

**AVRUPAKENT
GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.**

**DAMGA YAPI FEZA PARK VİLLALARI
PROJESİ
(7 ADET VİLLA)
BÜYÜKÇEKMECE/ İSTANBUL**

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2025/2877

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	RAPOR ÖZETİ.....	4
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	5
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	5
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI	6
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	6
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	8
3.3	UYGUNLUK BEYANI	8
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	9
4.1	TAPU KAYITLARI	9
4.2	TAKYİDAT İNCELEMESİ.....	9
4.2.1	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ	10
4.2.2	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ.....	10
4.3	İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	11
4.3.1	SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER.....	11
4.3.2	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER	12
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	15
4.4	GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	15
4.4.1	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ.....	15
4.4.2	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ.....	15
4.5	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER	15
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	16
5.1	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	16
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	18
6. BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	19
6.1	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	19
6.2	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER.....	20
6.3	BÖLGE ANALİZİ	21
6.3.1	İSTANBUL İLİ.....	21

6.3.2	BÜYÜKÇEKMECE İLÇESİ.....	21
6.4	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	22
6.5	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI	23
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ.....	24
7.1	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	24
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	24
8.1	PAZAR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	24
8.1.1	ULAŞILAN SONUÇ	26
8.2	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	26
8.2.1	ULAŞILAN SONUÇ	27
8.3	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	28
8.4	ULAŞILAN SONUÇ	28
8.4.1	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .	29
8.4.2	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	29
8.4.3	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	29
8.4.4	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	29
8.4.5	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	29
9. BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI.....	29
10. BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	30



1. BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	: 15 Aralık 2025
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 31 Aralık 2025
Rapor Tarihi	: 08 Ocak 2026
Raporun Türü:	Gayrimenkul Değerleme Raporu
Müşteri / Rapor No	: 782- 2025/2877
Değerleme Konusu	Karaağaç Mahallesi,
Gayrimenkulün Adresi	: Aksaray Caddesi,
	: 195 ada 2 parsel, 7 adet villa
	Büyükdere/ İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: Bkz. Tapu Kayıtları
İmar Durumu	: Bkz. İmar Durumu
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. ¹

7 ADET VİLLANIN YASAL VE MEVCUT DEĞERİ İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	415.060.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	498.072.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
<i>e-imzalıdır.</i> Burak ERTAN (SPK Lisans Belge No: 408859)	<i>e-imzalıdır.</i> Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 401651)	<i>e-imzalıdır.</i> Halil Sertaç GÜNDOĞDU (SPK Lisans Belge No: 401865)

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

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İzzettin Çalışlar Caddesi, Gülay Apartmanı, No: 61/4 Bahçelievler / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 212 505 35 76 – 77
FAALİYET KONUSU	: Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri- NACE KODU: 68.31.02(Rev.2)
KURULUŞ TARİHİ	: 04.10.2011
SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 792227
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Ekim 2011 / 7917
Not-1 :	Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.
Not-2 :	Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 07.03.2013 tarih ve 6697no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. Avrupa Residence-Office No:8/2/1 Bakırköy / İstanbul
TELEFON NO	: 0 (212) 571 13 55
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 400.000.000,-TL
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 1.675.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 06.07.2010
HALKA AÇIKLIK ORANI	: %25
NACE KODU	: 68.20.02 (Kendine ait veya kiralanmış gayrimenkullerin kiraya verilmesi veya leasingi (kendine ait binalar, devre mülkler, araziler, müstakil evler, vb.)
FAALİYET KONUSU	: Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.



3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen 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 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.

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, müşteri talebine istinaden gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri doğrultusunda hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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



invest

2025/2877

4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 TAPU KAYITLARI

SAHİBİ	: Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
TAŞINMAZ ID	: Bkz. Tablo
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Büyükçekmece
MAHALLESİ	: Karaağaç
MEVKİİ	: Mezarlık
ADA	: 195
PARSEL	: 2
NİTELİĞİ	: 18 Blok İki Katlı, 4 Blok Üç Katlı Betonarme Mesken, Sosyal Tesis, Yüzme Havuzu Ve Arsası
ARSA ALANI	: 29.847,58 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	: Bkz. Tablo
YEVMIYE NO	: 43120
CİLT NO	: 27
TAPU TARİHİ	: 01.12.2023

Taşınmaz ID	Blok No	BB No	Kat No	Nitelik	Arsa Pay	Arsa Payda	Sahife No
128273835	A1	1	Bodrum+Zemin	Dubleks Villa	495	12129	2601
128273837	A3	1	Bodrum+Zemin	Dubleks Villa	495	12129	2603
128273842	A8	1	Bodrum+Zemin	Dubleks Villa	495	12129	2608
128273848	B6	1	Bodrum+Zemin	Dubleks Villa	709	12129	2614
128273849	B7	1	Bodrum+Zemin	Dubleks Villa	709	12129	2615
128273855	C6	1	Bodrum+Zemin+1. Normal	Tribleks Villa	458	12129	2621
128273856	C7	1	Bodrum+Zemin+1. Normal	Tribleks Villa	458	12129	2622

4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Sistemi'nden 09.01.2026 tarihinde temin edilen Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu tespit edilmiştir. Taşınmazlara ait Takbis Belgeleri ekler bölümünde sunulmuştur.

Beyanlar Hanesi:

- Yönetim Planı: 06/04/2023 (07.04.2023 tarih ve 12894 yevmiye no ile)
- KM ne çevrilmiştir. (30.06.2025 tarih ve 23460 yevmiye no ile)

Şerhler Hanesi:

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (42622 no lu trafo merkezi yeri için TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllığı1.TL den 99 yıl müddetle kira sözleşmesi vardır.) (25.02.2025 tarih ve 7518 yevmiye no ile)



4.2.1 GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmazlar üzerinde yönetim planı, kat mülkiyeti ile resmi kurumlar lehine kira şerhi bulunmaktadır.

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

Kira şerhleri ise mevcut kiracılarla yapılan sözleşmelere istinaden konulmuş olup alım-satımına engel teşkil etmemektedir.

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

Gayrimenkullerin üzerinde kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

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

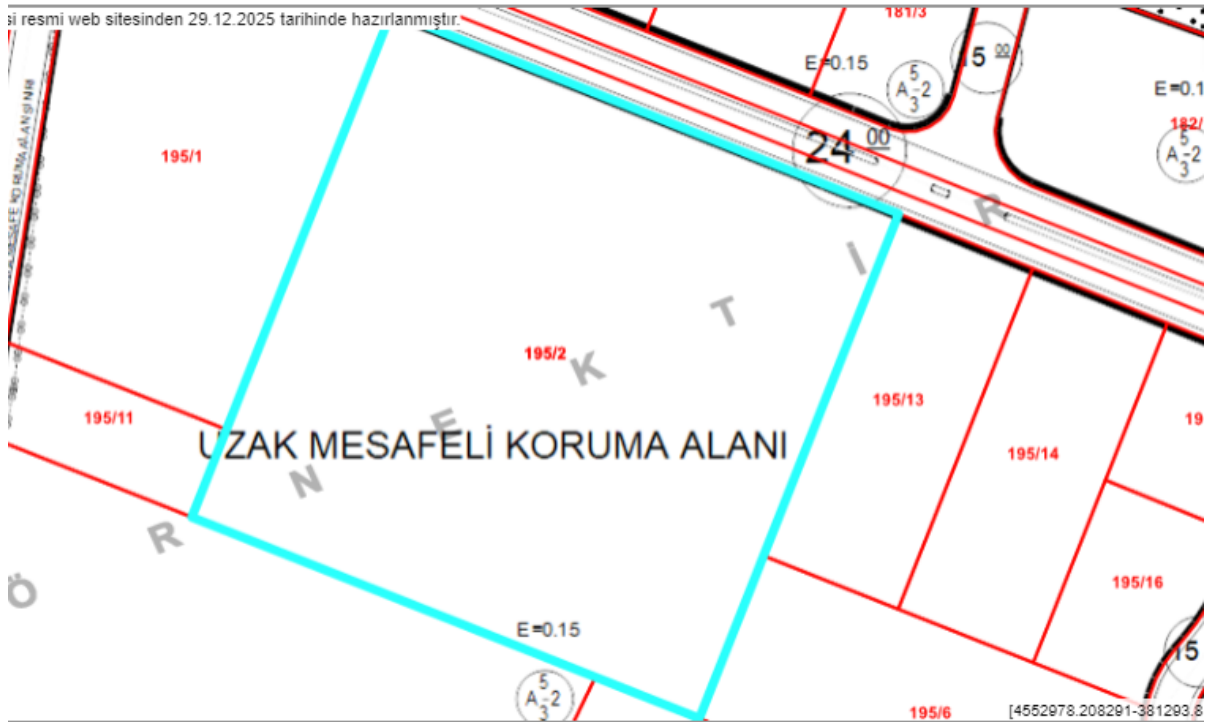
30. Maddesinde “(1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul

projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur. (2) Bu madde kapsamında temin edilecek krediler de bu Tebliğin 31 inci maddesi kapsamında değerlendirilir.” denilmektedir.

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

4.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

Büyükçekmece Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü`nde yapılan incelemeye göre rapora konu taşınmazların yer aldığı parsel 13.06.2003 tarihli 1/1000 ölçekli Büyükçekmece Göl Havzası Uygulama İmar Planı kapsamında, uzak mesafeli koruma alanı olarak belirlenen bölgede yer aldığı, yapılaşma şartları ayırık nizam, Emsal: 0,15, Hmax:6,50 m (2 kat) olduğu öğrenilmiştir.



4.3.1 SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmaz 13.06.2003 tasdik tarihli uygulama imar planı kapsamında olup son üç yıl içerisinde imar durumu değişmemiştir.

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

Büyükçekmece Belediyesi İmar Arşivinde yapılan incelemelerde değerlemeye konu olan 195 ada 2 parsel üzerindeki proje ile ilgili olarak 01.07.2022 tarihinde A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, C1, C2, C3, C4, C5, C6 ve C7 bloklar için alınmış yeni yapı ruhsatları görülmüş olup, herhangi tutanak, encümen kararı, mahkeme yazışmaları vb. olumsuz evraka rastlanılmamıştır.

Yeni Yapı Ruhsatları

TARİH	SAYI	ADA	PARSEL	BLOK	ALAN (m ²)	TOPLAM KAT SAYISI	B. BL. SAYISI	KULLANIM AMACI
1.07.2022	22-845	195	2	A1	422,00	2	1	MESKEN
1.07.2022	22-846	195	2	A2	422,00	2	1	MESKEN
1.07.2022	22-847	195	2	A3	422,00	2	1	MESKEN
1.07.2022	22-848	195	2	A4	422,00	2	1	MESKEN
1.07.2022	22-849	195	2	A5	422,00	2	1	MESKEN
1.07.2022	22-850	195	2	A6	422,00	2	1	MESKEN
1.07.2022	22-851	195	2	A7	422,00	2	1	MESKEN
1.07.2022	22-852	195	2	A8	422,00	2	1	MESKEN
1.07.2022	22-853	195	2	B1	566,66	2	1	MESKEN
1.07.2022	22-854	195	2	B2	566,66	2	1	MESKEN
1.07.2022	22-855	195	2	B3	566,66	2	1	MESKEN
1.07.2022	22-856	195	2	B4	566,66	2	1	MESKEN
1.07.2022	22-857	195	2	B5	566,66	2	1	MESKEN
1.07.2022	22-858	195	2	B6	566,66	2	1	MESKEN
1.07.2022	22-859	195	2	B7	566,66	2	1	MESKEN
1.07.2022	22-860	195	2	C1	453,10	2	1	MESKEN
1.07.2022	22-861	195	2	C2	453,10	2	1	MESKEN
1.07.2022	22-862	195	2	C3	453,10	2	1	MESKEN
1.07.2022	22-863	195	2	C4	453,10	2	1	MESKEN
1.07.2022	22-864	195	2	C5	453,10	2	1	MESKEN
1.07.2022	22-865	195	2	C6	453,10	2	1	MESKEN
1.07.2022	22-866	195	2	C7	453,10	2	1	MESKEN
TOPLAM					10.514,32			

Büyükçekmece Belediyesi İmar Arşivinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde yer alan A, B ve C tipi villalar için 30.06.2022 tarihli mimari proje, 27.12.2022 tarihli tadilat projeleri ve 10.04.2024 tarihli tadilat projeleri incelenmiştir. 30.06.2022 tarihli projeler yeni yapı ruhsatlarına ek mimari projeler olup, 27.12.2022 tarihli ve 10.04.2024 tarihli projeler tadilat projesine ek projeler olduğu öğrenilmiştir.

Tadilat Ruhsatları

TARİH	SAYI	ADA	PARSEL	BLOK	ALAN (m ²)	TOPLAM KAT SAYISI	B. BL. SAYISI	KULLANIM AMACI
27.12.2022	22-2189	195	2	A1	494,8	2	1	MESKEN
27.12.2022	22-2190	195	2	A2	494,8	2	1	MESKEN
27.12.2022	22-2191	195	2	A3	494,8	2	1	MESKEN
27.12.2022	22-2192	195	2	A4	494,8	2	1	MESKEN
27.12.2022	22-2193	195	2	A5	494,8	2	1	MESKEN

27.12.2022	22-2194	195	2	A6	494,8	2	1	MESKEN
27.12.2022	22-2195	195	2	A7	494,8	2	1	MESKEN
27.12.2022	22-2196	195	2	A8	494,8	2	1	MESKEN
27.12.2022	22-2197	195	2	B1	708,35	2	1	MESKEN
27.12.2022	22-2198	195	2	B2	708,35	2	1	MESKEN
27.12.2022	22-2199	195	2	B3	708,35	2	1	MESKEN
27.12.2022	22-2200	195	2	B4	708,35	2	1	MESKEN
27.12.2022	22-2201	195	2	B5	708,35	2	1	MESKEN
27.12.2022	22-2202	195	2	B6	708,35	2	1	MESKEN
27.12.2022	22-2203	195	2	B7	708,35	2	1	MESKEN
27.12.2022	22-2204	195	2	C1	654,6	3	1	MESKEN
27.12.2022	22-2205	195	2	C2	458,4	3	1	MESKEN
27.12.2022	22-2206	195	2	C3	458,4	3	1	MESKEN
27.12.2022	22-2207	195	2	C4	458,4	3	1	MESKEN
27.12.2022	22-2208	195	2	C5	458,4	3	1	MESKEN
27.12.2022	22-2209	195	2	C6	654,6	3	1	MESKEN
27.12.2022	22-2210	195	2	C7	654,6	3	1	MESKEN
TOPLAM					12.714,25			

Tadilat Ruhsatları

TARİH	SAYI	ADA	PARSEL	BLOK	ALAN (m ²)	TOPLAM KAT SAYISI	B. BL. SAYISI	KULLANIM AMACI
10.05.2024	24-544	195	2	A1	494,8	2	1	MESKEN
10.05.2024	24-545	195	2	A2	494,8	2	1	MESKEN
10.05.2024	24-546	195	2	A3	494,8	2	1	MESKEN
10.05.2024	24-547	195	2	A4	494,8	2	1	MESKEN
10.05.2024	24-548	195	2	A5	494,8	2	1	MESKEN
10.05.2024	24-549	195	2	A6	494,8	2	1	MESKEN
10.05.2024	24-550	195	2	A7	494,8	2	1	MESKEN
10.05.2024	24-551	195	2	A8	494,8	2	1	MESKEN
10.05.2024	24-552	195	2	B1	708,35	2	1	MESKEN
10.05.2024	24-553	195	2	B2	708,35	2	1	MESKEN
10.05.2024	24-554	195	2	B3	708,35	2	1	MESKEN
10.05.2024	24-555	195	2	B4	708,35	2	1	MESKEN
10.05.2024	24-556	195	2	B6	708,35	2	1	MESKEN
10.05.2024	24-557	195	2	B7	708,35	2	1	MESKEN
10.05.2024	24-558	195	2	C1	654,6	2	1	MESKEN
10.05.2024	24-559	195	2	C2	458,4	2	1	MESKEN
10.05.2024	24-560	195	2	C3	458,4	3	1	MESKEN
10.05.2024	24-561	195	2	C4	458,4	3	1	MESKEN
10.05.2024	24-562	195	2	C5	458,4	2	1	MESKEN
10.05.2024	24-563	195	2	C6	654,6	3	1	MESKEN
10.05.2024	24-564	195	2	C7	654,6	3	1	MESKEN
TOPLAM					12.005,90			

Yapı Kullanma İzin Belgeleri

TARİH	SAYI	ADA	PARSEL	BLOK	ALAN (m ²)	TOPLAM KAT SAYISI	B. BL. SAYISI	KULLANIM AMACI
29.05.2025	25-182	195	2	A1	494,8	2	1	MESKEN
29.05.2025	25-183	195	2	A2	494,8	2	1	MESKEN
29.05.2025	25-184	195	2	A3	494,8	2	1	MESKEN
29.05.2025	25-185	195	2	A4	494,8	2	1	MESKEN

29.05.2025	25-186	195	2	A5	494,8	2	1	MESKEN
29.05.2025	25-187	195	2	A6	494,8	2	1	MESKEN
29.05.2025	25-188	195	2	A7	494,8	2	1	MESKEN
29.05.2025	25-189	195	2	A8	494,8	2	1	MESKEN
29.05.2025	25-190	195	2	B1	708,35	2	1	MESKEN
29.05.2025	25-191	195	2	B2	708,35	2	1	MESKEN
29.05.2025	25-192	195	2	B3	708,35	2	1	MESKEN
29.05.2025	25-193	195	2	B4	708,35	2	1	MESKEN
29.05.2025	25-194	195	2	B5	708,35	2	1	MESKEN
29.05.2025	25-195	195	2	B6	708,35	2	1	MESKEN
29.05.2025	25-196	195	2	B7	708,35	2	1	MESKEN
29.05.2025	25-197	195	2	C1	654,6	2	1	MESKEN
29.05.2025	25-198	195	2	C2	458,4	2	1	MESKEN
29.05.2025	25-199	195	2	C3	458,4	3	1	MESKEN
29.05.2025	25-200	195	2	C4	458,4	3	1	MESKEN
29.05.2025	25-201	195	2	C5	458,4	2	1	MESKEN
29.05.2025	25-202	195	2	C6	654,6	3	1	MESKEN
29.05.2025	25-203	195	2	C7	654,6	3	1	MESKEN
TOPLAM					12.714,25			

Yeni yapı ruhsatlarında 22 adet villa için brüt 10.514,32 ve sosyal tesis için brüt 816,20 m² ve toplam inşaat alanının 11.330,52 m² olduğu, 27.12.2022 tadilat projesinde ise 22 adet villa için brüt 12.714,25 m² ve sosyal tesis için brüt 816,20 m² ve toplam inşaat alanının 13.530,45 m², 10.05.2024 tarihli tadilat projesinde ise 21 adet villa için brüt 12.005,90 m² ve sosyal tesis için brüt 816,20 m² ve toplam inşaat alanının 12.822,11 m², olduğu, yapı kullanma izin belgelerinde ise 22 adet villa için brüt 12.714.25 m² ve sosyal tesis için brüt 816,20 m² ve toplam inşaat alanının 13.530.45 m² olduğu tespit edilmiştir.

Parsel üzerinde yer alan yapıların iskan ve projelerine uygun olarak inşa edildiği tespit edilmiştir.

4.3.3 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

Değerlemesi yapılan taşınmazın son tarihli tadilat ruhsatlarına göre yapı denetim işlemleri Blok Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır.

4.3.4 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Rapora konu taşınmazlara ait 17.02.2025 tarihinde düzenlenmiş C Sınıfı Enerji Kimlik Belgeleri bulunmaktadır.

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

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



invest

2025/2877

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 proje olarak bulunmasında herhangi bir sakınca yoktur.

4.4 GAYRIMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemesi yapılan gayrimenkul 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

Rapora konu taşınmazların mülkiyetine ilişkin olarak 07.04.2023 tarihinde gerçekleşen kat irtifakı tesisi işlemi sonrasında 01.12.2023 tarihinde tüzel kişi unvan değişikliği işlemi kapsamında malik Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir. Başkaca bir işlem gerçekleşmemiştir.

4.4.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkul için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.5 YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

Firma yetkililerinden alınan bilgiler doğrultusunda parselin üzerinde gerçekleştirilen projenin Damga Yapı firması tarafından inşa edildiği ve bir sureti eklerde sunulan 18.08.2021 tarihli düzenleme şeklinde kat karşılığı inşaat yapım sözleşmesine göre %40 'ı Arsa Sahibine %60'ı ise Yükleniciye olacak şekilde paylaşılacağı belirtilmiştir. Tamamlanan site için sözleşme şartlarının yerine getirildiği anlaşılmıştır.



5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Karaağaç Mahallesi, Aksaray Caddesi üzerinde konumlu olan 195 ada 2 parsel üzerinde yer alan 7 adet villadır.

Taşınmazların yer aldığı site Feza Park Villa Projesi adlandırılmıştır. Taşınmazların yakın çevresinde, genellikle konut amaçlı kullanılan villa siteleri, Karaağaç Sun Flower Sitesi, Toscana Vadi Villaları, Mesa Yeşil Yaka Su Sitesi, Manzara Vadi Villaları, Park Village Villaları, Gün Işığı Konakları ve Alkent 2000 Villaları ile çok sayıda boş parsel bulunmaktadır.

Taşınmazlar; topoğrafya açısından eğimli bir bölgede yer almaktadır. Bölgenin teknik altyapısı kısmen tamamlanmıştır. Toplu taşıma araçlarının da güzergahı olan Hadımköy Yolu'na uzak konumda olması toplu taşıma araçları ile ulaşımı zorlaştırmaktadır.

Taşınmazlar yaklaşık olarak, Yiğit Aktürk Caddesine 2 km, Kültür 200 Kolejine 2,70 km, İstanbul Üniversitesi Cerrahpaşa Yerleşkesine 3 km ve Hadımköy İstanbul Caddesine 4 km mesafede yer almaktadır.



5.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Rapora konu taşınmazlar, İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Karaağaç Mahallesi, Aksaray Caddesi üzerinde konumlu olan 195 ada 2 parsel üzerinde konumlu Feza Park Villa Projesi bünyesinde yer alan 7 adet villadır.

- Büyükçekmece Belediyesi İmar Arşivinde yapılan dosya incelemesinde A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, C1, C2, C3, C4, C5, C6 ve C7 bloklarına ait yeni yapı ve tadilat ruhsatları ile iskan belgeleri incelenmiştir. Ruhsat ve iskanlarda yer alan alanlara göre proje genelinde toplam 22 adet villa bloğu ve 1 adet sosyal tesis olacağı, konutlara ait inşaat alanı 12.910,45 m², ortak alanlara ait inşaat alanı 2.098 m² olup, proje genelinde toplam inşaat alanının 13.726,65 m² alana sahip olduğu tespit edilmiştir.
- Parsel üzerinde yer alan Feza Park Villa Sitesi genelinde her villaya ait müstakil havuz ve 2 araçlık kapalı otopark alanları ile site içerisinde yürüyüş yolları, peyzaj alanları yanı sıra sosyal tesis içerisinde spor salonu, fitness, hamam, sauna ve kafeterya alanları bulunmaktadır. Siteye 1 adet araç girişi olduğu ve site içi tüm bloklara araç girişi olduğu görülmüştür.
- Proje ve yerinde yapılan tespitlerde A tipi ve B tipi villalar kendi aralarında benzer alan ve mimari özelliklere sahip olduğu, C tipi villalarda C6 ve C7 villalar kendi aralarında tip, C3 ve C4 tipi villaların kendi aralarında benzer tipe sahip oldukları tespit edilmiştir.
- A ve B tipi villalar bodrum ve zemin kat olmak üzere 2 katlı, C6 ve C7 tipi villaların bodrum, zemin ve normal olmak üzere 3 katlı, C3 ve C4 tipi villaların, zemin ve normal kat olacak şekilde 2 katlı olduğu görülmüştür. A ve B tipi villalar tek katlı, C tipi villalar ise 2 katlı olarak pazarlanmaktadır. Villaların bodrum katlarında ortak alanlar, zemin ve normal katlarında kullanım alanları mevcuttur. A tipi bodrum katında garaj, sinema odası, iş odası, depo, yardımcı odası, banyo, oyun odası, teknik oda, su deposu, spor salonu, makine dairesi, zemin katında hol, salon, mutfak, kış bahçesi, vestiyer, WC, 4 adet oda, 3 adet banyo hacimleri, B tipi bodrum katında garaj, çamaşır odası, yardımcı odası, banyo, çok amaçlı oda, spor salonu, teknik oda, su deposu ve makine dairesi, zemin katında hol, salon, mutfak, kış bahçesi, vestiyer, WC, kiler, 5 adet oda, 5 adet banyo hacimleri, C6 ve C7 tipi bodrum katta otopark, teknik oda, spor salonu ve çok amaçlı oda hacimleri, zemin katta hol, salon, mutfak, kış bahçesi, teknik oda, depo, iş odası, teknik alan, yardımcı odası, banyo, bahçe WC hacimleri, normal katta hol, 4 adet oda ve 3 banyo hacimleri olacak şekilde tasarlanıp inşa edilmektedir.
- Parsel üzerinde yer alan villalara ait kullanım ve ortak alanlar, kat sayıları ile sosyal tesis alanı ile toplam brüt alanları gösteren tablo aşağıda belirtilmiştir.

VİLLA	KAT SAYISI	TOPLAM BRÜT ALAN (m ²)	ORTAK ALAN (HAVUZ/MAKİNE DAİRESİ) (m ²)	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN (m ²)
A1	1	494,80	50	444,80
A3	1	494,80	50	444,80
A8	1	494,80	50	444,80
B6	1	708,35	60	648,35
B7	1	708,35	60	648,35
C6	2	654,60	66	588,60
C7	2	654,60	66	588,60



- Taşınmazların tamamının benzer iç mekan özelliklerine sahip oldukları görülmüştür. Antre, hol ve mutfak zeminleri seramik kaplama, duvarları saten boyalı, tavanları spot aydınlatmalı asma tavan şeklindedir. Salon ve odalarının zeminleri laminat, duvarları saten boyalı, spot aydınlatmalı asma tavan şeklindedir. Banyo, ebeveyn banyosu ve WC hacimlerinin zeminleri ve duvarları seramik, tavanları spot aydınlatmalı asma tavan şeklindedir. Mutfak dolapları membran kaplama MDF, tezgâhı ise policordur. Banyolarda dolaplı lavabo, klozet ve duş yeri, WC hacimlerinde ise klozet ve dolaplı lavabo mevcuttur. Pencere doğramaları PVC`den mamul ve çift camlıdır. Villa dış kapıları çelik, iç kapıları ise ahşap panel kapıdır. Taşınmazlarda yerden ısıtma sistemi bulunmaktadır. Halihazırda kombiler mevcuttur.
- Taşınmazların yer aldığı bölge eğimli ve engebeli bir topoğrafik yapıdadır.
- Parsel kuzey yönünden Aksaray Caddesi'ne yaklaşık olarak 175 m cephelidir.

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 değerin elde edileceği kullanımdır." şeklindedir.

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

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

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

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

Bu tanım ve detaylardan hareketle gayrimenkullerin lokasyonu, kullanım fonksiyonları, fiziksel özellikleri ile yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin projede tasarlandıkları gibi kullanılmasının 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 süreç, diğer küresel ve yerel krizlerle birlikte tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da ciddi bir daralmaya yol açmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında önemli düşüşler yaşanmış, alım-satım işlemleri neredeyse durma noktasına gelmiştir.

2004-2007 yılları arasında ekonomik istikrarın sağlanmasıyla birlikte gayrimenkul sektörü yeniden canlanmış, yüksek talep ve sınırlı arz nedeniyle fiyatlar hızla yükselmiştir. Ancak bu dengesiz büyüme, 2006 sonrasında piyasada sıkışmaya neden olmuş; 2008 küresel finansal krizinin etkisiyle birlikte sektör yeniden daralma sürecine girmiştir.

2009-2011 döneminde toparlanma çabaları görülse de, finansman kaynaklarına erişimdeki zorluklar sektörde seçici bir yatırım ortamı yaratmıştır. 2012-2015 yılları arasında düşük faiz oranları ve siyasi istikrar, özellikle yerli yatırımcıların gayrimenkule yönelmesini sağlamış; bu dönemde fiyatlar istikrarlı şekilde artmıştır.

2016 yılında yaşanan darbe girişimi ve jeopolitik gelişmeler, sektörde kısa süreli bir durgunluk yaratmış olsa da, konut satışları yüksek seviyelerde kalmıştır. Ancak 2018 yılında döviz kurlarındaki dalgalanma ve faiz oranlarındaki artış, sektörde yeniden daralmaya yol açmıştır. 2019 ve 2020'nin ilk çeyreği bu daralmanın etkisinde geçmiştir.

2020 yılının ikinci yarısında kamu bankalarının düşük faizli kredi kampanyalarıyla birlikte konut talebi artmış, fiyatlar yükselmiştir. Ancak bu artış, 2021 yılında döviz kurundaki yükselişin inşaat maliyetlerine yansısıyla daha da hızlanmış ve fiyatlar piyasa normallerinin üzerine çıkmıştır.

2022 yılında küresel krizler, savaşlar ve pandemi etkileriyle birlikte ekonomik belirsizlik artmış, inşaat maliyetleri yükselmiş ve gayrimenkul fiyatları erişilebilirliğin ötesine geçmiştir. 2023 yılında ise 6 Şubat depremleriyle birlikte konut ihtiyacı artmış, bu durum kiralar ve satış fiyatlarında yükselişe neden olmuştur. Ancak krediye erişimdeki zorluklar nedeniyle satışlar sınırlı kalmıştır.

2024 yılı ve 2025'in ilk çeyreği, ekonomik durgunluğun devam ettiği, yalnızca orta ve üst-orta gelir gruplarının erişebildiği gayrimenkullerin talep gördüğü bir dönem olmuştur. Ancak 2025'in ikinci yarısına girerken, Merkez Bankası'nın faiz indirimleri ve ekonomik istikrar sinyalleriyle birlikte sektörde hareketlenme beklenmektedir.

2025'in ikinci yarısında konut kredilerinde düşüş beklentisi ve kredili satışlarda buna bağlı artış beklenirken devam eden likidite sıkıntısı nakit alıcılar için fırsatlar oluşmaktadır. Lojistik depolar, veri merkezleri ve öğrenci yurtları gibi yeni segmentler öne çıkarken, 2025 yılı ve sonraki dönem için kentsel dönüşüm projelerinin hız kazanmasıyla bu projelerin sektöre ivme kazandıracağı bir dönem beklenmektedir.



invest

2025/2877

Sonuç olarak, 2025 yılının kalanında Türkiye gayrimenkul piyasası, ekonomik istikrar, faiz indirimi beklentisi, genç nüfusun konut talebi ve kentsel dönüşüm gibi faktörlerle yeniden canlanma potansiyeli taşımaktadır. Ancak inşaat maliyetlerindeki artış ve arz fazlası riski gibi zorluklar da göz ardı edilmemelidir. Bu dönemde, özellikle nakit gücü olan yerli ve yabancı yatırımcıların, erişilebilir fiyatlı ve proje özellikleriyle öne çıkan gayrimenkullere yönelmesi beklenmektedir.

6.2 TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- ABD-Çin ticaret savaşı, Rusya-Ukrayna çatışması ve Orta Doğu'daki istikrarsızlıklar gibi jeopolitik gelişmeler, yatırımcı güvenini zedeleyerek piyasalarda belirsizlik yaratmaktadır.
- Artan küresel faiz oranları ve yatırımcıların riskten kaçınma eğilimi, Türkiye'ye yönelik doğrudan yabancı yatırım girişlerini sınırlamaktadır.
- Türkiye'nin bulunduğu coğrafi konum nedeniyle jeopolitik risklere açık olması, uzun vadeli yatırım kararlarını olumsuz etkileyebilmektedir.
- Döviz kuru dalgalanmaları, enerji ve hammadde fiyatlarındaki yükseliş, inşaat maliyetlerini ciddi şekilde artırmakta ve proje fizibilitelerini zorlaştırmaktadır.
- Enflasyonun yüksek seyretmesi ve kredi faizlerinin hâlen yatırımcılar açısından erişilebilir olmaması, sektördeki büyümeyi sınırlamaktadır.
- Artan doğal afet riski, sigorta maliyetlerini yükseltmekte ve bazı bölgelerde sigorta edilebilirliği zorlaştırmaktadır.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul projeleri, mimari kalite, dijital altyapı ve sürdürülebilirlik açısından uluslararası yatırımcıların beklentilerini karşılayacak düzeye ulaşmış olması,
- Özellikle Körfez ülkeleri, Rusya ve Avrupa'dan gelen yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi 2025 itibarıyla yeniden artış göstermesi,
- Türkiye'nin genç nüfus yapısı, konut ve ticari gayrimenkul talebini uzun vadede desteklemeye devam etmesi,
- İstanbul'un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı olmaya devam edecek olması,
- Akıllı bina teknolojileri, yeşil sertifikalı projeler ve dijital tapu süreçleri gibi yenilikler, sektörde rekabet avantajı sağlaması,
- Konut fiyatlarındaki artış, yatırımcıları arsa, lojistik depo, veri merkezi ve öğrenci yurdu gibi alternatif gayrimenkul türlerine yönlendirmektedir.

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 BÜYÜKÇEKMECE İLÇESİ

Büyükkçekmece İlçesi, Türkiye'nin 7 bölgesinden biri olan Marmara Bölgesi içindeki İstanbul İlinin batı yakasında, Marmara Denizi kıyısında bulunmaktadır. 18.145 ha alansal büyüklüğe sahip olan ilçenin kuzeyinde Çatalca ve Arnavutköy İlçeleri, doğusunda Esenyurt İlçesi, güneyinde Beylikdüzü İlçesi ve Marmara Denizi, batısında ise Silivri İlçesi bulunmaktadır. Bu konum içerisindeki ilçe İstanbul İli'nin %3,35'ini kaplamaktadır.

Büyükçekmece, Marmara denizinde kendi adını taşıyan körfezin doğu kıyısında ve yine kendi adını taşıyan 29 km²'lik alana sahip Büyükçekmece lagün gölünü içine alan bir yerleşim merkezidir. Büyükçekmece, İstanbul'un temiz ve iyi düzenlenmiş 25 km uzunluğundaki sahil şeridinde sahip olan önemli sayfiye merkezlerinden biri olma özelliğini barındırmaktadır.

5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun çerçevesinde 29.03.2009 tarihi itibari ile, tüzel kişiliği kaldırılan ilk kademe belediyelerinden Mimarsinan, Kumburgaz, Celaliye, Kamiloba, Tepecik ve Muratbey İlk Kademe Belediyeleri ile Gürpınar İlk Kademe Belediyesinin Pınartepe Mahallesi, Kırac İlk Kademe Belediyesinin de Hadımköy TEM Bağlantı Yolunun batısında kalan kısmı Büyükçekmece Belediyesi'ne bağlanmıştır. Bu sınırlar itibari ile Büyükçekmece ilçesindeki toplam mahalle sayısı 23'tür.

Büyükçekmece; TEM ve D-100 Karayolları ile doğu da İstanbul şehir merkezine batı da Avrupa'ya bağlanmaktadır. Atatürk Havalimanı'na 20 km, özel Hazerfan Havaalanına ise 10 km uzaklıktadır. İstanbul şehir merkezi ile bağlantı; İETT otobüslerinin Yenibosna ve Bakırköy'e düzenli seferleri ile sağlanmaktadır. Şehir Hatları Vapurları ve Deniz Otobüsleri (İDO); yaz sezonu boyunca Bostancı, Sirkeci, Bakırköy ve Avcılar'dan Büyükçekmece'ye tarifeli seferler düzenlenmektedir.

Şehircilik açısından baktığımızda Büyükçekmece; yerleşim, imar, altyapı, çevre, şehircilik sorunlarını büyük ölçüde çözmüş, özellikle 1994 yılından sonra altyapı çalışmaları tamamlanarak, kanalizasyonu, sahil ve göl kolektörü, atık su arıtma tesisi ile çağdaş şehirciliğin tüm gereklerini yerine getirmiştir.

Dünün yazlık beldesi Büyükçekmece bugün rağbet edilen, ayrıcalıklı görülen, tatili, daimi ikametini, ticareti, endüstriyi, sanatsal ve kültürel olguları bünyesinde toparlayabilmiş, gecekondular sorunu olmayan İstanbul'un birkaç ilçesinden biridir.

6.4 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Gelişmekte olan bir bölgede yer almaları,
- Tamamlanmış altyapı,
- Yakın çevresinde yoğun konut arzının bulunması,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- Projenin çeşitli sosyal imkân ve donatılara sahip olması,
- Site içerisinde yer alan yapıların tek katlı ve 2 katlı müstakil villa tipinde olması,
- Her villaya ait müstakil havuz ve garaj imkânlarının bulunması.

Olumsuz etkenler:

- Kentsel merkezlere göreceli olarak uzak olması,
- Bölgede çok sayıda boş ve satılık villanın bulunması,
- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk.



invest

2025/2877

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.

Satılık Villa Emsalleri

1. Taşınmazların yer aldığı proje bünyesinde yer alan, 648 m² brüt alana sahip olan, 7+1 kullanımlı, müstakil havuzlu iki katlı villa 82.500.000,-TL bedelle satılıktır. (127.315,-TL/m²) (Emlak Ofisi/ 0530 147 34 53)
2. Taşınmazların yer aldığı bölgede Brand Vadi İstanbul Villa sitesi içerisinde yer alan, 450 m² brüt alana sahip olan, 6+1 kullanımlı, müstakil havuzu olan tek katlı villa 82.000.000,-TL bedelle satılıktır. (182.222,-TL/m²) (Emlak Ofisi/ 0532 237 89 82)
3. Taşınmazların yer aldığı bölgede Folkart Nefes projesi içerisinde yer alan, 550 m² brüt alana sahip olan, 6+1 kullanımlı, müstakil havuzu olan iki katlı villa 78.950.000,-TL bedelle satılıktır. (143.545,-TL/m²) (Emlak Ofisi/ 0532 461 05 56)
4. Taşınmazların yer aldığı bölgede Folkart Nefes projesi içerisinde yer alan, 367 m² brüt alana sahip olan, 5+1 kullanımlı, müstakil havuzu olan tek katlı villa 55.950.000,-TL bedelle satılıktır. (147.003,-TL/m²) (Emlak Ofisi/ 0532 450 54 50)
5. Taşınmazların yer aldığı bölgede Mesa Yeşil Yaka Su villa sitesi içerisinde yer alan, 325 m² brüt alana sahip olan, 5+1 kullanımlı, müstakil havuzu olan tek katlı Şelale tipi villa 55.000.000,-TL bedelle satılıktır. Taşınmazın kira bedelinin 250.000 TL/ay mertebesinde olacağı bilgisi edinilmiştir. (169.231,-TL/m²) (Emlak Ofisi/ 0532 177 67 76)

Kiralık Villa Emsalleri

6. Taşınmazların yer aldığı proje bünyesinde yer alan, 444 m² brüt alana sahip olan, 7+1 kullanımlı, müstakil havuzlu iki katlı villa 250.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (563,-TL/m²/ay) (Emlak Ofisi/ 0532 286 71 99)
7. Taşınmazların yer aldığı bölgede Brand Vadi İstanbul Villa sitesi içerisinde yer alan, 408 m² brüt alana sahip olan, 5+1 kullanımlı, müstakil havuzu olan iki katlı villa 350.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (858,-TL/m²/ay) (Emlak Ofisi/ 0532 579 57 33)
8. Taşınmazların yer aldığı bölgede Mesa Yeşil Yaka Su villa sitesi içerisinde yer alan, 311 m² brüt alana sahip olan, 5+1 kullanımlı, müstakil havuzu olan iki katlı villa 260.000,-TL bedelle kiralıktır. (836,-TL/m²/ay) (Emlak Ofisi/ 0532 761 60 99)
9. Taşınmazların yer aldığı bölgede Mesa Yeşil Yaka Su villa sitesi içerisinde yer alan, 325 m² brüt alana sahip olan, 5+1 kullanımlı, müstakil havuzu olan Şelale tipi villa 250.000,-TL bedelle kiralıktır. (769,-TL/m²/ay) (Emlak Ofisi/ 0538 078 48 90)



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 taşınmazın 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 tanımdan hareketle bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler



çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkuller için m² birim değeri belirlenmiştir.

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

Emsal No	1	2	3	4	5
Kullanım Alanı (m ²)	648	450	550	367	325
İstenen Fiyat (TL)	82.500.000	82.000.000	78.950.000	55.950.000	55.000.000
Birim Değer (TL/m ²)	127.315	182.222	143.545	152.452	169.231
Konum Düzeltmesi (%)	0%	-15%	-10%	-10%	-15%
Alan Düzeltmesi (%)	10%	0%	5%	-5%	-5%
Site Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Pazarlık Payı (%)	-15%	-15%	-15%	-10%	-15%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-5%	-30%	-20%	-25%	-35%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	120.949	127.556	114.836	114.339	110.000
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	117.535				

KİRALIK VİLLA KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	6	7	8	9
Kullanım Alanı (m ²)	444	408	311	325
İstenen Fiyat (TL)	250.000	350.000	260.000	250.000
Birim Değer (TL/m ²)	563	858	836	769
Konum Düzeltmesi (%)	0%	-15%	-15%	-15%
Alan Düzeltmesi (%)	0%	0%	-5%	-5%
Site Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%
Pazarlık Payı (%)	-5%	-20%	-15%	-10%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-5%	-35%	-35%	-30%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	535	558	543	538
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	545			

Rapora konu taşınmazlar ile bölgede yer alan benzer özelliklere sahip satılık ve kiralık villa emsalleri araştırılmıştır. Emsallerin pazarlık payları ve şerefiyeleri dikkate alınıp baz satış birim değeri **117.535,-TL/m²**, kira birim değeri ise **545,-TL/m²/ay** olarak hesaplanmıştır.



invest

2025/2877

8.1.1 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak rapora konu bağımsız bölümler için baz birim değer üzerinden düzeltme kat sayısı oranları ile düzeltmeler yapılmış, düzeltilmiş birim değerleri ile satış değerleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

FEZA PARK VİLLA PROJESİ										
VİLLA	TOPLAM BRÜT ALAN (M ²)	ORTAK ALAN (HAVUZ/ MAKİNE DAİRESİ) (m ²)	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN (m ²)	SATIŞ BİRİM DEĞER (TL/m ²)	KİRA BİRİM DEĞER (TL/m ²)	ŞEREFİYE KAT SAYISI	DÜZELTİLMİŞ SATIŞ BİRİM DEĞER (TL/m ²)	DÜZELTİLMİŞ SATIŞ KİRA BİRİM DEĞER (TL/m ² /AY)	PİYASA DEĞERİ (TL)	KİRA DEĞERİ (TL)
A1	494,80	50	444,80	117.535	545	1,00	117.535	545	52.280.000	242.000
A3	494,80	50	444,80	117.535	545	1,00	117.535	545	52.280.000	242.000
A8	494,80	50	444,80	117.535	545	1,00	117.535	545	52.280.000	242.000
B6	708,35	60	648,35	117.535	545	0,90	105.782	491	68.580.000	318.000
B7	708,35	60	648,35	117.535	545	0,90	105.782	491	68.580.000	318.000
C6	654,60	66	588,60	117.535	545	0,85	99.905	463	58.800.000	273.000
C7	654,60	66	588,60	117.535	545	0,90	105.782	491	62.260.000	289.000
TOPLAM	4.210,30	402,00	3.808,30	-	-	-	-	-	415.060.000	1.924.000

8.2 GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir. (UDS 2017)

Gelir bazlı değerlendirme yaygınlıkla, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılmaktadır.

Bunlar; "direkt kapitalizasyon yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün yıllık getirisini baz alan yaklaşım veya "indirgenmiş nakit akımları yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün belli

bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarından bugünkü değerini hesaplayan yöntemdir.

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;

Villalar için Kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:

EMSAL	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Emsal 5	250.000	3.000.000	55.000.000	0,055
Gayrimenkuller için dikkate alınacak olan ortalama kapitalizasyon oranı				

8.2.1 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, gelir yaklaşımı yöntemi ile hareketle rapora konu taşınmazların, blok, kat, kullanım alanı dikkate alınarak, konut fonksiyonuna sahip taşınmazların bağımsız bölüm bazında arsa payı dahil satış değerleri kapitalizasyon yöntemi ile hesaplanmış olup aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

FEZA PARK VİLLA PROJESİ				
VİLLA	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL/AY)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL/YIL)	KAPİTALİZASYON ORANI	PİYASA DEĞERİ (TL)
A1	242.000	2.904.000	0,055	52.800.000
A3	242.000	2.904.000	0,055	52.800.000
A8	242.000	2.904.000	0,055	52.800.000
B6	318.000	3.816.000	0,055	69.380.000
B7	318.000	3.816.000	0,055	69.380.000
C6	273.000	3.276.000	0,055	59.565.000
C7	289.000	3.468.000	0,055	63.055.000
TOPLAM	1.924.000	23.088.000		419.780.000



invest

2025/2877

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.

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 irtifakına geçilmiş gayrimenkul olması nedeniyle bu yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.

8.4 ULAŞILAN SONUÇ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Pazar Yaklaşımı	415.060.000,-TL
Gelir Yaklaşımı	419.780.000,-TL
Uyumlaştırılmış Değer	415.060.000,-TL

Her iki yöntemle bulunan değerler arasında bir miktar fark vardır.

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

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

Buna göre rapor konusu taşınmazların yasal ve mevcut durum değerleri olarak **toplam değerleri 415.060.000,-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 VERİLMEMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.4.3 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Taşınmazların müşterek veya bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

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

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

8.4.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Taşınmazlar için kira değer analizi pazar yaklaşımı bölümünde yapılmış olup aylık 1.924.000,-TL, yıllık 23.088.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

9. BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI

Raporda yer alan değerleme konusu gayrimenkuller için, şirketimiz tarafından hazırlanan raporlar aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Rapor Tarihi	Rapor No	Tamamlanma İtibariyle Takdir Edilen Değer (TL)	Tamamlanması Durumunda Takdir Edilen Değer (TL)	Uzman	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
05.01.2023 ²	2023/5317	312.495.000	642.960.000	Burak ERTAN	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	M. Mustafa YÜKSEL
07.07.2023 ³	2023/2112	595.850.000	806.065.000	Burak ERTAN	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	M. Mustafa YÜKSEL
06.10.2023 ⁴	2023/2926	618.380.000	836.550.000	Burak ERTAN	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	M. Mustafa YÜKSEL
05.01.2024 ⁵	2023/3757	575.985.000	710.035.000	Burak ERTAN	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	M. Mustafa YÜKSEL
05.07.2024 ⁶	2024/1329	682.860.000	723.090.000	Burak ERTAN	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	M. Mustafa YÜKSEL
08.01.2025 ⁷	2024/2668	343.930.000	343.930.000	Burak ERTAN	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	M. Mustafa YÜKSEL

² 22 adet villa içindir.

³ 22 adet villa içindir.

⁴ 22 adet villa içindir.

⁵ 18 adet villa içindir.

⁶ 18 adet villa içindir.

⁷ 8 adet villa içindir.

10. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen 7 adet bağımsız bölümün yerinde yapılan incelemesinde yer aldığı sitenin lokasyonuna, taşınmazın sitedeki ve bloktaki konumuna, inşai kalitesine, mimari özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla takdir edilen toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

7 ADET VİLLANIN YASAL VE MEVCUT DEĞERİ İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	415.060.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	498.072.000,-TL

Bulunduğu bölge, konumu, imar durumu, ulaşımı ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın "SATILABİLİR" nitelikte olduğu kanaatindeyiz.

İş bu rapor e-imzalı doküman hazırlanmıştır.

KDV oranı %20 kabul edilmiştir.

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

Bilgilerinize sunulur. 08 Ocak 2026

(Ekspertiz tarihi: 31 Aralık 2025)

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

e-imzalıdır.

e-imzalıdır.

e-imzalıdır.

Burak ERTAN
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 408859)

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

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



invest

2025/2877