

# AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

6 ADET DÜKKAN  
KÜÇÜKÇEKMECE/ İSTANBUL

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2024/0074

## İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	RAPOR ÖZETİ.....	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER .....	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI .....	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR .....	7
3.3	UYGUNLUK BEYANI .....	7
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	8
4.1	TAPU KAYITLARI .....	8
4.2	TAKYİDAT İNCELEMESİ.....	8
4.2.1	TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ.....	9
4.2.2	TAKYİDATLAR İTİBARIYLA GAYRİMENKULÜN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ .....	9
4.3	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER.....	10
4.3.1	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	13
4.3.2	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE YAPILAN İNCELEMELER.....	13
4.3.3	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER .....	14
4.3.4	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ .....	14
4.3.5	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ .....	14
4.3.6	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	14
4.4	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	14
4.4.1	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ.....	14
4.4.2	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ.....	14
4.5	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER .....	14
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜNÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ.....	15
5.1	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ .....	15
5.2	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR .....	16
5.3	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER .....	18
5.4	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ .....	19
6. BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	19
6.1	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, TRENDLER VE DAYANAK VERİLER .....	19
6.2	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER.....	20
6.3	BÖLGE ANALİZİ .....	21
6.3.1	İSTANBUL İLİ.....	21



6.3.2	KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ.....	21
6.4	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	22
6.5	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI .....	23
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ.....	25
7.1	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ .....	25
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ .....	25
8.1	PAZAR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ .....	25
8.1.1	ULAŞILAN SONUÇ .....	27
8.2	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ .....	27
8.3	4MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	29
8.4	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	29
8.4.1	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .	30
8.4.2	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ .....	30
8.4.3	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....	30
8.4.4	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI .....	30
8.4.5	KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER .....	30
9. BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI.....	30
10. BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	31



## 1. BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	: Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Dayanak Sözleşme Tarihi</b>	: 11 Ocak 2024
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: Tam Mülkiyet
<b>Ekspertiz Tarihi</b>	: 12 Ocak 2024
<b>Rapor Tarihi</b>	: 15 Ocak 2024
<b>Raporun Türü:</b> <b>Müşteri / Rapor No</b>	: Gayrimenkul Değerleme Raporu 782 - 2024/0074
<b>Değerleme Konusu</b> <b>Gayrimenkulün Adresi</b>	: Atakent Mahallesi, 243. Sokak, Tema İstanbul Sitesi, 285, 287, 288, 294, 295 ve 296 Nolu Bağımsız Bölümler Küçükçekmece / İSTANBUL
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: Bkz. Tapu Kayıtları
<b>İmar Durumu</b>	: Uygulama İmar Planı kapsamında "Özel Proje Alanı" olarak belirlenen bölgede kaldığı ve yapılaşma şartlarının; Ayrık nizam, Kaks: 0,30, Hmaks: serbest şeklinde olduğu şifahen öğrenilmiştir.
<b>Raporun Konusu</b>	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. <sup>1</sup>

<b>İSTANBUL İLİ KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ HALKALI MAHALLESİ 842 ADA 58 PARSELDE YER ALAN 6 ADET DÜKKAN İÇİN TAKDİR EDİLEN</b>	
<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>132.490.000,-TL</b>
<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)</b>	<b>158.988.000,-TL</b>

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

<sup>1</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 yayınlanan 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 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 6697no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

### 2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. Avrupa Residence-Office No:8/2/7 Bakırköy / İstanbul
<b>TELEFON NO</b>	: 0 (212) 571 13 55
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 400.000.000,-TL
<b>KAYITLI SERMAYE TAVANI</b>	: 1.675.000.000,-TL
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 06.07.2010
<b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>	: %24,99
<b>NACE KODU</b>	: 68.20.02 (Kendine ait veya kiralanan gayrimenkullerin kiraya verilmesi veya leasingi (kendine ait binalar, devre mülkler, araziler, müstakil evler, vb.)
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.



### 3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

#### 3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

##### **Pazar değeri:**

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile 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 artırılmış 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 değerlendirilmeden önce gerçekleşmelidir,

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

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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



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

### **3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR**

Bu rapor, müşteri talebine istinaden, gayrimenkulün/gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanan gayrimenkul 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 değerlendirilmesi 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>	: Artaş İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi (1/1)
<b>İLİ</b>	: İstanbul
<b>İLÇESİ</b>	: Küçükçekmece
<b>MAHALLESİ</b>	: Halkalı
<b>ADA</b>	: 842
<b>PARSEL</b>	: 58
<b>ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ</b>	: 61 Adet Betonarme Apartman Ve 2 Adet Betonarme İşyeri Ve Arsası
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	: 333.881,89 m <sup>2</sup>
<b>GİRİŞ</b>	: A
<b>YEVMIYE NO</b>	: 52764
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 09/11/2021

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

### 4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 13.01.2024 tarihi itibariyle temin edilen ve bir örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu tespit edilmiştir. Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı belgeleri ekte sunulmuştur.

#### **Beyanlar Hanesinde:**

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

#### **Serhler Hanesinde:**

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

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

#### **İrtifak Hanesinde:**

- M Krokili beyannamesinde sarı boya ile işaretli 1305 m<sup>2</sup> lik kısım üzerinde Türkiye Elektrik Kurumu lehine elektrik enerji nakil hattı için irtifak hakkı. (20.04.1973 tarih ve 4467 yevmiye no ile) (Müşterek)

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

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

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

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

#### **4.2.2 TAKYİDATLAR İTİBARIYLA GAYRİMENKULÜN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ**

Gayrimenkullerin üzerinde kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

28 Mayıs 2013 tarih ve 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin, (Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar– 7. Bölüm) 22. Maddesinde “( a) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir. (b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis



edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir. (c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır. (j) Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez.”

30. Maddesinde “(1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur. (2) Bu madde kapsamında temin edilecek krediler de bu Tebliğin 31 inci maddesi kapsamında değerlendirilir.” denilmektedir.

Taşınmazlara ait yapı kullanma izin belgeleri ve yapı kayıt belgeleri bulunmakta olup tapu kayıtlarında cins tashihi yapılmıştır. Taşınmazların mevcut kullanımının tapu kayıtlarındaki niteliği ile uyumlu olduğu tespit edilmiş olup tapu takyidatları açısından taşınmazların GYO portföyünde “BİNA” başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

### **4.3 BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER**

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





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

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



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



#### 4.3.1 SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

#### 4.3.2 BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

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

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

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

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

BB No	Tarihi	Belge No	Başvuru No	Alanı (m <sup>2</sup> )
285	6.01.2019	12CTYDYL	4382211	864,29
287	6.01.2019	H8PKPLSN	4446917	109,69
288	6.01.2019	KLHS3845	4447107	46,22
294	6.01.2019	BBNTB9VC	4447190	222,67
295	6.01.2019	DHCA1JZ8	4447270	103,72
296	6.01.2019	DLAHMEAP	4447373	115,75

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



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

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

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

Gayrimenkullere ait Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin iskan belgesi ve sonrasında ise 06.01.2019 tarihli yapı kayıt belgeleri bulunmakta olup yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

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

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

Rapor konusu taşınmazların belediye incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca yoktur.

## **4.4 SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

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

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

Rapor konusu taşınmazların mülkiyeti 09.11.2021 tarihinde satış işlemi ile Artaş İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye geçmiştir. Önceki malik bilgileri temin edilememiştir.

### **4.4.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ**

Gayrimenkuller için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

## **4.5 YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER**

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



## 5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜNÇEVRESEL VEFİZİKİ BİLGİLERİ

### 5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

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

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

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

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

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





## 5.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

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

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

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

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

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

### 5.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlandıran 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 taşınmazların lokasyonu, fiziksel özelliği, mevcut imar durumu ve bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında mevcut kullanımlarının devam etmesi gerektiğinin en uygun strateji olduğu görüş ve kanaatindeyiz.

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

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

2007 yılında Mortgage kredilerine izin veren mevzuatın tamamlanması ile birlikte hane halkının konut ediniminde ciddi bir artış eğilimi başlamıştır. Ülkenin demografik dinamizmi konut talebinde kaçınılmaz yoğunluğu beraberinde getirmiştir. 2010’lu yıllarda başlayan kentsel dönüşüm projeleri sayesinde hane halkının modern şehircilik projelerine ilgisini pekiştirmiştir. Kamu maliyesi açısından ülkenin tasarruf eğilimini arttırmak için görev alan iktidarlar konut edinimini teşvik eden politikalar uygulamışlardır. Böylece Türkiye’de gayrimenkul sektöründe ciddi bir gelişim yaşanmıştır.

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 piyasasının istikrarını koruyacağı düşünülebilir.

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

2024 yılında ise 2023 yılındaki gibi genel ekonomik durgunluk olacağı ve gayrimenkul sektöründe de orta ve üst orta gelir gruplarınca erişilebilir fiyatlı gayrimenkullerin talep göreceği öngörülmektedir. Sonuç olarak ekonomi ve gayrimenkul piyasasındaki bu gelişmelerle birlikte 2024 yılında daha çok nakit parası olan yerli ve yabancı yatırımcıların pazara göre makul fiyatlı ya da proje özellikleri ile öne çıkan gayrimenkullerden seçerek portföy edinmeye çalışacağı bir dönem olacağı öngörülmektedir.

## **6.2 TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER**

### **Tehditler:**

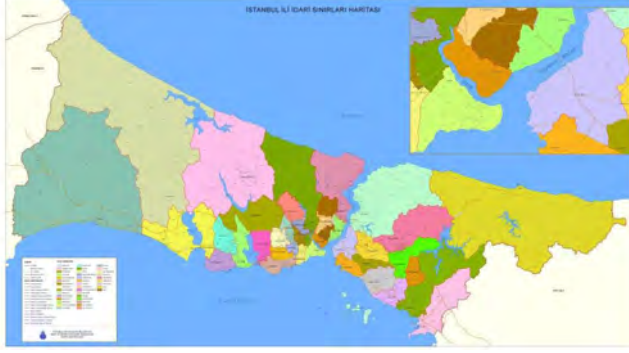
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artıyor olması.
- Yüksek enflasyonla mücadele kapsamında uygulanan daraltıcı politikalar
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı 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,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi.
- A+ segmentte arz eksikliği nedeniyle fiyatların korunaklı kalması.

## 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:

- Kaliteli kentsel ve mimari tasarım,
- Proje alanının yeni kentsel gelişme bölgesinde yer alması
- Ulaşım imkanlarının kolaylığı,
- Tamamlanmış altyapı,
- Yeterli otopark alanı bulunması,
- Yapıların endüstriyelmiş sistemlerle (tünel kalıp) inşa edilmiş olması,
- Proje kapsamındaki rekreatif alanların mevcudiyeti,
- Yapım sistemleri itibarıyla binaların depremsellik bakımından güvenilir olması,



- Site ana giriş kapısına cepheli konumda yer almaları,
- Yoğun ticari potansiyele sahip olmaları,
- Gün içinde yaya ve araç sirkülasyonunun çok olması,
- Kat mülkiyetli olmaları ve yapı kayıt belgelerinin bulunması.

**Olumsuz etkenler:**

- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk.

## 6.5 EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

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

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

### **Satılık Dükkan Emsalleri**

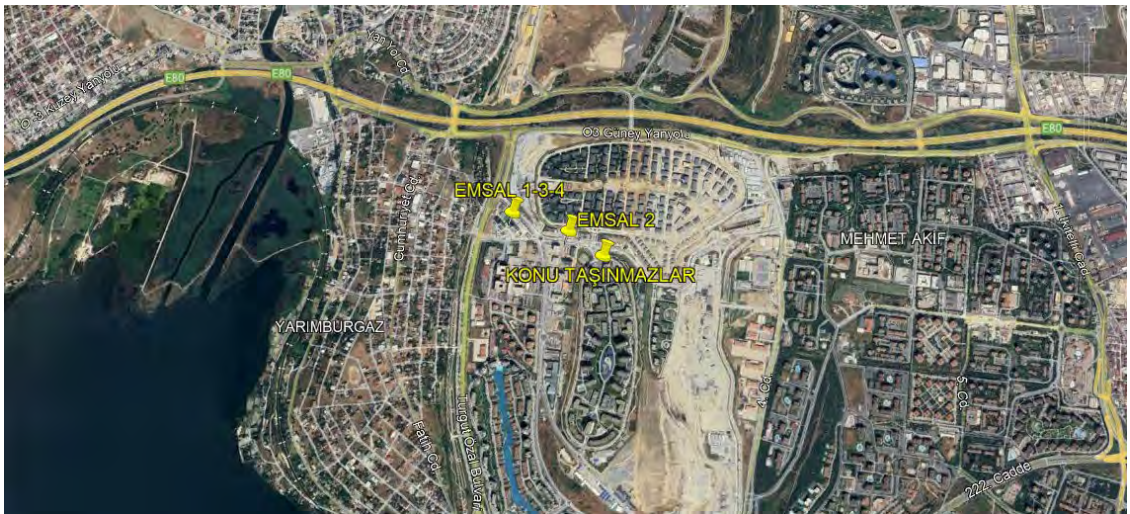
1. Taşınmazlara yakın konumda İnanlar Terrace Çarşı Projesi'nde yer alan, 55 m<sup>2</sup> zemin kat ve 30 m<sup>2</sup> asma kat kullanımlı olmak üzere toplam 85 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 8.950.000,-TL (105.294,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. Asma kat alanı 1/2 oranında zemin kat alanına indirildiğinde zemin kat birim değeri 127.857,-TL/m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. Ayrıca taşınmazın aylık kira değerinin 30.000,-TL/ay civarında olacağı beyan edilmiştir. (Emlak Ofisi/ 530 275 04 46)
2. Taşınmazlar ile aynı bölgedeki Bosphorus City bünyesinde site içerisinde yer alan, zemin katta konumlu, 350 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 45.000.000,-TL (128.571,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi/ 505 504 26 25)
3. Taşınmazlar ile aynı bölgedeki Bosphorus City Ortaköy Çarşı Projesi'nde yer alan, 12 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 2.350.000,-TL (195.833,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0 530 275 04 46) Taşınmazın kullanım alanı küçük olduğundan birim m<sup>2</sup> değeri yüksektir.
4. Taşınmazlara yakın bölgede Quality Residence Projesi'nde, cadde üzerinde yer alan, 164 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 18.145.000,-TL(110.640,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. Bulunduğu lokasyon itibari ile değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha düşük şerefliyedir. (Emlak Ofisi / 0552 760 81 96)
5. Taşınmazlara yakın konumda Tugut Özal Bulvarı'na cepheli 140 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 26.500.000,-TL (189.285,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz bulunduğu konum, önünde araç sirkülasyonu olması, ana cadde cepheli olması ve reklam kabiliyeti bulunması nedeni ile yüksek şerefilyeli olarak değerlendirilmiştir. (Emlak Ofisi / 532 785 54 24)





### **Kiralık Dükkan Emsalleri**

1. Taşınmazlara yakın konumda Dumankaya Miks Projesi'nde yer alan 40 m<sup>2</sup> alanlı dükkanın aylık kira bedelinin 30.000,-TL/ay(750,-TL/m<sup>2</sup>/ay) olduğu bilgisi alınmıştır. İstenen bedelin yüksek olduğu kanaatineyiz. Ayrıca emsal taşınmazın tabela değeri taşınmazlara göre daha yüksektir. (Emlak Ofisi / 533 280 14 99)
2. Taşınmazlara yakın konumda Mostar Atakent Projesi'nde yer alan 350 m<sup>2</sup> alanlı dükkanın aylık kira bedelinin 130.000,-TL/ay(371,-TL/m<sup>2</sup>/ay) olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın cephesinin dar olması dezavantaj, cadde cepheli olması ise avantajdır. (Emlak Ofisi / 530 357 16 40)
3. Taşınmazlara yakın konumda Dumankaya Miks Projesi'nde yer alan 30 m<sup>2</sup> alanlı dükkanın aylık kira bedelinin 15.000,-TL/ay(500,-TL/m<sup>2</sup>/ay) olduğu bilgisi alınmıştır. (Emlak Ofisi / 537 858 37 28)
4. Taşınmazlara yakın konumda Dumankaya Miks Projesi'nde yer alan 30 m<sup>2</sup> alanlı dükkanın aylık kira bedelinin 20.000,-TL/ay(666,-TL/m<sup>2</sup>/ay) olduğu bilgisi alınmıştır. (Emlak Ofisi / 532 549 08 09)



## 7. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

### 7.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

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

Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen 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 taşınmazların pazar değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı** ve **gelir indirgeme yaklaşımı** kullanılmıştır.

## 8. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

### 8.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE 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/gayrimenkulleri 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.

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

### SATILIK DÜKKAN EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	1	2	3	4	5
Kullanım Alanı Büyüklüğü (m <sup>2</sup> )	70	350	12	164	140
İstenen Fiyat (TL)	8.950.000	45.000.000	2.350.000	18.145.000	26.500.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	8.502.500	42.750.000	2.232.500	17.237.750	25.175.000
Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	121.464	122.143	186.042	105.108	179.821
Konum Düzeltmesi (%)	0%	0%	-10%	10%	-25%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	10%	10%	0%	10%	10%
Şerefiye Düzeltmesi (%)	0%	0%	-30%	0%	-10%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	10%	10%	-40%	20%	-25%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	134.960	135.714	132.887	131.385	143.857
Ortalama Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	135.000				
Emsaller üzerindeki düzeltmeler 294 nolu dükkana göre yapılmıştır.					

### KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	1	2	3	4
Kullanım Alanı Büyüklüğü (m <sup>2</sup> )	40	350	30	30
İstenen Fiyat (TL)	30.000	130.000	15.000	20.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	29.391	126.100	14.550	19.400
Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	735	360	485	647
Konum Düzeltmesi (%)	-20%	10%	0%	-10%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	-20%	20%	-20%	-20%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-40%	30%	-20%	-30%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	525	514	404	498
Ortalama Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	485			

Rapora konu taşınmazlar ile bölgede yer alan benzer özelliklere sahip satılık ve kiralık mağaza/dükkan emsalleri araştırılmıştır. Emsal analizi 294 nolu bağımsız bölüm için yapılmış olup satış m<sup>2</sup> birim değeri **135.000,-TL**, kira m<sup>2</sup> birim değeri ise **485,-TL** olarak hesaplanmıştır. 294 ve 285 nolu dükkanların köşe konumlu ve reklam kabiliyeti gibi



özellikleri ele alındığında bu dükkanların benzer şerefiyeye sahip oldukları ancak 285 nolu dükkanın alanının çok büyük olması sebebiyle birim değerinin çok daha düşük olacağı tespit edilmiş ve tüm taşınmazların şerefiye farkları dikkate alınarak/belirli düzeltme oranları uygulanarak değerleri hesaplanmıştır.

### 8.1.1 ULAŞILAN SONUÇ

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

BB NO	YASAL KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	BAZ m <sup>2</sup> SATIŞ BİRİM DEĞERİ	BAZ m <sup>2</sup> KİRA BİRİM DEĞERİ	ŞEREFİYE KATSAYISI	DÜZELTİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )	DÜZELTİLMİŞ BİRİM KİRA DEĞERİ(TL/m <sup>2</sup> )	PİYASA DEĞERİ (TL)	KİRA DEĞERİ (TL)
285	864,29	135.000	485	0,53	71.550	257	61.840.000	222.000
287	109,69	135.000	485	0,76	102.600	369	11.250.000	40.500
288	46,22	135.000	485	0,79	106.650	383	4.940.000	17.500
294	222,67	135.000	485	1,00	135.000	485	30.060.000	108.000
295	103,72	135.000	485	0,85	114.750	412	11.900.000	43.000
296	115,75	135.000	485	0,80	108.000	388	12.500.000	45.000
							<b>132.490.000</b>	<b>476.000</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.

Bu çalışmada sosyal tesisin değerine ulaşmak için "direkt kapitalizasyon yöntemi" kullanılmıştır.

Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlemeci; yeni bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için, karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra değerlemeci konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirin, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir.

Gelir getiren mülk genellikle bir yatırım olarak alınır. Yani, alıcı onu satın almak için kullandığı kapital (ister kendisinin olsun, isterse ödünç almış olsun) için bir getiri bekler. Yatırımcının beklediği veya aldığı getiri oranı kapitalizasyon oranı (ayrıca toplam kapitalizasyon oranı da denir) olup bu oran mülkün sağladığı yıllık net faaliyet geliri ile, değeri arasındaki oran olarak ifade edilir. Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

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

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

**Dükkanlar için Kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:**

EMSAL	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Emsal 1	30.000	360.000	8.950.000	0,040
<b>Gayrimenkul için dikkate alınacak olan ortalama kapitalizasyon oranı</b>				<b>0,040</b>

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

BB NO	AYLIK KİRA BEDELİ (TL/AY)	GAYRIMENKULÜN YILLIK KİRA BEDELİ (TL/YIL)	KAPİTALİZASYON ORANI	GAYRIMENKULÜN PAZAR DEĞERİ(TL)
285	222.000	2.664.000	0,04	66.600.000
287	40.500	486.000	0,04	12.150.000
288	17.500	210.000	0,04	5.250.000
294	108.000	1.296.000	0,04	32.400.000
295	43.000	516.000	0,04	12.900.000
296	45.000	540.000	0,04	13.500.000
<b>TOPLAM</b>	<b>476.000</b>	<b>5.712.000</b>		<b>142.800.000</b>

### 8.3 4MALİYET 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.

Özetle bu yöntemde taşınmazların arsa ve üzerindeki inşai yatırımlar olmak üzere 2 bileşen dikkate alınarak değer tespiti yapılmaktadır. Rapora konu taşınmazların arsa ve üzerindeki inşai yatırımlar şeklinde değil, kat mülkiyetine geçilmiş gayrimenkuller olması nedeniyle bu yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.

### 8.4 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER (TL)
Pazar Yaklaşımı	132.490.000
Gelir Yaklaşımı	142.800.000
<b>Uyumlaştırılmış Değer</b>	<b>132.490.000</b>

Farklı yöntemlerle bulunan değerler arasında fark bulunmaktadır.

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.

Buna göre rapor konusu taşınmazların pazar değerleri toplamı **132.490.000,-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 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 ile taşınmazların toplam aylık kira değeri 476.000 TL yıllık toplam kira değerleri ise 5.712.000 TL olarak hesap ve takdir edilmiştir.

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

Raporda yer alan değerlendirme konusu gayrimenkuller için, şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde SPK Mevzuatı kapsamında rapor bulunmamaktadır.



## 10. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen 6 adet bağımsız bölümün yerinde yapılan incelemesinde yer aldıkları projenin lokasyonuna, taşınmazların site ve blok bünyesindeki konumlarına, inşai kalitelerine, mimari özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir edilen toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

<b>İSTANBUL İLİ KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ HALKALI MAHALLESİ 842 ADA 58 PARSELDE YER ALAN 6 ADET DÜKKAN İÇİN TAKDİR EDİLEN</b>	
<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>132.490.000,-TL</b>
<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)</b>	<b>158.988.000,-TL</b>

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

İş bu rapor e-imzalı doküman olarak hazırlanmıştır.

KDV oranı tüm gayrimenkuller için %20 kabul edilmiştir.

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

Bilgilerinize sunulur. 15 Ocak 2024

(Ekspertiz tarihi: 12 Ocak 2024)

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

***e-imzalıdır.***

**Fahri ŞAHİN**  
Değerleme Uzmanı  
(Lisans No: 411563)

***e-imzalıdır.***

**Halime BÜYÜKÜNLÜER**  
Değerlem Uzmanı / Kontrolör  
(Lisans No: 406998)

***e-imzalıdır.***

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