

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**RADİSSON RESİDENCES AVRUPA TEM
İSTANBUL
(137 ADET BB VE 3 ADET İŞYERİ)
Gaziosmanpaşa / İSTANBUL**

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2024/1310

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	RAPOR ÖZETİ.....	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	7
3.3	UYGUNLUK BEYANI	7
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	8
4.1	TAPU KAYITLARI	8
4.2	TAKYİDAT İNCELEMESİ.....	11
4.2.1	TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ.....	11
4.2.2	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ.....	11
4.3	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER.....	12
4.3.1	SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER	12
4.3.2	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER	13
4.3.3	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER	13
4.3.4	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	13
4.3.5	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	13
4.3.6	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	13
4.4	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	14
4.4.1	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ.....	14
4.4.2	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ.....	14
4.5	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER	14
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	14
5.1	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	14
5.2	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	16
5.3	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	19
5.4	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	19
6. BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	20
6.1	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	20
6.2	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER.....	22
6.3	BÖLGE ANALİZİ	23
6.3.1	İSTANBUL İLİ.....	23

6.3.2	GAZİOSMANPAŞA İLÇESİ.....	23
6.4	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	24
6.5	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI	25
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ.....	27
7.1	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	27
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	28
8.1	PAZAR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	28
8.1.1	ULAŞILAN SONUÇ	29
8.2	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	32
8.2.1	DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİ	33
8.2.2	İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI YÖNTEMİ.....	37
8.3	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	40
8.4	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	40
8.4.1	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .	41
8.4.2	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	41
8.4.3	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	41
8.4.4	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	41
8.4.5	KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	41
9. BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI.....	42
10. BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	43

1. BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	: 24 Haziran 2024
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 28 Haziran 2024
Rapor Tarihi	: 05 Temmuz 2024
Raporun Türü:	Gayrimenkul Değerleme Raporu
Müşteri / Rapor No	: 782- 2024/1310
Değerleme Konusu	: Karayolları Mahallesi, Abdi İpekçi Caddesi, No: 30
Gayrimenkulün Adresi	Gaziosmanpaşa/İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Karayolları Mahallesi, 6619 ada, 4 parsel, 140 adet bağımsız bölümler
İmar Durumu	: 30.10.2006 tarihli 1/1000 ölçekli TOKİ Uygulama İmar Planı kapsamında Hmax: serbest yükseklikte, Emsal: 2,50 yapılaşma koşullarına haiz İş Merkezi alanında kalmaktadır.
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. ¹

RADİSSON RESİDENCE AVRUPA TEM İSTANBUL OLARAK KULLANILAN 137 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM VE 3 ADET İŞYERİ İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	1.225.550.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	1.470.660.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
<i>e-imzalıdır.</i> Orçun Anıl TÜMER (SPK Lisans Belge No: 409714)	<i>e-imzalıdır.</i> Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 401651)	<i>e-imzalıdır.</i> Halil Sertaç GÜNDOĞDU (SPK Lisans Belge No: 401865)

¹ Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanmıştır.

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

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

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. Avrupa Residence-Office No:8/2/1 Bakırköy / İstanbul
TELEFON NO	: 0 (212) 571 13 55
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 400.000.000,-TL
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 1.675.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 06.07.2010
HALKA AÇIKLIK ORANI	: %25
NACE KODU	: 68.20.02 (Kendine ait veya kiralanmış gayrimenkullerin kiraya verilmesi veya leasingi (kendine ait binalar, devre mülkleri, araziler, müstakil evler, vb.)
FAALİYET KONUSU	: 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 arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 TAPU KAYITLARI

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

BB NO	KAT NO	NİTELİK	ARSA PAYI	CİLT NO	SAHİFE NO	YEVMIYE NO	TAPU TARİHİ
1	BİRİNCİ	Mesken	700/23126	28	2699	31642	27.11.2023
2	BİRİNCİ	Mesken	700/23126	28	2700	31642	27.11.2023
3	BİRİNCİ	Mesken	390/23126	28	2701	31642	27.11.2023
4	BİRİNCİ	Mesken	460/23126	28	2702	31642	27.11.2023
5	BİRİNCİ	Mesken	120/23126	28	2703	31642	27.11.2023
6	BİRİNCİ	Mesken	120/23126	28	2704	31642	27.11.2023
7	İKİNCİ	Mesken	120/23126	28	2705	31642	27.11.2023
8	İKİNCİ	Mesken	86/23126	28	2706	31642	27.11.2023
9	İKİNCİ	Mesken	120/23126	28	2707	31642	27.11.2023
10	İKİNCİ	Mesken	120/23126	28	2708	31642	27.11.2023
11	İKİNCİ	Mesken	86/23126	28	2709	31642	27.11.2023
12	İKİNCİ	Mesken	120/23126	28	2710	31642	27.11.2023
13	ÜÇÜNCÜ	Mesken	120/23126	28	2711	31642	27.11.2023
14	ÜÇÜNCÜ	Mesken	86/23126	28	2712	31642	27.11.2023
15	ÜÇÜNCÜ	Mesken	120/23126	28	2713	31642	27.11.2023
16	ÜÇÜNCÜ	Mesken	120/23126	28	2714	31642	27.11.2023
17	ÜÇÜNCÜ	Mesken	86/23126	28	2715	31642	27.11.2023
18	ÜÇÜNCÜ	Mesken	120/23126	28	2716	31642	27.11.2023
19	DÖRDÜNCÜ	Mesken	120/23126	28	2717	31642	27.11.2023
20	DÖRDÜNCÜ	Mesken	86/23126	28	2718	31642	27.11.2023
21	DÖRDÜNCÜ	Mesken	120/23126	28	2719	31642	27.11.2023
22	DÖRDÜNCÜ	Mesken	120/23126	28	2720	31642	27.11.2023
23	DÖRDÜNCÜ	Mesken	86/23126	28	2721	31642	27.11.2023
24	DÖRDÜNCÜ	Mesken	120/23126	28	2722	31642	27.11.2023
25	BEŞİNCİ	Mesken	120/23126	28	2723	31642	27.11.2023
26	BEŞİNCİ	Mesken	86/23126	28	2724	31642	27.11.2023
27	BEŞİNCİ	Mesken	120/23126	28	2725	31642	27.11.2023
28	BEŞİNCİ	Mesken	120/23126	28	2726	31642	27.11.2023

29	BEŞİNCİ	Mesken	86/23126	28	2727	31642	27.11.2023
30	BEŞİNCİ	Mesken	120/23126	28	2728	31642	27.11.2023
31	ALTINCI	Mesken	120/23126	28	2729	31642	27.11.2023
32	ALTINCI	Mesken	86/23126	28	2730	31642	27.11.2023
33	ALTINCI	Mesken	120/23126	28	2731	31642	27.11.2023
34	ALTINCI	Mesken	120/23126	28	2732	31642	27.11.2023
35	ALTINCI	Mesken	86/23126	28	2733	31642	27.11.2023
36	ALTINCI	Mesken	120/23126	28	2734	31642	27.11.2023
37	YEDİNCİ	Mesken	120/23126	28	2735	31642	27.11.2023
38	YEDİNCİ	Mesken	86/23126	28	2736	31642	27.11.2023
39	YEDİNCİ	Mesken	120/23126	28	2737	31642	27.11.2023
40	YEDİNCİ	Mesken	120/23126	28	2738	31642	27.11.2023
41	YEDİNCİ	Mesken	86/23126	28	2739	31642	27.11.2023
42	YEDİNCİ	Mesken	120/23126	28	2740	31642	27.11.2023
43	SEKİZİNCİ	Mesken	120/23126	28	2741	31642	27.11.2023
44	SEKİZİNCİ	Mesken	86/23126	28	2742	31642	27.11.2023
45	SEKİZİNCİ	Mesken	120/23126	28	2743	31642	27.11.2023
46	SEKİZİNCİ	Mesken	120/23126	28	2744	31642	27.11.2023
47	SEKİZİNCİ	Mesken	86/23126	28	2745	31642	27.11.2023
48	SEKİZİNCİ	Mesken	120/23126	28	2746	31642	27.11.2023
49	DOKUZUNCU	Mesken	120/23126	28	2747	31642	27.11.2023
50	DOKUZUNCU	Mesken	86/23126	28	2748	31642	27.11.2023
51	DOKUZUNCU	Mesken	120/23126	28	2749	31642	27.11.2023
52	DOKUZUNCU	Mesken	120/23126	28	2750	31642	27.11.2023
53	DOKUZUNCU	Mesken	86/23126	28	2751	31642	27.11.2023
54	DOKUZUNCU	Mesken	120/23126	28	2752	31642	27.11.2023
55	ONUNCU	Mesken	120/23126	28	2753	31642	27.11.2023
56	ONUNCU	Mesken	86/23126	28	2754	31642	27.11.2023
57	ONUNCU	Mesken	120/23126	28	2755	31642	27.11.2023
58	ONUNCU	Mesken	120/23126	28	2756	31642	27.11.2023
59	ONUNCU	Mesken	86/23126	28	2757	31642	27.11.2023
60	ONUNCU	Mesken	120/23126	28	2758	31642	27.11.2023
61	ONBİRİNCİ	Mesken	120/23126	28	2759	31642	27.11.2023
62	ONBİRİNCİ	Mesken	86/23126	28	2760	31642	27.11.2023
63	ONBİRİNCİ	Mesken	120/23126	28	2761	31642	27.11.2023
64	ONBİRİNCİ	Mesken	120/23126	28	2762	31642	27.11.2023
66	ONBİRİNCİ	Mesken	120/23126	28	2764	31642	27.11.2023
67	ONİKİNCİ	Mesken	120/23126	28	2765	31642	27.11.2023
68	ONİKİNCİ	Mesken	86/23127	28	2766	31642	27.11.2023
69	ONİKİNCİ	Mesken	120/23126	28	2767	31642	27.11.2023
70	ONİKİNCİ	Mesken	120/23126	28	2768	31642	27.11.2023
71	ONİKİNCİ	Mesken	86/23127	28	2769	31642	27.11.2023
72	ONİKİNCİ	Mesken	120/23126	28	2770	31642	27.11.2023
73	ONÜÇÜNCÜ	Mesken	120/23126	28	2771	31642	27.11.2023
74	ONÜÇÜNCÜ	Mesken	86/23127	28	2772	31642	27.11.2023
75	ONÜÇÜNCÜ	Mesken	120/23126	28	2773	31642	27.11.2023
76	ONÜÇÜNCÜ	Mesken	120/23126	28	2774	31642	27.11.2023

77	ONÜÇÜNCÜ	Mesken	86/23128	28	2775	31642	27.11.2023
78	ONÜÇÜNCÜ	Mesken	120/23126	28	2776	31642	27.11.2023
81	ONDÖRDÜNCÜ	Mesken	120/23126	28	2779	31642	27.11.2023
82	ONDÖRDÜNCÜ	Mesken	120/23126	28	2780	31642	27.11.2023
83	ONDÖRDÜNCÜ	Mesken	86/23130	28	2781	31642	27.11.2023
84	ONDÖRDÜNCÜ	Mesken	120/23126	28	2782	31642	27.11.2023
85	ONBEŞİNCİ	Mesken	120/23126	28	2783	31642	27.11.2023
86	ONBEŞİNCİ	Mesken	86/23131	28	2784	31642	27.11.2023
88	ONBEŞİNCİ	Mesken	120/23126	28	2786	31642	27.11.2023
89	ONBEŞİNCİ	Mesken	86/23132	28	2787	31642	27.11.2023
90	ONBEŞİNCİ	Mesken	120/23126	28	2788	31642	27.11.2023
91	ONALTINCI	Mesken	120/23126	28	2789	31642	27.11.2023
92	ONALTINCI	Mesken	86/23126	29	2790	6102	1.03.2024
93	ONALTINCI	Mesken	120/23126	28	2791	31642	27.11.2023
94	ONALTINCI	Mesken	120/23126	28	2792	31642	27.11.2023
95	ONALTINCI	Mesken	86/23134	28	2793	31642	27.11.2023
96	ONALTINCI	Mesken	120/23126	28	2794	31642	27.11.2023
97	ONYEDİNCİ	Mesken	120/23126	28	2795	31642	27.11.2023
98	ONYEDİNCİ	Mesken	86/23135	28	2796	31642	27.11.2023
99	ONYEDİNCİ	Mesken	120/23126	29	2797	6102	1.03.2024
101	ONYEDİNCİ	Mesken	86/23126	29	2799	31642	27.11.2023
102	ONYEDİNCİ	Mesken	120/23126	29	2800	31642	27.11.2023
103	ONSEKİZİNCİ	Mesken	120/23126	29	2801	31642	27.11.2023
104	ONSEKİZİNCİ	Mesken	86/23135	29	2802	31642	27.11.2023
105	ONSEKİZİNCİ	Mesken	120/23126	29	2803	31642	27.11.2023
106	ONSEKİZİNCİ	Mesken	120/23126	29	2804	31642	27.11.2023
107	ONSEKİZİNCİ	Mesken	86/23135	29	2805	31642	27.11.2023
108	ONSEKİZİNCİ	Mesken	120/23126	29	2806	31642	27.11.2023
109	ONDOKUZUNCU	Mesken	120/23126	29	2807	31642	27.11.2023
110	ONDOKUZUNCU	Mesken	86/23135	29	2808	31642	27.11.2023
111	ONDOKUZUNCU	Mesken	120/23126	29	2809	31642	27.11.2023
112	ONDOKUZUNCU	Mesken	120/23126	29	2810	31642	27.11.2023
113	ONDOKUZUNCU	Mesken	86/23135	29	2811	31642	27.11.2023
114	ONDOKUZUNCU	Mesken	120/23126	29	2812	31642	27.11.2023
116	YİRMİNCİ	Mesken	86/23135	29	2814	31642	27.11.2023
115	YİRMİNCİ	Mesken	120/23126	29	2813	6108	1.03.2024
117	YİRMİNCİ	Mesken	120/23126	29	2815	31642	27.11.2023
118	YİRMİNCİ	Mesken	120/23126	29	2816	31642	27.11.2023
119	YİRMİNCİ	Mesken	86/23135	29	2817	31642	27.11.2023
120	YİRMİNCİ	Mesken	120/23126	29	2818	31642	27.11.2023
121	YİRMİBİRİNCİ	Mesken	120/23126	29	2819	6108	1.03.2024
122	YİRMİBİRİNCİ	Mesken	86/23135	29	2820	31642	27.11.2023
124	YİRMİBİRİNCİ	Mesken	120/23126	29	2822	31642	27.11.2023
125	YİRMİBİRİNCİ	Mesken	86/23135	29	2823	31642	27.11.2023
126	YİRMİBİRİNCİ	Mesken	120/23126	29	2824	31642	27.11.2023
127	YİRMİİKİNCİ	Mesken	96/23126	29	2825	31642	27.11.2023
128	YİRMİİKİNCİ	Mesken	86/23126	29	2826	31642	27.11.2023

129	YİRMİİKİNCİ	Mesken	94/23126	29	2827	31642	27.11.2023
130	YİRMİİKİNCİ	Mesken	94/23126	29	2828	31642	27.11.2023
131	YİRMİİKİNCİ	Mesken	86/23126	29	2829	31642	27.11.2023
132	YİRMİİKİNCİ	Mesken	96/23126	29	2830	31642	27.11.2023
133	YİRMİÜÇÜNCÜ	Mesken	96/23126	29	2831	31642	27.11.2023
134	YİRMİÜÇÜNCÜ	Mesken	86/23126	29	2832	31642	27.11.2023
135	YİRMİÜÇÜNCÜ	Mesken	94/23126	29	2833	31642	27.11.2023
136	YİRMİÜÇÜNCÜ	Mesken	94/23126	29	2834	31642	27.11.2023
137	YİRMİÜÇÜNCÜ	Mesken	86/23126	29	2835	31642	27.11.2023
138	YİRMİÜÇÜNCÜ	Mesken	96/23126	29	2836	31642	27.11.2023
139	24-25	Dubleks Mesken	266/23126	29	2837	31642	27.11.2023
140	24-25	Dubleks Mesken	266/23126	29	2838	31642	27.11.2023
141	YİRMİALTINCI	Mesken	250/23126	29	2839	31642	27.11.2023
142	ZEMİN	Dükkan	160/23126	29	2840	31642	27.11.2023
143	ZEMİN	Dükkan	140/23126	29	2841	31642	27.11.2023
144	ZEMİN	Dükkan	190/23126	29	2842	31642	27.11.2023
145	ZEMİN	Dükkan	190/23126	29	2843	31642	27.11.2023
146	ZEMİN	Dükkan	140/23126	29	2844	31642	27.11.2023

4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Sistemi'nden 27.06.2024 tarihinde temin edilen Tapu Kaydı belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu görülmüştür. Taşınmazlara ait tapu kayıt belgeleri örnek olarak ekte sunulmuştur.

Beyanlar Bölümü:

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

4.2.1 TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

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

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

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

Gayrimenkullerin üzerinde kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

28 Mayıs 2013 tarih ve 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin, (Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar– 7. Bölüm) 30. Maddesinde “(1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur. (2) Bu madde kapsamında temin edilecek krediler de bu Tebliğin 31 inci maddesi kapsamında değerlendirilir.” denilmektedir.

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

4.3 BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

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

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

4.3.1 SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

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

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

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

3. bodrum katta otoparkın bir kısmı çamaşırhaneye dönüştürüldüğü, 1. Bodrum katta otoparkın bir kısmı restoran ve mutfığa dönüştürüldüğü, zemin katta 142 ve 147 nolu bağımsız bölümlerdeki dükkanlar ikiye bölünerek ayrı dükkanlara dönüştürülmüş ve 145, 146 nolu bağımsız bölümler daireye dönüştürüldüğü, 1. normal katta 1, 2, 3 ve 4 nolu bağımsız bölümler birleştirilerek kullanıldığına dair 13.10.2015 tarih 8070 sayılı yapı tatil tutanağı, 21.03.2016 tarih 103 sayılı encümen kararının 32. maddesine istinaden aykırılıklar sebebiyle yıkım kararı, 01.12.2015 tarih 959 sayılı, 24.12.2015 tarih 1051 sayılı, 27.10.2015 tarih 781 sayılı encümen kararlarının 42. maddesine istinaden para cezalarının olduğu tespit edilmiştir. Ancak dosyasında 1 nolu bağımsız bölüm için düzenlenmiş 18.09.2018 tarih OTESE2PC sayılı yapı kayıt belgesi, 2 nolu bağımsız bölüm için düzenlenmiş 18.09.2018 tarih TBLKO545 sayılı yapı kayıt belgesi, 3 nolu bağımsız bölüm için düzenlenmiş 18.09.2018 tarih MPINVUJH sayılı yapı kayıt belgesi, 4 nolu bağımsız bölüm için düzenlenmiş 18.09.2018 tarih IZJ3B4V2 sayılı yapı kayıt belgesi, 142 nolu bağımsız bölüm için düzenlenmiş 18.09.2018 tarih 5TFFZ7KV ve DUY5JMTY sayılı yapı kayıt belgeleri, 145 nolu bağımsız bölüm için düzenlenmiş 18.09.2018 tarih ES235RH8 sayılı yapı kayıt belgesi, 146 nolu bağımsız bölüm için düzenlenmiş 18.09.2018 tarih OP1EAJ92 sayılı yapı kayıt belgesi, 147 nolu bağımsız bölüm için düzenlenmiş 18.09.2018 tarih 9OFCL4I7 sayılı yapı kayıt belgesi olduğu tespit edilmiştir.

Webtapu Sisteminde 15.08.2008 tarihli kat irtifakına esas mimari projesi bulunmaktadır.

4.3.3 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

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

4.3.4 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün yeniden ruhsat alınmasına gerek yoktur.

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

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

4.4 SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

4.4.1 TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

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

27.11.2023 tarihinde ise Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği işlemi ile Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. firmasının GYO dönüşümü sonrasında unvanı Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olmuştur. Unvan değişikliği işlemi sonrasında ise 92, 99, 115 ve 121 nolu bağımsız bölümlerin 01.03.2024 tarihinde satış işlemi ile Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetine geçmiştir.

4.4.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkul için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.5 YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

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

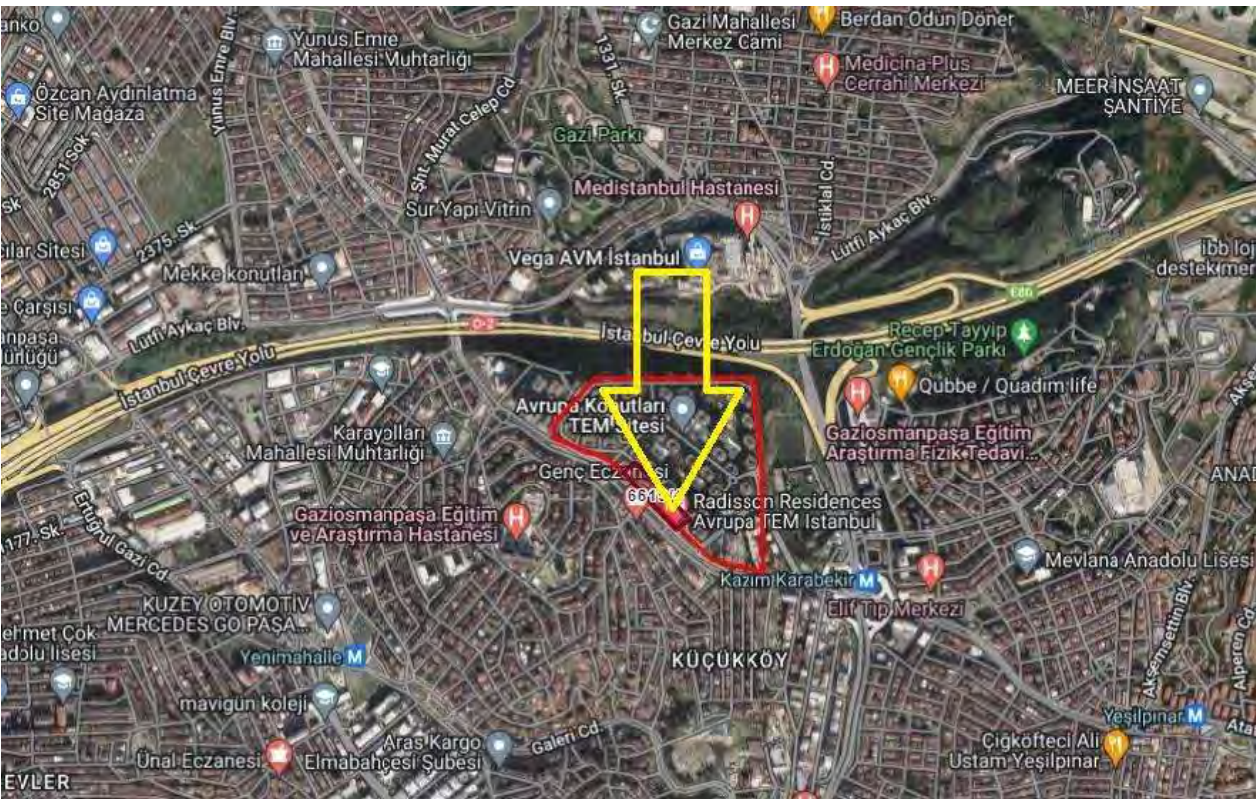
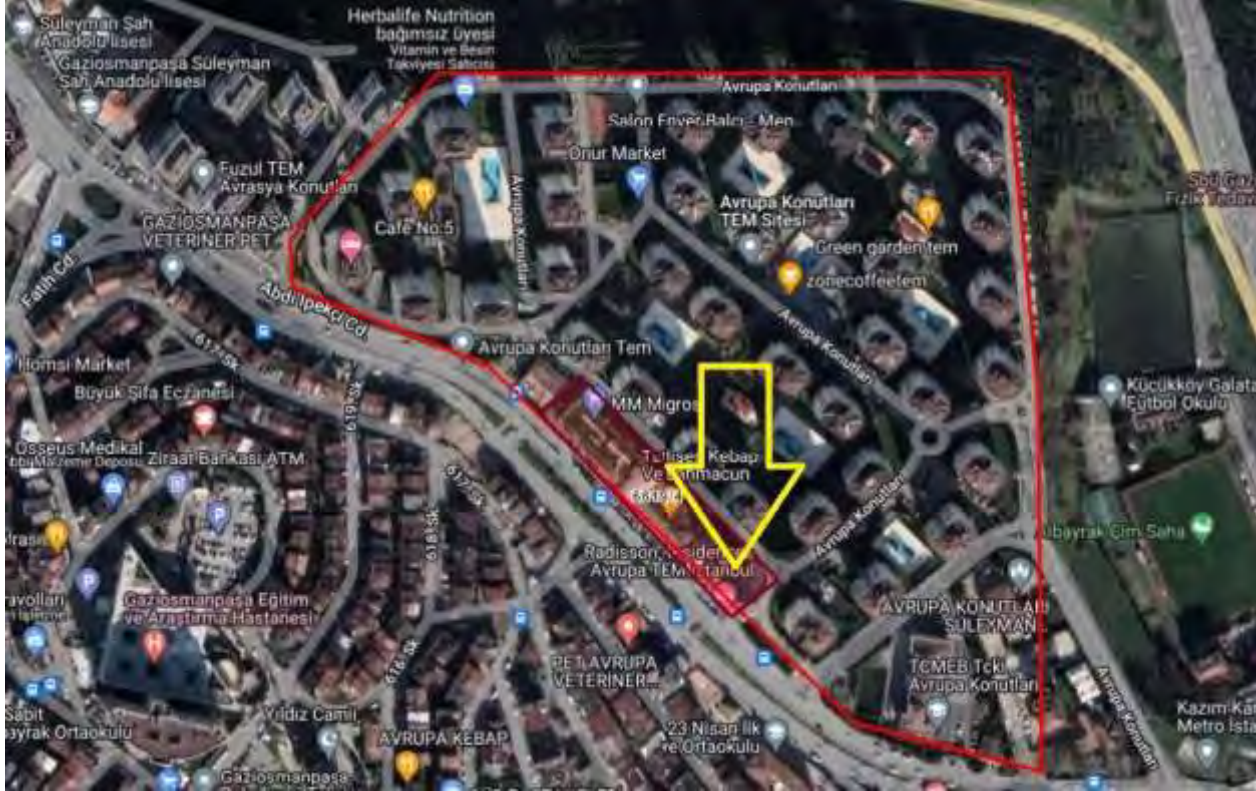
5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

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

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

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



5.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Rapora konu taşınmazın bulunduğu bina, 7.968,00 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip olan 6619 ada 4 parsel üzerinde inşa edilmiştir.
- Proje bünyesinde; açık ve kapalı otopark alanları, 24 saat güvenlik hizmeti, fitness center, ve 1 adet kapalı yüzme havuzu, sauna, kapalı devre kamera sistemi, yangın alarm sistemi, tüm hacimlerde sprinkler ve 24 saat özel güvenlik hizmeti bulunmaktadır.
- Bina projesine göre; 4 bodrum, zemin ve 26 normal kat olmak üzere toplam 31 katlıdır. Projesine göre 4 ila 1. bodrum katlarında, bina ortak alanları; zemin katında bina girişi bulunmaktadır.
- Binada kat irtifakı kurulmuş vaziyette olup 12 adet dükkan ve 141 rezidans daire olmak üzere toplam 153 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Değerlemeye konu residence (apart konaklama) 143 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Ayrıca 3 adet işyeri de apart konaklama işletmesinden bağımsız olarak 4 farklı işletme tarafından kullanılmaktadır. 143 adet bağımsız bölüm içerisinde 65, 79, 80, 87, 100 ve 123 nolu bağımsız bölümlerin farklı maliklere ait olduğu ve bu bağımsız bölümlerden 65 ve 100 nolu bağımsız bölümlerin işletmeyi yapan firma tarafından ayrıca kiralandığı bilgisi edinilmiştir.
- Bağımsız bölüm bazında rapora konu taşınmazların alanları, oda sayıları ve bulundukları katlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

BB NO	KAT	ALAN	SALON	MUTFAK	ODA	BANYO-WC	WC	BALKON	CEPHE
1	1.KAT	366	1	1	3	2	1	0	G
2	1.KAT	360	1	1	3	2	1	0	G,B
3	1.KAT	200	1	1	3	2	1	0	K,B
4	1.KAT	238	1	1	3	2	1	0	K
5	1.KAT	94	1	1	2	1	0	1	K,D
6	1.KAT	94	1	1	2	1	0	1	G,D
7	2.KAT	95	1	1	2	1	0	1	K,B
8	2.KAT	67	1	1	1	1	0	1	K
9	2.KAT	94	1	1	2	1	0	1	K,D
10	2.KAT	94	1	1	2	1	0	1	G,D
11	2.KAT	67	1	1	1	1	0	1	G
12	2.KAT	95	1	1	2	1	0	1	G,B
13	3.KAT	95	1	1	2	1	0	1	K,B
14	3.KAT	67	1	1	1	1	0	1	K
15	3.KAT	94	1	1	2	1	0	1	K,D
16	3.KAT	94	1	1	2	1	0	1	G,D
17	3.KAT	67	1	1	1	1	0	1	G
18	3.KAT	95	1	1	2	1	0	1	G,B
19	4.KAT	95	1	1	2	1	0	1	K,B
20	4.KAT	67	1	1	1	1	0	1	K
21	4.KAT	94	1	1	2	1	0	1	K,D
22	4.KAT	94	1	1	2	1	0	1	G,D
23	4.KAT	67	1	1	1	1	0	1	G
24	4.KAT	95	1	1	2	1	0	1	G,B

25	5.KAT	95	1	1	2	1	0	1	K,B
26	5.KAT	67	1	1	1	1	0	1	K
27	5.KAT	94	1	1	2	1	0	1	K,D
28	5.KAT	94	1	1	2	1	0	1	G,D
29	5.KAT	67	1	1	1	1	0	1	G
30	5.KAT	95	1	1	2	1	0	1	G,B
31	6.KAT	95	1	1	2	1	0	1	K,B
32	6.KAT	67	1	1	1	1	0	1	K
33	6.KAT	94	1	1	2	1	0	1	K,D
34	6.KAT	94	1	1	2	1	0	1	G,D
35	6.KAT	67	1	1	1	1	0	1	G
36	6.KAT	95	1	1	2	1	0	1	G,B
37	7.KAT	95	1	1	2	1	0	1	K,B
38	7.KAT	67	1	1	1	1	0	1	K
39	7.KAT	94	1	1	2	1	0	1	K,D
40	7.KAT	94	1	1	2	1	0	1	G,D
41	7.KAT	67	1	1	1	1	0	1	G
42	7.KAT	95	1	1	2	1	0	1	G,B
43	8.KAT	95	1	1	2	1	0	1	K,B
44	8.KAT	67	1	1	1	1	0	1	K
45	8.KAT	94	1	1	2	1	0	1	K,D
46	8.KAT	94	1	1	2	1	0	1	G,D
47	8.KAT	67	1	1	1	1	0	1	G
48	8.KAT	95	1	1	2	1	0	1	G,B
49	9.KAT	95	1	1	2	1	0	1	K,B
50	9.KAT	67	1	1	1	1	0	1	K
51	9.KAT	94	1	1	2	1	0	1	K,D
52	9.KAT	94	1	1	2	1	0	1	G,D
53	9.KAT	67	1	1	1	1	0	1	G
54	9.KAT	95	1	1	2	1	0	1	G,B
55	10.KAT	95	1	1	2	1	0	1	K,B
56	10.KAT	67	1	1	1	1	0	1	K
57	10.KAT	94	1	1	2	1	0	1	K,D
58	10.KAT	94	1	1	2	1	0	1	G,D
59	10.KAT	67	1	1	1	1	0	1	G
60	10.KAT	95	1	1	2	1	0	1	G,B
61	11.KAT	95	1	1	2	1	0	1	K,B
62	11.KAT	67	1	1	1	1	0	1	K
63	11.KAT	94	1	1	2	1	0	1	K,D
64	11.KAT	94	1	1	2	1	0	1	G,D
66	11.KAT	95	1	1	2	1	0	1	G,B
67	12.KAT	95	1	1	2	1	0	1	K,B
68	12.KAT	67	1	1	1	1	0	1	K
69	12.KAT	94	1	1	2	1	0	1	K,D
70	12.KAT	94	1	1	2	1	0	1	G,D
71	12.KAT	67	1	1	1	1	0	1	G
72	12.KAT	95	1	1	2	1	0	1	G,B
73	13.KAT	95	1	1	2	1	0	1	K,B
74	13.KAT	67	1	1	1	1	0	1	K
75	13.KAT	94	1	1	2	1	0	1	K,D
76	13.KAT	94	1	1	2	1	0	1	G,D

77	13.KAT	67	1	1	1	1	0	1	G
78	13.KAT	95	1	1	2	1	0	1	G,B
81	14.KAT	94	1	1	2	1	0	1	K,D
82	14.KAT	94	1	1	2	1	0	1	G,D
83	14.KAT	67	1	1	1	1	0	1	G
84	14.KAT	95	1	1	2	1	0	1	G,B
85	15.KAT	95	1	1	2	1	0	1	K,B
86	15.KAT	67	1	1	1	1	0	1	K
88	15.KAT	94	1	1	2	1	0	1	G,D
89	15.KAT	67	1	1	1	1	0	1	G
90	15.KAT	95	1	1	2	1	0	1	G,B
91	16.KAT	95	1	1	2	1	0	1	K,B
92	16.KAT	67	1	1	1	1	0	1	K
93	16.KAT	94	1	1	2	1	0	1	K,D
94	16.KAT	94	1	1	2	1	0	1	G,D
95	16.KAT	67	1	1	1	1	0	1	G
96	16.KAT	95	1	1	2	1	0	1	G,B
97	17.KAT	95	1	1	2	1	0	1	K,B
98	17.KAT	67	1	1	1	1	0	1	K
99	17.KAT	94	1	1	2	1	0	1	K,D
101	17.KAT	67	1	1	1	1	0	1	G
102	17.KAT	95	1	1	2	1	0	1	G,B
103	18.KAT	95	1	1	2	1	0	1	K,B
104	18.KAT	67	1	1	1	1	0	1	K
105	18.KAT	94	1	1	2	1	0	1	K,D
106	18.KAT	94	1	1	2	1	0	1	G,D
107	18.KAT	67	1	1	1	1	0	1	G
108	18.KAT	95	1	1	2	1	0	1	G,B
109	19.KAT	95	1	1	2	1	0	1	K,B
110	19.KAT	67	1	1	1	1	0	1	K
111	19.KAT	94	1	1	2	1	0	1	K,D
112	19.KAT	94	1	1	2	1	0	1	G,D
113	19.KAT	67	1	1	1	1	0	1	G
114	19.KAT	95	1	1	2	1	0	1	G,B
115	20.KAT	95	1	1	2	1	0	1	K,B
116	20.KAT	67	1	1	1	1	0	1	K
117	20.KAT	94	1	1	2	1	0	1	K,D
118	20.KAT	94	1	1	2	1	0	1	G,D
119	20.KAT	67	1	1	1	1	0	1	G
120	20.KAT	95	1	1	2	1	0	1	G,B
121	21.KAT	95	1	1	2	1	0	1	K,B
122	21.KAT	67	1	1	1	1	0	1	K
124	21.KAT	94	1	1	2	1	0	1	G,D
125	21.KAT	67	1	1	1	1	0	1	G
126	21.KAT	95	1	1	2	1	0	1	G,B
127	22.KAT	75	1	1	1	1	0	1	K,B
128	22.KAT	67	1	1	1	1	0	1	K
129	22.KAT	74	1	1	1	1	0	1	K,D
130	22.KAT	74	1	1	1	1	0	1	G,D
131	22.KAT	67	1	1	1	1	0	1	G
132	22.KAT	75	1	1	1	1	0	1	G,B

133	23.KAT	75	1	1	1	1	0	1	K,B
134	23.KAT	67	1	1	1	1	0	1	K
135	23.KAT	74	1	1	1	1	0	1	K,D
136	23.KAT	74	1	1	1	1	0	1	G,D
137	23.KAT	67	1	1	1	1	0	1	G
138	23.KAT	75	1	1	1	1	0	1	G,B
139	24.-25.KAT	204	1	1	4	2	1	0	K
140	24.-25.KAT	204	1	1	4	2	1	0	G
141	26.KAT	95	0	1	1	1	0	0	TÜMÜ
142	ZEMİN	80	0	0	0	0	0	0	G
143	ZEMİN	66	0	0	0	0	0	0	G
144	ZEMİN	93	0	0	0	0	0	0	G
145	ZEMİN	93	0	0	0	0	0	0	K
146	ZEMİN	66	0	0	0	0	0	0	K

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

5.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

5.4 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Yüksek satış oranlarına rağmen oluşan yüksek konut stoğu ile birlikte 2018 yılı başında gerçekleşen döviz hareketliliği Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul sektöründe daralmaya yol açmış ve 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 erişilebilir fiyatların üzerinde pazarlanmaya başlanmıştır.

2022 yılının ilk aylarında global krizler ve savaşlar sebebiyle ekonomideki belirsizlikler artmış ve COVID pandemisi etkileri de bitmemiştir. Global ölçekteki bu olayların petrol ve altın gibi emtiaların fiyatlarına artış olarak yansması ile ekonomideki belirsizlik düzeyi daha çok

artmış ve artan inşaat maliyetleri gibi nedenlerle de gayrimenkuller için istenen fiyatlar yükselmiş piyasada yüksek fiyatlı gayrimenkuller pazarda kalmış ve piyasa durgunlaşmıştır.

2023 yılı itibariyle ise orta ve alt kesim tarafından talep 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 depremler ve çok sayıda konut ve işyerinin hasar almış olması sebebiyle oluşan göçün de etkisiyle kiralar ve satış için istenen fiyatlar artmıştır. Bu artışlara rağmen kredi imkanlarının da kısıtlı olması sebebiyle gayrimenkul satışları belirli bir seviyenin altında devam etmektedir.

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 itibariyle 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 GAZİOSMANPAŞA İLÇESİ

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

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

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

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

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

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

Gaziosmanpaşa, geçmişte sınırları Karadeniz'e kadar uzanan, yüzölçümü bakımından Türkiye'nin en büyük ilçeleri arasında yer alırken, 2008 yılı içerisinde 3 ilçeye bölünmüştür. Gaziosmanpaşa ilçe alanının yeni sınırları, yönetsel bakımdan kuzeyden Sultangazi, doğu ve güneyden Eyüp, batıdan ise Bayrampaşa ile çevrilidir.

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

6.4 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Merkezi konumu,
- Bulunduğu proje dahilindeki konaklama, yeme içme ve alışveriş merkezi imkanlarının bulunması,

- Ulaşım imkânlarının kolaylığı ve çeşitliliği,
- Tamamlanmış altyapı,
- Bölgenin ticari potansiyeli,
- Ayrıcalıklı konumu,
- Yapı kullanım izin belgesinin mevcudiyeti,
- Reklam kabiliyeti,
- Radisson markası ile kullanılıyor olması.

Olumsuz etkenler:

- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk.

6.5 EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

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

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

Bölgede Konumlu Olan Satılık Konut Emsalleri;

1. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Avrupa Konutları bünyesinde 5. normal katta konumlu, 149 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen daire 12.750.000,-TL (85.570,- TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0533 167 23 01)
2. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Avrupa Konutları bünyesinde 3. normal katta konumlu, 136 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen daire 11.750.000,-TL (86.397,- TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0542 192 35 48) Ayrıca benzer tip taşınmazların aylık 50.000,-TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.
3. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Avrupa Konutları bünyesinde 1. normal katta konumlu, 138 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen daire 11.400.000,- TL (82.609,- TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0536 660 25 66)
4. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Avrupa Konutları bünyesinde 12. normal katta konumlu, 138 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen daire 12.500.000,-TL (90.580,- TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0555 309 57 13)

Bölgede Konumlu Olan Kiralık Konut Emsalleri;

5. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Avrupa Konutları bünyesinde 4. normal katta konumlu, 136 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen daire aylık 52.000,-TL (382-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0538 771 58 79)
6. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Avrupa Konutları bünyesinde 9. normal katta konumlu, 138 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen havuz manzaralı daire aylık 60.000,- TL (435 -TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0533 248 77 23)

7. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Avrupa Konutları bünyesinde 3. normal katta konumlu, 136 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen daire aylık 47.000,-TL (345-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0533 392 00 90)
8. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Avrupa Konutları bünyesinde 1. normal katta konumlu, 138 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen daire aylık 60.000,-TL (435-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0532 612 82 86)

Bölgede Konumlu Olan Satılık İşyeri Emsalleri;

9. Değerleme konusu taşınmazla aynı cadde üzerinde TEM2 Avrupa Konutları bünyesinde brüt 100 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan 9.000.000,-TL (90.000,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0544 720 66 43) Emsal konum olarak yol kotuna göre üst katta yer almasından dezavantajlıdır.
10. Değerleme konusu taşınmazla aynı site bünyesinde, site içerisine cepheli, yapay gölet üzerinde yer alan brüt 365 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen restoran olarak kullanılan dükkan 43.765.000,-TL (119.904,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Sahibi: 0537 896 36 36)
11. Değerleme konusu taşınmazla aynı cadde üzerinde TEM2 Avrupa Konutları bünyesinde brüt 225 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan 32.500.000,-TL (144.444,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0533 590 30 30)



Bölgedeki Konaklama Ücretleri;

Konu tesis ile benzer niteliklerdeki konaklama tesislerinin ya da bölgedeki konaklama tesislerindeki oda fiyatları esas alınmıştır. Konu tesis residence özelliklerini taşımakta olup ortalama oda büyüklüğü olarak minimum 43 m² ve daha büyük odalar dikkate alınmıştır.

1. Taşınmaza yakın konumda yer alan Radisson Residence Vadistanbul bünyesinde en küçük odada gecelik konaklama fiyatı 8.845,-TL'dir.
2. Taşınmaza yakın konumda yer alan Maslak Aparts bünyesinde en küçük odada gecelik konaklama fiyatı 5.230,-TL'dir.

3. Taşınmazla yakın konumda yer alan Boaf Residence bünyesinde en küçük odada (92 m²) gecelik konaklama fiyatı 8.065,-TL'dir. Odaların büyük olması sebebiyle fiyat yüksektir.
4. Taşınmazla aynı bölgede sayılabilecek konumda yer alan Point Hotel bünyesinde en küçük odada gecelik konaklama fiyatı 5.264,-TL'dir.
5. Taşınmazla aynı bölgede sayılabilecek konumda yer alan Park Inn by Radisson Istanbul Airport, Odayeri bünyesinde junior süit odada (43 m²) gecelik konaklama fiyatı 5.275,-TL'dir.

OTEL İSİMLERİ	KONAKLAMA TÜRÜ	ODA FİYATI (TL)
Radisson Residence Vadistanbul	Residence	8.845
Maslak Apartments	Residence	5.230
Boaf Residence	Residence	8.065
Point Hotel	5 yıldızlı otel	5.264
Park Inn by Radisson Istanbul Airport	4 yıldızlı otel	5.275
ORTALAMA		6.535

7. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

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

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

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

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

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

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

maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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

8. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ

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

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

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

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

EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ (SATILIK KONUT EMSALLERİ)

Emsal No	1	2	3	4
Kullanım Alanı (m ²)	149	136	138	138
İstenen Fiyat (TL)	12.750.000	11.750.000	11.400.000	12.500.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	12.250.000	11.250.000	11.000.000	12.000.000
Birim Değer (TL/m ²)	82.215	82.721	79.710	86.957
Konum Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	10%	10%	10%	10%
Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	10%	10%	10%	10%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	90.435	90.995	87.680	95.655
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	91.190			

EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ (KİRALIK KONUT EMSALLERİ)

Emsal No	5	6	7	8
Kullanım Alanı (m ²)	136	138	136	138
İstenen Fiyat (TL)	52.000	60.000	47.000	60.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	45.000	50.000	42.000	50.000
Birim Değer (TL/m ²)	330	360	310	360

Konum Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	15%	15%	15%	15%
Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	15%	15%	15%	15%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	380	415	355	415
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	391			

EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ (SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ)

Emsal No	9	10	11
Kullanım Alanı (m ²)	100	365	225
İstenen Fiyat (TL)	9.000.000	43.765.000	32.500.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	8.250.000	40.000.000	28.500.000
Birim Değer (TL/m ²)	82.500	109.589	126.667
Konum Düzeltmesi (%)	20%	20%	5%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	0%	5%	5%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	20%	25%	10%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	99.000	136.985	139.335
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	125.105		

8.1.1 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak taşınmazların m² birim değerleri takdir edilmiş ve kullanım alanları ile çarpılarak pazar ve kira değerleri hesaplanmıştır. Değerlemesi yapılan taşınmazların farklı katlarda yer alması, kullanım alanlarının farklı olması, cepheleri ve projede planlanan diğer hususlar dikkate alınarak ayrı ayrı şerefiyelendirilmek sureti ile belirlenen m² birim değerleri aşağıdaki tablodaki gibi hesaplanmıştır.

BB NO	KAT	NİTELİĞİ / KONUT İÇİN TİPİ	m ² BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL)	m ² BİRİM KİRA DEĞERİ (TL)	BRÜT ALAN (m ²)	TAKDİR OLUNAN DEĞERİ (TL)	TAKDİR OLUNAN AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
1	1.KAT	MESKEN	99.071	396,86	366	36.250.000	145.500
2	1.KAT	MESKEN	90.126	391,94	360	32.450.000	141.000
3	1.KAT	MESKEN	89.644	394,25	200	17.950.000	79.000
4	1.KAT	MESKEN	90.481	401,05	238	21.550.000	95.500
5	1.KAT	MESKEN	89.938	397,34	94	8.450.000	37.500
6	1.KAT	MESKEN	89.938	397,34	94	8.450.000	37.500
7	2.KAT	MESKEN	89.925	393,16	95	8.550.000	37.500
8	2.KAT	MESKEN	90.561	371,64	67	6.050.000	25.000
9	2.KAT	MESKEN	90.039	397,34	94	8.450.000	37.500
10	2.KAT	MESKEN	90.039	397,34	94	8.450.000	37.500
11	2.KAT	MESKEN	90.561	371,64	67	6.050.000	25.000
12	2.KAT	MESKEN	89.925	393,16	95	8.550.000	37.500
13	3.KAT	MESKEN	89.925	393,16	95	8.550.000	37.500
14	3.KAT	MESKEN	90.561	371,64	67	6.050.000	25.000
15	3.KAT	MESKEN	90.039	397,34	94	8.450.000	37.500

16	3.KAT	MESKEN	90.039	397,34	94	8.450.000	37.500
17	3.KAT	MESKEN	90.561	371,64	67	6.050.000	25.000
18	3.KAT	MESKEN	89.925	393,16	95	8.550.000	37.500
19	4.KAT	MESKEN	89.925	393,16	95	8.550.000	37.500
20	4.KAT	MESKEN	90.561	371,64	67	6.050.000	25.000
21	4.KAT	MESKEN	90.039	397,34	94	8.450.000	37.500
22	4.KAT	MESKEN	90.039	397,34	94	8.450.000	37.500
23	4.KAT	MESKEN	90.561	371,64	67	6.050.000	25.000
24	4.KAT	MESKEN	89.925	393,16	95	8.550.000	37.500
25	5.KAT	MESKEN	89.925	393,16	95	8.550.000	37.500
26	5.KAT	MESKEN	90.561	371,64	67	6.050.000	25.000
27	5.KAT	MESKEN	90.039	397,34	94	8.450.000	37.500
28	5.KAT	MESKEN	90.039	397,34	94	8.450.000	37.500
29	5.KAT	MESKEN	90.561	371,64	67	6.050.000	25.000
30	5.KAT	MESKEN	89.925	393,16	95	8.550.000	37.500
31	6.KAT	MESKEN	89.925	393,16	95	8.550.000	37.500
32	6.KAT	MESKEN	90.561	371,64	67	6.050.000	25.000
33	6.KAT	MESKEN	90.039	397,34	94	8.450.000	37.500
34	6.KAT	MESKEN	90.039	397,34	94	8.450.000	37.500
35	6.KAT	MESKEN	90.561	371,64	67	6.050.000	25.000
36	6.KAT	MESKEN	89.925	393,16	95	8.550.000	37.500
37	7.KAT	MESKEN	89.925	393,16	95	8.550.000	37.500
38	7.KAT	MESKEN	90.561	371,64	67	6.050.000	25.000
39	7.KAT	MESKEN	90.039	397,34	94	8.450.000	37.500
40	7.KAT	MESKEN	90.039	397,34	94	8.450.000	37.500
41	7.KAT	MESKEN	90.561	371,64	67	6.050.000	25.000
42	7.KAT	MESKEN	89.925	393,16	95	8.550.000	37.500
43	8.KAT	MESKEN	89.925	393,16	95	8.550.000	37.500
44	8.KAT	MESKEN	90.561	371,64	67	6.050.000	25.000
45	8.KAT	MESKEN	90.039	397,34	94	8.450.000	37.500
46	8.KAT	MESKEN	90.039	397,34	94	8.450.000	37.500
47	8.KAT	MESKEN	90.561	371,64	67	6.050.000	25.000
48	8.KAT	MESKEN	89.925	393,16	95	8.550.000	37.500
49	9.KAT	MESKEN	89.925	393,16	95	8.550.000	37.500
50	9.KAT	MESKEN	90.561	371,64	67	6.050.000	25.000
51	9.KAT	MESKEN	90.039	397,34	94	8.450.000	37.500
52	9.KAT	MESKEN	90.039	397,34	94	8.450.000	37.500
53	9.KAT	MESKEN	90.561	371,64	67	6.050.000	25.000
54	9.KAT	MESKEN	89.925	393,16	95	8.550.000	37.500
55	10.KAT	MESKEN	95.704	436,84	95	9.100.000	41.500
56	10.KAT	MESKEN	94.036	433,58	67	6.300.000	29.000
57	10.KAT	MESKEN	95.871	397,34	94	9.000.000	37.500
58	10.KAT	MESKEN	95.871	397,34	94	9.000.000	37.500
59	10.KAT	MESKEN	94.036	433,58	67	6.300.000	29.000
60	10.KAT	MESKEN	95.704	436,84	95	9.100.000	41.500
61	11.KAT	MESKEN	95.704	436,84	95	9.100.000	41.500
62	11.KAT	MESKEN	94.036	433,58	67	6.300.000	29.000

63	11.KAT	MESKEN	95.871	397,34	94	9.000.000	37.500
64	11.KAT	MESKEN	95.871	397,34	94	9.000.000	37.500
66	11.KAT	MESKEN	95.704	436,84	95	9.100.000	41.500
67	12.KAT	MESKEN	95.704	436,84	95	9.100.000	41.500
68	12.KAT	MESKEN	94.036	433,58	67	6.300.000	29.000
69	12.KAT	MESKEN	95.871	397,34	94	9.000.000	37.500
70	12.KAT	MESKEN	95.871	397,34	94	9.000.000	37.500
71	12.KAT	MESKEN	94.036	433,58	67	6.300.000	29.000
72	12.KAT	MESKEN	95.704	436,84	95	9.100.000	41.500
73	13.KAT	MESKEN	95.704	436,84	95	9.100.000	41.500
74	13.KAT	MESKEN	94.036	433,58	67	6.300.000	29.000
75	13.KAT	MESKEN	95.871	397,34	94	9.000.000	37.500
76	13.KAT	MESKEN	95.871	397,34	94	9.000.000	37.500
77	13.KAT	MESKEN	94.036	433,58	67	6.300.000	29.000
78	13.KAT	MESKEN	95.704	436,84	95	9.100.000	41.500
81	14.KAT	MESKEN	95.871	397,34	94	9.000.000	37.500
82	14.KAT	MESKEN	95.871	397,34	94	9.000.000	37.500
83	14.KAT	MESKEN	94.036	433,58	67	6.300.000	29.000
84	14.KAT	MESKEN	95.704	436,84	95	9.100.000	41.500
85	15.KAT	MESKEN	95.704	436,84	95	9.100.000	41.500
86	15.KAT	MESKEN	94.036	433,58	67	6.300.000	29.000
88	15.KAT	MESKEN	95.871	397,34	94	9.000.000	37.500
89	15.KAT	MESKEN	94.036	433,58	67	6.300.000	29.000
90	15.KAT	MESKEN	95.704	436,84	95	9.100.000	41.500
91	16.KAT	MESKEN	95.704	436,84	95	9.100.000	41.500
92	16.KAT	MESKEN	94.036	433,58	67	6.300.000	29.000
93	16.KAT	MESKEN	95.871	397,34	94	9.000.000	37.500
94	16.KAT	MESKEN	95.871	397,34	94	9.000.000	37.500
95	16.KAT	MESKEN	94.036	433,58	67	6.300.000	29.000
96	16.KAT	MESKEN	95.704	436,84	95	9.100.000	41.500
97	17.KAT	MESKEN	99.902	436,84	95	9.500.000	41.500
98	17.KAT	MESKEN	98.804	433,58	67	6.600.000	29.000
99	17.KAT	MESKEN	100.116	441,49	94	9.400.000	41.500
101	17.KAT	MESKEN	98.804	433,58	67	6.600.000	29.000
102	17.KAT	MESKEN	99.902	436,84	95	9.500.000	41.500
103	18.KAT	MESKEN	99.902	436,84	95	9.500.000	41.500
104	18.KAT	MESKEN	98.804	433,58	67	6.600.000	29.000
105	18.KAT	MESKEN	100.116	441,49	94	9.400.000	41.500
106	18.KAT	MESKEN	100.116	441,49	94	9.400.000	41.500
107	18.KAT	MESKEN	98.804	433,58	67	6.600.000	29.000
108	18.KAT	MESKEN	99.902	436,84	95	9.500.000	41.500
109	19.KAT	MESKEN	99.902	436,84	95	9.500.000	41.500
110	19.KAT	MESKEN	98.804	433,58	67	6.600.000	29.000
111	19.KAT	MESKEN	100.116	441,49	94	9.400.000	41.500
112	19.KAT	MESKEN	100.116	441,49	94	9.400.000	41.500
113	19.KAT	MESKEN	98.804	433,58	67	6.600.000	29.000
114	19.KAT	MESKEN	99.902	436,84	95	9.500.000	41.500

115	20.KAT	MESKEN	99.902	436,84	95	9.500.000	41.500
116	20.KAT	MESKEN	98.804	433,58	67	6.600.000	29.000
117	20.KAT	MESKEN	100.116	441,49	94	9.400.000	41.500
118	20.KAT	MESKEN	100.116	441,49	94	9.400.000	41.500
119	20.KAT	MESKEN	98.804	433,58	67	6.600.000	29.000
120	20.KAT	MESKEN	99.902	436,84	95	9.500.000	41.500
121	21.KAT	MESKEN	99.902	436,84	95	9.500.000	41.500
122	21.KAT	MESKEN	98.804	433,58	67	6.600.000	29.000
124	21.KAT	MESKEN	100.116	441,49	94	9.400.000	41.500
125	21.KAT	MESKEN	98.804	433,58	67	6.600.000	29.000
126	21.KAT	MESKEN	99.902	436,84	95	9.500.000	41.500
127	22.KAT	MESKEN	99.955	442,67	75	7.500.000	33.000
128	22.KAT	MESKEN	98.797	433,58	67	6.600.000	29.000
129	22.KAT	MESKEN	100.237	448,65	74	7.400.000	33.000
130	22.KAT	MESKEN	100.237	448,65	74	7.400.000	33.000
131	22.KAT	MESKEN	98.797	433,58	67	6.600.000	29.000
132	22.KAT	MESKEN	99.955	442,67	75	7.500.000	33.000
133	23.KAT	MESKEN	99.955	442,67	75	7.500.000	33.000
134	23.KAT	MESKEN	98.797	433,58	67	6.600.000	29.000
135	23.KAT	MESKEN	100.237	448,65	74	7.400.000	33.000
136	23.KAT	MESKEN	100.237	448,65	74	7.400.000	33.000
137	23.KAT	MESKEN	98.797	433,58	67	6.600.000	29.000
138	23.KAT	MESKEN	99.955	442,67	75	7.500.000	33.000
139	24.-25.KAT	MESKEN	103.785	447,55	204	21.150.000	91.500
140	24.-25.KAT	MESKEN	103.785	447,55	204	21.150.000	91.500
141	26.KAT	MESKEN	102.875	436,84	95	9.750.000	41.500
142	ZEMİN	DÜKKAN	130.837	816,55	80	10.450.000	65.500
143	ZEMİN	DÜKKAN	130.176	815,09	66	8.600.000	54.000
144	ZEMİN	DÜKKAN	130.837	818,10	93	12.150.000	76.000
145	ZEMİN	DÜKKAN	96.350	603,24	93	8.950.000	56.000
146	ZEMİN	DÜKKAN	96.350	599,68	66	6.350.000	39.500
TOPLAM					12.846	1.225.550.000	5.443.500

8.2 GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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

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

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin

sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir. (UDS 2017)

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

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

Bu çalışmamızda direkt kapitalizasyon ve indirgenmiş nakit akımları yöntemleri kullanılmıştır.

8.2.1 DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİ

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

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

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

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

Konut için kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:

EMSAL	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	PAZARLIKLİ SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Emsal 1	50.000	600.000	11.750.000	0.051
Konut için dikkate alınacak olan ortalama kapitalizasyon oranı				

İşyeri için kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:

EMSAL	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	PAZARLIKLİ SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
-	120.000	1.440.000	24.250.000	0,059
Dükkan için dikkate alınacak olan ortalama kapitalizasyon oranı				

Taşınmazın bulunduğu bölgede hem satılık hem de güncel kiralık dükkan emsali bulunamamış olup kapitalizasyon oranının tespitinde taşınmazlar için 05.01.2024 tarihinde hazırlanmış olan değerlendirme raporunda tespit edilen oran kullanılmıştır.

Yapılan piyasa araştırmaları, gelir yaklaşımı yöntemi ile hareketle rapora konu taşınmazların, blok, kat, kullanım alanı dikkate alınarak, konut ve ticari fonksiyonuna sahip taşınmazların bağımsız bölüm bazında arsa payı dahil satış değerleri kapitalizasyon yöntemi ile hesaplanmış olup bağımsız bölüm bazında özet tablo ise aşağıdaki gibi oluşturulmuştur.

BB NO	KAT	NİTELİĞİ / KONUT İÇİN TİPİ	KAP. ORANI	AYLIK KİRA BEDELİ (TL/AY)	YILLIK KİRA BEDELİ (TL/YIL)	PAZAR DEĞERİ (TL)
1	1.KAT	MESKEN	0,051	145.500	1.746.000	34.235.000
2	1.KAT	MESKEN	0,051	141.000	1.692.000	33.175.000
3	1.KAT	MESKEN	0,051	79.000	948.000	18.590.000
4	1.KAT	MESKEN	0,051	95.500	1.146.000	22.470.000
5	1.KAT	MESKEN	0,051	37.500	450.000	8.825.000
6	1.KAT	MESKEN	0,051	37.500	450.000	8.825.000
7	2.KAT	MESKEN	0,051	37.500	450.000	8.825.000
8	2.KAT	MESKEN	0,051	25.000	300.000	5.880.000
9	2.KAT	MESKEN	0,051	37.500	450.000	8.825.000
10	2.KAT	MESKEN	0,051	37.500	450.000	8.825.000
11	2.KAT	MESKEN	0,051	25.000	300.000	5.880.000
12	2.KAT	MESKEN	0,051	37.500	450.000	8.825.000
13	3.KAT	MESKEN	0,051	37.500	450.000	8.825.000
14	3.KAT	MESKEN	0,051	25.000	300.000	5.880.000
15	3.KAT	MESKEN	0,051	37.500	450.000	8.825.000
16	3.KAT	MESKEN	0,051	37.500	450.000	8.825.000
17	3.KAT	MESKEN	0,051	25.000	300.000	5.880.000
18	3.KAT	MESKEN	0,051	37.500	450.000	8.825.000
19	4.KAT	MESKEN	0,051	37.500	450.000	8.825.000
20	4.KAT	MESKEN	0,051	25.000	300.000	5.880.000
21	4.KAT	MESKEN	0,051	37.500	450.000	8.825.000
22	4.KAT	MESKEN	0,051	37.500	450.000	8.825.000
23	4.KAT	MESKEN	0,051	25.000	300.000	5.880.000
24	4.KAT	MESKEN	0,051	37.500	450.000	8.825.000
25	5.KAT	MESKEN	0,051	37.500	450.000	8.825.000
26	5.KAT	MESKEN	0,051	25.000	300.000	5.880.000
27	5.KAT	MESKEN	0,051	37.500	450.000	8.825.000
28	5.KAT	MESKEN	0,051	37.500	450.000	8.825.000
29	5.KAT	MESKEN	0,051	25.000	300.000	5.880.000
30	5.KAT	MESKEN	0,051	37.500	450.000	8.825.000
31	6.KAT	MESKEN	0,051	37.500	450.000	8.825.000
32	6.KAT	MESKEN	0,051	25.000	300.000	5.880.000
33	6.KAT	MESKEN	0,051	37.500	450.000	8.825.000
34	6.KAT	MESKEN	0,051	37.500	450.000	8.825.000
35	6.KAT	MESKEN	0,051	25.000	300.000	5.880.000
36	6.KAT	MESKEN	0,051	37.500	450.000	8.825.000
37	7.KAT	MESKEN	0,051	37.500	450.000	8.825.000
38	7.KAT	MESKEN	0,051	25.000	300.000	5.880.000
39	7.KAT	MESKEN	0,051	37.500	450.000	8.825.000
40	7.KAT	MESKEN	0,051	37.500	450.000	8.825.000
41	7.KAT	MESKEN	0,051	25.000	300.000	5.880.000
42	7.KAT	MESKEN	0,051	37.500	450.000	8.825.000
43	8.KAT	MESKEN	0,051	37.500	450.000	8.825.000

44	8.KAT	MESKEN	0,051	25.000	300.000	5.880.000
45	8.KAT	MESKEN	0,051	37.500	450.000	8.825.000
46	8.KAT	MESKEN	0,051	37.500	450.000	8.825.000
47	8.KAT	MESKEN	0,051	25.000	300.000	5.880.000
48	8.KAT	MESKEN	0,051	37.500	450.000	8.825.000
49	9.KAT	MESKEN	0,051	37.500	450.000	8.825.000
50	9.KAT	MESKEN	0,051	25.000	300.000	5.880.000
51	9.KAT	MESKEN	0,051	37.500	450.000	8.825.000
52	9.KAT	MESKEN	0,051	37.500	450.000	8.825.000
53	9.KAT	MESKEN	0,051	25.000	300.000	5.880.000
54	9.KAT	MESKEN	0,051	37.500	450.000	8.825.000
55	10.KAT	MESKEN	0,051	41.500	498.000	9.765.000
56	10.KAT	MESKEN	0,051	29.000	348.000	6.825.000
57	10.KAT	MESKEN	0,051	37.500	450.000	8.825.000
58	10.KAT	MESKEN	0,051	37.500	450.000	8.825.000
59	10.KAT	MESKEN	0,051	29.000	348.000	6.825.000
60	10.KAT	MESKEN	0,051	41.500	498.000	9.765.000
61	11.KAT	MESKEN	0,051	41.500	498.000	9.765.000
62	11.KAT	MESKEN	0,051	29.000	348.000	6.825.000
63	11.KAT	MESKEN	0,051	37.500	450.000	8.825.000
64	11.KAT	MESKEN	0,051	37.500	450.000	8.825.000
66	11.KAT	MESKEN	0,051	41.500	498.000	9.765.000
67	12.KAT	MESKEN	0,051	41.500	498.000	9.765.000
68	12.KAT	MESKEN	0,051	29.000	348.000	6.825.000
69	12.KAT	MESKEN	0,051	37.500	450.000	8.825.000
70	12.KAT	MESKEN	0,051	37.500	450.000	8.825.000
71	12.KAT	MESKEN	0,051	29.000	348.000	6.825.000
72	12.KAT	MESKEN	0,051	41.500	498.000	9.765.000
73	13.KAT	MESKEN	0,051	41.500	498.000	9.765.000
74	13.KAT	MESKEN	0,051	29.000	348.000	6.825.000
75	13.KAT	MESKEN	0,051	37.500	450.000	8.825.000
76	13.KAT	MESKEN	0,051	37.500	450.000	8.825.000
77	13.KAT	MESKEN	0,051	29.000	348.000	6.825.000
78	13.KAT	MESKEN	0,051	41.500	498.000	9.765.000
81	14.KAT	MESKEN	0,051	37.500	450.000	8.825.000
82	14.KAT	MESKEN	0,051	37.500	450.000	8.825.000
83	14.KAT	MESKEN	0,051	29.000	348.000	6.825.000
84	14.KAT	MESKEN	0,051	41.500	498.000	9.765.000
85	15.KAT	MESKEN	0,051	41.500	498.000	9.765.000
86	15.KAT	MESKEN	0,051	29.000	348.000	6.825.000
88	15.KAT	MESKEN	0,051	37.500	450.000	8.825.000
89	15.KAT	MESKEN	0,051	29.000	348.000	6.825.000
90	15.KAT	MESKEN	0,051	41.500	498.000	9.765.000
91	16.KAT	MESKEN	0,051	41.500	498.000	9.765.000
92	16.KAT	MESKEN	0,051	29.000	348.000	6.825.000
93	16.KAT	MESKEN	0,051	37.500	450.000	8.825.000
94	16.KAT	MESKEN	0,051	37.500	450.000	8.825.000
95	16.KAT	MESKEN	0,051	29.000	348.000	6.825.000
96	16.KAT	MESKEN	0,051	41.500	498.000	9.765.000
97	17.KAT	MESKEN	0,051	41.500	498.000	9.765.000
98	17.KAT	MESKEN	0,051	29.000	348.000	6.825.000

99	17.KAT	MESKEN	0,051	41.500	498.000	9.765.000
101	17.KAT	MESKEN	0,051	29.000	348.000	6.825.000
102	17.KAT	MESKEN	0,051	41.500	498.000	9.765.000
103	18.KAT	MESKEN	0,051	41.500	498.000	9.765.000
104	18.KAT	MESKEN	0,051	29.000	348.000	6.825.000
105	18.KAT	MESKEN	0,051	41.500	498.000	9.765.000
106	18.KAT	MESKEN	0,051	41.500	498.000	9.765.000
107	18.KAT	MESKEN	0,051	29.000	348.000	6.825.000
108	18.KAT	MESKEN	0,051	41.500	498.000	9.765.000
109	19.KAT	MESKEN	0,051	41.500	498.000	9.765.000
110	19.KAT	MESKEN	0,051	29.000	348.000	6.825.000
111	19.KAT	MESKEN	0,051	41.500	498.000	9.765.000
112	19.KAT	MESKEN	0,051	41.500	498.000	9.765.000
113	19.KAT	MESKEN	0,051	29.000	348.000	6.825.000
114	19.KAT	MESKEN	0,051	41.500	498.000	9.765.000
115	20.KAT	MESKEN	0,051	41.500	498.000	9.765.000
116	20.KAT	MESKEN	0,051	29.000	348.000	6.825.000
117	20.KAT	MESKEN	0,051	41.500	498.000	9.765.000
118	20.KAT	MESKEN	0,051	41.500	498.000	9.765.000
119	20.KAT	MESKEN	0,051	29.000	348.000	6.825.000
120	20.KAT	MESKEN	0,051	41.500	498.000	9.765.000
121	21.KAT	MESKEN	0,051	41.500	498.000	9.765.000
122	21.KAT	MESKEN	0,051	29.000	348.000	6.825.000
124	21.KAT	MESKEN	0,051	41.500	498.000	9.765.000
125	21.KAT	MESKEN	0,051	29.000	348.000	6.825.000
126	21.KAT	MESKEN	0,051	41.500	498.000	9.765.000
127	22.KAT	MESKEN	0,051	33.000	396.000	7.765.000
128	22.KAT	MESKEN	0,051	29.000	348.000	6.825.000
129	22.KAT	MESKEN	0,051	33.000	396.000	7.765.000
130	22.KAT	MESKEN	0,051	33.000	396.000	7.765.000
131	22.KAT	MESKEN	0,051	29.000	348.000	6.825.000
132	22.KAT	MESKEN	0,051	33.000	396.000	7.765.000
133	23.KAT	MESKEN	0,051	33.000	396.000	7.765.000
134	23.KAT	MESKEN	0,051	29.000	348.000	6.825.000
135	23.KAT	MESKEN	0,051	33.000	396.000	7.765.000
136	23.KAT	MESKEN	0,051	33.000	396.000	7.765.000
137	23.KAT	MESKEN	0,051	29.000	348.000	6.825.000
138	23.KAT	MESKEN	0,051	33.000	396.000	7.765.000
139	24.-25.KAT	DUBLEKS MESKEN	0,051	91.500	1.098.000	21.530.000
140	24.-25.KAT	DUBLEKS MESKEN	0,051	91.500	1.098.000	21.530.000
141	26.KAT	MESKEN	0,051	41.500	498.000	9.765.000
142	ZEMİN	DÜKKAN	0,059	65.500	786.000	13.320.000
143	ZEMİN	DÜKKAN	0,059	54.000	648.000	10.985.000
144	ZEMİN	DÜKKAN	0,059	76.000	912.000	15.460.000
145	ZEMİN	DÜKKAN	0,059	56.000	672.000	11.390.000
146	ZEMİN	DÜKKAN	0,059	39.500	474.000	8.035.000
TOPLAM				5.443.500	65.322.000	1.271.625.000

8.2.2 İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI YÖNTEMİ

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

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

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

Varsayımlar :

Gelir Dağılımı

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

Residence Gelirleri

- Residence bünyesinde yer alan oda sayısı 150'dir.
- Benzer konumda ve benzer nitelikteki işletmelerde gecelik konaklama fiyatlarından hareketle oda başına ortalama fiyatı 6.535,-TL mertebesinde hesaplanmıştır. Ancak mevcut tesisin benzer tesislere göre konumu ve potansiyeli daha düşük olduğu, 2024 yılı verilerinden anlaşılmaktadır. İşletmenin 2024 yılı ilk aylarında ortalama doluluk oranı %66 ve ortalama oda fiyatı 3.250,-TL'dir. 2024 yılının kalan dönemi ve sonrasında ulaşılan ortalama fiyata yaklaşacağı öngörülmüştür. Buna göre 2024 yılının kalanında %40, 2025 yılında %35, 2026 yılında %30, 2027 yılında %25, 2028 yılında %20, 2029 ve sonraki yıllarda ise %15 mertebesinde olacağı öngörülmüştür.
- Otopark bölümlerinden gelir elde edilmeyeceği varsayılmıştır.
- Dükkanlardan 2024 yılı için toplam 3.000.000,-TL gelir beklendiği ve ilk 6 ayda yaklaşık 1.500.000,-TL kalan dönemde 1.500.000,-TL olacağı kabul edilmiştir.
- Gelirlere, IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Doluluk oranının yıllık ortalama %66 civarında gerçekleştiği ilerleyen yıllarda bu oranın %70 ve %75 mertebesine kadar artacağı öngörülmüştür.

Gider Dağılımı

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

Ayrıca operasyonel giderler kapsamında işletme bünyesindeki giderler %12-14 ile isim hakkı gideri %5-7 olmak üzere %19 gider hesaplanmıştır.

Kapitalizasyon Oranı

Mevcut işletme için kapitalizasyon oranı %10 olarak alınmıştır.

Nakit Ödenen Vergiler:

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

İskonto Oranı Hesaplaması:

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

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

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Devlet Tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda 2021-2024 yılları arasında yapılan ihalelerin verilerinden (TRY) tahvil net faizinin yaklaşık ortalama %20 civarında olduğu hesaplanmıştır. Projeksiyonun uzun vadeye yayılması hususu da dikkate alınarak risksiz getiri oranı %20 olarak esas alınmıştır.

Risk Primi

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

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplama ise %20 Risksiz Getiri Oran + %8 Risk Primi = %28 olarak yapılmıştır.

Yukarıdaki faktörlere göre hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %28 olarak kabul edilmiştir.

Özet olarak:

Yukarıdaki varsayımlar altında düzenlenen ve sonuçları sayfa 39'daki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda projenin bugünkü finansal değeri (1.279.795.6132) 1.280.000.000, -TL olarak hesaplanmıştır.



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

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

Özetle bu yöntemde taşınmazın arsa ve üzerindeki inşai yatırımlar olmak üzere 2 bileşen dikkate alınarak değer tespiti yapılmaktadır. Bu yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.

8.4 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Pazar Yaklaşımı	1.225.550.000
Gelir Yaklaşımı (Kapitalizasyon)	1.271.625.000
Gelir Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akımı) ²	1.280.000.000
Uyumlaştırılmış Değer	1.225.550.000

Her iki yöntemle bulunan değerler arasında bir miktar fark vardır.

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

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

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

² Bu değere 65 ve 100 nolu mülkiyeti firmada bulunmayan ancak kiralama ile işletmeye dahil olan residence bölümleri de dahil 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 VERİLMİYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.4.3 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

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

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

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

8.4.5 KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Rapora konu taşınmazların bağımsız bölüm bazında aylık kira bedeli toplamı 5.443.500,- TL yıllık toplam kira bedeli toplamı ise 65.322.000,-TL olarak pazar yaklaşımı yöntemi ile hesaplanmıştır. Ancak tesis bir bütün halde kiraya verilmekte olup bu tür gayrimenkullerden bağımsız bölüm bazında gelir elde edilmesi piyasa şartlarında uygun bir yaklaşım olmamaktadır. Yanı sıra konu tesise benzer büyüklük ve özelliklerde tesis bulunamadığından kira değer analizi için ofisimizdeki veriler ile bölgede faaliyet gösteren otellerle yapılan görüşmelerden elde edilen verilerden faydalanılmıştır.

Buna göre yıllık kira piyasa değeri için otelin yıl içinde yapacağı faaliyetlerden elde edeceği toplam gelirin %20'yi ya da yıl içerisinde sağladığı gelirlerin ve katlandığı giderlerin farkı ile oluşturduğu brüt karın %75'i mertebesinde olabileceği kanaatine varılmıştır.

Raporun 39. sayfasından da görülebileceği üzere 2024 yılında otelin elde edeceği gelir ilk 6 ay için 70.746.235,-TL ve son 6 ay için 127.557.605,-TL olmak üzere toplam 198.303.840,-TL, maliyetler ilk 6 ay için 39.830.130,-TL ve son 6 ay için 71.814.932,-TL olmak üzere toplam 111.645.062,-TL, genel bakım onarım giderleri ise 9.915.192,-TL olarak hesaplanmış olup buna göre brüt kar 76.743.586,-TL olarak hesaplanmıştır.

Bu doğrultuda 2 farklı kabule göre kira değer analizi yapılmış olup kira değeri brüt gelirin %20'yi olması durumunda yıllık kira bedeli $(198.303.840,-TL \times 0,20=)$ yaklaşık 39.600.000,-TL, brüt kar bakımından %75 oran esas alınarak hesaplandığı durumda ise yıllık kira bedeli $(76.743.586,-TL \times 0,75=)$ 57.555.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

Analizler sonucunda yıllık kira değerinin hesaplanan 2 rakamın arasında bir değere sahip olması gerektiği açık olup ulaşılan iki değerden turizm işletmelerinin mevcut durumu ve rekabet

dolayısıyla fiyatların belirli bir marjın altında kalıyor olması hususları dikkate alınarak tesisten elde edilecek kiranın gelir ve gider tahminlerimize yönelik olarak hesaplanan minimum değer olan ve sabit kira bedelinin brüt gelirin %20'si olarak hesaplanan değer dikkate alınması uygun görülmüştür. Bu doğrultuda yıllık kira değeri için minimum 39.600.000,-TL değer hesap ve takdir edilmiştir.

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

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

Rapor Tarihi	Rapor No	Takdir Edilen KDV Hariç Değer (TL)	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
05.01.2023	2022/5325	800.000.000 ³	Orçun Anıl TÜMER	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL
07.07.2023	2023/2111	890.150.000	Orçun Anıl TÜMER	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL
06.10.2023	2023/2915	959.900.000	Orçun Anıl TÜMER	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL
05.01.2024	2023/3746	969.400.000	Orçun Anıl TÜMER	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL

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

10. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

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

RADİSSON RESİDENCE AVRUPA TEM İSTANBUL OLARAK KULLANILAN 133 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM VE 3 ADET İŞYERİ İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	1.225.550.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	1.470.660.000,-TL

RADİSSON RESİDENCE AVRUPA TEM İSTANBUL OLARAK KULLANILAN BÖLÜMLER İÇİN TAKDİR EDİLEN	
YILLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	39.600.000,-TL
YILLIK KİRA DEĞERİ (KDV DAHİL)	47.520.000,-TL

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

İş bu rapor e-imzalı doküman olarak hazırlanmıştır.

KDV oranı tüm gayrimenkuller için %20 kabul edilmiştir.

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.

Orçun Anıl TÜMER
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 409714)

e-imzalıdır.

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

e-imzalıdır.

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