



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

EGEYAPI

Özel 2025 – 185

Nisan, 2025

Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır



Talep Sahibi	Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	14.04.2025
Revize Tarihi	07.05.2025
Rapor Numarası	Özel 2025 – 185
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Kira Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firüzköy Mahallesi, 660 ada 2 parselde, “Arsa” nitelikli ana taşınmazda, B2 blokta konumlu 70 numaralı “Depolu Dükkan” nitelikli bağımsız bölümün güncel piyasa kira değeri tespitini içeren, SPK mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.

➤ İş bu rapor, Elli İki (52) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Bu Belge, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	5
1. RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	6
1.2 Değerlemenin Amacı.....	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	7
2.4 İşin Kapsamı	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları.....	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	9
3.4 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	10
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	10
3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	10
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler.....	10
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	10
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	10
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama.....	10
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	10
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	11
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	11
Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır	

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	12
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	20
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	20
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	20
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	20
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	20
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	21
5.1	Pazar Yaklaşımı	23
5.2	Maliyet Yaklaşımı	26
5.3	Gelir Yaklaşımı	27
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	28
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	29
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	29
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ...	29
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	29
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	29
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	29
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	29
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	29
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	30
7.	SONUÇ	31
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	31
7.2	Nihai Değer Takdiri	31
8.	UYGUNLUK BEYANI	32
9.	RAPOR EKLERİ	32

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2025 – 185 / 14.04.2025
<u>Revize Tarihi</u>	07.05.2025
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firüzköy Mahallesi, 660 Ada 2 parselde, “Arsa” nitelikli ana taşınmazda, B2 blokta konumlu 70 numaralı “Depolu Dükkan” nitelikli bağımsız bölümün kira değerinin tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Tahtakale Mahallesi, Gaffar Okkan Caddesi, Modernyaka Projesi, B2 Blok, No:6/5G Avcılar/İstanbul
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firüzköy Mahallesi, 660 Ada 2 parsel, B2 Blok, 70 Numaralı Bağımsız Bölüm.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Konu taşınmaz değerlendirme tarihi itibari ile boş durumdadır.
<u>İmar Durumu</u>	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu parsel; 30.09.2013 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Ispartakule Toplu Konut Alanı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı kapsamında, ticaret alanında kalmakta olup, hmax= serbest, KAKS: 2.00 yapılaşma şartlarına haizdir.
<u>Kısıtlılık Hali</u> (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)	Tarafımıza iletilen tapu kayıtlarında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.
<u>Taşınmaz Kira Değeri (KDV Hariç)</u>	77.200,00 TL/Ay (Yetmişyedibinikiyüz Türk Lirası)
<u>Taşınmaz Kira Değeri (KDV Dahil)</u>	92.640,00 TL/Ay
<u>Açıklama ve Varsa Müşteri Talebi</u>	Taşınmaz yerinde görülmüş, kullanım durumu incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Mehmet AFŞAR – SPK Lisans No: 406225 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır

1. RAPOR BİLGİLERİ**1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası**

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları sözleşme tarihi itibarıyla başlamış 14.04.2025 itibarıyla değerlendirme çalışmaları bitmiş, 07.05.2025 tarihinde revize edilmiş olup Özel 2025-185 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firüzköy Mahallesi, 660 ada 2 parselde, "Arsa" nitelikli ana taşınmazda, B2 blokta konumlu 70 numaralı "Depolu Dükkan" nitelikli bağımsız bölümün güncel piyasa kira değeri tespitini içeren, SPK mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporudur.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "*Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*" kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 09.04.2025 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mehmet AFŞAR tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER**2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi**

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara’da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009’da “Kurul Listesine” alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara “gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi” hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 14.000.000,-TL
Ticaret Sicil : 256696
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr www.netgd.com.tr
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi : Altunizade Mahallesi, Kısıklı Caddesi, İnci Çıkmazı Sokak, İnci Ofis İş Merkezi, No:3, K:1, D:7-8 Üsküdar / İSTANBUL
Şirket Amacı : Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak.
Sermayesi : 200.000.000 TL’dir.
Halka Açıklık : 30,14
Telefon : 0 216 478 48 18
E-Posta : info@egeyapi.com

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor müşteri talebi üzerine, İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firüzköy Mahallesi, 660 ada 2 parselde, “Arsa” nitelikli ana taşınmazda, B2 blokta konumlu 70 numaralı “Depolu Dükkan” nitelikli bağımsız bölümün kira değerinin tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.

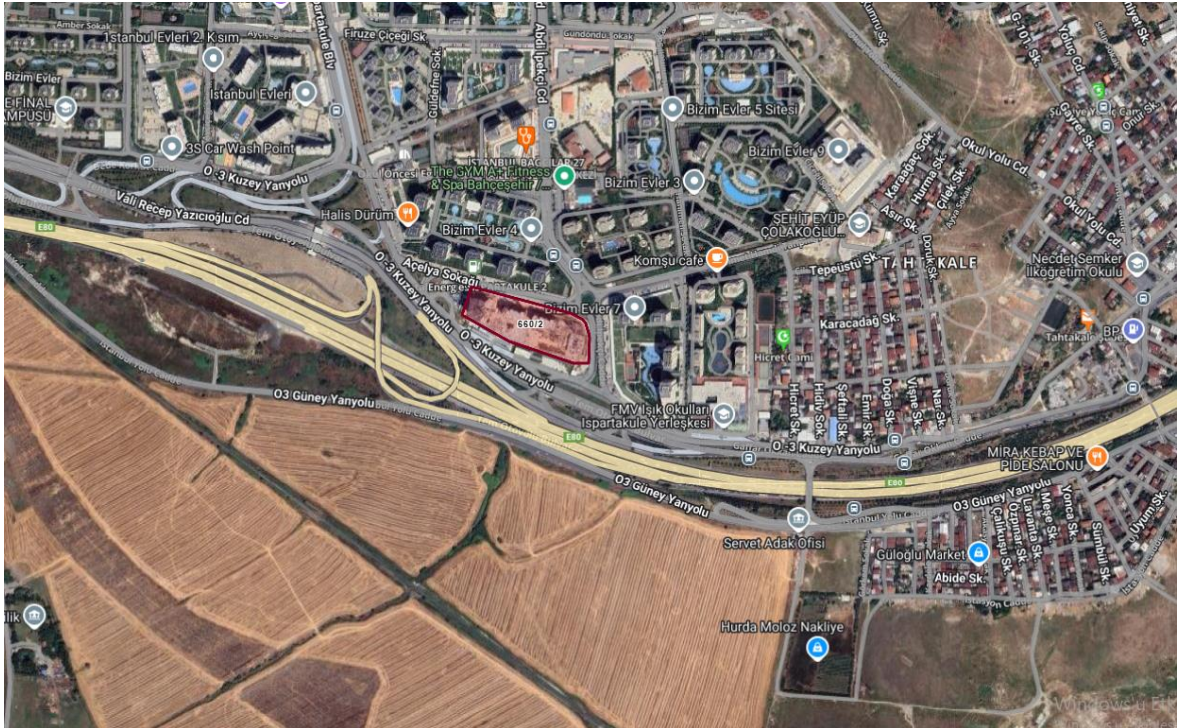
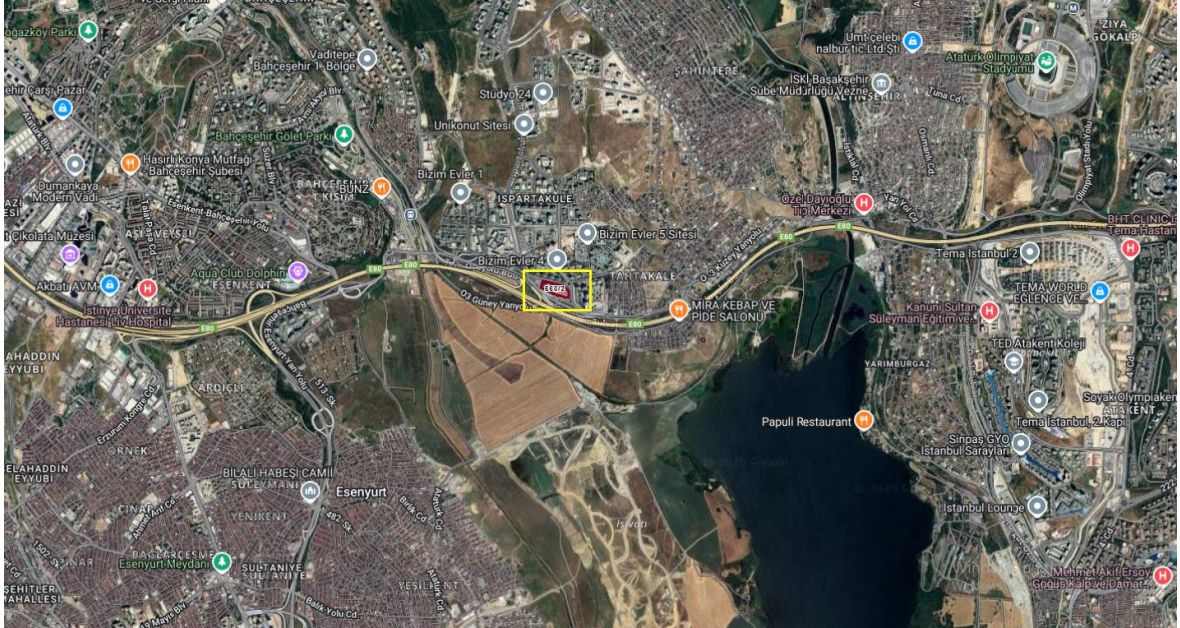
2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde yukarıda belirtilen amaç ve kapsamlar dahilinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz Tahtakale Mahallesi'nde, şehrin batı kısmında, TEM Otoyolu ve Bizim Evler 4 Projesi arasında kalan Modernyaka Projesi içerisinde konumlanmaktadır. Bölgeye ulaşım özel araç ve toplu taşıma araçları ile rahatlıkla sağlanabilmektedir. Bölge konut nitelikli gelişmiştir. Taşınmaza yakın konumda FMV Işık Okulları Ispartakule Yerleşkesi, İstinye Üniversitesi Hastanesi, Ispartakule Orta Okulu, Bahçeşehir Anadolu Lisesi bulunmaktadır. Taşınmaz TEM Otoyoluna yaklaşık 600 m., E-5 Karayolu'na yaklaşık 8km. mesafededir.



Koordinatlar

Enlem: 41.0573 **Boylam:** 28.7140

Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE – MAHALLE	: İstanbul – Avcılar – Firüzköy
BLOK – KAT – B.B. NO	: B2-Zemin Kat + 1. Bodrum-70
TAŞINMAZ ID	: 127203798
CİLT NO – SAYFA NO	: 269/26564
B.B. TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: Depolu Dükkan
ARSA PAY/PAYDA	: 5564/2400000
ADA – PARSEL	: 660 - 2
AT YÜZÖLÇÜM (M2)	: 19.538,35
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: Arsa
MALİK - HİSSE	: Ege Yapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi - 1/1
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Kat Karşılığı Temlik-14.02.2024-4427

3.3 Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

10.04.2025 tarihli Takbis belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde:

- Yönetim Planı : 18/01/2023 (T:27.01.2023 - Y:3251)

Şerhler Hanesinde:

-Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 14769531 TL . (29.06.2021 tarih, 17434 yevmiye)

-Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 3000 TL . (20.09.2023 tarih, 27442 yevmiye)

-1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-99 yıllığı 1 TL bedelle kira şerhi) (21.11.2023 tarih, 33700 yevmiye)

İrtifak Hanesinde:

-Aile gösterilen 374,18 m² alan Tedaş lehine daimi irtifak hakkı vardır. (11.04.2016 tarih, 8743 yevmiye)

***** 11.04.2016 tarih, 8743 yevmiye numaralı irtifak hakkı parselin üzerinde Tedaşın elektrik üretim hattı ya da trafo yeri ile alakalı yeri olduğunu belirtir irtifaktır.**

******21.11.2023 tarih, 33700 yevmiye numaralı şerh gayrimenkulün bulunduğu parsel içerisinde trafo alanı veya üzerinden geçen elektrik hattı için konulan şerhtir. Sembolik bedel karşılığıdır.**

*******Taşınmaz üzerinde yer alan satış vaadi şerhleri Noterce düzenlenmiş, bir taşınmaz malın ilerideki bir tarihte satışını taahhüt eden sözleşmenin tapu siciline şerh verilmesidir.**

*******Taşınmaz üzerinde yer alan takyidatların taşınmaz tasarrufuna olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.**

3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz “Kat Karşılığı Temlik” işleminden, 14.02.2024 tarihinde, 4427 yevmiye numarası ile Ege Yapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş mülkiyetine geçmiştir;

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu 660 ada 2 numaralı parsel 30.09.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Ispartakule Toplu Konut Alanı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı kapsamında “Ticaret” alanında kalmakta olup, Hmax: serbest, Emsal:2,00 yapılaşma şartlarına haizdir.

Not: Hmax: serbest durumu için ruhsatların onaylanmış olması sebebiyle herhangi bir sınırlama olmadığı öğrenilmiştir.

3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar

Söz konusu gayrimenkul için Avcılar Belediyesi imar servisinde yapılan incelemeler neticesinde herhangi alınmış olumsuz bir karar vb. bulunmadığı öğrenilmiştir.

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

Rapora konu taşınmaz ile ilgili herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

TADİLAT RUHSATLARI											
Sıra No	BLOK	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	SAYI	KULLANIM AMACI	BB. SAYISI	ALANI	ORTAK ALANI	TOPLAM ALAN	KAT SAYISI	YAPI SINIFI
4	B2	TADİLAT	15.10.2021	293-3	Mesken	63	9.842,48	3.640,08	14.480,00	15	4C
					Ofis - İşyeri	10	997,44				
					TOPLAM	73	10.839,92	3.640,08	14.480,00		

YENİ YAPI RUHSATLARI											
Sıra No	BLOK	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	SAYI	KULLANIM AMACI	BB. SAYISI	ALANI	ORTAK ALANI	TOPLAM ALAN	KAT SAYISI	YAPI
3	B2	Yeni Yapı	29.06.2017	147-3	Mesken	63	9.842,48	3.640,08	14.480,00	15	4C
					Ofis - İşyeri	10	997,44				
					TOPLAM	73	10.839,92	3.640,08	14.480,00		

Parsel üzerinde 29.06.2017 tarihinde kat irtifakı kurulmuştur. B2 blok için 15.10.2021 tarihinde tadilat ruhsatı alınmış olup toplam bağımsız bölüm sayısı 579 olmuştur. Parsel üzerinde yer alan proje için tadilat ruhsatı ve mimari tadilat projesi düzenlenmiştir.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazın konumlu olduğu projeye ilişkin yapı denetimleri Etiler Mahallesi, Seher Yıldızı Sokak Tilbe Apartmanı No:32 İç Kapı No: 10 Beşiktaş / İstanbul adresli Hisar Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yapılmıştır.

3.10 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme konusu taşınmaz “Depolu Dükkan” niteliklidir. Farklı bir proje değerlemesi yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu parsel üzerinde yer alan projenin inşaatı devam etmektedir. Henüz enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İstanbul İli Hakkında

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet, 15 Temmuz Şehitler ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar.

İstanbul'a, yakın yerde bulunan Kuzey Anadolu Fay Hattı, Kuzey Anadolu'dan başlayarak Marmara Denizi'ne kadar uzanır. İki tektonik plaka olan Avrasya ve Afrika birbirlerini iterler ve buda fayın hareket etmesine sebep olur. Bu fay hattı nedeniyle bölgede tarih boyunca çok şiddetli depremler meydana gelmiştir.

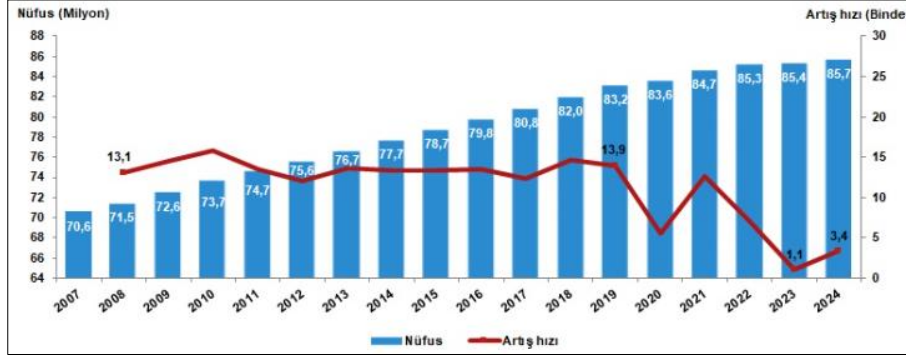
Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, 330-395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395-1204 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204-1261 yılları arasında Latin İmparatorluğu, 1261-1453 yılları arasında tekrar Bizans İmparatorluğu ve son olarak 1453-1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yaptı. Ayrıca İstanbul, Hilâfetin Osmanlı İmparatorluğu'na geçtiği 1517'den kaldırıldığı 1924'e kadar İslam dünyasının da merkezi oldu. İstanbul, yerleşim tarihi son yapılan Yenikapı'daki kazılarla bulunan liman doğrultusunda 8500 yıl, kentsel tarihi yaklaşık 3.000, başkentlik tarihi 1600 yıla kadar uzanan Avrupa ile Asya kıtalarının kesiştiği noktada bulunan bir dünya kentidir. İstanbul Roma, Bizans ve Osmanlı döneminde başkent olarak kullanılmıştır. Şehir çağlar boyunca farklı uygarlık ve kültürlerle ev sahipliği yapmış, yüzyıllar boyu çeşitli din, dil ve ırktan insanların bir arada yaşadığı kozmopolit ve metropolit yapısını korumuş ve tarihsel süreçte eşsiz bir mozaik hâlini almıştır. Uzun zaman dilimleri boyunca her alanda merkez olmayı ve iktidarda kalmayı başaran dünyadaki ender yerleşim yerlerinden biri olan İstanbul geçmişten günümüze bir dünya başkentidir

İstanbul'un iklimi, Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır. İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 2 °C ile 9 °C civarındadır ve genelde yağmur ve karla karışık yağmur görülür. Yaz aylarındaki ortalama sıcaklık 18 °C ile 28 °C civarındadır ve genelde yağmur ve sel görülür. Çok zengin bir bitki topluluğuna sahip olan İstanbul yöresinde şimşir, meşe, çınar, kayın, gürgen, akçaağaç, kestane, çam, ladin ve servi gibi 2500 kadar bitki türü yetişir. Bu bitkilerden bir kısmı bu yöreye endemiktir. Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

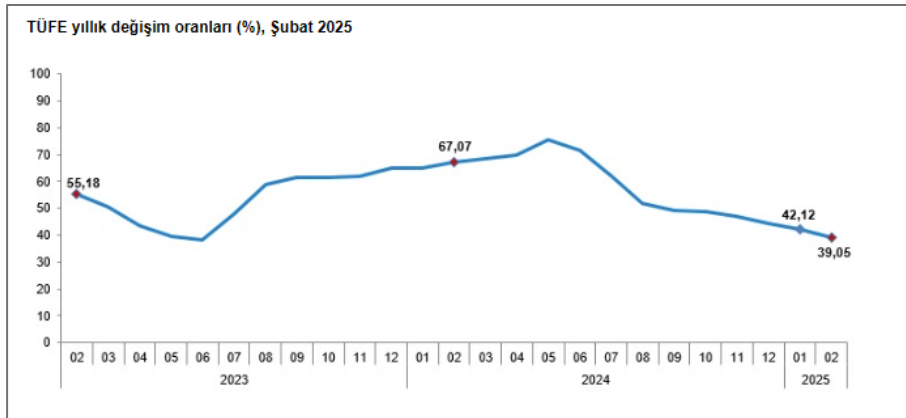
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



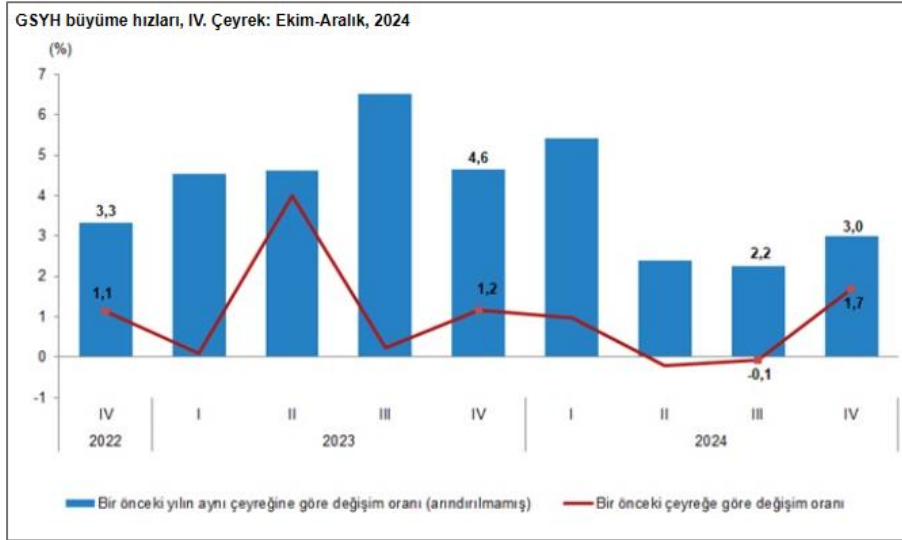
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 292 bin 567 kişi artarak 85 milyon 664 bin 944 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 853 bin 110 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 811 bin 834 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,02'sini erkekler, %49,98'ini ise kadınlar oluşturmıştır.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



TÜFE'deki (2003=100) değişim 2025 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre %2,27, bir önceki yılın Aralık ayına göre %7,42, bir önceki yılın aynı ayına göre %39,05 ve on iki aylık ortalamalara göre %53,83 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %20,84 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %94,90 ile eğitim oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2025 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre en çok azalan ana grup %-5,06 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2025 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %9,92 ile eğitim oldu. Endekste kapsanan 143 temel başlıktan (Amaca Göre Bireysel Tüketim Sınıflaması-COICOP 5'li Düzey) 2025 yılı Şubat ayı itibarıyla, 25 temel başlığın endeksinde düşüş gerçekleşirken, 5 temel başlığın endeksinde değişim olmadı. 113 temel başlığın endeksinde ise artış gerçekleşti. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2025 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre %2,32, bir önceki yılın Aralık ayına göre %7,91, bir önceki yılın aynı ayına göre %39,47 ve on iki aylık ortalamalara göre %53,40 olarak gerçekleşti. (TÜİK)

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:



GSYH 2024 yılının dördüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,0 arttı. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılında bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat sektörü toplam katma değeri %9,3, ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar %7,7, finans ve sigorta faaliyetleri %4,9, tarım %3,9, bilgi ve iletişim faaliyetleri %3,4, hizmetler %3,1, gayrimenkul faaliyetleri %2,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %1,8, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %1,4, diğer hizmet faaliyetleri %1,2 ve sanayi %0,5 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %1,7 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2024 yılının dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,1 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının dördüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %49,0 artarak 12 trilyon 704 milyar 50 milyon TL oldu. GSYH'nin dördüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 369 milyar 368 milyon olarak gerçekleşti. Yerleşik hanehalklarının nihai tüketim harcamaları 2024 yılının dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %3,9 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %1,6, gayrisafi sabit sermaye oluşumu ise %6,1 arttı. Bir önceki yıl zincirlenmiş hacim endeksine göre 2024 yılında mal ve hizmet ihracatı %0,9 artarken ithalatı %4,1 azaldı. Mal ve hizmet ihracatı, 2024 yılının dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %2,0 azalırken ithalatı %1,6 arttı. İşgücü ödemeleri 2024 yılında bir önceki yıla göre %90,0 artarken, net işletme artışı/karma gelir %46,5 arttı. 2024 yılının dördüncü çeyreğinde ise işgücü ödemeleri bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %75,4 artarken, net işletme artışı/karma gelir %35,9 arttı. (TÜİK)

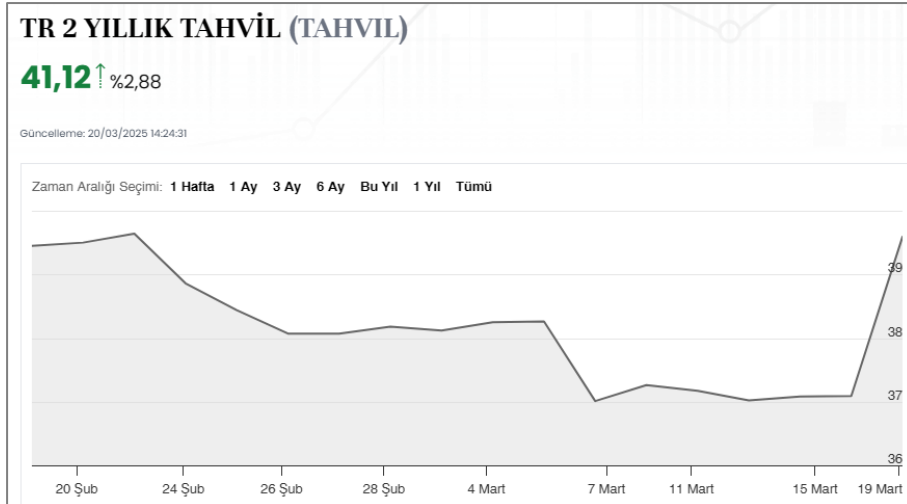
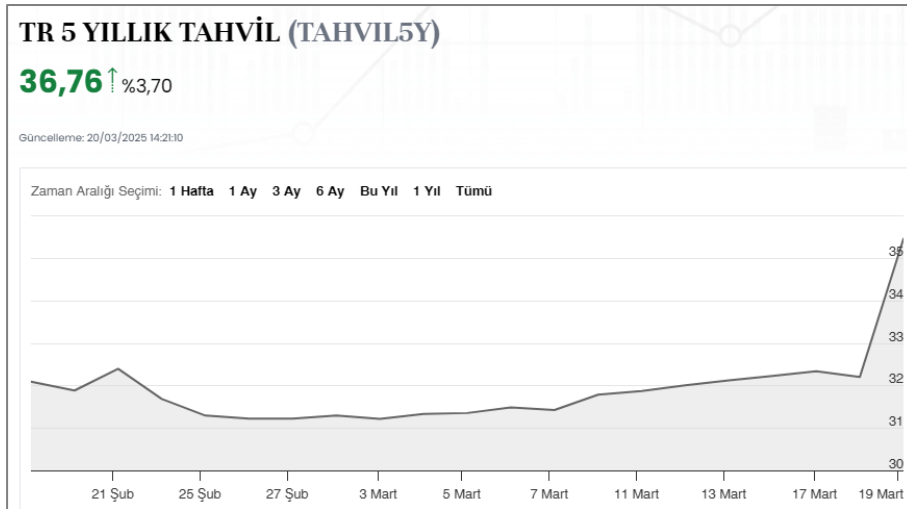
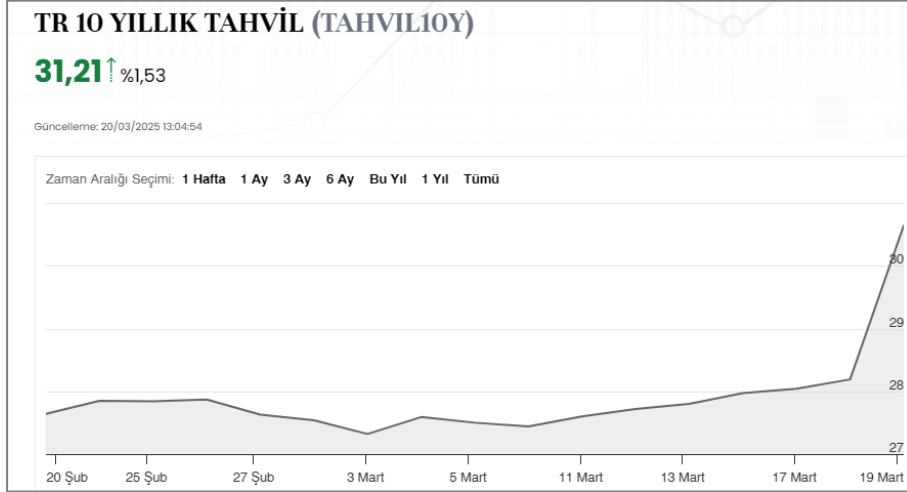
GSYH sonuçları, IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2024					
Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2023	Yıllık	26 545 722	1 130 009	221,6	5,1
	I	4 687 492	248 416	195,3	4,5
	II	5 571 440	274 908	210,9	4,6
	III	7 759 106	298 760	238,4	6,5
	IV	8 527 683	307 925	241,9	4,6
2024	Yıllık	43 410 514	1 322 408	228,7	3,2
	I ^(r)	8 870 040	287 127	205,9	5,4
	II ^(r)	9 920 835	307 235	215,9	2,4
	III ^(r)	11 915 589	358 678	243,7	2,2
	IV	12 704 050	369 368	249,2	3,0

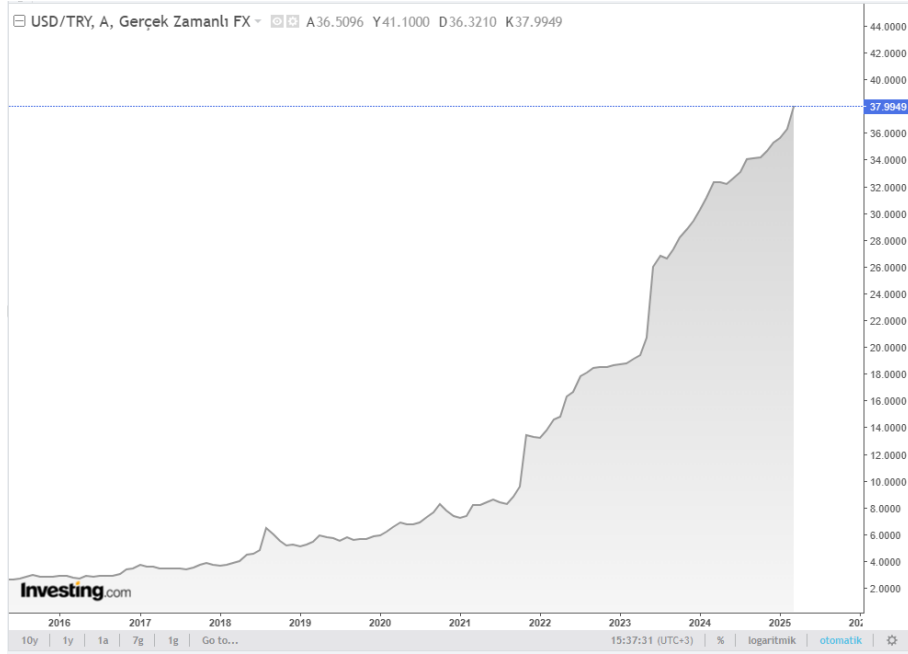
(r) ilgili çeyreklerde revizyon yapılmıştır.

Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi:

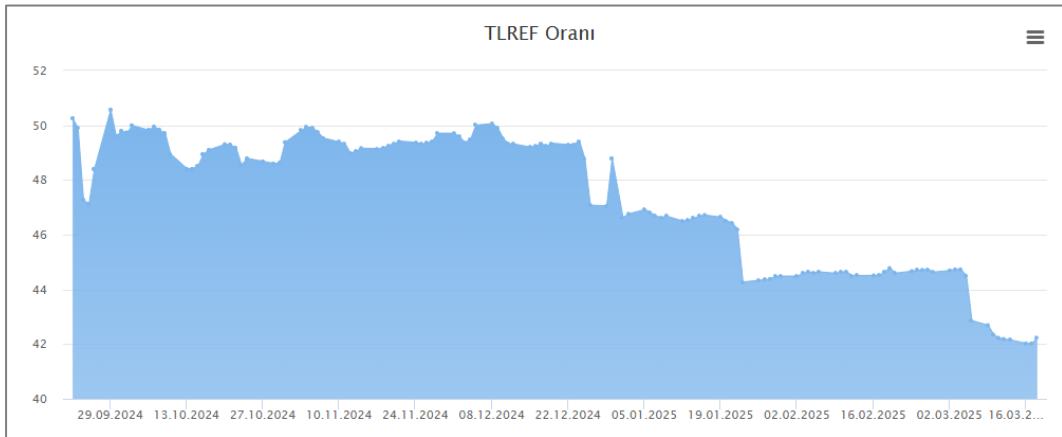
Aşağıda verilen tablolarda görüldüğü üzere rapor tarihi itibarı ile TR 10 yıllık tahvil getirisi %31 bandında, TR 5 yıllık tahvil getirisi %36 bandında, TR 2 yıllık tahvil getirisi %41 bandındadır. Grafikler üzerinden geçmiş dönemler incelendiğinde bu oranların çok daha düşük düzeyde olduğu görülmektedir. Tahvil getirilerinin son dönemde yüksek seviyelerdeki seyir sebebi ülke ekonomisindeki enflasyonist ortamı düzeltmek adına uygulanan yeni ekonomi politikalarıdır.

(Grafik: Bloomberght.com)



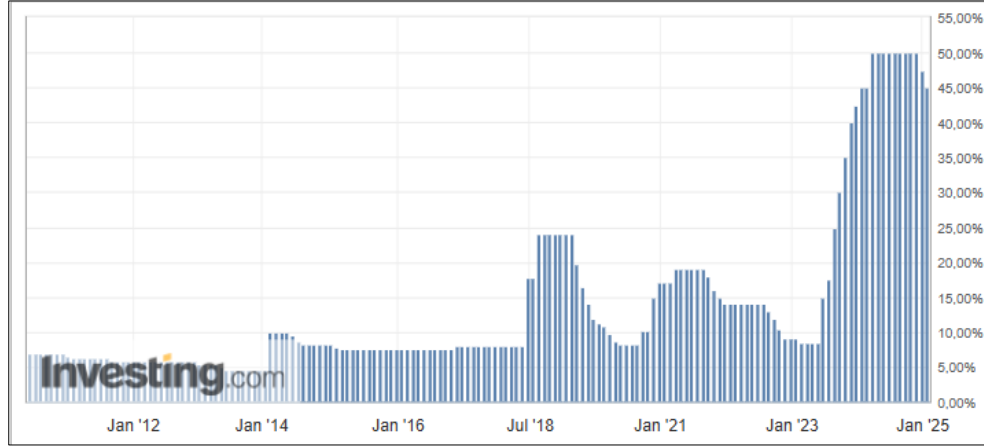
Δ Döviz Kuru Değişimi;

Türkiye'de döviz kurlarında önemli dalgalanmalar yaşanmıştır. 2021'de USD/TL kuru Haziran'da 8,70 TL'ye ulaşırken, Aralık ayında 18,36 TL ile rekor seviyeyi gördükten sonra 13,50 TL'ye gerilemiştir. 2022 yılında dövizdeki artış sürmüş ve yılsonunda USD/TL 18,70 TL, EUR/TL 19,90 TL olmuştur. 2023'te USD/TL Haziran'da 23,50 TL'yi aşarken, yılsonunda 27,00 TL; EUR/TL ise 29,50 TL seviyesine yükselmiştir. 2024 yılı boyunca yükseliş devam etmiş ve Ekim 2024 itibarıyla Euro satış kuru 36,93 TL'ye ulaşmıştır. Türk lirasının ABD doları ve Euro karşısında değer kaybetmeye devam ettiği görülmekte olup Mart 2025'te 1 USD ≈ 38,00 TL ve 1 EUR ≈ 41,00 TL seviyelerinde işlem görmektedir. (Investing / TCMB)

Δ Referans Faiz Oran Değişimi;

Türk Lirası Gecelik Referans Faiz Oranı, finansal türev ürünlerde, borçlanma araçlarında ve çeşitli finansal sözleşmelerde değişken faiz göstergesi, dayanak varlık veya karşılaştırma ölçütü olarak kullanılabilecek, Türk Lirası kısa vadeli referans faiz oranı ihtiyacını karşılamaya yönelik olarak oluşturulmuştur. Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. TR yıllık referans faiz oranı 2024 yılı ikinci yarısında %49 düzeyinde iken rapora tarihi itibarı ile %42 civarındadır. (Borsa İstanbul)

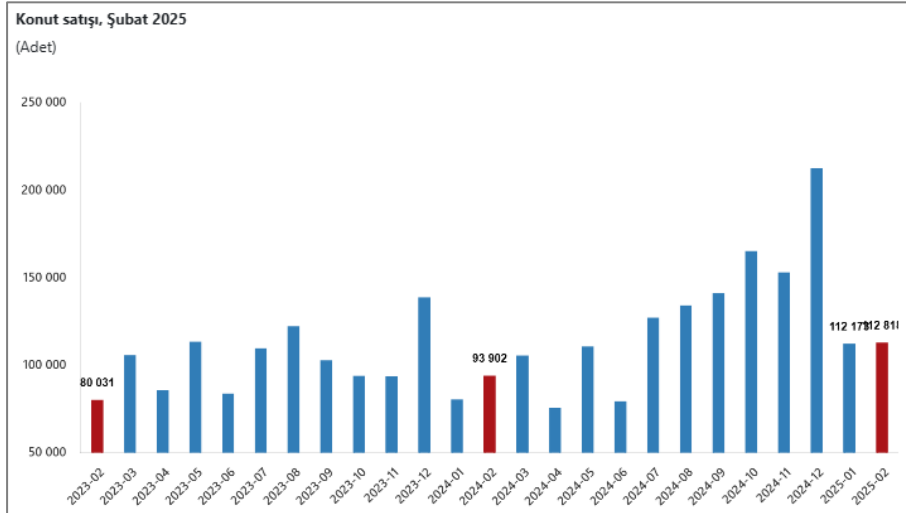
Δ TCMB Faiz Oran Değişimi:



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibarıyla %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile %8,50 seviyelerine gerilemiştir. 2021 Eylül ayı itibarı ile %8,50 seviyelerinde seyrederken 2023 Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte yükselişe geçmiş ve %50 seviyesine gelmiş olup 2024 yılı içerisinde bu yüzde bu aralıkta kalmıştır. 2025 yılı Ocak ayı itibarı ile %45 seviyesindedir.

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

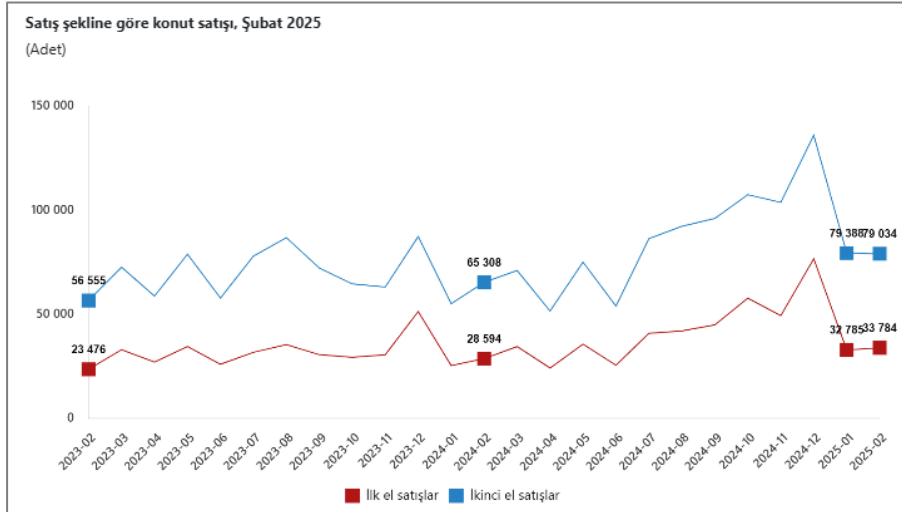
Türkiye genelinde konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %20,1 oranında artarak 112 bin 818 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 19 bin 347 ile İstanbul, 10 bin 791 ile Ankara ve 6 bin 899 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 24 ile Ardahan, 70 ile Tunceli ve 73 ile Bayburt olarak gerçekleşti. (TÜİK)



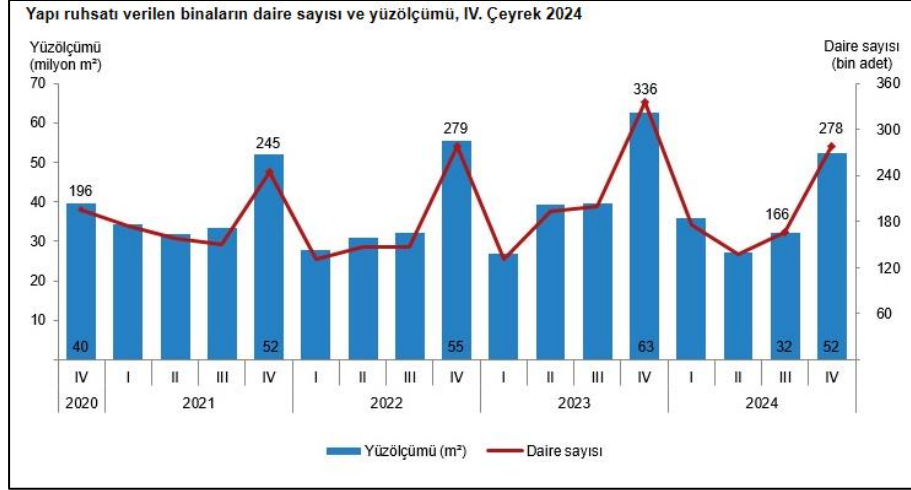
Konut satış sayısı, Şubat 2025						
	Şubat			Ocak-Şubat		
	2025	2024	Değişim (%)	2025	2024	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	112 818	93 902	20,1	224 991	174 210	29,1
İpotekli satış	16 778	8 827	90,1	33 504	14 742	127,3
Diğer satış	96 040	85 075	12,9	191 487	159 468	20,1
Satış durumuna göre toplam satış	112 818	93 902	20,1	224 991	174 210	29,1
İlk el satış	33 784	28 594	18,2	66 569	53 857	23,6
İkinci el satış	79 034	65 308	21,0	158 422	120 353	31,6

Türkiye genelinde konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %20,1 oranında artarak 112 bin 818 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 19 bin 347 ile İstanbul, 10 bin 791 ile Ankara ve 6 bin 899 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 24 ile Ardahan, 70 ile Tunceli ve 73 ile Bayburt olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %90,1 oranında artarak 16 bin 778 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %14,9 olarak gerçekleşti. Ocak-Şubat döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %127,3 oranında artarak 33 bin 504 oldu. Şubat ayında 3 bin 956; Ocak-Şubat döneminde ise 7 bin 812 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti.

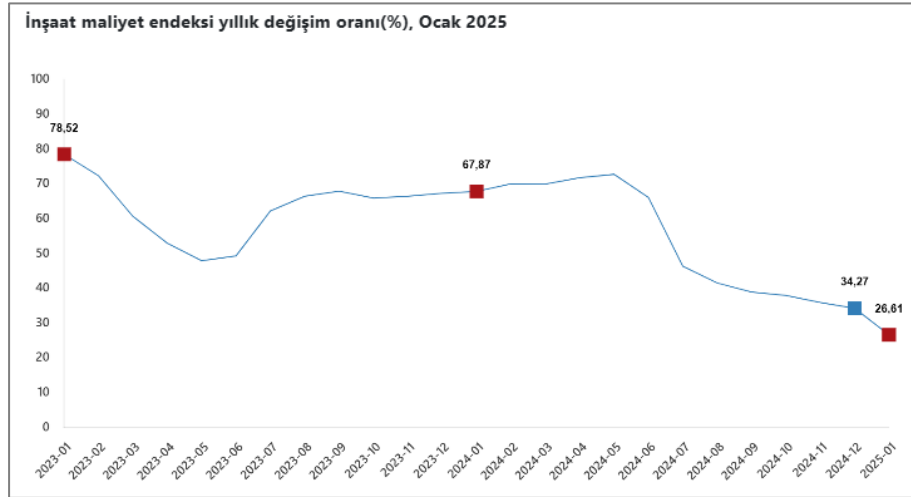
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,2 oranında artarak 33 bin 784 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %29,9 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Şubat döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,6 oranında artarak 66 bin 569 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %21,0 oranında artarak 79 bin 34 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %70,1 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Şubat döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %31,6 oranında artarak 158 bin 422 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı IV. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %16,7, daire sayısı %17,4 ve yüzölçüm %16,5 azaldı. Belediyeler tarafından 2024 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 52,4 milyon m² iken; bunun 28,4 milyon m²'si konut, 12,1 milyon m²'si konut dışı ve 11,9 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Belediyeler tarafından 2024 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 36,6 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı IV. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %10,5, daire sayısı %16,9 ve yüzölçüm %13,3 arttı. (TÜİK)



İnşaat maliyet endeksi, 2025 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre %9,10 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %26,61 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,96 arttı, işçilik endeksi %23,58 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %22,39 arttı, işçilik endeksi %34,37 arttı. (TÜİK)



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %9,39 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %27,09 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,91 arttı, işçilik endeksi %24,14 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %23,28 arttı, işçilik endeksi %33,76 arttı. (TÜİK)

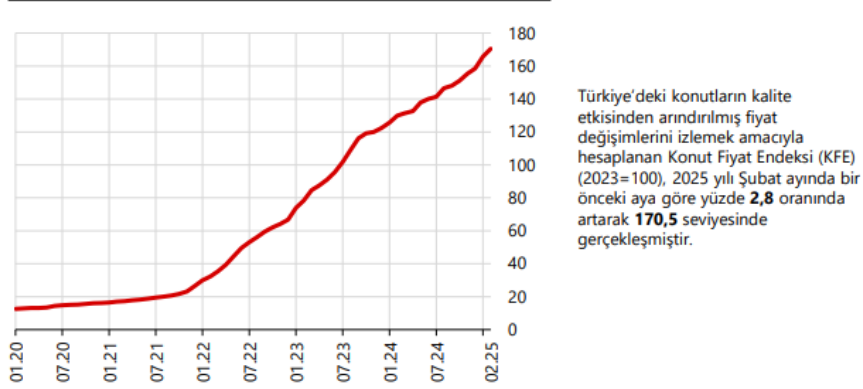


2025 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre yüzde 2,8 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 31,3 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 5,6 oranında azalmıştır. (TCMB)

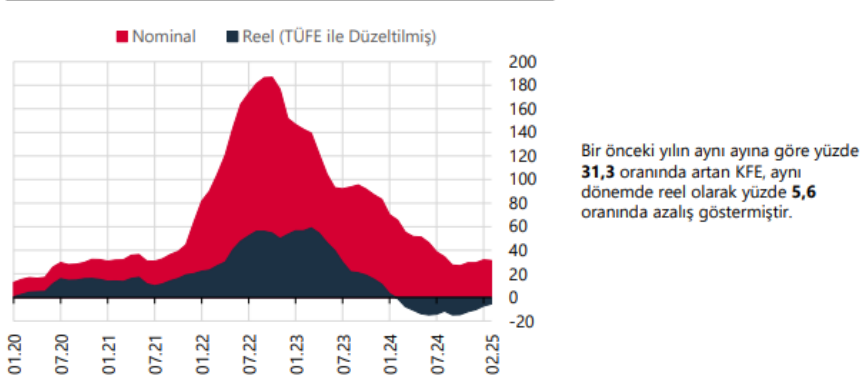
Tablo 1: Konut Fiyat Endeksleri (2023=100)

	TÜRKİYE	İSTANBUL	ANKARA	İZMİR
Konut Fiyat Endeksi	170,5	156,9	183,0	165,8
Yıllık Değişim	%31,3	%28,4	%37,2	%32,7
Aylık Değişim	%2,8	%2,6	%3,3	%3,8

Grafik 1: Konut Fiyat Endeksi (Seviye, 2023=100)



Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)



4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul Özellikleri;

660 ada 2 parsel; 19.538,35 m² yüzölçümüne sahiptir, geometrik olarak amorf şekle sahiptir. Parselin batı ve kuzey cephesinde Açelya Sokak, doğu cephesinde Abdi İpekçi Caddesi, güney cephesinde ise TEM Otoyolu ile çevrilidir. Parsel üzerinde halihazırda Modernyaka Projesi bulunmaktadır.

Modernyaka Projesi konut, dükkan ve Sosyal Tesis nitelikli ünitelerden oluşmaktadır. Modernyaka İstanbul, en yüksek bodrum, zemin + 26 kat (toplam 28) olmak üzere toplam 5 blok olarak inşa edilmekte. Söz konusu proje 5 adet bloğun yeni inşa edilmesi ile oluşturulmaktadır. Proje içerisinde yer alan ofis ve konut nitelikli üniteler 1+1'den 4+1 tipine kadar farklı kullanım şeklindedir. Blokların bir kısmı ofis, bir kısmı ofis + konut, bir kısmı da sadece ofis niteliklidir. Proje alanının yaklaşık %35'i özel tasarımı peyzaj alanıdır. İstanbul'un Avrupa kıtasına bağlantısını sağlayan otoyollardan biri olan, TEM Otoyolu yolu olarak adlandırılan Avrupa Otoyoluna yaklaşık 300 m cephesi bulunmaktadır.

Proje içerisinde yer alan A, B1, B2, C, D bloklar 53 adet dükkan ve 522 adet meskenden oluşmaktadır. Mahallinde yapılan incelemelerde proje içerisinde inşaatın devam ettiği görülmüştür.

70 Numaralı Bağımsız Bölüm;

Değerleme konusu bağımsız bölüm onaylı mimari projesine göre; zemin kat ve bodrum kattan oluşmaktadır. Depo katında onaylı projesine göre wc ve depo alanından oluşmaktadır. Zemin katında ise tek bölmesi bulunmaktadır. Taşınmazın toplam brüt alanı 125 m² alana sahiptir. Yerinde yapılan incelemede onaylı mimari tadilat projesine uyumlu olarak inşaat sürecinin devam ettiği tespit edilmiştir. Bodrum katında taşeron firmaya ait boya kutuları bulunmasından dolayı bodrum katı iç mekanı görülememiştir.

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Parsel üzerinde halihazırda kat irtifakı kurulu olup projesine uygun şekilde Modernyaka İstanbul Projesi inşa edilmektedir.

4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Parsel üzerinde halihazırda kat irtifakı kurulu Modernyaka Projesi inşa edilmektedir. Yeniden ruhsat alınmasını gerektiren herhangi bir durum bulunmamaktadır.

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Parsel üzerinde halihazırda kat irtifakı kurulu Modernyaka Projesi inşa edilmektedir.

5. **KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ**

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

➤ Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması *gerekir*:

(a) “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir.

Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

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

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerek* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

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.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Emsal 1 [Kiralık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Bizimevler 6 projesi içerisinde ticari sirkülasyonun daha az yoğun olduğu cadde üzerinde konumlu, 200 m² zemin kat, 156 m² bodrum kat kullanım alanlı dükkan aylık 150.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır. Emsalin birim değeri hesaplanırken ticari kabiliyetlerinin zemin kata göre daha düşük olması nedeni bodrum kat birim değeri zemin kata göre 1/5 oranına indirgenmiştir. İndirgenmiş alan: 200m² zemin kat + 31 m² bodrum kat = 231 m²

İlgilisi : 0 533 810 10 01

Emsal 2 [Kiralık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Bahçeşehir Park projesi içerisinde ticari sirkülasyonun daha yoğun olduğu cadde üzerinde konumlu, 230 m² brüt zemin kat kullanım alanlı dükkan aylık 230.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

İlgilisi : 0 532 685 24 50

Emsal 3 [Kiralık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede İspartakule projesi içerisinde konumlu, 200 m² zemin kat, 174 m² bodrum kat kullanım alanlı dükkan aylık 145.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır. Emsalin birim değeri hesaplanırken ticari kabiliyetlerinin zemin kata göre daha düşük olması nedeni bodrum kat birim değeri zemin kata göre 1/5 oranına indirgenmiştir. İndirgenmiş alan: 200 m² zemin kat + 35 m² bodrum kat = 235 m²

İlgilisi : 0 533 614 97 79

Emsal 4 [Kiralık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Bizim Evler projesi içerisinde ticari sirkülasyonun daha az yoğun olduğu cadde üzerinde konumlu, 120 m² zemin kat, 120 m² bodrum kat kullanım alanlı dükkan aylık 99.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır. Emsalin birim değeri hesaplanırken ticari kabiliyetlerinin zemin kata göre daha düşük olması nedeni bodrum kat birim değeri zemin kata göre 1/5 oranına indirgenmiştir. İndirgenmiş alan: 120 m² zemin kat + 24 m² bodrum kat = 144 m²

İlgilisi : 0 532 425 02 80

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır

Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (KİRALIK DÜKKAN)								
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4	
Brüt Alan (m²)	231,00m²		230,00m²		235,00m²		144,00m²	
Kira fiyatı	₺150.000,00		₺230.000,00		₺145.000,00		99.000 TL	
m² birim fiyatı	649 TL		1.000 TL		617 TL		688 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum Şerefiyesi	5%	+	5%	+	5%	+	5%	+
Kullanım alanı şerefiyesi	10%	+	10%	+	10%	+	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	714 TL		1.100 TL		679 TL		688 TL	
Ortalama Birim fiyat	795TL/m²							

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan incelemelerde, kendisi ile benzer konum ve yapı özelliklerine sahip kiralık “dükkan” emsalleri incelenmiştir. Bölgedeki emsaller arandığında ortalama % 5 civarında olduğu tespit edilmiştir.

Bölgede kira birim değeri 750,00 – TL/m² ile 1.000,00 – TL/m² aralığındadır.

Bölgede konumlu dükkan birim fiyatları ticari hareketliliğin artması ile birlikte yükselmektedir. D100 Otoyoluna cepheli dükkanlar dönemsel bazda yüksek fiyatlı iken Abdi İpekçi Caddesi’nde ticari hareketliliğin artması ile cadde cepheli dükkan fiyatlarını Tem Otoyoluna konumlu dükkanlara yaklaştırmıştır.

Taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar ve görüşmeler neticesinde D100 Otoyolu’ndan uzaklaştıkça birim değer negatif yönde etkilendiği, taşınmaz kiralamalarında %5’e varan değişimlere sebep olabildiği bilgisi edinilmiştir. Bölgede yer alan ilanlardan yapılan araştırmalardan da bu bilgi teyit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlar için incelenen emsaller üzerinden belirlenen şerefiye oranları bölgede aktif ilanları bulunan emlakçılar ile yapılan görüşmelerde değer farklılıklarının oranları sorulmuştur. Ayrıca satılık ilanların konum, gibi değerini etkileyen etkenler göz önünde bulundurularak oranlama yapılmıştır. Bu oranlama neticesinde elde edilen yüzdelik(%) değerler ile emsal düzelt tablosu oluşturulmuştur.

Değerleme konusu taşınmazın kira değeri hesaplanırken ticari kabiliyetlerinin zemin kata göre daha düşük olması nedeni ile bodrum kat birim değeri zemin kata göre 1/5 oranına indirgenmiştir.

Takdir edilen kira değeri taşınmazın kullanıma hazır halde olduğu düşünülerek takdir edilmiştir. Bölgede genellikle Shell and Core (natamam) olarak kiralamalar yapılmaktadır. Taşınmazda bu seviyede olduğundan kira takdiri yapılmıştır.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme Detayı						
Nitelik	Blok	B.B. No	Kat	Brüt Alan (m2)	Birim Değer (TL/m2)	KİRA DEĞERİ (TL/AY)
Depolu Dükkan	B2	70	Zemin	90	795 ₺	₺71.600
			1.Bodrum	35	159 ₺	₺5.600
Toplam						₺77.200,00

Sonuç olarak Emsal Karşılaştırma Yöntemi'ne göre taşınmaza toplam (KDV hariç) **77.200,00-TL/Ay** kira değeri takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

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. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Rapora konu taşınmaz bağımsız bölüm niteliğinde olması nedeni ile değerlendirme aşamasında arsa değerinin tespiti ile ilgili herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Rapor kapsamı kira tespitine yönelik olduğundan 'Maliyet Yöntemi' kullanılmamıştır.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Rapor kapsamı kira tespitine yönelik olduğundan 'Maliyet Yöntemi' kullanılmamıştır.

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

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. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir.

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. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer *değerleme* konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelinine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, pazar yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur.

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, pazar yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında gelir yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur. Yapılan incelemede bölgedeki taşınmazların kira değerinden kendini amorti etme süresinin yaklaşık 16-18 yıl olduğu tespit edilmiştir. Bu doğrultuda kapitalizasyon oranı %5,50 olarak belirlenmiştir

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur. Bölgede yer alan mesken nitelikli taşınmazlar için kira bedellerinin aylık 750 TL/m² ile 1.000 TL/m² arasında değiştiği görülmektedir;

BAĞIMSIZ BÖLÜM BAZINDA DEĞERLEME TABLOSU											
Sıra	Blok	B.B.No	Nitelik	Kat No	Alan (m ²)	Birim Fiyat(TL)	Kira Değeri (TL/AY)	Kira Değeri (TL/YIL)	/	Kap. Oranı	Piyasa Değeri (TL)
1	B2	70	Depolu Dükkan	Zemin	90	795,00 TL	71.600,00 TL	859.200,00 TL	/	5,50%	15.620.000,00 TL
				1.Bodrum	35	159,00 TL	5.600,00 TL	67.200,00 TL	/	5,50%	1.220.000,00 TL
TOPLAM							77.200,00 TL	926.400,00 TL			16.840.000,00 TL

Sonuç olarak Gelir Yöntemine göre taşınmaza **77.200,00 TL/Ay** değer takdir edilmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Bağımsız bölüm için aylık birim kira değeri 750 TL/m² ile 1.000 TL/m² arasında değişiklik göstermektedir. Söz konusu değerlendirme çalışması sonucunda taşınmazın kullanım alanı, konumu göz önünde bulundurularak aylık birim kira değeri, satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında değerler tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın aylık kira değeri yaklaşık 77.200 TL olarak takdir edilmiştir.

Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Söz konusu taşınmaz hasılat paylaşımına veya kat karşılığına konu olmayacağı düşüncesiyle bu yönde herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme, bahsi geçen bağımsız bölümlerin değer tespiti için yapılmış olup, proje değerlendirme yapılmamıştır.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın mevcut kullanım durumları dikkate alındığında ofis ve konut olarak kullanılmasının en iyi ve verimli kullanımı olacağı düşünülmektedir.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme raporu, tapu bilgileri verilen taşınmazın tamamı için hazırlanmıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Rapora konu taşınmaz için değerlendirme çalışması raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere ayrı ayrı analiz yapılmıştır. Değer oluşumu pazar yaklaşımına göre belirlenmiştir. Bu doğrultuda bölgede yapılan araştırmada benzer/farklı durumda mesken nitelikli emsaller bulunmuştur. Ayrıca bölge piyasasına hâkim emlakçı görüşleri de alınarak, taşınmazın yapı kalitesi, lokasyonu, yüzölçümü, yola yakınlığı ve sosyal donatı alanları ile peyzaj yapıları vb. olumlu / olumsuz faktörler ile taşınmaz değerlendirilmiştir.

Yapılan detaylı pazar araştırması sonucunda satılık emsallerin daha sağlıklı olması dolayısıyla nihai değer takdirinin pazar yaklaşımına göre verilmesi uygun bulunmuştur.

6.2 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi

Δ Olumlu Özellikler

- Merkezi konumda yer alması

Δ Olumsuz Özellikler

- Çevresinde gürültü kirliliğinin yüksek olması

Δ Fırsatlar

- Gelişmekte olan bölge olması

Δ Tehditler

- Ekonomik gelişmelerdeki olumsuz tablonun kur dalgalanmalarıyla devam etme olasılığı

6.3 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.4 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmaz için şu aşamada alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

6.5 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Taşınmazların tapu kaydı üzerinde yer alan takyidatlar raporun 3.3 başlığı altında açıklanmıştır.

6.6 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmaz üzerinde devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

6.7 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar arsa veya arazi değildir.

6.8 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.9 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu projede kat irtifakı kurulmuş, ana gayrimenkul niteliği arsa ve bağımsız bölüm bazında ise dükkan niteliğindedir. Yerinde yapılan incelemelerde blokların yerinde inşaatlarının devam ettiği tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz kat irtifakı proje içerisinde bulunan dükkan nitelikli bağımsız bölümdür. Taşınmazın bulunduğu projede inşa faaliyetleri büyük ölçüde tamamlanmış ancak yapı kullanma izin belgesi alınmamıştır.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (d) bendi “Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.” denilmektedir.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (b) bendi “Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur...” şeklindedir. Taşınmaz GYO portföyünde proje olarak yer almakta olup portföyünde bulunmasında da herhangi bir engel yoktur.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firüzköy Mahallesi, 660 ada 2 parselde, “Arsa” nitelikli ana taşınmazda, B2 blokta konumlu 70 numaralı “Depolu Dükkan” nitelikli bağımsız bölümün güncel piyasa kira değeri tespitini içeren Gayrimenkul Değerleme Raporu’dur.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu sözleşmeye dayalı hakkın Piyasa kira Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, yapının ve iç mekânların özellikleri, kullanım amaç ve fonksiyonluğu, yapı sınıfı ve kalitesi, merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle Pazar yöntemi neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla Pazar Yaklaşımı Yöntemi analizine göre kanaat getirilen ve takdir edilen piyasa aylık kira değeri şu şekildedir;

Rakamla;**77.200,00-TL** ve Yazıyla **Yetmişyedibinikiyüz Türk Lirası** dır.

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 92.640,00-TL dir.

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazların peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$:37,9649 TL dir.*

<u>Değerleme Uzmanı</u>	<u>Değerleme Uzmanı</u>	<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>
Mehmet AFŞAR SPK Lisans No: 406225	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU SPK Lisans No: 401418

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ Tapu Bilgileri Tablosu,

Δ İmar Planları, Plan Notları, Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri

Δ Yapı Ruhsatları

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ Kat Karşılığı Sözleşmesi

Δ Onaylı Bağımsız Bölüm Listesi

Δ Onaylı Tahsis Listesi

Δ Tahsis Planları

Δ Enerji Kimlik Belgeleri

Δ SPK Lisans Belgeleri