

**AVRUPAKENT  
GAYRİMENKUL  
GELİŞTİRME A.Ş.**

**3 ADET DÜKKAN  
KÜÇÜKÇEKMECE/İSTANBUL**

**DEĞERLEME RAPORU**

**RAPOR NO: 2023/2112**

## 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.....  | 10 |
| 4.3.2.  | BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER .....   | 11 |
| 4.3.3.  | YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER .....  | 11 |
| 4.3.4.  | ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ.....   | 11 |
| 4.3.5.  | RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ ..... | 11 |
| 4.3.6.  | MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....                                 | 11 |
| 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 | GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ .....  | 12 |
| 5.1.    | GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ .....  | 12 |
| 5.2.    | GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR .....  | 13 |
| 5.3.    | DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER .....  | 14 |
| 5.4.    | EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....  | 14 |
| 6.BÖLÜM | GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER .....  | 15 |
| 6.1.    | MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....  | 15 |
| 6.2.    | TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER.....   | 17 |
| 6.3.    | BÖLGE ANALİZİ .....   | 17 |



|          |  |    |
|----------|--|----|
| 6.3.1.   | İSTANBUL İLİ .....   | 17 |
| 6.3.2.   | KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ .....  | 18 |
| 6.4.     | GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....   | 19 |
| 6.5.     | EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI.....  | 19 |
| 7.BÖLÜM  | GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ .....   | 21 |
| 7.1.     | GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ .....                             | 21 |
| 8.BÖLÜM  | GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ .....  | 22 |
| 8.1.     | PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ .....                         | 22 |
| 8.1.1.   | SATILIK EMSALLER İÇİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ .....  | 22 |
| 8.1.2.   | KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ .....   | 23 |
| 8.1.3.   | ULAŞILAN SONUÇ .....   | 24 |
| 8.2.     | GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ .....   | 24 |
| 8.3.     | MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....                    | 25 |
| 8.4.     | ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....  | 26 |
| 8.4.1.   | BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .              | 27 |
| 8.4.2.   | ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ .....             | 27 |
| 8.4.3.   | MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....                                       | 27 |
| 8.4.4.   | HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....   | 27 |
| 8.4.5.   | KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER .....   | 27 |
| 9.BÖLÜM  | DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI ..... | 27 |
| 10.BÖLÜM | NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....  | 28 |



## 1.BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

|  |   |
|--|---|
| <b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>     | : Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.  |
| <b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>               | : İinvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.   |
| <b>Dayanak Sözleşme Tarihi</b>               | : 20 Haziran 2023   |
| <b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>           | : Tam Mülkiyet  |
| <b>Ekspertiz Tarihi</b>                      | : 04 Temmuz 2023  |
| <b>Rapor Tarihi</b>                          | : 07 Temmuz 2023  |
| <b>Revize Tarihi</b>                         | : 14 Eylül 2023 <sup>1</sup>  |
| <b>Raporun Türü: Müşteri / Rapor No</b>      | : Gayrimenkul Değerleme Raporu<br>782 - 2023/2112   |
| <b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi</b> | : Halkalı Merkez Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı, Avrupa<br>Konutları Atakent 3 Sitesi, 26.Blok; 1 nolu b.b., 27.Blok;1<br>nolu b.b. ve 28. Blok 1 nolu b.b.ler, (851 Ada, 4 Parsel)<br>Küçükçekmece/İSTANBUL  |
| <b>Tapu Bilgileri Özeti</b>                  | : İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi,<br>851 ada, 4 nolu parsel (Bkz. Ekler)  |
| <b>İmar Durumu</b>                           | : Gayrimenkullerin bulunduğu parsel 22.06.2005 T.T. Halkalı<br>Revizyon Uygulama İmar Plan kapsamında 'Konut Alanı'<br>olarak belirlenen bölgede yer almakta olup 'Emsal:1,65' ve<br>'Hmax:Serbest' yapılaşma koşullarına sahiptir. (Bkz. İmar<br>Durumu) |
| <b>Raporun Konusu</b>                        | : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar<br>değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. <sup>2</sup>  |

|   |                        |
|---|------------------------|
| <b>851 ADA,4 NOLU PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN<br/>3 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TAKDİR EDİLEN</b> |                        |
| <b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>  | <b>100.500.000,-TL</b> |

| <b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>  |   |   |
|--|---|---|
| <b>Değerleme Uzmanı</b>  | <b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>   | <b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>   |
| <i>e-imzalıdır.</i><br>Abdulkadir ÜSTÜNER<br>(SPK Lisans Belge No: 411563) | <i>e-imzalıdır.</i><br>Muhammed Mustafa YÜKSEL<br>(SPK Lisans Belge No: 401651) | <i>e-imzalıdır.</i><br>Halil Sertaç GÜNDOĞDU<br>(SPK Lisans Belge No: 401865) |

<sup>1</sup> Sermaye Piyasası Kurulu yetkililerinin sorularına ilişkin olarak içeriklerde düzeltmeler yapılmıştır. Değere ilişkin bir değişiklik yapılmamıştır.

<sup>2</sup> 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 yayımlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanmıştır.



## 2.BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

|   |   |
|---|---|
| <b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>  | : INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  |
| <b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>  | : İzzettin Çalışlar Caddesi, Gülay Apartmanı, No: 61/4<br>Bahçelievler / İSTANBUL   |
| <b>TELEFON NO</b>   | : 0 212 505 35 76 - 77  |
| <b>FAALİYET KONUSU</b>  | : Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri - NACE KODU: 68.31.02 (Rev.2)                 |
| <b>KURULUŞ TARİHİ</b>   | : 04.10.2011  |
| <b>SERMAYESİ</b>  | : 1.000.000,-TL   |
| <b>TİCARET SİCİL NO</b>   | : 792227  |
| <b>KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU</b> | : 10 Ekim 2011 / 7917   |
| <b>Not-1 :</b>  | Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.    |
| <b>Not-2 :</b>  | 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

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b> | : Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.  |
| <b>ŞİRKETİN ADRESİ</b> | : Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad.<br>Avrupa Residence-Office No:8/2/1 Bakırköy / İstanbul   |
| <b>TELEFON NO</b>      | : 0 (212) 571 13 55   |
| <b>SERMAYESİ</b>       | : 335.000.000,-TL   |
| <b>KURULUŞ TARİHİ</b>  | : 06.07.2010  |
| <b>NACE KODU</b>       | : 68.20.02 (Kendine ait veya kiralanmış gayrimenkullerin kiraya verilmesi veya leasingi (kendine ait binalar, devre mülkler, araziler, müstakil evler, vb.)   |
| <b>FAALİYET KONUSU</b> | : Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş , Süleyman Çetinsaya tarafından 2011 yılında kurulmuştur. Şirket Artaş Grubu çatısı altında faaliyet göstermektedir. Avrupakent, Artaş Grubu'nun üretilen kendi bünyesinde bulundurduğu ticari gayrimenkulleri kiraya veren veya işleten bir şirkettir. Portföyünde tamamı kendine ait alışveriş merkezi ve oteller ile birlikte iştirakleri yer almaktadır. Bunların yanı sıra Artaş Grubu'nun geliştirdiği konut projelerinde yer alan market, restoran, okul vs. olarak hizmet veren bağımsız ticari üniteler bulunmaktadır. Ayrıca İstanbul'un çeşitli bölgelerinde proje geliştirilmek üzere arsaları mevcuttur. |



invest

2023/2112

### **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 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 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 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, Avrupalent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. talebine istinaden rapor içeriğinde bilgileri belirtilen gayrimenkulün/geyrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri doğrultusunda hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

### **3.3. UYGUNLUK BEYANI**

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda 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.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.





## 4.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

### 4.1. TAPU KAYITLARI

|                                   |   |  |
|-----------------------------------|---|--|
| <b>SAHİBİ</b>                     | : | Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. (1/1) |
| <b>İLİ</b>                        | : | İstanbul                                     |
| <b>İLÇESİ</b>                     | : | Küçükçekmece                                 |
| <b>KÖYÜ</b>                       | : | Halkalı                                      |
| <b>MEVKİİ</b>                     | : | -  |
| <b>PAFTA NO</b>                   | : | F21c21b21dc4ab                               |
| <b>ADA NO</b>                     | : | 851  |
| <b>PARSEL NO</b>                  | : | 4  |
| <b>ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ</b> | : | 28 Bloklü Betonarme Mesken Bina ve Arsası    |
| <b>YÜZÖLÇÜMÜ (m<sup>2</sup>)</b>  | : | 178.002,04 m <sup>2</sup>                    |
| <b>CİLT</b>                       | : | 494  |
| <b>YEVMIYE</b>                    | : | 10507  |
| <b>TARİH</b>                      | : | 03.04.2013                                   |

| BLOK | BB NO | KAT NO       | NİTELİĞİ | ARSA PAYI |   | SAYFA  |       |
|------|-------|--------------|----------|-----------|---|--------|-------|
| 26   | 1     | Bodrum+Zemin | Dükkan   | 492       | / | 296122 | 48844 |
| 27   | 1     | Bodrum+Zemin | Dükkan   | 158       | / | 296122 | 48845 |
| 28   | 1     | Bodrum+Zemin | Dükkan   | 2036      | / | 296122 | 48846 |

### 4.2. TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Portalı'ndan 07.07.2023 tarihi itibariyle temin edilen Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu tespit edilmiştir. Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı belgeleri ekte sunulmuştur.

#### **Beyanlar Bölümü:**

- Yönetim Planı: 27/09/2012 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (27.09.2012 tarih ve 22374 yevmiye no)
- Yönetim Planı Değişikliği:(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (13.12.2018 tarih ve 44578 yevmiye no)
- Yönetim Planı Değişikliği:(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (03.06.2016 tarih ve 20536 yevmiye no)



#### **4.2.1. TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ**

Taşınmazlar üzerinde yönetim planı ve yönetim planı değişikliği beyanı bulunmaktadır.

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

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

Gayrimenkulün üzerinde kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

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

30. Maddesinde “(1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar



üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur. (2) Bu madde kapsamında temin edilecek krediler de bu Tebliğin 31 inci maddesi kapsamında değerlendirilir.” denilmektedir.

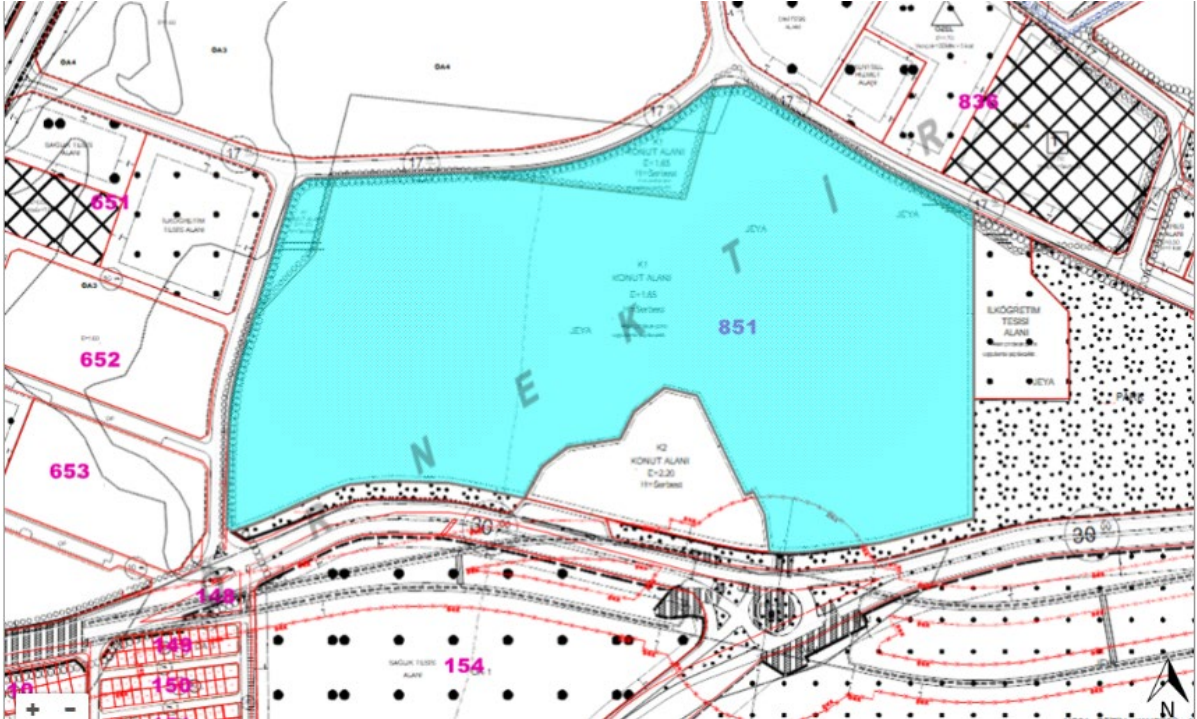
Taşınmazlara ait yapı kullanma izin belgesinin bulunması ve mevcut kullanımının tapu kayıtlarındaki niteliği ile uyumlu olmasının yanı sıra kısıtlayıcı takyidatların bulunmaması sebepleriyle gerekli belgelerin tam olması ve tapu takyidatları açısından taşınmazların GYO portföyünde “İşyeri” başlığı altında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

### 4.3. İLGİLİ BELEDİYE’DE YAPILAN İNCELEMELER

Küçükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü’nde kurulan temaslarda rapora konu gayrimenkullerin bulunduğu parselin 22.06.2005 tastik tarihli 1/1000 ölçekli Halkalı Revizyon Uygulama İmar planı kapsamında “Konut Alanı” olarak belirlenen bölgede kaldığı ve ‘Emsal:1,65’, ‘Hmax:Serbest m’ yapılaşma koşullarına sahip olduğu öğrenilmiştir.

#### 4.3.1. SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

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



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

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

- 16.12.2010 tarih ve 815 sayılı 28 Blok için düzenlenmiş yeni yapı ruhsatı (Küçükçekmece Belediyesi),
- 03.09.2012 tarih ve 607 sayılı 28 Blok için düzenlenmiş tadilat ruhsatı (Küçükçekmece Belediyesi),
- 07.09.2012 tarih ve 470 sayılı 28 Blok için düzenlenmiş yapı kullanma izin belgesi (Küçükçekmece Belediyesi),
- 24.08.2012 tarih ve 2012/17287 sayılı 26, 27 ve 28 Blok için düzenlenmiş kat irtifakına esas mimari projesi (Web Tapu Sistemi ve Küçükçekmece Belediyesi),

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

#### **4.3.3. YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER**

Değerleme konusu gayrimenkuller 4708 sayılı yapı denetim kanununun 1. maddesine göre yapı denetimine tabi değildir.

#### **4.3.4. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ**

Taşınmazlara ait Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.

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

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

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

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

Rapor konusu taşınmazların belediye incelemesi 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

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

##### 4.4.1. TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde taşınmazların tapu kaydında herhangi bir alım-satım işlemi olmadığı görülmüştür.

##### 4.4.2. HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkuller için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

#### 4.5. YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

### 5.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

#### 5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazlar İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Merkez Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı üzerinde ve 851 ada, 4 nolu parselde yer alan Avrupa Konutları Atakent 3 Sitesi bünyesindeki 26. Blok' ta yer alan 1 bağımsız bölüm nolu depolu dükkan, 27. Blok' ta yer alan 1 bağımsız bölüm nolu depolu dükkan ile 28. Blok' ta yer alan 1 bağımsız bölüm nolu depolu dükkan olmak üzere 3 adet bağımsız bölümdür.



Bölge, ulaşım ağı, çevresel etkileşimi, yapı kalitesi, yatırımcı kalitesi açısından nitelikli bir konumdadır. İstanbul'un önemli ulaşım yollarından olan TEM Otoyolu'na ve Mahmutbey Kavşağı'na yakın konumda olan taşınmazlar yaklaşık olarak Küçükçekmece Belediyesi'ne 780 m, Halkalı Acıbadem Hastanesi'ne 850 m, Atakent Doğa Koleji'ne 1,5 km, Mehmet Akif Ersoy Göğüs Kalp Damar Cerrahisi Hastanesi'ne 1,6 km, Basın-Ekspres Halkalı Kavşağı'na 3,3 km, Mahmutbey Gişeler'e 5 km mesafededir.

Taşınmazların konumlu olduğu bölge topoğrafik olarak eğimlidir. Bölgede teknik altyapı tamamlanmıştır. Taşınmaza ulaşım toplu taşıma araçları ile sağlanabilmektedir.

## 5.2. GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı Avrupa Konutları Atakent-3 Sitesi, 178.002,04 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olan 851 ada, 4 parsel üzerinde 4A yapı sınıfında ve ayrık nizamda inşa edilmiş, 24 adet konut bloğu, ticari ünite, saat kulesi, göl cafe ve anaokulu olmak üzere toplam 28 adet blok ve sosyal tesisten oluşmaktadır. Site etrafı bahçe duvarları ile çevrilidir. Site bünyesinde açık ve kapalı otoparklar, açık ve kapalı yüzme havuzları, çocuk oyun bahçesi, spor alanları ve güvenlik hizmetleri bulunmaktadır.
- Sitenin 4 ila 1.bodrum katları yaygın kitle olarak inşa edilmiş olup diğer bloklar bu katlar üzerinde yükselmektedir.
- Rapor konusu taşınmazlar 26, 27 ve 28. Blok olarak isimlendirilmiş olup her biri tek bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- Projesine göre ve halihazırda 26, 27 ve 28. Bloklar; bodrum ve zemin kat olmak üzere toplam 2 katlıdır.
- 26 ve 27. Bloklar parselin orta kısmında, 28. Blok ise parselin kuzeydoğusunda yer almaktadır.
- 27. Blok saat kulesi şeklinde tasarlanmıştır.
- Her bir bağımsız bölümün zemin kattan müstakil girişi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu bağımsız bölümlerin mimari projesine göre alanları ve kullanım hacimleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

| BLOK | BB NO | BRÜT KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )                   | KULLANIM HACİMLERİ  | TOPLAM KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> ) |
|------|-------|---|---|---|
| 26   | 1     | Bodrum: 146 m <sup>2</sup><br>Zemin: 184 m <sup>2</sup> | Bodrum: mutfak, personel odası, depo, ofis, WC ve teknik alanlar<br>Zemin: Cafe, kasa, bar                      | 330                                     |
| 27   | 1     | Bodrum: 70 m <sup>2</sup><br>Zemin: 35 m <sup>2</sup>   | Bodrum: mutfak, WC<br>Zemin: cafe   | 105                                     |
| 28   | 1     | Bodrum: 714 m <sup>2</sup><br>Zemin: 698 m <sup>2</sup> | Bodrum: yemekhane, sığınak, derslikler, WC, toplantı salonu ve teknik alanlar<br>Zemin: derslikler, WC, ofisler | 1.412                                   |



- Yerinde yapılan incelemelerde 26. Blok 1 nolu bağımsız bölümün zemin katında yaklaşık olarak 115 m<sup>2</sup> alanlı sökülüp takılabilir ve otomatik olarak katlanan tavan sistemi ile teras alanı oluşturulduğu, 27. Blok 1 nolu bağımsız bölümde ise aynı yapı malzemesinden yaklaşık olarak 130 m<sup>2</sup> alanlı teras alanı oluşturulduğu tespit edilmiştir. Ancak bu alanlar sökülüp takılabilir nitelikte ve teras alanı olması sebebiyle değerlendirilmede dikkate alınmamıştır. Yanı sıra taşınmazların iç hacimleri kullanım amacına uygun olarak düzenlenmiştir.
- Halihazırda 26. Blok, 1 nolu bağımsız bölüm alkollü restourant olarak, 27. Blok 1 nolu bağımsız bölüm pastane/cafe olarak, 28 Blok,1 nolu bağımsız bölüm ise anaokulu olarak kullanılmaktadır.
- 26. ve 27. Bloкта yer alan bağımsız bölümlerin açık teras alanları, 28. Bloкта yer alan bağımsız bölümün ise bahçe kullanım alanı mevcuttur.
- Her bir bağımsız bölümün iç hacimleri kullanım amacına uygun yapı malzemesi kullanılmıştır.

### **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 talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu şu anda faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullanırmak 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 yoenldiği 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 piyasasındaki 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 fazilerin 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 erişebilir fiyatların üzerinde pazarlanmaya başlanmıştır.

2022 yılının ilk aylarında global krizler ve savaşlar sebebiyle ekonomideki belirsizlikler artmış ve COVID pandemisi etkileri de bitmemiştir. Global ölçekteki bu olayların petrol ve altın gibi emtiaların fiyatlarına artış olarak yansması 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 yılı itibariyle ise orta ve alt kesim tarafından talep görecebilecek 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 devam etmektedir.

Ekonomi ve gayrimenkul piyasasındaki bu gelişmelerle birlikte 2023 yılının kalanında 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:

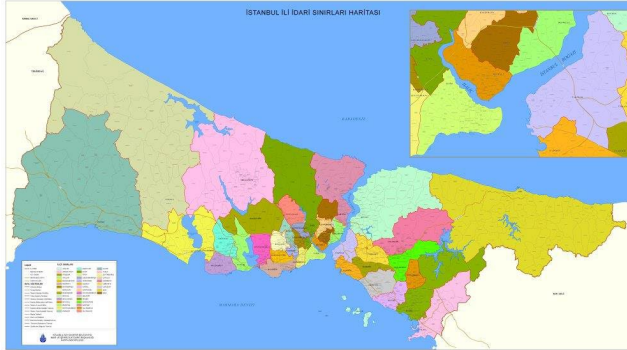
- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırım sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artıyor olması.

### Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa edilmesi,
- Konut alımında devlet desteği gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi.

## 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. KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ

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

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

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



içinde, son dönemde yapılan 80.000 kişi kapasiteli Atatürk Olimpiyat Stadyumu ve 49 kooperatif ve 33.000 iş yeri bulunan İkitelli Organize Sanayi Bölgesi gibi yatırımlarla ilçe hızlı gelişimini sürdürmektedir. Ancak Başakşehir ilçesinin kurulmasıyla Atatürk Olimpiyat Stadyumu ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi ilçe sınırlarının dışında kalmıştır.

#### **6.4. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER**

##### **Olumlu etkenler:**

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

##### **Olumsuz etken:**

- Site içerisine cepheli olmaları ve sadece site sakinleri tarafından kullanılıyor olmaları,
- 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 taşınmazla aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklar seçilmiştir.

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

##### **Bölgede Konumlu Satılık Dükkan Emsaller;**

1. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan Redstone Meydan Halkalı Sitesi bünyesinde yer alan binanın zemin katında çarşı içerisinde konumlu 180 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen, düz giriş dükkanın 14.915.000,-TL (82.861,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Emlak Ofisi: 0532 684 98 88)
2. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede Küçükçekmece Belediyesinin karşısında yer alan Cadde 24 projesi bünyesindeki binanın zemin katında konumlu, 35 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan 2.000.000,-TL (57.142,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Emlak Ofisi: 0533 365 73 63)
3. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede Küçükçekmece Belediyesinin karşısında yer alan Cadde 24 projesi bünyesindeki binanın zemin katında konumlu, 63 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan 4.250.000,-TL (67.460,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Emlak Ofisi: 0543 910 69 95)



4. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede Küçükçekmece Belediyesinin karşısında yer alan Cadde 24 projesi bünyesindeki binanın zemin katında konumlu, 25 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan 2.500.000,-TL (100.000,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Emlak Ofisi: 0539 203 12 28)
5. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan Redstone Meydan Halkalı Sitesi bünyesinde yer alan binanın zemin katında çarşı içerisinde konumlu 106 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen, düz giriş dükkanın 8.250.000,-TL (77.830,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. İlgilisi ile yapılan temaslarda aylık 32.000,-TL kira getirisinin olacağı beyan edilmiştir. (Emlak Ofisi: 0532 684 98 88)
6. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede işlek cadde üzerinde yer alan binanın zemin ve bodrum katında konumlu, zemin katta 260 m<sup>2</sup>, bodrum katta 100 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olmak üzere toplam 360 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen depolu dükkan 9.250.000,-TL (22.223,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. Bodrum kat alanı 1/5 oranda zemine indirildiğinde m<sup>2</sup> birim değeri: 34.259,-TL/m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. İlgilisi yapılan temaslarda içerisinde eski kiracı olduğu ve 20.000,-TL/ay bedelle kira getirisi olduğu beyan edilmiştir.(Emlak Ofisi / 0 535 880 83 93)

#### **Bölgede Konumlu Kiralık Olan Dükkan Emsalleri;**

7. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan Redstone Meydan Halkalı Sitesi bünyesinde yer alan binanın zemin katında çarşı içerisinde konumlu 110 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen, düz giriş dükkanın 25.900,-TL (235,45,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (Emlak Ofisi: 0532 684 98 88)
8. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede Küçükçekmece Belediyesinin karşısında yer alan Cadde 24 projesi bünyesindeki binanın zemin katında konumlu, 63 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan 15.000,-TL (238,09,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (Emlak Ofisi: 0543 910 69 95)
9. Değerleme konusu taşınmazlara ile aynı bölgede yer alan yeni inşa edilmiş binanın zemin katında konumlu, 210 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan 27.250,-TL (129,76,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle kiralıktır. (Emlak Ofisi 531 920 88 13)
10. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede Küçükçekmece Belediyesinin karşısında yer alan Cadde 24 projesi bünyesindeki binanın zemin katında konumlu, 85 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan 16.000,-TL (188,23,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (Emlak Ofisi: 0507 158 84 84)







## 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 değer 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 m<sup>2</sup> 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 EMSALLER İÇİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

| Emsal No                                     | 1          | 2         | 3         | 4         | 5         |
|--|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )             | 180        | 35        | 63        | 25        | 106       |
| İstenen Fiyat (TL)                           | 14.915.000 | 2.000.000 | 4.250.000 | 2.500.000 | 8.250.000 |
| Pazarlıklı Fiyat (TL)                        | 14.467.550 | 1.940.000 | 4.122.500 | 2.425.000 | 8.002.500 |
| Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )             | 80.375     | 55.429    | 65.437    | 97.000    | 75.495    |
| Konum Düzeltmesi (%)                         | -5%        | -5%       | -5%       | -5%       | -5%       |
| Alan Düzeltmesi (%)                          | 25%        | 10%       | 15%       | 5%        | 20%       |
| İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)               | 10%        | 10%       | 10%       | 10%       | 10%       |
| Toplam Düzeltme Miktarı (%)                  | 30%        | 15%       | 20%       | 10%       | 25%       |
| Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> ) | 104.488    | 63.743    | 78.524    | 106.700   | 94.369    |
| Ortalama Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )    | 89.565     |           |           |           |           |



Rapora konu taşınmaz ile bölgede yer alan benzer özelliklere sahip satılık dükkan emsalleri araştırılmıştır.

- Emsaller konum olarak irdelendiğinde emsallerin sokak ya da cadde üzerinde yer almasının yanı sıra bütün vatandaşlar tarafından kullanılabilir nitelikte olmasına rağmen taşınmazların bilinen nitelikli bir proje bünyesinde yer almasından kaynaklı emsallerin % 5 yüksek şerefiyeli oldukları değerlendirilmiştir.

- Emsaller alan olarak irdelendiğinde bölgedeki emsallerin emlak ofisleri tarafından beyan edilen alanlarının ortak alanlarda dahil edilmek suretiyle proje alanından % 5 ila % 30 aralığında yüksek beyan edildiği bilindiğinden taşınmazların pazarlanan alanları ile mevcut durumları kısmen karşılaştırıldığında % 5 ile % 25 aralığında alan düzeltmesi yapılmıştır.

- Emsaller inşaat kalitesi olarak irdelendiğinde ise rapor konusu taşınmazların bilinen ve nitelikli proje bünyesinde yer almasından kaynaklı % 10 yüksek şerefiyeli olacağı değerlendirilmiştir.

### 8.1.2. KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

| Emsal No                                     | 7      | 8      | 9      | 10     |
|--|--------|--------|--------|--------|
| Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )             | 110    | 63     | 210    | 85     |
| İstenen Fiyat (TL)                           | 25.900 | 15.000 | 27.250 | 16.000 |
| Pazarlıklı Fiyat (TL)                        | 25.123 | 14.550 | 26.433 | 15.520 |
| Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )             | 228    | 231    | 126    | 183    |
| Konum Düzeltmesi (%)                         | 0%     | 0%     | 0%     | 0%     |
| Alan Düzeltmesi (%)                          | 20%    | 20%    | 30%    | 20%    |
| İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)               | 15%    | 15%    | 15%    | 15%    |
| Toplam Düzeltme Miktarı (%)                  | 35%    | 35%    | 45%    | 35%    |
| Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> ) | 310    | 310    | 185    | 245    |
| Ortalama Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )    | 265    |        |        |        |

Rapora konu taşınmaz ile bölgede yer alan benzer özelliklere sahip kiralık dükkan emsalleri araştırılmıştır.

- Emsaller konum olarak irdelendiğinde emsallerin sokak ya da cadde üzerinde yer almasının yanı sıra bütün vatandaşlar tarafından kullanılabilir nitelikte olmasına rağmen taşınmazların bilinen nitelikli bir proje bünyesinde yer almasından kaynaklı emsallerin kira bedellerinde herhangi bir konum düzeltmesi yapılmamıştır.

- Emsaller alan olarak irdelendiğinde bölgedeki emsallerin emlak ofisleri tarafından beyan edilen alanlarının ortak alanlarda dahil edilmek suretiyle proje alanından % 5 ila % 30 aralığında yüksek beyan edildiği bilindiğinden taşınmazların pazarlanan alanları ile mevcut durumları kısmen karşılaştırıldığında % 5 ile % 30 aralığında alan düzeltmesi yapılmıştır.

- Emsaller inşaat kalitesi olarak irdelendiğinde ise rapor konusu taşınmazların bilinen ve nitelikli proje bünyesinde yer almasından kaynaklı % 15 yüksek şerefiyeli olacağı değerlendirilmiştir.





Bulunan emsaller üzerinde gerekli düzeltmeler yapılmış yanı sıra pazarlık payları ve şerefiyeleri de dikkate alınarak m<sup>2</sup> satış birim değeri **89.565,-TL/m<sup>2</sup>**, kira m<sup>2</sup> birim değeri ise **265,-TL/m<sup>2</sup>** olarak hesaplanmıştır.

Bulunan birim değerler baz birim değer olup taşınmazların konum, kullanım alanları ve şerefiyeleri dikkate alınarak +/- düzeltmeler yapılarak bağımsız bölümlerin pazar değerleri hesaplanmıştır.

**Ayrıca taşınmazlara ait bodrum kat alanı 1/5 oranında zemine indirgenerek hesaplanan düzeltilmiş alanlar ile m<sup>2</sup> birim değerleri çarpılarak taşınmazların pazar ve kira değerleri hesaplanmıştır.**

### 8.1.3. ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak taşınmazların m<sup>2</sup> birim değerleri takdir edilmiş ve kullanım alanları ile çarpılarak pazar ve kira değerleri hesaplanmıştır.

| BLOK   | BB NO | KAT | KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> ) | ZEMİN KATA İNDİRGENMİŞ ALAN(m <sup>2</sup> ) | SATIŞ BİRİM DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> ) | AYLIK KİRA BİRİM DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> /Ay) | PAZAR DEĞERİ (TL)  | AYLIK KİRA DEĞERİ (TL) |
|--------|-------|-----|----------------------------------|--|---|---|--------------------|------------------------|
| 26     | 1     | B+Z | 330                              | 213  | 89.110                                  | 260   | 18.980.000         | 55.400                 |
| 27     | 1     | B+Z | 105                              | 49   | 120.700                                 | 350   | 5.915.000          | 17.150                 |
| 28     | 1     | B+Z | 1.412                            | 841  | 89.900                                  | 260   | 75.605.000         | 218.650                |
| TOPLAM |       |     |                                  |  |   |   | <b>100.500.000</b> | <b>291.200</b>         |

## 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 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 = Yıllık Net Gelir / Gayrimenkulün Pazar Değeri'dir.**

**Kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:**

| EMSAL  | AYLIK KİRA DEĞERİ (TL) | YILLIK KİRA DEĞERİ (TL) | PAZARLIKLIL SATIŞ DEĞERİ (TL) | KAPİTALİZASYON ORANI |
|--|------------------------|-------------------------|-------------------------------|----------------------|
| Emsal 6  | 20.000                 | 240.000                 | 9.250.000                     | 0,026                |
| Emsal 5  | 32.000                 | 384.000                 | 8.250.000                     | 0,046                |
| <b>Dikkate alınacak olan ortalama kapitalizasyon oranı</b> |                        |                         |                               | <b>0,036</b>         |

**Bu yöntemle hesaplanan dükkanların değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.**

| BLOK NO | KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> ) | ZEMİNKATA İNDİRGENMİŞ ALAN(m <sup>2</sup> ) | AYLIK KİRA DEĞERİ (TL) | YILLIK KİRA DEĞERİ (TL/YIL) | KAP. ORANI | GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİ (TL) |
|---------|----------------------------------|---|------------------------|-----------------------------|------------|------------------------------------|
| 26      | 330                              | 213   | 55.400                 | 664.800                     | 0,036      | 18.465.000                         |
| 27      | 105                              | 49  | 17.150                 | 205.800                     | 0,036      | 5.715.000                          |
| 28      | 1.412                            | 841   | 218.650                | 2.623.800                   | 0,036      | 72.885.000                         |
|         |                                  |   | <b>291.200</b>         | <b>3.494.400</b>            |            | <b>97.065.000</b>                  |

### **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 değerini belirlediği 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.

| <b>DEĞERLEME YÖNTEMİ</b>     | <b>ULAŞILAN DEĞER</b> |
|------------------------------|-----------------------|
| Pazar Yaklaşımı              | 100.500.000           |
| Gelir Yaklaşımı              | 97.065.000            |
| <b>Uyumlaştırılmış Değer</b> | <b>100.500.000</b>    |

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 değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." Denilmektedir.



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

Buna göre rapor konusu taşınmazların pazar değerleri toplamı **100.500.000,-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 BÖLÜNÜŞ 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 291.200 TL yıllık toplam kira değerleri ise 3.494.400 TL olarak hesap ve takdir edilmiştir.

### **9.BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI**

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

| <b>Rapor Tarihi</b> | <b>Rapor No</b> | <b>Takdir Edilen KDV Hariç Değer (TL)</b> | <b>Uzman</b>       | <b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b> | <b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b> |
|---------------------|-----------------|---|--------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 05.01.2023          | 2023/5319       | 77.300.000                                | Abdulkadir ÜSTÜNER | Halil Sertaç GÜNDOĞDU           | M. Mustafa YÜKSEL               |



## 10.BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen 3 adet bağımsız bölümün yerinde yapılan incelemesinde yer aldıkları projenin lokasyonuna, taşınmazların site ve blok bünyesindeki konumlarına, inşai kalitelerine, mimari özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir edilen toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| <b>851 ADA, 4 NOLU PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN<br/>3 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TAKDİR EDİLEN</b> |                        |
|--|------------------------|
| <b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>   | <b>100.500.000,-TL</b> |

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

İş bu rapor e-imzalı doküman ve 2 (iki) orijinal suret olarak hazırlanmıştır.

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

Bilgilerinize sunulur. 14 Eylül 2023 (İlk Rapor Tarihi: 07 Temmuz 2023)

(Ekspertiz tarihi: 04 Temmuz 2023)

Saygılarımızla,  
**INVEST Gayrimenkul Değerleme  
ve Danışmanlık A.Ş.**

***e-imzalıdır.***

**Abdulkadir ÜSTÜNER**  
Değerleme Uzmanı  
(Lisans No: 405698)

***e-imzalıdır.***

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

***e-imzalıdır.***

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

