

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM **ORTAKLIĞI A.Ş.**

2 Adet Dükkan Değerleme Raporu, İstanbul

27.12.2021

Üniversite Mah. Firuzköy Bulv. No:23/3J (7 b.b.) No:23/3I (8 b.b.) 3S Kale Firuzköy Konakları
Avcılar / İSTANBUL



Takdim _____ :

Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dikilitaş Mah. Emirhan Cad. Atakule No:109
Beşiktaş / İSTANBUL

Hazırlayan _____ :

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Dan. A. Ş.
Tugay Yolu Cad. No:18 Ofisim İstanbul B Blok K:6 Ofis No: 33
Maltepe / İSTANBUL

27.12.2021

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Konu: İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Üniversite Mahallesiinde konumlu 2 adet Asma Katlı Depolu Dükkan nitelikli taşınmazın gayrimenkul değerlendirme çalışması

Sayın Yetkili,

İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Avcılar Mahallesiinde konumlu 23032 Parselde yer alan "Asma Katlı Depolu Dükkan" nitelikli 2 adet bağımsız bölüm için şirketimiz tarafından hazırlanmış olan değerlendirme raporunu ekte bilgilerinize sunulmaktadır.

Saygılarımızla,

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş.

Erhan GÜNDOĞAN
Genel Müdür Yardımcısı

Ahmet ARSLAN
Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Eden Müşteri	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Hazırlayan Şirket	Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş.
Raporun Tarih ve Rapor Numarası	09.12.2021 / 0043
Revize Tarihi ve Rapor Numarası	27.12.2021 / 0043-Rev
Rapor Türü	Adil Piyasa Değer tespiti
İncelemenin Yapıldığı Tarih	30.11.2021
Değerlemesi Yapılan Mülk	2 adet Asma Katlı Depolu Dükkan
Gayrimenkulün Adresi	Üniversite Mah. Firuzköy Bulv. No:22/3J (7 b.b.) No:22/3I (8 b.b.) 3S Kale Firuzköy Konakları Avcılar / İSTANBUL
Hukuki Tanımı	ASMA KATLI DEPOLU DÜKKAN
Mal Sahibi	3S KALE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Mevcut Kullanımı	ASMA KATLI DEPOLU DÜKKAN
Mevcut Kullanıcı	Boş
İmar Durumu	Ticaret + Hizmet
Değerlemesi Yapılan Mülkün Arsa Alanı	28050,69 m ²
Değerlemesi Yapılan Mülkün Yapı Alanı	No : 7 - 340 m ² , No : 8 - 355 m ²
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, Kira Kapitalizasyonu Yaklaşımı
Adil Piyasa Toplam Değeri	10.652.000 TL + KDV
Raporu Hazırlayan	Özge EREN Değerleme Uzmanı Gürkan KURTOĞLU Değerleme Uzmanı Ahmet ARSLAN Sorumlu Değerleme Uzmanı

Bağlayıcı Ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname

1. Bu raporda sunulan bilgiler ve ifadeler gerçek ve doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler, fikirler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve şartlarla kısıtlıdır ve bunlar benim kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analizlerim, fikirlerim ve sonuçlarımdır.
3. Bu raporun konusu olan mülke güncel ve geleceğe dönük hiçbir çıkarım yoktur. (veya belirtilen biçimde vardır.) ve işin içindeki taraflarla hiçbir kişisel ilgim yoktur.
4. Bu raporun konusu olan mülke veya bu görevle ilgili taraflara karşı hiçbir önyargım yoktur.
5. Bu görevle ilgili olarak durumum önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine bağlı değildir.
6. Bu görevin tamamlanması için aldığım/alacağım ücret, önceden saptanmış bir değer veya değerim müşterinin amaçlarını gözeten yönünün geliştirilip rapor edilmesi, değer takdirinin miktarı, öngörülen bir sonucun elde edilmesi veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
7. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
8. Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartlarına haiz olup değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
9. Bu raporun konusu olan mülkü kadastro, belediye, tapu kurumlarında durumuna bakılmış ve yerinde şahsen görüp incelemiştir.
10. Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.
11. Değerleme uzmanı değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olmayacaktır. Değerleme uzmanı mülkiyet hakkının iyi ve pazarlanabilir olduğunu varsayar ve bu nedenle de mülkiyet hakkı ile ilgili herhangi bir görüş bildirmez. Söz konusu mülke sorumlu bir mülkiyet altında bulunduğu esasına dayanılarak değer biçilir.

DEĞERLEMENİN DAYANDIĞI VARSAYIMLAR

Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir:

1. Sağlanan yasal tanım veya yasal tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk alınmaz. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
2. Aksi beyan edilmedikçe, mülk üzerinde teminat ve alacaklar dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
3. Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
4. Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır, fakat bunların doğruluğu için garanti verilmez.
5. Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır. Bu rapordaki parsel planları ve çizim malzemeleri, sadece okuyucunun mülkü görsel olarak canlandırması için dahil edilmiştir.
6. Mülkü daha değerli ya da daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikar olmayan şartları içermediği varsayılmıştır. Böyle şartlar veya bunların ortaya çıkarılması için gerekebilecek mühendislik etütlerinin elde edilmesi için hiçbir sorumluluk alınmaz.
7. Değerleme raporu, içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yerel ve ulusal yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
8. Değerleme raporunun içinde herhangi bir uygunsuzluğun tanımlanmadığı, belirtilmediği ve dikkate alınmadığı sürece, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ve kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
9. Gerekli tüm ruhsatlar, iskan belgeleri, projeler, izinler ve diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum ve kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için, elde edildiği veya elde edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
10. Arazi ve yapılandırmaların kullanımlarının, tanımlanan mülkün sınırları içinde kaldığı ve raporda aksi belirtilmedikçe, bir tecavüz olmadığı varsayılmıştır.
11. Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Bu gibi malzemelerin mülkün içinde ve dışındaki mevcudiyeti hakkında değerlendirme uzmanının herhangi bir bilgisi yoktur. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri ortaya çıkarmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Asbest, üre formaldehit köpüklü tecrit maddesi ve potansiyel olarak zararlı diğer maddeler mülkün değerini etkileyebilir. Tahmin edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır. Bu gibi durumlar veya bunları ortaya çıkarmak için gerekli ekspertiz veya mühendislik bilgisi için hiçbir sorumluluk üstlenilmez. Eğer arzu edilirse kullanıcının bu alanda bir eksperin hizmetlerinden yararlanması önemle önerilir.

Bu değerleme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı Şartlarla hazırlanmıştır.

1. Bu raporda tahmin edilen toplam değerin arsa ve yapılandırılmalar arasındaki paylaşım sadece belirtilen kullanım programı için geçerlidir. Arazi ve yapılandırılmalar için tahsis edilen ayrı değerler herhangi başka bir değerleme için kullanılmamalıdır ve kullanıldığı takdirde geğersizdir.
2. Bu raporun veya kopyasını elde bulundurmak, beraberinde raporun yayın hakkını vermez.
3. Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde bu değerleme nedeniyle danışmanlık yapmak konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
4. Değerleme uzmanının (yazılı) onayı ve rızası olmadan, bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerleme uzmanının kimliği veya değerleme uzmanının bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp, yayılamaz.
5. Önerilen yapılandırmaların aksi öngörülmediği takdirde projesine, ruhsatına, planına, imara ve diğer yasal mevzuatlara uygun inşa edilmiş/edilmekte olduğu varsayılmıştır.

Bu raporu almak, raporun tamamen ya da kısmen yayınlama ve/veya çoğaltma hakkını doğurmaz. Bu raporun herhangi bir amaçla referans gösterilmesi, amacı dışında kullanılması, çoğaltılması ve/veya yayınlanması için Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ő.'nin yazılı onayı gerekmektedir.

Bu değerleme çalışması UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve ayrıca resmi gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayı ile "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri kapsamında III -62.3 Nolu Tebliği dikkate alınarak hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	8
2. DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR	10
2.1. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	10
2.2. Değerin Tanımı	10
2.2.1. Piyasa Değeri	10
2.3. Değerlendirilen Mülk Halkları	10
2.4. İşin Kapsamı	10
3. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI	11
3.1. Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	11
3.2. KONU TAŞINMAZA AİT BİLGİLER	16
3.2.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	16
3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreç	17
3.4. Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeler vb) ilişkin bilgiler:	18
3.5. Taşınmazın Tanıtılması	18
3.5.1. Ulaşım Özellikleri	18
3.5.2. Fiziksel Özellikler	21
3.5.3. Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı imar kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerekir değişiklikler olup olmadığı:	23
3.5.4. Gayrimenkulün değerlendirme tarihi itibarıyla hangi amaçlı kullanıldığı, gayrimenkul arsa veya arazi ise üzerinde herhangi bir yapı bulunup bulunmadığı ve varsa, bu yapıların hangi amaçlı kullanıldığı hakkında bilgi:	23
4. PİYASA ARAŞTIRMASI	24
4.1. Satılık/Kiralık Dükkan Emsal Araştırması	24
5. VERİ ANALİZİ ve SONUÇLAR	26
5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler	26
5.2. Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkule etkileri;	26
5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	26
5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	26
5.3.1.1. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı	26
5.3.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı	26
5.3.1.3. Maliyet Yaklaşımı	26
5.3.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	26
5.3.2.1. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımına Göre Değer Analizi	27
5.3.2.2. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	27
5.3.2.3. Maliyet Yaklaşımı :	27
5.3.2.4. Gelirlerin Kapitalizasyon (Gelirlerin İndirgenmesi) Yaklaşımına Göre Değer Analizi	27
5.3.2.5. Gayrimenkul için takdir edilen kira değeri:	28
5.3.2.6. Üzerinde proje geliştirilen arşaların boş arazi ve proje değerleri:	28
5.3.2.7. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	28
5.3.2.8. En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi	28
5.3.2.9. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme Analizi	28
5.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	29

5.4.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla izlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması.....	29
5.4.2. Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri,.....	29
5.4.3. Yasal Gereklere yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş.....	29
5.4.4. Varsa gayrimenkul üzerindeki takyidat ve ipotekler ile ilgili görüş.....	29
5.4.5. Değerleme konusu gayrimenkulün üzerindeki ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç, devredilebilmesi konusunda herhangi bir sınırlamaya tabi olup olmadığı hakkında bilgi:	29
5.4.6. Değerleme konusu arsa veya arazi ise alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulup bulunulmadığına dair bilgi.....	29
5.4.7. Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı ise, üst hakkı ve devremülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğrudan sözleşmelerde özel kanun hükümlerinden kaynaklananlar hariç herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi:	29
5.4.8. Gayrimenkulün tapudaki niteliğinin , fiili kullanım şeklinin ve portföye alınma niteliğinin birbiriyle uyumlu olup olmadığı hakkında görüş ile portföye alınmasından herhangi bir sakınca olup olmadığı hakkında görüş	29
6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması).....	30
7. EKLER ve FOTOĞRAFLAR	31
8. RAPORU HAZIRLAYAN VE ONAYLAYANLAR, YETERLİLİKLER	46



1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 24.11.2021 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından 27.12.2021 tarihli, 0043-Rev numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

Bu rapor şirketimizin değerlendirme uzmanları Özge EREN ve Gürkan KURTOĞLU tarafından 29.11.2021 tarihinde çalışmalara başlanılarak, 09.12.2021 tarihinde incelemeler tamamlanmış ve 09.12.2021 tarihine kadar rapor bitirilmiş, ardından 27.12.2021 tarihinde revize edilmiştir. Sorumlu Değerleme Uzmanı Ahmet Arslan tarafından kontrol edilmiştir. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

Şirket Bilgileri

Ünvanı : Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Adres : Tugay Yolu Cad. No:18 Ofisim İstanbul B Blok K:6 Ofis No:33
Maltepe / İSTANBUL

İrtibat Bilgileri

Telefon : 0216 369 96 69 pbx
Fax : 0216 369 97 71
Web : www.dengedegelerleme.com

Müşteri Bilgileri

Ünvanı : ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Adres : Dikilitaş Mah. Emirhan Cad. Atakule No:109 34349
Beşiktaş / İSTANBUL

İrtibat Bilgileri

Telefon : 0212 310 60 60
Fax :
Web : www.atayatirim.com.tr



1.1. Değerleme konusu gayrimenkulün aynı kuruluş tarafından daha önceki tarihlerdeki de değerlemesi yapılmışsa son üç değerlemeye ilişkin bilgiler:

Daha önceden yapılmış herhangi bir rapor bulunmamaktadır.

DENGE DEĞERLEME TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON 3 RAPOR BİLGİLERİ

RAPOR NO

RAPOR TARİHİ

GAYRİMENKUL DEĞERİ**1.2. Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar**

Tapu kayıtlarına göre İstanbul ili Avcılar İlçesi Avcılar Mahallesi 23032 parseldeki taşınmazların değerlendirilmesi olup, değerlendirilmesi sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

Bu rapor Sermaye Piyasası resmi gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayılı ile "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri kapsamında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.



2. DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR

2.1. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı

Söz konusu değerlendirme çalışması İstanbul ili, Avcılar İlçesi, Avcılar mahallesinde, konumlu gayrimenkulün 09.12.2021 tarihi itibarıyla adil piyasa belirleme amacıyla hazırlanmış, ardından 27.12.2021 tarihinde revize edilmiştir. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak adil piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

2.2. Değerin Tanımı

2.2.1. Piyasa Değeri

Piyasa değeri belirli bir kıymet biçme tarihinde istekli bir alıcı ve istekli bir satıcının hiçbir başka etki altında kalmadan ve kendi çıkarlarını kollayarak doğru bir pazarlama sonucu satışı gerçekleştirebilecekleri tahmini bir miktardır. Bu tanımlamada ifade edilen, satışın belirlenen bir tarihte tamamlanması ve tapunun satıcıdan alıcıya aşağıdaki şartlar altında devredilmesidir:

- Alıcı ve satıcı mantıklı hareket etmektedir.
- Her iki taraflar gayrimenkul ile ilgili bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için açık piyasada makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

2.3. Değerlendirilen Mülk Halkları

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakkı tam mülkiyet hakkıdır.

2.4. İşin Kapsamı

Söz konusu değerlendirme çalışması İstanbul ili, Avcılar İlçesi, Avcılar Mahallesinde, konumlu gayrimenkulün 09.12.2021 tarihi itibarıyla adil piyasa değerini belirleme amacıyla hazırlanması kapsamında çalışmayı gerçekleştiren değerlendirme uzmanı birtakım araştırmalarda ve analizlerde bulunmuş, rapor 27.12.2021 tarihinde revize edilmiştir. Elde ettiği verilerin bir kısmı çalışmakta olduğu ofis ortamından sürekli güncellenen verilerden temin edilmiştir. Diğer veriler ise;

- Yaptığı çalışmanın bağlı olduğu Belediye, Tapu Sicil Müdürlüğü, İl Özel İdaresi, Kadastro Müdürlüğü v.b. resmi kurumlarda incelemelerde bulunulmuştur.
- Demografik veriler TÜİK'ten (Türkiye İstatistik Kurumu) temin edilmiştir.
- Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgede araştırılmıştır.
- Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.
- Uluslararası kabul görmüş yöntemlerin kullanılarak; herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın "Piyasa Değeri" takdirinin yapılması
- Yapılan çalışmaların raporlanması şeklinde gerçekleştirilecektir.

3. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

3.1. Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri

3.1.1. İstanbul İli Genel Veriler



İstanbul, Avrupa ile Asya kıtalarını birbirine bağlayan bir köprü niteliği taşımaktadır. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı

Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dâhildir. İstanbul, Türkiye'nin en kalabalık ve ekonomik açıdan en önemli şehridir. İstanbul, Türkiye'nin Marmara Bölgesinde 5.196 km² izdüşüm alana (5.461 km² gerçek alan) sahiptir. Doğuda Kocaeli, Batıda Tekirdağ ve Kırklareli'ne komşu olan İstanbul'un Kuzeyi Karadeniz, Güneyi Marmara Denizi ve Haliç ile çevrilidir. Bugünkü İstanbul'un büyük kesimi Avrupa yakasında, diğer kesimi ise Asya yakasındadır. İstanbul, kara ve denizler arasında önemli bir geçit yerindedir. Şehrin bugün itibarı ile 39 ilçesi vardır.

3.1.1.1. Demografik Veriler

İstanbul'un toplam 39 ilçesi vardır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.462.452 kişidir. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2020 yılı verilerine göre incelendiğinde en çok nüfuslu ilçesi Esenyurt, en az nüfuslu ilçesi de Adalar olmuştur.

2020 yılı sonunda İstanbul ili ve ilçelerinin yerleşim yeri ve nüfusla ilgili sayısal bilgileri						
İlçe	Nüfus 2019	Nüfus 2020	Fark	N.Artışı %	Mah.Say.	Alanı km ²
Adalar	15.238	16.033	795	5,22	5	11
Arnavutköy	282.488	296.709	14.221	5,03	38	453
Ataşehir	425.094	422.594	-2.500	-0,59	17	25
Avcılar	448.882	436.897	-11.985	-2,67	10	50
Bağcılar	745.125	737.206	-7.919	-1,06	22	23
Bahçelievler	611.059	592.371	-18.688	-3,06	11	17
Bakırköy	229.239	226.229	-3.010	-1,31	15	29
Başakşehir	460.259	469.924	9.665	2,1	11	107
Bayrampaşa	274.735	269.950	-4.785	-1,74	11	9
Beşiktaş	182.649	176.513	-6.136	-3,36	23	18
Beykoz	248.260	246.110	-2.150	-0,87	45	310
Beylikdüzü	352.412	365.572	13.160	3,73	10	39
Beyoğlu	233.323	226.396	-6.927	-2,97	45	9
Büyükçekmece	254.103	257.362	3.259	1,28	24	173
Çatalca	73.718	74.975	1.257	1,71	39	1142
Çekmeköy	264.508	273.658	9.150	3,46	21	152

2020 yılı sonunda İstanbul ili ve ilçelerinin yerleşim yeri ve nüfusla ilgili sayısal bilgileri						
İlçe	Nüfus 2019	Nüfus 2020	Fark	N.Artışı %	Mah.Say.	Alanı km ²
Esenler	450.344	446.276	-4.068	-0,9	17	19
Esenyurt	954.579	957.398	2.819	0,3	43	43
Eyüpsultan	400.513	405.845	5.332	1,33	28	228
Fatih	443.090	396.594	-46.496	-10,49	56	15
Gaziosmanpaşa	491.962	487.778	-4.184	-0,85	16	12
Güngören	289.441	280.299	-9.142	-3,16	11	7
Kadıköy	482.713	481.983	-730	-0,15	21	25
Kağıthane	448.025	442.415	-5.610	-1,25	19	15
Kartal	470.676	474.514	3.838	0,82	20	38
Küçükçekmece	792.821	789.633	-3.188	-0,4	21	44
Maltepe	513.316	515.021	1.705	0,33	18	53
Pendik	711.894	726.481	14.587	2,05	36	190
Sancaktepe	436.733	456.861	20.128	4,61	19	63
Sarıyer	347.214	335.298	-11.916	-3,43	38	177
Şile	37.692	37.904	212	0,56	35	858
Silivri	193.680	200.215	6.535	3,37	15	29
Şişli	279.817	266.793	-13.024	-4,65	15	37
Sultanbeyli	336.021	343.318	7.297	2,17	62	800
Sultangazi	534.565	537.488	2.923	0,55	25	10
Tuzla	267.400	273.608	6.208	2,32	17	138
Ümraniye	710.280	713.803	3.523	0,5	38	46
Üsküdar	531.825	520.771	-11.054	-2,08	33	35
Zeytinburnu	293.574	283.657	-9.917	-3,38	13	12
İSTANBUL	15.519.267	15.462.452	-56.815	-0,37	963	5461

Tablo 1: İstatistik Kurumu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçları (2020)

3.1.1.2. Ekonomik Veriler

Türkiye ekonomisi, 2000'li yılların başında yakaladığı büyüme ivmesini artırarak devam etmektedir. Cumhuriyetin 100. yılında dünyanın en büyük 10 ekonomisi arasına girmeyi hedefleyen Türkiye ekonomisinde en büyük payı İstanbul almaktadır. Ülkemizin sanayi ve üretim merkezi olan İstanbul, tarihsel zenginliği sayesinde turizm için de önemli bir şehir konumundadır. İstanbul, geçmişten günümüze Türkiye ekonomisinin geçirdiği tüm dönüşümlerde merkezi rol oynamıştır. Bunda, İstanbul'un yurtdışından gelen akımların ülkemize giriş kapısı olması kadar, yurt içinde yaratıcılık ve yeniliğin odaklandığı, girişimciliğin yoğunlaştığı bir merkez olmasının etkisi büyüktür. İstanbul, Türk ekonomisinde önemli bir role sahiptir ve hem ticaret hem de sanayi sektöründe büyük bir rol oynar. İstanbul, çağlar boyunca bir ticaret ve üretim şehri olagelmıştır. Turizm sektörü, endüstri ve ticaret potansiyelleriyle İstanbul'un değeri her geçen gün artmaktadır. Türkiye'de kendine has sosyo ekonomik yapıya sahip olan İstanbul, ülkenin ticaret, iş, yatırım, finans ve turizm başkentidir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kağıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentın önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır. Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasıla'nın %21.2' lik kısmını oluşturur.

3.1.1.3. Sektörel Veriler

İstanbul, kurulduğu dönemden başlayarak bulunduğu bölgenin ve ait olduğu devletin ekonomik merkezi olma niteliğini korumuştur. Cumhuriyet döneminde de İstanbul ülkenin ekonomik anlamda en ileri merkezi olma merkezi özelliğini korumaktadır. İlin ülke gayrisafi millî hasılası içindeki payı %27, devlet bütçesine katkısıysa %40 düzeyindedir. Yıllık döviz girdisi 3.820.386.391 TL'ye ulaşmıştır. İstanbul ili genelinde ekonomik etkinlikler çok büyük çeşitlilik göstermektedir.

Ticaret ve Sanayi

İstanbul'un yeni iş bölgelerinden Maslak Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların hiç kuşkusuz büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul ili Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim, İstanbul ili ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir. Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul ilinde bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayi gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticarettten sonra ildeki ikinci büyük sektördür. Cumhuriyet'in kurulmasıyla hızla sanayileşen İstanbul'da ilk fabrikalar Haliç kıyılarına kurulmuş; ancak şehirde yarattıkları kirlilik ve kargaşadan ötürü birer birer tasfiye edilerek şehrin dışında oluşturulan organize sanayi bölgelerine taşınmışlardır. Atatürk Oto Sanayi Sitesi ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi İstanbul'un en büyük sanayi bölgeleridir. Ancak yerleşim yerlerinin önlenemez genişlemeleri nedeniyle buralar da günümüzde yerleşim yerlerinin arasında kalmışlardır.

Tarım ve Hayvancılık

İstanbul ili, tarih boyunca bir tarım merkezi olmamıştır. İstanbul ili üretiminde, tarım hep son sıralarda yer almış; il daima üretim merkezi olmaktan çok, tüketimle ön plana çıkmıştır. Buna karşın İstanbul, geçmişte ürettiği az miktarda tarımsal ürünle, kendi gereksiniminin bir bölümünü karşılayabiliyorken; günümüzde tarım alanlarının hızla kentleşmesi ve kırsalda yaşayan halkın daha yüksek yaşam standardı için merkeze yönelmesi nedeniyle, ilde tarımın payı en geri düzeylerine ulaşmıştır. Günümüzde İstanbul ili topraklarının %30'u tarıma elverişli olmasına karşın bu alanlar tam değerlendirilmemektedir. 390.150 dekarla, ekim alanlarının yarısından fazlası buğdaya ayrılmış durumdadır. Bunu 159.500 dekarla ayçiçeği izler. Üretimde sebze olarak 4.964 dekarla taze fasulye, meyve olarak 26.617 dekarla fındık birinci sıradadır. Tarımsal üretimde ön plana çıkan ilçeler arasında Çatalca, Silivri, Şile, Eyüp, Beykoz ve Kartal bulunmaktadır. İstanbul ilinde hayvancılık da yapılmaktadır. Genel olarak kentin günlük tüketimine yönelik yapılan bu üretim çiftlik, mandıra ve ağıllarda, sığır besiciliği, tavukçuluk ve balıkçılık üzerine yoğunlaşmıştır. Özellikle çevre illerdeki balıkçıların, İstanbul dışında avladıkları balıkları İstanbul'da piyasaya sürmeleri nedeniyle, balıkçılığın hayvancılık alanındaki payı olması gerekenden yüksek görünmektedir. Hayvancılık sektörüyle ilin günlük süt ve yumurta gereksinimi bir miktar karşılanmaktadır. Ancak İstanbul ili bu hâliyle kendine yetemediği için, ürettiği miktarın çok daha fazlasını dış illerden satın almaktadır. İstanbul'da sınırlı miktarda arıcılık, ipekböcekçiliği de yapılmakta olup, geçmişte Ayazağa, Kemerburgaz, Hacısmaşlı gibi yerlerde domuz çiftlikleri de bulunmaktaydı.

Ormancılık ve Madencilik

İstanbul genelinde kayda değer maden oluşumları yoktur. Avrupa Yakası'nın kuzeydoğusunda yer alan Sarıyer ilçesine bağlı Maden mahallesinde altın, gümüş ve bakır damarları olduğu Bizans döneminden bu yana bilinmesine karşın, işletilmeye değmeyecek derecede küçüklerdir. Bu nedenle buralar maden yatağı olarak değerlendirilmezler. İlde metal cevheri olarak çıkartılan tek maden manganezdır. Manganez madenleri şehrin batısında Çatalca ve Silivri ilçelerinde bulunmaktadır. Şehrin batısında, kuzeyinde ve kuzeybatısında kömür ve linyit ocakları vardır. Jeolojik yapısının uygunluğu nedeniyle İstanbul'un pek çok yerinde taş ocakları bulunur. Bu ocaklar Karadeniz kıyılarından Adalar'a kadar hemen her yerde görülebilir. İstanbul'da geçmişte çıkarılan mermer, kalker, kuvarsit, perlit, kaolen, kil ve kum gibi kaynaklardan bazıları inşaat sektöründen gelen yüksek talep sonucunda bugün tükenmiş; ya da tükenme noktasına gelmiştir. Özellikle çıkartılan kuvarsit ve kaolen sayesinde İstanbul'da cam ve seramik sanayii gelişmiştir. İstanbul genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte sınırlı miktarda ormancılık faaliyeti yürütülmektedir. Geçmişte doğal oluşumlu ormanların büyük bir bölümünden kente yakacak odun sağlamak için yararlanılmışsa da, son yıllarda kentin dört bir yanına uzatılan doğalgaz ağıyla bu gereksinim azalma göstermiştir. İstanbul'daki bu baltalık ormanların bir bölümü günümüzde bozuk ormanlara dönüşmüştür.

Turizm

Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarına yurt olan İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunur. İstanbul, hem tarihi, hem de modern bir şehirdir. Yenikapı Theodosius Limanı kazıları ile gün ışığına çıkarılan Neolitik Çağ yerleşimiyle, kentin tarihinin, 8500 yıl geriye uzandığı anlaşılmıştır. Böylelikle, İstanbul'un geçirdiği kültürel, sanatsal, jeolojik değişim ve kent arkeolojisi hakkında yeni bir dönem açılmıştır. Yunanlılar, bugün İstanbul'un üzerinde yer aldığı coğrafya üzerinde, M.Ö. 700'de Bizantium şehrini kurmuştur. Bu şehir, Konstantinapolis adıyla Roma ve Doğu Roma İmparatorluklarının başkenti olmuştur. Osmanlı İmparatorluğu'nun 1453'te kenti fethetmesinin ardından, şehir, yaklaşık beş asır boyunca Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmış ve Türkler tarafından "İstanbul" olarak anılmaya başlanmıştır. Bugün, İstanbul, artık başkent olmasa da, hızla gelişen ülkenin en büyük şehridir. Boğaz çevresindeki konumu, İstanbul'u, Asya ve Avrupa arasında bir köprü yapmaktadır.



Boğaziçi ve Haliç ile kent yerleşimini şekillendiren topoğrafyası, şehrin en önemli sembollerinden biri olan silüetini tanımlar. İstanbul'un tarihi ve dolayısıyla kültürü, mimarisinde görülebilir. Şehrin mimarisi Batı ile Doğu'yu bir araya getirmektedir. Şehirde Hipodrom, Yerebatan Sarnıcı ve Çemberlitaş gibi Roma Dönemi kalıntıları ve ayrıca Cenevizliler tarafından miras bırakılan Galata Kulesi yer almaktadır. Öte yandan şehri tanımlayan, Bizans ve Osmanlı yapılarıdır. Bizans yapıları arasında en önde geleni, yaklaşık 1500 yıl boyunca dünyanın en önemli anıtı olarak ayakta duran Ayasofya'dır. Günümüzde Ayasofya, müze olarak ziyarete açıktır. Osmanlı yapıları arasında ise asırlar boyunca Osmanlı sultanlarının meskeni ve yönetim merkezi olarak kullanılan Topkapı Sarayı, Sultanahmet Camii, Süleymaniye Camii, günümüze de ulaşmış ticaret geleneğinin yaşatıldığı Kapalıçarşı ve Mısır Çarşısı; kentin kültürünü ve kimliğini tanımlayan anıtlardır. İstanbul'un kültürel miras alanlarının uluslararası önemi, UNESCO Dünya Miras Listesi'nde "İstanbul'un Tarihi Alanları" başlığı içerisinde kendilerine yer verilerek tanınmıştır. İstanbul aynı zamanda modern bir şehirdir. Türkiye'nin kırsal bölgelerinden İstanbul'a yönelen iç göç ile şehrin nüfusu son yıllarda ciddi şekilde artmıştır. Bugün İstanbul, Türkiye'nin toplam nüfusunun yüzde 20'sine ev sahipliği yapmakta, GSYH'nin yüzde 22'sini ve vergi gelirlerinin yüzde 40'ını üretmektedir. Türkiye'nin yaratıcı ve kültürel endüstrilerinin merkezlerinin neredeyse tamamı, İstanbul'da bulunmaktadır. Türkiye'de gerçekleştirilen müze ziyaretlerinin yaklaşık olarak yarısı (yüzde 49), kültürel performansların ise yüzde 30'u İstanbul'da hayata geçirilmektedir. İstanbul'un çağdaş kültürü de gittikçe daha çok ilgi çekmektedir. 2010 yılında Avrupa Kültür Başkenti olan İstanbul'un güçlü yönleri "artan refahı, Türkiye'nin kültürel ve turistik lideri ve öncüsü olarak konumu, sanat ve kültüre karşı artan ilgi ve hepsinden önemlisi genç ve dinamik nüfusedir". İstanbul, söz konusu enerjisi ve dinamizmiyle diğer dünya şehirleriyle hızlı bir şekilde bütünleşirken şehrin politika yapımcıları da İstanbul'u "küresel bir şehir" olarak konumlandırmaktadır.

İSTANBUL'A GELEN YABANCI ZİYARETÇİ SAYILARI

AYLAR	TÜRKİYE				DÜNYA			
	YILLAR		DEĞİŞİM ORANI		YILLAR		DEĞİŞİM ORANI	
	2018	2019	2020	2020/2019 (%)	2018	2019	2020	2020/2019 (%)
OCAK	1 962 876	1 599 499	1 787 435	1% 11	831 007	710 919	1 011 854	10,6%
ŞUBAT	1 527 910	1 470 276	1 713 112	1,7%	648 550	661 600	962 551	2,2%
MART	2 398 766	2 272 576	2 181 997	-6,7%	1 073 062	1 160 291	874 163	-6,7%
APRİL	2 600 561	4 291 111	24 270	99,2%	1 144 341	1 329 000	960	-99,9%
MAYIS	3 676 666	4 022 274	39 079	99,3%	1 610 020	1 014 000	847	-99,9%
HAZİRAN	4 560 094	5 114 993	314 760	99,9%	1 100 000	1 711 000	66 727	99,1%
TEMİZ	5 675 000	6 617 500	652 437	98,9%	1 982 000	1 666 100	101 000	-81,0%
AĞUSTOS	5 061 222	6 467 500			1 201 000	1 500 000		
EYLÜL	4 700 010	5 416 010			1 200 000	1 200 000		
EKİM	3 700 000	4 291 574			1 200 000	1 200 000		
KASIM	1 966 077	2 100 622			1 011 000	1 000 000		
ARALIK	1 900 700	2 141 070			1 077 000	1 227 000		
TOPLAM	29 000 000	31 000 000	3 000 000	10,3%	10 000 000	11 000 000	1 000 000	10,0%

Kaynak: TC. Kültür ve Turizm Bakanlığı

3.1.2. Avcılar İlçesi Genel Veriler

Avcılar, İstanbul'un kuzey-batısında bulunan bir ilçesidir. Avcılar İlçemiz, doğusunda; Küçükçekmece gölü ve Küçükçekmece İlçesi, batısında Esenyurt ve Beylikdüzü İlçeleri, kuzeyinde Başakşehir İlçesi, Güneyinde ise Marmara Denizi ile çevrelenmiş ve yaklaşık 4.208 hektar yani 42 milyon m²'lik bir yüzölçümüne sahiptir. Avcılar İlçesi İstanbul'a 28 km uzaklıkta olup; TEM otoyolu ile E-5 (D-100) Karayolu ilçe sınırları içinden geçmektedir. Türkiye'nin her bölgesinden gelen insanlar Avcılar'a yerleşmiş bulunmaktadır. Hızla gelişen ilçemizin nüfusu da hızla artmakta ve inşaat sektörü bölgenin en kuvvetli sektörlerinden biri olmaya devam etmektedir. 1934 yılında 340 kişi olan nüfusu 1940 yılında 1222 kişiye çıkmıştır. 1945 yılında yani 2. Dünya Savaşı sırasında ise nüfusu 1730 kişi olmuştur. Zaten 1945 yılında nüfusunun bu kadar artmasının nedeni olarak da bölgeye yerleştirilen askeri birlikler olduğu sanılmaktadır. Çünkü savaştan sonra nüfus birden 1130 kişiye düşmüştür. Avcılar İlçesinde 1950 yılına kadar nüfus artışı genel değerlerin altında kalmışsa da bu artış 1950 yılından sonra hızlı bir ivme kazanmıştır.

BÖLÜM 3**GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI**

1959 yılında yakıt dolm tesislerinin yapılması; 1964 yılında TEK Ambarlı Termik santralinin kurulması bu nüfus artışını etkileyen ilk faktörler olmuştur. Günümüze doğru gelindiğinde, örneğin 1990 yılında bölgenin nüfusu 126.282 kişi olmuş; son yapılan 1997 yılı nüfus sayımında ise bölge 214.383 kişilik bir yerleşim durumuna gelmiştir. 2000 yılında yapılan Nüfus sayımına göre ilçemiz 235.113 kişi, 13/03/2008 tarihi itibarıyla 323.596 kişi, 01/01/2009 tarihi itibarıyla 333.944 kişi, 01/01/2010 tarihi itibarıyla 348.635 kişi, 01/01/2012 tarihi itibarıyla ilçemiz nüfusu 383.736 kişidir. 2020 yılında ise İlçenin nüfusu 436.897 kişiye yükselmiştir. Bu nüfus 219.428 erkek ve 217.469 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise %50.22 erkek, %49.78 kadındır.

3.2. KONU TAŞINMAZA AİT BİLGİLER**3.2.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri**

TAPU KAYITLARI					
İL	:	İSTANBUL	ADA	:	0
İLÇE	:	AVCILAR	PARSEL	:	23032
MAHALLE/ KÖY ADI	:	AVCILAR	YÜZÖLÇÜM	:	28050,69
MEVKİİ	:	KABATAŞ	ANA TAŞINMAZ NİTELİK	:	ONAR KATLI A, B, C BLOK BETONARME APARTMANLAR, İKİ KATLI D BLOK BETONARME İŞYERİ VE ARSASI

BLOK	KAT	B.B. NO	ARSA PAY	ARSA PAYDA	B.B. NİTELİK	MALİK	HİSSE PAY	HİSSE PAYDA
B	ZEMİN	7	516 /	66443	ASMA KATLI DEPOLU DÜKKAN	3S KALE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ	1 /	1
B	ZEMİN	8	529 /	66443	ASMA KATLI DEPOLU DÜKKAN	3S KALE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ	1 /	1

TTablo 2: Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

3.2.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

29.11.2021 tarihinde WEBTAPU portalından müşteri tarafından temin edilen ve tarafımıza iletilen tapu kayıtları çerçevesinde elde edilen bilgilere göre; değerlemeye konu parseller üzerinde aşağıdaki takyidatların bulunduğu tespit edilmiştir. Tarafımıza iletilen TAKBİS belgesi eklere eklenmiştir.

B.B. NO	TÜRÜ	AÇIKLAMA	TARİH	YEV. NO
7 ve 8	Beyan	KM ne Çevrilmiştir	15.11.2018	22986
No'lu B.B	Beyan	Yönetim Planı : 31/08/2018	31.08.2018	17285
Müşterek	Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır	19.09.2017	18291

Tablo 3: Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat veya devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama teşkil etmemektedir.

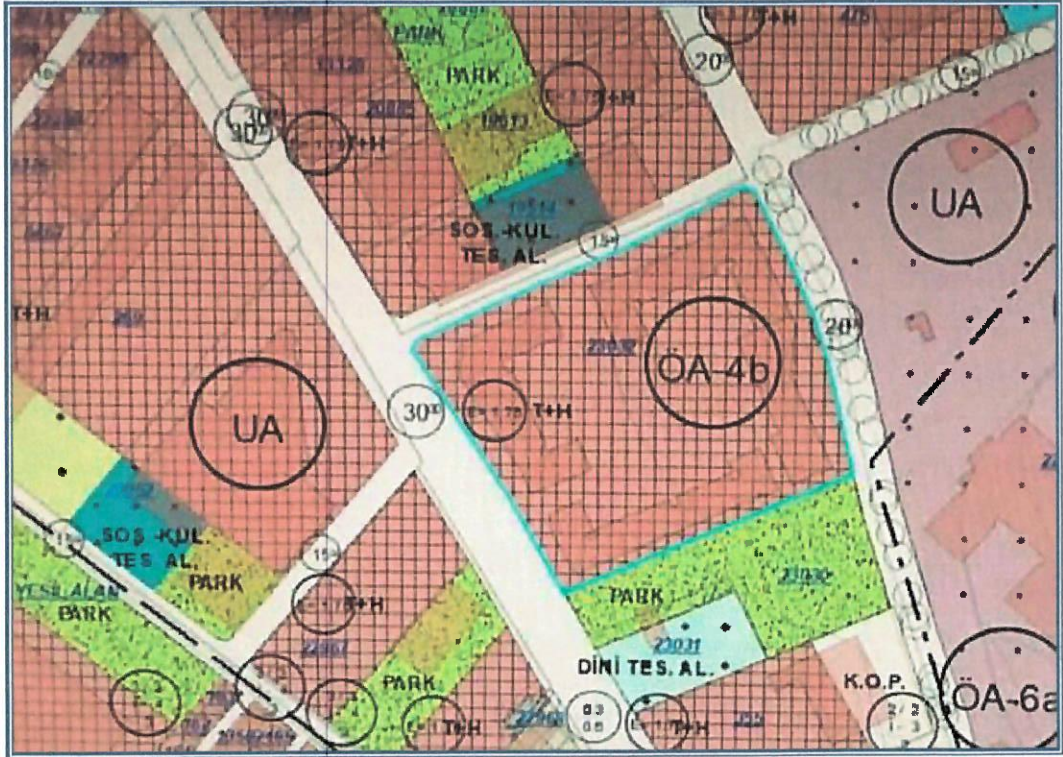


3.2.3. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule Esas, Son 3 Yıl İçerisindeki Satış Bilgileri

27.10.2021 tarihinde ilgili tapu sicil müdürlüğü tapu kütüğü kayıtları çerçevesinde yapılan araştırmada; değerlemeye konu bağımsız bölümün son 3 yıl içerisinde satışının olmadığı bilgisi alınmıştır.

3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreç**✓ İmar Durumu:**

Söz konusu taşınmaz, 30.11.2021 tarihinde Avcılar Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre 27.02.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Avcılar 3.Etap Uygulama İmar Planına göre, hizmet + ticaret alanında kalmakta olup, Emsal: 1,75 yapılaşma şartlarına sahip olup 5. idare mahkemesinin 29.03.2017 tarih, 2017/774 esas nolu kararı ile ticaret + hizmet alanlarına ilişkin plan notlarının iptal edildiği belirtilmiştir. İmar planına yapılan itiraz neticesinde bu kararın alındığı, tanzim edilen ruhsat ve iskanların kazanılmış hak olduğu ancak yeni ruhsat ve iskan tanzim edilmediği ifade edilmiştir. Yola/parka terki bulunmadığı bilgisi alınmıştır. Son 3 yıl içerisinde imar durumunda değişiklik bulunmamaktadır.



GörSEL 1: Gayrimenkulün İmar Planı

- ✓ **Yapı Ruhsatı, Proje ve Yapı kullanmaz izin bilgileri ile birlikte gayrimenkul için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. durumlara dair açıklamalar**



Ana gayrimenkulle ilgili olarak ada/parsel bazında yerinin doğruluğu kadastro ve parselasyon planından, imar planından, blok bazında ve bağımsız bölüm bazında taşınmazın yerinin doğruluğu Avcılar Belediyesinde mevcut kat irtifakına esas 15.08.2016 tarih ve 2016/1167245 sayılı Mimari Uygulama Projesi incelenmek suretiyle tespit edilmiştir. Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin projesinde planlanan konumda olduğu ve projesi ile uyumlu olduğu görülmüştür.

Avcılar Belediyesinden tarafımıza verilen işlem dosyası incelenmiş B Blok için 31.08.2016 tarih 152-3 numaralı yeni yapı ruhsatı ve 09.11.2018 tarih 168-3 numaralı yapı kullanma izin belgesi düzenlendiği görülmüştür. Yapı Kullanma İzin Belgesi; 146 adet bağımsız bölüm, 36.816 m² toplam inşaat alanı, yapı yol kotu altı seviyesinde 2 kat, yapı yol kotu seviyesinin üstünde 8 kat olmak üzere, toplam 10 kat için düzenlenmiştir.

✓ **Yapı Denetim:**

29/06/2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetim hakkında kanun uyarınca Karabağ1 Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından kontrolleri sağlanarak 09.11.2018 tarih 168-3 sayılı yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiş ve yapı denetim ilişkisi kalmamıştır.

✓ **Gayrimenkulün Enerji verimlilik sertifikası hakkında bilgi:**

B blok için 09.11.2018 tarihinde düzenlenmiş Y22346D78150F numaralı B performansı sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

3.4. Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış sözleşmelere(Gayrimenkul Satış Vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeler vb) ilişkin bilgiler:

Bu madde kapsamında herhangi bir sözleşmeye rastlanılmamıştır.

3.5. Taşınmazın Tanıtılması

3.5.1. Ulaşım Özellikleri

Çalışmaya konu olan gayrimenkul ulaşım açısından oldukça avantajlı konumdadır. İstanbul ölçeğinde bakıldığında merkezi bir konumda oldukları görülmektedir. D100 otoyolu Firuzköy Bulvarı'na olan yakınlığı ulaşım açısından çok avantajlı bir konumda olduğunun göstergesidir. Konu gayrimenkul 6 pafta, 0 ada, 23032 parsel olan erişim doğrudan Firuzköy Bulvarı'ndan sağlanmaktadır.





Harita 1: Mülkün Avrupa Yakası ölçeğindeki konumu

Konu gayrimenkulden Çevre Yolu'na erişim Sivas Bulvarı üzerinden sağlanabilmektedir. D-100 Karayolu'na olan sapağa olan mesafe yaklaşık 350 metredir.

Yapışmanın yüksek yoğunlukta olduğu bölgede sosyal yaşamın gerektirdiği alışveriş, sağlık ocağı/hastane, okul, market, banka vb. sosyal ihtiyaçlar kısa mesafelerde karşılanabilmektedir.

Bölge konut ve bulvar cephesinde ticaret olarak gelişmiş olup, genellikle orta düzey gelir grubuna sahip insanlar ikamet etmektedir.



Harita 2: Mülkün konumu

Değerlemeye konu taşınmaz, bölgenin ana arterlerinden olan Firuzköy Bulvarı'na cepheli konumda olup, yakın çevresinde İstanbul Üniversitesi, Pelican AVM, Avcılar Mezarlığı yer almaktadır.

Konu gayrimenkullerin önemli noktalara olan erişim mesafeleri aşağıdaki tablodadır.

Önemli Merkezler	Mesafe (km.)
D100 otoyolu	0,35
E-80 Otoyolu	9,2
Atatürk Havalimanı	8,8

Tablo 4: Önemli Merkezlere Yaya Yolu Mesafe



Harita 3: Ana Gayrimenkul ve Yakın Çevresi

3.5.2. Fiziksel Özellikler

Ekspertize konu B Blok 7 ve 8 no.lu bağımsız bölümün bulunduğu bina; 28.050,69 m² alanlı arsası üzerinde, ayrıık nizamda, betonarme karkas inşaat tarzında, 2 bodrum + zemin + 7 normal + çatı katlı inşa edilmiştir.

Değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı B Blok site Firuzköy Bulvarı yönünden bakıldığında sol ön tarafta yer almaktadır. Blok bünyesinde toplam 146 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bina ana giriş bölümü, kat sahanlık zeminleri ve merdiven basamakları mermer kaplama, giriş bölümünde duvarları plastik boyalıdır. Asansörün mevcut olduğu binanın dış cephesi akrilik boyalıdır. Kapalı otopark imkanı bulunan binada, ısınma doğalgaz kombi sistemi ile yapılacak şekilde tesisat bulunmaktadır. İlgili Belediyede dosyasında yapılan sorgulamada binanın enerji kimlik belgesinin olduğu tespit edilmiştir.

Ekspertize konu B Blok 7 no.lu bağımsız bölüm binaya Firuzköy Bulvarı yönünden bakıldığında binanın 1. Bodrum, Zemin ve asma katında, sol ön taraftan 4. sırada kalmakta (güneybatı cepheli) olup, kullanım alanı onaylı mimari projesine ve yerinde yapılan ölçüme göre 1. Bodrum katı 120 m², zemin katı 120 m² dükkan 28 m² kapalı teras alanlı, asma katı ise 100 m² alanlı olacak şekilde toplam 340 m² dükkan 28 m² kapalı teras alanlıdır. Taşınmazın Firuzköy Bulvarına 5,85 metre cephesi bulunmaktadır.

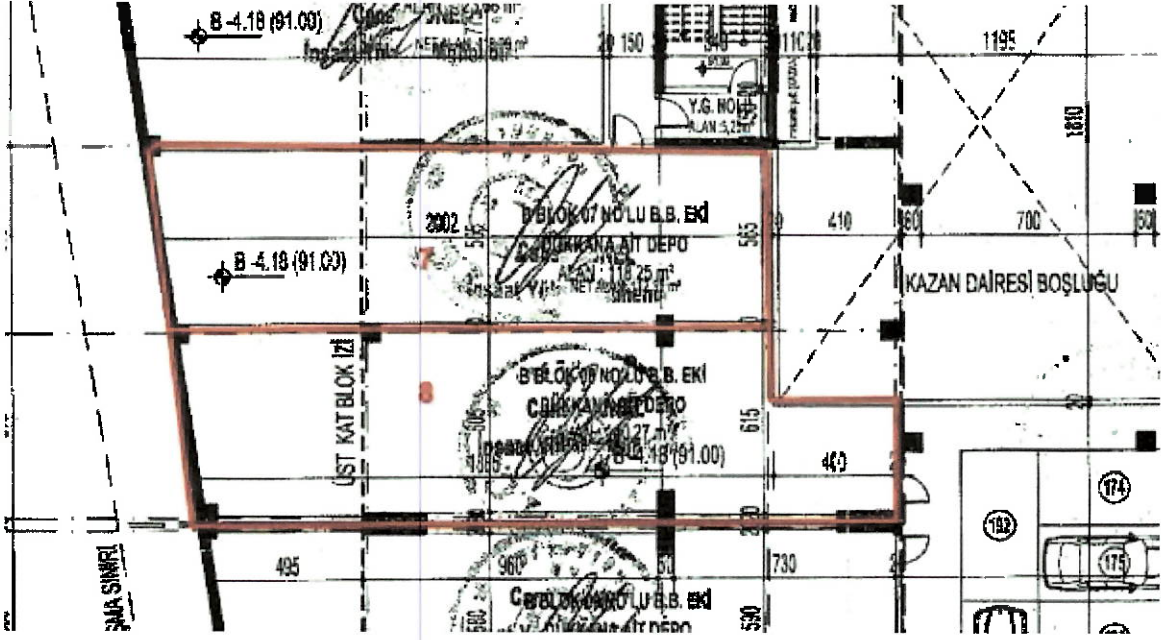
Ekspertize konu B Blok 8 no.lu bağımsız bölüm binaya Firuzköy Bulvarı yönünden bakıldığında binanın 1. Bodrum, Zemin ve asma katında, sol ön taraftan 5. sırada kalmakta (güney cepheli) olup, kullanım alanı onaylı mimari projesine ve yerinde yapılan ölçüme göre 1. Bodrum katı 140 m², zemin katı 130 m² dükkan 24 m² kapalı teras alanlı, asma katı ise 85 m² alanlı olacak şekilde toplam 355 m² dükkan 24 m² kapalı teras alanlıdır. Taşınmazın Firuzköy Bulvarına 6,25 metre cephesi bulunmaktadır.

Taşınmaz natamam olup zeminler ve duvarlar; şap kaplamadır. Bağımsız bölümde ısınma, doğalgaz yakıtı kullanılmak suretiyle sağlanmakta olup halihazırda kombi ve radyatörler monte edilmemiştir.

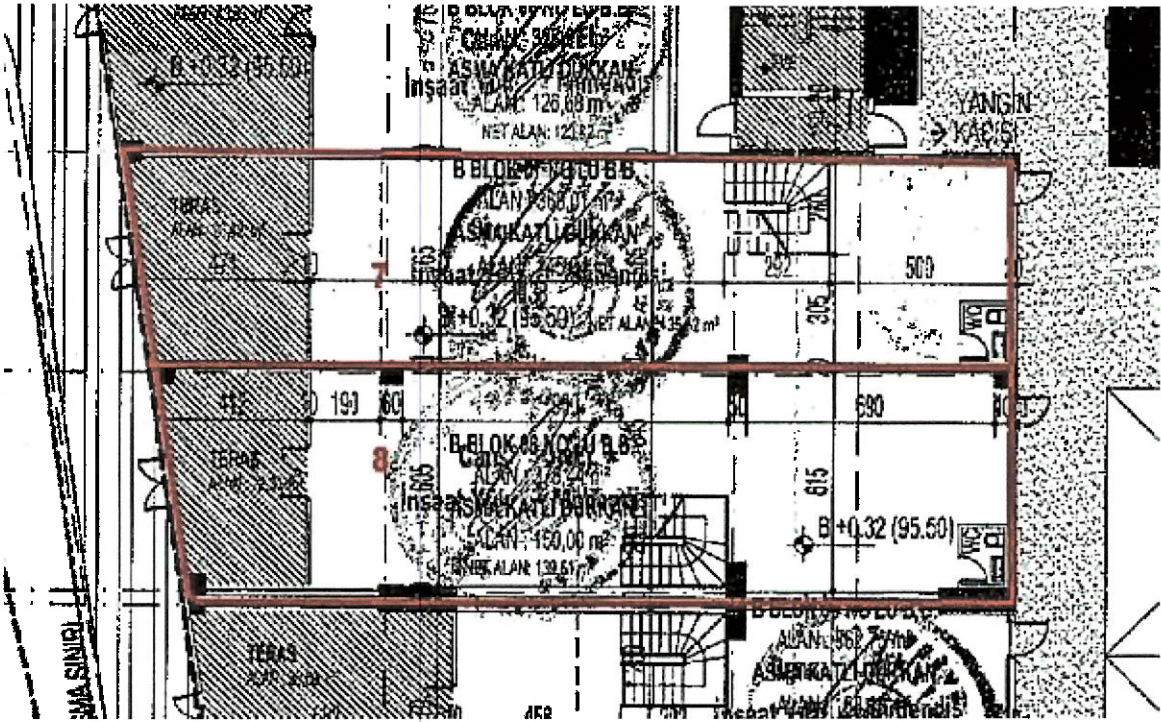
B.B. NO	BODRUM KAT	ZEMİN KAT	TERAS	ASMA KAT	TOPLAM ALAN (m ²)
7	120	120	28	100	340,00
8	140	130	24	85	355,00
	260	250	52	185	695,00

Tablo 5: Bağımsız Bölüm Brüt Yasal Alan ve Özellikleri

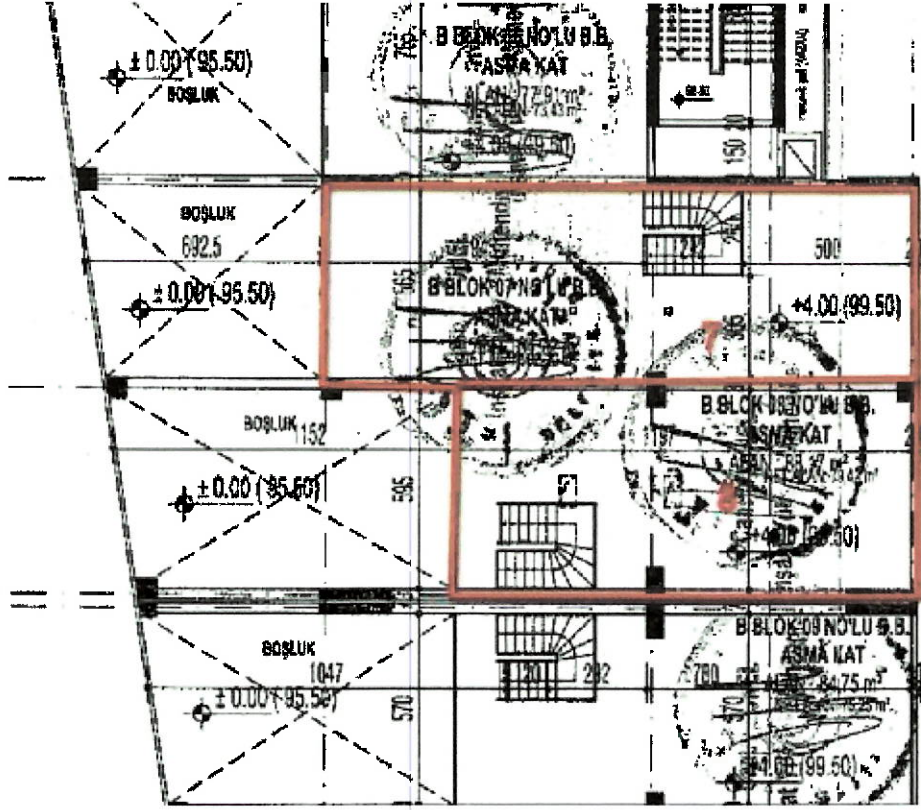




Görsel 2: Bodrum Kat Planı



Görsel 3: Zemin Kat Planı



Görsel 4: Asma Kat Planları

3.5.3. Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı imar kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerekir değişiklikler olup olmadığı:

Yeniden ruhsat almasını gerektiren bir duruma rastlanılmamıştır.

3.5.4. Gayrimenkulün değerlendirme tarihi itibarıyla hangi amaçlı kullanıldığı, gayrimenkul arsa veya arazi ise üzerinde herhangi bir yapı bulunup bulunmadığı ve varsa, bu yapıların hangi amaçlı kullanıldığı hakkında bilgi:

Değerleme konusu taşınmazlar tapu kayıtlarına göre asma katlı depolu dükkan vasfında olup vasfına uygun olduğu ve mevcut durumda boş oldukları tespit edilmiştir.

4. PİYASA ARAŞTIRMASI

Arz ve talep dengesi genel itibariyle dengeli olan bölgede yapılan araştırmaya göre konumu, yaşı, katı, cephesi ve kullanım alanları dikkate alınarak emsaller tespit edilmiş ve değerlendirme konusu taşınmaza göre şerefiyelendirilmiştir.



Görsel 5: Emsal Haritası

4.1. Satılık/Kiralık Dükkan Emsal Araştırması

Emsal 1: Adres Emlak Tel:532 215 11 56

Konu taşınmaz ile aynı sitede yer alan A blok 2 b.b. Numaralı taşınmaz 320 m² alanlı olarak 16.250 TL bedelle kiralıktır. Emsal taşınmazın alanı 90 m² Z.K.+ 42 m² teras+50 m² A.K alanlı olduğu hesaplanmıştır. Pazarlık imkanı bulunmaktadır. Konum itibariyle kısmen düşük şerefiyeli olup %10 şerefiye uygulanmıştır. (Bodrum kat %25, teras %80, asma kat %50 indirgenmiş olarak etkili alan: 152,2 m² alınmıştır.)

Emsal 2: Sahada-Yüz Yüze

Konu taşınmaz ile aynı sitede yer alan C blok 10 numaralı taşınmazın yakın zamanda yaklaşık 1.100.000 TL bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır. Taşınmaz 56m² olarak hesaplanmıştır. Konum itibariyle kısmen düşük şerefiyeli olup %12 şerefiye uygulanmıştır.

Emsal 3: Sahada-Yüz Yüze

Konu taşınmaz ile aynı sitede yer alan C blok 6 numaralı taşınmazın 2021 yılı başında yaklaşık 8.000 TL bedelle kiralandığı bilgisi alınmıştır. Taşınmaz 140 m² olarak hesaplanmıştır. Yıl başından itibaren artan fiyatlardan dolayı %60 değer artışı uygulanmış ayrıca konum itibariyle kısmen düşük şerefiyeli olup %15 olmak üzere toplam %75 şerefiye uygulanmıştır.

Emsal 4: Sahada-Yüz Yüze

Konu taşınmaz ile aynı sitede yer alan C blok 14 numaralı taşınmazın 2 ay önce yaklaşık 3.800 TL bedelle kiralandığı bilgisi alınmıştır. Taşınmaz 46 m² olarak hesaplanmıştır. 2 ay süre geçmiş olması sebebiyle %15 değer artışı uygulanmış ayrıca konum itibarıyla kısmen düşük şerefilyeli olup %15 olmak üzere toplam %30 şerEFIYE uygulanmıştır.

Emsal 5: Gri Emlak Tel:554 180 00 26

Konu taşınmaza yakın konumda benzer nitelikli Şafak residancenin zemin katında yer alan, 110m² kullanım alanlı olduğu ifade edilen, 100m² kullanım alanına sahip olduğu düşünülen 2.250.000 TL bedelle satılık dükkandır. Aylık kirasının 9000 TL/AY olacağı ifade edilmiştir. Konum itibarıyla kısmen düşük şerEFIYE olup %20 şerEFIYE uygulanmıştır.

Emsal 6: Çalışkan Emlak Tel:533 633 88 09

Konu taşınmaza yakın konumda benzer nitelikli Şafak residancenin zemin katında yer alan, 100m² kullanım alanlı olduğu ifade edilen, 90m² kullanım alanına sahip olduğu düşünülen 2.200.000 TL bedelle satılık dükkandır. Aylık kirasının 9000 TL/AY olacağı ifade edilmiştir.

Emsal 7: Salih Emlak Tel:532 280 65 41

Konu taşınmaza yakın konumda D100 yanyol caddesi üzerinde 5 katlı binanın zemin katında yer alan, 100m² Z.K. + 90m² B.K. kullanım alanlı olduğu ifade edilen, 85m² Z.K. + 80m² B.K.kullanım alanına sahip olduğu düşünülen 3.100.000 TL bedelle satılık dükkandır. Aylık kirasının 12000 TL/AY olacağı ifade edilmiştir. (Bodrum kat %25 indirgenmiş olarak etkili alan: 105 m²)

EMSAL NO	NİTELİK	TOPLAM ETKİLİ ALAN	TALEP EDİLEN SATIŞ FİYATI	TALEP/BEYAN EDİLEN KİRA FİYATI	İSKONTO	TAHMİNİ SATIŞ FİYATI	TAHMİNİ KİRA FİYATI	SATIŞ BİRİM FİYAT	KİRA BİRİM FİYAT	ŞEREFİYE	DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT	DÜZELTİLMİŞ KİRA BİRİM FİYAT	KAPİTALİZASYON ORANI
1	DÜKKAN	152,2 m ²		16.200 TL	7%		15.000,00 TL	0,00 TL	98,55 TL	-10%		108 TL	
2	DÜKKAN	56 m ²	1.100.000,00 TL	5.500 TL	0%	1.100.000,00 TL	5.500,00 TL	19.642,86 TL	98,21 TL	-12%	22.000 TL	110 TL	0,060
3	DÜKKAN	140 m ²		8.000 TL	0%		8.000,00 TL	0,00 TL	57,14 TL	-75%		100 TL	
4	DÜKKAN	46 m ²		3.800 TL	0%		3.800,00 TL	0,00 TL	82,61 TL	-30%		107 TL	
5	DÜKKAN	100 m ²	2.250.000,00 TL	9.000 TL	10%	2.025.000,00 TL	9.000,00 TL	20.250,00 TL	90,00 TL	-20%	24.300 TL	108 TL	0,053
6	DÜKKAN	90 m ²	2.200.000,00 TL	9.000 TL	10%	1.980.000,00 TL	9.000,00 TL	22.000,00 TL	100,00 TL	0%	22.000 TL	100 TL	0,055
7	DÜKKAN	105 m ²	3.100.000,00 TL	12.000 TL	10%	2.790.000,00 TL	12.000,00 TL	26.571,43 TL	114,29 TL	0%	26.571 TL	114 TL	0,052
ORTALAMA											23.718 TL	107 TL	0,055

Tablo 6: Emsal Denkleştirme Tablosu



5. VERİ ANALİZİ ve SONUÇLAR

5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler:

- Merkezi bir konumda yer alması
- Temel ihtiyaçlara yakın bir konum içerisinde yer alması
- Otopark alanının olması
- Cadde cepheli olması

Olumsuz Özellikler

- Yaya hareketliliği yüksek bir cadde üzerinde yer almaması

5.2. Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkule etkileri;

Bölge genelinde dükkan değerleri yükselme trendinde olup, araç trafiği açısından yüksek ancak yaya sirkülasyonu açısından nispeten daha düşük yoğunluktadır.

5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler

Yapılan değerlendirme çalışmalarında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar "Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı", "Gelir İndirgeme Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" dır.

5.3.1.1. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

Emsal karşılaştırma yaklaşımı değerlendirilecek gayrimenkule benzer yakın zamanda satılmış olan gayrimenkullerin satış fiyatları uygun karşılaştırma kriterleri kullanılarak gerekli düzeltme işlemleri yapılarak gayrimenkulün değerinin tespit edildiği yaklaşımdır.

5.3.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Gelir indirgeme yaklaşımında değerlemesi yapılan ve gelir getiren mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir.

5.3.1.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, piyasada alım satımı pek olmayan özel amaçlı genel olarak fabrika, otel, tatil köyleri, fabrika, işhanı vb. gibi kira geliri bilinmeyen gayrimenkuller için kullanılır. Muhtemel bir alıcının, belli bir gayrimenkul için yerine koyma maliyetinden fazla bir bedel ödemeyeceği varsayımından yola çıkılır.

Yıpranma, plan eksiklikleri ve komşuluk çevresi etkilerinden kaynaklanan değer kaybı yeniden inşa maliyetlerinden düşülür. Amorti edilmiş yapıların maliyet tahminine arazi değeri tahmini ilave edilerek maliyet yaklaşımıyla belirlenen değere ulaşılır.

5.3.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında Pazar (emsal karşılaştırma) yaklaşımı ve kira kapitalizasyonu yaklaşımı kullanılmıştır.



5.3.2.1. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Çalışma kapsamında yapılan emsal araştırmasında söz konusu gayrimenkulün konumu ve kullanım özellikleri göz önünde bulundurularak, Emsallerin benzer özelliklerinden dolayı ortalaması alınmıştır. Gayrimenkulün değerlemesinde bölgede benzer tipteki gayrimenkullerin karşılaştırılıp, birim fiyata ulaşarak karşılaştırma yapmak amacıyla emsal karşılaştırma yaklaşımı yapılmıştır.

Çalışma kapsamında yapılan emsal araştırması konut yapılmıştır. Emsallere; konumu, büyüklüğü, oda sayısı ve kat şerefiyesine göre şerefiyelendirme yapılmıştır.

Buna göre 7 nolu bağımsız bölüm değeri;

$$(120 \text{ m}^2 \times \%25(\text{Zemin kata etkisi}) + 120 \text{ m}^2 + 28 \text{ m}^2 \times \%80(\text{Zemin kata etkisi}) + 100 \text{ m}^2 \times \%50(\text{Zemin kata etkisi}) = 222,40 \text{ m}^2)$$

$$222,40 \text{ m}^2 \times 23.717 \text{ TL/m}^2 = 5.274.661 \text{ TL olarak hesaplanmıştır.}$$

Yuvarlatılmış Değer: 5.275.000 TL

Buna göre 8 nolu bağımsız bölüm değeri;

$$(140 \text{ m}^2 \times \%25(\text{Zemin kata etkisi}) + 130 \text{ m}^2 + 24 \text{ m}^2 \times \%80(\text{Zemin kata etkisi}) + 85 \text{ m}^2 \times \%50(\text{Zemin kata etkisi}) = 226,70 \text{ m}^2)$$

$$226,70 \text{ m}^2 \times 23.717 \text{ TL/m}^2 = 5.376.644 \text{ TL olarak hesaplanmıştır.}$$

Yuvarlatılmış Değer: 5.377.000 TL

5.3.2.2. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Değerlemeye konu taşınmazın ticari faaliyetlerin yoğun olduğu bir caddeye cephe olması, kat özellikleri yapı kalitesi gibi özellikler göz önünde bulundurularak benzer fonksiyon özelliklerine sahip olan emsaller dikkate alınmıştır.

5.3.2.3. Maliyet Yaklaşımı :

Ekspertize konu taşınmazların değerlendirilmesinde bu yaklaşım kullanılmamıştır.

5.3.2.4. Gelirlerin Kapitalizasyon (Gelirlerin İndirgenmesi) Yaklaşımına Göre Değer Analizi

B.B. No	KAT	TOPLAM ALAN (m ²)	ETKİLİ ALAN (m ²)	KİRA BİRİM FİYATI	KİRA DEĞERİ
---------	-----	----------------------------------	----------------------------------	----------------------	-------------



7	Zemin	340	222,4	107	₺	23.797
8	Zemin	355	226,7	107	₺	24.257
TOPLAM		695	449,1		₺	48.054

B.B. No	KAT	KİRA DEĞERİ	KAP. ORANI	DEĞER
7	Zemin	23.797	0,055	₺ 5.192.073
8	Zemin	24.257	0,055	₺ 5.292.436
		48.054		₺ 10.484.509

5.3.2.5. Gayrimenkul için takdir edilen kira değeri:

B.B. No	KAT	TOPLAM ALAN (m ²)	ETKİLİ ALAN (m ²)	KİRA BİRİM FİYATI	KİRA DEĞERİ
7	Zemin	340	222,4	107	₺ 23.797
8	Zemin	355	226,7	107	₺ 24.257
TOPLAM		695	449,1		₺ 48.054

5.3.2.6. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri:

Bağımsız bölümler dükkan niteliğinde olup, bu madde kapsamında değildir.

5.3.2.7. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Bağımsız bölümler dükkan niteliğinde olup, bu madde kapsamında değildir.

5.3.2.8. En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

En iyi ve en verimli kullanım boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün fiziksel olarak mümkün, uygun bir biçimde desteklenen, finansal olarak yapılabilir ve en yüksek değerle sonuçlanan, makul bir biçimde olası ve yasal kullanımıdır. En iyi ve en verimli kullanım dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Ancak bu kriterler sağlandıktan ve çeşitli alternatif kullanımlar elendikten sonra sonuçlandırılır.

- Fiziksel olarak kullanımı mümkün,
- Yasal mevzuata uygun,
- Ekonomik açıdan faydalı,
- Önerilen kullanım azami düzeyde verimli olmalıdır.

Tüm soruların kriterleri sağlayan kullanım en iyi ve en verimli kullanımdır. Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının “Dükkan” olduğu düşünülmektedir.

5.3.2.9. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme Analizi

Değerleme müstakil bağımsız bölümler için gerçekleştirilmiştir.



5.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

5.4.1. Farklı Değerleme Metodlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumuylaştırılması ve Bu Amaçla izlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

Değerleme çalışması sonucu türetilen değer sonuçlarından hareketle Nihai Değer sonucuna ulaşılabilmesi için raporda yer alan farklı yöntemler kullanılmıştır.

Değerleme çalışmamız sonucunda, değerlemenin amacı, değer türü, elde edilen veriler ve uygulanan metodlar sonucunda iki farklı değer elde edilmiştir. Bölge genelinde yapılan araştırmalar neticesinde yeterli sayıda emsal bulunması sebebiyle bu değerlerden emsal karşılaştırma yaklaşımı ile bulunan değer Nihai Değer sonucuna ulaşılmış ve sonuç kısmında değer takdir edilmiştir.

5.4.2. Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri,

Yapılan araştırmalarda temin edilen bilgilerin tamamı rapora aktarılmış olup, raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

5.4.3. Yasal Gereklilerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş

Yerinde yapılan incelemelerde yasal durum ile mevcut durumun örtüştüğü görülmüştür. Değerlemesi yapılan taşınmazın ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alındığı, yapı ruhsatının ve yapı kullanma izin belgesinin olduğu, projesinin hazır ve onaylanmış olduğu tespit edilmiştir.

5.4.4. Varsa gayrimenkul üzerindeki takyidat ve ipotekler ile ilgili görüş

Takyidat ve ipotekler ile ilgili tüm bilgiler raporun içerisinde verilmiş ve WEB Tapu Sisteminden temin edilen TAKBİS belgesi eklere eklenmiştir.

5.4.5. Değerleme konusu gayrimenkulün üzerindeki ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç, devredilebilmesi konusunda herhangi bir sınırlamaya tabi olup olmadığı hakkında bilgi:

Herhangi bir sınırlamaya rastlanılmamıştır.

5.4.6. Değerleme konusu arsa veya arazi ise alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulup bulunulmadığına dair bilgi

Herhangi bir proje geliştirme bilgilerine rastlanılmamıştır.

5.4.7. Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı ise, üst hakkı ve devremülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğrudan sözleşmelerde özel kanun hükümlerinden kaynaklananlar hariç herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi:

Değerleme bu madde kapsamında değildir.

5.4.8. Gayrimenkulün tapudaki niteliğinin , fiili kullanım şeklinin ve portföye alınma niteliğinin birbiriyle uyumlu olup olmadığı hakkında görüş ile portföye alınmasından herhangi bir sakınca olup olmadığı hakkında görüş

Yapılan araştırmalar ve çalışmalar sonucu, konu taşınmazların tapudaki niteliği ile fiili kullanım şeklinin uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazların Gayrimenkul yatırım ortaklıkları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" maddeleri kapsamında "Asma Katlı Depolu Dükkan" olarak portföye alınmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı görüş ve kanaatine varılmıştır.



6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması)

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

Söz konusu değerleme çalışması İstanbul ili, Avcılar İlçesi, Avcılar mahallesinde, konumlu gayrimenkulün 09.12.2021 tarihi itibarıyla piyasa değerlerinin belirleme amacıyla değerleme çalışması UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve resmi gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayı ile "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri kapsamında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmış, ardından 27.12.2021 tarihinde revize edilerek sonuçlandırılmıştır.

Taşınmazlara emsal karşılaştırma yaklaşımı ve gelirlerin kapitalizasyonu yaklaşımı ile değerler takdir edilmiş olup nihai durumda emsal karşılaştırma yaklaşımı ile bulunan değerler dikkate alınmıştır.

DEĞER TABLOSU

DEĞERLEMENE KONU GAYRİMENKUL	EMSA KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI(TL)	GELİRLERİN KAPİTALİZASYONU (TL)	NİHAİ DEĞER (TL)
7 Nolu Bağımsız Bölüm	₺5.275.000,00	₺5.192.073,00	₺5.275.000,00
8 Nolu Bağımsız Bölüm	₺5.377.000,00	₺5.292.436,00	₺5.377.000,00
NİHAİ DEĞER	₺10.652.000	₺10.484.509	₺10.652.000

Tablo 7: Değer Uzlaştırma Tablosu

Rapor tarihindeki Toplam Adil Piyasa Değerinin;

KDV hariç

10.652.000TL (On Milyon Altı Yüz Elli İki Bin Türk Lirası)

KDV dahil

12.569.360 TL (On İki Milyon Beş Yüz Altmış Dokuz Bin Üç Yüz Altmış Türk Lirası)

olabileceği tahmin ve takdir edilmiştir. Gayrimenkulün % 18 KDV ye tabi olması nedeniyle KDV oranı %18 olarak alınmıştır.

Özge EREN

Lisanslı Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 407414

Gürkan KURTOĞLU

Lisanslı Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 407523

Ahmet ARSLAN

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400376

