

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

ÇAMLIVADI
(198 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)
KAĞITHANE/İSTANBUL

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2023/2121

İÇİNDEKİLER

1.BÖLÜM	RAPOR ÖZETİ	3
2.BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	4
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3.BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
3.3.	UYGUNLUK BEYANI	7
4.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	8
4.1.	TAPU KAYITLARI	8
4.2.	TAKYİDAT İNCELEMESİ.....	13
4.2.1.	TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ	14
4.2.2.	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ	14
4.3.	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	15
4.3.1.	SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER.....	16
4.3.2.	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER	16
4.3.3.	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER	17
4.3.4.	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	17
4.3.5.	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	17
4.3.6.	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	18
4.4.	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	18
4.4.1.	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ	18
4.4.2.	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ	18
4.5.	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER	18
5.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	18
5.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	18
5.2.	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	20
5.3.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	25
5.4.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	25
6.BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	25
6.1.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	25
6.2.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER	27
6.3.	BÖLGE ANALİZİ	28



6.3.1.	İSTANBUL İLİ	28
6.3.2.	KAĞITHANE İLÇESİ	28
6.4.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	29
6.5.	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI	30
7.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	32
7.1.	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	32
8.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	32
8.1.	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	32
8.1.1.	ULAŞILAN SONUÇ	34
8.2.	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	40
8.3.	ULAŞILAN SONUÇ	41
8.4.	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	44
8.5.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	45
8.5.1.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .	46
8.5.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	46
8.5.3.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	46
8.5.4.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	46
8.5.5.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	46
9.BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	46
10.BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	47

1.BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: İntest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	: 20 Haziran 2023
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 05 Temmuz 2023
Rapor Tarihi	: 07 Temmuz 2023
Revize Tarihi	: 14 Eylül 2023 ¹
Raporun Türü: Müşteri / Rapor No	: Gayrimenkul Değerleme Raporu 782 - 2023/2121
Değerleme Konusu	: Hamidiye Mahallesi, İhlaz Sokak, Avrupa Konutları Çamlıvadi
Gayrimenkulün Adresi	: Kağıthane / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 7754 ada, 2 nolu parsel (Bkz. Ekler)
İmar Durumu	: Bkz. İmar Durumu
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. ²

198 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	5.478.370.000,-TL

BAĞIMSIZ BÖLÜMLERDEKİ AVRUPAKENT GAYRİMENKUL'E AİT HİSSELERİN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	3.287.015.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
<i>e-imzalıdır.</i> Orçun Anıl TÜMER (SPK Lisans Belge No: 409714)	<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 Sermaye Piyasası Kurulu yetkililerinin sorularına ilişkin olarak içeriklerde düzeltmeler yapılmıştır. Değere ilişkin bir değişiklik yapılmamıştır.

² Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayımlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanmıştır.

2.BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

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 6697 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme 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
SERMAYESİ	: 335.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 06.07.2010
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	: Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş , Süleyman Çetinsaya tarafından 2011 yılında kurulmuştur. Şirket Artış Grubu çatısı altında faaliyet göstermektedir. Avrupakent, Artış Grubu'nun üretilen kendi bünyesinde bulundurduğu ticari gayrimenkulleri kiraya veren veya işleten bir şirkettir. Portföyünde tamamı kendine ait alışveriş merkezi ve oteller ile birlikte iştirakleri yer almaktadır. Bunların yanı sıra Artış Grubu'nun geliştirdiği konut projelerinde yer alan market, restoran, okul vs. olarak hizmet veren bağımsız ticari üniteler bulunmaktadır. Ayrıca İstanbul'un çeşitli bölgelerinde proje geliştirilmek üzere arsaları mevcuttur.



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.



- Gayrimenkullerin alım / satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

3.2. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. talebine istinaden, İstanbul İli, Kağıthane İlçesi 7754 ada 2 no'lu parselde kayıtlı 198 bağımsız bölümün pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri doğrultusunda hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- 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.



4.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1. TAPU KAYITLARI

SAHİBİ : Bkz. Tablo
İLİ : İstanbul
İLÇESİ : Kağıthane
MAHALLESİ : Merkez
PAFTA NO : -
ADA NO : Bkz. Tablo
PARSEL NO : Bkz. Tablo
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : Bkz. Tablo
YÜZÖLÇÜMÜ (m²) : Bkz. Tablo
KAT NO : Bkz. Tablo
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO : DAİRE
ARSA PAYI : Bkz. Tablo
YEVİMİYE NO : Bkz. Tablo
CİLT NO : Bkz. Tablo
SAYFA NO : Bkz. Tablo
TAPU TARİHİ : Bkz. Tablo
BLOK : Bkz. Tablo

ADA PARSEL	BLOK ADI	GİRİŞ	KAT NO	BB NO	ARSA PAYI	CİLT	SAYFA NO	TARİH	YEVİMİYE	TAŞINMAZ ID
7754/2	1/A	A	1. BODRUM	4	182/65757	868	85952	3.10.2022	31476	124068928
7754/2	1/A	D	1. BODRUM	2	182/65757	869	86019	3.10.2022	31476	124068998
7754/2	1/A	D	1.	5	182/65757	869	86022	3.10.2022	31476	124069002
7754/2	1/A	D	1.	6	182/65757	869	86023	3.10.2022	31476	124069003
7754/2	1/A	D	2.	7	182/65757	869	86024	3.10.2022	31476	124069004
7754/2	1/A	D	2.	8	182/65757	869	86025	3.10.2022	31476	124069005
7754/2	1/A	D	3.	9	182/65757	869	86026	3.10.2022	31476	124069007
7754/2	1/A	D	4.	11	182/65757	869	86028	3.10.2022	31476	124069009
7754/2	1/A	D	4.	12	182/65757	869	86029	3.10.2022	31476	124069010
7754/2	1/A	D	5.	13	182/65757	869	86030	3.10.2022	31476	124069011
7754/2	1/A	D	6.	15	182/65757	869	86032	3.10.2022	31476	124069014
7754/2	1/A	D	6.	16	182/65757	869	86033	3.10.2022	31476	124069015
7754/2	1/A	D	7.	17	182/65757	869	86034	3.10.2022	31476	124069016
7754/2	1/A	D	7.	18	182/65757	869	86035	3.10.2022	31476	124069017
7754/2	1/A	D	8.	19	182/65757	869	86036	3.10.2022	31476	124069018
7754/2	1/A	D	8.	20	182/65757	869	86037	3.10.2022	31476	124069019
7754/2	2/A	-	1.	3	211/65757	869	86040	3.10.2022	31476	124069023
7754/2	2/A	-	1.	4	211/65757	869	86041	3.10.2022	31476	124069024
7754/2	2/A	-	2.	5	211/65757	869	86042	3.10.2022	31476	124069025
7754/2	2/A	-	2.	6	211/65757	869	86043	3.10.2022	31476	124069026
7754/2	2/A	-	3.	7	211/65757	869	86044	3.10.2022	31476	124069027

7754/2	2/A	-	3.	8	211/65757	869	86045	3.10.2022	31476	124069028
7754/2	2/A	-	4.	10	211/65757	869	86047	3.10.2022	31476	124069031
7754/2	2/A	-	5.	11	211/65757	869	86048	3.10.2022	31476	124069032
7754/2	2/A	-	5.	12	211/65757	869	86049	3.10.2022	31476	124069033
7754/2	2/A	-	6.	13	211/65757	869	86050	3.10.2022	31476	124069034
7754/2	2/A	-	8.	17	211/65757	869	86054	3.10.2022	31476	124069038
7754/2	3/A	A	2. BODRUM	3	182/65757	870	86059	3.10.2022	31476	124069046
7754/2	3/A	A	2. BODRUM	4	182/65757	870	86060	3.10.2022	31476	124069047
7754/2	3/A	A	1. BODRUM	5	182/65757	870	86061	3.10.2022	31476	124069048
7754/2	3/A	A	1. BODRUM	6	182/65757	870	86062	3.10.2022	31476	124069050
7754/2	3/A	A	ZEMİN	7	182/65757	870	86063	3.10.2022	31476	124069051
7754/2	3/A	A	ZEMİN	8	182/65757	870	86064	3.10.2022	31476	124069052
7754/2	3/A	A	1.	9	182/65757	870	86065	3.10.2022	31476	124069053
7754/2	3/A	A	1.	10	182/65757	870	86066	3.10.2022	31476	124069054
7754/2	3/A	A	2.	11	182/65757	870	86067	3.10.2022	31476	124069055
7754/2	3/A	A	2.	12	182/65757	870	86068	3.10.2022	31476	124069056
7754/2	3/A	A	3.	14	182/65757	870	86070	3.10.2022	31476	124069058
7754/2	3/A	C	ZEMİN	2	182/65757	870	86103	3.10.2022	31476	124069095
7754/2	3/A	C	1.	3	182/65757	870	86104	3.10.2022	31476	124069096
7754/2	3/A	C	1.	4	182/65757	870	86105	3.10.2022	31476	124069097
7754/2	3/A	C	2.	5	182/65757	870	86106	3.10.2022	31476	124069098
7754/2	3/A	C	2.	6	182/65757	870	86107	3.10.2022	31476	124069099
7754/2	3/A	C	3.	7	182/65757	870	86108	3.10.2022	31476	124069100
7754/2	3/A	C	3.	8	182/65757	870	86109	3.10.2022	31476	124069101
7754/2	3/A	C	4.	9	182/65757	870	86110	3.10.2022	31476	124069102
7754/2	3/A	C	5.	11	182/65757	870	86112	3.10.2022	31476	124069104
7754/2	3/A	C	6.	13	182/65757	870	86114	3.10.2022	31476	124069106
7754/2	3/A	C	7.	15	182/65757	870	86116	3.10.2022	31476	124069108
7754/2	4/A	A	1. BODRUM	5	182/65757	870	86122	3.10.2022	31476	124069114
7754/2	4/A	A	ZEMİN	6	182/65757	870	86123	3.10.2022	31476	124069115
7754/2	4/A	A	ZEMİN	7	182/65757	870	86124	3.10.2022	31476	124069116
7754/2	4/A	A	1.	8	182/65757	870	86125	3.10.2022	31476	124069117
7754/2	4/A	A	1.	9	182/65757	870	86126	3.10.2022	31476	124069118
7754/2	4/A	A	2.	10	182/65757	870	86127	3.10.2022	31476	124069119
7754/2	4/A	A	2.	11	182/65757	870	86128	3.10.2022	31476	124069120
7754/2	4/A	A	3.	12	182/65757	870	86129	3.10.2022	31476	124069122
7754/2	4/A	A	3.	13	182/65757	870	86130	3.10.2022	31476	124069123
7754/2	4/A	A	4.	14	182/65757	870	86131	3.10.2022	31476	124069124
7754/2	4/A	A	4.	15	182/65757	870	86132	3.10.2022	31476	124069125
7754/2	4/A	A	5.	16	182/65757	870	86133	3.10.2022	31476	124069126
7754/2	4/A	A	5.	17	182/65757	870	86134	3.10.2022	31476	124069127
7754/2	4/A	A	6.	18	182/65757	870	86135	3.10.2022	31476	124069128
7754/2	4/A	A	6.	19	182/65757	870	86136	3.10.2022	31476	124069129
7754/2	4/A	A	7.	20	182/65757	870	86137	3.10.2022	31476	124069130
7754/2	4/A	A	7.	21	182/65757	870	86138	3.10.2022	31476	124069131
7754/2	4/A	C	2. BODRUM	1	183/65757	871	86163	3.10.2022	31476	124069157
7754/2	4/A	C	1.	5	182/65757	871	86167	3.10.2022	31476	124069163
7754/2	4/A	C	1.	6	182/65757	871	86168	3.10.2022	31476	124069164
7754/2	4/A	C	2.	8	182/65757	871	86170	3.10.2022	31476	124069167
7754/2	4/A	C	3.	9	182/65757	871	86171	3.10.2022	31476	124069168
7754/2	4/A	C	3.	10	182/65757	871	86172	3.10.2022	31476	124069169

7754/2	4/A	C	4.	11	182/65757	871	86173	3.10.2022	31476	124069171
7754/2	4/A	C	5.	13	182/65757	871	86175	3.10.2022	31476	124069175
7754/2	4/A	C	7.	17	182/65757	871	86179	3.10.2022	31476	124069180
7754/2	5/A	-	1.	3	211/65757	871	86197	3.10.2022	31476	124069203
7754/2	5/A	-	1.	4	211/65757	871	86198	3.10.2022	31476	124069205
7754/2	5/A	-	2.	5	211/65757	871	86199	3.10.2022	31476	124069206
7754/2	5/A	-	2.	6	211/65757	871	86200	3.10.2022	31476	124069207
7754/2	5/A	-	3.	8	211/65757	871	86202	3.10.2022	31476	124069209
7754/2	5/A	-	4.	10	211/65757	871	86204	3.10.2022	31476	124069212
7754/2	5/A	-	5.	12	211/65757	871	86206	3.10.2022	31476	124069214
7754/2	5/A	-	6.	14	211/65757	871	86208	3.10.2022	31476	124069216
7754/2	5/A	-	7.	16	211/65757	871	86210	3.10.2022	31476	124069219
7754/2	7/A	B	ZEMİN	4	185/65757	872	86303	3.10.2022	31476	124069336
7754/2	7/A	B	2.	8	185/65757	872	86307	3.10.2022	31476	124069341
7754/2	7/A	B	3.	10	185/65757	872	86309	3.10.2022	31476	124069344
7754/2	7/A	B	4.	12	185/65757	872	86311	3.10.2022	31476	124069346
7754/2	7/A	B	6.	16	185/65757	872	86315	3.10.2022	31476	124069353
7754/2	7/A	B	7.	18	185/65757	872	86317	3.10.2022	31476	124069357
7754/3	1/B	A	1. BODRUM	1	182/15671	863	85444	5.09.2022	28463	123337326
7754/3	1/B	A	ZEMİN	4	182/15671	863	85447	5.09.2022	28463	123337329
7754/3	1/B	A	ZEMİN	5	208/15671	863	85448	5.09.2022	28463	123337330
7754/3	1/B	A	ZEMİN	6	133/15671	863	85449	5.09.2022	28463	123337331
7754/3	1/B	A	1.	7	182/15671	863	85450	5.09.2022	28463	123337332
7754/3	1/B	A	1.	8	208/15671	863	85451	5.09.2022	28463	123337333
7754/3	1/B	A	1.	9	133/15671	863	85452	5.09.2022	28463	123337334
7754/3	1/B	A	2.	10	182/15671	863	85453	5.09.2022	28463	123337335
7754/3	1/B	A	2.	11	208/15671	863	85454	5.09.2022	28463	123337336
7754/3	1/B	A	2.	12	133/15671	863	85455	5.09.2022	28463	123337337
7754/3	1/B	A	3.	15	133/15671	863	85458	5.09.2022	28463	123337340
7754/3	1/B	A	4.	18	133/15671	863	85461	5.09.2022	28463	123337343
7754/3	1/B	A	6.	24	133/15671	864	85467	5.09.2022	28463	123337349
7754/3	1/B	A	7.	26	208/15671	864	85469	5.09.2022	28463	123337351
7754/3	1/B	A	8.	29	208/15671	864	85472	5.09.2022	28463	123337354
7754/3	1/B	B	1. BODRUM	1	182/15671	864	85477	5.09.2022	28463	123337359
7754/3	1/B	B	ZEMİN	4	182/15671	864	85480	5.09.2022	28463	123337362
7754/3	1/B	B	1.	5	133/15671	864	85481	5.09.2022	28463	123337363
7754/3	1/B	B	1.	6	208/15671	864	85482	5.09.2022	28463	123337364
7754/3	1/B	B	1.	7	182/15671	864	85483	5.09.2022	28463	123337365
7754/3	1/B	B	2.	8	133/15671	864	85484	5.09.2022	28463	123337366
7754/3	1/B	B	2.	9	208/15671	864	85485	5.09.2022	28463	123337367
7754/3	1/B	B	2.	10	182/15671	864	85486	5.09.2022	28463	123337368
7754/3	1/B	B	3.	11	133/15671	864	85487	5.09.2022	28463	123337369
7754/3	1/B	B	3.	12	208/15671	864	85488	5.09.2022	28463	123337370
7754/3	1/B	B	4.	15	208/15671	864	85491	5.09.2022	28463	123337373
7754/3	1/B	B	5.	18	208/15671	864	85494	5.09.2022	28463	123337376
7754/3	1/B	B	6.	21	208/15671	864	85497	5.09.2022	28463	123337379
7754/3	2/B	-	ZEMİN	5	211/15671	864	85512	5.09.2022	28463	123337394
7754/3	2/B	-	1.	7	211/15671	864	85514	5.09.2022	28463	123337396
7754/3	2/B	-	2.	9	211/15671	864	85516	5.09.2022	28463	123337398
7754/3	2/B	-	3.	11	211/15671	864	85518	5.09.2022	28463	123337400
7754/3	2/B	-	3.	12	211/15671	864	85519	5.09.2022	28463	123337401

7754/3	2/B	-	4.	13	211/15671	864	85520	5.09.2022	28463	123337402
7754/3	2/B	-	4.	14	211/15671	864	85521	5.09.2022	28463	123337403
7754/3	2/B	-	5.	15	211/15671	864	85522	5.09.2022	28463	123337404
7754/3	2/B	-	5.	16	211/15671	864	85523	5.09.2022	28463	123337405
7754/3	2/B	-	6.	18	211/15671	864	85525	5.09.2022	28463	123337407
7754/3	2/B	-	7.	19	211/15671	864	85526	5.09.2022	28463	123337408
7755/4	1/E	B	1.	3	214/29351	862	85319	31.08.2022	28022	123255236
7755/4	1/E	B	1.	4	239/29351	862	85320	31.08.2022	28022	123255237
7755/4	1/E	B	2.	5	214/29351	862	85321	31.08.2022	28022	123255239
7755/4	1/E	B	2.	6	239/29351	862	85322	31.08.2022	28022	123255240
7755/4	1/E	B	3.	7	214/29351	862	85323	31.08.2022	28022	123255242
7755/4	1/E	B	4.	9	214/29351	862	85325	31.08.2022	28022	123255246
7755/4	1/E	B	4.	10	239/29351	862	85326	31.08.2022	28022	123255249
7755/4	1/E	B	5.	11	214/29351	862	85327	31.08.2022	28022	123255250
7755/4	1/E	B	5.	12	239/29351	862	85328	31.08.2022	28022	123255252
7755/4	1/E	B	6.	13	214/29351	862	85329	31.08.2022	28022	123255254
7755/4	1/E	B	6.	14	239/29351	862	85330	31.08.2022	28022	123255256
7755/4	1/E	B	7.	15	214/29351	862	85331	31.08.2022	28022	123255258
7755/4	1/E	B	7.	16	239/29351	862	85332	31.08.2022	28022	123255260
7755/4	1/E	B	8.	17	214/29351	862	85333	31.08.2022	28022	123255262
7755/4	1/E	B	9.	19	214/29351	862	85335	31.08.2022	28022	123255266
7755/4	1/E	A	ZEMİN	2	239/29351	862	85297	31.08.2022	28022	123255199
7755/4	1/E	A	ZEMİN	3	214/29351	862	85298	31.08.2022	28022	123255201
7755/4	1/E	A	1.	5	214/29351	862	85300	31.08.2022	28022	123255205
7755/4	1/E	A	2.	7	214/29351	862	85302	31.08.2022	28022	123255208
7755/4	1/E	A	3.	9	214/29351	862	85304	31.08.2022	28022	123255212
7755/4	1/E	A	4.	11	214/29351	862	85306	31.08.2022	28022	123255214
7755/4	1/E	A	6.	15	214/29351	862	85310	31.08.2022	28022	123255220
7755/4	1/E	A	7.	17	214/29351	862	85312	31.08.2022	28022	123255223
7755/4	1/E	A	8.	19	214/29351	862	85314	31.08.2022	28022	123255226
7755/4	1/E	A	9.	21	214/29351	862	85316	31.08.2022	28022	123255229
7755/4	2/E	-	1.	9	207/29351	862	85345	31.08.2022	28022	123255285
7755/4	2/E	-	1.	11	181/29351	862	85347	31.08.2022	28022	123255290
7755/4	2/E	-	2.	12	207/29351	862	85348	31.08.2022	28022	123255293
7755/4	2/E	-	2.	14	181/29351	862	85350	31.08.2022	28022	123255297
7755/4	2/E	-	3.	15	207/29351	862	85351	31.08.2022	28022	123255298
7755/4	2/E	-	3.	17	181/29351	862	85353	31.08.2022	28022	123255300
7755/4	2/E	-	5.	21	207/29351	863	85357	31.08.2022	28022	123255439
7755/4	2/E	-	6.	24	207/29351	862	85360	31.08.2022	28022	123255308
7755/4	2/E	-	6.	26	181/29351	862	85362	31.08.2022	28022	123255310
7755/4	2/E	-	7.	27	207/29351	862	85363	31.08.2022	28022	123255312
7755/4	2/E	-	8.	30	207/29351	862	85366	31.08.2022	28022	123255316
7755/4	3/E	A	ZEMİN	3	239/29351	863	85375	31.08.2022	28022	123255327
7755/4	3/E	A	1.	4	214/29351	863	85376	31.08.2022	28022	123255328
7755/4	3/E	A	2.	6	214/29351	863	85378	31.08.2022	28022	123255331
7755/4	3/E	A	3.	8	214/29351	863	85380	31.08.2022	28022	123255335
7755/4	3/E	A	7.	16	214/29351	863	85388	31.08.2022	28022	123255346
7755/4	3/E	A	9.	20	214/29351	863	85392	31.08.2022	28022	123255352
7755/4	3/E	B	ZEMİN	2	214/29351	863	85395	31.08.2022	28022	123255357
7755/4	3/E	B	1.	3	239/29351	863	85396	31.08.2022	28022	123255359
7755/4	3/E	B	1.	4	214/29351	863	85397	31.08.2022	28022	123255361

7755/4	3/E	B	2.	5	239/29351	863	85398	31.08.2022	28022	123255362
7755/4	3/E	B	2.	6	214/29351	863	85399	31.08.2022	28022	123255363,7
7755/4	3/E	B	3.	7	239/29351	863	85400	31.08.2022	28022	123255366
7755/4	3/E	B	3.	8	214/29351	863	85401	31.08.2022	28022	123255368
7755/4	3/E	B	4.	9	239/29351	863	85402	31.08.2022	28022	123255370
7755/4	3/E	B	4.	10	214/29351	863	85403	31.08.2022	28022	123255372
7755/4	3/E	B	5.	12	214/29351	863	85405	31.08.2022	28022	123255377
7755/4	3/E	B	6.	14	214/29351	863	85407	31.08.2022	28022	123255381
7755/4	3/E	B	7.	16	214/29351	863	85409	31.08.2022	28022	123255384
7755/4	4/E	-	ZEMİN	2	133/29351	863	85415	31.08.2022	28022	123255393
7755/4	4/E	-	1.	6	181/29351	863	85419	31.08.2022	28022	123255401
7755/4	4/E	-	2.	9	181/29351	863	85422	31.08.2022	28022	123255404
7755/4	4/E	-	3.	12	181/29351	863	85425	31.08.2022	28022	123255407
7755/4	4/E	-	8.	25	207/29351	863	85438	31.08.2022	28022	123255428
7755/4	4/E	-	8.	26	133/29351	863	85439	31.08.2022	28022	123255429
7756/5	5/D	A	1.	5	188/27655	867	85843	22.09.2022	30455	123758736
7756/5	5/D	A	1.	6	185/27655	867	85844	22.09.2022	30455	123758738
7756/5	5/D	A	2.	7	188/27655	867	85845	22.09.2022	30455	123758740
7756/5	5/D	A	3.	9	188/27655	867	85847	22.09.2022	30455	123758744
7756/5	5/D	A	4.	11	188/27655	867	85849	22.09.2022	30455	123758748
7756/5	5/D	B	1. BODRUM	3	172/27655	867	85857	22.09.2022	30455	123758757
7756/5	5/D	B	1.	8	188/27655	868	85862	22.09.2022	30455	123758763
7756/5	5/D	B	2.	10	188/27655	868	85864	22.09.2022	30455	123758765
7756/5	5/D	B	3.	12	188/27655	868	85866	22.09.2022	30455	123758769

ADA - PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ(m²)	MALİK	ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ
7754/2	26.648,76	AKAR MADENCİLİK SANAYİ VE TİCARET LTD.ŞTİ. - 532975/1332438, AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ - 799463/1332438	1/A BLOK 13 KATLI, 2/A BLOK 11 KATLI, 3/A BLOK 13 KATLI, 4/A BLOK 13 KATLI, 5/A BLOK 12 KATLI, 6/ A BLOK 13 KATLI, 7/A BLOK 14 KATLI BETONARME MESKEN VE ARSASI
7754/3	6.052,95	AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ - 3/5, AKSOYLAR MERMER SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - 2/5	B1 Blok 12 Kat, B2 Blok 12 Kat Betonarme Mesken ve Arsa
7755/4	11.166,71	AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ - 3/5, AKSOYLAR İST İNŞAAT MADENCİLİK SANAYİ VE DİŞ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ - 1/5, AKSOYLAR MADEN DENİZCİLİK VE İNŞAAT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - 1/5	1/E BLOK 12 KATLI 2/E BLOK 12 KATLI 3/E BLOK 12 KATLI 4/E BLOK 12 KATLI Betonarme Mesken Ve Arsa
7756/5	11.325,27	AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ - 3/5, AKSOYLAR İST İNŞAAT MADENCİLİK SANAYİ VE DİŞ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ - 1/5, AKSOYLAR MADEN DENİZCİLİK VE İNŞAAT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - 1/5	1/D Blok 12 katlı, 2/D Blok 12 katlı, 3D Blok 13 katlı, 4/D Blok 12 katlı, 5/D Blok 11 Katlı Betonarme Mesken ve Arsa



4.2. TAKYİDAT İNCELEMESİ

İlgili tarafından iletilen 07.07.2023 tarihli ve değerlemeye konu taşınmazların tamamı için alınan takyidat yazısına göre taşınmazlar üzerinden müşterek olarak aşağıdaki notlar bulunmaktadır. Her parsel için 1 adet takyidat kaydı örnek olarak ekler bölümünde sunulmuştur.

7756 Ada 5 Parsel;

Beyanlar Bölümü:

- Yönetim Planı : 19/09/2022 (Tarih: 22.09.2022 Yevmiye: 30455)
- KAMU HİZMETLERİNE AYRILAN YERLER İLE MALİYE BAKANLIĞINCA DEĞİŞİK İHTİYAÇLARLA TALEP EDİLEN TAŞINMAZLAR BEDELSİZ OLARAK HAZİNEYE İADE EDİLİR(Şablon: Diğer) (Tarih: 23.11.2016 Yevmiye: 22403)
- Diğer (Konusu: İMAR PLANLARI YAPILMASI SONUCUNDA EĞİTİM,SAĞLIK VE BENZERİ RESMİ TESİS ALANLARI İÇİN AYRILAN YERLER İLE ÖZEL KANUNLARI GEREĞİNCE KORUNMASI GEREKEN TAŞINMAZLAR,İMAR UYGULAMASI SONUCUNDA BEDELSİZ VE MÜSTAKİL PARSEL ŞEKLİNDE HAZİNE ADINA TAPUYA RESEN TESCİL EDİLİR.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer) (Tarih: 09.05.2014 Yevmiye: 9338)
- Diğer (Konusu: 6292 SAYILI KANUN HÜKÜMLERİ UYARINCA TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI PROJE ALANINDA KALMAKTADIR.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer) (Tarih: 19.10.2012 Yevmiye: 15317)

Şerhler Bölümü:

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (9191 NOLU T.M. YERİ VE KABLO GEÇİŞ GÜZERGAHI) (Tarih: 04.11.2021 Yevmiye: 28683)

7755 Ada 4 Parsel;

Beyanlar Bölümü:

- Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir. (Tarih: 01.09.2022 Yevmiye: 28171)
- TOPLU YAPIDIR.(Şablon: Diğer) (Tarih: 31.08.2022 Yevmiye: 28022)
- Yönetim Planı : 22/08/2022 (Tarih: 31.08.2022 Yevmiye: 28022)

7754 Ada 2 Parsel;

Beyanlar Bölümü:

- Yönetim Planı : 28/09/2022 (Tarih: 01.09.2022 Yevmiye: 28171)

Şerhler Bölümü:

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE 1.-TL BEDELLE 99 YIL MÜDDETLE KİRA ŞERHİK) (Tarih: 04.11.2021 Yevmiye: 28670)

7754 Ada 3 Parsel;

Beyanlar Bölümü:

- Yönetim Planı : 02/09/2021 (Tarih: 05.09.2022 Yevmiye: 28463)



Şerhler Bölümü:

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (9132 NOLU T.M. YERİ VE KABLO GEÇİŞ GÜZERGAHI) (Tarih: 04.11.2021 Yevmiye: 28680)

7754 Ada 2 ve 3 Parsel Müsterek;

Beyanlar Bölümü:

- Diğer (Konusu: Belediye imar planı ve/veya imar uygulaması yapılmadan kadastral parsel üzerinden yapılan satışlarda, taşınmazların imar uygulaması sırasında düzenleme ortaklık paylarına ilave olarak, satışı yapılan arazinin düzenlemeden önceki yüzölçümünün yüzde yirmisinin, satış bedelinden aynı oranda düşülmek kaydıyla eğitim ve sağlık tesisleri ile diğer resmi alanları için ayrılabilmesine ve bu amaçla ayrılan alanların bedelsiz ve müstakil parsel şeklinde Hazine adına resen tescil edileceğine dair tapu kütüğüne şerh koydurulacaktır.) Tarih: 31/10/2011 Sayı: 3351(Şablon: Diğer) (Tarih: 23.11.2011 Yevmiye: 15663)
- İmar Planında belirlenen enerji nakil hattı alanında TEAŞ-TEDAŞ görüşleri doğrultusunda imar planı ile getirilen yapılaşma koşullarına uyulacaktır. (Yapılaşma yasağı, yaklaşma mesafesi v.s.)(Şablon: Diğer)

4.2.1. TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmazlar üzerinde yönetim planı, irtifak hakkı ve cins değişikliği beyanları ile imar planlarına ilişkin beyanlar bulunmaktadır.

Yönetim planı beyanı kat mülkiyeti kanunu kapsamında, irtifak hakkı yol elektrik vb altyapı hizmetleri için, cins değişikliği ve imar planlarına ilişkin beyanlar ise imar kanunu kapsamında konulan beyanlardır.

7756 Ada 5 Parsel ve 7754 Ada 2 ve 3 Parseller üzerindeki farklı içeriklerdeki imar planlarına ilişkin İmar uygulaması yapılmadan gayrimenkulün satılması halinde alıcıyı bilgilendirmek maksadıyla tapu kütüğüne şerh edilmiş açıklamaların şerh edilme tarihi sonrasında parselde imar uygulaması yapılmış, ruhsat alınmış, ruhsata esas yapılar tamamlanmış ve iskan alınmıştır. Bu sebeple beyanlarda belirtilen hususların taşınmaza olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

Takyidat incelemeleri itibarıyla gayrimenkulün devrine engel herhangi bir durum olmadığı kanaatine varılmıştır.

4.2.2. GAYRIMENKULÜN 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) 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 BELEDİYE’DE YAPILAN İNCELEMELER

Kağıthane Belediyesi İmar Müdürlüğü’nde yapılan temas ve incelemelerde değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı parsellerin 03.08.2022 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Arıcılar Mevkii Gecekondu Önleme Bölgesine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planında H=10 Kat; Emsal:1,80 olacak şekilde Konut ve Ticaret Alanında kalmaktadır.



4.3.1. SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parsellere Arıcılar Mevkii Gecekonu Önleme Bölgesine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kalmakta olup planın 03.08.2022 yenilendiği ancak konu taşınmazların yer aldığı parsel için herhangi bir değişiklik olmadığı eski planın 16.05.2015 tarihli olduğu taşınmazların 19.04.2017 tarihli imar durum belgesi ile ruhsat aldığı önceki imar durumu ile mevcut imar durumu arasında bir fark olmadığı ve yapılaşma hakkı ve lejant bakımından imar durumunun son üç yıl içerisinde değişmediği bilgisi edinilmiştir.

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

Kağıthane Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde arşivinde yapılan incelemelerde aşağıdaki ruhsat ve iskan belgelerinin bulunduğu görülmüştür.

ÇAMLIVADI RUHSAT VE İSKAN BİLGİLERİ		
7754 ADA 2 PARSEL	TARİH	YEVMIYE
1/A BLOK		
YAP KULLANIM İZİN BELGESİ	27.09.2022	2/31
İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	7.10.2021	2/98
YENİ YAPI RUHSATI	12.06.2017	4/16
2/A BLOK		
YAP KULLANIM İZİN BELGESİ	27.09.2022	2/32
İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	7.10.2021	2/97
YENİ YAPI RUHSATI	12.06.2017	4/17
3/A BLOK		
YAP KULLANIM İZİN BELGESİ	27.09.2022	2/33
İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	7.10.2021	2/96
YENİ YAPI RUHSATI	12.06.2017	4/18
4/A BLOK		
YAP KULLANIM İZİN BELGESİ	27.09.2022	2/34
İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	7.10.2021	2/95
YENİ YAPI RUHSATI	12.06.2017	4/20
5/A BLOK		
YAP KULLANIM İZİN BELGESİ	27.09.2022	2/35
İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	7.10.2021	2/94
YENİ YAPI RUHSATI	10.09.2020	2/74
7/A BLOK		
YAP KULLANIM İZİN BELGESİ	27.09.2022	2/37
İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	7.10.2021	2/92
YENİ YAPI RUHSATI	10.09.2020	2/76
7754 ADA 3 PARSEL	TARİH	YEVMIYE
1/B BLOK		
YAP KULLANIM İZİN BELGESİ	25.08.2022	2/13
TADİLAT RUHSATI	10.09.2020	2/77
YENİ YAPI RUHSATI	29.06.2017	5/32

2/B BLOK		
YAP KULLANIM İZİN BELGESİ	25.08.2022	2/14
TADİLAT RUHSATI	10.09.2020	2/78
YENİ YAPI RUHSATI	29.06.2017	S/33
7755 ADA 4 PARSEL	TARİH	YEVMIYE
1/E BLOK		
YAP KULLANIM İZİN BELGESİ	18.08.2022	2/3
TADİLAT RUHSATI	14.08.2020	2/43
2/E BLOK		
YAP KULLANIM İZİN BELGESİ	18.08.2022	2/4
TADİLAT RUHSATI	14.08.2020	2/44
3/E BLOK		
YAP KULLANIM İZİN BELGESİ	18.08.2022	2/5
TADİLAT RUHSATI	14.08.2020	2/45
4/E BLOK		
YAP KULLANIM İZİN BELGESİ	18.08.2022	2/5
TADİLAT RUHSATI	14.08.2020	2/46
7756 ADA 5 PARSEL	TARİH	YEVMIYE
4/D BLOK		
YAP KULLANIM İZİN BELGESİ	14.09.2022	2/26
YENİ YAPI RUHSATI	10.09.2020	2/82
5/D BLOK		
YAP KULLANIM İZİN BELGESİ	14.09.2022	2/27
YENİ YAPI RUHSATI	10.09.2020	2/83

Kağıthane Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan araştırmada taşınmazın imar işlem dosyasında bila tarihli mimari projeleri incelenmiştir.

4.3.3. YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkuller 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup, inşaat sürecinde 7754 ada 2 parselde yer alan yapıların yapı denetimi Dmr Yapı Denetim Limited Şirketi; 7754 ada 3 parselde yer alan yapıların yapı denetimi Seymen Yapı Denetim Limited Şirketi; 7755 ada 4 parselde yer alan yapıların yapı denetimi Ufk Yapı Denetim Limited Şirketi; 7756 ada 5 parselde yer alan yapıların yapı denetimi Avrasya Yapı Denetim Limited Şirketi firması tarafından yürütülmektedir.

4.3.4. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Taşınmazların yer aldığı bloklara ait Enerji Kimlik Belgeleri'ne Kağıthaner Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde rastlanmamıştır.

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 bulunması sebebiyle yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

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

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

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

4.4. SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

4.4.1. TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Yapılan incelemelerde 2022 yılı içerisinde kat irtifakı ve kat mülkiyeti sebebiyle tesis olduğu görülmüş ve sonrasında taşınmazların tapu kaydında herhangi bir alım-satım işlemi olmadığı görülmüştür.

4.4.2. HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkuller için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.5. YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

5.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

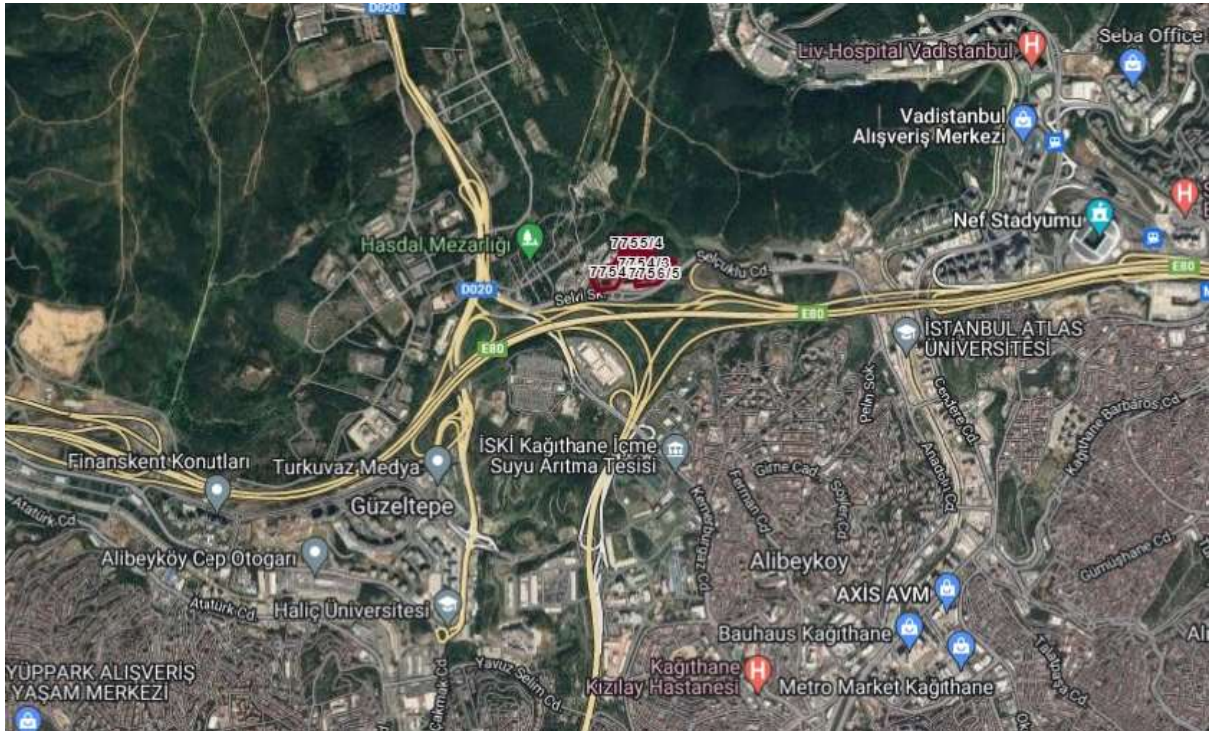
Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Hamidiye Mahallesi, İhlas Sokak üzerinde 7754 ada 2 ve 3 parseller, 7755 ada 4 parsel ve 7756 ada 5 parsel üzerinde konumlu olan Çamlıvadi Projesi bünyesinde yer alan 198 adet bağımsız bölümdür.

Bölgenin ana ulaşım yollarından olan Anadolu Caddesi'nin devamı olan Selçuklu Caddesi üzerinde batı istikametine doğru 1,4 km ilerlendikten sonra sol tarafta yer alan konu taşınmazların konumlu olduğu siteye ulaşılır.

Çamlıvadi projesi yaklaşık olarak, İstanbul Üniversitesi Vadi Kampüsü'ne 2,5 km, Liv Hospital Vadiistanbul'a 3,1 km, Nef Stadyumu'na 3,3 km, Axis Alışveriş Merkezi'ne 3,6 km,



Seyrantepe Metro İstasyonu'na 4,1 km, Seyrantepe Hamidiye Etfal Eğitim ve Araştırma Hastanesi'ne ise 4,5 km mesafededir.



invest

2023/2121

5.2. GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Rapora konu Çamlıvadi Projesi, 26.648,76 m² yüzölçümlü 7754 ada, 2 parsel; 6.052,95 yüzölçümlü 7754 ada, 3 parsel; 11.166,71 yüzölçümlü 7755 ada, 4 parsel; 11.325,27 yüzölçümlü 7756 ada, 5 parsellerde yer almaktadır.
- Proje bünyesinde 7754 ada 2 parselde 1/A, 2/A, 3/A, 4/A, 5/A, 6/A ve 7/A; 7754 ada 3 parselde 1/B ve 2/B; 7755 ada 4 parselde 1E, 2E, 3/E ve 4/E; 7756 ada 5 parselde 1/D/, 2/D, 3/D, 4/D ve 5/D bloklar olmak üzere toplam 18 adet blok mevcuttur.
- Peyzaj düzenlenmesi yapılmıştır.
- 7754 ada 2 parselde konumlu 1/A Blok, 3 bodrum, zemin ve 9 normal kat olmak üzere toplam 13 normal katlı; 2/A Blok, 1 bodrum, zemin ve 9 normal kat olmak üzere toplam 11 normal katlı; 3/A ve 4/A Bloklar, 4 bodrum, zemin ve 8 normal kat olmak üzere toplam 13 normal katlı; 5/A Blok, 2 bodrum, zemin ve 9 normal kat olmak üzere toplam 12 normal katlı; 7/A Blok, 5 bodrum, zemin ve 8 normal kat olmak üzere toplam 14 normal katlıdır.
- 7754 ada 3 parselde konumlu 1/B Blok, 2 bodrum, zemin ve 9 normal kat olmak üzere toplam 12 normal katlı; 2/B Blok, 3 bodrum, zemin ve 8 normal kat olmak üzere toplam 12 normal katlıdır.
- 7755 ada 4 parselde konumlu 1/E, 2/E, 3/E ve 4/E Bloklar, 2 bodrum, zemin ve 9 normal kat olmak üzere toplam 12 normal katlıdır.
- 7756 ada 5 parselde konumlu 4/D Blok, 4 bodrum, zemin ve 7 normal kat olmak üzere toplam 12 normal katlı; 5/D Blok, 4 bodrum, zemin ve 6 normal kat olmak üzere toplam 11 normal katlıdır.
- Bağımsız bölüm bilgeleri gösterir tablo aşağıda sunulmuştur.

ADA PARSEL	BLOK ADI	GİRİŞ	KAT NO	BB NO	KULLANIM	CEPHE
7754/2	1/A	A	1. BODRUM	4	3+1	B-K
7754/2	1/A	D	1. BODRUM	2	3+1	D
7754/2	1/A	D	1.	5	3+1	B-G
7754/2	1/A	D	1.	6	3+1	D-G
7754/2	1/A	D	2.	7	3+1	B-G
7754/2	1/A	D	2.	8	3+1	D-G
7754/2	1/A	D	3.	9	3+1	B-G
7754/2	1/A	D	4.	11	3+1	B-G
7754/2	1/A	D	4.	12	3+1	D-G
7754/2	1/A	D	5.	13	3+1	B-G
7754/2	1/A	D	6.	15	3+1	B-G
7754/2	1/A	D	6.	16	3+1	D-G
7754/2	1/A	D	7.	17	3+1	B-G



7754/2	1/A	D	7.	18	3+1	D-G
7754/2	1/A	D	8.	19	3+1	B-G
7754/2	1/A	D	8.	20	3+1	D-G
7754/2	2/A	-	1.	3	4+1	KD-KB-GD
7754/2	2/A	-	1.	4	4+1	GB-KB-GD
7754/2	2/A	-	2.	5	4+1	KD-KB-GD
7754/2	2/A	-	2.	6	4+1	GB-KB-GD
7754/2	2/A	-	3.	7	4+1	KD-KB-GD
7754/2	2/A	-	3.	8	4+1	GB-KB-GD
7754/2	2/A	-	4.	10	4+1	GB-KB-GD
7754/2	2/A	-	5.	11	4+1	KD-KB-GD
7754/2	2/A	-	5.	12	4+1	GB-KB-GD
7754/2	2/A	-	6.	13	4+1	KD-KB-GD
7754/2	2/A	-	8.	17	4+1	KD-KB-GD
7754/2	3/A	A	2. BODRUM	3	3+1	KD-KB
7754/2	3/A	A	2. BODRUM	4	3+1	GB-KB
7754/2	3/A	A	1. BODRUM	5	3+1	KD-KB
7754/2	3/A	A	1. BODRUM	6	3+1	GB-KB
7754/2	3/A	A	ZEMİN	7	3+1	KD-KB
7754/2	3/A	A	ZEMİN	8	3+1	GB-KB
7754/2	3/A	A	1.	9	3+1	KD-KB
7754/2	3/A	A	1.	10	3+1	GB-KB
7754/2	3/A	A	2.	11	3+1	KD-KB
7754/2	3/A	A	2.	12	3+1	GB-KB
7754/2	3/A	A	3.	14	3+1	GB-KB
7754/2	3/A	C	ZEMİN	2	3+1	KD-GD
7754/2	3/A	C	1.	3	3+1	GB-GD
7754/2	3/A	C	1.	4	3+1	KD-GD
7754/2	3/A	C	2.	5	3+1	GD-GB
7754/2	3/A	C	2.	6	3+1	KD-GD
7754/2	3/A	C	3.	7	3+1	GD-GB
7754/2	3/A	C	3.	8	3+1	KD-GD
7754/2	3/A	C	4.	9	3+1	GD-GB
7754/2	3/A	C	5.	11	3+1	GD-GB
7754/2	3/A	C	6.	13	3+1	GD-GB
7754/2	3/A	C	7.	15	3+1	GD-GB
7754/2	4/A	A	1. BODRUM	5	3+1	GB-KB
7754/2	4/A	A	ZEMİN	6	3+1	KD-KB
7754/2	4/A	A	ZEMİN	7	3+1	GB-KB
7754/2	4/A	A	1.	8	3+1	KD-KB
7754/2	4/A	A	1.	9	3+1	GB-KB
7754/2	4/A	A	2.	10	3+1	KD-KB
7754/2	4/A	A	2.	11	3+1	GB-KB
7754/2	4/A	A	3.	12	3+1	KD-KB
7754/2	4/A	A	3.	13	3+1	GB-KB
7754/2	4/A	A	4.	14	3+1	KD-KB



7754/2	4/A	A	4.	15	3+1	GB-KB
7754/2	4/A	A	5.	16	3+1	KD-KB
7754/2	4/A	A	5.	17	3+1	GB-KB
7754/2	4/A	A	6.	18	3+1	KD-KB
7754/2	4/A	A	6.	19	3+1	GB-KB
7754/2	4/A	A	7.	20	3+1	KD-KB
7754/2	4/A	A	7.	21	3+1	GB-KB
7754/2	4/A	C	2. BODRUM	1	3+1	GB
7754/2	4/A	C	1.	5	3+1	GB-GD
7754/2	4/A	C	1.	6	3+1	KD-GD
7754/2	4/A	C	2.	8	3+1	KD-GD
7754/2	4/A	C	3.	9	3+1	GB-GD
7754/2	4/A	C	3.	10	3+1	KD-GD
7754/2	4/A	C	4.	11	3+1	GB-GD
7754/2	4/A	C	5.	13	3+1	GB-GD
7754/2	4/A	C	7.	17	3+1	GB-GD
7754/2	5/A	-	1.	3	4+1	KD-KB-GD
7754/2	5/A	-	1.	4	4+1	GB-KB-GD
7754/2	5/A	-	2.	5	4+1	KD-KB-GD
7754/2	5/A	-	2.	6	4+1	GB-KB-GD
7754/2	5/A	-	3.	8	4+1	GB-KB-GD
7754/2	5/A	-	4.	10	4+1	GB-KB-GD
7754/2	5/A	-	5.	12	4+1	GB-KB-GD
7754/2	5/A	-	6.	14	4+1	GB-KB-GD
7754/2	5/A	-	7.	16	4+1	GB-KB-GD
7754/2	7/A	B	ZEMİN	4	3+1	D-K-G
7754/2	7/A	B	2.	8	3+1	D-K-G
7754/2	7/A	B	3.	10	3+1	D-K-G
7754/2	7/A	B	4.	12	3+1	D-K-G
7754/2	7/A	B	6.	16	3+1	D-K-G
7754/2	7/A	B	7.	18	3+1	D-K-G
7754/3	1/B	A	1. BODRUM	1	3+1	KD+GB
7754/3	1/B	A	ZEMİN	4	3+1	KD+GB
7754/3	1/B	A	ZEMİN	5	4+1	KB+KD+GB
7754/3	1/B	A	ZEMİN	6	2+1	KD
7754/3	1/B	A	1.	7	3+1	KD+GB
7754/3	1/B	A	1.	8	4+1	KB+KD+GB
7754/3	1/B	A	1.	9	2+1	KD
7754/3	1/B	A	2.	10	3+1	KD+GB
7754/3	1/B	A	2.	11	4+1	KB+KD+GB
7754/3	1/B	A	2.	12	2+1	KD
7754/3	1/B	A	3.	15	2+1	KD
7754/3	1/B	A	4.	18	2+1	KD
7754/3	1/B	A	6.	24	2+1	KD
7754/3	1/B	A	7.	26	4+1	KB+KD+GB
7754/3	1/B	A	8.	29	4+1	KB+KD+GB



7754/3	1/B	B	1. BODRUM	1	3+1	KD+GB
7754/3	1/B	B	ZEMİN	4	3+1	KD+GB
7754/3	1/B	B	1.	5	2+1	KD
7754/3	1/B	B	1.	6	4+1	GD+KD+GB
7754/3	1/B	B	1.	7	3+1	KD+GB
7754/3	1/B	B	2.	8	2+1	KD
7754/3	1/B	B	2.	9	4+1	GD+KD+GB
7754/3	1/B	B	2.	10	3+1	KD+GB
7754/3	1/B	B	3.	11	2+1	KD
7754/3	1/B	B	3.	12	4+1	GD+KD+GB
7754/3	1/B	B	4.	15	4+1	GD+KD+GB
7754/3	1/B	B	5.	18	4+1	GD+KD+GB
7754/3	1/B	B	6.	21	4+1	GD+KD+GB
7754/3	2/B	-	ZEMİN	5	4+1	D+K+G
7754/3	2/B	-	1.	7	4+1	D+K+G
7754/3	2/B	-	2.	9	4+1	D+K+G
7754/3	2/B	-	3.	11	4+1	D+K+G
7754/3	2/B	-	3.	12	4+1	B+K+G
7754/3	2/B	-	4.	13	4+1	D+K+G
7754/3	2/B	-	4.	14	4+1	B+K+G
7754/3	2/B	-	5.	15	4+1	D+K+G
7754/3	2/B	-	5.	16	4+1	B+K+G
7754/3	2/B	-	6.	18	4+1	B+K+G
7754/3	2/B	-	7.	19	4+1	D+K+G
7755/4	1/E	B	1.	3	4+1	KB+GD
7755/4	1/E	B	1.	4	5+1	KB+GB+GD
7755/4	1/E	B	2.	5	4+1	KB+GD
7755/4	1/E	B	2.	6	5+1	KB+GB+GD
7755/4	1/E	B	3.	7	4+1	KB+GD
7755/4	1/E	B	4.	9	4+1	KB+GD
7755/4	1/E	B	4.	10	5+1	KB+GB+GD
7755/4	1/E	B	5.	11	4+1	KB+GD
7755/4	1/E	B	5.	12	5+1	KB+GB+GD
7755/4	1/E	B	6.	13	4+1	KB+GD
7755/4	1/E	B	6.	14	5+1	KB+GB+GD
7755/4	1/E	B	7.	15	4+1	KB+GD
7755/4	1/E	B	7.	16	5+1	KB+GB+GD
7755/4	1/E	B	8.	17	4+1	KB+GD
7755/4	1/E	B	9.	19	4+1	KB+GD
7755/4	1/E	A	ZEMİN	2	5+1	KB+KD+GD
7755/4	1/E	A	ZEMİN	3	4+1	KB+GD
7755/4	1/E	A	1.	5	4+1	KB+GD
7755/4	1/E	A	2.	7	4+1	KB+GD
7755/4	1/E	A	3.	9	4+1	KB+GD
7755/4	1/E	A	4.	11	4+1	KB+GD
7755/4	1/E	A	6.	15	4+1	KB+GD



7755/4	1/E	A	7.	17	4+1	KB+GD
7755/4	1/E	A	8.	19	4+1	KB+GD
7755/4	1/E	A	9.	21	4+1	KB+GD
7755/4	2/E	-	1.	9	4+1	K+B+G
7755/4	2/E	-	1.	11	3+1	K+D+G
7755/4	2/E	-	2.	12	4+1	K+B+G
7755/4	2/E	-	2.	14	3+1	K+D+G
7755/4	2/E	-	3.	15	4+1	K+B+G
7755/4	2/E	-	3.	17	3+1	K+D+G
7755/4	2/E	-	5.	21	4+1	K+B+G
7755/4	2/E	-	6.	24	4+1	K+B+G
7755/4	2/E	-	6.	26	3+1	K+D+G
7755/4	2/E	-	7.	27	4+1	K+B+G
7755/4	2/E	-	8.	30	4+1	K+B+G
7755/4	3/E	A	ZEMİN	3	5+1	KD+KB+GB
7755/4	3/E	A	1.	4	4+1	KD+GB
7755/4	3/E	A	2.	6	4+1	KD+GB
7755/4	3/E	A	3.	8	4+1	KD+GB
7755/4	3/E	A	7.	16	4+1	KD+GB
7755/4	3/E	A	9.	20	4+1	KD+GB
7755/4	3/E	B	ZEMİN	2	4+1	KD+GB
7755/4	3/E	B	1.	3	5+1	KD+GD+GB
7755/4	3/E	B	1.	4	4+1	KD+GB
7755/4	3/E	B	2.	5	5+1	KD+GD+GB
7755/4	3/E	B	2.	6	4+1	KD+GB
7755/4	3/E	B	3.	7	5+1	KD+GD+GB
7755/4	3/E	B	3.	8	4+1	KD+GB
7755/4	3/E	B	4.	9	5+1	KD+GD+GB
7755/4	3/E	B	4.	10	4+1	KD+GB
7755/4	3/E	B	5.	12	4+1	KD+GB
7755/4	3/E	B	6.	14	4+1	KD+GB
7755/4	3/E	B	7.	16	4+1	KD+GB
7755/4	4/E	-	ZEMİN	2	2+1	GD
7755/4	4/E	-	1.	6	3+1	GD+GB+KB
7755/4	4/E	-	2.	9	3+1	GD+GB+KB
7755/4	4/E	-	3.	12	3+1	GD+GB+KB
7755/4	4/E	-	8.	25	4+1	GD+KD+KB
7755/4	4/E	-	8.	26	2+1	GD
7756/5	5/D	A	1.	5	3+1	GD-KB
7756/5	5/D	A	1.	6	3+1	GB-KB-GD
7756/5	5/D	A	2.	7	3+1	GD-KB
7756/5	5/D	A	3.	9	3+1	GD-KB
7756/5	5/D	A	4.	11	3+1	GD-KB
7756/5	5/D	B	1. BODRUM	3	3+1	KD-GD
7756/5	5/D	B	1.	8	3+1	GD-KB
7756/5	5/D	B	2.	10	3+1	GD-KB
7756/5	5/D	B	3.	12	3+1	GD-KB



5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.4. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-1. Maddesine göre "en verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır." şeklindedir.

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

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

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

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

Bu tanım ve detaylardan hareketle gayrimenkullerin lokasyonu, kullanım fonksiyonları, fiziksel özellikleri ile yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin projede tasarlandıkları gibi kullanılmaları olduğu görüş ve kanaatindeyiz.

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

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

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya



piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu şu anda faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullandırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 ila 2014 yılları içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle birlikte gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir dönem yaşanmış, ayrıca 2012 ile 2015 yılları arasında ise faizlerin düşük seviyelerde (2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan %5 oranına kadar düşmüştür) olması orta sınıfın konut ihtiyacını karşılamaya yöneldiği ve gayrimenkul fiyatlarının sürekli arttığı bir dönem olmuştur.

2014 yılından sonra faiz oranlarındaki artışla birlikte gayrimenkule olan ilgide azalmalar başlamış, 2016 yılındaki darbe girişimi, dünya piyasasındaki daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de durağanlık başlamış, ancak ülkedeki gayrimenkulün getirisinin ve faizlerin halen makul düzeyde olması en etken faktör olmak üzere 2016 ve 2017 yıllarındaki satılan konut sayısı bir önceki yıla göre daha yüksek sayıda gerçekleşmiştir.

Yüksek satış oranlarına rağmen oluşan yüksek konut stoğu ile birlikte 2018 yılı başında gerçekleşen döviz hareketliliği Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul sektöründe daralmaya yol açmış ve fazilerin de artması ile birlikte 2018 beklentilerin çok altında başlamış ve yatayda seyretmiştir.

2019 yılı ve 2020 yılı ilk çeyreği de da 2018 yılı boyunca süren daralmanın devam ettiği bir dönem olarak geçmiştir. 2020 yılının 2 ve 3. çeyrekleri ise özellikle Haziran ve Temmuz aylarındaki kredi kampanyalarıyla gayrimenkul fiyatlarının daha yüksek bedellerle talep gördüğü ve hatta piyasada oluşan yüksek taleple gayrimenkullerin fiyatlarında artış yaşandığı bir dönem olmuştur.

Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkullerin "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Kısa bir projeksiyonda dış ya da doğal etkenlerin (Ortadoğu'da yaşanan bölgesel savaş, global para politikaları, COVID19 Pandemisi vs.) mevcut piyasa şartlarına etkisinin minimum düzeyde olacağı kabulüyle gayrimenkul piyasasında toparlanma olacağı düşünülebilir. Ancak 2018 ve 2019 yıllarında gayrimenkul fiyatlarında yaşanan düşüşlerle birlikte piyasada minimum seviyeye kadar gerileyen gayrimenkul fiyatlarının her ne kadar



2020 Haziran ve Temmuz aylarındaki düşük faizli kredilerle piyasa normallerine ulaştığı görülmüşse de 2020 yılının kalan döneminde ve 2021 yılı ilk 2 çeyreğinde stabil kaldığı ve sonrasında ise döviz kurunda yaşanan artışların inşaat maliyetlerine yansması ile birlikte gayrimenkul fiyatlarının bu sefer piyasa normallerinin üzerinde artış gösterdiği görülmüştür. Türkiye genelinde gayrimenkul fiyatlarında kısa sürede %60-70'lere varan artışlar yaşanmış ve piyasadaki gayrimenkuller erişebilir fiyatların üzerinde pazarlanmaya başlanmıştır.

2022 yılının ilk aylarında global krizler ve savaşlar sebebiyle ekonomideki belirsizlikler artmış ve COVID pandemisi etkileri de bitmemiştir. Global ölçekteki bu olayların petrol ve altın gibi emtiaların fiyatlarına artış olarak yansması ile ekonomideki belirsizlik düzeyi daha çok artmış ve artan inşaat maliyetleri gibi nedenlerle de gayrimenkuller için istenen fiyatlar yükselmiş piyasada yüksek fiyatlı gayrimenkuller pazarda kalmış ve piyasa durgunlaşmıştır.

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

Ekonomi ve gayrimenkul piyasasındaki bu gelişmelerle birlikte 2023 yılının kalanında daha çok nakit parası olan yerli ve yabancı yatırımcıların pazara göre makul fiyatlı ya da proje özellikleri ile öne çıkan gayrimenkullerden seçerek portföy edinmeye çalışacağı bir dönem olacağı öngörülmektedir.

6.2. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

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

Fırsatlar:

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



6.3. BÖLGE ANALİZİ

6.3.1. İSTANBUL İLİ



İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer alır. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa yakası ve doğuda Asya yakası olmak üzere iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür.

İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Yıllık yağmur düşüşü 870mm'dir. Nem yüzünden, hava sıcak olduğundan daha sıcak; soğuk olduğundan daha soğuk hissedilebilir. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 7°C ile 9°C civarındadır. Kış aylarında bir iki hafta kar yağabilir. Haziran'dan Eylül'e kadar ortalama sıcaklık 28°C'dir.

Dünyanın en eski şehirlerinden olan İstanbul, 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır.

İstanbul'un kuzey ve güneyi denizlerle çevrilidir. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Marmara Denizi vardır. Batısında Tekirdağ'ın Çerkezköy, Çorlu, Marmara Ereğlisi ve Saray ilçeleri, doğusunda Kocaeli'nin Gebze, Körfez ve Kandıra ilçeleri bulunur. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet, Boğaziçi ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul, idari olarak 39 ilçeden oluşmaktadır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. İstanbul'un ilçeleri üç ana bölgeye ayrılmaktadır.

Yaklaşık 15 milyonluk nüfusuyla dünyanın en kalabalık şehirlerinden olan İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 4 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşar. İşsizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondu mahalleleri oluşturmuştur.

İstanbul kent ölçeğinde son yirmi yılda hızlı bir dönüşüm yaşamıştır. Kent merkezinde yaşayan üst gelir gurubu mensupları, Avrupa ve Amerika'daki dönüşüme benzer şekilde kent çeperinde bulunan doğayla iç içe düşük yoğunluklu konut alanlarına taşınmışlardır.

6.3.2. KAĞITHANE İLÇESİ

Kağıthane'nin merkezi konumu, gerek dönüşüm ve diğer emlak projeleri gerekse metro, Kağıthane ve Dolmabahçe tünelleri, 3. köprü, 3. havalimanı, üç katlı tüp geçit (Büyük İstanbul Tüneli) gibi ulaştırma alanında yaşanan gelişmeler sayesinde ön plana çıkmaktadır.



Bugün ilçenin her mahallesinde çok sayıda konut ve ofis projesi hayata geçirilmektedir. Avrupa Yakası'nın gelişmiş bölgelerine halihazırda komşu olan Kağıthane, kuzeyde Cendere aksıSeyrantepe üzerinden Ayazağa-Maslak ile; doğuda Levent ve Şişli ile; batıda Eyüp ve güneyde Beyoğlu-Taksim ile entegre olmaktadır.

Kağıthane'nin merkezinde Küçük Kemal Çocuk Sahnesi ile İstanbul Büyükşehir Belediyesi bünyesinde bulunan Şehir Tiyatroları Sadabad Sahnesi bulunmaktadır. Bunun yanı sıra ilçe belediyesine ait kültür merkezleri de mevcuttur.

İlçe nüfusunun büyük bir kısmını Anadolu'dan (daha çok Orta Anadolu, Doğu Anadolu ve Güneydoğu Anadolu) İstanbul'a çalışmaya gelen insanlardan oluşmaktadır. İlçede hızlı bir yapılaşma görülmekle beraber, inşaata açık arazilerin sınır seviyesine yaklaşması nedeniyle 1960'lardan 2000'li yıllara kadar gözlenen büyük nüfus artış hızı 2000'lerden beri gerilemektedir.

M7 Kabataş-Mahmutbey metrosu ilçenin güneyinde, Merkez mahallesinden Kağıthane Deresi üzerinden geçmektedir. Bu hattın Çağlayan, Kağıthane ve Nurtepe istasyonları ilçe sınırları içindedir. İleriki yıllarda yapılması planlanan Büyük İstanbul Tüneli (üç katlı tüp geçit), Ümraniye Çamlık'tan gelerek Avrupa yakasında Kağıthane Hasdal Kavşağı'na bağlanacaktır.

İstinye-İTÜ-Ayazağa-Kağıthane ile M11 Gayrettepe-İstanbul Havalimanı metroları, ayrıca yeniden canlandırılacak olan Haliç-Karadeniz sahra (Dekovil) hattı yine ilçenin merkez mahallesinde cendere hattından geçmektedir. Proje aşamasındaki M34 (Hızray) Hattı için ilçenin Merkez mahallesinde bir istasyon yapılması planlanarak M11 ve M7 hattına entegrasyon sağlanması planlanmaktadır.

Seyrantepe Mahallesinde M2'nin deposu ve şube hattı için Seyrantepe istasyonu bulunmaktadır. İlerleyen yıllarda şube hattı Hamidiye Mahallesi'nden istasyon olacak şekilde geçip Alibeyköy Cep Otogarı'na uzatılması planlanmaktadır.

6.4. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Merkezi konumları,
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- Modern şehircilik anlayışına uygun olarak planlanmış olmaları,
- Çağdaş teknik alt yapı imkânlarına sahip olmaları,
- Kat irtifakının kurulmuş olması,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- İç mekânlarda kullanılan malzeme ve işçilik kalitesinin yüksek standartlarda olması,
- Nitelikli mimari tasarım,
- Kapalı otopark alanlarına sahip olması,
- Tamamlanmış altyapı,

- Orman manzarasının bulunması,
- Yüksek standartlarda inşa edilmiş her türlü altyapısal ve teknik imkanları bünyesinde bulundurması.

Olumsuz etken:

- Son dönemde genel ekonomik görünümün durağan seyretmesi.

6.5. EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

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

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

Bölgede Konumlu Olan Satılık Konut Emsalleri;

1. Değerleme konusu taşınmazla aynı site bünyesinde 7. katta konumlu, 1+1 kullanımlı, 102 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen daire 12.000.000,-TL (117.647,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0 534 668 60 01)
2. Değerleme konusu taşınmazla aynı site bünyesinde 4. normal katında konumlu, 2+1 kullanımlı, 130 m² kullanım alanlı teraslı daire 14.000.000,-TL (107.692,-TL/m²) bedelle satılıktır. Aynı tip dairenin aylık kira getirisinin 55.000,-TL olduğu öğrenilmiştir. Terası bulunması sebebiyle alan olarak dezavantajlıdır. (Emlakçı: 0 532 546 46 10)
3. Değerleme konusu taşınmazla aynı site bünyesinde 1. normal katında konumlu, 2+1 kullanımlı, 140 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen teraslı daire 14.500.000,-TL (103.571,-TL/m²) bedelle satılıktır. Terası bulunması sebebiyle alan olarak dezavantajlıdır. (Emlakçı: 0539 876 39 01)
4. Değerleme konusu taşınmazla aynı site bünyesinde 11. normal katında konumlu, 1+1 kullanımlı, 78 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen daire 8.650.000,-TL (110.897,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0532 724 18 07)
5. Değerleme konusu taşınmazla aynı site bünyesinde 3. normal katında konumlu, 3+1 kullanımlı, 182 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen daire 25.000.000,-TL (137.362,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0533 030 18 09)
6. Değerleme konusu taşınmazla aynı site bünyesinde 7. normal katında konumlu, 5+1 kullanımlı, 328 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen daire 39.000.000,-TL (118.902,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0533 091 83 30)

Bölgede Konumlu Olan Kiralık Konut Emsalleri;

7. Değerleme konusu taşınmazla aynı site bünyesinde 3. normal katında konumlu, 2+1 kullanımlı, 142 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen daire aylık 50. 000,-TL (352,11-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0530 182 04 53)

8. Değerleme konusu taşınmazla aynı site bünyesinde 4. normal katında konumlu, 2+1 kullanımlı, 135 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen daire aylık 50.000,-TL (370,37-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0534 349 52 61)
9. Değerleme konusu taşınmazla aynı site bünyesinde 5. normal katında konumlu, 3+1 kullanımlı, 180 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen daire aylık 60. 000,-TL (333,33-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0538 254 43 77)
10. Değerleme konusu taşınmazla aynı site bünyesinde 4. normal katında konumlu, 3+1 kullanımlı, 187 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen daire aylık 60. 000,-TL (320,85-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0530 569 33 23)
11. Değerleme konusu taşınmazla aynı site bünyesinde 8. normal katında konumlu, 5+1 kullanımlı, 280 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen daire aylık 100.000,-TL (357,14-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0532 290 48 79)

Ayrıca firma yetkililerinden parsel bünyesindeki son satışlara ilişkin olarak bilgi talep edilmiş olup satışlara ilişkin sözleşmelerden edinilen bilgiler aşağıda BİLGİ AMAÇLI belirtilmiştir.

- 7754 Ada 2 Parselde yer alan 1/A Blok C Giriş 5 bağımsız bölüm nolu 3+1J tipindeki brüt 185,94 m² kullanım alanlı daire 808.000 USD karşılığı 15.748.728 TL bedelle 02.05.2023 tarihinde satılmıştır. Satış 484.800 USD peşin ve kalan tutar her bir taksiti 53.866 USD olmak üzere 6 aylık vadeye bağlanmıştır.
- 7756 Ada 5 Parselde yer alan 5/D Blok A Giriş 16 bağımsız bölüm nolu 2+1Ş tipindeki brüt 184,76 m² kullanım alanlı daire 1.100.000 USD karşılığı 21.918.160 TL bedelle 25.05.2023 tarihinde satılmıştır. Satış 550.000 USD peşin ve kalan tutar ilk taksiti 110.000 USD ve kalan her bir taksiti 88.000 USD olmak üzere 6 aylık vadeye bağlanmıştır.
- 7754 Ada 2 Parselde yer alan 3/A Blok C Giriş 14 bağımsız bölüm nolu 3+1I1 tipindeki brüt 182,16 m² kullanım alanlı daire 1.000.000 USD karşılığı 19.449.300 TL bedelle 25.04.2023 tarihinde satılmıştır. Satış 600.000 USD peşin ve kalan tutar her bir taksiti 80.000 USD olmak üzere 5 aylık vadeye bağlanmıştır.
- 7756 Ada 5 Parselde yer alan 5/D Blok A Giriş 8 bağımsız bölüm nolu 3+1M tipindeki brüt 184,87 m² kullanım alanlı daire 1.180.000 USD karşılığı 27.874.432 TL bedelle 16.06.2023 tarihinde satılmıştır. Satış 708.000 USD peşin ve kalan tutar ilk 5 taksiti 80.000 USD ve son taksiti 72.000 USD olmak üzere 6 aylık vadeye bağlanmıştır.
- 7755 Ada 4 Parselde yer alan 4/E Blok 5 bağımsız bölüm nolu 2+1A tipindeki brüt 132,84 m² kullanım alanlı daire 814.000 USD karşılığı 15.904.746 TL bedelle 08.05.2023 tarihinde satılmıştır. Satış 488.400 USD peşin ve kalan tutar her bir taksiti 65.120 USD olmak üzere 5 aylık vadeye bağlanmıştır.



7.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

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

Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım Pazar verileriyle desteklenmektedir.

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

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

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

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazın Pazar değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı** ve **gelir yaklaşımı** kullanılmıştır.

8.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS 2017)

Yukarıdaki tanımdam hareketle bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, Pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkuller için 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 mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

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

Emsaller genellikle aynı sitedeki gayrimenkuller olup karşılaştırma tabloları hem kiralık hem satılık gayrimenkuller için aşağıdaki gibidir. Emsallerin karşılaştırma analizi bodrum katta yer alan, bahçe kullanımı bulunmayan ve alanı 200 m² civarında olan manzarası bulunmayan ya da kısıtlı olan bir gayrimenkul için yapılmıştır.

Satılık Konut Emsalleri

Emsal No	1	2	3	4	5	6
Kullanım Alanı (m ²)	102	130	140	78	182	328
İstenen Fiyat (TL)	12.000.000	14.000.000	14.500.000	8.650.000	25.000.000	39.000.000
Birim Değer (TL/m ²)	117.645	107.690	103.570	110.895	137.365	118.900
Konum Düzeltmesi (%)	0%	5%	5%	10%	0%	0%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	10%	15%	20%	5%	0%	10%
İnşai Kalite Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Pazarlık Payı (%)	-5%	-5%	-5%	-5%	-10%	-5%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	5%	15%	20%	10%	-10%	5%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	123.525	123.845	124.285	121.985	123.630	124.845
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	123.685					

Kiralık Konut Emsalleri

Emsal No	7	8	9	10	11
Kullanım Alanı (m ²)	142	135	180	187	280
İstenen Fiyat (TL)	50.000	50.000	60.000	60.000	100.000
Birim Değer (TL/m ²)	350	370	335	320	355
Konum Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	15%	15%	0%	0%	10%
İnşai Kalite Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Pazarlık Payı (%)	-10%	-15%	-5%	-5%	-10%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	5%	0%	-5%	-5%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	370	370	320	305	355
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	345				

8.1.1. ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak taşınmazların m² birim değerleri takdir edilmiş ve kullanım alanları ile çarpılarak pazar ve kira değerleri hesaplanmıştır. Değerlemesi yapılan taşınmazların farklı katlarda yer alması, kullanım alanlarının farklı olması, cepheleri ve projede planlanan diğer hususlar dikkate alınarak ayrı ayrı şerefiyelendirilmek sureti ile belirlenen m² birim değerleri ile yuvarlatılmış blok bazında toplam değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiş ve bağımsız bölüm bazında birim değerler bu şerefiye farkları dikkate alınarak tayin edilmiş olan listeler ise eklerde sunulmuştur. **Baz m² birim değerleri site bünyesindeki en düşük şerefiyeye sahip olacağı değerlendirilen (bodrum katta yer alan, bahçe kullanımı bulunmayan ve alanı 200 m² civarında olan bir gayrimenkul) taşınmaz için hesaplanmış olup rapora konu bağımsız bölümlere ilişkin şerefiye katsayıları bu doğrultuda belirlenmiştir.**

ADA PARSEL	BLOK ADI	Giriş	KAT NO	BB NO	ŞEREFIYE KATSAYISI	BAZ m ² BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL)	BAZ m ² BİRİM KİRA DEĞERİ (TL)	m ² BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL)	m ² BİRİM KİRA DEĞERİ (TL)	BRÜT ALAN (m ²)	TAKDİR OLUNAN DEĞERİ (TL)	TAKDİR OLUNAN AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	AVRUPAKENT GAYRİMENKUL HİSSESİ	AVRUPAKENT GAYRİMENKUL HİSSESİNİN DEĞERİ (TL)
7754/2	1/A	A	1. BODRUM	4	1,08	123.685	345	133.992	374	182,12	24.405.000	68.000	799463/1332438	14.645.000
7754/2	1/A	D	1. BODRUM	2	1,05	123.685	345	129.869	362	182,16	23.655.000	66.000	799463/1332438	14.195.000
7754/2	1/A	D	1.	5	1,15	123.685	345	142.238	397	182,29	25.930.000	72.250	799463/1332438	15.560.000
7754/2	1/A	D	1.	6	1,15	123.685	345	142.238	397	182,16	25.910.000	72.250	799463/1332438	15.545.000
7754/2	1/A	D	2.	7	1,15	123.685	345	142.238	397	182,29	25.930.000	72.250	799463/1332438	15.560.000
7754/2	1/A	D	2.	8	1,15	123.685	345	142.238	397	182,16	25.910.000	72.250	799463/1332438	15.545.000
7754/2	1/A	D	3.	9	1,15	123.685	345	142.238	397	182,29	25.930.000	72.250	799463/1332438	15.560.000
7754/2	1/A	D	4.	11	1,18	123.685	345	146.361	408	182,29	26.680.000	74.500	799463/1332438	16.010.000
7754/2	1/A	D	4.	12	1,18	123.685	345	146.361	408	182,16	26.660.000	74.250	799463/1332438	15.995.000
7754/2	1/A	D	5.	13	1,18	123.685	345	146.361	408	182,29	26.680.000	74.500	799463/1332438	16.010.000
7754/2	1/A	D	6.	15	1,18	123.685	345	146.361	408	182,29	26.680.000	74.500	799463/1332438	16.010.000
7754/2	1/A	D	6.	16	1,18	123.685	345	146.361	408	182,16	26.660.000	74.250	799463/1332438	15.995.000
7754/2	1/A	D	7.	17	1,18	123.685	345	146.361	408	182,29	26.680.000	74.500	799463/1332438	16.010.000
7754/2	1/A	D	7.	18	1,18	123.685	345	146.361	408	182,16	26.660.000	74.250	799463/1332438	15.995.000
7754/2	1/A	D	8.	19	1,18	123.685	345	146.361	408	182,29	26.680.000	74.500	799463/1332438	16.010.000
7754/2	1/A	D	8.	20	1,18	123.685	345	146.361	408	182,16	26.660.000	74.250	799463/1332438	15.995.000
7754/2	2/A	-	1.	3	1,13	123.685	345	140.176	391	211,11	29.595.000	82.500	799463/1332438	17.755.000
7754/2	2/A	-	1.	4	1,13	123.685	345	140.176	391	211,11	29.595.000	82.500	799463/1332438	17.755.000
7754/2	2/A	-	2.	5	1,13	123.685	345	140.176	391	211,11	29.595.000	82.500	799463/1332438	17.755.000
7754/2	2/A	-	2.	6	1,13	123.685	345	140.176	391	211,11	29.595.000	82.500	799463/1332438	17.755.000
7754/2	2/A	-	3.	7	1,13	123.685	345	140.176	391	211,11	29.595.000	82.500	799463/1332438	17.755.000

7754/2	2/A	-	3.	8	1,13	123.685	345	140.176	391	211,11	29.595.000	82.500	799463/1332438	17.755.000
7754/2	2/A	-	4.	10	1,17	123.685	345	144.299	403	211,11	30.465.000	85.000	799463/1332438	18.280.000
7754/2	2/A	-	5.	11	1,17	123.685	345	144.299	403	211,11	30.465.000	85.000	799463/1332438	18.280.000
7754/2	2/A	-	5.	12	1,17	123.685	345	144.299	403	211,11	30.465.000	85.000	799463/1332438	18.280.000
7754/2	2/A	-	6.	13	1,17	123.685	345	144.299	403	211,11	30.465.000	85.000	799463/1332438	18.280.000
7754/2	2/A	-	8.	17	1,17	123.685	345	144.299	403	211,11	30.465.000	85.000	799463/1332438	18.280.000
7754/2	3/A	A	2. BODRUM	3	1,08	123.685	345	133.992	374	182,16	24.410.000	68.000	799463/1332438	14.645.000
7754/2	3/A	A	2. BODRUM	4	1,08	123.685	345	133.992	374	182,29	24.425.000	68.250	799463/1332438	14.655.000
7754/2	3/A	A	1. BODRUM	5	1,08	123.685	345	133.992	374	182,16	24.410.000	68.000	799463/1332438	14.645.000
7754/2	3/A	A	1. BODRUM	6	1,08	123.685	345	133.992	374	182,29	24.425.000	68.250	799463/1332438	14.655.000
7754/2	3/A	A	ZEMİN	7	1,12	123.685	345	138.115	385	182,16	25.160.000	70.250	799463/1332438	15.095.000
7754/2	3/A	A	ZEMİN	8	1,12	123.685	345	138.115	385	182,29	25.175.000	70.250	799463/1332438	15.105.000
7754/2	3/A	A	1.	9	1,15	123.685	345	142.238	397	182,16	25.910.000	72.250	799463/1332438	15.545.000
7754/2	3/A	A	1.	10	1,15	123.685	345	142.238	397	182,29	25.930.000	72.250	799463/1332438	15.560.000
7754/2	3/A	A	2.	11	1,15	123.685	345	142.238	397	182,16	25.910.000	72.250	799463/1332438	15.545.000
7754/2	3/A	A	2.	12	1,15	123.685	345	142.238	397	182,29	25.930.000	72.250	799463/1332438	15.560.000
7754/2	3/A	A	3.	14	1,15	123.685	345	142.238	397	182,29	25.930.000	72.250	799463/1332438	15.560.000
7754/2	3/A	C	ZEMİN	2	1,12	123.685	345	138.115	385	182,16	25.160.000	70.250	799463/1332438	15.095.000
7754/2	3/A	C	1.	3	1,15	123.685	345	142.238	397	182,29	25.930.000	72.250	799463/1332438	15.560.000
7754/2	3/A	C	1.	4	1,15	123.685	345	142.238	397	182,16	25.910.000	72.250	799463/1332438	15.545.000
7754/2	3/A	C	2.	5	1,15	123.685	345	142.238	397	182,29	25.930.000	72.250	799463/1332438	15.560.000
7754/2	3/A	C	2.	6	1,15	123.685	345	142.238	397	182,16	25.910.000	72.250	799463/1332438	15.545.000
7754/2	3/A	C	3.	7	1,15	123.685	345	142.238	397	182,29	25.930.000	72.250	799463/1332438	15.560.000
7754/2	3/A	C	3.	8	1,15	123.685	345	142.238	397	182,16	25.910.000	72.250	799463/1332438	15.545.000
7754/2	3/A	C	4.	9	1,18	123.685	345	146.361	408	182,29	26.680.000	74.500	799463/1332438	16.010.000
7754/2	3/A	C	5.	11	1,18	123.685	345	146.361	408	182,29	26.680.000	74.500	799463/1332438	16.010.000
7754/2	3/A	C	6.	13	1,18	123.685	345	146.361	408	182,29	26.680.000	74.500	799463/1332438	16.010.000
7754/2	3/A	C	7.	15	1,18	123.685	345	146.361	408	182,29	26.680.000	74.500	799463/1332438	16.010.000
7754/2	4/A	A	1. BODRUM	5	1,08	123.685	345	133.992	374	182,16	24.410.000	68.000	799463/1332438	14.645.000
7754/2	4/A	A	ZEMİN	6	1,12	123.685	345	138.115	385	182,29	25.175.000	70.250	799463/1332438	15.105.000
7754/2	4/A	A	ZEMİN	7	1,12	123.685	345	138.115	385	182,16	25.160.000	70.250	799463/1332438	15.095.000
7754/2	4/A	A	1.	8	1,15	123.685	345	142.238	397	182,29	25.930.000	72.250	799463/1332438	15.560.000
7754/2	4/A	A	1.	9	1,15	123.685	345	142.238	397	182,16	25.910.000	72.250	799463/1332438	15.545.000
7754/2	4/A	A	2.	10	1,15	123.685	345	142.238	397	182,29	25.930.000	72.250	799463/1332438	15.560.000
7754/2	4/A	A	2.	11	1,15	123.685	345	142.238	397	182,16	25.910.000	72.250	799463/1332438	15.545.000
7754/2	4/A	A	3.	12	1,15	123.685	345	142.238	397	182,29	25.930.000	72.250	799463/1332438	15.560.000
7754/2	4/A	A	3.	13	1,15	123.685	345	142.238	397	182,16	25.910.000	72.250	799463/1332438	15.545.000

7754/2	4/A	A	4.	14	1,18	123.685	345	146.361	408	182,29	26.680.000	74.500	799463/1332438	16.010.000
7754/2	4/A	A	4.	15	1,18	123.685	345	146.361	408	182,16	26.660.000	74.250	799463/1332438	15.995.000
7754/2	4/A	A	5.	16	1,18	123.685	345	146.361	408	182,29	26.680.000	74.500	799463/1332438	16.010.000
7754/2	4/A	A	5.	17	1,18	123.685	345	146.361	408	182,16	26.660.000	74.250	799463/1332438	15.995.000
7754/2	4/A	A	6.	18	1,18	123.685	345	146.361	408	182,29	26.680.000	74.500	799463/1332438	16.010.000
7754/2	4/A	A	6.	19	1,18	123.685	345	146.361	408	182,16	26.660.000	74.250	799463/1332438	15.995.000
7754/2	4/A	A	7.	20	1,18	123.685	345	146.361	408	182,29	26.680.000	74.500	799463/1332438	16.010.000
7754/2	4/A	A	7.	21	1,18	123.685	345	146.361	408	182,16	26.660.000	74.250	799463/1332438	15.995.000
7754/2	4/A	C	2. BODRUM	1	1,07	123.685	345	131.931	368	182,97	24.140.000	67.250	799463/1332438	14.485.000
7754/2	4/A	C	1.	5	1,15	123.685	345	142.238	397	182,16	25.910.000	72.250	799463/1332438	15.545.000
7754/2	4/A	C	1.	6	1,15	123.685	345	142.238	397	182,29	25.930.000	72.250	799463/1332438	15.560.000
7754/2	4/A	C	2.	8	1,15	123.685	345	142.238	397	182,29	25.930.000	72.250	799463/1332438	15.560.000
7754/2	4/A	C	3.	9	1,15	123.685	345	142.238	397	182,16	25.910.000	72.250	799463/1332438	15.545.000
7754/2	4/A	C	3.	10	1,15	123.685	345	142.238	397	182,29	25.930.000	72.250	799463/1332438	15.560.000
7754/2	4/A	C	4.	11	1,18	123.685	345	146.361	408	182,16	26.660.000	74.250	799463/1332438	15.995.000
7754/2	4/A	C	5.	13	1,18	123.685	345	146.361	408	182,16	26.660.000	74.250	799463/1332438	15.995.000
7754/2	4/A	C	7.	17	1,18	123.685	345	146.361	408	182,16	26.660.000	74.250	799463/1332438	15.995.000
7754/2	5/A	-	1.	3	1,13	123.685	345	140.176	391	211,11	29.595.000	82.500	799463/1332438	17.755.000
7754/2	5/A	-	1.	4	1,13	123.685	345	140.176	391	211,11	29.595.000	82.500	799463/1332438	17.755.000
7754/2	5/A	-	2.	5	1,13	123.685	345	140.176	391	211,11	29.595.000	82.500	799463/1332438	17.755.000
7754/2	5/A	-	2.	6	1,13	123.685	345	140.176	391	211,11	29.595.000	82.500	799463/1332438	17.755.000
7754/2	5/A	-	3.	8	1,13	123.685	345	140.176	391	211,11	29.595.000	82.500	799463/1332438	17.755.000
7754/2	5/A	-	4.	10	1,17	123.685	345	144.299	403	211,11	30.465.000	85.000	799463/1332438	18.280.000
7754/2	5/A	-	5.	12	1,17	123.685	345	144.299	403	211,11	30.465.000	85.000	799463/1332438	18.280.000
7754/2	5/A	-	6.	14	1,17	123.685	345	144.299	403	211,11	30.465.000	85.000	799463/1332438	18.280.000
7754/2	5/A	-	7.	16	1,17	123.685	345	144.299	403	211,11	30.465.000	85.000	799463/1332438	18.280.000
7754/2	7/A	B	ZEMİN	4	1,13	123.685	345	140.176	391	184,87	25.915.000	72.250	799463/1332438	15.550.000
7754/2	7/A	B	2.	8	1,17	123.685	345	144.299	403	184,87	26.675.000	74.500	799463/1332438	16.005.000
7754/2	7/A	B	3.	10	1,17	123.685	345	144.299	403	184,87	26.675.000	74.500	799463/1332438	16.005.000
7754/2	7/A	B	4.	12	1,20	123.685	345	148.422	414	184,87	27.440.000	76.500	799463/1332438	16.465.000
7754/2	7/A	B	6.	16	1,20	123.685	345	148.422	414	184,87	27.440.000	76.500	799463/1332438	16.465.000
7754/2	7/A	B	7.	18	1,20	123.685	345	148.422	414	184,87	27.440.000	76.500	799463/1332438	16.465.000
7754/3	1/B	A	1. BODRUM	1	1,08	123.685	345	133.992	374	181,63	24.340.000	68.000	3/5	14.605.000
7754/3	1/B	A	ZEMİN	4	1,12	123.685	345	138.115	385	181,85	25.115.000	70.000	3/5	15.070.000
7754/3	1/B	A	ZEMİN	5	1,10	123.685	345	136.054	380	208,25	28.335.000	79.000	3/5	17.000.000
7754/3	1/B	A	ZEMİN	6	1,12	123.685	345	138.115	385	132,99	18.370.000	51.250	3/5	11.020.000
7754/3	1/B	A	1.	7	1,15	123.685	345	142.238	397	181,85	25.865.000	72.250	3/5	15.520.000

7754/3	1/B	A	1.	8	1,13	123.685	345	140.176	391	208,25	29.190.000	81.500	3/5	17.515.000
7754/3	1/B	A	1.	9	1,15	123.685	345	142.238	397	132,99	18.915.000	52.750	3/5	11.350.000
7754/3	1/B	A	2.	10	1,15	123.685	345	142.238	397	181,85	25.865.000	72.250	3/5	15.520.000
7754/3	1/B	A	2.	11	1,13	123.685	345	140.176	391	208,25	29.190.000	81.500	3/5	17.515.000
7754/3	1/B	A	2.	12	1,15	123.685	345	142.238	397	132,99	18.915.000	52.750	3/5	11.350.000
7754/3	1/B	A	3.	15	1,15	123.685	345	142.238	397	132,99	18.915.000	52.750	3/5	11.350.000
7754/3	1/B	A	4.	18	1,18	123.685	345	146.361	408	132,99	19.465.000	54.250	3/5	11.680.000
7754/3	1/B	A	6.	24	1,18	123.685	345	146.361	408	132,99	19.465.000	54.250	3/5	11.680.000
7754/3	1/B	A	7.	26	1,17	123.685	345	144.299	403	208,25	30.050.000	83.750	3/5	18.030.000
7754/3	1/B	A	8.	29	1,17	123.685	345	144.299	403	208,25	30.050.000	83.750	3/5	18.030.000
7754/3	1/B	B	1. BODRUM	1	1,08	123.685	345	133.992	374	181,63	24.340.000	68.000	3/5	14.605.000
7754/3	1/B	B	ZEMİN	4	1,12	123.685	345	138.115	385	181,85	25.115.000	70.000	3/5	15.070.000
7754/3	1/B	B	1.	5	1,15	123.685	345	142.238	397	132,99	18.915.000	52.750	3/5	11.350.000
7754/3	1/B	B	1.	6	1,13	123.685	345	140.176	391	208,25	29.190.000	81.500	3/5	17.515.000
7754/3	1/B	B	1.	7	1,15	123.685	345	142.238	397	181,85	25.865.000	72.250	3/5	15.520.000
7754/3	1/B	B	2.	8	1,15	123.685	345	142.238	397	132,99	18.915.000	52.750	3/5	11.350.000
7754/3	1/B	B	2.	9	1,13	123.685	345	140.176	391	208,25	29.190.000	81.500	3/5	17.515.000
7754/3	1/B	B	2.	10	1,15	123.685	345	142.238	397	181,85	25.865.000	72.250	3/5	15.520.000
7754/3	1/B	B	3.	11	1,15	123.685	345	142.238	397	132,99	18.915.000	52.750	3/5	11.350.000
7754/3	1/B	B	3.	12	1,13	123.685	345	140.176	391	208,25	29.190.000	81.500	3/5	17.515.000
7754/3	1/B	B	4.	15	1,17	123.685	345	144.299	403	208,25	30.050.000	83.750	3/5	18.030.000
7754/3	1/B	B	5.	18	1,17	123.685	345	144.299	403	208,25	30.050.000	83.750	3/5	18.030.000
7754/3	1/B	B	6.	21	1,17	123.685	345	144.299	403	208,25	30.050.000	83.750	3/5	18.030.000
7754/3	2/B	-	ZEMİN	5	1,10	123.685	345	136.054	380	211,11	28.720.000	80.000	3/5	17.230.000
7754/3	2/B	-	1.	7	1,13	123.685	345	140.176	391	211,11	29.595.000	82.500	3/5	17.755.000
7754/3	2/B	-	2.	9	1,13	123.685	345	140.176	391	211,11	29.595.000	82.500	3/5	17.755.000
7754/3	2/B	-	3.	11	1,13	123.685	345	140.176	391	211,11	29.595.000	82.500	3/5	17.755.000
7754/3	2/B	-	3.	12	1,13	123.685	345	140.176	391	211,11	29.595.000	82.500	3/5	17.755.000
7754/3	2/B	-	4.	13	1,17	123.685	345	144.299	403	211,11	30.465.000	85.000	3/5	18.280.000
7754/3	2/B	-	4.	14	1,17	123.685	345	144.299	403	211,11	30.465.000	85.000	3/5	18.280.000
7754/3	2/B	-	5.	15	1,17	123.685	345	144.299	403	211,11	30.465.000	85.000	3/5	18.280.000
7754/3	2/B	-	5.	16	1,17	123.685	345	144.299	403	211,11	30.465.000	85.000	3/5	18.280.000
7754/3	2/B	-	6.	18	1,17	123.685	345	144.299	403	211,11	30.465.000	85.000	3/5	18.280.000
7754/3	2/B	-	7.	19	1,17	123.685	345	144.299	403	211,11	30.465.000	85.000	3/5	18.280.000
7755/4	1/E	B	1.	3	1,12	123.685	345	138.115	385	213,87	29.540.000	82.500	3/5	17.725.000
7755/4	1/E	B	1.	4	1,13	123.685	345	140.176	391	238,54	33.440.000	93.250	3/5	20.065.000
7755/4	1/E	B	2.	5	1,12	123.685	345	138.115	385	213,87	29.540.000	82.500	3/5	17.725.000

7755/4	1/E	B	2.	6	1,13	123.685	345	140.176	391	238,54	33.440.000	93.250	3/5	20.065.000
7755/4	1/E	B	3.	7	1,12	123.685	345	138.115	385	213,87	29.540.000	82.500	3/5	17.725.000
7755/4	1/E	B	4.	9	1,15	123.685	345	142.238	397	213,87	30.420.000	84.750	3/5	18.250.000
7755/4	1/E	B	4.	10	1,17	123.685	345	144.299	403	238,54	34.420.000	96.000	3/5	20.650.000
7755/4	1/E	B	5.	11	1,15	123.685	345	142.238	397	213,87	30.420.000	84.750	3/5	18.250.000
7755/4	1/E	B	5.	12	1,17	123.685	345	144.299	403	238,54	34.420.000	96.000	3/5	20.650.000
7755/4	1/E	B	6.	13	1,15	123.685	345	142.238	397	213,87	30.420.000	84.750	3/5	18.250.000
7755/4	1/E	B	6.	14	1,17	123.685	345	144.299	403	238,54	34.420.000	96.000	3/5	20.650.000
7755/4	1/E	B	7.	15	1,15	123.685	345	142.238	397	213,87	30.420.000	84.750	3/5	18.250.000
7755/4	1/E	B	7.	16	1,17	123.685	345	144.299	403	238,54	34.420.000	96.000	3/5	20.650.000
7755/4	1/E	B	8.	17	1,15	123.685	345	142.238	397	213,87	30.420.000	84.750	3/5	18.250.000
7755/4	1/E	B	9.	19	1,15	123.685	345	142.238	397	213,87	30.420.000	84.750	3/5	18.250.000
7755/4	1/E	A	ZEMİN	2	1,10	123.685	345	136.054	380	238,90	32.505.000	90.750	3/5	19.505.000
7755/4	1/E	A	ZEMİN	3	1,08	123.685	345	133.992	374	213,87	28.655.000	80.000	3/5	17.195.000
7755/4	1/E	A	1.	5	1,12	123.685	345	138.115	385	213,87	29.540.000	82.500	3/5	17.725.000
7755/4	1/E	A	2.	7	1,12	123.685	345	138.115	385	213,87	29.540.000	82.500	3/5	17.725.000
7755/4	1/E	A	3.	9	1,12	123.685	345	138.115	385	213,87	29.540.000	82.500	3/5	17.725.000
7755/4	1/E	A	4.	11	1,15	123.685	345	142.238	397	213,87	30.420.000	84.750	3/5	18.250.000
7755/4	1/E	A	6.	15	1,15	123.685	345	142.238	397	213,87	30.420.000	84.750	3/5	18.250.000
7755/4	1/E	A	7.	17	1,15	123.685	345	142.238	397	213,87	30.420.000	84.750	3/5	18.250.000
7755/4	1/E	A	8.	19	1,15	123.685	345	142.238	397	213,87	30.420.000	84.750	3/5	18.250.000
7755/4	1/E	A	9.	21	1,15	123.685	345	142.238	397	213,87	30.420.000	84.750	3/5	18.250.000
7755/4	2/E	-	1.	9	1,13	123.685	345	140.176	391	207,10	29.030.000	81.000	3/5	17.420.000
7755/4	2/E	-	1.	11	1,17	123.685	345	144.299	403	181,01	26.120.000	72.750	3/5	15.670.000
7755/4	2/E	-	2.	12	1,13	123.685	345	140.176	391	207,10	29.030.000	81.000	3/5	17.420.000
7755/4	2/E	-	2.	14	1,17	123.685	345	144.299	403	181,01	26.120.000	72.750	3/5	15.670.000
7755/4	2/E	-	3.	15	1,13	123.685	345	140.176	391	207,10	29.030.000	81.000	3/5	17.420.000
7755/4	2/E	-	3.	17	1,17	123.685	345	144.299	403	181,01	26.120.000	72.750	3/5	15.670.000
7755/4	2/E	-	5.	21	1,17	123.685	345	144.299	403	207,10	29.885.000	83.250	3/5	17.930.000
7755/4	2/E	-	6.	24	1,17	123.685	345	144.299	403	207,10	29.885.000	83.250	3/5	17.930.000
7755/4	2/E	-	6.	26	1,20	123.685	345	148.422	414	181,01	26.865.000	75.000	3/5	16.120.000
7755/4	2/E	-	7.	27	1,17	123.685	345	144.299	403	207,10	29.885.000	83.250	3/5	17.930.000
7755/4	2/E	-	8.	30	1,17	123.685	345	144.299	403	207,10	29.885.000	83.250	3/5	17.930.000
7755/4	3/E	A	ZEMİN	3	1,10	123.685	345	136.054	380	238,90	32.505.000	90.750	3/5	19.505.000
7755/4	3/E	A	1.	4	1,12	123.685	345	138.115	385	213,87	29.540.000	82.500	3/5	17.725.000
7755/4	3/E	A	2.	6	1,12	123.685	345	138.115	385	213,87	29.540.000	82.500	3/5	17.725.000
7755/4	3/E	A	3.	8	1,12	123.685	345	138.115	385	213,87	29.540.000	82.500	3/5	17.725.000

7755/4	3/E	A	7.	16	1,15	123.685	345	142.238	397	213,87	30.420.000	84.750	3/5	18.250.000
7755/4	3/E	A	9.	20	1,15	123.685	345	142.238	397	213,87	30.420.000	84.750	3/5	18.250.000
7755/4	3/E	B	ZEMİN	2	1,08	123.685	345	133.992	374	213,87	28.655.000	80.000	3/5	17.195.000
7755/4	3/E	B	1.	3	1,13	123.685	345	140.176	391	238,54	33.440.000	93.250	3/5	20.065.000
7755/4	3/E	B	1.	4	1,12	123.685	345	138.115	385	213,87	29.540.000	82.500	3/5	17.725.000
7755/4	3/E	B	2.	5	1,13	123.685	345	140.176	391	238,54	33.440.000	93.250	3/5	20.065.000
7755/4	3/E	B	2.	6	1,12	123.685	345	138.115	385	213,87	29.540.000	82.500	3/5	17.725.000
7755/4	3/E	B	3.	7	1,13	123.685	345	140.176	391	238,54	33.440.000	93.250	3/5	20.065.000
7755/4	3/E	B	3.	8	1,12	123.685	345	138.115	385	213,87	29.540.000	82.500	3/5	17.725.000
7755/4	3/E	B	4.	9	1,17	123.685	345	144.299	403	238,54	34.420.000	96.000	3/5	20.650.000
7755/4	3/E	B	4.	10	1,15	123.685	345	142.238	397	213,87	30.420.000	84.750	3/5	18.250.000
7755/4	3/E	B	5.	12	1,15	123.685	345	142.238	397	213,87	30.420.000	84.750	3/5	18.250.000
7755/4	3/E	B	6.	14	1,15	123.685	345	142.238	397	213,87	30.420.000	84.750	3/5	18.250.000
7755/4	3/E	B	7.	16	1,15	123.685	345	142.238	397	213,87	30.420.000	84.750	3/5	18.250.000
7755/4	4/E	-	ZEMİN	2	1,13	123.685	345	140.176	391	132,84	18.620.000	52.000	3/5	11.170.000
7755/4	4/E	-	1.	6	1,17	123.685	345	144.299	403	181,01	26.120.000	72.750	3/5	15.670.000
7755/4	4/E	-	2.	9	1,17	123.685	345	144.299	403	181,01	26.120.000	72.750	3/5	15.670.000
7755/4	4/E	-	3.	12	1,17	123.685	345	144.299	403	181,01	26.120.000	72.750	3/5	15.670.000
7755/4	4/E	-	8.	25	1,17	123.685	345	144.299	403	207,10	29.885.000	83.250	3/5	17.930.000
7755/4	4/E	-	8.	26	1,20	123.685	345	148.422	414	132,84	19.715.000	55.000	3/5	11.830.000
7756/5	5/D	A	1.	5	1,15	123.685	345	142.238	397	188,02	26.745.000	74.500	3/5	16.045.000
7756/5	5/D	A	1.	6	1,17	123.685	345	144.299	403	184,87	26.675.000	74.500	3/5	16.005.000
7756/5	5/D	A	2.	7	1,15	123.685	345	142.238	397	188,02	26.745.000	74.500	3/5	16.045.000
7756/5	5/D	A	3.	9	1,15	123.685	345	142.238	397	188,02	26.745.000	74.500	3/5	16.045.000
7756/5	5/D	A	4.	11	1,18	123.685	345	146.361	408	188,02	27.520.000	76.750	3/5	16.510.000
7756/5	5/D	B	1. BODRUM	3	1,08	123.685	345	133.992	374	172,02	23.050.000	64.250	3/5	13.830.000
7756/5	5/D	B	1.	8	1,15	123.685	345	142.238	397	188,02	26.745.000	74.500	3/5	16.045.000
7756/5	5/D	B	2.	10	1,15	123.685	345	142.238	397	188,02	26.745.000	74.500	3/5	16.045.000
7756/5	5/D	B	3.	12	1,15	123.685	345	142.238	397	188,02	26.745.000	74.500	3/5	16.045.000
TOPLAM										38.614,63	5.478.370.000	15.277.500	-	3.287.015.000

8.2. GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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

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

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

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

Bunlar; "direkt kapitalizasyon yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün yıllık getirisini baz alan yaklaşım veya "indirgenmiş nakit akımları yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün belli bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarından bugünkü değerini hesaplayan yöntemdir.

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

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

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = \text{Yıllık Net Gelir} / \text{Gayrimenkulün Pazar Değeri'dir.}$$

Konutlar için kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:

EMSAL	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	PAZARLIKLIL SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Emsal 2	42.000	504.000	14.000.000	0,036



8.3. ULAŞILAN SONUÇ

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

ADA PARSEL	BLOK ADI	GİRİŞ	KAT NO	BB NO	KAP. ORANI	AYLIK KİRA BEDELİ (TL/AY)	YILLIK KİRA BEDELİ (TL/YIL)	PAZAR DEĞERİ (TL)	AVRUPAKENT GAYRİMENKUL HİSSESİ	AVRUPAKENT GAYRİMENKUL HİSSESİNİN DEĞERİ (TL)
7754/2	1/A	A	1. BODRUM	4	0,036	68.000	816.000	22.650.000	799463/1332438	13.590.000
7754/2	1/A	D	1. BODRUM	2	0,036	66.000	792.000	22.000.000	799463/1332438	13.200.000
7754/2	1/A	D	1.	5	0,036	72.250	867.000	24.100.000	799463/1332438	14.460.000
7754/2	1/A	D	1.	6	0,036	72.250	867.000	24.100.000	799463/1332438	14.460.000
7754/2	1/A	D	2.	7	0,036	72.250	867.000	24.100.000	799463/1332438	14.460.000
7754/2	1/A	D	2.	8	0,036	72.250	867.000	24.100.000	799463/1332438	14.460.000
7754/2	1/A	D	3.	9	0,036	72.250	867.000	24.100.000	799463/1332438	14.460.000
7754/2	1/A	D	4.	11	0,036	74.500	894.000	24.850.000	799463/1332438	14.910.000
7754/2	1/A	D	4.	12	0,036	74.250	891.000	24.750.000	799463/1332438	14.850.000
7754/2	1/A	D	5.	13	0,036	74.500	894.000	24.850.000	799463/1332438	14.910.000
7754/2	1/A	D	6.	15	0,036	74.500	894.000	24.850.000	799463/1332438	14.910.000
7754/2	1/A	D	6.	16	0,036	74.250	891.000	24.750.000	799463/1332438	14.850.000
7754/2	1/A	D	7.	17	0,036	74.500	894.000	24.850.000	799463/1332438	14.910.000
7754/2	1/A	D	7.	18	0,036	74.250	891.000	24.750.000	799463/1332438	14.850.000
7754/2	1/A	D	8.	19	0,036	74.500	894.000	24.850.000	799463/1332438	14.910.000
7754/2	1/A	D	8.	20	0,036	74.250	891.000	24.750.000	799463/1332438	14.850.000
7754/2	2/A	-	1.	3	0,036	82.500	990.000	27.500.000	799463/1332438	16.500.000
7754/2	2/A	-	1.	4	0,036	82.500	990.000	27.500.000	799463/1332438	16.500.000
7754/2	2/A	-	2.	5	0,036	82.500	990.000	27.500.000	799463/1332438	16.500.000
7754/2	2/A	-	2.	6	0,036	82.500	990.000	27.500.000	799463/1332438	16.500.000
7754/2	2/A	-	3.	7	0,036	82.500	990.000	27.500.000	799463/1332438	16.500.000
7754/2	2/A	-	3.	8	0,036	82.500	990.000	27.500.000	799463/1332438	16.500.000
7754/2	2/A	-	4.	10	0,036	85.000	1.020.000	28.350.000	799463/1332438	17.010.000
7754/2	2/A	-	5.	11	0,036	85.000	1.020.000	28.350.000	799463/1332438	17.010.000
7754/2	2/A	-	5.	12	0,036	85.000	1.020.000	28.350.000	799463/1332438	17.010.000
7754/2	2/A	-	6.	13	0,036	85.000	1.020.000	28.350.000	799463/1332438	17.010.000
7754/2	2/A	-	8.	17	0,036	85.000	1.020.000	28.350.000	799463/1332438	17.010.000
7754/2	3/A	A	2. BODRUM	3	0,036	68.000	816.000	22.650.000	799463/1332438	13.590.000
7754/2	3/A	A	2. BODRUM	4	0,036	68.250	819.000	22.750.000	799463/1332438	13.650.000
7754/2	3/A	A	1. BODRUM	5	0,036	68.000	816.000	22.650.000	799463/1332438	13.590.000
7754/2	3/A	A	1. BODRUM	6	0,036	68.250	819.000	22.750.000	799463/1332438	13.650.000
7754/2	3/A	A	ZEMİN	7	0,036	70.250	843.000	23.400.000	799463/1332438	14.040.000
7754/2	3/A	A	ZEMİN	8	0,036	70.250	843.000	23.400.000	799463/1332438	14.040.000
7754/2	3/A	A	1.	9	0,036	72.250	867.000	24.100.000	799463/1332438	14.460.000
7754/2	3/A	A	1.	10	0,036	72.250	867.000	24.100.000	799463/1332438	14.460.000
7754/2	3/A	A	2.	11	0,036	72.250	867.000	24.100.000	799463/1332438	14.460.000
7754/2	3/A	A	2.	12	0,036	72.250	867.000	24.100.000	799463/1332438	14.460.000
7754/2	3/A	A	3.	14	0,036	72.250	867.000	24.100.000	799463/1332438	14.460.000
7754/2	3/A	C	ZEMİN	2	0,036	70.250	843.000	23.400.000	799463/1332438	14.040.000
7754/2	3/A	C	1.	3	0,036	72.250	867.000	24.100.000	799463/1332438	14.460.000
7754/2	3/A	C	1.	4	0,036	72.250	867.000	24.100.000	799463/1332438	14.460.000
7754/2	3/A	C	2.	5	0,036	72.250	867.000	24.100.000	799463/1332438	14.460.000
7754/2	3/A	C	2.	6	0,036	72.250	867.000	24.100.000	799463/1332438	14.460.000
7754/2	3/A	C	3.	7	0,036	72.250	867.000	24.100.000	799463/1332438	14.460.000
7754/2	3/A	C	3.	8	0,036	72.250	867.000	24.100.000	799463/1332438	14.460.000
7754/2	3/A	C	4.	9	0,036	74.500	894.000	24.850.000	799463/1332438	14.910.000
7754/2	3/A	C	5.	11	0,036	74.500	894.000	24.850.000	799463/1332438	14.910.000
7754/2	3/A	C	6.	13	0,036	74.500	894.000	24.850.000	799463/1332438	14.910.000

7754/3	1/B	B	1.	6	0,036	81.500	978.000	27.150.000	3/5	16.290.000
7754/3	1/B	B	1.	7	0,036	72.250	867.000	24.100.000	3/5	14.460.000
7754/3	1/B	B	2.	8	0,036	52.750	633.000	17.600.000	3/5	10.560.000
7754/3	1/B	B	2.	9	0,036	81.500	978.000	27.150.000	3/5	16.290.000
7754/3	1/B	B	2.	10	0,036	72.250	867.000	24.100.000	3/5	14.460.000
7754/3	1/B	B	3.	11	0,036	52.750	633.000	17.600.000	3/5	10.560.000
7754/3	1/B	B	3.	12	0,036	81.500	978.000	27.150.000	3/5	16.290.000
7754/3	1/B	B	4.	15	0,036	83.750	1.005.000	27.900.000	3/5	16.740.000
7754/3	1/B	B	5.	18	0,036	83.750	1.005.000	27.900.000	3/5	16.740.000
7754/3	1/B	B	6.	21	0,036	83.750	1.005.000	27.900.000	3/5	16.740.000
7754/3	2/B	-	ZEMİN	5	0,036	80.000	960.000	26.650.000	3/5	15.990.000
7754/3	2/B	-	1.	7	0,036	82.500	990.000	27.500.000	3/5	16.500.000
7754/3	2/B	-	2.	9	0,036	82.500	990.000	27.500.000	3/5	16.500.000
7754/3	2/B	-	3.	11	0,036	82.500	990.000	27.500.000	3/5	16.500.000
7754/3	2/B	-	3.	12	0,036	82.500	990.000	27.500.000	3/5	16.500.000
7754/3	2/B	-	4.	13	0,036	85.000	1.020.000	28.350.000	3/5	17.010.000
7754/3	2/B	-	4.	14	0,036	85.000	1.020.000	28.350.000	3/5	17.010.000
7754/3	2/B	-	5.	15	0,036	85.000	1.020.000	28.350.000	3/5	17.010.000
7754/3	2/B	-	5.	16	0,036	85.000	1.020.000	28.350.000	3/5	17.010.000
7754/3	2/B	-	6.	18	0,036	85.000	1.020.000	28.350.000	3/5	17.010.000
7754/3	2/B	-	7.	19	0,036	85.000	1.020.000	28.350.000	3/5	17.010.000
7755/4	1/E	B	1.	3	0,036	82.500	990.000	27.500.000	3/5	16.500.000
7755/4	1/E	B	1.	4	0,036	93.250	1.119.000	31.100.000	3/5	18.660.000
7755/4	1/E	B	2.	5	0,036	82.500	990.000	27.500.000	3/5	16.500.000
7755/4	1/E	B	2.	6	0,036	93.250	1.119.000	31.100.000	3/5	18.660.000
7755/4	1/E	B	3.	7	0,036	82.500	990.000	27.500.000	3/5	16.500.000
7755/4	1/E	B	4.	9	0,036	84.750	1.017.000	28.250.000	3/5	16.950.000
7755/4	1/E	B	4.	10	0,036	96.000	1.152.000	32.000.000	3/5	19.200.000
7755/4	1/E	B	5.	11	0,036	84.750	1.017.000	28.250.000	3/5	16.950.000
7755/4	1/E	B	5.	12	0,036	96.000	1.152.000	32.000.000	3/5	19.200.000
7755/4	1/E	B	6.	13	0,036	84.750	1.017.000	28.250.000	3/5	16.950.000
7755/4	1/E	B	6.	14	0,036	96.000	1.152.000	32.000.000	3/5	19.200.000
7755/4	1/E	B	7.	15	0,036	84.750	1.017.000	28.250.000	3/5	16.950.000
7755/4	1/E	B	7.	16	0,036	96.000	1.152.000	32.000.000	3/5	19.200.000
7755/4	1/E	B	8.	17	0,036	84.750	1.017.000	28.250.000	3/5	16.950.000
7755/4	1/E	B	9.	19	0,036	84.750	1.017.000	28.250.000	3/5	16.950.000
7755/4	1/E	A	ZEMİN	2	0,036	90.750	1.089.000	30.250.000	3/5	18.150.000
7755/4	1/E	A	ZEMİN	3	0,036	80.000	960.000	26.650.000	3/5	15.990.000
7755/4	1/E	A	1.	5	0,036	82.500	990.000	27.500.000	3/5	16.500.000
7755/4	1/E	A	2.	7	0,036	82.500	990.000	27.500.000	3/5	16.500.000
7755/4	1/E	A	3.	9	0,036	82.500	990.000	27.500.000	3/5	16.500.000
7755/4	1/E	A	4.	11	0,036	84.750	1.017.000	28.250.000	3/5	16.950.000
7755/4	1/E	A	6.	15	0,036	84.750	1.017.000	28.250.000	3/5	16.950.000
7755/4	1/E	A	7.	17	0,036	84.750	1.017.000	28.250.000	3/5	16.950.000
7755/4	1/E	A	8.	19	0,036	84.750	1.017.000	28.250.000	3/5	16.950.000
7755/4	1/E	A	9.	21	0,036	84.750	1.017.000	28.250.000	3/5	16.950.000
7755/4	2/E	-	1.	9	0,036	81.000	972.000	27.000.000	3/5	16.200.000
7755/4	2/E	-	1.	11	0,036	72.750	873.000	24.250.000	3/5	14.550.000
7755/4	2/E	-	2.	12	0,036	81.000	972.000	27.000.000	3/5	16.200.000
7755/4	2/E	-	2.	14	0,036	72.750	873.000	24.250.000	3/5	14.550.000
7755/4	2/E	-	3.	15	0,036	81.000	972.000	27.000.000	3/5	16.200.000
7755/4	2/E	-	3.	17	0,036	72.750	873.000	24.250.000	3/5	14.550.000
7755/4	2/E	-	5.	21	0,036	83.250	999.000	27.750.000	3/5	16.650.000
7755/4	2/E	-	6.	24	0,036	83.250	999.000	27.750.000	3/5	16.650.000
7755/4	2/E	-	6.	26	0,036	75.000	900.000	25.000.000	3/5	15.000.000
7755/4	2/E	-	7.	27	0,036	83.250	999.000	27.750.000	3/5	16.650.000
7755/4	2/E	-	8.	30	0,036	83.250	999.000	27.750.000	3/5	16.650.000
7755/4	3/E	A	ZEMİN	3	0,036	90.750	1.089.000	30.250.000	3/5	18.150.000
7755/4	3/E	A	1.	4	0,036	82.500	990.000	27.500.000	3/5	16.500.000
7755/4	3/E	A	2.	6	0,036	82.500	990.000	27.500.000	3/5	16.500.000



7755/4	3/E	A	3.	8	0,036	82.500	990.000	27.500.000	3/5	16.500.000
7755/4	3/E	A	7.	16	0,036	84.750	1.017.000	28.250.000	3/5	16.950.000
7755/4	3/E	A	9.	20	0,036	84.750	1.017.000	28.250.000	3/5	16.950.000
7755/4	3/E	B	ZEMİN	2	0,036	80.000	960.000	26.650.000	3/5	15.990.000
7755/4	3/E	B	1.	3	0,036	93.250	1.119.000	31.100.000	3/5	18.660.000
7755/4	3/E	B	1.	4	0,036	82.500	990.000	27.500.000	3/5	16.500.000
7755/4	3/E	B	2.	5	0,036	93.250	1.119.000	31.100.000	3/5	18.660.000
7755/4	3/E	B	2.	6	0,036	82.500	990.000	27.500.000	3/5	16.500.000
7755/4	3/E	B	3.	7	0,036	93.250	1.119.000	31.100.000	3/5	18.660.000
7755/4	3/E	B	3.	8	0,036	82.500	990.000	27.500.000	3/5	16.500.000
7755/4	3/E	B	4.	9	0,036	96.000	1.152.000	32.000.000	3/5	19.200.000
7755/4	3/E	B	4.	10	0,036	84.750	1.017.000	28.250.000	3/5	16.950.000
7755/4	3/E	B	5.	12	0,036	84.750	1.017.000	28.250.000	3/5	16.950.000
7755/4	3/E	B	6.	14	0,036	84.750	1.017.000	28.250.000	3/5	16.950.000
7755/4	3/E	B	7.	16	0,036	84.750	1.017.000	28.250.000	3/5	16.950.000
7755/4	4/E	-	ZEMİN	2	0,036	52.000	624.000	17.350.000	3/5	10.410.000
7755/4	4/E	-	1.	6	0,036	72.750	873.000	24.250.000	3/5	14.550.000
7755/4	4/E	-	2.	9	0,036	72.750	873.000	24.250.000	3/5	14.550.000
7755/4	4/E	-	3.	12	0,036	72.750	873.000	24.250.000	3/5	14.550.000
7755/4	4/E	-	8.	25	0,036	83.250	999.000	27.750.000	3/5	16.650.000
7755/4	4/E	-	8.	26	0,036	55.000	660.000	18.350.000	3/5	11.010.000
7756/5	5/D	A	1.	5	0,036	74.500	894.000	24.850.000	3/5	14.910.000
7756/5	5/D	A	1.	6	0,036	74.500	894.000	24.850.000	3/5	14.910.000
7756/5	5/D	A	2.	7	0,036	74.500	894.000	24.850.000	3/5	14.910.000
7756/5	5/D	A	3.	9	0,036	74.500	894.000	24.850.000	3/5	14.910.000
7756/5	5/D	A	4.	11	0,036	76.750	921.000	25.600.000	3/5	15.360.000
7756/5	5/D	B	1. BODRUM	3	0,036	64.250	771.000	21.400.000	3/5	12.840.000
7756/5	5/D	B	1.	8	0,036	74.500	894.000	24.850.000	3/5	14.910.000
7756/5	5/D	B	2.	10	0,036	74.500	894.000	24.850.000	3/5	14.910.000
7756/5	5/D	B	3.	12	0,036	74.500	894.000	24.850.000	3/5	14.910.000
TOPLAM						15.277.500	183.330.000	5.093.550.000	-	3.056.130.000

8.4. 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 taşınmazlar bağımsız bölüm niteliğinde olduğundan bu yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.

8.5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER (TL)
Pazar Yaklaşımı	5.478.370.000
Gelir Yaklaşımı	5.093.550.000
Uyumlaştırılmış Değer	5.478.370.000

Her iki yöntemle bulunan değerler arasında bir miktar fark vardır.

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Madde 10.3'te "Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,

(b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,

(c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,

(d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti" Ve yanı sıra UDS 105 Madde 10.4'te ise "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." Denilmektedir.

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

Buna göre rapor konusu taşınmazların pazar değerleri toplamı **5.478.370.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi'nin hisse payları toplam **3.287.015.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.



8.5.1. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

8.5.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.5.3. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Taşınmazların müşterek veya bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

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

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

8.5.5. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Taşınmazlar için kira değer analizi pazar yaklaşımı bölümünde yapılmış olup **aylık 15.277.500,-TL, yıllık 183.330.000,-TL** olarak hesaplamıştır.

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

Raporda yer alan değerleme konusu gayrimenkuller için, şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde SPK Mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporları aşağıdaki gibidir.

Rapor Tarihi	Rapor No	Takdir Edilen KDV Hariç Değer (TL)	Uzman	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
05.01.2023	2022/5315	5.473.365.000 ³	Orçun Anıl TÜMER	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL

³ Toplam 282 adet bağımsız bölüm için takdir edilmiştir.

10.BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen Çamlıvadi Projesi bünyesindeki 198 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 itibariyle takdir edilen toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PARSELLER ÜZERİNDE YER ALAN 198 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	5.478.370.000,-TL

BAĞIMSIZ BÖLÜMLERDEKİ AVRUPAKENT GAYRİMENKUL'E AİT HİSSELERİN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	3.287.015.000,-TL

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

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

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

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

(Ekspertiz tarihi: 05 Temmuz 2023)

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

e-imzalıdır.

Orçun Anıl TÜMER
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 409714)

e-imzalıdır.

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

e-imzalıdır.

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

