

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

**RADİSSON RESİDENCE (133 ADET BB) VE
3 ADET İŞYERİ
Gaziosmanpaşa / İSTANBUL**

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2023/2111

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	11
4.2.1	TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ	11
4.2.2	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ	11
4.3	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	12
4.3.1	SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER.....	12
4.3.2	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER	12
4.3.3	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER	13
4.3.4	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	13
4.3.5	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	13
4.3.6	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	13
4.4	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	13
4.4.1	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ	14
4.4.2	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ	14
4.5	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER	14
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	14
5.1	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	14
5.2	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	15
5.3	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	19
5.4	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	19
6. BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	20
6.1	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	20
6.2	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER	22
6.3	BÖLGE ANALİZİ	22
6.3.1	İSTANBUL İLİ	22



6.3.2	GAZİOSMANPAŞA İLÇESİ.....	23
6.4	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	24
6.5	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI.....	24
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	27
7.1	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	27
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	27
8.1	PAZAR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	27
8.1.1	ULAŞILAN SONUÇ	29
8.2	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	32
8.2.1	DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİ	32
8.2.2	İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI YÖNTEMİ	36
8.3	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	39
8.4	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	39
8.4.1	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .	40
8.4.2	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	40
8.4.3	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	40
8.4.4	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	40
8.4.5	KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	40
9. BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	40
10. BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	41

1. BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	: 20 Haziran 2023
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 03 Temmuz 2023
Rapor Tarihi	: 07 Temmuz 2023
Revize Tarihi	: 27 Eylül 2023 ¹
Raporun Türü:	Gayrimenkul Değerleme Raporu
Müşteri / Rapor No	: 782- 2023/2111
Değerleme Konusu	: Karayolları Mahallesi, Abdiipekçi Caddesi, No: 30
Gayrimenkulün Adresi	Gaziosmanpaşa/İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Karayolları Mahallesi, 6619 ada, 4 parsel, 136 adet bağımsız bölümler
İmar Durumu	: 30.10.2006 tarihli 1/1000 ölçekli TOKİ Uygulama İmar Planı kapsamında Hmax: serbest yükseklikte, Emsal: 2,50 yapılaşma koşullarına haiz İş Merkezi alanında kalmaktadır.
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. ²

RADİSSON RESİDENCE AVRUPA TEM İSTANBUL OLARAK KULLANILAN 133 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM VE 3 ADET İŞYERİ İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	890.150.000,-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 Taşınmazların 06.09.2023 tarihli tapu kayıt belgeleri ile Sermaye Piyasası Kurulu yetkililerinin sorularına ilişkin olarak içeriklerde düzeltmeler yapılmıştır. Değere ilişkin bir değişiklik yapılmamıştır istinaden rapor revize edilmiştir.

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 yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanmıştır.

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İzzettin Çalışlar Caddesi, Gülay Apartmanı, No: 61/4 Bahçelievler / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 212 505 35 76 - 77
FAALİYET KONUSU	: Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri - NACE KODU: 68.31.02 (Rev.2)
KURULUŞ TARİHİ	: 04.10.2011
SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 792227
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Ekim 2011 / 7917
Not-1 :	Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.
Not-2 :	Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 07.03.2013 tarih ve 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 Artaş Grubu çatısı altında faaliyet göstermektedir. Avrupakent, Artaş Grubu'nun üretilen kendi bünyesinde bulundurduğu ticari gayrimenkulleri kiraya veren veya işleten bir şirkettir. Portföyünde tamamı kendine ait alışveriş merkezi ve oteller ile birlikte iştirakleri yer almaktadır. Bunların yanı sıra Artaş Grubu'nun geliştirdiği konut projelerinde yer alan market, restoran, okul vs. olarak hizmet veren bağımsız ticari üniteler bulunmaktadır. Ayrıca İstanbul'un çeşitli bölgelerinde proje geliştirilmek üzere arsaları mevcuttur.

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar değeri:

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

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

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

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

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

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak



istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

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

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

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

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.



3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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



4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 TAPU KAYITLARI

SAHİBİ : Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi (1/1)
İLİ : İstanbul
İLÇESİ : Gaziosmanpaşa
MAHALLESİ : Karayolları Mahallesi
PAFTA NO : 15
ADA NO : 6619
PARSEL NO : 4
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : Betonarme Apatman
YÜZÖLÇÜMÜ (m²) : 7.968,00 m²

BB NO	KAT NO	NİTELİK	ARSA PAYI	CİLT NO	SAHİFE NO	YEVMIYE NO	TAPU TARİHİ
1	BİRİNCİ	Mesken	700/23126	28	2699	14302	8.10.2010
2	BİRİNCİ	Mesken	700/23126	28	2700	14302	8.10.2010
3	BİRİNCİ	Mesken	390/23126	28	2701	14302	8.10.2010
4	BİRİNCİ	Mesken	460/23126	28	2702	14302	8.10.2010
5	BİRİNCİ	Mesken	120/23126	28	2703	1925	30.01.2013
6	BİRİNCİ	Mesken	120/23126	28	2704	14302	8.10.2010
7	İKİNCİ	Mesken	120/23126	28	2705	14302	8.10.2010
8	İKİNCİ	Mesken	86/23126	28	2706	17268	5.10.2015
9	İKİNCİ	Mesken	120/23126	28	2707	14302	8.10.2010
10	İKİNCİ	Mesken	120/23126	28	2708	14302	8.10.2010
11	İKİNCİ	Mesken	86/23126	28	2709	11800	24.06.2015
12	İKİNCİ	Mesken	120/23126	28	2710	14302	8.10.2010
13	ÜÇÜNCÜ	Mesken	120/23126	28	2711	14302	8.10.2010
14	ÜÇÜNCÜ	Mesken	86/23126	28	2712	14302	8.10.2010
15	ÜÇÜNCÜ	Mesken	120/23126	28	2713	14302	8.10.2010
16	ÜÇÜNCÜ	Mesken	120/23126	28	2714	14302	8.10.2010
17	ÜÇÜNCÜ	Mesken	86/23126	28	2715	14302	8.10.2010
18	ÜÇÜNCÜ	Mesken	120/23126	28	2716	14302	8.10.2010
19	DÖRDÜNCÜ	Mesken	120/23126	28	2717	14302	8.10.2010
20	DÖRDÜNCÜ	Mesken	86/23126	28	2718	14302	8.10.2010
21	DÖRDÜNCÜ	Mesken	120/23126	28	2719	13693	10.08.2012
22	DÖRDÜNCÜ	Mesken	120/23126	28	2720	14302	8.10.2010
23	DÖRDÜNCÜ	Mesken	86/23126	28	2721	14947	6.08.2013
24	DÖRDÜNCÜ	Mesken	120/23126	28	2722	14302	8.10.2010
25	BEŞİNCİ	Mesken	120/23126	28	2723	14302	8.10.2010
26	BEŞİNCİ	Mesken	86/23126	28	2724	14302	8.10.2010
27	BEŞİNCİ	Mesken	120/23126	28	2725	14302	8.10.2010
28	BEŞİNCİ	Mesken	120/23126	28	2726	34116	6.12.2022
29	BEŞİNCİ	Mesken	86/23126	28	2727	14302	8.10.2010



30	BEŞİNCİ	Mesken	120/23126	28	2728	14302	8.10.2010
31	ALTINCI	Mesken	120/23126	28	2729	14302	8.10.2010
32	ALTINCI	Mesken	86/23126	28	2730	6711	4.04.2013
33	ALTINCI	Mesken	120/23126	28	2731	13419	14.08.2014
34	ALTINCI	Mesken	120/23126	28	2732	3858	25.02.2013
35	ALTINCI	Mesken	86/23126	28	2733	11982	12.07.2012
36	ALTINCI	Mesken	120/23126	28	2734	14302	8.10.2010
37	YEDİNCİ	Mesken	120/23126	28	2735	14302	8.10.2010
38	YEDİNCİ	Mesken	86/23126	28	2736	14302	8.10.2010
39	YEDİNCİ	Mesken	120/23126	28	2737	14302	8.10.2010
40	YEDİNCİ	Mesken	120/23126	28	2738	14302	8.10.2010
41	YEDİNCİ	Mesken	86/23126	28	2739	14302	8.10.2010
42	YEDİNCİ	Mesken	120/23126	28	2740	14302	8.10.2010
43	SEKİZİNCİ	Mesken	120/23126	28	2741	14302	8.10.2010
44	SEKİZİNCİ	Mesken	86/23126	28	2742	17518	25.09.2013
45	SEKİZİNCİ	Mesken	120/23126	28	2743	14302	8.10.2010
46	SEKİZİNCİ	Mesken	120/23126	28	2744	14302	8.10.2010
47	SEKİZİNCİ	Mesken	86/23126	28	2745	14302	8.10.2010
48	SEKİZİNCİ	Mesken	120/23126	28	2746	14302	8.10.2010
49	DOKUZUNCU	Mesken	120/23126	28	2747	14302	8.10.2010
50	DOKUZUNCU	Mesken	86/23126	28	2748	14302	8.10.2010
51	DOKUZUNCU	Mesken	120/23126	28	2749	14302	8.10.2010
52	DOKUZUNCU	Mesken	120/23126	28	2750	14302	8.10.2010
53	DOKUZUNCU	Mesken	86/23126	28	2751	14302	8.10.2010
54	DOKUZUNCU	Mesken	120/23126	28	2752	14302	8.10.2010
55	ONUNCU	Mesken	120/23126	28	2753	10445	4.06.2015
56	ONUNCU	Mesken	86/23126	28	2754	14302	8.10.2010
57	ONUNCU	Mesken	120/23126	28	2755	14302	8.10.2010
58	ONUNCU	Mesken	120/23126	28	2756	14302	8.10.2010
59	ONUNCU	Mesken	86/23126	28	2757	19666	19.11.2012
60	ONUNCU	Mesken	120/23126	28	2758	14302	8.10.2010
61	ONBİRİNCİ	Mesken	120/23126	28	2759	14302	8.10.2010
62	ONBİRİNCİ	Mesken	86/23126	28	2760	14302	8.10.2010
63	ONBİRİNCİ	Mesken	120/23126	28	2761	13409	6.08.2012
64	ONBİRİNCİ	Mesken	120/23126	28	2762	14302	8.10.2010
66	ONBİRİNCİ	Mesken	120/23126	28	2764	14302	8.10.2010
67	ONİKİNCİ	Mesken	120/23126	28	2765	14302	8.10.2010
68	ONİKİNCİ	Mesken	86/23127	28	2766	11933	20.06.2013
69	ONİKİNCİ	Mesken	120/23126	28	2767	14302	8.10.2010
70	ONİKİNCİ	Mesken	120/23126	28	2768	14302	8.10.2010
71	ONİKİNCİ	Mesken	86/23127	28	2769	14302	8.10.2010
72	ONİKİNCİ	Mesken	120/23126	28	2770	14302	8.10.2010
73	ONÜÇÜNCÜ	Mesken	120/23126	28	2771	14302	8.10.2010
74	ONÜÇÜNCÜ	Mesken	86/23127	28	2772	14302	8.10.2010
75	ONÜÇÜNCÜ	Mesken	120/23126	28	2773	14302	8.10.2010
76	ONÜÇÜNCÜ	Mesken	120/23126	28	2774	14302	8.10.2010
77	ONÜÇÜNCÜ	Mesken	86/23128	28	2775	14302	8.10.2010
78	ONÜÇÜNCÜ	Mesken	120/23126	28	2776	14302	8.10.2010



81	ONDÖRDÜNCÜ	Mesken	120/23126	28	2779	3936	26.02.2013
82	ONDÖRDÜNCÜ	Mesken	120/23126	28	2780	16968	29.09.2015
83	ONDÖRDÜNCÜ	Mesken	86/23130	28	2781	16623	17.09.2015
84	ONDÖRDÜNCÜ	Mesken	120/23126	28	2782	14302	8.10.2010
85	ONBEŞİNCİ	Mesken	120/23126	28	2783	14302	8.10.2010
86	ONBEŞİNCİ	Mesken	86/23131	28	2784	9693	5.06.2014
88	ONBEŞİNCİ	Mesken	120/23126	28	2786	14302	8.10.2010
89	ONBEŞİNCİ	Mesken	86/23132	28	2787	14302	8.10.2010
90	ONBEŞİNCİ	Mesken	120/23126	28	2788	14302	8.10.2010
91	ONALTINCI	Mesken	120/23126	28	2789	14302	8.10.2010
93	ONALTINCI	Mesken	120/23126	28	2791	16970	17.09.2013
94	ONALTINCI	Mesken	120/23126	28	2792	14302	8.10.2010
95	ONALTINCI	Mesken	86/23134	28	2793	14302	8.10.2010
96	ONALTINCI	Mesken	120/23126	28	2794	14302	8.10.2010
97	ONYEDİNCİ	Mesken	120/23126	28	2795	14302	8.10.2010
98	ONYEDİNCİ	Mesken	86/23135	28	2796	21899	19.12.2012
101	ONYEDİNCİ	Mesken	86/23126	29	2799	4139	28.02.2013
102	ONYEDİNCİ	Mesken	120/23126	29	2800	14302	8.10.2010
103	ONSEKİZİNCİ	Mesken	120/23126	29	2801	14302	8.10.2010
104	ONSEKİZİNCİ	Mesken	86/23135	29	2802	10846	5.06.2013
105	ONSEKİZİNCİ	Mesken	120/23126	29	2803	14302	8.10.2010
106	ONSEKİZİNCİ	Mesken	120/23126	29	2804	14302	8.10.2010
107	ONSEKİZİNCİ	Mesken	86/23135	29	2805	14302	8.10.2010
108	ONSEKİZİNCİ	Mesken	120/23126	29	2806	14302	8.10.2010
109	ONDOKUZUNCU	Mesken	120/23126	29	2807	14302	8.10.2010
110	ONDOKUZUNCU	Mesken	86/23135	29	2808	11802	24.06.2015
111	ONDOKUZUNCU	Mesken	120/23126	29	2809	16946	17.09.2013
112	ONDOKUZUNCU	Mesken	120/23126	29	2810	14302	8.10.2010
113	ONDOKUZUNCU	Mesken	86/23135	29	2811	10505	26.06.2018
114	ONDOKUZUNCU	Mesken	120/23126	29	2812	14302	8.10.2010
116	YİRMİNCİ	Mesken	86/23135	29	2814	14302	8.10.2010
117	YİRMİNCİ	Mesken	120/23126	29	2815	14302	8.10.2010
118	YİRMİNCİ	Mesken	120/23126	29	2816	14302	8.10.2010
119	YİRMİNCİ	Mesken	86/23135	29	2817	14302	8.10.2010
120	YİRMİNCİ	Mesken	120/23126	29	2818	14302	8.10.2010
122	YİRMİBİRİNCİ	Mesken	86/23135	29	2820	13546	18.08.2014
124	YİRMİBİRİNCİ	Mesken	120/23126	29	2822	14302	8.10.2010
125	YİRMİBİRİNCİ	Mesken	86/23135	29	2823	14302	8.10.2010
126	YİRMİBİRİNCİ	Mesken	120/23126	29	2824	14302	8.10.2010
127	YİRMİİKİNCİ	Mesken	96/23126	29	2825	14302	8.10.2010
128	YİRMİİKİNCİ	Mesken	86/23126	29	2826	14302	8.10.2010
129	YİRMİİKİNCİ	Mesken	94/23126	29	2827	14302	8.10.2010
130	YİRMİİKİNCİ	Mesken	94/23126	29	2828	14302	8.10.2010
131	YİRMİİKİNCİ	Mesken	86/23126	29	2829	14302	8.10.2010
132	YİRMİİKİNCİ	Mesken	96/23126	29	2830	14302	8.10.2010
133	YİRMİÜÇÜNCÜ	Mesken	96/23126	29	2831	14302	8.10.2010
134	YİRMİÜÇÜNCÜ	Mesken	86/23126	29	2832	8952	26.05.2014
135	YİRMİÜÇÜNCÜ	Mesken	94/23126	29	2833	11804	24.06.2015



136	YİRMİÜÇÜNCÜ	Mesken	94/23126	29	2834	14302	8.10.2010
137	YİRMİÜÇÜNCÜ	Mesken	86/23126	29	2835	14302	8.10.2010
138	YİRMİÜÇÜNCÜ	Mesken	96/23126	29	2836	14302	8.10.2010
139	24-25	Dubleks Mesken	266/23126	29	2837	14302	8.10.2010
140	24-25	Dubleks Mesken	266/23126	29	2838	14302	8.10.2010
141	YİRMİALTINCI	Mesken	250/23126	29	2839	14302	8.10.2010
142	ZEMİN	Dükkan	160/23126	29	2840	14302	8.10.2010
143	ZEMİN	Dükkan	140/23126	29	2841	14302	8.10.2010
144	ZEMİN	Dükkan	190/23126	29	2842	14302	8.10.2010
145	ZEMİN	Dükkan	190/23126	29	2843	14302	8.10.2010
146	ZEMİN	Dükkan	140/23126	29	2844	14302	8.10.2010

4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Sistemi'nden 06.09.2023 tarihinde temin edilen Tapu Kaydı belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu görülmüştür. Taşınmazlara ait tapu kayıt belgeleri örnek olarak ekte sunulmuştur.

Beyanlar Bölümü:

- Yönetim Planı Değişikliği: 24.05.2019(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (Tarih: 28.05.2019 Yevmiye: 9447) (Tüm bağımsız bölümler için)
-KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.) (Tarih: 21.02.2011 Yevmiye: 2816) (Tüm bağımsız bölümler için)
- Diğer (Konusu: 6619 ada 1 parselde 35.Blok 1,2,3,4 nolu bağımsız bölümler,6619 ada 1 ve 4 parsellerdeki bağımsız bölümler ile ortaklaşa kullanılan yerdir.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer) (Tarih: 03.11.2009 Yevmiye: 18628) (Tüm bağımsız bölümler için)

4.2.1 TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmazlar üzerinde yönetim planı, kat mülkiyeti beyanı, ortak yerlere ilişkin beyan bulunmaktadır.

Takyidat incelemeleri itibariyle gayrimenkullerin devrine engel herhangi bir durum olmadığı kanaatine varılmıştır.

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

Gayrimenkullerin üzerinde kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

28 Mayıs 2013 tarih ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, (Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar- 7. Bölüm) 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.

Taşınmazların GYO portföyünde “Bina” başlığı altında yer almasında tapu takyidatları açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

4.3 BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

Gaziosmanpaşa Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü`nde yapılan incelemeye göre taşınmazın konumlu olduğu parsel 30.10.2006 tarihli 1/1000 ölçekli TOKİ Uygulama İmar Planı kapsamında Hmax: serbest yükseklikte, Emsal: 2,50 yapılaşma koşullarına haiz İş Merkezi alanında kalmaktadır.

Ancak 20.02.2020 tarih, 310145 sayı ile resmi gazetede yayınlanan kanunun 6. Maddesi ile 3194 sayılı kanunun 8. Maddesi (B) bendinde değişiklik yapılarak İmar Planlarında Y-ençok: serbest olarak belirlenemeyeceği ve 13. Maddesi ile İmar Kanuna Geçici Madde 20 eklenerek, bina yükseklikleri Yençok: Serbest olarak belirlenmiş alanlarda 01.07.2021 tarihine kadar plan değişikliği ve revizyonları yapılmıyaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemeyeceğine ilişkin hususlar 01.07.2020 tarihinde yürürlüğe girmiş olup adı geçen parselde imar uygulaması yapılamamaktadır. Bu sebeple hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin onay aşamasında olduğu bilgisi şifahen öğrenilmiştir.

4.3.1 SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

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

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

Gaziosmanpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde yapılan incelemelerde 13.02.2008 tarih ve 128 sayılı yeni yapı ruhsatı, 30.12.2010 tarih ve 254 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

3. bodrum katta otoparkın bir kısmı çamaşırhaneye dönüştürüldüğü, 1. Bodrum katta otoparkın bir kısmı restoran ve mutfığa dönüştürüldüğü, zemin katta 142 ve 147 nolu bağımsız bölümlerdeki dükkanlar ikiye bölünerek ayrı dükkanlara dönüştürülmüş ve 145, 146 nolu bağımsız bölümler daireye dönüştürüldüğü, 1. normal katta 1, 2, 3 ve 4 nolu bağımsız bölümler birleştirilerek kullanıldığına dair 13.10.2015 tarih 8070 sayılı yapı tatil tutanağı, 21.03.2016



tarih 103 sayılı encümen kararının 32. maddesine istinaden aykılıklar sebebiyle yıkım kararı, 01.12.2015 tarih 959 sayılı, 24.12.2015 tarih 1051 sayılı, 27.10.2015 tarih 781 sayılı encümen kararlarının 42. maddesine istinaden para cezalarının olduğu tespit edilmiştir. Ancak dosyasında 1 nolu bağımsız bölüm için düzenlenmiş 18.09.2018 tarih OTESE2PC sayılı yapı kayıt belgesi, 2 nolu bağımsız bölüm için düzenlenmiş 18.09.2018 tarih TBLKO545 sayılı yapı kayıt belgesi, 3 nolu bağımsız bölüm için düzenlenmiş 18.09.2018 tarih MPINVUJH sayılı yapı kayıt belgesi, 4 nolu bağımsız bölüm için düzenlenmiş 18.09.2018 tarih IZJ3B4V2 sayılı yapı kayıt belgesi, 142 nolu bağımsız bölüm için düzenlenmiş 18.09.2018 tarih 5TFFZ7KV ve DUY5JMTY sayılı yapı kayıt belgeleri, 145 nolu bağımsız bölüm için düzenlenmiş 18.09.2018 tarih ES235RH8 sayılı yapı kayıt belgesi, 146 nolu bağımsız bölüm için düzenlenmiş 18.09.2018 tarih OP1EAJ92 sayılı yapı kayıt belgesi, 147 nolu bağımsız bölüm için düzenlenmiş 18.09.2018 tarih 9OFCL4I7 sayılı yapı kayıt belgesi olduğu tespit edilmiştir.

Webtapu Sisteminde 15.08.2008 tarihli kat irtifakına esas mimari projesi bulunmaktadır.

4.3.3 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

4708 sayılı yapı denetim kanununun 1. maddesine göre yapı denetimine tabi değildir.

4.3.4 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün yeniden ruhsat alınmasına gerek yoktur.

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

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

4.4 SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemesi yapılan gayrimenkullere ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi aşağıda belirtilmiştir.



4.4.1 TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Rapora konu taşınmazlar 08.10.2010 tarihinde gerçekleşen Ticaret Şirketlerine Aynı Sermeye Konulması işlemi ile edinilmiş olup mülkiyete ilişkin başkaca bir işlem gerçekleşmemiştir. Ayrıca 21.02.2020 ve 30.09.2022 tarihlerinde rapora konu tüm taşınmazlara Türkiye İş Bankası lehine ipotekler konulmuş olup bu ipotekler 06.09.2023 tarihinde terkin edilmiştir.

4.4.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkul için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

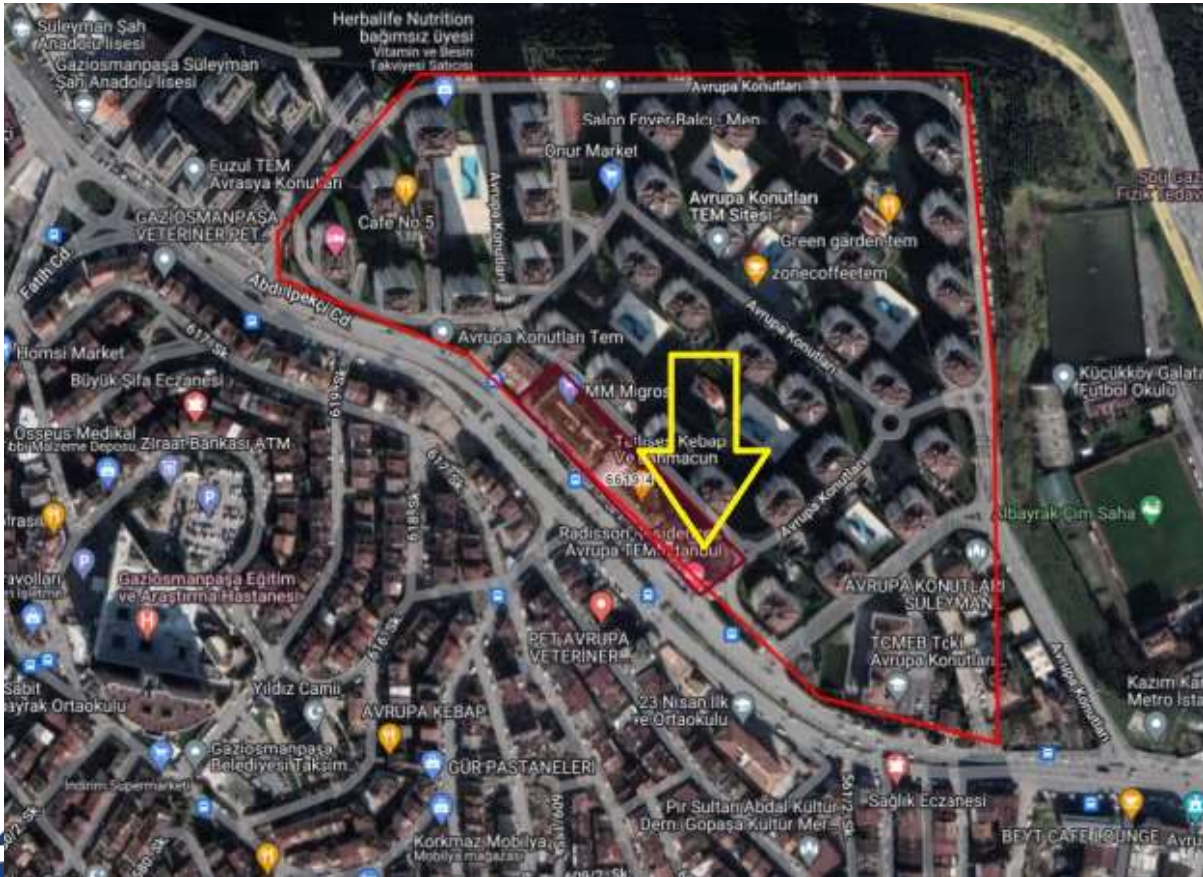
4.5 YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

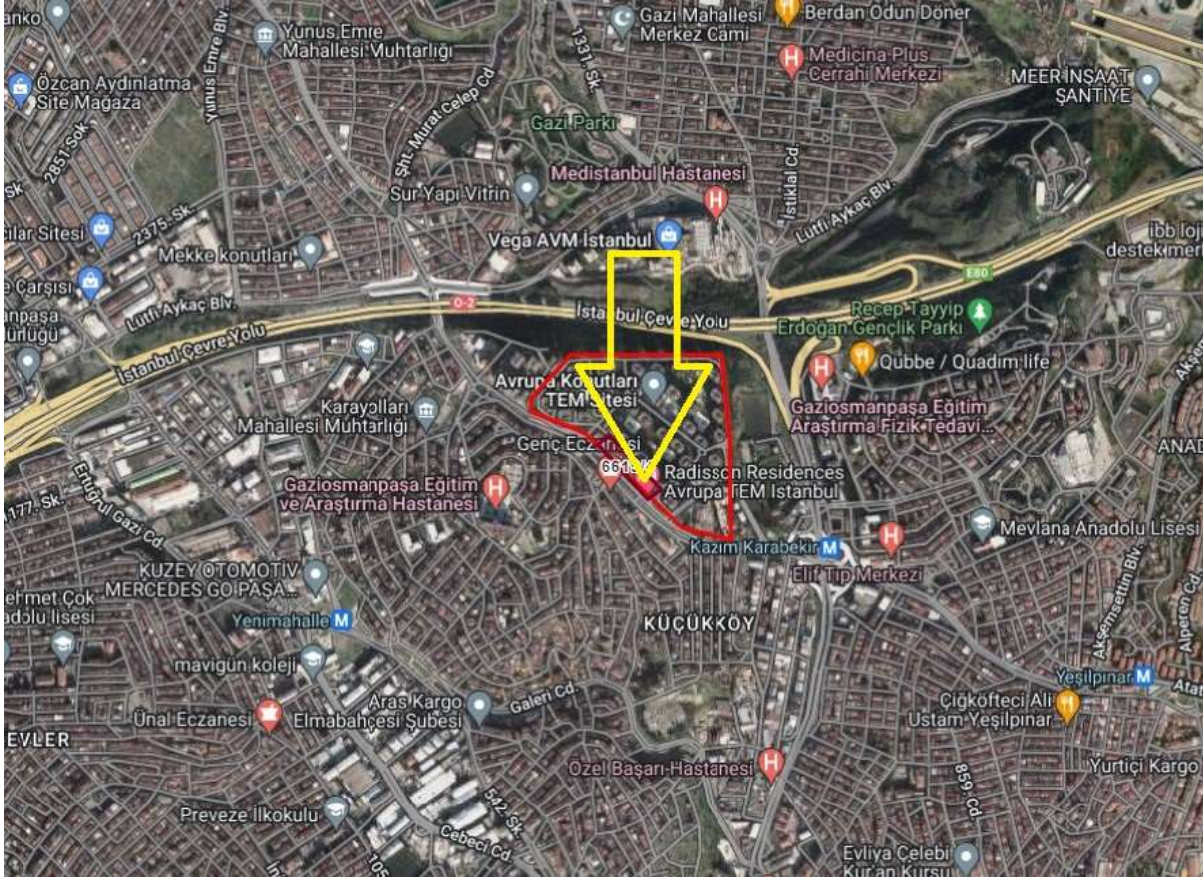
Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış herhangi bir Satış Vaadi Sözleşmesi, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri ile ilgili bir bilgi bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Karayolları Mahallesi, Abdi İpekçi Caddesi üzerinde yer alan Avrupa Konutları bünyesindeki zemin ile 25. normal katlarında konumlu olan 30 kapı nolu bina bünyesindeki 1 ile 146 nolu bağımsız bölümlerden oluşan Radisson Residence Avrupa Tem İstanbul ve 3 adet işyeridir.





Taşınmazın yakın çevresi konut+ ticaret fonksiyonlu olarak gelişim göstermektedir. Bölge tüm kamu hizmetlerinden iyi derecede istifade edilmektedir. Taşınmazın yakın çevresinde üst-orta gelir grupları tarafından mesken olarak kullanılan, 8-15 katlı binalardan oluşan konut siteleri, alt-orta gelir grupları tarafından mesken olarak kullanılan 4-6 katlı eski kooperatif siteleri ile eğitim ve sağlık kurumları bulunmaktadır.

Taşınmaz yaklaşık olarak, Gaziosmanpaşa Taksim Eğitim ve Araştırma Hastanesi`ne 200 m, Gaziosmanpaşa Mesleki ve Anadolu Teknik Meslek Lisesi`ne 600 m, Küçükköy Anadolu İmam Hatip Lisesi`ne 700 m mesafededir. Topografik olarak eğimli bir bölgede yer alan taşınmazın çevresinde teknik altyapı tamamlanmıştır. Taşınmazın yer aldığı siteye Abdi İpekçi Caddesi üzerinden toplu taşıma araçlarıyla ulaşım kolaylıkla sağlanabilmektedir.

5.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Rapora konu taşınmazın bulunduğu bina, 7.968,00 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip olan 6619 ada 4 parsel üzerinde inşa edilmiştir.
- Proje bünyesinde; açık ve kapalı otopark alanları, 24 saat güvenlik hizmeti, fitness center, ve 1 adet kapalı yüzme havuzu, sauna, kapalı devre kamera sistemi, yangın alarm sistemi, tüm hacimlerde sprinkler ve 24 saat özel güvenlik hizmeti bulunmaktadır.
- Bina projesine göre; 4 bodrum, zemin ve 26 normal kat olmak üzere toplam 31 katlıdır. Projesine göre 4 ila 1. bodrum katlarında, bina ortak alanları; zemin katında bina girişi bulunmaktadır.

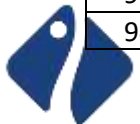


- Binada kat irtifakı kurulmuş vaziyette olup 12 adet dükkan ve 141 rezidans daire olmak üzere toplam 153 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- Değerlemeye konu residence (apart konaklama) 143 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Ayrıca 3 adet işyeri de apart konaklama işletmesinden bağımsız olarak 4 farklı işletme tarafından kullanılmaktadır. 143 adet bağımsız bölüm içerisinde 65, 79, 80, 87, 92, 99, 100, 115, 121 ve 123 nolu bağımsız bölümlerin farklı maliklere ait olduğu ve bu bağımsız bölümlerin işletmeyi yapan firma tarafından ayrıca kiralandığı bilgisi edinilmiştir.
- Bağımsız bölüm bazında rapora konu taşınmazların alanları, oda sayıları ve bulundukları katlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

BB NO	KAT	ALAN	SALON	MUTFAK	ODA	BANYO-WC	WC	BALKON	CEPHE
1	1.KAT	366	1	1	3	2	1	0	G
2	1.KAT	360	1	1	3	2	1	0	G,B
3	1.KAT	200	1	1	3	2	1	0	K,B
4	1.KAT	238	1	1	3	2	1	0	K
5	1.KAT	94	1	1	2	1	0	1	K,D
6	1.KAT	94	1	1	2	1	0	1	G,D
7	2.KAT	95	1	1	2	1	0	1	K,B
8	2.KAT	67	1	1	1	1	0	1	K
9	2.KAT	94	1	1	2	1	0	1	K,D
10	2.KAT	94	1	1	2	1	0	1	G,D
11	2.KAT	67	1	1	1	1	0	1	G
12	2.KAT	95	1	1	2	1	0	1	G,B
13	3.KAT	95	1	1	2	1	0	1	K,B
14	3.KAT	67	1	1	1	1	0	1	K
15	3.KAT	94	1	1	2	1	0	1	K,D
16	3.KAT	94	1	1	2	1	0	1	G,D
17	3.KAT	67	1	1	1	1	0	1	G
18	3.KAT	95	1	1	2	1	0	1	G,B
19	4.KAT	95	1	1	2	1	0	1	K,B
20	4.KAT	67	1	1	1	1	0	1	K
21	4.KAT	94	1	1	2	1	0	1	K,D
22	4.KAT	94	1	1	2	1	0	1	G,D
23	4.KAT	67	1	1	1	1	0	1	G
24	4.KAT	95	1	1	2	1	0	1	G,B
25	5.KAT	95	1	1	2	1	0	1	K,B
26	5.KAT	67	1	1	1	1	0	1	K
27	5.KAT	94	1	1	2	1	0	1	K,D
28	5.KAT	94	1	1	2	1	0	1	G,D
29	5.KAT	67	1	1	1	1	0	1	G
30	5.KAT	95	1	1	2	1	0	1	G,B
31	6.KAT	95	1	1	2	1	0	1	K,B
32	6.KAT	67	1	1	1	1	0	1	K
33	6.KAT	94	1	1	2	1	0	1	K,D
34	6.KAT	94	1	1	2	1	0	1	G,D
35	6.KAT	67	1	1	1	1	0	1	G
36	6.KAT	95	1	1	2	1	0	1	G,B
37	7.KAT	95	1	1	2	1	0	1	K,B
38	7.KAT	67	1	1	1	1	0	1	K



39	7.KAT	94	1	1	2	1	0	1	K,D
40	7.KAT	94	1	1	2	1	0	1	G,D
41	7.KAT	67	1	1	1	1	0	1	G
42	7.KAT	95	1	1	2	1	0	1	G,B
43	8.KAT	95	1	1	2	1	0	1	K,B
44	8.KAT	67	1	1	1	1	0	1	K
45	8.KAT	94	1	1	2	1	0	1	K,D
46	8.KAT	94	1	1	2	1	0	1	G,D
47	8.KAT	67	1	1	1	1	0	1	G
48	8.KAT	95	1	1	2	1	0	1	G,B
49	9.KAT	95	1	1	2	1	0	1	K,B
50	9.KAT	67	1	1	1	1	0	1	K
51	9.KAT	94	1	1	2	1	0	1	K,D
52	9.KAT	94	1	1	2	1	0	1	G,D
53	9.KAT	67	1	1	1	1	0	1	G
54	9.KAT	95	1	1	2	1	0	1	G,B
55	10.KAT	95	1	1	2	1	0	1	K,B
56	10.KAT	67	1	1	1	1	0	1	K
57	10.KAT	94	1	1	2	1	0	1	K,D
58	10.KAT	94	1	1	2	1	0	1	G,D
59	10.KAT	67	1	1	1	1	0	1	G
60	10.KAT	95	1	1	2	1	0	1	G,B
61	11.KAT	95	1	1	2	1	0	1	K,B
62	11.KAT	67	1	1	1	1	0	1	K
63	11.KAT	94	1	1	2	1	0	1	K,D
64	11.KAT	94	1	1	2	1	0	1	G,D
66	11.KAT	95	1	1	2	1	0	1	G,B
67	12.KAT	95	1	1	2	1	0	1	K,B
68	12.KAT	67	1	1	1	1	0	1	K
69	12.KAT	94	1	1	2	1	0	1	K,D
70	12.KAT	94	1	1	2	1	0	1	G,D
71	12.KAT	67	1	1	1	1	0	1	G
72	12.KAT	95	1	1	2	1	0	1	G,B
73	13.KAT	95	1	1	2	1	0	1	K,B
74	13.KAT	67	1	1	1	1	0	1	K
75	13.KAT	94	1	1	2	1	0	1	K,D
76	13.KAT	94	1	1	2	1	0	1	G,D
77	13.KAT	67	1	1	1	1	0	1	G
78	13.KAT	95	1	1	2	1	0	1	G,B
81	14.KAT	94	1	1	2	1	0	1	K,D
82	14.KAT	94	1	1	2	1	0	1	G,D
83	14.KAT	67	1	1	1	1	0	1	G
84	14.KAT	95	1	1	2	1	0	1	G,B
85	15.KAT	95	1	1	2	1	0	1	K,B
86	15.KAT	67	1	1	1	1	0	1	K
88	15.KAT	94	1	1	2	1	0	1	G,D
89	15.KAT	67	1	1	1	1	0	1	G
90	15.KAT	95	1	1	2	1	0	1	G,B
91	16.KAT	95	1	1	2	1	0	1	K,B
93	16.KAT	94	1	1	2	1	0	1	K,D
94	16.KAT	94	1	1	2	1	0	1	G,D



95	16.KAT	67	1	1	1	1	0	1	G
96	16.KAT	95	1	1	2	1	0	1	G,B
97	17.KAT	95	1	1	2	1	0	1	K,B
98	17.KAT	67	1	1	1	1	0	1	K
101	17.KAT	67	1	1	1	1	0	1	G
102	17.KAT	95	1	1	2	1	0	1	G,B
103	18.KAT	95	1	1	2	1	0	1	K,B
104	18.KAT	67	1	1	1	1	0	1	K
105	18.KAT	94	1	1	2	1	0	1	K,D
106	18.KAT	94	1	1	2	1	0	1	G,D
107	18.KAT	67	1	1	1	1	0	1	G
108	18.KAT	95	1	1	2	1	0	1	G,B
109	19.KAT	95	1	1	2	1	0	1	K,B
110	19.KAT	67	1	1	1	1	0	1	K
111	19.KAT	94	1	1	2	1	0	1	K,D
112	19.KAT	94	1	1	2	1	0	1	G,D
113	19.KAT	67	1	1	1	1	0	1	G
114	19.KAT	95	1	1	2	1	0	1	G,B
116	20.KAT	67	1	1	1	1	0	1	K
117	20.KAT	94	1	1	2	1	0	1	K,D
118	20.KAT	94	1	1	2	1	0	1	G,D
119	20.KAT	67	1	1	1	1	0	1	G
120	20.KAT	95	1	1	2	1	0	1	G,B
122	21.KAT	67	1	1	1	1	0	1	K
124	21.KAT	94	1	1	2	1	0	1	G,D
125	21.KAT	67	1	1	1	1	0	1	G
126	21.KAT	95	1	1	2	1	0	1	G,B
127	22.KAT	75	1	1	1	1	0	1	K,B
128	22.KAT	67	1	1	1	1	0	1	K
129	22.KAT	74	1	1	1	1	0	1	K,D
130	22.KAT	74	1	1	1	1	0	1	G,D
131	22.KAT	67	1	1	1	1	0	1	G
132	22.KAT	75	1	1	1	1	0	1	G,B
133	23.KAT	75	1	1	1	1	0	1	K,B
134	23.KAT	67	1	1	1	1	0	1	K
135	23.KAT	74	1	1	1	1	0	1	K,D
136	23.KAT	74	1	1	1	1	0	1	G,D
137	23.KAT	67	1	1	1	1	0	1	G
138	23.KAT	75	1	1	1	1	0	1	G,B
139	24.-25.KAT	204	1	1	4	2	1	0	K
140	24.-25.KAT	204	1	1	4	2	1	0	G
141	26.KAT	95	0	1	1	1	0	0	TÜMÜ
142	ZEMİN	80	0	0	0	0	0	0	G
143	ZEMİN	66	0	0	0	0	0	0	G
144	ZEMİN	93	0	0	0	0	0	0	G
145	ZEMİN	93	0	0	0	0	0	0	K
146	ZEMİN	66	0	0	0	0	0	0	K

- Ayrıca yerinde binanın bodrum katlarının da konaklama işletmesi tarafından kullanıldığı görülmüştür.



- Binanın bodrum katlarındaki alanların bina ortak alanı olması sebebi ile bu kısımlar yasal ve mevcut durum değer takdirinde dikkate alınmamıştır.
- Apart Konaklama ve işyeri olarak kullanılan bölümlerin bina ortak alanları da dahil edildiğinde alanları zemin kat brüt 940 m²; 1. normal kat brüt 2.250 m²; 2 ila 21. normal katların her biri brüt 634 m²; 22. ve 23. normal katların her biri brüt 553 m²; 24. normal kat brüt 315 m²; 25. normal kat brüt 298 m²; 26. normal kat brüt 136 m² kullanım alanlı olmak üzere toplam brüt 17.725 m² kullanım alanlıdır.
- Radisson Residence bünyesinde toplam 150 adet residence oda ve 4 adet işyeri (3 adet bağımsız bölüm / dükkanlardan biri ikiye bölünerek kullanılmaktadır) bulunmaktadır. Yerinde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazın kat adedi ve kullanım şeklinin mimari projesi ile uyumlu olduğu görülmüştür.
- Oda ve salon zeminleri laminat parke, duvarları saten boyalı, tavanları spot aydınlatmalı asma tavanıdır. Banyo-WC ve mutfak hacimlerinin zeminleri ve duvarları seramik, tavanları spot aydınlatmalı asma tavanıdır. Banyo-WC hacimlerinde lavabo, klozet ve kabinli duş teknesi mevcuttur. Pencere doğramaları PVC'den mamül ve çift camlıdır.

5.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemi 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 taşınmazın lokasyonu, fiziksel özelliği, mevcut durumu ve bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında mevcut kullanımına yönelik olarak apart konaklama ünitesi olarak kullanılmasının en uygun strateji olduğu görüş ve kanaatindeyiz.



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

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

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

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

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

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

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

2014 yılından sonra faiz oranlarındaki artışla birlikte gayrimenkule olan ilgide azalmalar başlamış, 2016 yılındaki darbe girişimi, dünya piyasalarındaki 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, COVİD19 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 erişilebilir fiyatların üzerinde pazarlanmaya başlanmıştır.

2022 yılının ilk aylarında global krizler ve savaşlar sebebiyle ekonomideki belirsizlikler artmış ve COVİD 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 depremler ve çok sayıda konut ve işyerinin hasar almış olması sebebiyle oluşan göçün de etkisiyle kiralar ve satış için istenen fiyatlar artmıştır. Bu artışlara rağmen kredi imkanlarının da kısıtlı olması sebebiyle gayrimenkul satışları belirli bir seviyenin altında devam etmektedir.

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



6.2 TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

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

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 GAZİOSMANPAŞA İLÇESİ

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

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

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

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

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

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

Gaziosmanpaşa, geçmişte sınırları Karadeniz'e kadar uzanan, yüzölçümü bakımından Türkiye'nin en büyük ilçeleri arasında yer alırken, 2008 yılı içerisinde 3 ilçeye bölünmüştür.



Gaziosmanpaşa ilçe alanının yeni sınırları, yönetsel bakımdan kuzeyden Sultangazi, doğu ve güneyden Eyüp, batıdan ise Bayrampaşa ile çevrilidir.

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

6.4 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Merkezi konumu,
- Bulunduğu proje dahilindeki konaklama, yeme içme ve alışveriş merkezi imkanlarının bulunması,
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı ve çeşitliği,
- Tamamlanmış altyapı,
- Bölgenin ticari potansiyeli,
- Ayrıcalıklı konumu,
- Yapı kullanım izin belgesinin mevcudiyeti,
- Reklam kabiliyeti,
- Radisson markası ile kullanılıyor olması.

Olumsuz etkenler:

- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk.

6.5 EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

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

Rapor konusu 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 bölgede Avrupa Konutları bünyesinde 9. normal katta konumlu, 136 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen daire 9.750.000,-TL (71.691,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0555 309 57 13) Ayrıca benzer tip taşınmazların aylık 37.000,- TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.



2. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Avrupa Konutları bünyesinde 2. normal katta konumlu, 168 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen daire 12.150.000,-TL (72.321,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0532 503 45 57)
3. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Avrupa Konutları bünyesinde 7. normal katta konumlu, 136 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen daire 9.000.000,- TL (66.176,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0533 692 24 15)
4. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Avrupa Konutları bünyesinde 4. normal katta konumlu, 139 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen daire 13.000.000,-TL (76.923,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0538 771 58 79)
5. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Avrupa Konutları bünyesinde 2. normal katta konumlu, 114 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen daire 7.000.000,-TL (61.403,-TL/m²) bedelle satılıktır.

Bölgede Konumlu Olan Kiralık Konut Emsalleri;

6. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Avrupa Konutları bünyesinde 11. normal katta konumlu, 138 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen daire aylık 37.000,-TL (268.11-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0532 256 61 58)
7. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Avrupa Konutları bünyesinde 14. normal katta konumlu, 114 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen daire aylık 30.000,-TL (263,15-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0555 309 57 13)
8. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Avrupa Konutları bünyesinde 10. normal katta konumlu, 114 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen daire aylık 30.000,-TL (263,15-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0532 062 35 80)
9. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Avrupa Konutları bünyesinde 10. normal katta konumlu, 80 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen daire aylık 20.500,-TL (256,25-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0534 935 81 51)

Bölgede Konumlu Olan Satılık İşyeri Emsalleri;

10. Değerleme konusu taşınmazla aynı site bünyesinde site içerisine cepheleli zemin katta brüt 80 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan 12.000.000,-TL (150.000-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0536 660 25 66) Ayrıca emlakçıyla yapılan görüşmelerde taşınmazın içerisinde aylık 20.000,- TL bedelle eski kiracı bulunduğu, ancak şuan kiralanması durumunda güncel kira bedelinin 40.000,-TL olacağı şifahen öğrenilmiştir.
11. Değerleme konusu taşınmazla aynı cadde üzerinde TEM Avrasya Konutları bünyesinde zemin katta brüt 150 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan 17.000.000,-TL (113.333-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0531 864 82 61)
12. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yeni inşa edilen Cadde Life Projesinde zemin katta konumlu, brüt 61 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan 10.500.000,-TL (172.131-TL/m²) bedelle satılıktır. Yüksek pazarlık payı olduğu kanaatindeyiz. (Emlakçı: 0530 384 50 06)





Bölgedeki Otel Konaklama Ücretleri;

- İstanbul Holiday Home & Suites’de gecelik konaklama ücreti rezervasyon siteleri üzerinde ortalama 7.062 TL/gece olarak belirlenmiştir.
- Point Hotel’de gecelik konaklama ücreti rezervasyon siteleri üzerinde ortalama 6.611 TL/gece olarak belirlenmiştir.
- Metropolitan Hotels’de gecelik konaklama ücreti rezervasyon siteleri üzerinde ortalama 5.923 TL/gece olarak belirlenmiştir.
- Somerset Maslak İstanbul’da gecelik konaklama ücreti rezervasyon siteleri üzerinde ortalama 7.022 TL/gece olarak belirlenmiştir.
- Hyatt Regency İstanbul’da gecelik konaklama ücreti rezervasyon siteleri üzerinde ortalama 5.986 TL/gece olarak belirlenmiştir.
- Delta Hotel by Marriot İstanbul’da gecelik konaklama ücreti rezervasyon siteleri üzerinde ortalama 5.331 TL/gece olarak belirlenmiştir.

OTEL İSİMLERİ	Yıldız Sayısı	Oda Fiyatı (TL)
İstanbul Holiday Home & Suites	5	7.062
Point Hotel	5	6.611
Metropolitan Hotels	5	5.923
Somerset Maslak İstanbul	5	7.022
Hyatt Regency İstanbul	5	5.986
Delta Hotel by Marriot İstanbul	5	5.331
ORTALAMA		6.322

7. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

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

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

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

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

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

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

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

8. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ

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

Yukarıdaki tanımdan hareketle bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkuller için m² birim değeri belirlenmiştir.



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

EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ (SATILIK KONUT EMSALLERİ)

Emsal No	1	2	3	4	5
Kullanım Alanı (m ²)	136	168	136	169	114
İstenen Fiyat (TL)	9.750.000	12.150.000	9.000.000	13.000.000	7.000.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	9.262.500	11.542.500	8.550.000	12.350.000	6.650.000
Birim Değer (TL/m ²)	68.107	68.705	62.868	73.077	58.333
Konum Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	5%	5%	10%	5%	15%
Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	5%	5%	10%	5%	15%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	71.510	72.140	69.155	76.730	67.085
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	71.325				

EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ (KİRALIK KONUT EMSALLERİ)

Emsal No	6	7	8	9
Kullanım Alanı (m ²)	138	114	114	80
İstenen Fiyat (TL)	37.000	30.000	30.000	20.500
Pazarlıklı Fiyat (TL)	34.780	28.200	28.200	19.270
Birim Değer (TL/m ²)	250	245	245	240
Konum Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	0%	5%	5%	5%
Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	0%	5%	5%	5%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	250	255	255	250
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	255			

EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ (SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ)

Emsal No	10	11	12
Kullanım Alanı (m ²)	80	150	61
İstenen Fiyat (TL)	12.000.000	17.000.000	10.500.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	11.160.000	15.300.000	9.135.000
Birim Değer (TL/m ²)	139.500	102.000	149.754
Konum Düzeltmesi (%)	-40%	-15%	-35%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	10%	10%	0%
Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-30%	-5%	-35%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	97.650	96.900	97.340
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	97.295		



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 aşağıdaki tablodaki gibi hesaplanmıştır.

BB NO	KAT	NİTELİĞİ / KONUT İÇİN TİPİ	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)
1	1.KAT	MESKEN	67.595	236,07	366	24.750.000	86.400
2	1.KAT	MESKEN	67.300	240,00	360	24.250.000	86.400
3	1.KAT	MESKEN	66.940	229,50	200	13.400.000	45.900
4	1.KAT	MESKEN	67.565	238,24	238	16.100.000	56.700
5	1.KAT	MESKEN	67.160	229,79	94	6.300.000	21.600
6	1.KAT	MESKEN	67.160	229,79	94	6.300.000	21.600
7	2.KAT	MESKEN	67.150	227,37	95	6.400.000	21.600
8	2.KAT	MESKEN	67.625	241,79	67	4.550.000	16.200
9	2.KAT	MESKEN	67.235	229,79	94	6.300.000	21.600
10	2.KAT	MESKEN	67.235	229,79	94	6.300.000	21.600
11	2.KAT	MESKEN	67.625	241,79	67	4.550.000	16.200
12	2.KAT	MESKEN	67.150	227,37	95	6.400.000	21.600
13	3.KAT	MESKEN	67.150	227,37	95	6.400.000	21.600
14	3.KAT	MESKEN	67.625	241,79	67	4.550.000	16.200
15	3.KAT	MESKEN	67.235	229,79	94	6.300.000	21.600
16	3.KAT	MESKEN	67.235	229,79	94	6.300.000	21.600
17	3.KAT	MESKEN	67.625	241,79	67	4.550.000	16.200
18	3.KAT	MESKEN	67.150	227,37	95	6.400.000	21.600
19	4.KAT	MESKEN	67.150	227,37	95	6.400.000	21.600
20	4.KAT	MESKEN	67.625	241,79	67	4.550.000	16.200
21	4.KAT	MESKEN	67.235	229,79	94	6.300.000	21.600
22	4.KAT	MESKEN	67.235	229,79	94	6.300.000	21.600
23	4.KAT	MESKEN	67.625	241,79	67	4.550.000	16.200
24	4.KAT	MESKEN	67.150	227,37	95	6.400.000	21.600
25	5.KAT	MESKEN	67.150	227,37	95	6.400.000	21.600
26	5.KAT	MESKEN	67.625	241,79	67	4.550.000	16.200
27	5.KAT	MESKEN	67.235	229,79	94	6.300.000	21.600
28	5.KAT	MESKEN	67.235	229,79	94	6.300.000	21.600
29	5.KAT	MESKEN	67.625	241,79	67	4.550.000	16.200
30	5.KAT	MESKEN	67.150	227,37	95	6.400.000	21.600
31	6.KAT	MESKEN	67.150	227,37	95	6.400.000	21.600
32	6.KAT	MESKEN	67.625	241,79	67	4.550.000	16.200
33	6.KAT	MESKEN	67.235	229,79	94	6.300.000	21.600
34	6.KAT	MESKEN	67.235	229,79	94	6.300.000	21.600
35	6.KAT	MESKEN	67.625	241,79	67	4.550.000	16.200



36	6.KAT	MESKEN	67.150	227,37	95	6.400.000	21.600
37	7.KAT	MESKEN	67.150	227,37	95	6.400.000	21.600
38	7.KAT	MESKEN	67.625	241,79	67	4.550.000	16.200
39	7.KAT	MESKEN	67.235	229,79	94	6.300.000	21.600
40	7.KAT	MESKEN	67.235	229,79	94	6.300.000	21.600
41	7.KAT	MESKEN	67.625	241,79	67	4.550.000	16.200
42	7.KAT	MESKEN	67.150	227,37	95	6.400.000	21.600
43	8.KAT	MESKEN	67.150	227,37	95	6.400.000	21.600
44	8.KAT	MESKEN	67.625	241,79	67	4.550.000	16.200
45	8.KAT	MESKEN	67.235	229,79	94	6.300.000	21.600
46	8.KAT	MESKEN	67.235	229,79	94	6.300.000	21.600
47	8.KAT	MESKEN	67.625	241,79	67	4.550.000	16.200
48	8.KAT	MESKEN	67.150	227,37	95	6.400.000	21.600
49	9.KAT	MESKEN	67.150	227,37	95	6.400.000	21.600
50	9.KAT	MESKEN	67.625	241,79	67	4.550.000	16.200
51	9.KAT	MESKEN	67.235	229,79	94	6.300.000	21.600
52	9.KAT	MESKEN	67.235	229,79	94	6.300.000	21.600
53	9.KAT	MESKEN	67.625	241,79	67	4.550.000	16.200
54	9.KAT	MESKEN	67.150	227,37	95	6.400.000	21.600
55	10.KAT	MESKEN	71.465	255,79	95	6.800.000	24.300
56	10.KAT	MESKEN	70.220	241,79	67	4.700.000	16.200
57	10.KAT	MESKEN	71.590	258,51	94	6.750.000	24.300
58	10.KAT	MESKEN	71.590	258,51	94	6.750.000	24.300
59	10.KAT	MESKEN	70.220	241,79	67	4.700.000	16.200
60	10.KAT	MESKEN	71.465	255,79	95	6.800.000	24.300
61	11.KAT	MESKEN	71.465	255,79	95	6.800.000	24.300
62	11.KAT	MESKEN	70.220	241,79	67	4.700.000	16.200
63	11.KAT	MESKEN	71.590	258,51	94	6.750.000	24.300
64	11.KAT	MESKEN	71.590	258,51	94	6.750.000	24.300
66	11.KAT	MESKEN	71.465	255,79	95	6.800.000	24.300
67	12.KAT	MESKEN	71.465	255,79	95	6.800.000	24.300
68	12.KAT	MESKEN	70.220	241,79	67	4.700.000	16.200
69	12.KAT	MESKEN	71.590	258,51	94	6.750.000	24.300
70	12.KAT	MESKEN	71.590	258,51	94	6.750.000	24.300
71	12.KAT	MESKEN	70.220	241,79	67	4.700.000	16.200
72	12.KAT	MESKEN	71.465	255,79	95	6.800.000	24.300
73	13.KAT	MESKEN	71.465	255,79	95	6.800.000	24.300
74	13.KAT	MESKEN	70.220	241,79	67	4.700.000	16.200
75	13.KAT	MESKEN	71.590	258,51	94	6.750.000	24.300
76	13.KAT	MESKEN	71.590	258,51	94	6.750.000	24.300
77	13.KAT	MESKEN	70.220	241,79	67	4.700.000	16.200
78	13.KAT	MESKEN	71.465	255,79	95	6.800.000	24.300
81	14.KAT	MESKEN	71.590	258,51	94	6.750.000	24.300
82	14.KAT	MESKEN	71.590	258,51	94	6.750.000	24.300
83	14.KAT	MESKEN	70.220	241,79	67	4.700.000	16.200
84	14.KAT	MESKEN	71.465	255,79	95	6.800.000	24.300
85	15.KAT	MESKEN	71.465	255,79	95	6.800.000	24.300



86	15.KAT	MESKEN	70.220	241,79	67	4.700.000	16.200
88	15.KAT	MESKEN	71.590	258,51	94	6.750.000	24.300
89	15.KAT	MESKEN	70.220	241,79	67	4.700.000	16.200
90	15.KAT	MESKEN	71.465	255,79	95	6.800.000	24.300
91	16.KAT	MESKEN	71.465	255,79	95	6.800.000	24.300
93	16.KAT	MESKEN	71.590	258,51	94	6.750.000	24.300
94	16.KAT	MESKEN	71.590	258,51	94	6.750.000	24.300
95	16.KAT	MESKEN	70.220	241,79	67	4.700.000	16.200
96	16.KAT	MESKEN	71.465	255,79	95	6.800.000	24.300
97	17.KAT	MESKEN	74.600	255,79	95	7.100.000	24.300
98	17.KAT	MESKEN	73.780	241,79	67	4.950.000	16.200
101	17.KAT	MESKEN	73.780	241,79	67	4.950.000	16.200
102	17.KAT	MESKEN	74.600	255,79	95	7.100.000	24.300
103	18.KAT	MESKEN	74.600	255,79	95	7.100.000	24.300
104	18.KAT	MESKEN	73.780	241,79	67	4.950.000	16.200
105	18.KAT	MESKEN	74.760	258,51	94	7.050.000	24.300
106	18.KAT	MESKEN	74.760	258,51	94	7.050.000	24.300
107	18.KAT	MESKEN	73.780	241,79	67	4.950.000	16.200
108	18.KAT	MESKEN	74.600	255,79	95	7.100.000	24.300
109	19.KAT	MESKEN	74.600	255,79	95	7.100.000	24.300
110	19.KAT	MESKEN	73.780	241,79	67	4.950.000	16.200
111	19.KAT	MESKEN	74.760	258,51	94	7.050.000	24.300
112	19.KAT	MESKEN	74.760	258,51	94	7.050.000	24.300
113	19.KAT	MESKEN	73.780	241,79	67	4.950.000	16.200
114	19.KAT	MESKEN	74.600	255,79	95	7.100.000	24.300
116	20.KAT	MESKEN	73.780	241,79	67	4.950.000	16.200
117	20.KAT	MESKEN	74.760	258,51	94	7.050.000	24.300
118	20.KAT	MESKEN	74.760	258,51	94	7.050.000	24.300
119	20.KAT	MESKEN	73.780	241,79	67	4.950.000	16.200
120	20.KAT	MESKEN	74.600	255,79	95	7.100.000	24.300
122	21.KAT	MESKEN	73.780	241,79	67	4.950.000	16.200
124	21.KAT	MESKEN	74.760	258,51	94	7.050.000	24.300
125	21.KAT	MESKEN	73.780	241,79	67	4.950.000	16.200
126	21.KAT	MESKEN	74.600	255,79	95	7.100.000	24.300
127	22.KAT	MESKEN	74.640	252,00	75	5.600.000	18.900
128	22.KAT	MESKEN	73.775	241,79	67	4.950.000	16.200
129	22.KAT	MESKEN	74.850	255,41	74	5.550.000	18.900
130	22.KAT	MESKEN	74.850	255,41	74	5.550.000	18.900
131	22.KAT	MESKEN	73.775	241,79	67	4.950.000	16.200
132	22.KAT	MESKEN	74.640	252,00	75	5.600.000	18.900
133	23.KAT	MESKEN	74.640	252,00	75	5.600.000	18.900
134	23.KAT	MESKEN	73.775	241,79	67	4.950.000	16.200
135	23.KAT	MESKEN	74.850	255,41	74	5.550.000	18.900
136	23.KAT	MESKEN	74.850	255,41	74	5.550.000	18.900
137	23.KAT	MESKEN	73.775	241,79	67	4.950.000	16.200
138	23.KAT	MESKEN	74.640	252,00	75	5.600.000	18.900
139	24.-25.KAT	MESKEN	77.500	277,94	204	15.800.000	56.700



140	24.-25.KAT	MESKEN	77.500	277,94	204	15.800.000	56.700
141	26.KAT	MESKEN	76.820	255,79	95	7.300.000	24.300
142	ZEMİN	DÜKKAN	101.845	509,38	80	8.150.000	40.750
143	ZEMİN	DÜKKAN	101.330	507,58	66	6.700.000	33.500
144	ZEMİN	DÜKKAN	101.845	508,06	93	9.450.000	47.250
145	ZEMİN	DÜKKAN	75.000	376,34	93	7.000.000	35.000
146	ZEMİN	DÜKKAN	75.000	375,00	66	4.950.000	24.750
TOPLAM					12.495	890.150.000	3.140.450

8.2 GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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

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

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

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

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

Bu çalışmamızda direkt kapitalizasyon ve indirgenmiş nakit akımları yöntemleri kullanılmıştır.

8.2.1 DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİ

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

Gelir getiren mülk genellikle bir yatırım olarak alınır. Yani, alıcı onu satın almak için kullandığı kapital (ister kendisinin olsun, isterse ödünç almış olsun) için bir getiri bekler.



Yatırımcının beklediği veya aldığı getiri oranı kapitalizasyon oranı (ayrıca toplam kapitalizasyon oranı da denir) olup bu oran mülkün sağladığı yıllık net faaliyet geliri ile, değeri arasındaki oran olarak ifade edilir.

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

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

Konut için kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:

EMSAL	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	PAZARLIKLI SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Emsal 1	37.000	444.000	9.750.000	0,045
Konut için dikkate alınacak olan ortalama kapitalizasyon oranı				

İşyeri için kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:

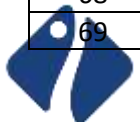
EMSAL	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	PAZARLIKLI SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Emsal 10	40.000	480.000	12.000.000	0,04
Dükkan için dikkate alınacak olan ortalama kapitalizasyon oranı				

Yapılan piyasa araştırmaları, gelir yaklaşımı yöntemi ile hareketle rapora konu taşınmazların, blok, kat, kullanım alanı dikkate alınarak, konut ve ticari fonksiyonuna sahip taşınmazların blok ve bağımsız bölüm bazında arsa payı dahil satış değerleri kapitalizasyon yöntemi ile hesaplanmış olup bağımsız bölüm bazında listeler eklerde sunulmuş, özet tablo ise aşağıdaki gibi oluşturulmuştur. Özet tabloda yer alan blok ortalama kapitalizasyon oranı bloktaki tüm bağımsız bölümlerin kapitalizasyon yöntemi ile bulunan değerlerinin yıllık kira değerleri ile oranından hareketle yazılmış olup kapitalizasyon oranları yukarıda hesaplandığı gibi her bir fonksiyon için farklı farklı kullanılmıştır.

BB NO	KAT	NİTELİĞİ / KONUT İÇİN TİPİ	KAP. ORANI	AYLIK KİRA BEDELİ (TL/AY)	YILLIK KİRA BEDELİ (TL/YIL)	PAZAR DEĞERİ (TL)
1	1.KAT	MESKEN	0,045	86.400	1.036.800	23.040.000
2	1.KAT	MESKEN	0,045	86.400	1.036.800	23.040.000
3	1.KAT	MESKEN	0,045	45.900	550.800	12.240.000
4	1.KAT	MESKEN	0,045	56.700	680.400	15.120.000
5	1.KAT	MESKEN	0,045	21.600	259.200	5.760.000
6	1.KAT	MESKEN	0,045	21.600	259.200	5.760.000
7	2.KAT	MESKEN	0,045	21.600	259.200	5.760.000
8	2.KAT	MESKEN	0,045	16.200	194.400	4.320.000
9	2.KAT	MESKEN	0,045	21.600	259.200	5.760.000
10	2.KAT	MESKEN	0,045	21.600	259.200	5.760.000
11	2.KAT	MESKEN	0,045	16.200	194.400	4.320.000
12	2.KAT	MESKEN	0,045	21.600	259.200	5.760.000
13	3.KAT	MESKEN	0,045	21.600	259.200	5.760.000
14	3.KAT	MESKEN	0,045	16.200	194.400	4.320.000
15	3.KAT	MESKEN	0,045	21.600	259.200	5.760.000
16	3.KAT	MESKEN	0,045	21.600	259.200	5.760.000
17	3.KAT	MESKEN	0,045	16.200	194.400	4.320.000



18	3.KAT	MESKEN	0,045	21.600	259.200	5.760.000
19	4.KAT	MESKEN	0,045	21.600	259.200	5.760.000
20	4.KAT	MESKEN	0,045	16.200	194.400	4.320.000
21	4.KAT	MESKEN	0,045	21.600	259.200	5.760.000
22	4.KAT	MESKEN	0,045	21.600	259.200	5.760.000
23	4.KAT	MESKEN	0,045	16.200	194.400	4.320.000
24	4.KAT	MESKEN	0,045	21.600	259.200	5.760.000
25	5.KAT	MESKEN	0,045	21.600	259.200	5.760.000
26	5.KAT	MESKEN	0,045	16.200	194.400	4.320.000
27	5.KAT	MESKEN	0,045	21.600	259.200	5.760.000
28	5.KAT	MESKEN	0,045	21.600	259.200	5.760.000
29	5.KAT	MESKEN	0,045	16.200	194.400	4.320.000
30	5.KAT	MESKEN	0,045	21.600	259.200	5.760.000
31	6.KAT	MESKEN	0,045	21.600	259.200	5.760.000
32	6.KAT	MESKEN	0,045	16.200	194.400	4.320.000
33	6.KAT	MESKEN	0,045	21.600	259.200	5.760.000
34	6.KAT	MESKEN	0,045	21.600	259.200	5.760.000
35	6.KAT	MESKEN	0,045	16.200	194.400	4.320.000
36	6.KAT	MESKEN	0,045	21.600	259.200	5.760.000
37	7.KAT	MESKEN	0,045	21.600	259.200	5.760.000
38	7.KAT	MESKEN	0,045	16.200	194.400	4.320.000
39	7.KAT	MESKEN	0,045	21.600	259.200	5.760.000
40	7.KAT	MESKEN	0,045	21.600	259.200	5.760.000
41	7.KAT	MESKEN	0,045	16.200	194.400	4.320.000
42	7.KAT	MESKEN	0,045	21.600	259.200	5.760.000
43	8.KAT	MESKEN	0,045	21.600	259.200	5.760.000
44	8.KAT	MESKEN	0,045	16.200	194.400	4.320.000
45	8.KAT	MESKEN	0,045	21.600	259.200	5.760.000
46	8.KAT	MESKEN	0,045	21.600	259.200	5.760.000
47	8.KAT	MESKEN	0,045	16.200	194.400	4.320.000
48	8.KAT	MESKEN	0,045	21.600	259.200	5.760.000
49	9.KAT	MESKEN	0,045	21.600	259.200	5.760.000
50	9.KAT	MESKEN	0,045	16.200	194.400	4.320.000
51	9.KAT	MESKEN	0,045	21.600	259.200	5.760.000
52	9.KAT	MESKEN	0,045	21.600	259.200	5.760.000
53	9.KAT	MESKEN	0,045	16.200	194.400	4.320.000
54	9.KAT	MESKEN	0,045	21.600	259.200	5.760.000
55	10.KAT	MESKEN	0,045	24.300	291.600	6.480.000
56	10.KAT	MESKEN	0,045	16.200	194.400	4.320.000
57	10.KAT	MESKEN	0,045	24.300	291.600	6.480.000
58	10.KAT	MESKEN	0,045	24.300	291.600	6.480.000
59	10.KAT	MESKEN	0,045	16.200	194.400	4.320.000
60	10.KAT	MESKEN	0,045	24.300	291.600	6.480.000
61	11.KAT	MESKEN	0,045	24.300	291.600	6.480.000
62	11.KAT	MESKEN	0,045	16.200	194.400	4.320.000
63	11.KAT	MESKEN	0,045	24.300	291.600	6.480.000
64	11.KAT	MESKEN	0,045	24.300	291.600	6.480.000
66	11.KAT	MESKEN	0,045	24.300	291.600	6.480.000
67	12.KAT	MESKEN	0,045	24.300	291.600	6.480.000
68	12.KAT	MESKEN	0,045	16.200	194.400	4.320.000
69	12.KAT	MESKEN	0,045	24.300	291.600	6.480.000



70	12.KAT	MESKEN	0,045	24.300	291.600	6.480.000
71	12.KAT	MESKEN	0,045	16.200	194.400	4.320.000
72	12.KAT	MESKEN	0,045	24.300	291.600	6.480.000
73	13.KAT	MESKEN	0,045	24.300	291.600	6.480.000
74	13.KAT	MESKEN	0,045	16.200	194.400	4.320.000
75	13.KAT	MESKEN	0,045	24.300	291.600	6.480.000
76	13.KAT	MESKEN	0,045	24.300	291.600	6.480.000
77	13.KAT	MESKEN	0,045	16.200	194.400	4.320.000
78	13.KAT	MESKEN	0,045	24.300	291.600	6.480.000
81	14.KAT	MESKEN	0,045	24.300	291.600	6.480.000
82	14.KAT	MESKEN	0,045	24.300	291.600	6.480.000
83	14.KAT	MESKEN	0,045	16.200	194.400	4.320.000
84	14.KAT	MESKEN	0,045	24.300	291.600	6.480.000
85	15.KAT	MESKEN	0,045	24.300	291.600	6.480.000
86	15.KAT	MESKEN	0,045	16.200	194.400	4.320.000
88	15.KAT	MESKEN	0,045	24.300	291.600	6.480.000
89	15.KAT	MESKEN	0,045	16.200	194.400	4.320.000
90	15.KAT	MESKEN	0,045	24.300	291.600	6.480.000
91	16.KAT	MESKEN	0,045	24.300	291.600	6.480.000
93	16.KAT	MESKEN	0,045	24.300	291.600	6.480.000
94	16.KAT	MESKEN	0,045	24.300	291.600	6.480.000
95	16.KAT	MESKEN	0,045	16.200	194.400	4.320.000
96	16.KAT	MESKEN	0,045	24.300	291.600	6.480.000
97	17.KAT	MESKEN	0,045	24.300	291.600	6.480.000
98	17.KAT	MESKEN	0,045	16.200	194.400	4.320.000
101	17.KAT	MESKEN	0,045	16.200	194.400	4.320.000
102	17.KAT	MESKEN	0,045	24.300	291.600	6.480.000
103	18.KAT	MESKEN	0,045	24.300	291.600	6.480.000
104	18.KAT	MESKEN	0,045	16.200	194.400	4.320.000
105	18.KAT	MESKEN	0,045	24.300	291.600	6.480.000
106	18.KAT	MESKEN	0,045	24.300	291.600	6.480.000
107	18.KAT	MESKEN	0,045	16.200	194.400	4.320.000
108	18.KAT	MESKEN	0,045	24.300	291.600	6.480.000
109	19.KAT	MESKEN	0,045	24.300	291.600	6.480.000
110	19.KAT	MESKEN	0,045	16.200	194.400	4.320.000
111	19.KAT	MESKEN	0,045	24.300	291.600	6.480.000
112	19.KAT	MESKEN	0,045	24.300	291.600	6.480.000
113	19.KAT	MESKEN	0,045	16.200	194.400	4.320.000
114	19.KAT	MESKEN	0,045	24.300	291.600	6.480.000
116	20.KAT	MESKEN	0,045	16.200	194.400	4.320.000
117	20.KAT	MESKEN	0,045	24.300	291.600	6.480.000
118	20.KAT	MESKEN	0,045	24.300	291.600	6.480.000
119	20.KAT	MESKEN	0,045	16.200	194.400	4.320.000
120	20.KAT	MESKEN	0,045	24.300	291.600	6.480.000
122	21.KAT	MESKEN	0,045	16.200	194.400	4.320.000
124	21.KAT	MESKEN	0,045	24.300	291.600	6.480.000
125	21.KAT	MESKEN	0,045	16.200	194.400	4.320.000
126	21.KAT	MESKEN	0,045	24.300	291.600	6.480.000
127	22.KAT	MESKEN	0,045	18.900	226.800	5.040.000
128	22.KAT	MESKEN	0,045	16.200	194.400	4.320.000
129	22.KAT	MESKEN	0,045	18.900	226.800	5.040.000



130	22.KAT	MESKEN	0,045	18.900	226.800	5.040.000
131	22.KAT	MESKEN	0,045	16.200	194.400	4.320.000
132	22.KAT	MESKEN	0,045	18.900	226.800	5.040.000
133	23.KAT	MESKEN	0,045	18.900	226.800	5.040.000
134	23.KAT	MESKEN	0,045	16.200	194.400	4.320.000
135	23.KAT	MESKEN	0,045	18.900	226.800	5.040.000
136	23.KAT	MESKEN	0,045	18.900	226.800	5.040.000
137	23.KAT	MESKEN	0,045	16.200	194.400	4.320.000
138	23.KAT	MESKEN	0,045	18.900	226.800	5.040.000
139	24.-25.KAT	DUBLEKS MESKEN	0,045	56.700	680.400	15.120.000
140	24.-25.KAT	DUBLEKS MESKEN	0,045	56.700	680.400	15.120.000
141	26.KAT	MESKEN	0,045	24.300	291.600	6.480.000
142	ZEMİN	DÜKKAN	0,040	40.750	489.000	12.225.000
143	ZEMİN	DÜKKAN	0,040	33.500	402.000	10.050.000
144	ZEMİN	DÜKKAN	0,040	47.250	567.000	14.175.000
145	ZEMİN	DÜKKAN	0,040	35.000	420.000	10.500.000
146	ZEMİN	DÜKKAN	0,040	24.750	297.000	7.425.000
TOPLAM				3.140.450	37.685.400	843.495.000

8.2.2 İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI YÖNTEMİ

Bu yöntemde, işletmenin/gayrimenkulün gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalı olarak belirli bir projeksiyonunu kapsar biçimde uygulanmıştır.

Projeksiyonlarda elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve işletmenin/gayrimenkulün taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve gayrimenkulün bugünkü değeri hesaplanmıştır. Bu değer, taşınmazın mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan (olması gereken) değeri ifade etmektedir.

Projeksiyonda inşaat maliyetleri dikkate alınmaksızın proje süresi boyunca gerçekleşeceği tahmin edilen satış oranları ve m² birim satış değerleri esas alınarak değerlemeye konu hissenin hasılat üzerinden alacağı paylar indirgenerek gayrimenkulün değeri tespit edilmiştir.

Varsayımlar :

Gelir Dağılımı

İşletme bünyesindeki gelirlerin oda kiralama, yiyecek içecek gelirleri, kira gelirleri ve diğer kalemlere göre yüzdesel dağılımı İNA tablsoun belirtildiği şekilde gerçekleşeceği varsayılmıştır. Hesaplamalarda benzer şekilde çalışan işletmelerin arşivimizdeki verilerinden faydalanılmıştır.

Residence Gelirleri

- Residence bünyesinde yer alan oda sayısı 150'dir.
- Benzer konumda ve benzer nitelikteki işletmelerde gecelik konaklama fiyatlarından hareketle oda başına ortalama fiyatın 6.322,-TL olacağı öngörülmüştür.
- Otopark bölümlerinden gelir elde edilmeyeceği varsayılmıştır.



- Gelirlere, IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Doluluk oranının yıllık ortalama %65 civarında gerçekleşeceği öngörülmüştür.

Gider Dağılımı

Proje bünyesindeki giderlerin oda, yiyecek içecek, kira ve diğer kalemlere göre yüzdesel dağılımı İNA tablosun belirtildiği şekilde gerçekleşeceği varsayılmıştır. Hesaplamalarda benzer şekilde çalışan işletmelerin arşivimizdeki verilerinden faydalanılmıştır.

Kapitalizasyon Oranı

Mevcut işletme için kapitalizasyon oranı %10 olarak alınmıştır.

Nakit Ödenen Vergiler:

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

İskonto Oranı Hesaplaması:

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir. Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Devlet Tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda 2019-2023 yılları arasında yapılan ihalelerin verilerinden (TRY) tahvil net faizinin yaklaşık ortalama %17 civarında olduğu hesaplanmıştır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasılat ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir. Gayrimenkul projelerinin satılması/kiralanması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %8 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplama ile (%17 Risksiz Getiri Oran + %8 Risk Primi =) %25 İskonto oranı



Özet olarak:

Yukarıdaki varsayımlar altında düzenlenen ve sonuçları sayfa 39'daki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda projenin bugünkü finansal değeri (934.428.984) **934.500.000, -TL** olarak hesaplanmıştır.

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU

OTEL	Toplam Oda Sayısı	150											
	Yıllık Oda Sayısı	54.750											
	Ortalama Oda Fiyatı (2022 yılı için)	6.322											
	Gelir Dağılımı												
	Oda	95%											
	Yiyecek – İçecek	3%											
	Diğer	2%											
	Gider Oranları												
	Oda	30%											
	Yiyecek – İçecek	50%											
VARSAYIMLAR	Diğer	25%											
	Operasyon Giderleri/Toplam Gelir	45%											
	Kapitalizasyon Oranı (Otel)	10,00%											
	Reel Uç Büyüme Oranı	0,00%											
	Risksiz Getiri Oranı	17,00%											
	Risk Primi	8,00%											
	Nominal İskonto Oranı	25,00%											
	Yıllık Fiyat Artış Miktarı (%)	Bkz. Tablo											
		30.06.2023	1.10.2023	1.07.2024	1.07.2025	1.07.2026	1.07.2027	1.07.2028	1.07.2029	1.07.2030	1.07.2031	1.07.2032	1.07.2033
	Otel Yıllık Ortalama Doluluk Oranı	0%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%
	Ortalama Oda Ücreti (TL)	6.322	7.586	11.380	14.793	17.752	20.415	23.477	26.999	31.049	35.706	41.062	47.221
	Otel Yıllık Fiyat Artışı (%)	-	20%	50%	30%	20%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
	Otel Gelirleri	0	142.095.268	426.285.805	554.171.547	665.005.856	764.756.735	879.470.245	1.011.390.782	1.163.099.399	1.337.564.309	1.538.198.955	1.768.928.798
	Oda Satışından Gelen Gelir	0	134.990.505	404.971.515	526.462.970	631.755.563	726.518.898	835.496.733	960.821.242	1.104.944.429	1.270.686.093	1.461.289.007	1.680.482.358
	Yiyecek İçecek Gelirleri	0	4.262.858	12.788.574	16.625.146	19.950.176	22.942.702	26.384.107	30.341.723	34.892.982	40.126.929	46.145.969	53.067.864
	Diğer Gelirler	0	2.841.905	8.525.716	11.083.431	13.300.117	15.295.135	17.589.405	20.227.816	23.261.988	26.751.286	30.763.979	35.378.576
	Otel Giderleri	0	107.281.928	321.845.783	418.399.518	502.079.421	577.391.335	664.000.035	763.600.040	878.140.046	1.009.861.053	1.161.340.211	1.335.541.243
	Oda Giderleri	0	40.497.152	121.491.455	157.938.891	189.526.669	217.955.669	250.649.020	288.246.373	331.483.329	381.205.828	438.386.702	504.144.707
	Yiyecek İçecek Giderleri	0	2.131.429	6.394.287	8.312.573	9.975.088	11.471.351	13.192.054	15.170.862	17.446.491	20.063.465	23.072.984	26.533.932
	Diğer Giderler	0	710.476	2.131.429	2.770.858	3.325.029	3.823.784	4.397.351	5.056.954	5.815.497	6.687.822	7.690.995	8.844.644
	Departman Giderleri	0	63.942.871	191.828.612	249.377.196	299.252.635	344.140.531	395.761.610	455.125.852	523.394.729	601.903.939	692.189.530	796.017.959
	Otel Genel Bakım Onarım Giderleri	0	7.104.763	21.314.290	27.708.577	33.250.293	38.237.837	43.973.512	50.569.539	58.154.970	66.878.215	76.909.948	88.446.440
	Otel Nakit Akımı	0	27.708.577	83.125.732	108.063.452	129.676.142	149.127.563	171.496.698	197.221.202	226.804.383	260.825.040	299.948.796	344.941.116
	Uç Değer												3.449.411.156
	Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	0	27.708.577	83.125.732	108.063.452	129.676.142	149.127.563	171.496.698	197.221.202	226.804.383	260.825.040	299.948.796	3.794.352.272
	Toplam Bugünkü Değer (TL)	934.428.984											

8.3 MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin 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 taşınmazın arsa ve üzerindeki inşai yatırımlar olmak üzere 2 bileşen dikkate alınarak değer tespiti yapılmaktadır. Bu yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.

8.4 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Pazar Yaklaşımı	890.150.000
Gelir Yaklaşımı (Kapitalizasyon)	843.495.000
Gelir Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akımı) ³	934.500.000
Uyumlaştırılmış Değer	890.150.000

Her iki yöntemle bulunan değerler arasında bir miktar fark vardır.

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

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Ayrıca gelir indirgeme ile bulunan değer içerisinde geliştirici karı da yer almaktadır.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi

³ Bu değere zemin katta yer alan 142, 143 ve 144 nolu bağımsız bölümlerin verileri dahil edilmemiş, yanı sıra 65, 79, 80, 87, 92, 99, 100, 115, 121 ve 123 nolu mülkiyeti firmada bulunmayan residence bölümleri ise dahil edilmiştir. Sadece otel olan kısımlar içindir.

içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak **pazar yaklaşımı** ile bulunan değer alınması uygun görülmüştür.

8.4.1 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

8.4.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.4.3 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Rapor konusu parselin fiziki olarak bölünmüş ya da müşterek kısımları bulunmamaktadır. Residence bünyesinde çok sayıda bağımsız bölüm bulunmakta olup pazar yaklaşımı bölümünde bağımsız bölüm bazında değer takdir edilmiştir.

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

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

8.4.5 KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Rapora konu taşınmazların toplam aylık kira bedeli toplamı 3.140.450,-TL yıllık toplam kira bedeli toplamı ise 37.685.400,-TL olarak pazar yaklaşımı yöntemi ile hesaplanmıştır.

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

Raporda yer alan değerleme konusu gayrimenkuller için, şirketimiz tarafından hazırlanan değerleme raporlarının listesi aşağıdaki gibidir.

Rapor Tarihi	Rapor No	Takdir Edilen KDV Hariç Değer (TL) ⁴	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
15.08.2022	2022/2855	731.450.000	Orçun Anıl TÜMER	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL
05.01.2023	2022/5325	800.000.000	Orçun Anıl TÜMER	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL

⁴ 143 adet konut ve 3 adet işyerinden oluşan bölümler için takdir edilen değerlerdir.

10. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen ve apart konaklama işletmesi olarak kullanılan bağımsız bölümlerin yerinde yapılan incelemelerinde konumuna, kullanım alanı büyüklüğüne, inşai ve mimari özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir edilen toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

RADİSSON RESİDENCE AVRUPA TEM İSTANBUL OLARAK KULLANILAN 133 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM VE 3 ADET İŞYERİ İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	890.150.000,-TL

Bulundukları bölge, konumları, imar durumları, 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. 27 Eylül 2023 (İlk rapor tarihi 07 Temmuz 2023)

(Ekspertiz tarihi: 03 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)



invest

2023/2111