

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

**DAMGA YAPI FEZA PARK VİLLALARI  
PROJESİ  
(18 ADET VİLLA (İNŞA HALİNDE))  
BÜYÜKÇEKMECE/ İSTANBUL**

**DEĞERLEME RAPORU**

**RAPOR NO: 2024/1329**

## İÇİNDEKİLER

|          |                                                                                                                                                       |    |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. BÖLÜM | RAPOR ÖZETİ.....                                                                                                                                      | 4  |
| 2. BÖLÜM | ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....                                                                                                            | 5  |
| 2.1      | ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER .....                                                                                                                       | 5  |
| 2.2      | MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....                                                                                                                     | 5  |
| 3. BÖLÜM | DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI .....                                                                                           | 6  |
| 3.1      | DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI .....                                                                                                            | 6  |
| 3.2      | MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR .....                                                                                    | 8  |
| 3.3      | UYGUNLUK BEYANI .....                                                                                                                                 | 8  |
| 4. BÖLÜM | GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....                                                                              | 9  |
| 4.1      | TAPU KAYITLARI .....                                                                                                                                  | 9  |
| 4.2      | TAKYİDAT İNCELEMESİ.....                                                                                                                              | 10 |
| 4.2.1    | GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ .....                                                                                             | 10 |
| 4.2.2    | GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ.....                                         | 10 |
| 4.3      | İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER .....                                                                                                           | 11 |
| 4.3.1    | SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER .....                                                                                     | 12 |
| 4.3.2    | BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER .....                                                  | 12 |
| 4.3.3    | YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER .....                                                                                                                  | 14 |
| 4.3.4    | ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ .....                                                                                                    | 14 |
| 4.3.5    | RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ ..... | 14 |
| 4.3.6    | MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....                                 | 14 |
| 4.4      | GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....                                                                | 14 |
| 4.4.1    | TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ.....                                                                                            | 14 |
| 4.4.2    | HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ.....                                                                                                                          | 15 |
| 4.5      | YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER .....                                                                                                          | 15 |
| 5. BÖLÜM | GAYRİMENKULÜNÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ .....                                                                                                       | 17 |
| 5.1      | GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ .....                                                                                                        | 17 |
| 5.2      | GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR .....                                                                                                    | 18 |
| 5.3      | DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER .....                                                                            | 20 |
| 5.4      | EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ .....                                                                                                           | 20 |
| 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 .....                                                                                                                                   | 23 |
| 6.3.1    | İSTANBUL İLİ.....                                                                                                                                     | 23 |

|           |                                                                                                          |    |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 6.3.2     | BÜYÜKÇEKMECE İLÇESİ.....                                                                                 | 24 |
| 6.4       | GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....                                                     | 25 |
| 6.5       | EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI .....                                                                     | 25 |
| 7. BÖLÜM  | GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ.....                                                                      | 26 |
| 7.1       | GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ .....                                     | 26 |
| 8. BÖLÜM  | GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ .....                                                              | 27 |
| 8.1       | PAZAR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....                                                  | 27 |
| 8.2       | GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ .....                                                 | 30 |
| 8.3       | MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....                            | 31 |
| 8.4       | ULAŞILAN SONUÇ .....                                                                                     | 32 |
| 8.4.1     | BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .                      | 32 |
| 8.4.2     | ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ .....                     | 32 |
| 8.4.3     | MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....                                                | 32 |
| 8.4.4     | HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI .....          | 32 |
| 9. BÖLÜM  | DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI..... | 33 |
| 10. BÖLÜM | NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ .....                                                                       | 34 |

## 1. BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

|                                          |                                                                                                                               |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b> | : Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                               |
| <b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>           | : İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.                                                                            |
| <b>Dayanak Sözleşme Tarihi</b>           | : 24 Haziran 2024                                                                                                             |
| <b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>       | : Tam Mülkiyet                                                                                                                |
| <b>Ekspertiz Tarihi</b>                  | : 28 Haziran 2024                                                                                                             |
| <b>Rapor Tarihi</b>                      | : 05 Temmuz 2024                                                                                                              |
| <b>Raporun Türü:</b>                     | Gayrimenkul Değerleme Raporu                                                                                                  |
| <b>Müşteri / Rapor No</b>                | : 782- 2024/1329                                                                                                              |
| <b>Değerleme Konusu</b>                  | Karaağaç Mahallesi,                                                                                                           |
| <b>Gayrimenkulün Adresi</b>              | : Aksaray Caddesi,                                                                                                            |
|                                          | 195 ada 2 parsel, 18 adet villa                                                                                               |
|                                          | Büyükcçekmece/ İSTANBUL                                                                                                       |
| <b>Tapu Bilgileri Özeti</b>              | : Bkz. Tapu Kayıtları                                                                                                         |
| <b>İmar Durumu</b>                       | : Bkz. İmar Durumu                                                                                                            |
| <b>Raporun Konusu</b>                    | : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. <sup>1</sup> |

|                                                                                                            |                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>18 ADET VİLLANIN HALİHAZIR DURUMUNDAKİ DEĞERİ İÇİN TAKDİR EDİLEN</b>                                    |                 |
| <b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>                                                                     | 682.860.000,-TL |
| <b>18 ADET VİLLANIN TAMAMLANMIŞ OLMASI HALİNDEKİ DEĞERİ İÇİN TAKDİR EDİLEN</b>                             |                 |
| <b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>                                                                     | 723.090.000,-TL |
| <b>SÖZLEŞMEYE GÖRE AVRUPAKENT GYO'YA AİT OLACAK BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TAMAMLANMASI HALİNDE TAKDİR EDİLEN</b> |                 |
| <b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>                                                                     | 368.145.000,-TL |

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

<sup>1</sup> 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

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

### 2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

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



### 3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

#### 3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

##### **Pazar değeri:**

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

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

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

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

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

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

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı

anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

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

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

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

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

### 3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

### 3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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



## 4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

### 4.1 TAPU KAYITLARI

|                                |                                                                 |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <b>SAHİBİ</b>                  | : Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1) |
| <b>TAŞINMAZ ID</b>             | : Bkz. Tablo                                                    |
| <b>İLİ</b>                     | : İstanbul                                                      |
| <b>İLÇESİ</b>                  | : Büyükçekmece                                                  |
| <b>MAHALLESİ</b>               | : Karaağaç                                                      |
| <b>MEVKİİ</b>                  | : Mezarlık                                                      |
| <b>ADA</b>                     | : 195                                                           |
| <b>PARSEL</b>                  | : 2                                                             |
| <b>NİTELİĞİ</b>                | : Arsa                                                          |
| <b>ARSA ALANI</b>              | : 29.847,58 m <sup>2</sup>                                      |
| <b>BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ</b> | : Dupleks Villa                                                 |
| <b>YEVMIYE NO</b>              | : 43120                                                         |
| <b>CİLT NO</b>                 | : 27                                                            |
| <b>TAPU TARİHİ</b>             | : 01.12.2023                                                    |

| Taşınmaz ID | Blok No | BB No | Kat No                 | Nitelik        | Arsa Pay | Arsa Payda | Sahife No |
|-------------|---------|-------|------------------------|----------------|----------|------------|-----------|
| 128273835   | A1      | 1     | Bodrum+Zemin           | Dupleks Villa  | 495      | 12129      | 2601      |
| 128273836   | A2      | 1     | Bodrum+Zemin           | Dupleks Villa  | 495      | 12129      | 2602      |
| 128273837   | A3      | 1     | Bodrum+Zemin           | Dupleks Villa  | 495      | 12129      | 2603      |
| 128273838   | A4      | 1     | Bodrum+Zemin           | Dupleks Villa  | 495      | 12129      | 2604      |
| 128273839   | A5      | 1     | Bodrum+Zemin           | Dupleks Villa  | 495      | 12129      | 2605      |
| 128273840   | A6      | 1     | Bodrum+Zemin           | Dupleks Villa  | 495      | 12129      | 2606      |
| 128273842   | A8      | 1     | Bodrum+Zemin           | Dupleks Villa  | 495      | 12129      | 2608      |
| 128273843   | B1      | 1     | Bodrum+Zemin           | Dupleks Villa  | 709      | 12129      | 2609      |
| 128273844   | B2      | 1     | Bodrum+Zemin           | Dupleks Villa  | 709      | 12129      | 2610      |
| 128273845   | B3      | 1     | Bodrum+Zemin           | Dupleks Villa  | 709      | 12129      | 2611      |
| 128273846   | B4      | 1     | Bodrum+Zemin           | Dupleks Villa  | 709      | 12129      | 2612      |
| 128273847   | B5      | 1     | Bodrum+Zemin           | Dupleks Villa  | 709      | 12129      | 2613      |
| 128273848   | B6      | 1     | Bodrum+Zemin           | Dupleks Villa  | 709      | 12129      | 2614      |
| 128273849   | B7      | 1     | Bodrum+Zemin           | Dupleks Villa  | 709      | 12129      | 2615      |
| 128273852   | C3      | 1     | Zemin+1. Normal        | Dupleks Villa  | 458      | 12129      | 2618      |
| 128273853   | C4      | 1     | Zemin+1. Normal        | Dupleks Villa  | 458      | 12129      | 2619      |
| 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 29.06.2024 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 GAYRİMENKULÜN 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 GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ

Gayrimenkullerin üzerinde kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

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

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

Taşınmazlara ait yapı ruhsatlarının bulunması ve mevcut inşaat seviyesi itibariyle 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 ARŞİVİNDE 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 (m <sup>2</sup> ) | TOPLAM KAT SAYISI | B. BL. SAYISI | KULLANIM AMACI |
|-----------|--------|-----|--------|------|------------------------|-------------------|---------------|----------------|
| 1.07.2022 | 22-845 | 195 | 2      | A1   | 422,00                 | 2                 | 1             | MESKEN         |
| 1.07.2022 | 22-846 | 195 | 2      | A2   | 422,00                 | 2                 | 1             | MESKEN         |
| 1.07.2022 | 22-847 | 195 | 2      | A3   | 422,00                 | 2                 | 1             | MESKEN         |
| 1.07.2022 | 22-848 | 195 | 2      | A4   | 422,00                 | 2                 | 1             | MESKEN         |
| 1.07.2022 | 22-849 | 195 | 2      | A5   | 422,00                 | 2                 | 1             | MESKEN         |
| 1.07.2022 | 22-850 | 195 | 2      | A6   | 422,00                 | 2                 | 1             | MESKEN         |
| 1.07.2022 | 22-851 | 195 | 2      | A7   | 422,00                 | 2                 | 1             | MESKEN         |
| 1.07.2022 | 22-852 | 195 | 2      | A8   | 422,00                 | 2                 | 1             | MESKEN         |
| 1.07.2022 | 22-853 | 195 | 2      | B1   | 566,66                 | 2                 | 1             | MESKEN         |
| 1.07.2022 | 22-854 | 195 | 2      | B2   | 566,66                 | 2                 | 1             | MESKEN         |
| 1.07.2022 | 22-855 | 195 | 2      | B3   | 566,66                 | 2                 | 1             | MESKEN         |
| 1.07.2022 | 22-856 | 195 | 2      | B4   | 566,66                 | 2                 | 1             | MESKEN         |
| 1.07.2022 | 22-857 | 195 | 2      | B5   | 566,66                 | 2                 | 1             | MESKEN         |
| 1.07.2022 | 22-858 | 195 | 2      | B6   | 566,66                 | 2                 | 1             | MESKEN         |
| 1.07.2022 | 22-859 | 195 | 2      | B7   | 566,66                 | 2                 | 1             | MESKEN         |
| 1.07.2022 | 22-860 | 195 | 2      | C1   | 453,10                 | 2                 | 1             | MESKEN         |
| 1.07.2022 | 22-861 | 195 | 2      | C2   | 453,10                 | 2                 | 1             | MESKEN         |
| 1.07.2022 | 22-862 | 195 | 2      | C3   | 453,10                 | 2                 | 1             | MESKEN         |
| 1.07.2022 | 22-863 | 195 | 2      | C4   | 453,10                 | 2                 | 1             | MESKEN         |
| 1.07.2022 | 22-864 | 195 | 2      | C5   | 453,10                 | 2                 | 1             | MESKEN         |
| 1.07.2022 | 22-865 | 195 | 2      | C6   | 453,10                 | 2                 | 1             | MESKEN         |
| 1.07.2022 | 22-866 | 195 | 2      | C7   | 453,10                 | 2                 | 1             | MESKEN         |
| TOPLAM    |        |     |        |      | 10.514,32              |                   |               |                |

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

**Tadilat Ruhsatları**

| TARİH         | SAYI    | ADA | PARSEL | BLOK | ALAN (m <sup>2</sup> ) | 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         |
| <b>TOPLAM</b> |         |     |        |      | 12.714,25              |                   |               |                |

**Tadilat Ruhsatları**

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

Yeni yapı ruhsatlarında 22 adet villa için brüt 10.514,32 ve sosyal tesis için brüt 816,20 m<sup>2</sup> ve toplam inşaat alanının 11.330,52 m<sup>2</sup> olduğu, 27.12.2022 tadilat projesinde ise 22 adet villa için brüt 12.714,25 m<sup>2</sup> ve sosyal tesis için brüt 816,20 m<sup>2</sup> ve toplam inşaat alanının 13.530,45 m<sup>2</sup>, 10.05.2024 tarihli tadilat projesinde ise 21 adet villa için brüt 12.005,90 m<sup>2</sup> ve sosyal tesis için brüt 816,20 m<sup>2</sup> ve toplam inşaat alanının 12.822,11 m<sup>2</sup>, 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 yapılmaktadır.

#### **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 10.05.2024 tarihinde düzenlenmiş tadilat ruhsatları itibarıyla inşai faaliyetleri devam etmektedir. Halihazırda yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

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

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

#### **4.4 GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

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

##### **4.4.1 TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ**

Rapora konu taşınmazların mülkiyetine ilişkin olarak 07.04.2023 tarihinde gerçekleşen kat irtifakı tesisi işlemi sonrasında 01.12.2023 tarihinde tüzel kişi unvan

değişikliği işlemi kapsamında malik Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir. Başkaca bir işlem gerçekleşmemiştir.

#### **4.4.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ**

Gayrimenkul için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

#### **4.5 YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER**

Firma yetkililerinden alınan bilgiler doğrultusunda parselin üzerinde gerçekleştirilen projenin Damga Yapı firması tarafından inşa edildiği ve bir sureti eklerde sunulan 18.08.2021 tarihli düzenleme şeklinde kat karşılığı inşaat yapım sözleşmesine göre %40 'ı Arsa Sahibine %60'ı ise Yükleniciye olacak şekilde paylaşılacağı belirtilmiştir. 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 Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olacaktır.

Halihazırda 22 adet villadan 4 tanesi inşaat seviyesi dikkate alınarak Yüklenici firmaya devredilmiş olup A7, C1, C2 ve C5 nolu villalar devredilmiştir.

Site bütünü için paylaşımı gösteren tablo aşağıda verilmiştir.



## 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





## 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 18 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, Manzara Vadi Villaları, Park Village Villaları, Gün Işığı Konakları ve Alkent 2000 Villaları ile çok sayıda boş parsel bulunmaktadır.

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

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



## 5.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Rapora konu taşınmazlar, İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Karaağaç Mahallesi, Aksaray Caddesi üzerinde konumlu olan 195 ada 2 parsel üzerinde konumlu inşai faaliyetleri devam eden Feza Park Villa Projesi bünyesinde yer alan 18 adet villadır.
- Büyükçekmece Belediyesi İmar Arşivinde yapılan dosya incelemesinde A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, C1, C2, C3, C4, C5, C6 ve C7 bloklarına ait yeni yapı ve tadilat ruhsatları 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 m<sup>2</sup>, ortak alanlara ait inşaat alanı 2.098 m<sup>2</sup> olup, proje genelinde toplam inşaat alanının 13.726,65 m<sup>2</sup> 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 C6 ve C7 villalar kendi aralarında tip, C3 ve C4 tipi villaların kendi aralarında benzer tipe sahip oldukları tespit edilmiştir.
- A ve B tipi villalar bodrum ve zemin kat olmak üzere 2 katlı, C6 ve C7 tipi villaların bodrum, zemin ve normal olmak üzere 3 katlı, C3 ve C4 tipi villaların, zemin ve normal kat olacak şekilde 2 katlı olduğu görülmüştür. A ve B tipi villalar tek katlı, C tipi villalar ise 2 katlı olarak pazarlanmaktadır. Villaların bodrum katlarında ortak alanlar, zemin ve normal katlarında kullanım alanları mevcuttur. A tipi bodrum katında garaj, sinema odası, iş odası, depo, yardımcı odası, banyo, oyun odası, teknik oda, su deposu, spor salonu, makine dairesi, zemin katında hol, salon, mutfak, kış bahçesi, vestiyer, WC, 4 adet oda, 3 adet banyo hacimleri, B tipi bodrum katında garaj, çamaşır odası, yardımcı odası, banyo, çok amaçlı oda, spor salonu, teknik oda, su deposu ve makine dairesi, zemin katında hol, salon, mutfak, kış bahçesi, vestiyer, WC, kiler, 5 adet oda, 5 adet banyo hacimleri, C3 ve C4 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, C6 ve C7 tipi bodrum katta otopark, teknik oda, spor salonu ve çok amaçlı oda hacimleri, zemin katta hol, salon, mutfak, kış bahçesi, teknik oda, depo, iş odası, teknik alan, yardımcı odası, banyo, bahçe wc hacimleri, normal katta hol, 4 adet oda ve 3 banyo hacimleri olacak şekilde tasarlanıp inşa edilmektedir.
- Parsel üzerinde yer alan villalara ait kullanım ve ortak alanlar, kat sayıları ile sosyal tesis alanı ile toplam brüt alanları gösteren tablo aşağıda belirtilmiştir.

| VİLLA  | KAT SAYISI | TOPLAM BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> ) | ORTAK ALAN (HAVUZ/MAKİNE DAİRESİ) (m <sup>2</sup> ) | SATIŞA ESAS BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> ) |
|--------|------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 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                                  |
| 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                                  |
| C3     | 1          | 458,40                             | 66                                                  | 392,40                                  |
| C4     | 1          | 458,40                             | 66                                                  | 392,40                                  |
| C6     | 2          | 654,60                             | 66                                                  | 588,60                                  |
| C7     | 2          | 654,60                             | 66                                                  | 588,60                                  |
| TOPLAM |            | 10.648,05                          | 1.034,00                                            | 9.614,05                                |

- Hali hazırda yerinde yapılan incelemelerde A1 ve B5 blokların kaba inşaatı, tuğla duvar imalatları, elektrik ve mekanik tesisatların, iç ve dış kara ve ince sıva işlerinin, çatı kaplama işlerinin, dış cephe işlemlerinin, pencere doğrama ve cam montajlarının, şap işlerinin, yer ve duvar seramiklerinin, yerden ısıtma tesisatlarının, dış cephe kaplama işlerinin tamamlandığı ve bu blokların tamamlanma seviyesinin %78 olduğu, rapora konu diğer blokların ise iç kapı ve vitrifiye montajları dışında tüm imalatların tamamlandığı ve tamamlanma seviyesinin %94 olduğu, parsel üzerinde yer alan yapıların ortalama tamamlanma oranlarının %93 olduğu tespit edilmiştir.
- %94 tamamlanma seviyesine sahip olan villaların antre, hol ve mutfak zeminleri seramik parke, duvarları saten boyalı, tavanları spot aydınlatmalı asma tavan şeklindedir. Salon ve odalarının zeminleri laminat, duvarları saten boyalı, tavanları alçıpan uygulamalı plastik boyalıdır. Banyo, ebeveyn banyosu ve WC hacimlerinin zeminleri ve duvarları seramik, tavanları plastik boyalıdır. Mutfak dolapları membran kaplama mdf, tezgahı ise policordur. Banyolarda vitrifiye ve armatür montajları henüz başlanmamıştır. Pencere doğramaları PVC`den mamul ve çift camlıdır. Villa dış kapıları çelik, iç kapıları ise henüz monte edilmemiştir. Taşınmazlarda yerden ısıtma sistemi bulunmaktadır. Hali hazırda kombiler mevcuttur.
- Taşınmazların yer aldığı bölge eğimli ve engebeli bir topoğrafik yapıdadır.
- Parsel kuzey yönünden Aksaray Caddesi'ne yaklaşık olarak 175 m cephelidir.

### 5.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

### 5.4 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-1. Maddesine göre "en verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek 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 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 talepkâr davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu şu anda faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

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

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

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

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

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

Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkullerin "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Kısa bir projeksiyonda dış ya da doğal etkenlerin (Ortadoğu'da yaşanan bölgesel savaş, global para politikaları, COVID19 Pandemisi vs.) mevcut piyasa şartlarına etkisinin minimum düzeyde olacağı kabulüyle gayrimenkul piyasasında toparlanma olacağı



düşünülebilir. Ancak 2018 ve 2019 yıllarında gayrimenkul fiyatlarında yaşanan düşüşlerle birlikte piyasada minimum seviyeye kadar gerileyen gayrimenkul fiyatlarının her ne kadar 2020 Haziran ve Temmuz aylarındaki düşük faizli kredilerle piyasa normallerine ulaştığı görülmüşse de 2020 yılının kalan döneminde ve 2021 yılı ilk 2 çeyreğinde stabil kaldığı ve sonrasında ise döviz kurunda yaşanan artışların inşaat maliyetlerine yansması ile birlikte gayrimenkul fiyatlarının bu sefer piyasa normallerinin üzerinde artış gösterdiği görülmüştür. Türkiye genelinde gayrimenkul fiyatlarında kısa sürede %60-70'lere varan artışlar yaşanmış ve piyasadaki gayrimenkuller erişebilir fiyatların üzerinde pazarlanmaya başlanmıştır.

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

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

2024 yılında ise 2023 yılındaki gibi genel ekonomik durgunluk olacağı ve gayrimenkul sektöründe de orta ve üst orta gelir gruplarınca erişilebilir fiyatlı gayrimenkullerin talep göreceği öngörülmektedir.

Sonuç olarak ekonomi ve gayrimenkul piyasasındaki bu gelişmelerle birlikte 2024 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:

- Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Rusya-Ukrayna savaşı ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimin ekonomiye etkisi,
- Yabancı sermaye kaynaklı yatırımlarda görülen yavaşlama,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle yatırımların yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde inşaat maliyetlerinde görülen hızlı artış,



- Yüksek enflasyon ortamı.

#### **Fırsatlar:**

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- İstanbul'un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı olmaya devam edecek olması.

## **6.3 BÖLGE ANALİZİ**

### **6.3.1 İSTANBUL İLİ**



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

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

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

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

Yaklaşık 15 milyonluk nüfusuyla dünyanın en kalabalık şehirlerinden olan İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 4 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa



yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşar. İşsizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondu mahalleleri oluşturmuştur.

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

### 6.3.2 BÜYÜKÇEKMECE İLÇESİ

Büyüçekmece 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.

Büyüçekmece, Marmara denizinde kendi adını taşıyan körfezin doğu kıyısında ve yine kendi adını taşıyan 29 km<sup>2</sup>'lik alana sahip Büyüçekmece lagün gölünü içine alan bir yerleşim merkezidir. Büyüçekmece, İstanbul'un temiz ve iyi düzenlenmiş 25 km uzunluğundaki sahil şeridinde sahip olan önemli sayfiye merkezlerinden biri olma özelliğini barındırmaktadır.

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

Büyüçekmece; 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 Büyüçekmece'ye tarifeli seferler düzenlenmektedir.

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

Dünün yazlık beldesi Büyüçekmece bugün rağbet edilen, ayrıcalıklı görülen, tatili, daimi ikametini, 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 yapıların 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),
- 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.

### **Satılık Villa Emsalleri**

1. Taşınmazların yer aldığı proje bünyesinde yer alan, 588 m<sup>2</sup> brüt alana sahip olan, 7+1 kullanımlı, müstakil havuzlu tek katlı villa 50.000.000,-TL bedelle satılıktır. (85.034,-TL/m<sup>2</sup>) (Emlak Ofisi/ 0532 296 37 14)
2. Taşınmazların yer aldığı proje bünyesinde yer alan, 392 m<sup>2</sup> brüt alana sahip olan, 5+1 kullanımlı, müstakil havuzlu iki katlı villa 35.000.000,-TL bedelle satılıktır. (89.296,-TL/m<sup>2</sup>) (Emlak Ofisi/ 0532 296 37 14)
3. Taşınmazların yer aldığı bölgede inşai çalışmaları tamamlanmış Mesa Yeşil Yaka Su villa sitesi içerisinde yer alan, 300 m<sup>2</sup> brüt alana sahip olan, 6+1 kullanımlı, müstakil havuzu olan iki katlı villa 41.500.000,-TL bedelle satılıktır. (137.333,-TL/m<sup>2</sup>) (Emlak Ofisi/ 0533 513 45 55)
4. Taşınmazların yer aldığı bölgede inşai çalışmaları devam eden Brand Vadi İstanbul Villa sitesi içerisinde yer alan, 468 m<sup>2</sup> brüt alana sahip olan, 6+1 kullanımlı, müstakil havuzu olan tek katlı villa 59.900.000,-TL bedelle satılıktır. (127.991,-TL/m<sup>2</sup>) (Emlak Ofisi/ 0530 617 09 04)
5. Taşınmazların yer aldığı bölgede inşai çalışmaları devam eden Brand Vadi İstanbul Villa sitesi içerisinde yer alan, 406 m<sup>2</sup> brüt alana sahip olan, 5+1 kullanımlı, müstakil

havuzu olan tek katlı villa 52.000.000,-TL bedelle satılıktır. (128.078,-TL/m<sup>2</sup>) (Emlak Ofisi/ 0530 350 97 67)

#### **Kiralık Villa Emsalleri**

6. Taşınmazların yer aldığı bölgede inşai çalışmaları tamamlanmış Mesa Yeşil Yaka Su villa sitesi içerisinde yer alan, 330 m<sup>2</sup> brüt alana sahip olan, 5+1 kullanımlı, müstakil havuzu olan tek katlı villa 150.000,-TL bedelle kiralıktır. (455,-TL/m<sup>2</sup>/ay) (Emlak Ofisi/ 0530 617 09 04)
7. Taşınmazların yer aldığı bölgede inşai çalışmaları tamamlanmış Mesa Yeşil Yaka Su villa sitesi içerisinde yer alan, 300 m<sup>2</sup> brüt alana sahip olan, 5+1 kullanımlı, müstakil havuzu olan tek katlı villa 150.000,-TL bedelle kiralıktır. (500,-TL/m<sup>2</sup>/ay) (Emlak Ofisi/ 0532 242 10 06)
8. Taşınmazların yer aldığı bölgede inşai çalışmaları devam eden Brand Vadi İstanbul Villa sitesi içerisinde yer alan, 406 m<sup>2</sup> brüt alana sahip olan, 5+1 kullanımlı, müstakil havuzu olan tek katlı villa 180.000,-TL bedelle kiralıktır. (443,-TL/m<sup>2</sup>/ay) (Emlak Ofisi/ 0532 321 13 70)
9. Taşınmazların yer aldığı bölgede inşai çalışmaları tamamlanmış Mesa Yeşil Yaka Su villa sitesi içerisinde yer alan, 460 m<sup>2</sup> brüt alana sahip olan, 6+1 kullanımlı, müstakil havuzu olan iki katlı villa 240.000,-TL bedelle kiralıktır. (522,-TL/m<sup>2</sup>/ay) (Emlak Ofisi/ 0533 513 45 55)

## **7. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ**

### **7.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ**

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

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

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

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

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup,



aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

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

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

## **8. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ**

### **8.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ**

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

Yukarıdaki tanımdan hareketle bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkuller için m<sup>2</sup> birim değeri belirlenmiştir.

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

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

### SATILIK VİLLA KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

| Emsal No                                     | 1          | 2          | 3          | 4          | 5          |
|----------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )             | 588        | 392        | 300        | 468        | 406        |
| İstenen Fiyat (TL)                           | 50.000.000 | 35.000.000 | 41.500.000 | 59.900.000 | 52.000.000 |
| Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )             | 85.034     | 89.286     | 138.333    | 127.991    | 128.079    |
| Konum Düzeltmesi (%)                         | 0%         | 0%         | -15%       | -15%       | -15%       |
| Alan Düzeltmesi (%)                          | 0%         | 0%         | 0%         | 0%         | 0%         |
| Site Düzeltmesi (%)                          | 0%         | 0%         | -5%        | 0%         | 0%         |
| Pazarlık Payı (%)                            | -20%       | -20%       | -20%       | -20%       | -20%       |
| Toplam Düzeltme Miktarı (%)                  | -20%       | -20%       | -40%       | -35%       | -35%       |
| Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> ) | 68.027     | 71.429     | 83.000     | 83.194     | 83.251     |
| Ortalama Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )    | 77.780     |            |            |            |            |

### KİRALIK VİLLA KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

| Emsal No                                     | 6       | 7       | 8       | 9       |
|----------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )             | 330     | 300     | 406     | 460     |
| İstenen Fiyat (TL)                           | 150.000 | 150.000 | 180.000 | 240.000 |
| Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )             | 455     | 500     | 443     | 522     |
| Konum Düzeltmesi (%)                         | -15%    | -15%    | -15%    | -15%    |
| Alan Düzeltmesi (%)                          | 0%      | 0%      | 0%      | 0%      |
| Site Düzeltmesi (%)                          | 0%      | 0%      | 0%      | 0%      |
| Pazarlık Payı (%)                            | -7%     | -7%     | -7%     | -7%     |
| Toplam Düzeltme Miktarı (%)                  | -22%    | -22%    | -22%    | -22%    |
| Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> ) | 355     | 390     | 346     | 407     |
| Ortalama Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )    | 375     |         |         |         |

Rapora konu taşınmazlar ile bölgede yer alan benzer özelliklere sahip satılık ve kiralık işyeri emsalleri araştırılmıştır. Emsallerin pazarlık payları ve şerefiyeleri dikkate alınıp baz satış birim değeri 77.780,-**TL/m<sup>2</sup>**, kira birim değeri ise 375,-**TL/m<sup>2</sup>/ay** olarak hesaplanmıştır.

#### 8.1.1 ULAŞILAN SONUÇ

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

| FEZA PARK VİLLA PROJESİ |                                    |                                                      |                                         |                         |                                        |                                       |                     |                                                    |                                                   |                                         |                          |                  |
|-------------------------|------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------|------------------|
| VİLLA                   | TOPLAM BRÜT ALAN (M <sup>2</sup> ) | ORTAK ALAN (HAVUZ/ MAKİNE DAİRESİ) (M <sup>2</sup> ) | SATIŞA ESAS BRÜT ALAN (M <sup>2</sup> ) | TAMAMLANMA SEVİYESİ (%) | SATIŞ BİRİM DEĞER (TL/M <sup>2</sup> ) | KİRA BİRİM DEĞER (TL/M <sup>2</sup> ) | ŞEREFİYE KAT SAYISI | DÜZELTİLMİŞ SATIŞ BİRİM DEĞER (TL/M <sup>2</sup> ) | DÜZELTİLMİŞ KİRA BİRİM DEĞER (TL/M <sup>2</sup> ) | TAMAMLANMA ORANI İTİBARIYLA DEĞERİ (TL) | BİTMİŞ DURUM DEĞERİ (TL) | KİRA DEĞERİ      |
| A1                      | 494,80                             | 50                                                   | 444,80                                  | 78%                     | 77.780                                 | 375                                   | 1,00                | 77.780                                             | 375                                               | 32.560.000                              | 38.485.000               | 185.500          |
| A2                      | 494,80                             | 50                                                   | 444,80                                  | 94%                     | 77.780                                 | 375                                   | 0,85                | 66.113                                             | 319                                               | 31.340.000                              | 32.715.000               | 157.500          |
| A3                      | 494,80                             | 50                                                   | 444,80                                  | 94%                     | 77.780                                 | 375                                   | 0,85                | 66.113                                             | 319                                               | 31.340.000                              | 32.715.000               | 157.500          |
| A4                      | 494,80                             | 50                                                   | 444,80                                  | 94%                     | 77.780                                 | 375                                   | 0,85                | 66.113                                             | 319                                               | 31.340.000                              | 32.715.000               | 157.500          |
| A5                      | 494,80                             | 50                                                   | 444,80                                  | 94%                     | 77.780                                 | 375                                   | 0,90                | 70.002                                             | 338                                               | 33.180.000                              | 34.635.000               | 167.000          |
| A6                      | 494,80                             | 50                                                   | 444,80                                  | 94%                     | 77.780                                 | 375                                   | 0,85                | 66.113                                             | 319                                               | 31.340.000                              | 32.715.000               | 157.500          |
| A8                      | 494,80                             | 50                                                   | 444,80                                  | 94%                     | 77.780                                 | 375                                   | 0,85                | 66.113                                             | 319                                               | 31.340.000                              | 32.715.000               | 157.500          |
| B1                      | 708,35                             | 60                                                   | 648,35                                  | 94%                     | 77.780                                 | 375                                   | 0,85                | 66.113                                             | 319                                               | 44.865.000                              | 46.830.000               | 226.000          |
| B2                      | 708,35                             | 60                                                   | 648,35                                  | 94%                     | 77.780                                 | 375                                   | 0,85                | 66.113                                             | 319                                               | 44.865.000                              | 46.830.000               | 226.000          |
| B3                      | 708,35                             | 60                                                   | 648,35                                  | 94%                     | 77.780                                 | 375                                   | 0,85                | 66.113                                             | 319                                               | 44.865.000                              | 46.830.000               | 226.000          |
| B4                      | 708,35                             | 60                                                   | 648,35                                  | 94%                     | 77.780                                 | 375                                   | 0,85                | 66.113                                             | 319                                               | 44.865.000                              | 46.830.000               | 226.000          |
| B5                      | 708,35                             | 60                                                   | 648,35                                  | 78%                     | 77.780                                 | 375                                   | 0,90                | 70.002                                             | 338                                               | 41.950.000                              | 49.585.000               | 239.000          |
| B6                      | 708,35                             | 60                                                   | 648,35                                  | 94%                     | 77.780                                 | 375                                   | 0,85                | 66.113                                             | 319                                               | 44.865.000                              | 46.830.000               | 226.000          |
| B7                      | 708,35                             | 60                                                   | 648,35                                  | 94%                     | 77.780                                 | 375                                   | 0,85                | 66.113                                             | 319                                               | 44.865.000                              | 46.830.000               | 226.000          |
| C3                      | 458,40                             | 66                                                   | 392,40                                  | 94%                     | 77.780                                 | 375                                   | 0,90                | 70.002                                             | 338                                               | 30.740.000                              | 32.090.000               | 154.500          |
| C4                      | 458,40                             | 66                                                   | 392,40                                  | 94%                     | 77.780                                 | 375                                   | 0,90                | 70.002                                             | 338                                               | 30.740.000                              | 32.090.000               | 154.500          |
| C6                      | 654,60                             | 66                                                   | 588,60                                  | 94%                     | 77.780                                 | 375                                   | 0,90                | 70.002                                             | 338                                               | 43.900.000                              | 45.825.000               | 221.000          |
| C7                      | 654,60                             | 66                                                   | 588,60                                  | 94%                     | 77.780                                 | 375                                   | 0,90                | 70.002                                             | 338                                               | 43.900.000                              | 45.825.000               | 221.000          |
| <b>TOPLAM</b>           | <b>10.648,05</b>                   | <b>1.034</b>                                         | <b>9.614,05</b>                         | <b>92%</b>              |                                        |                                       |                     |                                                    |                                                   | <b>682.860.000</b>                      | <b>723.090.000</b>       | <b>3.486.000</b> |



## 8.2 GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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

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

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

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

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

Bu çalışmada sosyal tesisin değerine ulaşmak için "direkt kapitalizasyon yöntemi" kullanılmıştır.

Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlemeci; yeni bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için, karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra değerlendirme konusu 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.**

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

**Villalar için Kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:**

| EMSAL                                                                   | AYLIK KİRA DEĞERİ (TL) | YILLIK KİRA DEĞERİ (TL) | SATIŞ DEĞERİ (TL) | KAPİTALİZASYON ORANI |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|-------------------|----------------------|
| Emsal 5-8                                                               | 180.000                | 2.160.000               | 52.000.000        | 0,041                |
| Gayrimenkuller için dikkate alınacak olan ortalama kapitalizasyon oranı |                        |                         |                   |                      |

**Bu yöntemle hesaplanan taşınmazların değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.**

| VİLLA  | TOPLAM BRÜT ALAN (M <sup>2</sup> ) | ORTAK ALAN (HAVUZ/M AKİNE DAİRESİ) (M <sup>2</sup> ) | SATIŞA ESAS BRÜT ALAN (M <sup>2</sup> ) | KİRA BİRİM DEĞER (TL/M <sup>2</sup> /AY) | ŞEREFİYE KAT SAYISI | DÜZELTİLMİŞ KİRA BİRİM DEĞER (TL/M <sup>2</sup> /AY) | KİRA EĞERİ (TL/AY) | YILLIK KİRA DEĞERİ (TL/YIL) | KAPİTALİZASYON ORANI | KİRA DEĞERİ (TL/AY) |
|--------|------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------|---------------------|------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------|----------------------|---------------------|
| A1     | 494,8                              | 50                                                   | 444,8                                   | 375                                      | 1                   | 375                                                  | 185.500            | 2.226.000                   | 0,041                | 54.295.000          |
| A2     | 494,8                              | 50                                                   | 444,8                                   | 375                                      | 0,85                | 319                                                  | 157.500            | 1.890.000                   | 0,041                | 46.100.000          |
| A3     | 494,8                              | 50                                                   | 444,8                                   | 375                                      | 0,85                | 319                                                  | 157.500            | 1.890.000                   | 0,041                | 46.100.000          |
| A4     | 494,8                              | 50                                                   | 444,8                                   | 375                                      | 0,85                | 319                                                  | 157.500            | 1.890.000                   | 0,041                | 46.100.000          |
| A5     | 494,8                              | 50                                                   | 444,8                                   | 375                                      | 0,9                 | 338                                                  | 167.000            | 2.004.000                   | 0,041                | 48.880.000          |
| A6     | 494,8                              | 50                                                   | 444,8                                   | 375                                      | 0,85                | 319                                                  | 157.500            | 1.890.000                   | 0,041                | 46.100.000          |
| A8     | 494,8                              | 50                                                   | 444,8                                   | 375                                      | 0,85                | 319                                                  | 157.500            | 1.890.000                   | 0,041                | 46.100.000          |
| B1     | 708,35                             | 60                                                   | 648,35                                  | 375                                      | 0,85                | 319                                                  | 226.000            | 2.712.000                   | 0,041                | 66.145.000          |
| B2     | 708,35                             | 60                                                   | 648,35                                  | 375                                      | 0,85                | 319                                                  | 226.000            | 2.712.000                   | 0,041                | 66.145.000          |
| B3     | 708,35                             | 60                                                   | 648,35                                  | 375                                      | 0,85                | 319                                                  | 226.000            | 2.712.000                   | 0,041                | 66.145.000          |
| B4     | 708,35                             | 60                                                   | 648,35                                  | 375                                      | 0,85                | 319                                                  | 226.000            | 2.712.000                   | 0,041                | 66.145.000          |
| B5     | 708,35                             | 60                                                   | 648,35                                  | 375                                      | 0,9                 | 338                                                  | 239.000            | 2.868.000                   | 0,041                | 69.950.000          |
| B6     | 708,35                             | 60                                                   | 648,35                                  | 375                                      | 0,85                | 319                                                  | 226.000            | 2.712.000                   | 0,041                | 66.145.000          |
| B7     | 708,35                             | 60                                                   | 648,35                                  | 375                                      | 0,85                | 319                                                  | 226.000            | 2.712.000                   | 0,041                | 66.145.000          |
| C3     | 458,4                              | 66                                                   | 392,4                                   | 375                                      | 0,9                 | 338                                                  | 154.500            | 1.854.000                   | 0,041                | 45.220.000          |
| C4     | 458,4                              | 66                                                   | 392,4                                   | 375                                      | 0,9                 | 338                                                  | 154.500            | 1.854.000                   | 0,041                | 45.220.000          |
| C6     | 654,6                              | 66                                                   | 588,6                                   | 375                                      | 0,9                 | 338                                                  | 221.000            | 2.652.000                   | 0,041                | 64.685.000          |
| C7     | 654,6                              | 66                                                   | 588,6                                   | 375                                      | 0,9                 | 338                                                  | 221.000            | 2.652.000                   | 0,041                | 64.685.000          |
| TOPLAM | 10.648,05                          | 1.034                                                | 9.614,05                                |                                          |                     |                                                      | 3.486.000          | 41.832.000                  |                      | 1.020.305.000       |

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

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

Özetle bu yöntemde taşınmazların arsa ve üzerindeki inşai yatırımlar olmak üzere 2 bileşen dikkate alınarak değer tespiti yapılmaktadır. Rapora konu taşınmazların arsa ve üzerindeki inşai yatırımlar şeklinde değil, kat irtifakına geçilmiş gayrimenkul olması nedeniyle bu yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.



## 8.4 ULAŞILAN SONUÇ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

| DEĞERLEME YÖNTEMİ             | ULAŞILAN DEĞER     |
|-------------------------------|--------------------|
| Pazar Yaklaşımı (Tamamlanmış) | 723.090.000        |
| Gelir Yaklaşımı               | 1.020.305.000      |
| <b>Uyumlaştırılmış Değer</b>  | <b>723.090.000</b> |

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 değerın tespiti emsal karşılaştırma yöntemi ile yapılmıştır.

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

Buna göre rapor konusu taşınmazların tamamlanması halinde yasal ve mevcut durum değerleri olarak **toplam değerleri** 723.090.000,-TL, olarak takdir olunmuştur.

Avrupakent Payına düşen villaların değerleri toplamı ise 368.145.000,-TL olarak takdir edilmiştir.

### 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 proje bünyesinde 22 adet villa için kat irtifakı kurulmuş olup rapora konu olan 18 adet bağımsız bölüm bazında değerleri raporun ekler bölümünde sunulmuştur.

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

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.



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

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

| Rapor Tarihi            | Rapor No  | Tamamlanma İtibariyle Takdir Edilen Değer (TL) | Tamamlanması Durumunda Takdir Edilen Değer (TL) | Uzman       | Sorumlu Değerleme Uzmanı | Sorumlu Değerleme Uzmanı |
|-------------------------|-----------|------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 05.01.2023 <sup>2</sup> | 2023/5317 | 312.495.000                                    | 642.960.000                                     | Burak ERTAN | Halil Sertaç GÜNDOĞDU    | M. Mustafa YÜKSEL        |
| 07.07.2023 <sup>3</sup> | 2023/2112 | 595.850.000                                    | 806.065.000                                     | Burak ERTAN | Halil Sertaç GÜNDOĞDU    | M. Mustafa YÜKSEL        |
| 06.10.2023 <sup>4</sup> | 2023/2926 | 618.380.000                                    | 836.550.000                                     | Burak ERTAN | Halil Sertaç GÜNDOĞDU    | M. Mustafa YÜKSEL        |
| 05.01.2024 <sup>5</sup> | 2023/3757 | 575.985.000                                    | 710.035.000                                     | Burak ERTAN | Halil Sertaç GÜNDOĞDU    | M. Mustafa YÜKSEL        |

<sup>2</sup> 22 adet villa içindir.

<sup>3</sup> 22 adet villa içindir.

<sup>4</sup> 22 adet villa içindir.

<sup>5</sup> 18 adet villa içindir.

## 10. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen 18 adet bağımsız bölümün yerinde yapılan incelemesinde yer aldığı sitenin lokasyonuna, taşınmazın sitedeki ve bloktaki konumuna, inşai kalitesine, mimari özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla takdir edilen toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| 18 ADET VİLLANIN HALİHAZIR DURUMUNDAKİ DEĞERİ İÇİN<br>TAKDİR EDİLEN                                     |                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)                                                                         | 682.860.000,-TL |
| 18 ADET VİLLANIN TAMAMLANMIŞ OLMASI HALİNDEKİ DEĞERİ İÇİN<br>TAKDİR EDİLEN                              |                 |
| TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)                                                                         | 723.090.000,-TL |
| SÖZLEŞMEYE GÖRE AVRUPAKENT GYO'Y/A AİT OLACAK BAĞIMSIZ<br>BÖLÜMLERİN TAMAMLANMASI HALİNDE TAKDİR EDİLEN |                 |
| TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)                                                                         | 368.145.000,-TL |

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

İş bu rapor e-imzalı doküman hazırlanmıştır.

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

Bilgilerinize sunulur. 05 Temmuz 2024

(Ekspertiz tarihi: 28 Haziran 2024)

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)

