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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

AVRUPA RESIDENCE YAMANEVLER

16 ADET DÜKKAN, 7 ADET OFİS
ÜMRANİYE/İSTANBUL

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2024/2657

IBRAHIM ENIS ERGÜN
Bu belge ********** kimlik numarali IBRAHIM ENIS ERGÜN tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 15/01/2025 16:27

MUHAMMED MUSTAFA YÜKSEL
Bu belge ********** kimlik numarali MUHAMMED MUSTAFA YÜKSEL tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 15/01/2025 16:34

HALIL SERTAC GÜNDOGDU
Bu belge ********** kimlik numarali HALIL SERTAC GÜNDOGDU tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 15/01/2025 16:48

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

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM RAPOR ÖZETİ 4
2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 5
2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER 5
2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 5
3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI 6
3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI 6
3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR 8
3.3 UYGUNLUK BEYANI 8
4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER 9
4.1 TAPU KAYITLARI 9
4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ 10
4.2.1 GAYRIMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ 10
4.2.2 GAYRIMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDAT VAR İSE TAKYİDAT GAYRIMENKULÜN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ 11
4.3 BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER 12
4.3.1 İMAR DURUMU 12
4.3.2 SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER 12
4.3.3 BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER 13
4.3.4 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER 13
4.3.5 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ 14
4.3.6 RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ 14
4.3.7 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ 14
4.4 GAYRIMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER 14
4.4.1 TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ 14
4.4.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ 15
4.5 YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER 15
5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ 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 FAKTÖARLER 18
5.4 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ 18
6. BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER 19
6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER 19
6.2 TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER 21
6.3 BÖLGE ANALİZİ 22

6.3.1 İSTANBUL İLİ 22
6.3.2 ÜMRANİYE İLÇESİ 22
6.4 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER 23
6.5 EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI 24
7. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ 27
7.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ 27
8. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ 27
8.1 PAZAR YAKLAŞIMIİLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ 27
8.1.1 SATILIK DÜKKAN EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ 28
8.1.2 KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ 28
8.1.3 SATILIK OFİS EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ 29
8.1.4 KİRALIK OFİS EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ 29
8.1.5 ULAŞILAN SONUÇ 29
8.2 GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ 31
8.3 MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ 34
8.4 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 34
8.4.1 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR 35
8.4.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ 35
8.4.3 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ 35
8.4.4 HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI 35
8.4.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER 35
9. BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRIMENKULİÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI 35
10. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ 36

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 - 2024/2657
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi	:	Yamanevler Mahallesi, Yamanevler Projesi, (874 Ada 198 Parsel) Alemdağ Caddesi, A1 Blok; No: 173, 173A, 173B, 173C, 173D, 173E, 173F, BB No: 4, 5, 6, 7, 8, 9, 197, 198, 199, 200, 201, 202, A2 Blok; No: 173G, 173H, BB No: 161, 162, A3 Blok; No: 173/1, BB No: 1, A4 Blok; No: 173/2, BB No: 1, Dr. Fazıl Küçük Caddesi; A1 Blok, No: 12A, 12B, 12C, BB No: 194,195,196, A2 Blok, No: 10A, 10B, 10C BB No: 3, 158, 159, 160 Ümraniye / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	:	İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, İnkılap Mahallesi, 874 Ada, 198 Parsel no'lu, 13.137,40 m² yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli ana gayrimenkul bünyesindeki 23 adet bağımsız bölüm
Sahibi	:	Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
İmar Durumu	:	25.11.2007 tarih onanlı 1/1000 ölçekli Ümraniye Revizyon Uygulama İmar Planında KAKS:1,50, TAKS:0,40, Hmax: Serbest yapılanma şartları ile Ticaret alanında kalmaktadır.
Raporun Konusu	:	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.[1]

16 ADET DÜKKAN VE 7 ADET OFİS İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**602.380.000,-TL**
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	**722.856.000,-TL**

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	**Denetmen**	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**
e-imzalıdır. İ. Enis ERGÜN (SPK Lisans Belge No: 917035)	***e-imzalıdır.*** Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 401651)	***e-imzalıdır.*** Halil Sertaç GÜNDOĞDU (SPK Lisans Belge No: 401865)

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

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI : INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ : İzzettin Çalışlar Caddesi, Gülay Apartmanı, No: 61/4 Bahçelievler / İSTANBUL

TELEFON NO : 0 212 505 35 76 – 77

FAALİYET KONUSU : Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri- NACE KODU: 68.31.02(Rev.2)

KURULUŞ TARİHİ : 04.10.2011

SERMAYESİ : 1.000.000,-TL

TİCARET SİCİL NO : 792227

KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU : 10 Ekim 2011 / 7917

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

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

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI : Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ : Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. Avrupa Residence-Office No:8/2/1 Bakırköy / İstanbul

TELEFON NO : 0 (212) 571 13 55

ÖDENMİŞ SERMAYESİ : 400.000.000,-TL

KAYITLI SERMAYE TAVANI : 1.675.000.000,-TL

KURULUŞ TARİHİ : 06.07.2010

HALKA AÇIKLIK ORANI : %24,99

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.

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	:	Ümraniye
MAHALLESİ	:	İnkılap
ADA NO	:	874
PARSEL NO	:	198
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	:	39 Katlı A1 Blok Ve 39 Katlı A2 Blok Betonarme Apartman Ve 3 Katlı A3 Blok Ofis Ve İşyeri Ve 3 Katlı A4 Blok Ofis Ve İşyeri Ve Arsası
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	:	13.137,40 m²
BLOK NO	:	Bkz. Tablo
KAT NO	:	Bkz. Tablo
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	:	Bkz. Tablo
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	:	Bkz. Tablo
ARSA PAYI	:	Bkz. Tablo
YEVMİYE NO	:	4346
CİLT NO	:	Bkz. Tablo
SAYFA NO	:	Bkz. Tablo
TAPU TARİHİ	:	30.01.2024

BB NO	BB NO	NİTELİĞİ	KAT NO	ARSA PAYI	CİLT NO	SAHİFE NO	UAVT
A1	4	OFİS	1	241/59084	251	24832	5269313705
	5	OFİS	1	120/59084	251	24833	5151716627
	6	OFİS	1	141/59084	251	24834	5416619434
	7	OFİS	1	143/59084	251	24835	5248209875
	8	OFİS	1	203/59084	251	24836	5395932014
	9	OFİS	1	583/59084	251	24837	5459079421
	194	DÜKKAN	ZEMİN	258/59084	253	25022	5292214987
	195	DÜKKAN	ZEMİN	182/59084	253	25023	5124527465
	196	DÜKKAN	ZEMİN	362/59084	253	25024	5271306796
	197	DUBLEKS DÜKKAN	ZEMİN+ 1.KAT	1155/59084	253	25025	5403088114
	198	DÜKKAN	ZEMİN	281/59084	253	25026	5056354599
	199	DÜKKAN	ZEMİN	357/59084	253	25027	5254942591
	200	DÜKKAN	ZEMİN	255/59084	253	25028	5033719609
	201	DÜKKAN	ZEMİN	281/59084	253	25029	5177105136
	202	DÜKKAN	ZEMİN	288/59084	253	25030	5211640494
A2	3	OFİS	1	487/59084	253	25033	5242698552
	158	DÜKKAN	ZEMİN	279/59084	255	25188	5246685019
	159	DÜKKAN	ZEMİN	261/59084	255	25189	5395424319
	160	DÜKKAN	ZEMİN	362/59084	255	25190	5313606385
	161	DÜKKAN	ZEMİN	308/59084	255	25191	5482791646
	162	DÜKKAN	ZEMİN	339/59084	255	25192	5466152922
A3	1	DÜKKAN	ZEMİN	2175/59084	255	25193	5406749332
A4	1	DÜKKAN	ZEMİN	1379/59084	255	25194	5312306821

4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Sistemi'nden 07.01.2025 tarihinde temin edilen takbis belgelerine göre taşınmazların üzerinde müştereken aşağıdaki notlar bulunmaktadır. Takbis belgelerinin bir sureti ise eklerde sunulmuştur.

Tüm Bağımsız Bölümlerin Beyanlar Hanesinde;

- ....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.) (Tarih: 07.01.2025 / Yevmiye No: 706)
- A3 BLOK VE A4 BLOK KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.) (Tarih: 28.09.2023 / Yevmiye No: 41443)
- Yönetim Planı: 01/02/2023 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (Tarih: 03.02.2023 / Yevmiye No: 5436)

Tüm Bağımsız Bölümlerin Şerhler Hanesinde;

- 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. Lehine 427.72m2 lik kısmında Trafo Merkezi ve Kablo Geçiş Yeri için 99 Yıllığına 0,01Kr bedelle Kira Şerhi vardır.) (Tarih: 26.03.2024 / Yevmiye No: 13014)

A4 Blok 1 Nolu Bağımsız Bölümün Şerhler Hanesinde;

- 30000000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (10 YIL SÜRE İLE TOPLAM 30.000.000.00TL. (OTUZMİLYONTL) BEDELLE SHAYA KAHVE SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ ADINA KİRA ŞERHİ VARDIR.) (Tarih: 20.09.2023 / Yevmiye No: 40224)

A3 Blok 1 Nolu Bağımsız Bölümün Şerhler Hanesinde;

- 87395000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (01/10/2023 tarihinde itibaren 20 yıl süre ile 30/09/2043 tarihine kadar aylık 385.000.00TL bedelle ANADOLU RESTORAN İŞLETMELERİ LTD. ŞTİ. lehine kira şerhi vardır.) (Tarih: 18.12.2024 / Yevmiye No: 54387)

4.2.1 GAYRIMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Rapor konusu tüm taşınmazların üzerinde kat mülkiyeti beyanı, yönetim planı beyanı ve TEDAŞ lehine kira sözleşmesi şerhi bulunmaktadır.

A4 Blok 1 Nolu bağımsız bölümde ek olarak Shaya Kahve Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi lehine, A3 Blok 1 Nolu bağımsız bölümde ise Anadolu Restoran İşletmeleri Ltd. Şti. lehine kira sözleşmesi şerhi bulunmaktadır.

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

Kira sözleşmesi şerhlerinin ise taşınmazların satışında sınırlayıcı etkisi bulunmamaktadır.

4.2.2 GAYRIMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDAT VAR İSE TAKYİDAT GAYRIMENKULÜN 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."

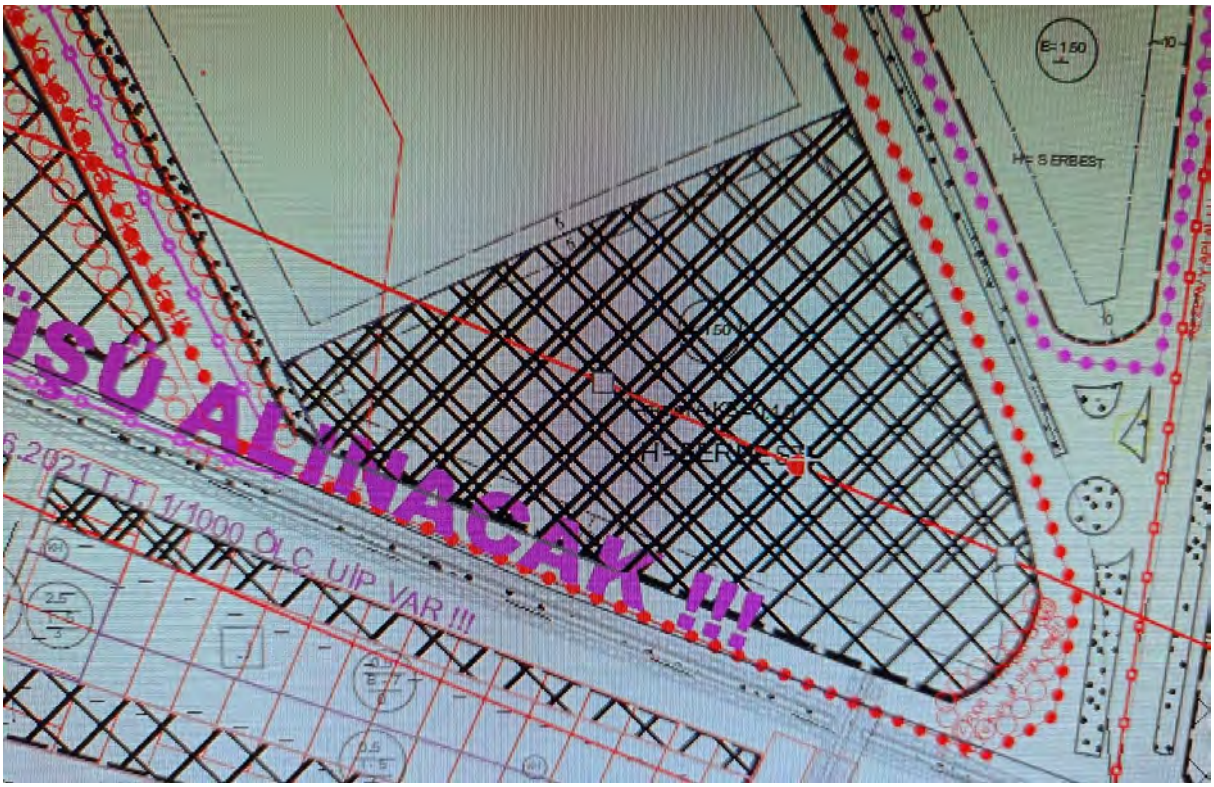
30. Maddesinde "(1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık 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 belgelerinin bulunması ve mevcut kullanımının tapu kayıtlarındaki niteliği ile uyumlu olmasının yanı sıra kısıtlayıcı takyidatların bulunmaması sebepleriyle gerekli belgelerin tam olması ve tapu takyidatları açısından taşınmazların GYO portföyünde "BİNALAR/İŞYERİ" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca görülmemiştir.

4.3 BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

4.3.1 İMAR DURUMU

Ümraniye Belediyesi'nde kurulan temaslarda rapora konu parselin, 25.11.2007 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Ümraniye Uygulama İmar Planı kapsamında "Ticaret Alanı" olarak belirlenen bölgede yer aldığı ve yapılaşma şartlarının "KAKS:1.50, TAKS:0,50 ve Hmax: Serbest" şeklinde olduğu bilgisi edinilmiştir. Yanı sıra parselin Metro Projesi güzergahında kaldığından İstanbul Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığı'ndan görüş alınması gerektiği şifahen öğrenilmiştir.



4.3.2 SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmazlar 25.11.2007 tasdik tarihli plan kapsamında yer almakta olup imar durumunun son üç yıl içerisinde değişmemiş olduğu şifahen öğrenilmiştir.

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

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

- 09.06.2017 tarih ve 17/6669 sayılı, toplam 311 adet bağımsız bölüm ve 85.783 m² inşaat alanı için düzenlenmiş Yeni Yapı Ruhsatı,
- 30.07.2018 tarih ve 18/12132 sayılı, toplam 310 adet bağımsız bölüm ve 85.115,06 m² inşaat alanı için düzenlenmiş Tadilat Ruhsatı,
- 27.11.2020 tarih ve 20/8770 sayılı, toplam 310 adet bağımsız bölüm ve 87.115,06 m² inşaat alanı için düzenlenmiş İsim Değişikliği Ruhsatı,
- 09.09.2022 tarih ve 22/8424 sayılı, toplam 310 bağımsız bölüm ve 85.116,06 m² inşaat alanı için düzenlenmiş İsim Değişikliği Ruhsatı,
- 16.09.2022 tarih ve 22/7812 sayılı, toplam 202 bağımsız bölüm ve 37.519,04 m² inşaat alanı için düzenlenmiş A1 Blok Tadilat Ruhsatı,
- 16.09.2022 tarih ve 22/7812 sayılı, toplam 162 bağımsız bölüm ve 35.473,31 m² inşaat alanı için düzenlenmiş A2 Blok Tadilat Ruhsatı,
- 16.09.2022 tarih ve 22/7812 sayılı, toplam 1 bağımsız bölüm ve 6.536,12 m² inşaat alanı için düzenlenmiş A3 Blok Tadilat Ruhsatı,
- 16.09.2022 tarih ve 22/7812 sayılı, toplam 1 bağımsız bölüm ve 2.388,37 m² inşaat alanı için düzenlenmiş A4 Blok Tadilat Ruhsatı,
- 16.01.2023 tarih ve 22/11642 sayılı, toplam 202 bağımsız bölüm ve 37.518,97 m² inşaat alanı için düzenlenmiş A1 Blok Tadilat Ruhsatı,
- 16.01.2023 tarih ve 22/11642 sayılı, toplam 162 bağımsız bölüm ve 35.468,6 m² inşaat alanı için düzenlenmiş A2 Blok Tadilat Ruhsatı,
- 16.01.2023 tarih ve 22/11642 sayılı, toplam 1 bağımsız bölüm ve 6.536,13 m² inşaat alanı için düzenlenmiş A3 Blok Tadilat Ruhsatı,
- 16.01.2023 tarih ve 22/11642 sayılı, toplam 1 bağımsız bölüm ve 2.388,37 m² inşaat alanı için düzenlenmiş A4 Blok Tadilat Ruhsatı,
- 14.09.2023 tarih ve 23/102019 sayılı, 1 adet bağımsız bölüm ve 6.536,13 m² inşaat alanlı A3 Blok için Yapı Kullanma İzin Belgesi,
- 14.09.2023 tarih ve 23/102020 sayılı, 1 adet bağımsız bölüm ve 2.388,37 m² inşaat alanlı A4 Blok için Yapı Kullanma İzin Belgesi,
- A1, A2, A3 ve A4 blokların her biri için ayrı olarak hazırlanmış 13.01.2023 tarih ve 2022/11642 nolu kat irtifakına esas mimari proje.

4.3.4 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 Bulgurlu Mahallesi, Alemdağ

Caddesi, No: 96, İç Kapı No: 12 Üsküdar/İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren İstanbul Asya Yapı Denetim LTD. ŞTİ. tarafından gerçekleştirilmektedir.

4.3.5 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu gayrimenkullere ait Enerji kimlik belgeleri aşağıdaki gibidir.

- A1 Blok; 20.03.2023 tarih, Y2234C12796BB numaralı 37.726,97 m² kapalı kullanım alanı için düzenlenmiş "B" sınıfı enerji performansına sahip Enerji Kimlik Belgesi
- A2 Blok; 20.03.2023 tarih, Y2234FA879DCB numaralı 35.070,58 m² kapalı kullanım alanı için düzenlenmiş "B" sınıfı enerji performansına sahip Enerji Kimlik Belgesi
- A3 Blok; 20.03.2023 tarih, Y24349CBE0C35 numaralı 538,54 m² kapalı kullanım alanı için düzenlenmiş "B" sınıfı enerji performansına sahip Enerji Kimlik Belgesi
- A4 Blok; 20.03.2023 tarih, Y2434692C2C80 numaralı 1.666,16 m² kapalı kullanım alanı için düzenlenmiş "B" sınıfı enerji performansına sahip Enerji Kimlik Belgesi

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

Tasarlanan proje için düzenlenmiş ruhsatlar, iskan belgeleri ve ruhsat eki onaylı mimari projeler mevcut olup gerekli tüm izin ve belgeler alınmıştır. Halihazırda yeniden ruhsat alınmasına gerek yoktur.

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

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde yer alan proje için gerekli tüm izinler alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

Rapor konusu bağımsız bölümlerin belediye incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmalarında herhangi bir sakınca yoktur.

4.4 GAYRIMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

4.4.1 TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Rapor konusu taşınmazlar, 03.02.2023 tarihli kat irtifak tesisi işlemi ile Oryataş İnşaat ve Ticaret Anonim Şirketi adına tescil edilmiş sonrasında ise 30.01.2024 tarih ve 4346 yevmiye numaralı satış işlemi ile Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Adına tescil edilmiştir.

4.4.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkuller için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.5 YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

Arsa sahibi Oryataş İnşaat ve Ticaret A.Ş. ile Artaş İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapımı ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi imzalanmıştır. Bu sebeple 18.10.2022 tarihinde tapu kütüğüne şerh düşülmüştür.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Yamanevler Mahallesi, Alemdağ Caddesi ve Dr. Fazıl Küçük Caddesi üzerinde, 874 ada 198 nolu parselde kurulmuş Yamanevler Sitesi bünyesindeki A1 Blok'un zemin katında yer alan 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202 bağımsız bölüm nolu, sırasıyla 12A, 12B, 12C, 173A, 173B, 173C, 173D, 173E, 173F kapı numaralı dükkanlar, 1. normal katında yer alan 4, 5, 6, 7, 8 ve 9 bağımsız bölüm ve kapı numaralı ofisler, A2 Blok'un zemin katında yer alan 158, 159, 160, 161, ve 162 nolu bağımsız bölüm, sırasıyla 10A, 10B, 10C, 173G, 173H kapı numaralı dükkanlar, 1. normal katında yer alan 3 bağımsız bölüm ve kapı numaralı ofis; A3 Blok'un zemin katında yer alan 1 bağımsız bölüm ve 173/1 kapı numaralı dükkan; A4 Blok'un zemin katında yer alan 1 bağımsız bölüm, 173/2 kapı numaralı dükkan olmak üzere toplam 23 adet bağımsız bölümdür.

Taşınmazların yer aldığı Yamanevler Sitesi; kuzeydoğu cephede Dr. Fazıl Küçük Caddesi'ne, güney yönde ise Alemdağ Caddesi'ne cephelidir. Yamanevler Sitesi'nin yakınında Hisar Hospital İntercontinental, Güven Sanayi Sitesi, Yamanevler Metro İstasyonu, Çakmak Metro İstasyonu, Canpark AVM, Oryapark Rezidans ve Oryapark AVM, Buyaka AVM, markalı konut projeleri ve iç kesimlerde ise 6-8 katlı konut amaçlı kullanılan apartmanlar bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların dahilinde bulunduğu Yamanevler Sitesi, Dr. Fazıl Küçük Caddesi'ne ve Alemdağ Caddesi'ne cepheli olması, İstanbul Çevreyolu (E80) ve Şile Otoyolu bağlantılarına yakın konumda olması, Yamanevler ve Çakmak Metro İstasyonları'na yürüme mesafesinde olması sayesinde ulaşım açısından avantajlı bir bölgede bulunmaktadır.

Ayrıca bölgede yapımı tamamlanan ve inşası devam eden konut projeleri ve benzeri yapıların mevcudiyeti taşınmazların prestijini arttıran bir etmendir.

5.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu Yamanevler Sitesi, 874 ada 216, 217 ve 198 nolu parsel olmak üzere 3 ayrı parsel üzerinde, 5A yapı sınıfında ve ayrık nizamda inşa edilmiş toplam 17 adet bloktan oluşmaktadır.
- Taşınmazların konumlu olduğu, 13.137,40 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip 874 ada 198 nolu parsel bünyesinde, A1, A2, A3 ve A4 olmak üzere toplam 4 adet blok bulunmaktadır.
- Site bünyesinde açık ve kapalı otopark, fitness, sosyal alanlar ve 7/24 güvenlik imkanı mevcuttur.
- Rapora konu taşınmazlar; A1 Blok'ta yer alan, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201 ve 202 nolu bağımsız bölüm; A2 Blok'ta yer alan, 3, 158, 159, 160, 161 ve 162 nolu bağımsız bölüm; A3 Blok'ta yer alan 1 nolu bağımsız bölüm; A4 Blok'ta yer alan 1 nolu bağımsız bölüm olmak üzere toplam 23 adet bağımsız bölümdür.
- A1 ve A2 Blok; 3 bodrum, zemin, 34 normal kat ve mekanik kat olmak üzere toplam 39 katlıdır.
- Mimari projesine göre A1 ve A2 Blok'un 3 ila 1. bodrum katları yaygın kitle olarak inşa edilmiş olup içerisinde kapalı otopark, sığınak, ticaret depo alanları, bina ortak alanları ve teknik alanlar bulunmaktadır.
- A1 Blok'un zemin katında bina girişi, lobi, 8 adet dükkan, 1 adet dubleks dükkan; 1. normal katında, 9 adet ofis ve zemin katta yer alan 1 adet dubleks dükkana ait mahaller; 2 ila 31. normal katlarında, 6'şar adet daire; 32. normal katında 1 adet daire ve 33. normal kat ile irtibatlı 3 adet dubleks daire olmak üzere toplam 202 adet bağımsız bölüm tasarlanmıştır.
- A1 Blok'ta yer alan 194, 195, 196, 198, 199, 200, 201 ve 202 nolu bağımsız bölümler binanın zemin katında; 197 nolu bağımsız bölüm binanın zemin ve 1. normal katlarında; 4, 5, 6, 7, 8, 9 nolu bağımsız bölümler ise binanın 1. normal katında konumlu olup 9,

194, 195, 196 nolu bağımsız bölümler tek yöne (kuzeydoğu), 197 nolu bağımsız bölüm üç yöne (kuzeydoğu - güneybatı - güneydoğu), 4, 5, 6, 7, 8, 198, 199, 200, 201 ve 202 nolu bağımsız bölümler tek yöne (güneybatı) cephelidir.

- A2 Blok'un zemin katında bina girişi, lobi, 5 adet dükkan ve bina ortak alanları; 1. normal katında, 2 adet daire ve 1 adet ofis ve bina ortak alanları; 2 ila 31. normal katlarında, 5'er adet daire; 32 ve 33. normal katlarında 4 adet dubleks daire olmak üzere toplam 162 adet bağımsız bölüm tasarlanmıştır.
- A2 Blok'ta yer alan 158, 159, 160, 161 ve 162 nolu bağımsız bölümler binanın zemin katında; 3 nolu bağımsız bölüm ise binanın 1. normal katında konumlu olup 161 nolu bağımsız bölüm tek yöne (güneybatı), 3 ve 162 nolu bağımsız bölümler iki yöne (güneybatı - kuzey), 158 nolu bağımsız bölüm iki yöne (kuzey - kuzeydoğu), 159 ve 160 nolu bağımsız bölümler tek yöne (kuzeydoğu) cephelidir.
- Yerinde yapılan incelemelerde A1 ve A2 bloklardan yer alan tüm taşınmazların zeminleri ve tavanları brüt beton olup duvarları astar boyalıdır. Taşınmazların dış kapı ve vitrin imalatları henüz tamamlanmamıştır.
- A3 ve A4 Blok; 2 bodrum ve zemin kat olmak üzere toplam 3 katlıdır.
- Mimari projesine göre A3 ve A4 Blok'un 2 ila 1. bodrum katları A1 ve A2 bloklar ile birlikte yaygın kitle olarak inşa edilmiş olup içerisinde 2. bodrum katında kapalı otopark; 1. bodrum katında kapalı otopark, M.K.A alanları ve bina ortak alanları bulunmaktadır.
- A3 blok 1 nolu bağımsız bölüm; zemin katta, katta tek konumlu ve her yöne cephelidir.
- A3 Blok 1 nolu bağımsız bölüm brüt 678 m² kullanım alanlı; ticaret, M.K.A. ve WC hacimlerinden oluşacak şekilde tasarlanmıştır.
- Ancak yerinde yapılan incelemelerde taşınmazın fast food restoranı olarak kullanıldığı ve kullanım amacına uygun olacak şekilde bölümlendirildiği tespit edilmiştir. Yanı sıra taşınmazın güney ve kuzey cephelerinde bir kısım alanın çevrelenerek açık restoran olarak kullanıldığı görülmüş ancak basit tadilat olması sebebiyle dikkate alınmamıştır.
- Taşınmazın restoran zeminleri seramik kaplama, duvarları kısmen dekoratif ahşap kaplama, kısmen kompozit panel kaplama, tavanları ise dekoratif ahşap kaplama kısmen plastik boyalıdır. WC zeminleri ve duvarları seramik, tavanları spot aydınlatmalı asma tavandır. Dış kapı ve vitrin doğramaları camlı alüminyum doğramadır.
- A4 blok 1 nolu bağımsız bölüm; zemin katta, katta tek konumlu ve her yöne cephelidir.
- A4 Blok 1 nolu bağımsız bölüm brüt 412 m² kullanım alanlı; ticaret, M.K.A. ve WC hacimlerinden oluşmaktadır.
- Ancak yerinde yapılan incelemelerde taşınmazın kafe olarak kullanıldığı ve kullanım amacına uygun olacak şekilde bölümlendirildiği tespit edilmiştir.
- Taşınmazın restoran zeminleri seramik kaplama, duvarları kısmen dekoratif ahşap kaplama, kısmen saten boyalı, tavanları ise spot aydınlatmalı saten boyalı asma tavandır. WC zeminleri ve duvarları seramik, tavanları spot aydınlatmalı asma tavandır. Dış kapı ve vitrin doğramaları camlı alüminyum doğramadır.

- Yapı kullanma izin belgelerinden anlaşılacağı üzere değerleme konusu A3 ve A4 bloklarda yer alan taşınmazların inşaatı 2023 yılının 9. ayında tamamlanmıştır.
- A1, A2, A3 ve A4 bloklarda yer alan tüm taşınmazlara ait yasal ve mevcut kullanım alanları ve kullanım şekilleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

BB NO	BB NO	BB NİTELİĞİ	KAT NO	YASAL VE MEVCUT KULLANIM ALANI (m²)	KULLANIM ŞEKLİ
A1	4	OFİS	1	78 m² (+115 m² teras)	Ofis ve Teras
	5	OFİS	1	68 m² (31 m² teras)	Ofis ve Teras
	6	OFİS	1	80 m² (36 m² teras)	Ofis ve Teras
	7	OFİS	1	80 m² (36 m² teras)	Ofis ve Teras
	8	OFİS	1	169 m²	Ofis ve Depo
	9	OFİS	1	375 m² (+116 m² teras)	Ofis ve Teras
	194	DÜKKAN	ZEMİN	85 m²	Ticaret ve WC
	195	DÜKKAN	ZEMİN	60 m²	Ticaret ve WC
	196	DÜKKAN	ZEMİN	167 m²	Ticaret ve WC
	197	DUBLEKS DÜKKAN	ZEMİN +1.KAT	508 m² (ZK:228 m² + 1.NK: 280 m²) (+106 m² teras)	Ticaret, 2 adet WC ve teras
	198	DÜKKAN	ZEMİN	177 m²	Ticaret ve WC
	199	DÜKKAN	ZEMİN	218 m²	Ticaret ve WC
	200	DÜKKAN	ZEMİN	125 m²	Ticaret ve WC
	201	DÜKKAN	ZEMİN	119 m²	Ticaret ve WC
	202	DÜKKAN	ZEMİN	108 m²	Ticaret ve WC
A2	3	OFİS	1	414 m²	Ofis
	158	DÜKKAN	ZEMİN	160 m²	Ticaret ve WC
	159	DÜKKAN	ZEMİN	68 m²	Ticaret ve WC
	160	DÜKKAN	ZEMİN	110 m²	Ticaret ve WC
	161	DÜKKAN	ZEMİN	167 m²	Ticaret ve WC
	162	DÜKKAN	ZEMİN	174 m²	Ticaret ve WC
A3	1	DÜKKAN	ZEMİN	690 m²	Restoran, Mutfak, Oyun Alanı, Depo 2 adet WC
A4	1	DÜKKAN	ZEMİN	450 m²	Kafe, Mutfak, Depo, 2 adet WC

5.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖARLER

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

5.4 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2010 ila 2014 yılları içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle birlikte gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli

yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir dönem yaşanmış, ayrıca 2012 ile 2015 yılları arasında ise faizlerin düşük seviyelerde (2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan %5 oranına kadar düşmüştür) olması orta sınıfın konut ihtiyacını karşılamaya yöneldiği ve gayrimenkul fiyatlarının sürekli arttığı bir dönem olmuştur.

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

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

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

Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkullerin "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Kısa bir projeksiyonda dış ya da doğal etkenlerin (Ortadoğu'da yaşanılan bölgesel savaş, global para politikaları, COVİD19 Pandemisi vs.) mevcut piyasa şartlarına etkisinin minimum düzeyde olacağı kabulüyle gayrimenkul piyasasında toparlanma olacağı düşünülebilir. Ancak 2018 ve 2019 yıllarında gayrimenkul fiyatlarında yaşanan düşüşlerle birlikte piyasada minimum seviyeye kadar gerileyen gayrimenkul fiyatlarının her ne kadar 2020 Haziran ve Temmuz aylarındaki düşük faizli kredilerle piyasa normallerine ulaştığı görülmüşse de 2020 yılının kalan döneminde ve 2021 yılı ilk 2 çeyreğinde stabil kaldığı ve sonrasında ise döviz kurunda yaşanan artışların inşaat maliyetlerine yansıması ile birlikte gayrimenkul fiyatlarının bu sefer piyasa normallerinin üzerinde artış gösterdiği görülmüştür. Türkiye genelinde gayrimenkul fiyatlarında kısa sürede %60-70'lere varan artışlar yaşanmış ve piyasadaki gayrimenkuller erişebilir fiyatların üzerinde pazarlanmaya başlanmıştır.

2022 yılının ilk aylarında global krizler ve savaşlar sebebiyle ekonomideki belirsizlikler artmış ve COVİD pandemisi etkileri de bitmemiştir. Global ölçekteki bu olayların petrol ve altın gibi emtiaların fiyatlarına artış olarak yansıması ile ekonomideki belirsizlik düzeyi daha çok artmış ve artan inşaat maliyetleri gibi nedenlerle de gayrimenkuller için istenen fiyatlar

yükselmiş piyasada yüksek fiyatlı gayrimenkuller pazarda kalmış ve piyasa durgunlaşmıştır.

2023 yılında ise orta ve alt kesim tarafından talep görebilecek ulaşılabilir fiyatlı gayrimenkuller dışında gayrimenkul alım – satım oranları düşmüş, bu düşüşe rağmen enflasyon ve döviz bazlı ekonomik olumsuzlukların yanı sıra 06 Şubat 2023 tarihindeki depremler ve çok sayıda konut ve işyerinin hasar almış olması sebebiyle oluşan göçün de etkisiyle kiralar ve satış için istenen fiyatlar artmıştır. Bu artışlara rağmen kredi imkanlarının da kısıtlı olması sebebiyle gayrimenkul satışları belirli bir seviyenin altında kalmıştır.

2024 yılında ise 2023 yılındaki gibi genel ekonomik durgunluk olacağı ve gayrimenkul sektöründe de orta ve üst orta gelir gruplarınca erişilebilir fiyatlı gayrimenkullerin talep görmüştür.

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

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

6.2 TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

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

Ümraniye, İstanbul ilinin ilçelerinden biridir. İstanbul'un nüfus bakımından en kalabalık dördüncü, Anadolu Yakası'nın en kalabalık ilçesidir. İlçe 35 mahalleden oluşur. 22 bin hektarlık bir yerleşim alanına sahiptir. Batıdan Üsküdar, güneyden Ataşehir, doğudan

Sancaktepe, kuzeydoğudan Çekmeköy ve kuzeybatıdan Beykoz ilçeleriyle çevrilidir. Ümraniye İstanbul'un en hızlı kentleşen ve nüfusu hızla artan; köy ve yöre geleneklerinin de aynen muhafaza edildiği bir kentleşme örneğidir. Ümraniye, ekonomik çeşitlilik açısından çok zengin bir yöredir. Küçük imalat sanayisinden konfeksiyona, yedek parça ve ağaç ürünleri üretimine kadar çeşitlilik göstermektedir.

Ümraniye'nin doğusunda Sancaktepe, güneyinde Ataşehir, batısında Üsküdar, kuzeyinde Çekmeköy ve Beykoz ilçeleri yer almaktadır. Ümraniye'nin denizden yüksekliği 120 metre olup, doğuya doğru Yukarı Dudullu kısmında 180 metreye kadar çıkar. Yüzölçümü 45 km² dir. İlçe sınırları içinde büyük dağ, göl ve akarsu yoktur. Geçmişte ormanlar ile kaplı iken tahribat nedeniyle küçük topluluklar halinde bulunan birkaç yer dışında orman kalmamıştır.

İlçede hem Karadeniz hem Akdeniz iklim özellikleri görülür. Kışları Akdeniz bölgesi gibi cephesel yağışların etkisi altında kalırken, yazları Karadeniz'in etkisiyle Akdeniz bölgesi kadar kurak geçmez. Yükseltinin az olması yağış miktarının fazla olmasını engeller. Her ne kadar boğazdan gelen deniz ikliminden etkilense de Çamlıca tepelerinin engellemesiyle karasal iklimin özellikleri de görülebilmektedir.

İlçede toplam 60.014 ana taşınmaz, 189.131 bağımsız bölüm, 199.700 malik mevcut olup, 43 personel ile hizmet veren Tapu Müdürlüğü tarafından 2014 yılında toplam 45.046 işlem yapılmış olup, bunlar; 12.969 satış, 37 bağış, 897 intikal, 48 taksim, 2.836 ipotek, 6.360 ipotek terkini, 98 cins tashihi, 780 diğer tashihler, 3 imar uygulaması, 684 kat irtifakı, 640 kat mülkiyeti, 341 kamulaştırma, 28.089 diğer işlemlerdir.

İstanbul Kadastro Müdürlüğüne bağlı olup, 3 ilçeye hizmet veren Ümraniye Kadastro Mühendisliği bünyesinde Ümraniye'de 57.300 tescilli taşınmaz mevcut olup, 2014 yılında 607 Aplikasyon, 21 ihdas, 894 plan örneği (çap), 44 ifraz, 406 yola terk, 169 tevhit, 720 cins değişikliği, 12 irtifak hakkı tesisi, 10 alan düzenlemesi, 5 kamulaştırma haritası, 256 diğer tescile konu işlem olmak üzere toplam 3.144 işlem gerçekleştirilmiştir.

6.4 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Merkezi konumları,
- Ulaşım imkanlarının kolaylığı,
- Tamamlanmış altyapı,
- Modern şehircilik anlayışına uygun olarak planlanmış olmaları,
- Sosyal donatılara sahip site bünyesinde konumlu olmaları,
- İnşai kalitesinin yüksek olması,
- Tüm blokların kat mülkiyetine geçmiş olması,

Olumsuz etken:

- Gayrimenkul piyasasındaki belirsizliklerin mevcudiyeti,

6.5 EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

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

Rapor konusu gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan ve benzer nitelikteki gayrimenkuller aşağıda sıralanmıştır.

Bölgede Konumlu Olan Satılık Dükkan Emsalleri;

1. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede Alemdağ Caddesi üzerinde, Canpark AVM'nin karşısında yer alan, bodrum ve zemin katlarda 200'er m² kullanım alanlı olmak üzere toplam brüt 400 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, bodrum ve zemin katlarda 175'er m² kullanım alanlı olmak üzere toplam brüt 350 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen dükkan, 42.650.000 TL (203.095,-TL/m²) bedelle satılıktır. (0536 866 26 70) Bodrum kat alanı zemin kat alanına 1/5 oranında indirgenmiştir. Ticari potansiyeli bakımından kısmen yüksek şerefiyeli ancak yüksek nitelikli site bünyesinde yer almaması sebebiyle düşük şerefiyeli olarak değerlendirilmiştir. Yanı sıra yüksek pazarlık payı olduğu kanaatine varılmıştır.
2. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede Alemdağ Caddesi üzerinde yer alan, -zemin katta konumlu ve brüt 150 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 125 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen dükkan, 23.500.000 TL (188.888,-TL/m²) bedelle satılıktır. Ticari potansiyeli bakımından kısmen yüksek şerefiyeli ancak yüksek nitelikli site bünyesinde yer almaması sebebiyle düşük şerefiyeli olarak değerlendirilmiştir.
3. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede Alemdağ Caddesi üzerinde, bodrum, zemin ve asma katlarda 100'er m² kullanım alanlı olmak üzere toplam brüt 300 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan, 18.000.000 TL (128.571,-TL/m²) bedelle satılıktır. (0532 262 18 17) Bodrum ve asma kat alanı zemin kat alanına 1/5 oranında indirgenmiştir. Ticari potansiyeli bakımından kısmen yüksek şerefiyeli ancak yüksek nitelikli site bünyesinde yer almaması sebebiyle düşük şerefiyeli olarak değerlendirilmiştir.
4. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede Alemdağ Caddesi üzerinde, bodrum, zemin ve asma kat olmak üzere 3 katlı ve toplam 300 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, bodrum katta 100 m², zemin katta 100 m² ve asma katta 50 m² olmak üzere toplam 250 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen dükkan, 22.000.000 TL (160.975,-TL/m²) bedelle satılıktır. (0532 134 17 34) Bodrum kat alanı 1/5, asma kat alanı zemin kat alanına 1/3 oranında indirgenmiştir. Ticari potansiyeli bakımından kısmen yüksek şerefiyeli ancak yüksek nitelikli site bünyesinde yer almaması sebebiyle düşük şerefiyeli olarak değerlendirilmiştir.
5. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede Mithatpaşa Caddesi üzerinde yer alan, bodrum ve zemin katlarda 60'ar m² kullanım alanlı olmak üzere toplam brüt 120 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, bodrum ve zemin katlarda 55'er m² kullanım alanlı

olmak üzere toplam brüt 110 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen dükkan, 10.500.000 TL (159.090,-TL/m²) bedelle satılıktır. (0532 284 40 03) Bodrum kat alanı zemin kat alanına 1/5 oranında indirgenmiştir. Ticari potansiyeli bakımından kısmen yüksek şerefiyeli ancak yüksek nitelikli site bünyesinde yer almaması sebebiyle düşük şerefiyeli olarak değerlendirilmiştir.

Bölgede Konumlu Olan Kiralık Dükkan Emsalleri;

6. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede Site Yolu Caddesi üzerinde plaza bünyesinde yer alan, 250 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 175 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen dükkan 130.000 TL (742,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (0533 314 97 94) Ticari potansiyeli bakımından kısmen düşük şerefiyelidir.
7. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede Alemdağ Çarsı bölgesinde yer alan, bodrum katta 45 m² zemin katta 120 m², asma katta 80 m² kullanım alanlı olmak üzere toplam brüt 245 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, bodrum katta 45, zemin katta 115, asma katta 75 m² olmak üzere toplam 235 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen dükkan, 80.000 TL (645,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (0532 2321 83 83) Bodrum katta depo alanı 1/5, asma kat alanı 1/3 oranında zemin kata indirgenmiştir. Ticari potansiyeli bakımından kısmen yüksek şerefiyeli, yüksek nitelikli site bünyesinde yer almaması sebebiyle düşük şerefiyelidir.
8. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede Alemdağ Caddesi üzerinde yer alan, 40 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ve düşünülen dükkan 40.000 TL (1.000,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (0538 848 55 59) Yüksek nitelikli site bünyesinde yer almaması sebebiyle düşük şerefiyeli, ticari potansiyeli ve kullanım alanının küçüklüğü bakımından yüksek şerefiyelidir.
9. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede Sütçü İmam Caddesi üzerinde yer alan, 150 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 120 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen dükkan 75.000 TL (625,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (0542 486 55 55) Yüksek nitelikli site bünyesinde yer almaması sebebiyle düşük şerefiyeli, ticari potansiyeli ve kullanım alanının küçüklüğü bakımından yüksek şerefiyelidir.

Bölgede Konumlu Olan Satılık Ofis Emsalleri;

10. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede, Alemdağ Caddesi üzerinde plaza bünyesinde yer alan, yeni inşa edilmiş binanın 3. normal katında konumlu, 82 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 70 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen ofis, 7.900.000,-TL bedelle satılıktır. (112.857,-TL/m²) (Emlak Ofisi: 0541 854 97 41)
11. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede, Alemdağ Caddesi üzerinde plaza bünyesinde yer alan, yeni inşa edilmiş binanın 1. normal katında konumlu, 86 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 70 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen ofis, 7.900.000,-TL bedelle satılıktır. (112.857,-TL/m²) (Emlak Ofisi: 0533 166 21 85)
12. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede, Küçüksu Caddesi üzerinde plaza bünyesinde yer alan, binanın 2. normal katında konumlu, 70 m² kullanım alanlı olduğu

beyan edilen, 60 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen ofis, 5.500.000,-TL bedelle satılıktır. (91.666,-TL/m²) (Emlak Ofisi: 0543 500 14 61)

13. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede, Küçüksu Caddesi üzerinde plaza bünyesinde yer alan, binanın 4. normal katında konumlu, 120 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 100 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen ofis, 8.250.000,-TL bedelle satılıktır. (82.500,-TL/m²) (Emlak Ofisi: 0532 451 50 19)

Bölgede Konumlu Olan Kiralık Ofis Emsalleri;

14. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede benzer niteliklerde plaza bünyesinde yer alan, binanın 11. normal katında konumlu, 200 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 160 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen ofis, 83.000,-TL bedelle kiralıktır. (519,-TL/m²) (Emlak Ofisi: 0539 700 05 55)
15. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede benzer niteliklerde plaza bünyesinde yer alan, binanın 1. normal katında konumlu, 100 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 80 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen ofis, 41.000,-TL bedelle kiralıktır. (513,-TL/m²) (Emlak Ofisi: 0539 700 05 55)
16. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede yeni inşa edilmiş plaza bünyesinde yer alan, binanın 5. normal katında konumlu, 90 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 75 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen ofis, 39.500,-TL bedelle kiralıktır. (527,-TL/m²) (Emlak Ofisi: 0543 661 93 95)
17. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede, Küçüksu Caddesi üzerinde plaza bünyesinde yer alan, binanın 4. normal katında konumlu, 69 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 65 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen ofis, 36.000,-TL bedelle kiralıktır. (553,-TL/m²) (Emlak Ofisi: 0530 760 70 70)

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 yaklaşımı** kullanılmıştır.

8. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 PAZAR YAKLAŞIMIİLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ

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

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

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

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

8.1.1 SATILIK DÜKKAN EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	1	2	3	4	5
Kullanım Alanı (m²)	210	125	140	137	66
İstenen Fiyat (TL)	42.650.000	23.500.000	18.000.000	22.000.000	10.500.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	34.120.000	21.150.000	17.500.000	21.120.000	10.080.000
Birim Değer (TL/m²)	162.475	169.200	125.000	154.160	152.725
Konum/Şerefiye Düzeltmesi (%)	15%	10%	15%	10%	10%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Bina Yapım Kalitesi/Yaşı (%)	5%	0%	5%	10%	10%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	20%	10%	20%	20%	20%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	194.970	186.120	150.000	184.992	183.270
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	**179.870**				

8.1.2 KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	6	7	8	9
Kullanım Alanı (m²)	175	149	40	150
İstenen Fiyat (TL)	130.000	80.000	40.000	75.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	120.000	76.000	38.000	71.250
Birim Değer (TL/m²)	685	510	950	475
Konum/Şerefiye Düzeltmesi (%)	30%	45%	10%	60%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	0%	0%	-25%	0%
Bina Yapım Kalitesi/Yaşı (%)	0%	10%	10%	10%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	30%	55%	-5%	70%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	891	791	903	808
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	**850**			

Rapora konu taşınmazlar ile bölgede yer alan benzer özelliklere sahip satılık ve kiralık dükkan emsalleri araştırılmıştır. Bulunan emsaller üzerinde konum ve inşaat kalitesi düzeltmeleri yapılmış yanı sıra pazarlık payları ve şerefiyeleri de dikkate alınarak baz birim değer **179.870,-TL/m²** olarak, baz kira birim değeri ise **850,-TL** olarak hesaplanmıştır. Emsal analizi A1 Blok 202 nolu dükkan için yapılmış olup diğer bağımsız bölümler için gerekli düzeltmeler yapılarak şerefiyelendirilmiş ve birim değerleri takdir edilmiştir.

A1 Blok 197 bağımsız bölüm numaralı dubleks dükkanın, 1. normal kat alanı 1/2 oranında zemin kata indirgenerek hesaplanan düzeltilmiş alanı ile m² birim değeri ile çarpılarak pazar değeri hesaplanmıştır.

8.1.3 SATILIK OFİS EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	10	11	12	13
Kullanım Alanı (m²)	70	70	60	100
İstenen Fiyat (TL)	7.900.000	7.900.000	5.500.000	8.250.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	7.505.000	7.505.000	5.225.000	7.837.500
Birim Değer (TL/m²)	107.215	107.215	87.085	78.375
Konum/Şerefiye Düzeltmesi (%)	5%	5%	10%	10%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%
Bina Yapım Kalitesi/Yaşı (%)	5%	5%	20%	20%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	10%	10%	30%	30%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	117.937	117.937	113.211	101.888
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	**112.745**			

8.1.4 KİRALIK OFİS EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	14	15	16	17
Kullanım Alanı (m²)	160	80	75	65
İstenen Fiyat (TL)	83.000	41.000	39.500	36.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	74.700	36.900	35.550	32.400
Birim Değer (TL/m²)	465	460	475	500
Konum/Şerefiye Düzeltmesi (%)	0%	0%	-10%	5%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%
Bina Yapım Kalitesi/Yaşı (%)	5%	5%	10%	10%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	5%	5%	0%	15%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	488	483	475	575
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	**505**			

Rapora konu taşınmazlar ile bölgede yer alan benzer özelliklere sahip satılık ve kiralık ofis emsalleri araştırılmıştır. Bulunan emsaller üzerinde konum ve inşaat kalitesi düzeltmeleri yapılmış yanı sıra pazarlık payları ve şerefiyeleri de dikkate alınarak baz satış m² birim değeri **112.745,-TL,** baz kira m² birim değeri ise **505,-TL** olarak hesaplanmıştır. Emsal analizi 35 – 400 m² alan aralığındaki ofisler için yapılmış olup diğer bağımsız bölümler için gerekli düzeltmeler yapılarak şerefiyelendirilmiş ve birim değerleri takdir edilmiştir.

8.1.5 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerleme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak taşınmazların m² birim değerleri takdir edilmiş ve satışa esas kullanım alanları ile çarpılarak pazar ve kira değerleri hesaplanmıştır.

A1 ve A2 bloklarda yer alan taşınmazların eksik imalatları bulunmakta olup bu imalatlar kiracı/kullanıcı tarafından yapılacağından taşınmazlar tamamlanmış kabul edilmiştir. A1 Blok; 197 bağımsız bölüm numaralı dubleks dükkanın normal kat alanı zemin kata 1/2 oranında indirgenmiş ve ortalama m² birim satış ve kira değerleri ile çarpılarak satış ve kira değerleri aşağıdaki tablodaki gibi takdir edilmiştir.

BLOK	BAĞIMSIZ BÖLÜM	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	KAT	KULLANIM ALANI (m²)	İNDİRGENMİŞ ALAN (m²)	BAZ SATIŞ M² BİRİM DEĞERİ (TL/m²)	BAZ KİRA BİRİM DEĞERİ (TL/m²/Ay)	ŞEREFİYE KATSAYISI	SATIŞ M² BİRİM DEĞERİ (TL/m²)	AYLIK KİRA BİRİM DEĞERİ (TL/m²/Ay)	PAZAR DEĞERİ (TL)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
A1	4	OFİS	1	78 m² (+115 m² teras)	78	112.745	505	1,00	112.745	505	8.795.000	39.000
	5	OFİS	1	68 m² (31 m² teras)	68	112.745	505	1,00	112.745	505	7.665.000	34.000
	6	OFİS	1	80 m² (36 m² teras)	80	112.745	505	1,00	112.745	505	9.020.000	40.000
	7	OFİS	1	80 m² (36 m² teras)	80	112.745	505	1,00	112.745	505	9.020.000	40.000
	8	OFİS	1	169 m²	169	112.745	505	0,85	95.833	429	16.195.000	73.000
	9	OFİS	1	375 m² (+116 m² teras)	375	112.745	505	0,80	90.196	404	33.825.000	152.000
	194	DÜKKAN	ZEMİN	85 m²	85	179.870	850	1,10	197.857	935	16.820.000	79.000
	195	DÜKKAN	ZEMİN	60 m²	60	179.870	850	1,10	197.857	935	11.870.000	56.000
	196	DÜKKAN	ZEMİN	167 m²	167	179.870	850	0,95	170.877	808	28.535.000	135.000
	197	DUBLEKS DÜKKAN	ZEMİN+1.KAT	508 m² (ZK:228 m² + 1.NK: 280 m²) (+106 m² teras)	368	179.870	850	0,70	125.909	595	46.335.000	219.000
	198	DÜKKAN	ZEMİN	177 m²	177	179.870	850	0,90	161.883	765	28.655.000	135.000
	199	DÜKKAN	ZEMİN	218 m²	218	179.870	850	0,85	152.890	723	33.330.000	158.000
	200	DÜKKAN	ZEMİN	125 m²	125	179.870	850	0,95	170.877	808	21.360.000	101.000
	201	DÜKKAN	ZEMİN	119 m²	119	179.870	850	0,98	176.273	833	20.975.000	99.000
	202	DÜKKAN	ZEMİN	108 m²	108	179.870	850	1,00	179.870	850	19.425.000	92.000
A2	3	OFİS	1	414 m²	414	112.745	505	0,70	78.922	354	32.675.000	146.000
	158	DÜKKAN	ZEMİN	160 m²	160	179.870	850	0,90	161.883	765	25.900.000	122.000
	159	DÜKKAN	ZEMİN	68 m²	68	179.870	850	1,10	197.857	935	13.455.000	64.000
	160	DÜKKAN	ZEMİN	110 m²	110	179.870	850	1,00	179.870	850	19.785.000	94.000
	161	DÜKKAN	ZEMİN	167 m²	167	179.870	850	0,90	161.883	765	27.035.000	128.000
	162	DÜKKAN	ZEMİN	174 m²	174	179.870	850	0,90	161.883	765	28.170.000	133.000
A3	1	DÜKKAN	ZEMİN	690 m²	690	179.870	850	0,70	125.909	595	86.875.000	411.000
A4	1	DÜKKAN	ZEMİN	450 m²	450	179.870	850	0,70	125.909	595	56.660.000	268.000
										TOPLAM	**602.380.000**	**2.818.000**

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 residence dairelerin 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.

Dükkanlar için Kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:

EMSAL	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
-	175.000	2.100.000	38.750.000	0,054
Gayrimenkul için dikkate alınacak olan ortalama kapitalizasyon oranı				**0,054**

Ofisler için Kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:

EMSAL	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
-	32.500	390.000	7.350.000	0,053
Gayrimenkul için dikkate alınacak olan ortalama kapitalizasyon oranı				**0,053**

Taşınmazın bulunduğu bölgede hem satılık hem de güncel kiralık dükkan ve ofis emsali bulunamamış olup kapitalizasyon oranının tespitinde taşınmazların 04.07.2024 tarihinde hazırlanmış olan değerleme raporunda tespit edilen oranlar kullanılmıştır.

Bu yöntemle hesaplanan dükkan ve ofislerin değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

BLOK	BAĞIMSIZ BÖLÜM	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	KAT	KULLANIM ALANI (m²)	ZEMİN KATA İNDİRGENMİŞ ALAN (m²)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAP. ORANI	PAZAR DEĞERİ (TL)
A1	4	OFİS	1	78 m² (+115 m² teras)	78	39.000	468.000	0,053	8.830.000
	5	OFİS	1	68 m² (31 m² teras)	68	34.000	408.000	0,053	7.700.000
	6	OFİS	1	80 m² (36 m² teras)	80	40.000	480.000	0,053	9.055.000
	7	OFİS	1	80 m² (36 m² teras)	80	40.000	480.000	0,053	9.055.000
	8	OFİS	1	169 m²	169	73.000	876.000	0,053	16.530.000
	9	OFİS	1	375 m² (+116 m² teras)	375	152.000	1.824.000	0,053	34.415.000
	194	DÜKKAN	ZEMİN	85 m²	85	79.000	948.000	0,054	17.555.000
	195	DÜKKAN	ZEMİN	60 m²	60	56.000	672.000	0,054	12.445.000
	196	DÜKKAN	ZEMİN	167 m²	167	135.000	1.620.000	0,054	30.000.000
	197	DUBLEKS DÜKKAN	ZEMİN+1.KAT	508 m² (ZK:228 m² + 1.NK: 280 m²) (+106 m² teras)	368	219.000	2.628.000	0,054	48.665.000
	198	DÜKKAN	ZEMİN	177 m²	177	135.000	1.620.000	0,054	30.000.000
	199	DÜKKAN	ZEMİN	218 m²	218	158.000	1.896.000	0,054	35.110.000
	200	DÜKKAN	ZEMİN	125 m²	125	101.000	1.212.000	0,054	22.445.000
	201	DÜKKAN	ZEMİN	119 m²	119	99.000	1.188.000	0,054	22.000.000
	202	DÜKKAN	ZEMİN	108 m²	108	92.000	1.104.000	0,054	20.445.000
A2	3	OFİS	1	414 m²	414	146.000	1.752.000	0,053	33.055.000
	158	DÜKKAN	ZEMİN	160 m²	160	122.000	1.464.000	0,054	27.110.000
	159	DÜKKAN	ZEMİN	68 m²	68	64.000	768.000	0,054	14.220.000
	160	DÜKKAN	ZEMİN	110 m²	110	94.000	1.128.000	0,054	20.890.000
	161	DÜKKAN	ZEMİN	167 m²	167	128.000	1.536.000	0,054	28.445.000
	162	DÜKKAN	ZEMİN	174 m²	174	133.000	1.596.000	0,054	29.555.000
A3	1	DÜKKAN	ZEMİN	690 m²	690	411.000	4.932.000	0,054	91.335.000
A4	1	DÜKKAN	ZEMİN	450 m²	450	268.000	3.216.000	0,054	59.555.000
					TOPLAM	**2.818.000**	**33.816.000**	**TOPLAM**	**628.415.000**

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.

Kat irtifakı kurulmuş yapı bünyesinde yer alan gayrimenkuller için arsa payı değeri kestiriminin çok zor olması sebepleriyle 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	602.380.000
Gelir Yaklaşımı	628.415.000
Uyumlaştırılmış Değer	**602.380.000**

Her iki yöntemle bulunan değerler arasında bir miktar fark vardır.

Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan "Mülkün değerlemesinde genellikle emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımları ve bu yaklaşımlarla bağlantılı metotlar uygulanır. Değerleme Uzmanı bu yaklaşımlardan iki veya daha fazlasını ve onlara bağlı metotları kullanarak elde ettiği göstergeleri birbiriyle mutabık kılar. Her üç yaklaşım da ortada benzer veya uygun mal, eşya veya hizmet varken, içlerinde fiyatı en düşük olanın en çok talep topladığı ve en yaygın şekilde dağıtıldığını savunan ikame ilkesine dayanır." ifadesine istinaden en düşük değerin tespiti Pazar yaklaşımı ile yapılmıştır.

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

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

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

8.4.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.4.3 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Taşınmazların müşterek ya da bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

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

Arsa sahibi Oryataş İnşaat ve Ticaret A.Ş. ile Artaş İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapımı ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi imzalanmıştır. Proje tamamlanmıştır.

8.4.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Pazar yaklaşımı yöntemi ile taşınmazlar için hesaplanan KDV hariç toplam aylık kira değeri 2.818.000,-TL, yıllık kira değeri ise 33.816.000,-TL'dir.

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

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

Rapor Tarihi	Rapor No	Takdir Edilen KDV Hariç Değer (TL)	Uzman	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
08.01.2024	2024/0038	389.670.000	Orçun Anıl TÜMER	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL
05.07.2024	2024/1314	431.255.000	Orçun Anıl TÜMER	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL

10. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, kullanım alanı büyüklüklerine, inşai kalitelerine, mimari özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir edilen toplam değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

YAMANEVLER SİTESİ BÜNYESİNDEKİ 16 ADET DÜKKAN VE 7 ADET OFİS İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**602.380.000,-TL**
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	**722.856.000,-TL**

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

İş bu rapor e-imzalı dokuman ve 2 (iki) orijinal suret 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.***
İ.Enis ERGÜN **Değerleme Uzmanı** (Lisans No: 917035)	**Halil Sertaç GÜNDOĞDU** **Sorumlu Değerleme Uzmanı** (Lisans No: 401865)	**M. Mustafa YÜKSEL** **Sorumlu Değerleme Uzmanı** (Lisans No:401651)