

**AVRUPAKENT  
GAYRİMENKUL  
GELİŞTİRME A.Ş.**

**DÜKKAN  
GAZİOSMANPAŞA/İSTANBUL**

**DEĞERLEME RAPORU**

**RAPOR NO: 2023/2116**

## 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 .....   | 10 |
| 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.....   | 11 |
| 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 .....  | 14 |
| 6.1.    | MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....  | 14 |
| 6.2.    | TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER.....   | 16 |
| 6.3.    | BÖLGE ANALİZİ .....   | 17 |



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



## 1.BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

|  |  |
|--|--|
| <b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b> | : Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.   |
| <b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>           | : İntest 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>                  | : 05 Temmuz 2023   |
| <b>Rapor Tarihi</b>                      | : 07 Temmuz 2023   |
| <b>Revize Tarihi</b>                     | : 14 Eylül 2023 <sup>1</sup>   |
| <b>Raporun Türü:</b>                     | Gayrimenkul Değerleme Raporu   |
| <b>Müşteri / Rapor No</b>                | : 782 - 2023/782   |
| <b>Değerleme Konusu</b>                  | Mevlana Mahallesi, İbrahim Hayırlıoğlu Caddesi,  |
| <b>Gayrimenkulün Adresi</b>              | : Avrupa Konutları Tem 2 Sitesi,<br>D Blok, No: 34, (3525 Ada, 5 Parsel)<br>Gaziosmanpaşa/İSTANBUL   |
| <b>Tapu Bilgileri Özeti</b>              | : İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Küçükköy Mahallesi,<br>3525 ada, 5 nolu parsel (Bkz. Ekler)  |
| <b>Sahibi</b>                            | : Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi   |
| <b>İmar Durumu</b>                       | : Gaziosmanpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgiye göre konu gayrimenkulün bulunduğu parselin, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında 'Ticaret+ Hizmet Alanı' olarak belirlenen bölgede yer aldığı 'Emsal:2.50, 'Hmax: Serbest' şeklinde yapılaşma şartlarına sahip olduğu şifahen öğrenilmiştir. |
| <b>Raporun Konusu</b>                    | : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. <sup>2</sup>   |

|   |                       |
|---|-----------------------|
| <b>34 BAĞIMSIZ BÖLÜM NOLU DÜKKAN İÇİN TAKDİR EDİLEN</b> |                       |
| <b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>                  | <b>26.000.000,-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

2023/2116

### **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, Avrupakent 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>                     | : Gaziosmanpaşa                                   |
| <b>KÖYÜ</b>                       | : Küçükköy  |
| <b>PAFTA NO</b>                   | : -   |
| <b>ADA NO</b>                     | : 3525  |
| <b>PARSEL NO</b>                  | : 5   |
| <b>ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ</b> | : A-B-C-D Bloktan Oluşan Betonarme Bina Ve Arsası |
| <b>YÜZÖLÇÜMÜ (m<sup>2</sup>)</b>  | : 17.162,56 m <sup>2</sup>                        |
| <b>BLOK NO</b>                    | : D   |
| <b>KAT NO</b>                     | : 1. Bodrum                                       |
| <b>BAĞIMSIZ BÖLÜM NO</b>          | : 34  |
| <b>ARSA PAYI</b>                  | : 700/68084                                       |
| <b>YEVMIYE NO</b>                 | : 10674   |
| <b>CİLT NO</b>                    | : 643   |
| <b>SAYFA NO</b>                   | : 63545   |
| <b>TAPU TARİHİ</b>                | : 08.06.2015                                      |

### 4.2. TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Sistemi'nden 06.07.2023 tarihinde temin edilen Taşınmaza Ait Tapu Kaydı belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu tespit edilmiştir. Taşınmaza ait Takbis Belgesi ekler bölüme eklenmiştir.

#### **Beyanlar Bölümü:**

- Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.) (02.04.2015 tarih ve 6218 yevmiye no)
- Yönetim Planı: 11/06/2014 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (12.06.2014 tarih ve 10176 yevmiye no)

#### **Serhler Bölümü:**

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 1 TL Bedelle 99 yıllığına Kira Sözleşmesi) (25.07.2013 tarih ve 14270 yevmiye no)



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

Taşınmazlar üzerinde yönetim planı, kat mülkiyeti beyanı ve kira şerhi bulunmaktadır.

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

Şerhler bölümünde yer alan takyidat ise taşınmazın bulunduğu parselin enerji ihtiyacına yönelik olarak teknik nedenlerle konulan şerhlerden olup taşınmazın alım, satım ve kiralınmasına 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 aynı 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.

Taşınmaza 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 taşınmazın GYO portföyünde “İşyeri” başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

### 4.3. İLGİLİ BELEDİYE’DE YAPILAN İNCELEMELER

Gaziosmanpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgiye göre konu gayrimenkulün bulunduğu parselin, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında ‘**Ticaret+ Hizmet Alanı**’ olarak belirlenen bölgede yer aldığı ‘**Emsal:2.50, ‘Hmax: Serbest**’ şeklinde yapılaşma şartlarına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir.



#### 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

Gaziosmanpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi’nde yapılan incelemelerde aşağıdaki ruhsat ve iskan belgelerinin bulunduğu görülmüştür.



- 16.09.2013 tarih ve 266 sayılı blokların tamamı için düzenlenmiş yeni yapı ruhsatı (Gaziosmanpaşa Belediyesi),
- 17.03.2015 tarih ve 54 sayılı blokların tamamı için düzenlenmiş yapı kullanma izin belgesi (Gaziosmanpaşa Belediyesi),
- 16.09.2013 tarih ve 45094 sayılı kat irtifakına esas mimari proje (Web Tapu Sistemi),

Yanı sıra taşınmazın dosyasında yapılan incelemelerde herhangi bir olumsuz karara rastlanılmamıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün yer aldığı projenin yapı denetim işleri ile herhangi bir eksiklik tespit edilmemiştir.

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

Taşınmazın yer aldığı D Blok' a 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 taşınmazın 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 taşınmazın 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 gayrimenkuller ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi aşağıda belirtilmiştir.



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

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde tapu kayıtlarında herhangi bir değişiklik olmadığı şifahi öğrenilmiştir.

#### 4.4.2. HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkul için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

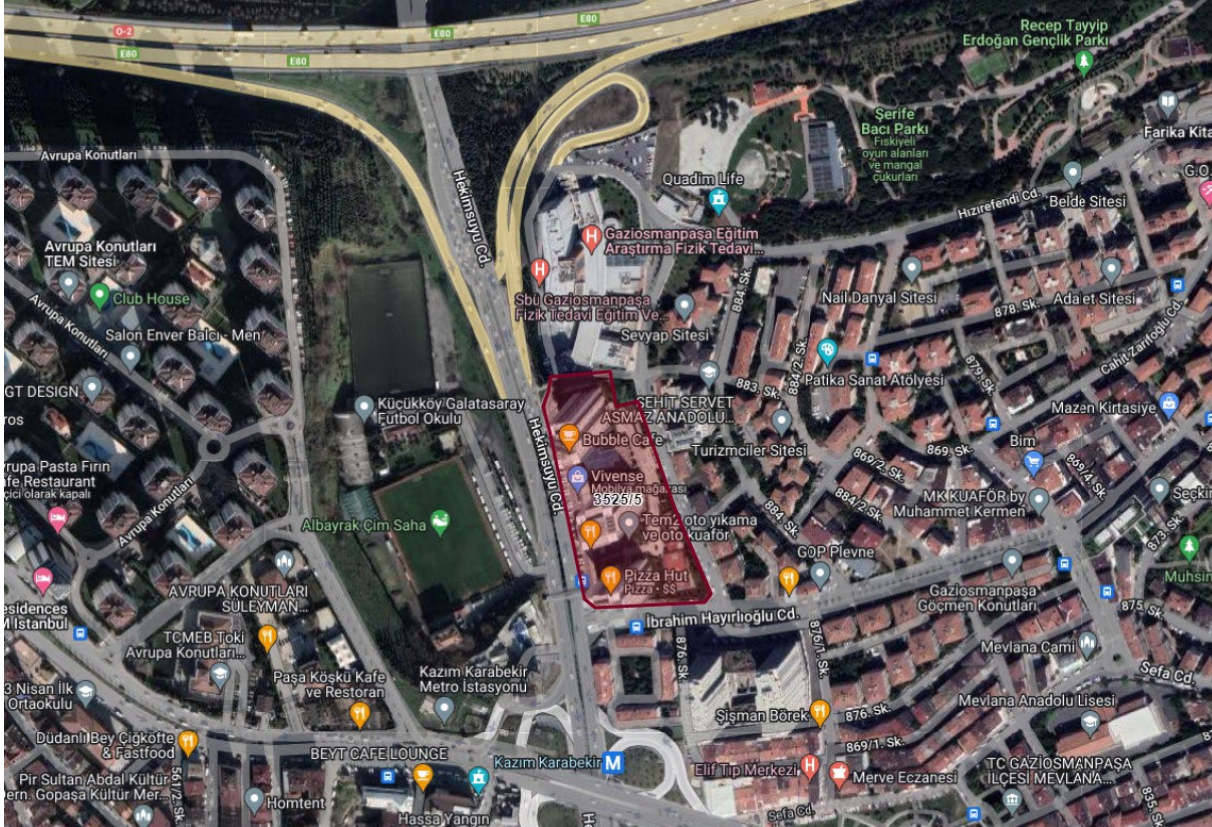
#### 4.5. YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

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

### 5.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

#### 5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmaz İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Mevlana Mahallesi, İbrahim Hayırlıoğlu Caddesi üzerinde ve 3525 ada, 5 nolu parselde yer alan Avrupa Konutları Tem 2 Sitesi bünyesindeki D Blok'un 1. bodrum katında konumlu olan 34 bağımsız bölüm nolu dükkandır.



invest

2023/2116

Taşınmazın yakın çevresinde üst-orta gelir grupları tarafından mesken olarak kullanılan, 8-15 katlı binalardan oluşan TEM Avrupa Konutları ile alt-orta gelir grupları tarafından mesken olarak kullanılan 4-6 katlı eski kooperatif siteleri bulunmaktadır.

Taşınmaz yaklaşık olarak, Hekimsuyu Caddesi`ne 150 m, Küçükköy Tatbikat Camii`ne 300 m, Küçükköy Anadolu İmam Hatip Lisesi`ne, TEM Otoyolu GOP Kavşağı`na 400 m, Muhsin Yazıcıoğlu Parkı`na 500 m, TOKİ Avrupa Konutları İlköğretim Okulu`na 600 m. mesafededir. Bina; topoğrafya açısından eğimli bir bölgede yer almaktadır. Bölgenin teknik alt yapısı tamamlanmıştır.

## **5.2. GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR**

- Değerlemeye konu taşınmazın konumlu olduğu Avrupa Konutları Tem 2 Sitesi, 17.162,56 m<sup>2</sup> yüzölçümü büyüklüğüne sahip olan 3525 ada, 5 nolu parsel üzerinde A, B, C ve D olmak üzere toplam 4 adet bloktan oluşmaktadır. Parsel bünyesindeki A, B ve C Bloklar konut bloğu, D Blok ise ticari bloktur.
- Rapor konusu taşınmazın yer aldığı D Blok, parselin batında ve ortasında yer almaktadır.
- Sitenin 4, 3, 2 ve 1. bodrum katları yaygın kitle temel olarak inşa edilmiştir.
- D Blok; 4. bodrum kat olmak üzere toplam 4 katlıdır.
- D Blok'un 4 ve 3. bodrum katlarında kapalı otopark alanı; 2.bodrum kattında 14 adet dükkan; 1. bodrum katında, 20 adet dükkan olmak üzere blokta toplam 34 bağımsız bölüm yer almaktadır.
- Blok ticari kullanım olarak büyük ve orta ölçekli işletmeler tarafından kullanılmaktadır.
- Blok bünyesindeki her bir bağımsız bölümünün site içersisinde batı cepheden müstakil girişi bulunmaktadır.
- Taşınmaz D Blok'un 1. bodrum katlarında konumlu ve tek yöne (batı) cephelidir.
- Mimari projesine ve yerinde yapılan incelemelere göre brüt 445 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan hacmi olmak üzere tek hacim olarak tasarlanmıştır.
- Halihazırda veteriner olarak kullanılan dükkan kullanım amacına uygun olarak iç hacimler bölümlendirilmiş ve dükkan içerisine WC alanı oluşturulduğu tespit edilmiştir.
- Dükkan ve WC hacimlerinin zeminleri seramik, duvarları saten boyalı, tavanları plastik boyalıdır. WC'de lavabo ve klozet mevcuttur. Dükkan vitrini ve doğramaları camlı alüminyum doğramadır.
- Dükkanın site içi yola yaklaşık 22 m vitrin cephesi bulunmaktadır.



### **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 üretilip üretmeyeceği dikkate alınır." denilmektedir.

Bu tanım ve detaylardan hareketle gayrimenkulün lokasyonu, kullanım fonksiyonu, fiziksel özellikleri ile yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin projede tasarlandığı gibi işyeri olarak kullanılması 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 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 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 yansımaları 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.

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 yansımaları 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 itibarıyla ise orta ve alt kesim tarafından talep görebilecek ulaşılabilir fiyatlı gayrimenkuller dışında gayrimenkul alım – satım oranları düşmüş, bu düşüşe rağmen enflasyon ve döviz bazlı ekonomik olumsuzlukların yanı sıra 06 Şubat 2023 tarihindeki depremler ve çok sayıda konut ve işyerinin hasar almış olması sebebiyle oluşan göçün de etkisiyle kiralar ve satış için istenen fiyatlar artmıştır. Bu artışlara rağmen kredi imkanlarının da kısıtlı olması sebebiyle gayrimenkul satışları belirli bir seviyenin altında 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 artırımı sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artıran 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 ge119cekondu 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. GAZİOSMANPAŞA İLÇESİ

Gaziosmanpaşa, İstanbul'un bir ilçesidir. İstanbul'un geç dönem yerleşimlerinden olan ve daha önce Taşlıtarla ve Küçükköy mevkii olarak bilinen Gaziosmanpaşa, 1950'li yıllardan sonra gelişmiş, 1963 yılında da ilçe yapılmıştır. Gaziosmanpaşa'nın merkezine eskiden Taşlıtarla denirdi. Gaziosmanpaşa ilçesi Bayrampaşa, Esenler, Eyüpsultan ve Sultangazi ilçeleri ile komşudur.



Nüfusun artmasıyla trafik sorunu da artmaktadır. T4 tramvay hattı ve M7 metro hattının açılmasıyla modern bir ulaşım da sahip olmuştur. Bu yüzden en fazla göç alan ilçe konumuna gelmiştir.

Gaziosmanpaşa'da 16 mahalle vardır. 2008 yılında çıkarılan yeni yasa çerçevesinde Arnavutköy ve Sultangazi ilçe statüsü kazanmıştır. Bu iki ilçenin kurulmasıyla Gaziosmanpaşa'nın nüfusu 1.013.048'den (2007) 460.675'e (2008) düşmüş ve "Türkiye'nin en kalabalık ilçesi" unvanını kaybetmiştir.

1990 Genel Nüfus Sayımı'na göre ilçe merkezinin genç bir nüfusa sahip olduğu belirlenmiştir; 20 yaşın altındaki nüfus toplam nüfusun yarısına yakındır. Yine aynı sayıma göre, ilçe merkezinde 6 yaşın üzerindeki okuryazarlık oranının %88,1 olduğu görülmüştür. İlçe merkezinde okuma yazma bilenlerden %81,3'ü bir öğrenim kurumundan mezun olmuştur. Bunlardan %75,7'si ilkokulu, %12,9'u ortaokul ve dengi okulları, %9,2'si lise ve dengi okulları ve %2,2'si yükseköğrenim kurumlarını bitirmiştir.

Gaziosmanpaşa ilçe merkezinde iktisaden faal nüfus 12 ve daha yukarı yaştaki nüfusun %48,4'ünü oluşturmaktadır. Bu, 12 yaş üzerindeki nüfusun yaklaşık yarısının faal olarak ekonomik hayata katıldığını, diğer yarısının ise ekonomik açıdan faal olmadığını ortaya çıkmaktadır. İktisaden faal olmayan nüfusun büyük kısmını ev kadınları oluşturmaktadır.

Gaziosmanpaşa ilçe alanı eskiden Eyüpsultan ve Çatalca ilçelerinin sınırları içindeydi. Bugün ilçe merkezinin bulunduğu güneydoğudaki topraklar 1950'lere kadar boştu. Eyüp ilçe sınırları içindeki bu topraklar kırıç ve taşlı olduğundan halk arasında Taşlıtarla olarak adlandırılırdı.

Gaziosmanpaşa, geçmişte sınırları Karadeniz'e kadar uzanan, yüzölçümü bakımından Türkiye'nin en büyük ilçeleri arasında yer alırken, 2008 yılı içerisinde 3 ilçeye bölünmüştür. Gaziosmanpaşa ilçe alanının yeni sınırları, yönetsel bakımdan kuzeyden Sultangazi, doğu ve güneyden Eyüp, batıdan ise Bayrampaşa ile çevrilidir.

Gaziosmanpaşa İlçesi'nde ekonomik hayatın temelini küçük esnaf ve dış üretim faaliyetleri oluşturmaktadır. İlçe merkezinde iktisaden faal nüfusun %60'ı bu işlerde çalışmaktadır. Esnaf ve Sanatkarlar Birliği'nin verilerine göre, Gaziosmanpaşa'da 498 küçük ölçekli, 145 orta ölçekli ve 18 de büyük ölçekli işletme bulunuyor. Genel olarak avize, oto motor tamiri, metal işleri, konfeksiyon, torna-tesviye ve elektronik tesisatçılığı konularında faaliyet gösteren bu işletmelerde 3.688 kişi çalışıyor. Bununla birlikte İlçeye bağlı köylerde kırsal nüfusun geçimini temin ettiği tarımsal üretim de vardır. Ancak tarımsal üretim her geçen gün azalmaktadır.

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

### **Olumlu etkenler:**



- Merkezi konumu,
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,

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

**Olumsuz etken:**

- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk.

## **6.5. EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI**

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

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

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

1. Taşınmaz ile aynı site bünyesinde, D Blok' ta yer alan 10 ve 11 nolu bağımsız bölümler 465 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak 24.250.000,-TL (52.150,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. Yapılan görüşmede kira getirisinin aylık 120.000,-TL olduğu beyan edilmiştir. (Emlak Ofisi / 0531 780 28 99)
2. Taşınmaz ile aynı site bünyesinde, D Blok' un 1. bodrum katında yer alan, 100 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan 9.750.000,-TL (97.500,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0 544 720 66 43) Rapora konu taşınmaza göre daha küçük alana sahip olması sebebiyle yüksek şerefiyeli olarak değerlendirilmiştir.
3. Taşınmaz ile aynı site bünyesinde, D Blok' un 2. bodrum katında yer alan, 225 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan 26.000.000,-TL (115.555,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0533 590 30 30) Rapora konu taşınmaza ticari potansiyeli daha yüksek katta konumlu olması ve daha küçük alana sahip olması sebebiyle yüksek şerefiyeli olarak değerlendirilmiştir.
4. Taşınmaz ile aynı site bünyesinde, D Blok' un 3. ve 4. bodrum katında yer alan, toplam 300 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 3. bodrum katta 200 m<sup>2</sup>, 4. bodrum katta 100 m<sup>2</sup> olmak üzere 300 m<sup>2</sup> olduğu düşünülen dükkan 10.200.000,-TL (46.363,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0531 864 82 61) 4. bodrum kat alanı 3. bodrum kat alanına 1/5 oranında indirgenmiştir. Rapora konu taşınmaza göre ticari potansiyeli daha düşük katlarda konumlu olması sebebiyle düşük şerefiyeli olarak değerlendirilmiştir.
5. Taşınmaz ile aynı bölgede TEM Avrasya Sitesi bünyesinde, binanın zemin katında yer alan, 150 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan 17.000.000,-TL (113.333,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0531 864 82 61) Rapora konu taşınmaza



ticari potansiyeli daha benzer ancak daha küçük alana sahip olması sebebiyle yüksek şerefiyeli olarak değerlendirilmiştir. Yanısıra yüksek pazarlığı olduğu kanaatindeyiz.

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

6. Taşınmaz ile aynı site bünyesinde, D Blok' ta yer alan 10 ve 11 nolu bağımsız bölümler 465 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olan dükkanın 120.000,-TL (258,-TL/m<sup>2</sup>) kira getiri olduğu beyan edilmiştir. (Emlak Ofisi / 0531 780 28 99)
7. Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan binanın bodrum ve zemin katlarında konumlu, zemin katta 230 m<sup>2</sup>, bodrum katta 75 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olmak üzere toplam 305 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen, zemin katta 200 m<sup>2</sup>, bodrum katta 60 m<sup>2</sup> olmak üzere 260 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu düşünülen, depolu dükkan 60.000,-TL (283-TL/m<sup>2</sup>) bedelle kiralıktır. (Emlakçı / 0536 206 34 39) (Bodrum kat alanı 1/5 oranda zemin kat alanına indirgenmiştir.)
8. Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan binanın zemin katında konumlu, 45 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen düz giriş dükkan 15.000,-TL (333,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle kiralıktır. (Emlakçı / 0539 424 28 00)
9. Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan binanın bodrum ve zemin katlarında konumlu, toplam 200 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen, zemin katta 100 m<sup>2</sup>, bodrum katta 100 m<sup>2</sup> olmak üzere 200 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu düşünülen, depolu dükkan 25.000,-TL (208-TL/m<sup>2</sup>) bedelle kiralıktır. (Emlakçı / 0530 385 50 01) (Bodrum kat alanı 1/5 oranda zemin kat alanına indirgenmiştir.)



**invest**

2023/2116

## 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 tanımdam 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 data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

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

### 8.1.1. SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ İÇİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

| Emsal No                                     | 1             | 2         | 3          | 4          | 5          |
|--|---------------|-----------|------------|------------|------------|
| Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )             | 465           | 100       | 225        | 220        | 150        |
| İstenen Fiyat (TL)                           | 24.250.000    | 9.750.000 | 26.000.000 | 10.200.000 | 17.000.000 |
| Pazarlıklı Fiyat (TL)                        | 23.037.500    | 9.067.500 | 24.180.000 | 9.690.000  | 14.960.000 |
| Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )             | 49.543        | 90.675    | 107.467    | 44.045     | 99.733     |
| Konum Düzeltmesi (%)                         | 15%           | 0%        | -20%       | 30%        | 0%         |
| Alan Düzeltmesi (%)                          | 0%            | -35%      | -25%       | 0%         | -40%       |
| İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)               | 0%            | 0%        | 0%         | 0%         | 0%         |
| Toplam Düzeltme Miktarı (%)                  | 15%           | -35%      | -45%       | 30%        | -40%       |
| Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> ) | 56.974        | 58.939    | 59.107     | 57.259     | 59.840     |
| Ortalama Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )    | <b>58.424</b> |           |            |            |            |

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

- Emsaller konum olarak irdelendiğinde taşınmazların bulunduğu kat ve cephesi dikkate alınarak % 15 ila % 35 aralığında konum düzeltmesi yapılmıştır.

- Emsaller alan olarak irdelendiğinde 2, 3 ve 5 nolu emsallerin alanları rapor konusu taşınmaza göre küçük olması sebebiyle % 25 ila % 40 aralığında düzeltme yapılmış, emsal 1'in hemen hemen aynı büyüklükte olması, emsal 4'ün ise farklı katlarda yer alan depolu dükkan olması ve emsal analizinde indirgenmiş alanın kullanılmasına rağmen istenen fiyatın brüt alanı üzerinden istenmesi sebebiyle herhangi bir düzeltme yapılmamıştır.

- Emsaller aynı sitede ve benzer nitelikte olduklarından herhangi bir inşaat kalitesi düzeltmesi yapılmamıştır.

Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgedeki aynı veya benzer projelerde yer alan dükkan emsalleri araştırılarak şerefiye ve kullanım alanı dikkate alınarak düzeltilmiş birim m<sup>2</sup> değeri 58.424,-TL/m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.



### 8.1.2. KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

| Emsal No                                     | 6          | 7      | 8      | 9      |
|--|------------|--------|--------|--------|
| Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )             | 465        | 212    | 45     | 120    |
| İstenen Fiyat (TL)                           | 120.000    | 60.000 | 15.000 | 25.000 |
| Pazarlıklı Fiyat (TL)                        | 114.000    | 57.000 | 14.250 | 23.750 |
| Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )             | 245        | 269    | 317    | 198    |
| Konum Düzeltmesi (%)                         | 15%        | 15%    | -10%   | 45%    |
| Alan Düzeltmesi (%)                          | 0%         | -15%   | -20%   | -15%   |
| İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)               | 0%         | 0%     | 5%     | 5%     |
| Toplam Düzeltme Miktarı (%)                  | 15%        | 0%     | -25%   | 35%    |
| Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> ) | 282        | 269    | 238    | 267    |
| Ortalama Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )    | <b>264</b> |        |        |        |

Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan benzer projelerdeki kiralık dükkan emsalleri araştırılarak şerefiye, kullanım alanı ve bina kalitesi de dikkate alınarak düzeltilmiş birim kira değeri olarak birim m<sup>2</sup> değeri 264,-TL/m<sup>2</sup> birim değer hesaplanmıştır.

- Emsaller konum olarak irdelendiğinde taşınmazların bulunduğu kat, cephesi ve ticari potansiyeli dikkate alınarak %15 ila % 45 aralığında konum düzeltmesi yapılmış, alanı küçük olan 7, 8 ve 9 nolu emsallere %15 ila %20 alan düzeltmesi yapılmış ve yanı sıra 8 ve 9 nolu emsallere inşaat kalitesi düzeltmesi yapılmıştır.

### 8.1.3. ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak taşınmazın m<sup>2</sup> birim değeri takdir edilmiş ve kullanım alanları ile çarpılarak pazar ve kira değerleri hesaplanmış, aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

| BAĞIMSIZ BÖLÜM NO | KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> ) | m <sup>2</sup> BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL) | m <sup>2</sup> BİRİM KİRA DEĞERİ (TL) | TAKDİR OLUNAN DEĞERİ (TL) | TAKDİR OLUNAN AYLIK KİRA DEĞERİ (TL) |
|-------------------|----------------------------------|--|---------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|
| 34                | 445                              | 58.424                                 | 264                                   | <b>26.000.000</b>         | <b>117.500</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 değerlendirme 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) | SATIŞ DEĞERİ (TL) | KAPİTALİZASYON ORANI |
|--|------------------------|-------------------------|-------------------|----------------------|
| Emsal 1  | 120.000                | 1.440.000               | 24.250.000        | 0,059                |
| Gayrimenkul için dikkate alınacak olan ortalama kapitalizasyon oranı |                        |                         |                   | <b>0,059</b>         |

**Bu yöntemle hesaplanan ofislerin satış ve kira değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.**

| BB NO | GAYRİMENKULÜN AYLIK KİRA BEDELİ (TL/AY) | GAYRİMENKULÜN YILLIK KİRA BEDELİ (TL/YIL) | KAPİTALİZASYON ORANI | GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ (TL) |
|-------|---|---|----------------------|---------------------------------|
| 34    | 117.500                                 | 1.410.000                                 | 0,059                | 23.900.000                      |



### 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 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.

Kat irtifakı kurulmuş yapı bünyesinde yer alan gayrimenkul için arsa payı değeri kestiriminin çok zor olması sebepleriyle yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.

### 8.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

| DEĞERLEME YÖNTEMİ            | ULAŞILAN DEĞER    |
|------------------------------|-------------------|
| Pazar Yaklaşımı              | 26.000.000        |
| Gelir Yaklaşımı              | 23.900.000        |
| <b>Uyumlaştırılmış Değer</b> | <b>26.000.000</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 değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.” Denilmektedir.

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

#### **8.4.1. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR**

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

#### **8.4.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ**

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

#### **8.4.3. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ 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 yöntemi ile hesaplanan aylık kira değeri KDV hariç 128.160 TL, KDV dahil 151.228 TL ve yıllık kira değeri KDV hariç 1.537.920 TL, KDV dahil ise 1.814.745 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          | 2023/5334       | 21.950.000                                | Abdulkadir ÜSTÜNER | Halil Sertaç GÜNDOĞDU           | M. Mustafa YÜKSEL               |



## 10.BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen bağımsız bölümün yerinde yapılan incelemesinde yer aldığı projenin lokasyonuna, taşınmazın site ve blok bünyesindeki konumuna, inşai kalitesine, mimari özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir edilen toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| 34 BAĞIMSIZ BÖLÜM NOLU DÜKKAN İÇİN TAKDİR EDİLEN |                |
|--|----------------|
| TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)                  | 26.000.000,-TL |

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: 05 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)

