

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

AVRUPA KONUTLARI ESENTEPE
(13 ADET ASMA KATLI DEPOLU DÜKKAN
VE 1 ADET DEPOLU DÜKKAN)
Kartal/İSTANBUL

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2024/2659

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.	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ.....	9
4.3.	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER.....	10
4.3.1.	SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER.....	11
4.3.2.	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER	11
4.3.3.	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER.....	11
4.3.4.	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ.....	12
4.3.5.	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	12
4.3.6.	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	12
4.4.	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	12
4.4.1.	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ	12
4.4.2.	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ	12
4.5.	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER.....	12
5.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜNÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	13
5.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	13
5.2.	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	14
5.3.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	15
5.4.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	15
6.BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	16
6.1.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	16
6.2.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER	18
6.3.	BÖLGE ANALİZİ	19



6.3.1.	İSTANBUL İLİ	19
6.3.2.	KARTAL İLÇESİ.....	19
6.4.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	20
6.5.	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI.....	21
7.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	23
7.1.	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	23
8.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	24
8.1.	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	24
8.1.1.	SATILIK DÜKKAN EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ.....	25
8.1.2.	KİRALIK DÜKKAN EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ	25
8.1.3.	ULAŞILAN SONUÇ	26
8.2.	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	27
8.3.	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	28
8.4.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	29
8.4.1.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .	30
8.4.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	30
8.4.3.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	30
8.4.4.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	30
8.4.5.	KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	30
9.BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULİÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	30
10.BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VESONUÇ.....	31

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 -2024/2659
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi	: Esentepe Mahallesi, İnönü Caddesi Avrupa Konutları 14 adet bağımsız bölüm (Bkz. Ekler) (10661 Ada, 551 Parsel) Kartal/İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Kartal İlçesi, Esentepe Mahallesi, 10661 ada, 551 nolu parsel (Bkz. Ekler)
İmar Durumu	: Kartal Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temaslarda değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu parselin 19.04.2013 tarihli 1/1000 ölçekli Kartal Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında `Ticaret+Konut Alanı` olarak belirlenen bölgede kaldığı ve yapılaşma şartlarının, İnşaat nizamı: Ayrık, Emsal: 2.00, Hmax: 52.50 m şeklinde olduğu ve parselin terkinin bulunmadığı şifahi öğrenilmiştir. (Bkz. İmar Durumu)
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. ¹

10661 ADA, 551 NOLU PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN 14 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	371.280.000,- TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	445.536.000,- TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
<i>e-imzalıdır.</i> Cem ÖZDEMİR (SPK Lisans Belge No: 407255)	<i>e-imzalıdır.</i> Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 401651)	<i>e-imzalıdır.</i> 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 Ekim2011 / 7917

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

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

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Ataköy 7-8-9-10. KısımMah. Çobançeşme E-5 Yan YolCad. 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 kiralanmış 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 gayrimenkullerin 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 değerlendirme 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, değerlendirme 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 değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesinin 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 değerlendirme 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 görülme-yen 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 değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme 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, değerlendirme 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 değerlendirme 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 rapor içeriğinde bilgileri belirtilen gayrimenkulün/gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ(III-62.3)hükümleri doğrultusunda hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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



invest

2024/2659

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 : Kartal
MAHALLESİ : Esentepe
ADA : 10661
PARSEL : 551
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : 16 KATLI A,B,C,D,E,G BLOK ,15 KATLI F BLOKLU BETONARME BİNA VE ARSASI ²
YÜZ ÖLÇÜMÜ : 26.543,79 m²
YEVMIYE NO : 2741
TAPU TARİHİ : 22.01.2024

Blok No	Bağımsız Bölüm No	Kat No	Niteliği	Arsa Pay	Arsa Payda	Cilt No	Sahife No
A1	37	Zemin	Asma Katlı Depolu Dükkan	7596	2654379	79	7817
A1	38	Zemin	Asma Katlı Depolu Dükkan	6756	2654379	79	7819
A1	39	Zemin	Asma Katlı Depolu Dükkan	6145	2654379	79	7821
A1	41	Zemin	Asma Katlı Depolu Dükkan	6629	2654379	79	7825
A1	42	Zemin	Depolu Dükkan	5700	2654379	79	7827
B	54	Zemin	Asma Katlı Depolu Dükkan	9503	2654379	79	7882
B	55	Zemin	Asma Katlı Depolu Dükkan	16398	2654379	79	7883
B	56	Zemin	Asma Katlı Depolu Dükkan	13951	2654379	79	7884
B	57	Zemin	Asma Katlı Depolu Dükkan	11184	2654379	79	7885
B	58	Zemin	Asma Katlı Depolu Dükkan	8972	2654379	79	7886
C	63	Zemin	Asma Katlı Depolu Dükkan	11785	2654379	80	7949
C	64	Zemin	Asma Katlı Depolu Dükkan	9430	2654379	80	7950
C	65	Zemin	Asma Katlı Depolu Dükkan	5655	2654379	80	7951
C	66	Zemin	Asma Katlı Depolu Dükkan	4844	2654379	80	7952

4.2. TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Portalı'ndan 12.12.2024 tarihi itibariyle temin edilen Taşınmazlara ait tapu kaydı belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu tespit edilmiştir. Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı belgesi ekte sunulmuştur.

Beyanlar Bölümü:

-KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmaz mal KM ye Çevrilmiştir.) (11.07.2024 tarih, 23953 yevmiye)
- Yönetim Planı Değişikliği : 24.01.2024 (26.02.2024 tarih, 7485 yevmiye)



²Kat mülkiyetine geçilmiştir.

invest

2024 / 2659

- 10661 ada 550 parseller ile birlikte toplu yapı kapsamındadır. (28.11.2022 / 48489)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (01.02.2022 / 4045)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (01.02.2022 / 4043)

4.2.1. TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşımazlar üzerinde riskli yapı beyanı ve yönetim planı şerhi bulunmaktadır.

Riskli yapı beyanının, yapı ruhsatı tarihi şerhten sonra olduğundan parsel üzerindeki eski yapı ile ilgili olduğu kanaatine varılmıştır.

Yönetim planı beyanı kat mülkiyeti kanunu kapsamında konulan beyanlardır.

Söz konusu beyan ve şerhler taşınmazların alım, satım ve kiralanmasına engel teşkil etmemektedir.

4.2.2. GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ

Gayrimenkullerin üzerinde kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

28 Mayıs 2013 tarih ve 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin, (Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar– 7. Bölüm) 22. Maddesinde “(a) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir. (b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senesinde 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 alınmış ve kat mülkiyetine geçilmiş olup taşınmazların mevcut kullanımının tapu kayıtlarındaki niteliği ile uyumlu olduğu tespit edilmiş olup tapu takyidatları açısından taşınmazların GYO portföyünde "Binalar" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır

4.3. İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Kartal Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temaslarda değerlendirme konusu gayrimenkullerin bulunduğu parselin 19.04.2013 tarihli 1/1000 ölçekli Kartal Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında **Ticaret+Konut Alanı** olarak belirlenen bölgede kaldığı ve yapılaşma şartlarının, **Ayrık Nizam, Emsal: 2.00 ve Hmax: 52.50 m** şeklinde olduğu ve parselin terkinin bulunmadığı şifahi öğrenilmiştir.



invest

2024/2659

Mer'i İmar Planı

KARTAL GÜNEYİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

Plan Fonksiyon

Ticaret+Konut (26541.145 m²)

KADASTRO PARSELİ

Tasdik Tarihi

19.04.2013 00:00:00

Ölçeği

1/1000

İlçesi

KARTAL

İdari Mahalle Adı

SOĞANLIK

Mahalle Adı

SOĞANLIK

Pafta

G22A09C3A

Ada/Parsel

10661 / 551 Harita

Parsel Alanı (*)

26543,906 m²

YAPILAŞMA BİLGİLERİ

Bina Yüksekliği

52.50

Ön Bahçe

5,00

Yan Bahçe

3,00

Arka Bahçe

-

Bina Derinliği

-

Kat Adedi

15

İnşaat Nizamı

A

T.A.K.S.

0.2-0.4

KAKS

2

Kot Alınacak Nokta

-

Açıklama

-

Kısıtlama

4.3.1. SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parselin son 3 yıl içerisinde imar planlarında değişiklik yapılmadığı öğrenilmiştir.

4.3.2. BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER

Kartal Belediyesi İmar Arşivinde taşınmazların yer aldığı A, B ve C bloklara ait aşağıda yer alan proje ve belgeler incelenmiştir;

- 12.09.2022 tarih ve 2022/173997 nolu A, B ve C blok kat irtifakına esas onaylı mimari projeler,
- 07.10.2022 tarih ve 439 nolu A, B ve C blok Yeni Yapı Ruhsatları,
- 01.07.2024 tarih ve 186 nolu A, B ve C blok Yapı Kullanma İzin Belgesi,

Rapora konu taşınmazların arşiv dosyasında yapılan incelemelerde taşınmazların tamamının yapı kullanma izin belgelerini aldıkları tespit edilmiş ve iskan sonrasında alınmış herhangi olumsuz bir evraka rastlanmamıştır.

4.3.3. YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkuller 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup, inşaat sürecinde yapı denetimi Hürriyet Mahallesi, Atatürk Caddesi, İnşa İş Merkezi No:11, D:11 Bağcılar /İSTANBUL adresinde yer alan Kent Dönüşüm Merkezi Yapı Denetim Ltd. Şti. firması tarafından yürütülmektedir.



invest

2024/2659

4.3.4. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Taşınmazların yer aldığı B Blok'un 26.04.2024 tarih, Y23349DC6BCAA nolu C sınıfı, C Blok'un 26.04.2024 tarih, Y2334CE451CD5 nolu C sınıfı Enerji Kimlik belgelerinin olduğu, A Blok'a ait ise Enerji Kimlik belgesi bulunmadığı tespit edilmiştir.

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

Taşınmazlar yapı ruhsatı ve iskan belgelerini almış, kat mülkiyetlerine geçmiştir. Tüm yasal sorumluluklarını yerine getiren taşınmazların 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 rapora konu gayrimenkullere ilişkin tüm izinler alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri mevcuttur.

Rapor konusu taşınmazların belediye incelemesi itibarıyla 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

Tapu kaydından anlaşıldığı üzere parsel üzerindeki eski yapıların yıkılarak 01.02.2022 tarihli riskli yapı beyanı konulduğu, 07.11.2022 tarihinde kat irtifakı kurulduğu, 11.07.2024 tarihinde kat mülkiyetine geçildiği ve yönetim planı beyanı ile toplu yapı şerhleri işlendiği anlaşılmaktadır.

4.4.1. TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Rapor konusu taşınmazların mülkiyeti 22.01.2024 tarihinde satış işlemi ile Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 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

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.



5.BÖLÜM GAYRİMENKULÜNÇEVRESEL VEFİZİKİ BİLGİLERİ

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Kartal İlçesi, Esentepe Mahallesi, İnönü Caddesi üzerinde ve 10661 ada, 551 nolu parsel üzerinde yer alan Esentepe Avrupakent Konutları Sitesi bünyesinde A blok zemin, bodrum ve asma katlarında konumlu sırası ile 37, 38, 39 ve 41 bağımsız bölüm ve 151O, 151N, 151M ve 151K kapı nolu 4 adet asma katlı depolu dükkan, A blok zemin ve bodrum katlarında konumlu 42 bağımsız bölüm ve 151J kapı nolu depolu dükkan, B blok zemin, bodrum ve asma katlarında konumlu sırası ile 54, 55, 56, 57 ve 58 bağımsız bölüm ve 151I, 151H, 151G, 151F ve 151E kapı nolu 5 adet asma katlı depolu dükkan, C blok zemin, bodrum ve asma katlarında konumlu sırası ile 63, 64, 65 ve 66 bağımsız bölüm ve 151D, 151C, 151B ve 151A kapı nolu 4 adet asma katlı depolu dükkan olmak üzere toplam 14 adet bağımsız bölümdür.

Taşınmazların yakın çevresinde zemin katları mesken veya dükkan, normal katları ise orta gelir grupları tarafından mesken olarak kullanılan, ayrı/ikiz nizamda inşa edilmiş, kısmen 4-7 katlı apartmanlar, kısmen 8-10 katlı apartman siteleri, D100 Karayoluna cepheli plazalar ile eğitim ve sağlık kuruluşları yer almaktadır.

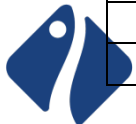
Taşınmazın yakın çevresinde bilinen yerler, Kartal Oto Sanayi, İstanbul Köy Hizmetleri Anadolu Lisesi, Soğanlık Metrosu ve İBB Kartal Ek Hizmet Binası olarak ifade edilebilir.

Bölgede teknik altyapı tamamlanmıştır. Taşınmazlar topoğrafik olarak az eğimli bir bölgede konumlanmaktadır. Taşınmazlara toplu taşıma araçları ile ulaşım sağlanabilmektedir.



Taşınmazlara ait UAVT kodları aşağıda listelenmiştir.

Sıra	Blok	Bağımsız Bölüm No	UAVT	Kapı No
1	A1	37	5459598917	151O
2	A1	38	5356128834	151N
3	A1	39	5010910577	151M
4	A1	41	5200994910	151K
5	A1	42	5176374022	151J



invest

2024/2659

6	B	54	5242600137	151I
7	B	55	5483503974	151H
8	B	56	5077586682	151G
9	B	57	5327735626	151F
10	B	58	5406847870	151E
11	C	63	5322067686	151D
12	C	64	5463013754	151C
13	C	65	5216561794	151B
14	C	66	5295500721	151A

5.2. GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Değerlemeye konu taşınmazların konumlu olduğu Esentepe Avrupakent Konutları Sitesi, 10661 ada 550, 551 ve 13 parseller üzerine inşa edilmiştir. Rapora konu taşınmazlar ise 26.543,79 m² yüzölçümlü olan 10661 ada 551 nolu parsel üzerinde, betonarme karkas yapı tarzında, 5A yapı sınıfında ve ayrıık nizamda inşa edilmiştir. 10661 ada 551 nolu parsel üzerinde A, B, C, D, E, F ve G bloklar olmak üzere toplam 7 adet blok bulunmaktadır. A blokta 87 adet, B blokta 58 adet, C blokta 66 adet, D blokta 126 adet, E blokta 88 adet, F blokta 50 adet ve G blokta 84 adet bağımsız bölüm olmak üzere 10661 ada 551 parsel üzerinde inşa edilmiş olan toplam 7 adet blokta toplam 559 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Site genelinde ise toplam 865 adet konut ve 15 adet dükkan olmak üzere toplam 880 adet bağımsız bölümün bulunduğu şifahen yetkili satış ofisinden öğrenilmiştir.
- Site bünyesinde yürüyüş parkuru, süs havuzu, sosyal tesis, 2 yetişkin, 2 çocuk yüzme havuzu, sauna, hamam, fitness, kapalı otopark ve 24 saat güvenlik hizmeti gibi imkanlar bulunmaktadır.
- A Blok; 3 bodrum, zemin ve 12 normal kat, B ve C bloklar 2 bodrum, zemin ve 13 normal kat olmak üzere 3 blokta toplam 16 katlı olarak tasarlanmıştır.
- Yerinde yapılan incelemelerde blokların tamamlandığı ve oturmaun başladığı görülmüştür.
- Değerleme çalışması taşınmazların onaylı mimari projeleri üzerinden yasal alanları hesaplanmış ve yasal alanları üzerinden değerleri takdir edilmiştir. Yerinde de alanların doğruluğu mevcut durumları itibariyle tespit edilmiştir.
- Taşınmazların konumlu olduğu A, B ve C Bloklar İnönü Caddesi ne cepheidir. A, B ve C bloklar parselin kuzeydoğu tarafında yer almakta, A Blok en kuzeyde, B Blok orta kısımda, C Blok alt kısımda yer almaktadır. Bağımsız bölümler ise küçükten büyüğe doğru kuzeyden, güneye doğru sıralanmaktadır. A blok 37 nolu bağımsız bölüm en kuzeyde, C blok 66 nolu bağımsız bölüm en güneyde konumludur.
- Bağımsız bölümlerin bodrum, zemin ve asma katlarında kullanım alanları aşağıda liste halinde verilmiştir.

Sıra	Blok	Bağımsız Bölüm No	Zemin Kat (m ²)	Asma Kat (m ²)	Bodrum Kat (m ²)	Ekleni Dahil Pazarlanan Net Alanı
1	A1	37	100	32	25	240,45 m ²
2	A1	38	71	35	36	197,45 m ²
3	A1	39	79	24	24	197,24 m ²
4	A1	41	87	32	22	206,48 m ²
5	A1	42	105	0	20	201,72 m ²
6	B	54	131	72	24	348,14 m ²
7	B	55	261	94	20	531,91 m ²
8	B	56	208	75	32	413,14 m ²
9	B	57	166	60	30	319,35 m ²
10	B	58	126	54	32	267,02 m ²
11	C	63	153	47	54	314,47 m ²
12	C	64	125	49	28	236,01 m ²
13	C	65	69	37	30	185,48 m ²
14	C	66	52	24	28	134,54 m ²

- İnşai faaliyetleri tamamlanan taşınmazlardan C blok 66, 65 ve 64 bağımsız bölüm nolu taşınmazlar halihazırda kullanılmaktadır. C blok 66 nolu taşınmaz Eczane olarak, C blok 65 ve 64 nolu taşınmazlar ise kafeterya olarak kullanılmaktadır. C blok 65 ve 64 nolu taşınmazların önünde büyüme yapıldığı görülmüş, aykırı büyümenin kaldırılabilir nitelikte olması nedeniyle değerlemede dikkate alınmamıştır. Taşınmazlardan boş olanların bir kısmının kiralama işlemlerinin tamamlandığı, bir kısmının ise halen kiralama işlemlerinin devam etmekte olduğu şifahen öğrenilmiştir. Kiralama işlemleri tamamlanan ve devam etmekte olan taşınmazların mevcut hali ile pazarlanması ve içlerinde herhangi bir inşai faaliyetin bulunmaması nedenleriyle taşınmazların inşai seviyeleri %100 olarak kabul edilmiş, ancak emsallerin tamamlanma durumları ile taşınmazların mevcut durumları değerlemede göz önünde bulundurulmuştur.

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 değer 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 hareketliliği 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 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 yaşanan bölgesel savaş, global para politikaları, COVID19 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 yansması 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 erişilebilir fiyatların üzerinde pazarlanmaya başlanmıştır.

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 kiralara ve satış için istenen fiyatlar artmıştır. Bu artışlara rağmen kredi imkanlarının da kısıtlı olması sebebiyle gayrimenkul satışları belirli bir seviyenin altında kalmıştır.

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

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

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

6.2. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Rusya-Ukrayna savaşı ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimin ekonomiye etkisi,
- Yabancı sermaye kaynaklı yatırımlarda görülen yavaşlama,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla 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 ortalama 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. KARTAL İLÇESİ

İstanbul'un Kartal Bizans İmparatorluğu döneminde VI. yüzyıl başlarında "Kartalimen" isminde küçük bir balıkçı köyü olarak kuruldu. "Kartal" adını ilk defa sahilde balık avlamak için gelip buraya yerleşen "Kartelli" isminde bir balıkçıdan almıştır. Bizans zamanında, liman önemi taşıyan bu beldeye "Kartalimen" denildiği de bilinmektedir.

Kartal İlçesinin tarihî gelişimini 6.asrın başlarından itibaren tetkik etmek mümkündür. İlçenin Samandıra ve Yakacık gibi yerleşim birimlerinde yapılan kazılarda çıkan tarihî eserlerin Bizans devrine ait oldukları anlaşılmıştır. 1080-1083 yıllarında bütün Anadolu'yu alan Selçuklu Sultanı Süleyman Şah tarafından Pendik, Kartal ve Maltepe'nin fethedilmesinden sonra bu hükümdarla zamanın Bizans imparatoru arasında Dragos Çayı hudut olarak belirlenerek 1084 yılında bir antlaşma yapılmış ve Süleyman Şah bu hududun dışına çıkmamayı taahhüt etmiştir. Bu çay bugünkü Maltepe'nin batısında Maltepe ile Kartal arasında sınırı teşkil eden ve Dragos tepesinin yanından geçerek denize dökülen küçük bir sudur. İşte Anadolu'da Türklerle Bizanslıların ilk hududu bu anlaşma ile tespit edilmiştir. Kartal, 1400 yıllarında Osmanlı İmparatorluğu topraklarına katılmıştır.

Kartal'da ilk vapur iskelesi 1857 yılında inşa edilmiştir. O dönemlerde küçük bir yerleşim mahalli olarak kalan Kartal, 1873'te Haydarpaşa-Pendik banliyö hattının açılmasından sonra nispeten hareketlenmeye başlamıştır. 1908'de Meşrutiyetin ilanına kadar Üsküdar Mutasarrıflığına bağlı Sancak olarak idare edilmiş, bu tarihten sonra İstanbul iline bağlı bir ilçe olmuştur.

1947'de Kartal ve çevresinin sanayi bölgesi olarak belirlenmesiyle, ilçenin nüfusu ve üretimi artmıştır. Halen İstanbul içindeki en önemli ticaret ve sanayi bölgelerinden biridir. Kartal İlçesi yerleşim bölgesi olarak verimli topraklara sahiptir, yeraltı memba suları azımsanmayacak kadar fazladır, Ayazma'sı meşhurdur ve İstanbul'un balkonu sayılabilecek Yakacık gibi bir tabiat harikasına sahiptir, bu tarihî ve kültürel zenginlikleri ile oldukça göz kamaştırıcı bir ilçedir.

Kartal ilçesinin sosyo-kültürel yapısı çeşitlilik gösterir. Bunda iç göçün ve buna bağlı olarak artan nüfusun etkisi büyüktür.

6.4. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- Modern şehircilik anlayışına uygun olarak planlanmış olmaları,
- Çağdaş teknik alt yapı imkânlarına sahip olmaları,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- Yüksek standartlarda inşa edilmiş her türlü altyapısal ve teknik imkanları bünyesinde bulundurması.

Olumsuz etken:

- Son dönemde genel ekonomik görünümün durağan seyretmesi,
- Gayrimenkul sektöründe 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 taşınmazlar ile aynı veya karşılaştırılabilir(benzer) varlıklar seçilmiştir.

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



Bölgede Konumlu Satılık Dükkan Emsalleri;

1. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan iki yola cepheli, köşe dükkan konumunda, yaklaşık 2 yıl önce inşa edilmiş binanın zemin ve bodrum katlarında konumlu, zemin katı brüt 150 m², bodrum katı brüt 30 m² olmak üzere toplam brüt 180 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, zemin katının bina dışına doğru kaldırılabilir nitelikte büyütüldüğü görülen ve bu nedenle projesine göre zemin katı brüt 70 m², bodrum katı brüt 30 m² olmak üzere toplam brüt 100 m² kullanım alanlı olduğu tahmin edilen, rapora konu dükkanlar ile benzer ticari potansiyele sahip dükkan 11.500.000,-TL (Zemin kat birim m² değeri: 151.316 TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0532 488 49 90) Bodrum kat 1/5 oranında zemin kata indirgenmiştir.
2. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede ana cadde üzerinde yer alan yaklaşık 15 yıl önce inşa edilmiş binanın zemin katında konumlu, brüt 74 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, ayrıca 8 m² ön kullanım hakkının olduğu ifade edilen, aylık 59.000 TL kira istendiği ifade edilen, merkezi konumu nedeniyle rapora konu dükkanlara göre daha yüksek ticari potansiyele sahip dükkan 15.000.000,-TL (Zemin birim m² değeri: 202.703 TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0533 462 75 65)
3. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede ve İnönü Caddesi üzerinde yer alan yaklaşık 1 yıl önce inşa edilmiş binanın zemin ve bodrum katlarında konumlu, zemin katı brüt 140 m², bodrum katı brüt 110 m² olmak üzere toplam brüt 250 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, rapora konu dükkanlar ile benzer ticari potansiyele sahip



invest

2024/2659

dükkan 27.500.000,-TL (Zemin birim m² değeri: 169.753 TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0532 157 24 25) (Bodrum kat 1/5 oranında zemin kata indirgenmiştir.

4. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, benzer ticari potansiyele sahip cadde cephe, yaklaşık 3 yıl önce inşa edilmiş binanın zemin, bodrum ve asma katlarında konumlu, toplam brüt 320 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, zemin katı brüt 90 m², bodrum katı brüt 80 m², asma katı brüt 90 m² olduğu, ayrıca 60 m² ön bahçe kullanım alanının olduğu ifade edilen, zemin katı brüt 70 m², bodrum katı brüt 60 m² ve asma katı brüt 70 m² olmak üzere toplam brüt 200 m² kullanım alanlı olduğu tahmin edilen, rapora konu dükkanlara göre kısmen daha düşük ticari potansiyele sahip dükkan 15.500.000,-TL (Zemin birim m² değeri: 120.466 TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0536 321 97 36)
5. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan ana cadde üzerinde, yaklaşık 2 yıl önce inşa edilmiş binanın bodrum, zemin ve asma katlarında konumlu, toplam brüt 200 m² kullanım alanlı olduğu ve aylık 30.000 TL kira getirisinin olduğu yazmasına rağmen aranıp sorulduğunda söz konusu beyanın hatalı olarak kaldığı doğru kira getirisinin aylık 100.000 TL olduğu beyan edilen, zemin katı brüt 80 m², asma katı brüt 60 m², bodrum katı brüt 50 m² olmak üzere toplam brüt 190 m² kullanım alanlı olduğu tahmin edilen dükkan 24.000.000,-TL (Zemin birim m² değeri: 184.615 TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0542 473 04 04) Asma kat 2/3 oranında, Bodrum kat 1/5 oranında zemin kata indirgenmiştir.

Bölgede Konumlu Olan Kiralık Dükkan Emsalleri;

6. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan daha düşük ticari potansiyele sahip sokak üzerinde, yeni inşa edilmiş binanın zemin ve bodrum katlarında konumlu, toplam brüt 360 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, zemin katı brüt 180 m² ve bodrum katı brüt 180 m² olduğu tahmin edilen işyeri 140.000,-TL/ay (648,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlak Ofisi / 0536 677 08 26) Bodrum kat 1/5 oranında zemin kata indirgenmiştir.
7. Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, cadde üzerinde konumlu, yeni inşa edilmiş bina bünyesinde, tek kattan oluşan, brüt 190 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, rapora konu taşınmazlar ile benzer şerefiyeli dükkan 130.000,-TL/ay (684,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlak Ofisi / 0533 259 46 46)
8. Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, ana cadde üzerinde konumlu, yaklaşık 15 yıl önce inşa edilmiş, zemin ve bodrum kattan oluşan, toplam brüt 100 m² olduğu beyan edilen; zemin katı brüt 80 m², bodrum katı brüt 20 m² olduğu tahmin edilen, ayrıca 100 m² ön kullanım alanının olduğu ifade edilen, rapora konu taşınmazlar ile benzer şerefiyeli dükkan 50.000,-TL/ay (595,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlak Ofisi / 0532 483 57 14) Bodrum kat 1/5 oranında zemin kata indirgenmiştir.
9. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan benzer ticari potansiyele sahip cadde üzerinde, yeni inşa edilmiş binanın zemin katında konumlu, brüt 300 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, ayrıca 40 m² depolama alanı bulunan, brüt 240 m² olduğu tahmin edilen, rapora konu dükkanlar ile benzer ticari potansiyele sahip

dükkan 153.000,-TL (617,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlak Ofisi / 0535 586 70 87)
Bodrum kat 1/5 oranında zemin kata indirgenmiştir.

7.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

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

Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer 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 değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, 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 değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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

8.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

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

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

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

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

Bu doğrultuda konu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan benzer özelliklere sahip satılık dükkân emsalleri araştırılmıştır.

- Emsaller konum olarak irdelendiğinde taşınmazların sokak ya da cadde üzerinde bulunmasının yanı sıra bulundukları lokasyondaki ticari potansiyele ve dükkanların sokak ve cadde üzerinden görünürlüğüne göre %5-20 aralığında yüksek (-) ya da düşük (+) şerefiyeli konum düzeltmesi yapılmıştır.

- Emsaller alan olarak irdelendiğinde 1 ila 2 nolu emsallerin zemin kat alanları rapor konusu taşınmazlara göre küçük olması sebebiyle %5 alan düzeltmesi yapılmıştır.

- Emsaller inşaat kalitesi olarak irdelendiğinde ise 2 ve 4 nolu emsalin iç yapı malzemelerinin daha kötü olması sebebiyle sırası ile %15 ve %10 daha düşük şerefiyeli olacağı değerlendirilmiş, diğer emsaller benzer nitelikte olduğundan herhangi bir düzeltme yapılmamıştır.

- Bölgede benzer niteliklere sahip sitelerde ve rapora konu sitede dükkanlar ince inşaat işleri hariç teslim edilecek şekilde satışa sunulmaktadır. Bu durum değerlemede dikkate alınmıştır.

Aşağıda yer alan emsal analiz tablosu zemin katta konumlu olan alanlara yönelik hazırlanmıştır. Dükkanların bodrum katları 1/5' i oranında, asma katları ise 2/3 oranında zemin kata indirgenmiş ve zemin kat alanları bu hesap ile tabloda belirtilmiştir.



8.1.1. SATILIK DÜKKAN EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	1	2	3	4	5
Kullanım Alanı / Bodrum katlar 1/5 oranında, Asma katlar 2/3 oranında zemin kata indirgenmiştir (m ²)	76	74	162	129	130
Yaşı	2	15	1	3	2
İstenen Fiyat (TL)	11.500.000	15.000.000	27.500.000	15.500.000	24.000.000
Birim Değer (TL/m ²)	151.316	202.703	169.753	120.155	184.615
Konum/Şerefiye Düzeltmesi (%)	5%	-15%	0%	20%	5%
Alan Düzeltmesi (%)	-5%	-5%	0%	0%	0%
İnşaat Kalitesi/Yaşı Düzeltmesi (%)	0%	15%	0%	10%	0%
Pazarlık Payı (%)	-5%	-5%	-5%	-10%	-10%
Toplam Düzeltme (%)	-5%	-10%	-5%	20%	-5%
Düzeltilmiş Zemin Kat Birim Değer (TL/m ²)	143.750	182.435	161.265	144.185	175.385
Ortalama Zemin Kat Birim Değer (TL/m ²)	161.405				

Bulunan emsaller üzerinde gerekli düzeltmeler yapılmış yanı sıra pazarlık payları ve şerefiyeleri de dikkate alınarak taşınmazların teslim şartlarındaki m² satış birim değeri **161.405,-TL/m²** olarak hesaplanmıştır.

8.1.2. KİRALIK DÜKKAN EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	6	7	8	9
Kullanım Alanı / Bodrum katlar 1/5 oranında, Asma katlar 2/3 oranında zemin kata indirgenmiştir (m ²)	216	190	84	248
Yaşı	0	0	15	0
İstenen Fiyat (TL)	140.000	130.000	50.000	153.000
Birim Değer (TL/m ²)	648	684	595	617
Konum/Şerefiye Düzeltmesi (%)	10%	0%	0%	0%
Alan Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%
İnşaat Kalitesi/Yaşı Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%
Pazarlık Payı (%)	-5%	-5%	-5%	-5%
Toplam Düzeltme (%)	5%	-5%	-5%	-5%
Düzeltilmiş Zemin Kat Birim Değer (TL/m ²)	680	650	565	585
Ortalama Zemin Kat Birim Değer (TL/m ²)	620			



8.1.3. ULAŞILAN SONUÇ

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

Blok	Bağımsız Bölüm No	Zemin Kat (m ²)	Asma Kat (m ²)	Bodrum Kat (m ²)	Eklenti Dahil Pazarlanan Net Alanı (m ²)	Zemin Kata İndirgenmiş Alanı (m ²)	Baz m ² Satış Birim Değeri (TL)	Baz m ² Kira Birim Değeri (TL)	Şerefiye Kat Sayısı	m ² Satış Birim Değeri (TL)	m ² Kira Birim Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Piyasa Değeri (TL)	Takdir Olunan Aylık Kira Değeri (TL)
A1	37	100	32	25	240,45 m ²	143	161.405	620	1	161.405	620	23.080.000	88.500
A1	38	71	35	36	197,45 m ²	113	161.405	620	1,03	166.247	639	18.790.000	72.000
A1	39	79	24	24	197,24 m ²	114	161.405	620	1,02	164.633	632	18.770.000	72.000
A1	41	87	32	22	206,48 m ²	126	161.405	620	1,01	163.019	626	20.540.000	79.000
A1	42	105	0	20	201,72 m ²	124	161.405	620	1,01	163.019	626	20.210.000	77.500
B	54	131	72	24	348,14 m ²	208	161.405	620	0,95	153.335	589	31.890.000	122.500
B	55	261	94	20	531,91 m ²	359	161.405	620	0,85	137.194	527	49.250.000	189.000
B	56	208	75	32	413,14 m ²	284	161.405	620	0,86	138.808	533	39.420.000	151.500
B	57	166	60	30	319,35 m ²	225	161.405	620	0,88	142.036	546	31.960.000	123.000
B	58	126	54	32	267,02 m ²	179	161.405	620	0,98	158.177	608	28.310.000	109.000
C	63	153	47	54	314,47 m ²	207	161.405	620	0,92	148.493	570	30.740.000	118.000
C	64	125	49	28	236,01 m ²	170	161.405	620	0,98	158.177	608	26.890.000	103.500
C	65	69	37	30	185,48 m ²	109	161.405	620	1,023	165.117	634	18.000.000	69.000
C	66	52	24	28	134,54 m ²	80	161.405	620	1,04	167.861	645	13.430.000	51.500
TOPLAM												371.280.000	1.426.000

8.2. GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, 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 değerlendirme 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 değerlendirme yaygınlıkla, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılmaktadır.

Bunlar; "direkt kapitalizasyon yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün yıllık getirisini baz alan yaklaşım veya "indirgenmiş nakit akımları yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün belli bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarından bugünkü değerini hesaplayan yöntemdir.

Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlemeci; yeni bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için, karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra değerlemeci konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirin, 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 = Yıllık Net Gelir / Gayrimenkulün Pazar Değeri'dir.



Kapitalizasyon oranı aşağıdaki tablodaki gibi hesaplanmıştır.

EMSAL	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Emsal 2	59.000	708.000	15.000.000	0,047
Emsal 5	100.000	1.200.000	24.000.000	0,050
Gayrimenkul için dikkate alınacak olan ortalama kapitalizasyon oranı				0,048

Yapılan piyasa araştırmaları, gelir yaklaşımı yöntemi ile hareketle rapora konu taşınmazların, kat, kullanım alanı dikkate alınarak ticari fonksiyona sahip taşınmazın arsa payı dahil satış değeri kapitalizasyon yöntemi ile hesaplanmış olup özet tablo aşağıdaki gibi oluşturulmuştur.

BLOK NO	BB NO	KAP. ORANI	AYLIK KİRA BEDELİ (TL/AY)	YILLIK KİRA BEDELİ (TL/YIL)	PAZAR DEĞERİ (TL)
A1	37	0,048	88.500	1.062.000	22.125.000
A1	38	0,048	72.000	864.000	18.000.000
A1	39	0,048	72.000	864.000	18.000.000
A1	41	0,048	79.000	948.000	19.750.000
A1	42	0,048	77.500	930.000	19.375.000
B	54	0,048	122.500	1.470.000	30.625.000
B	55	0,048	189.000	2.268.000	47.250.000
B	56	0,048	151.500	1.818.000	37.875.000
B	57	0,048	123.000	1.476.000	30.750.000
B	58	0,048	109.000	1.308.000	27.250.000
C	63	0,048	118.000	1.416.000	29.500.000
C	64	0,048	103.500	1.242.000	25.875.000
C	65	0,048	69.000	828.000	17.250.000
C	66	0,048	51.500	618.000	12.875.000
TOPLAM			1.426.000	17.112.000	356.500.000

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 taşınmazlar bağımsız bölüm niteliğinde olduğundan bu yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.



8.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Pazar Yaklaşımı	371.280.000
Gelir Yaklaşımı	356.500.000
Uyumlaştırılmış Değer	371.280.000

Her iki yöntemle bulunan değerler arasında bir miktar fark vardır.

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Madde 10.3'te "Bir varlığa ilişkin değerlendirme 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) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,

(b) olası değerlendirme 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 değerlendirme 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 değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." Denilmektedir.

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



Buna göre rapor konusu taşınmazların pazar değerleri toplamı **371.280.000,-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 1.426.000 TL yıllık toplam kira değeri ise 17.112.000 TL olarak hesap ve takdir edilmiştir.

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

Raporda yer alan değerlendirme konusu gayrimenkul için, şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde hazırlanan 2 adet rapor bulunmaktadır. Rapora bilgileri;

Rapor Tarihi	Rapor No	Takdir Edilen KDV Hariç Değer (TL)	Uzman	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
05.01.2024	2024/0032	320.000.000	Cem ÖZDEMİR	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL
05.07.2024	2024/1326	342.000.000	Cem ÖZDEMİR	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL



10.BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VESONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen 14 adet bağımsız bölümün yerinde yapılan incelemesinde yer aldıkları projenin lokasyonuna, taşınmazların site ve blok bünyesindeki konumlarına, inşai kalitelere, mimari özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla takdir edilen toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

10661 ADA, 551 NOLUPARSEL ÜZERİNDE YER ALAN 14 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	371.280.000,- TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	445.536.000,- TL

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

İş bu rapor e-imzalı doküman olarak hazırlanmıştır.

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.

Cem ÖZDEMİR
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 407255)

e-imzalıdır.

Halil Sertaç GÜNDOĞDU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401865)

e-imzalıdır.

M. Mustafa YÜKSEL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No:401651)



invest

2024 / 2659