Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

22 ADET VİLLA (İNŞA HALİNDE) BÜYÜKÇEKMECE/ İSTANBUL

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2023/2122

BURAK ERTAN
Bu belge ********** kimlik numarali BURAK ERTAN tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 06/12/2023 14:08

MUHAMMED MUSTAFA YÜKSEL
Bu belge ********** kimlik numarali MUHAMMED MUSTAFA YÜKSEL tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 06/12/2023 13: 29

HALIL SERTAC GÜNDOGDU
Bu belge ********** kimlik numarali HALIL SERTAC GÜNDOGDU tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 06/12/2023 13: 46

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 ... 9
4.2.1 GAYRIMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ ... 9
4.2.2 GAYRIMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ ... 9
4.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER ... 10
4.3.1 SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER ... 10
4.3.2 BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER ... 11
4.3.3 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER ... 12
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 GAYRIMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER ... 13
4.4.1 TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ ... 13
4.4.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ ... 13
4.5 YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER ... 13
5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜNÇEVRESEL VEFİZİKİ BİLGİLERİ ... 15
5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ ... 15
5.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR ... 16
5.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER ... 18
5.4 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ ... 18
6. BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER ... 18
6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER ... 18
6.2 TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER ... 20
6.3 BÖLGE ANALİZİ ... 21

6.3.1 İSTANBUL İLİ 21
6.3.2 BÜYÜKÇEKMECE İLÇESİ 22
6.4 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER 22
6.5 EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI 23
7. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ 24
7.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ 24
8. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ 25
8.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ 25
8.1.1 ULAŞILAN SONUÇ 26
8.2 GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ 27
8.2.1 PROJE GELİŞTİRME MALİYETİNİN BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ 27
8.2.2 PROJE HASILATININ BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ 29
8.2.3 İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI YÖNTEMİ İLE HESAPLANAN PROJENİN BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ 29
8.3 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 32
8.3.1 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR 33
8.3.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ 33
8.3.3 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ 33
8.3.4 HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI 33
9. BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRIMENKULİÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI 33
10. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ 34

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	:	04 Temmuz 2023
Rapor Tarihi	:	07 Temmuz 2023
Revize Tarihi	:	14 Eylül 2023 [1]
Raporun Türü: **Müşteri / Rapor No**	:	Gayrimenkul Değerleme Raporu 782- 2023/2122
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi	:	Karaağaç Mahalesi, Aksaray Caddesi, 195 ada 2 parsel, 22 adet villa Büyükçekmece/ İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	:	Bkz. Tapu Kayıtları
İmar Durumu	:	Bkz. İmar Durumu
Raporun Konusu	:	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkulerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. [2]

22 ADET VİLLANIN HALİHAZIR DURUMUNDAKİ DEĞERİ İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**521.345.000,-TL**

22 ADET VİLLANIN TAMAMLANMIŞ OLMASI HALİNDEKİ DEĞERİ İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**806.065.000,-TL**

SÖZLEŞMEYE GÖRE AVRUPA GAYRİMENKULE AİT OLACAK BAĞIMSIZ BÖLÜMLER İÇİN TAMAMLANMASI HALİNDE TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**342.335.000,-TL**

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

[1] Sermaye Piyasası Kurulu yetkililerinin sorularına ilişkin olarak içeriklerde düzeltmeler yapılmıştır. Değere ilişkin bir değişiklik yapılmamıştır.

[2] Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslarası 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 itibariyle Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

Not-2 : Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 07.03.2013 tarih ve 6697no'lu kararı ile değerleme 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 kiralanan 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 üretip 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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 değerleme 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, değerleme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

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

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değerin 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 değerleme 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 değerleme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerleme 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, değerleme 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 değerleme 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 mülklerşahsen 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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 TAPU KAYITLARI

SAHİBİ : Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi (1/1)
TAŞINMAZ ID : Bkz. Tablo
İLİ : İstanbul
İLÇESİ : Büyükçekmece
MAHALLESİ : Karaağaç
MEVKİİ : Mezarlık
ADA : 195
PARSEL : 2
NİTELİĞİ : Arsa
ARSA ALANI : 29.847,58 m²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ : Dubleks Villa
BLOK NO : Bkz. Tablo
KAT NO : Bkz. Tablo
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO : Bkz. Tablo
ARSA PAY VE PAYDA : Bkz. Tablo
YEVMİYE NO : 12894
CİLT NO : 27
SAHİFE NO : Bkz. Tablo
TAPU TARİHİ : 07.04.2023

Taşınmaz ID	Blok No	BB No	Kat No	Nitelik	Arsa Pay	Arsa Payda	Sahife No
128273835	A1	1	Bodrum+Zemin	Dubleks Villa	495	12129	2601
128273836	A2	1	Bodrum+Zemin	Dubleks Villa	495	12129	2602
128273837	A3	1	Bodrum+Zemin	Dubleks Villa	495	12129	2603
128273838	A4	1	Bodrum+Zemin	Dubleks Villa	495	12129	2604
128273839	A5	1	Bodrum+Zemin	Dubleks Villa	495	12129	2605
128273840	A6	1	Bodrum+Zemin	Dubleks Villa	495	12129	2606
128273841	A7	1	Bodrum+Zemin	Dubleks Villa	495	12129	2607
128273842	A8	1	Bodrum+Zemin	Dubleks Villa	495	12129	2608
128273843	B1	1	Bodrum+Zemin	Dubleks Villa	709	12129	2609
128273844	B2	1	Bodrum+Zemin	Dubleks Villa	709	12129	2610
128273845	B3	1	Bodrum+Zemin	Dubleks Villa	709	12129	2611
128273846	B4	1	Bodrum+Zemin	Dubleks Villa	709	12129	2612
128273847	B5	1	Bodrum+Zemin	Dubleks Villa	709	12129	2613
128273848	B6	1	Bodrum+Zemin	Dubleks Villa	709	12129	2614
128273849	B7	1	Bodrum+Zemin	Dubleks Villa	709	12129	2615
128273850	C1	1	Bodrum+Zemin+1. Normal	Tribleks Villa	458	12129	2616

128273851	C2	1	Zemin+1. Normal	Dubleks Villa	458	12129	2617
128273852	C3	1	Zemin+1. Normal	Dubleks Villa	458	12129	2618
128273853	C4	1	Zemin+1. Normal	Dubleks Villa	458	12129	2619
128273854	C5	1	Zemin+1. Normal	Dubleks Villa	458	12129	2620
128273855	C6	1	Bodrum+Zemin+1. Normal	Tribleks Villa	458	12129	2621
128273856	C7	1	Bodrum+Zemin+1. Normal	Tribleks Villa	458	12129	2622

4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Sistemi'nden 05.07.2023 tarihinde temin edilen Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu tespit edilmiştir. Taşınmazlara ait Takbis Belgeleri ekler bölümünde sunulmuştur.

Beyanlar Hanesi:

- Yönetim Planı: 06/04/2023 (07.04.2023 tarih ve 12894 yevmiye no ile)

4.2.1 GAYRIMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmazlar üzerinde yönetim planı bulunmaktadır.

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

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

Gayrimenkullerin üzerinde kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

28 Mayıs 2013 tarih ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, (Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar– 7. Bölüm) 22. Maddesinde "((a) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir. (b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir. (c) Portföylerine ancak

üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır. (j) Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez."

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

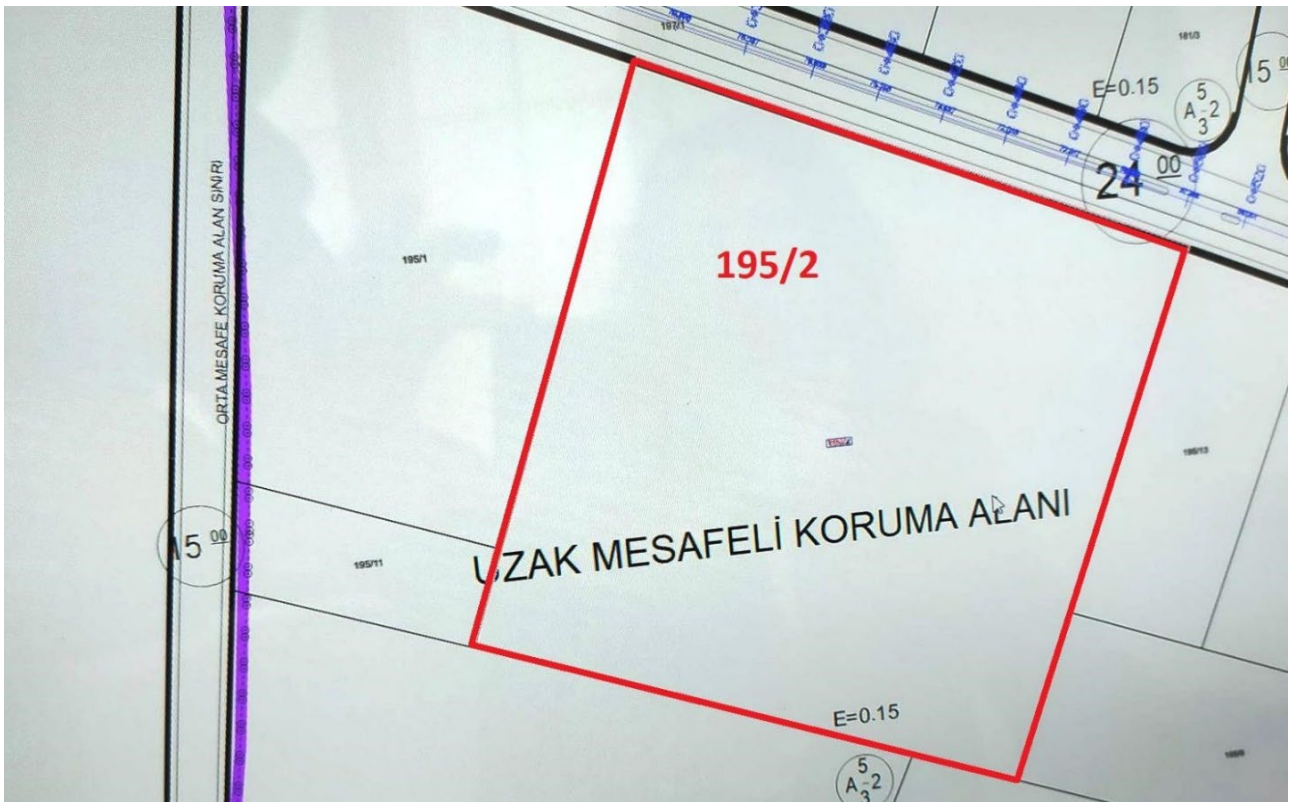
Taşınmazlara ait yapı ruhsatlarının bulunması ve mevcut inşaat seviyesi iyibariyle ruhsatlara uygun inşa ediliyor olmalarının yanı sıra kısıtlayıcı takyidatların bulunmaması sebepleriyle gerekli belgelerin tam olması ve tapu takyidatları açısından taşınmazların GYO portföyünde "Projeler" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

4.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

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

4.3.1 SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

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



4.3.2 BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER

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

Yeni Yapı Ruhsatları

TARİH	SAYI	ADA	PARSEL	BLOK	ALAN (m²)	TOPLAM KAT SAYISI	B. BL. SAYISI	KULLANIM AMACI
1.07.2022	22-845	195	2	A1	422,00	2	1	MESKEN
1.07.2022	22-846	195	2	A2	422,00	2	1	MESKEN
1.07.2022	22-847	195	2	A3	422,00	2	1	MESKEN
1.07.2022	22-848	195	2	A4	422,00	2	1	MESKEN
1.07.2022	22-849	195	2	A5	422,00	2	1	MESKEN
1.07.2022	22-850	195	2	A6	422,00	2	1	MESKEN
1.07.2022	22-851	195	2	A7	422,00	2	1	MESKEN
1.07.2022	22-852	195	2	A8	422,00	2	1	MESKEN
1.07.2022	22-853	195	2	B1	566,66	2	1	MESKEN
1.07.2022	22-854	195	2	B2	566,66	2	1	MESKEN
1.07.2022	22-855	195	2	B3	566,66	2	1	MESKEN
1.07.2022	22-856	195	2	B4	566,66	2	1	MESKEN
1.07.2022	22-857	195	2	B5	566,66	2	1	MESKEN
1.07.2022	22-858	195	2	B6	566,66	2	1	MESKEN
1.07.2022	22-859	195	2	B7	566,66	2	1	MESKEN
1.07.2022	22-860	195	2	C1	453,10	2	1	MESKEN
1.07.2022	22-861	195	2	C2	453,10	2	1	MESKEN

1.07.2022	22-862	195	2	C3	453,10	2	1	MESKEN
1.07.2022	22-863	195	2	C4	453,10	2	1	MESKEN
1.07.2022	22-864	195	2	C5	453,10	2	1	MESKEN
1.07.2022	22-865	195	2	C6	453,10	2	1	MESKEN
1.07.2022	22-866	195	2	C7	453,10	2	1	MESKEN
TOPLAM					**10.514,32**			

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

Tadilat Ruhsatları

TARİH	SAYI	ADA	PARSEL	BLOK	ALAN (m²)	TOPLAM KAT SAYISI	B. BL. SAYISI	KULLANIM AMACI
27.12.2022	22-2189	195	2	A1	494,8	2	1	MESKEN
27.12.2022	22-2190	195	2	A2	494,8	2	1	MESKEN
27.12.2022	22-2191	195	2	A3	494,8	2	1	MESKEN
27.12.2022	22-2192	195	2	A4	494,8	2	1	MESKEN
27.12.2022	22-2193	195	2	A5	494,8	2	1	MESKEN
27.12.2022	22-2194	195	2	A6	494,8	2	1	MESKEN
27.12.2022	22-2195	195	2	A7	494,8	2	1	MESKEN
27.12.2022	22-2196	195	2	A8	494,8	2	1	MESKEN
27.12.2022	22-2197	195	2	B1	708,35	2	1	MESKEN
27.12.2022	22-2198	195	2	B2	708,35	2	1	MESKEN
27.12.2022	22-2199	195	2	B3	708,35	2	1	MESKEN
27.12.2022	22-2200	195	2	B4	708,35	2	1	MESKEN
27.12.2022	22-2201	195	2	B5	708,35	2	1	MESKEN
27.12.2022	22-2202	195	2	B6	708,35	2	1	MESKEN
27.12.2022	22-2203	195	2	B7	708,35	2	1	MESKEN
27.12.2022	22-2204	195	2	C1	654,6	3	1	MESKEN
27.12.2022	22-2205	195	2	C2	458,4	3	1	MESKEN
27.12.2022	22-2206	195	2	C3	458,4	3	1	MESKEN
27.12.2022	22-2207	195	2	C4	458,4	3	1	MESKEN
27.12.2022	22-2208	195	2	C5	458,4	3	1	MESKEN
27.12.2022	22-2209	195	2	C6	654,6	3	1	MESKEN
27.12.2022	22-2210	195	2	C7	654,6	3	1	MESKEN
TOPLAM					12.714,25			

Yeni yapı ruhsatlarında 22 adet villa için brüt 10.514,32 ve sosyal tesis için brüt 816,20 m² ve toplam inşaat alanının 11.330,52 m² olduğu, yeni tadilat projesinde ise 22 adet villa için brüt 12.714,25 m² ve sosyal tesis için brüt 816,20 m² ve toplam inşaat alanının 13.530,45 m² olduğu tespit edilmiştir.

Halihazırda parsel üzerinde inşası devam eden yapıların tadilat ruhsat ve projelerine uygun olarak devam ettiği tespit edilmiştir.

4.3.3 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

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

4.3.4 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Halihazırda inşası devam eden bloklara ait Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan blokların 27.12.2022 tarihinde düzenlenmiş tadilat ruhsatları itibariyle inşai faaliyetleri devam etmektedir. Halihazırda yeniden ruhsat alımasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

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

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde inşası devam eden taşınmazlara ilişkin tüm izinler alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri mevcuttur.

4.4 GAYRIMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

4.4.1 TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Rapora konu taşınmazların mülkiyetine ilişkin olarak 07.04.2023 tarihinde gerçekleşen kat irtifakı tesisi işlemi sonrasında herhangi bir işlem gerçekleşmemiştir.

4.4.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkul için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.5 YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

Firma yetkililerinden alınan bilgiler doğrultusunda parselin üzerinde gerçekleştirilen projenin Damga Yapı firması tarafından inşa edildiği ve bir sureti eklerde sunulan 18.08.2021 tarihli düzenleme şeklinde kat karşılığı inşaat yapım sözleşmesine göre %40 'ı Arsa Sahibine %60'ı ise Yükleniciye olacak şekilde paylaşılacağı belirtilmiştir. Proje kapsamında oluşan 22 adet villanın aşağıdaki tablodaki gibi paylaşıldığı Avrupakent yetkililerinden alınan bilgiler doğrultusunda anlaşılmıştır. Bu paylaşıma göre inşaatına devam edilen villalardan A1, A3, A8, B1, B6, B7, C3, C6 ve C7 nolu villalar Avrupa Gayrimenkul'e ait olacaktır.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

FEZA PARK VİLLALARI PAYLAŞIMI

VİLLA NO	VİLLA TİPİ	VİLLA ADI	SATIŞ DURUMU	GENEL BRÜT M2	TERAS M2
A-1	TEK KAT	VİLLA HUZUR	SATIŞA AÇIK	493,9	143,46
A-2	TEK KAT	VİLLA HUZUR	SATIŞA AÇIK	493,9	143,46
A-3	TEK KAT	VİLLA HUZUR	SATIŞA AÇIK	493,9	143,46
A-4	TEK KAT	VİLLA HUZUR	SATIŞA AÇIK	493,9	143,46
A-5	TEK KAT	VİLLA HUZUR	SATIŞA AÇIK	493,9	143,46
A-6	TEK KAT	VİLLA HUZUR	SATIŞA AÇIK	493,9	143,46
A-7	TEK KAT	VİLLA HUZUR	SATIŞA AÇIK	493,9	143,46
A-8	TEK KAT	VİLLA HUZUR	SATIŞA AÇIK	493,9	143,46
B-1	TEK KAT	VİLLA KEYİF	SATIŞA AÇIK	661,28	169,85
B-2	TEK KAT	VİLLA KEYİF	SATIŞA AÇIK	661,28	169,85
B-3	TEK KAT	VİLLA KEYİF	SATIŞA AÇIK	661,28	169,85
B-4	TEK KAT	VİLLA KEYİF	SATIŞA AÇIK	661,28	169,85
B-5	TEK KAT	VİLLA KEYİF	SATIŞA AÇIK	661,28	169,85
B-6	TEK KAT	VİLLA KEYİF	SATIŞA AÇIK	661,28	169,85
B-7	TEK KAT	VİLLA KEYİF	SATIŞA AÇIK	661,28	169,85
C-1	DUBLEX	VİLLA HAYAT	SATIŞA AÇIK	349,89	172,23
C-2	DUBLEX	VİLLA HAYAT	SATIŞA AÇIK	349,89	172,23
C-3	DUBLEX	VİLLA HAYAT	SATIŞA AÇIK	349,89	172,23
C-4	DUBLEX	VİLLA HAYAT	SATIŞA AÇIK	349,89	172,23
C-5	DUBLEX	VİLLA HAYAT	SATIŞA AÇIK	349,89	172,23
C-6	DUBLEX	VİLLA HAYAT	SATIŞA AÇIK	349,89	172,23
C-7	DUBLEX	VİLLA HAYAT	SATIŞA AÇIK	349,89	172,23

ARTAŞ VİLLALARI
FEZA VİLLALARI

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜNÇEVRESEL VEFİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Karaağaç Mahallesi, Aksaray Caddesi üzerinde konumlu olan 195 ada 2 parsel üzerinde inşası devam eden 22 adet villadır.

Taşınmazların yer aldığı site Feza Park Villa Projesi olarak planlanmış olup, halihazırda inşai faaliyetleri devam etmektedir. Taşınmazların yakın çevresinde, genellikle konut amaçlı kullanılan villa siteleri, Karaağaç Sun Flower Sitesi, Toscana Vadi Villaları, Mesa Yeşil Yaka Su Sitesi, Maznzara Vadi Villaarıı, Park Village Villaları, Gün Işığı Konakları ve Alkent 2000 Villaları ile çok sayıda boi parsel bulunmaktadır.

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

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

5.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Rapora konu taşınmazlar, İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Karaağaç Mahallesi, Aksaray Caddesi üzerinde konumlu olan 195 ada 2 parsel üzerinde konumlu inşai faaliyetleri devam eden Feza Park Villa Projesidir.
- Büyükçekmece Belediyesi İmar Arşivinde yapılan dosya incelemesinde A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, C1, C2, C3, C4, C5, C6 ve C7 bloklarına ait yeni yapı ve tadilat ruhsatları incelenmiştir. Ruhsatlarda yer alan alanlara göre proje genelinde toplam 22 adet villa bloğu ve 1 adet sosyal tesis olacağı, konutlara ait inşaat alanı 12.910,45 m², ortak alanlara ait inşaat alanı 2.098 m² olup, proje genelinde toplam inşaat alanının 13.726,65 m² alana sahip olduğu tespit edilmiştir.
- Parsel üzerinde yer alan Feza Park Villa Sitesi genelinde proje tamamlandıktan sonra her villaya ait müstakil havuz ve 2 araçlık kapalı otopark alanları bulunacağı, site içerisinde yürüyüş yolları, peyzaj alanları yanı sıra sosyal tesis içerisinde spor salonu, fitness, hamam, sauna ve kafeterya alanları olacağı öğrenilmiştir. Siteye 1 adet araç girişi olduğu ve site içi tüm bloklara araç girişi olacağı görülmüştür.
- Proje ve yerinde yapılan tespitlerde A tipi ve B tipi villalar kendi aralarında benzer alan ve mimari özelliklere sahip olduğu, C tipi villalarda C1, C6 ce C7 villalar kendi aralarında tip, C2, C3, C4 ve C5 tipi villaların kendi aralarında benzer tipe sahip oldukları tespit edilmiştir.
- A ve B tipi villalar bodrum ve zemin kat olmak üzere 2 katlı, C1, C6 ve C7 tipi villaların bodrum, zemin ve normal olmak üzere 3 katlı, C2, C3, C4 ve C5 tipi villaların, zemin ve normal kat olacak şekilde 2 katlı olduğu görülmüştür. A ve B tipi villalar tek katlı, C tipi villalar ise 2 katlı olarak pazarlanmaktadır. Villaların bodum katlarında ortak alanlar, zemin ve normal katlarında kullanım alanları mevcuttur. A tipi bodrum katında garaj, sineme odası, iş odası, depo, yardımcı odası, banyo, oyun odası, teknik oda, su deposu, spor salonu, makine dairesi, zemin katında hol, salon, mutfak, kış bahçesi, vestiyer, WC, 4 adet oda, 3 adet banyo hacimleri, B tipi bodrum katında garaj, çamaşır odası, yardımcı odası, banyo, çok amaçlı oda, spor salonu, teknik oda, su deposu ve makine dairesi, zemin katında hol, salon, mutfak, kış bahçesi, vestiyer, WC, kiler, 5 adet oda, 5 adet banyo hacimleri, C2, C3, C4 ve C5 tipi zemin katta garaj, depo, iş odası, teknik alan, yardımcı odası, banyo, bahçe wc, hol, salon, mutfak ve kış hacimleri, normal katta hol, 4 adet oda ve 3 banyo hacimleri, C1, C6 ve C7 tipi bodrum katta otopark, teknik oda, spor salonu ve çok amaçlı oda hacimleri, zemin katta hol, salon, mutfak, kış bahçesi, teknik oda, depo, iş odası, teknik alan, yardımcı odası, banyo, bahçe wc hacimleri, normal katta hol, 4 adet oda ve 3 banyo hacimleri olacak şekilde tasarlanıp inşa edilmektedir.
- Parsel üzerinde yer alan villalara ait kullanım ve ortak alanlar, kat sayıları ile sosyal tesis alanı ile toplam brüt alanları gösteren tablo aşağıda belirtilmiştir.

VİLLA	KAT SAYISI	TOPLAM BRÜT ALAN (m²)	ORTAK ALAN (HAVUZ/MAKİNE DAİRESİ) (m²)	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN (m²)
A1	1	494,80	50	444,80
A2	1	494,80	50	444,80
A3	1	494,80	50	444,80
A4	1	494,80	50	444,80
A5	1	494,80	50	444,80
A6	1	494,80	50	444,80
A7	1	494,80	50	444,80
A8	1	494,80	50	444,80
B1	1	708,35	60	648,35
B2	1	708,35	60	648,35
B3	1	708,35	60	648,35
B4	1	708,35	60	648,35
B5	1	708,35	60	648,35
B6	1	708,35	60	648,35
B7	1	708,35	60	648,35
C1	2	654,60	66	588,60
C2	1	458,40	66	392,40
C3	1	458,40	66	392,40
C4	1	458,40	66	392,40
C5	2	458,40	66	392,40
C6	2	654,60	66	588,60
C7	2	654,60	66	588,60
SOSYAL TESİS		816,20	816,20	0,00
TOPLAM		**13.530,45**	**2.098,2**	**11.432,25**

- Halihazırda yerinde yapılan incelemelerde B5 bloğun henüz temel harfiyat aşamasında oldukları ve bu bloğun %0 tamamlanma seviyesine sahip olduğu, A1, A2, A3, A4, A7, A8, B1, B2, B3, B4, B6 ve B7 blokların kaba inşaatı, tuğla duvar imalatları, elektrik ve mekanik tesisatların, iç ve dış kara ve ince sıva işlerinin, çatı kaplama işlerinin tamamlandığı ve bu blokların tamamlanma seviyesinin %59 olduğu, A5, C4, C5, C6 ve C7 blokların kaba inşaatı, tuğla duvar imalatları, elektrik ve mekanik tesisatların ve çatı kaplama işlerinin tamamlandığı ve bu blokların tamamlanma seviyesinin %49 olduğu, C2 ve C3 blokların kaba inşaatı ve çatı kaplama işlerinin tamamlandığı ve bu blokların tamamlanma seviyesinin %38 olduğu, A6 blok tek katının beton demir ve kalıp işlerinin tamamlandığı, kaba inşaatının devam ettiği ve tamamlanma seviyesinin %18 olduğu, C1 Bloğun kaba inşaatı, tuğla duvar imalatları ve çatı kaplama işlerinin tamamlandığı ve bu blokların tamamlanma seviyesinin %45 olduğu, bu tamamlanma oranları itibari ile de parsel üzerinde yer alan yapıların ortalama tamamlanma oranlarının %50 olduğu tespit edilmiştir.
- Taşınmazların yer aldığı bölge eğimli ve engebeli bir topoğrafik yapıdadır.
- Parsel kuzey yönünden Aksaray Caddesi'ne yaklaşık olarak 175 m cephelidir.

5.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

5.4 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

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

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

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

Bu tanım ve detaylardan hareketle gayrimenkulün lokasyonu, yüzölçümü büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumu, bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında üzerinde yapı ruhsatlarına uygun bir konut projesi inşa edilmesinin en uygun kullanım şekli olacağı kanaatindeyiz.

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

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

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

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç

siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

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

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

2010 ila 2014 yılları içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle birlikte gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir dönem yaşanmış, ayrıca 2012 ile 2015 yılları arasında ise faizlerin düşük seviyelerde (2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan %5 oranına kadar düşmüştür) olması orta sınıfın konut ihtiyacını karşılamaya yöenldiği 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 haraketliliği 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 yaşanılan 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 yansıması ile birlikte gayrimenkul fiyatlarının bu sefer piyasa normallerinin üzerinde artış gösterdiği görülmüştür. Türkiye genelinde gayrimenkul fiyatlarında kısa sürede %60-70'lere varan artışlar yaşanmış ve piyasadaki gayrimenkuller erişebilir fiyatların üzerinde pazarlanmaya başlanmıştır.

2022 yılının ilk aylarında global krizler ve savaşlar sebebiyle ekonomideki belirsizlikler artmış ve COVİD pandemisi etkileri de bitmemiştir. Global ölçekteki bu olayların petrol ve altın gibi emtiaların fiyatlarına artış olarak yansıması 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 bellirli bir seviyenin altında devam etmektedir.

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

6.2 TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

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

Fırsatlar:

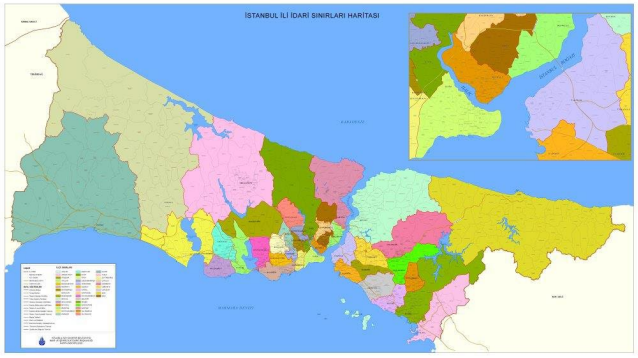
- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

- 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 otalama sıcaklık 28°C'dir.

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

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

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

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

6.3.2 BÜYÜKÇEKMECE İLÇESİ

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

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

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

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

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

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

6.4 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Gelişmekte olan bir bölgede yer almaları,
- Tamamlanmış altyapı,
- Yakın çevresinde yoğun konut arzının bulunması,
- Kat irtifakının kurulu olması,
- İnşa edilen projenin çeşitli sosyal imkân ve donatılara sahip olması,

- Site içerisinde yer alan yapılarım tek katlı ve 2 katlı müstakil villa tipinde olması,
- Her villaya ait müstakil havuz ve garaj imkanlarının bulunması.

Olumsuz etkenler:

- İnşai faaliyetlerin devam ediyor olması (geçici etken),
- İnşai faaliyetlerinin tamamlanma seviyesinin düşük olması (geçici etken),
- Kentsel merkezlere göreceli olarak uzak olması,
- Bölgede çok sayıda boş ve satılık villanın bulunması,
- 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.

Villa Emsalleri

1. Taşınmazın yer aldığı bölgede inşai çalışmaları devam eden villa sitesi içerisinde yer alan, 360 m² brüt alana sahip olan, 6+1 kullanımlı, müstakil havuzlu tek katlı villa 30.450.000,-TL bedelle satılıktır. (84.583,-TL/m²) (Emlak Ofisi/ 0532 252 88 80)
2. Taşınmazın yer aldığı bölgede inşai çalışmaları devam eden villa sitesi içerisinde yer alan, 300 m² brüt alana sahip olan, 5+1 kullanımlı, müstakil havuzlu tek katlı villa 26.000.000,-TL bedelle satılıktır. (86.666,-TL/m²) (Emlak Ofisi/ 0532 252 88 80)
3. Taşınmazın yer aldığı bölgede inşai çalışmaları tamamlanmış Mesa Yeşil Yaka Su villa sitesi içerisinde yer alan, 350 m² brüt alana sahip olan, 5+1 kullanımlı, müstakil havuzu olan iki katlı villa 33.500.000,-TL bedelle satılıktır. (95.714,-TL/m²) (Emlak Ofisi/ 0530 353 84 90)
4. Taşınmazın yer aldığı bölgede inşai çalışmaları tamamlanmış Mesa Yeşil Yaka Su villa sitesi içerisinde yer alan, 300 m² brüt alana sahip olan, 5+1 kullanımlı, müstakil havuzu olan iki katlı villa 29.000.000,-TL bedelle satılıktır. (96.666,-TL/m²) (Emlak Ofisi/ 0539 286 82 52)
5. Taşınmazın yer aldığı bölgede inşai çalışmaları tamamlanmış Mesa Yeşil Yaka Su villa sitesi içerisinde yer alan, 300 m² brüt alana sahip olan, 5+1 kullanımlı, müstakil havuzu olan iki katlı villa 29.500.000,-TL bedelle satılıktır. (98.333,-TL/m²) (Emlak Ofisi/ 0507 593 77 29)
6. Taşınmazın yer aldığı bölgede inşai çalışmaları devam eden Brand Vadi İstanbul Villa sitesi içerisinde yer alan, 500 m² brüt alana sahip olan, 5+1 kullanımlı, müstakil havuzu olan iki katlı villa 40.000.000,-TL bedelle satılıktır. (80.000,-TL/m²) (Emlak Ofisi/ 0532 608 14 89)

7. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

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

Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değerin 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 değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

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

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

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.

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazın pazar değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı, maliyet yaklaşımı** ve **gelir 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 değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS 2017)

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

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

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

EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ (SATILIK VİLLA EMSALLERİ)

Emsal No	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**
Kullanım Alanı (m²)	360	300	350	350	300	500
İstenen Fiyat (TL)	30.450.000	26.000.000	33.500.000	33.500.000	29.500.000	40.000.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	25.882.500	22.100.000	28.475.000	28.475.000	25.075.000	34.000.000
Birim Değer (TL/m²)	71.896	73.667	81.357	81.357	83.583	68.000
Konum Düzeltmesi (%)	0%	5%	0%	0%	0%	0%
Alan Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Site Düzeltmesi (%)	0%	0%	10%	10%	10%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	0%	5%	10%	10%	10%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	71.896	70.159	73.961	73.961	75.985	68.000
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	**72.327**					

8.1.1 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerleme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak taşınmazlar için baz m² birim değerleri takdir edilmiş ve bu baz birim değer üzerinde taşınmazların blok içinde yer aldıkları konum, manzara, alan ve projede planlanan diğer hususlar dikkate alınarak şerefiye kat sayıları belirlenmiş, bu baz birim değer, şerefiye kat sayısı ve kullanım alanları ile çarpılarak pazar değerleri hesaplanmıştır.

Değerlemesi yapılan taşınmazların bağımsız bölüm bazında bitmesi halindeki ve halihazırda tamamlanma oranına göre toplam değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

FEZA PARK VİLLA PROJESİ									
VİLLA	TOPLAM BRÜT ALAN (m²)	ORTAK ALAN (HAVUZ/ MAKİNE DAİRESİ) (m²)	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN (m²)	TAM. SEVİYESİ (%)	BİRİM DEĞER (TL/m²)	ŞEREFİYE KAT SAYISI	DÜZELTİLİMŞ BİRİM DEĞER (TL/m²)	TAM. ORANI İTİBARİYLE DEĞERİ (TL)	BİTMİŞ DURUM DEĞERİ (TL)
A1	494,80	50	444,80	59%	72.327	1,00	72.327	25.515.000	35.785.000
A2	494,80	50	444,80	59%	72.327	0,85	61.478	21.690.000	30.420.000
A3	494,80	50	444,80	59%	72.327	0,85	61.478	21.690.000	30.420.000
A4	494,80	50	444,80	59%	72.327	0,85	61.478	21.690.000	30.420.000
A5	494,80	50	444,80	49%	72.327	0,90	65.094	20.710.000	32.210.000
A6	494,80	50	444,80	18%	72.327	0,85	61.478	12.960.000	30.420.000
A7	494,80	50	444,80	59%	72.327	0,85	61.478	21.690.000	30.420.000
A8	494,80	50	444,80	59%	72.327	0,85	61.478	21.690.000	30.420.000
B1	708,35	60	648,35	59%	72.327	0,85	61.478	31.050.000	43.550.000
B2	708,35	60	648,35	59%	72.327	0,85	61.478	31.050.000	43.550.000
B3	708,35	60	648,35	59%	72.327	0,85	61.478	31.050.000	43.550.000
B4	708,35	60	648,35	59%	72.327	0,85	61.478	31.050.000	43.550.000
B5	708,35	60	648,35	0%	72.327	0,90	65.094	13.835.000	46.110.000
B6	708,35	60	648,35	59%	72.327	0,85	61.478	31.050.000	43.550.000
B7	708,35	60	648,35	59%	72.327	0,85	61.478	31.050.000	43.550.000
C1	654,60	66	588,60	45%	72.327	0,85	61.478	24.750.000	40.245.000
C2	458,40	66	392,40	38%	72.327	1,00	72.327	18.765.000	33.155.000
C3	458,40	66	392,40	38%	72.327	0,90	65.094	16.890.000	29.840.000
C4	458,40	66	392,40	49%	72.327	0,90	65.094	19.185.000	29.840.000
C5	458,40	66	392,40	49%	72.327	0,90	65.094	19.185.000	29.840.000
C6	654,60	66	588,60	49%	72.327	0,90	65.094	27.400.000	42.610.000
C7	654,60	66	588,60	49%	72.327	0,90	65.094	27.400.000	42.610.000
TOPLAM	**12.714,25**	**1.282**	**11.432,25**	**50%**				**521.345.000**	**806.065.000**

Yukarıdaki tabloya göre özet değerlere ilişkin detaylar ise aşağıdaki gibidir.

22 ADET VİLLA İÇİN	
TAMAMLANMA ORANI İTİBARİ İLE TOPLAM DEĞER (TL)	521.345.000
TAMAMLANMASI DURUMDAKİ TOPLAM DEĞER (TL)	806.065.000

AVRUPAKENT GAYRİMENKULÜN SÖZLEŞMEDEN DOĞAN HAKLARINA İSTAİNDEN SAHİİP OLACAĞI A1, A3, A8, B1, B6, B7, C3, C6 ve C7 NOLU VİLLALARIN	
TAMAMLANMA ORANI İTİBARİ İLE TOPLAM DEĞER (TL)	233.735.000
TAMAMLANMASI DURUMDAKİ TOPLAM DEĞER (TL)	342.335.000

8.2 GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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

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

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme 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 indirgeme yöntemi ile arsanın toplam değerine ulaşmak için, arsa maliyetinin, arazi üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projedeki geliştirme maliyetinin İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemiyle (İNA) hesaplanan bugünkü finansal değeri ile, satış hasılatının yine İNA yöntemiyle hesaplanan bugünkü finansal değerleri arasındaki farka eşit olacağı varsayılmıştır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve taşınmazın risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenerek taşınmazın değeri bulunur.

Bu kabulden hareketle nakit akımları hesaplanmasında aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

a) **Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri**
b) **Proje hasılatının bugünkü finansal değeri**

8.2.1 Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

Parsel üzerinde geliştirilen projenin büyüklükleri, dikkate alınarak aşağıdaki varsayımlara göre hesaplanmıştır. Aşağıdaki hesaplamalarda ruhsat belgelerindeki alanlar kullanılmıştır.

Varsayımlar

- Parsel üzerinde konut birimlerden oluşan ve halihazırda ruhsatları bulunann 22 adet blok inşa edilmektedir.
- Rapor içeriğinde parsel bünyesinde inşa edilebilecek konut alanı ruhsatlarda bulunan alanları üzerinden 11.432,25 m², ortak alanlar ise 2.098 m² olarak hesaplanmıştır. Buna göre toplam inşaat alanı 13.530,25 m²'dir.

- Hesaplanan alanların detayı aşağıdaki tabloda verlmiştir.

FONKSİYON	ALAN (m²)
KONUT	**11.432,25**
ORTAK ALAN, OTOPARK VE TEKNİK ALANLAR	**2.098**
TOPLAM	**13.530,25**

- Gayrimenkul projesini geliştirme maliyetinin hesabında "maliyet yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.
- Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m² birim bedeli (kârı havi rayiç tutarı), projenin nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır. Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.
- Otopark ve sığınak alanları imar yönetmeliğine göre belirlenmiştir.
- İnşaatın yaklaşık 2 yıl içerisinde tamamlanacağı varsayılmıştır.
- İnşâ edilecek olan yapıların sınıfı IV-B olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2023 yılı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı IV-B olan yapıların m² birim bedeli 8.100,-TL'dir. Bu rakam 2023 yılı Şubat ayında açıklanmış olup TUİK verilerine göre inşaat maliyetleri Mart, Nisan, Mayıs ve Haziran 2023 hariç toplam %25 mertebesinde artmıştır. Bu sebeple inşaat maaliyeti %25 artırılmış ve (8.100,-TL x 1,25) 10.125,-TL/m² olarak esas alınmıştır. Ancak yapılması planlanan projenin lüks standartlarda olacağı kabulüyle artırılan bu değer %150 mertebesinde daha artırılarak m² birim maliyetinin konut alanlarında 25.312,-TL, bina ortak alanlarında ise 20.000,-TL mertebesinde olacağı varsayılmıştır.
- Diğer yandan yapılan maliyet hesaplarına proje bünyesindeki diğer maliyet kalemleri olan altyapı maliyeti(bina oturumuna ilişkin arazi hafriyat bedeli, doğalgaz, elektrik, atık-içme suyu ve telekom altyapısı vb.), çevre düzenlemesi ve peyzaj maliyeti (bina yakın çevresine ilişkin çevre düzenleme, peyzaj ve aydınlatma maliyetleri) dahil edilmiş proje genel giderleri (binaya ait avan proje, mimari, statik, elektrik, tesisat vb. proje maliyetleri ile şantiye giderleri vb.) ise ayrıca hesaplanmıştır.

FONKSİYON	**ALAN (m²)**	**m² BİRİM MALİYETİ (TL)**	**MALİYET (TL)**
KONUT	11.432,25	25.312	289.373.112
ORTAK ALANLAR	2.098,00	20.000	41.960.000
TOPLAM	**13.530,25**	-	**331.333.112**
Diğer Maliyet Kalemleri			
Mühendislik ve Mimarlık Hizmetleri	2,00%	-	6.626.662
Proje Yönetim ve Yapı Denetim Giderleri	3,50%	-	11.596.659
Yatırımcı Sabit Giderleri	1,00%	-	3.313.331
Yasal İzinler ve Danışmanlık Giderleri	1,50%	-	4.969.997
Müteahhit Ücreti	20,00%	-	66.266.622
ORTALAMA / TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ		**31.345,05**	**424.106.383**
MEVCUT ORTALAMA İNŞAİ TAMAMLANMA SEVİYESİ (% 50) İTİBARİYLE İNŞAİ DEĞERİ			**212.053.192** **212.053.000**

- **Buna göre tüm maliyetler tabloda gösterilmiş olup katlanılan maliyet 212.053.000,-TL ve kalan inşaat maliyeti ise yaklaşık 212.053.000 TL olarak hesaplanmıştır.**
- Proje kapsamında tahmin edilen maliyetler varsayımlara dayalı olup, uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetler değişebilecektir.
- Zemin iyileştirmesi ve temel işleri için yapılacak olan imalatların inşaat aşamasında teknik detaylarla çözüleceği varsayılmış ve hesaplanan ortalama inşaat maliyeti dışında ek bir maliyet oluşmayacağı varsayılmıştır.
- İnşaatın yapımında bölgedeki projelerin kalitesine uygun malzeme ve işçilik kullanılacağı öngörülmüştür.

8.2.2 Proje hasılatının bugünkü finansal değeri

Parsel üzerinde geliştirilmesi muhtemel proje bünyesinde oluşacak birimlerin tamamının satılacağı varsayılmış ve projenin bugünkü finansal değeri bu doğrultuda hesaplanmıştır. Buna göre proje bünyesinde oluşacak konut alanların günümüzdeki değerleri emsal karşılaştırma yöntemi ile 72.327,-TL/m² olarak piyasa araştırmalarından hareketle s.24'de hesaplanmıştır.

Buna göre proje hasılatının bugünkü finansal değeri aşağıdaki tablodaki gibidir.

FONKSİYON	ALAN (m²)	m² BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL)	HASILAT (TL)
VİLLA	11.432,25	72.327	826.860.000

8.2.3 İndirgenmiş nakit akımları yöntemi ile hesaplanan projenin bugünkü finansal değeri

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 :

Satışlarının Gerçekleşme Oranları ve Satış Fiyatları:

Satışların 3 yılda aşağıdaki tabloda belirtilen gerçekleşme oranları ve m² satış fiyatları ile realize olacağı varsayılmıştır. Satış değerleri, bölgedeki diğer projelerdeki ortalama m² birim bedelleri dikkate alınarak belirlenmiştir. İlk yıl (6 ay için) artış oranı %35, 2. Yıl %50, 3. Yıl %30 olarak kabul edilmiştir.

	30.06.2023	2.YIL	3.YIL	4.YIL
Satış Gerçekleşme Oranı	%0	% 50	% 40	% 10
Villa m² Satış Fiyatı	72.327 TL	97.641 TL	146.462 TL	190.401 TL

İnşaat Alanı ve İnşaat Maliyeti:

Proje bünyesindeki toplam inşaat alanı 13.530,25 m² olarak hesaplanmıştır. İnşaat maliyeti ise sayfa 27'de toplam (424.106.383) **424.106.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Mevcut durumu itibariyle kaba inşaat işlerine devam edilmekte olup projenin genel tamamlanma seviyesi ise %50 mertebesinde hesaplanmıştır. Buna göre toplam inşaat maliyetinin (424.106.000 x 0,50) 212.053.000 TL'lik kısmına katlanıldığı ve kalan inşaat maliyetinin ise 212.053.000 TL olacağı öngörülmüştür.

İnşaatın 2 yıl süreceği kalan %50 oranındaki inşaatın ilk yıl %40, ikinci yıl %10 oranında gerçekleşeceği varsayılmıştır. Ayrıca ilk yıl inşaat maliyetinin %35, ikinci yıl ise %50 oranında artacağı varsayılmıştır. Buna göre inşaat maliyetlerine ilişkin özet tablşo aşağıdaki gibidir.

TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)	13.530,25
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ (TL)	424.106.000
KATLANILMIŞ İNŞAAT MALİYETİ (TL)	212.053.000
KALAN İNŞAAT MALLİYETİ (TL)	212.053.000
2023 YILI ARTIRILMIŞ KALAN MALİYET (TL)	286.271.550
2023 YILI İNŞAAT MALİYETİ (TL)	229.017.240
2024 YILI ARTIRILMIŞ KALAN MALİYET (TL)	85.881.465
2024 YILI İNŞAAT MALİYETİ (TL)	85.881.465

Finansman Maliyeti:

Projenin lansman ve satışa başlanmasına kadar geçen süredeki finansmanının müteahhit firma tarafından karşılanacağı ve sonrasında ise villa satışlarından elde edilen gelirle sağlanacağı kabul edilerek finansman maliyeti hesaplamalara dahil edilmemiştir.

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 ise %17 Risksiz Getiri Oran + %8 Risk Primi = %25 olarak yapılmıştır.

Yukarıdaki faktörlere göre hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %25 olarak kabul edilmiştir.

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU

	30.06.2023	30.09.2023	1.07.2024	1.07.2025	1.07.2025
Konut Birimlerin m² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	72.327	72.327	97.641	146.462	190.401
Satışa Esas Konut Alanı (m²)	11.432,25				
Azami Yıllık Konut Satış Geliri (TL)	826.860.346	826.860.346	1.116.261.467	1.674.392.200	2.176.709.860
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	826.860.346	826.860.346	1.116.261.467	1.674.392.200	2.176.709.860
Satış Oranı	0%	0%	50%	40%	10%
Tahmini Yıllık Satış Geliri (TL)	-	-	558.130.733	669.756.880	217.670.986
Toplam İnşaat Alanı (m²)	13.530,25				
Ortalama m² Birim İnşaat Maliyeti (TL)	31.345	31.345	42.316	39.181	52.895
Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	424.106.383	424.106.383	572.543.618	530.132.979	715.679.522
Risksiz Getiri Oranı	17,00%				
Risk Primi	8,00%				
Nominal İskonto Oranı	25,00%				
Etkin Vergi Oranı (Nakit Ödenen Vergi/Operasyonel Nakit Akımı)	0%				
Satış Gelirleri	0	0	558.130.733	669.756.880	217.670.986
Satış Oranı	0%	0%	50%	40%	10%
Kümülatif Satış Oranı	0%	0%	50%	40%	60%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	826.860.346	826.860.346	1.116.261.467	1.674.392.200	2.176.709.860
Gerçeklesmesi Varsayılan Yıllık Satış Geliri (TL)	0	0	558.130.733	669.756.880	217.670.986
İnşaat Maliyeti	212.053.192	169.642.553	57.254.362	0	0
İnşaat Gerçekleşme Oranı	50%	40%	10%	0%	0%
Kümülatif İnşaat Gerçekleşme Oranı	50%	90%	100%	90%	100%
Azami İnşaat Maliyeti (TL)	424.106.383	424.106.383	572.543.618	530.132.979	715.679.522
Gerçekleşmesi Beklenen İnşaat Maliyeti (TL)	212.053.192	169.642.553	57.254.362	0	0
Serbest Nakit Akımı	0	-169.642.553	500.876.372	669.756.880	217.670.986
Toplam İndirgenmiş Gelir (TL)	1.013.218.796				
Toplam İndirgenmiş Maliyet (TL)	418.165.186				
Toplam İndirgenmiş Kalan Maliyet (TL)	206.111.995				
Projenin Finansal Değeri (TL)	807.106.802				

Özet olarak:

Yukarıdaki varsayımlar altında (indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere) parsel üzerinde gerçekleşirilmesi muhtemel projenin bugünkü finansal değeri (807.106.802) **807.000.000,- TL** olarak bulunmuştur.

8.3 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan arsa hissesi değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER (TL)
Gelir Yaklaşımı (Projenin Bugünkü Finansal Değeri)	807.000.000
Pazar Yaklaşımı (Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Toplam Değeri)	806.065.000
Pazar Yaklaşımı (Projenin Mevcut Durumu İtibariyle Toplam Değeri)	521.345.000
Pazar Yaklaşımı (Avrupakent Gayrimenkule Ait Bölümlerin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri)	342.335.000
Pazar Yaklaşımı (Avrupakent Gayrimenkule Ait Bölümlerin Mevcut Durumu İtibariyle Toplam Değeri)	233.735.000

Farklı yöntemlerle bulunan değerler arasında 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 iki 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 değerin tespiti maliyet yakklaşımı 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. Maliyet yaklaşımında ise girişimci karı hesaplanan değere dahil edilmemektedir.

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

Buna göre projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri **806.065.000,-TL,** Avrupakent Gayrimenkul firmasına ait bölümlerin tamamlanması durumunda bugünkü

değeri **342.335.000,-TL,** projenin mevcut tamamlanma oranı itibariyle değeri ise **521.345.000,-TL** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

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

Değerlemeye konu parsel üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan ve yapı ruhsatları alınan projeden elde edilecek hak ve faydanın bugünkü değeri (projenin finansal değeri) 806.065.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

Pazar yaklaşımı ile Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'ye ait arsa ve üzerinde gerçekleştirilen inşai yatırımların tamamlanma oranı itibariyle bugünkü toplam değeri 521.345.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

8.3.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.3.3 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Rapor konusu parselin fiziki olarak bölünmüş ya da müşterek kısımları bulunmamaktadır.

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

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

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

Rapor Tarihi	Rapor No	Tamamlanma Oranı İtibariyle Takdir Edilen KDV Hariç Değer (TL)	Tamamlanması Durumunda Takdir Edilen KDV Hariç Değer (TL)	Uzman	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
05.01.2023	2023/5317	312.495.000	642.960.000	Burak ERTAN	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL

10. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen 22 adet bağımsız bölümün yerinde yapılan incelemesinde yer aldığı sitenin lokasyonuna, taşınmazın sitedeki ve bloktaki konumuna, inşai kalitesine, mimari özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir edilen toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

22 ADET VİLLANIN HALİHAZIR DURUMUNDAKİ DEĞERİ İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**521.345.000,-TL**

22 ADET VİLLANIN TAMAMLANMIŞ OLMASI HALİNDEKİ DEĞERİ İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**806.065.000,-TL**

SÖZLEŞMEYE GÖRE AVRUPA GAYRİMENKULE AİT OLACAK BAĞIMSIZ BÖLÜMLER İÇİN TAMAMLANMASI HALİNDE TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**342.335.000,-TL**

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

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

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

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

(Ekspertiz tarihi: 04 Temmuz 2023)

Saygılarımızla,
INVEST Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.

e-imzalıdır.	***e-imzalıdır.***	***e-imzalıdır.***
Burak ERTAN **Değerleme Uzmanı** **(Lisans No: 408859)**	**Halil Sertaç GÜNDOĞDU** **Sorumlu Değerleme Uzmanı** (Lisans No: 401865)	**M. Mustafa YÜKSEL** **Sorumlu Değerleme Uzmanı** (Lisans No:401651)