

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

**26 ADET DÜKKAN
(3282 ADA 8 PARSEL)
BAĞCILAR/İSTANBUL**

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2025/0245

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.	GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU.....	8
4.2.	TAKYİDAT İNCELEMESİ	9
4.2.1.	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE PORTFÖYDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ.....	9
4.3.	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	10
4.3.1.	SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER.....	10
4.3.2.	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER	10
4.3.3.	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER	11
4.3.4.	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ.....	11
4.3.5.	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	11
4.3.6.	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	11
4.4.	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	12
4.4.1.	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ	12
4.4.2.	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ.....	12
4.5.	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER	12
5.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	13
5.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	13
5.2.	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	14
5.3.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	16
5.4.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	16
6.BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	16
6.1.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	16
6.2.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER	19
6.3.	BÖLGE ANALİZİ	19
6.3.1.	İSTANBUL İLİ	19



6.3.2.	BAĞCILAR İLÇESİ	20
6.4.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	21
6.5.	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI.....	22
7.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	23
7.1.	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	23
8.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	24
8.1.	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	24
8.1.1.	SATILIK VE KİRALIK DÜKKAN EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ	25
8.1.2.	ULAŞILAN SONUÇ.....	25
8.2.	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	0
8.3.	ULAŞILAN SONUÇ.....	1
8.4.	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	2
8.5.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	2
8.5.1.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR ...	3
8.5.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ.	3
8.5.3.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	3
8.5.4.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	3
8.5.5.	KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	3
9.BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	3
10.BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	4

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	: 31 Ocak 2025
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 03 Şubat 2025
Rapor Tarihi	: 07 Şubat 2025
Raporun Türü:	Gayrimenkul Değerleme Raporu
Müşteri / Rapor No	: 782 - 2025/0245
Değerleme Konusu	Yenimahalle Mahallesi, Dökümcüler Caddesi,
Gayrimenkulün Adresi	: No: 16, (3282 Ada 8 Parsel) Bağcılar/İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kirazlı Mahallesi, 3282 ada 8 nolu parsel (Bkz. Ekler)
İmar Durumu	: Bağcılar Belediyesi`nde yapılan temaslarda değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu parselin 1/1000 ölçekli Bağcılar Uygulama İmar Planı kapsamında TİM Alanında kaldığı şifahen öğrenilmiştir.
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. ¹

3282 ADA 2 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN 26 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	1.090.230.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	1.308.276.000,-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.



invest

2025/0245

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

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



(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

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

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

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

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.

- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım / satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

3.2. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. talebine istinaden, İstanbul İli, Bağcılar İlçesi 3282 ada 8 no'lu parselde kayıtlı 26 adet dükkanın 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. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ : ARTAŞ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)

İLİ : İstanbul

İLÇESİ : Bağcılar

MAHALLE : Kirazlı

PAFTA NO : 245Ds3b

ADA NO : 3282

PARSEL NO : 8

ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : 17 Adet Bloklı Betonarme Mesken Ofs İşyeri ve Arsası

YÜZÖLÇÜMÜ (m²) : 48.973,43 m²

BLOK	BB NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT	SAYFA	YEVMIYE	TARİH
1	32	ZEMİN	DÜKKAN	219240 / 146920290	558	55117	23.06.2023	26423
1	33	ZEMİN+1	ASMA KATLI DÜKKAN	347007 / 146920290	558	55118	23.06.2023	26423
1	34	ZEMİN+1	ASMA KATLI DÜKKAN	332532 / 146920290	558	55119	23.06.2023	26423
2	35	ZEMİN+1	DEPOLU ASMA KATLI DÜKKAN	307818 / 146920290	558	55182	23.06.2023	26423
2	36	ZEMİN+1	DEPOLU ASMA KATLI DÜKKAN	258000 / 146920290	558	55183	23.06.2023	26423
2	37	ZEMİN+1	DEPOLU ASMA KATLI DÜKKAN	231111 / 146920290	558	55184	23.06.2023	26423
3	35	ZEMİN	DEPOLU DÜKKAN	290445 / 146920290	559	55220	23.06.2023	26423
3	37	ZEMİN	DEPOLU DÜKKAN	361896 / 146920290	559	55222	23.06.2023	26423
3	38	1.BODRUM	DEPOLU DÜKKAN	283467 / 146920290	559	55223	23.06.2023	26423
6	46	ZEMİN+ 1.	ASMA KATLI DÜKKAN	463851 / 146920290	560	55339	23.06.2023	26423
6	47	ZEMİN+ 1.	ASMA KATLI DÜKKAN	95322 / 146920290	560	55340	23.06.2023	26423
6	48	ZEMİN+ 1.	DEPOLU ASMA KATLI DÜKKAN	257133 / 146920290	560	55341	23.06.2023	26423
6	49	ZEMİN+ 1.	DEPOLU ASMA KATLI DÜKKAN	249702 / 146920290	560	55342	23.06.2023	26423
6	50	1.BODRUM	DÜKKAN	221337 / 146920290	560	55343	23.06.2023	26423
6	51	2.BODRUM	DÜKKAN	360762 / 146920290	560	55344	23.06.2023	26423
6	52	2.BODRUM	DÜKKAN	147936 / 146920290	560	55345	23.06.2023	26423
6	53	2.BODRUM	DÜKKAN	213993 / 146920290	560	55346	23.06.2023	26423
7	44	ZEMİN+1	DEPOLU ASMA KATLI DÜKKAN	218652 / 146920290	561	55390	23.06.2023	26423
8	47	ZEMİN	DEPOLU DÜKKAN	245454 / 146920290	561	55440	23.06.2023	26423
9	43	ZEMİN	DEPOLU DÜKKAN	233916 / 146920290	561	55483	23.06.2023	26423
9	44	ZEMİN	DEPOLU DÜKKAN	186906 / 146920290	561	55484	23.06.2023	26423
9	45	ZEMİN	DÜKKAN	68568 / 146920290	561	55485	23.06.2023	26423
17	50	ZEMİN+1	DEPOLU ASMA KATLI DÜKKAN	232752 / 146920290	566	55884	15.10.2024	41859
17	52	ZEMİN+1	DEPOLU ASMA KATLI DÜKKAN	273552 / 146920290	566	55886	23.06.2023	26423

17	53	ZEMİN+1	ASMA KATLI DÜKKAN	108414 / 146920290	566	55887	23.06.2023	26423
17	54	ZEMİN+1	DEPOLU ASMA KATLI DÜKKAN	231921 / 146920290	566	55888	23.06.2023	26423

4.2. TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nden 31.01.2025 tarihi itibarıyla değerlemeye konu taşınmazların tamamı için alınan takyidat yazısına göre taşınmazlar üzerinden müşterek olarak aşağıdaki notlar bulunmaktadır. Rapor eklerinde imzalı belge bulunmaktadır.

Beyanlar Bölümü:

- Bu Taşınmaz KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.) (10.01.2025 – 1217) (Tümü)
- Yönetim Planı : 22/06/2023(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (23.06.2023 – 26423) (Tümü)

Şerhler Bölümü:

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (31765-31766 no lu trafo merkezi yeri için TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllığı 1-TL den 99 yıl müddetle kira sözleşmesi vardır.) (31.08.2023 – 35060) (Tümü)

4.2.1. GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE PORTFÖYDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ

Taşınmazlar üzerinde yönetim planı, resmi kurum lehine irtifak hakkı ve kira şerhi bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nd-'in 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca "Gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." Ayrıca anılan fıkranın (j) bendine göre: "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez."

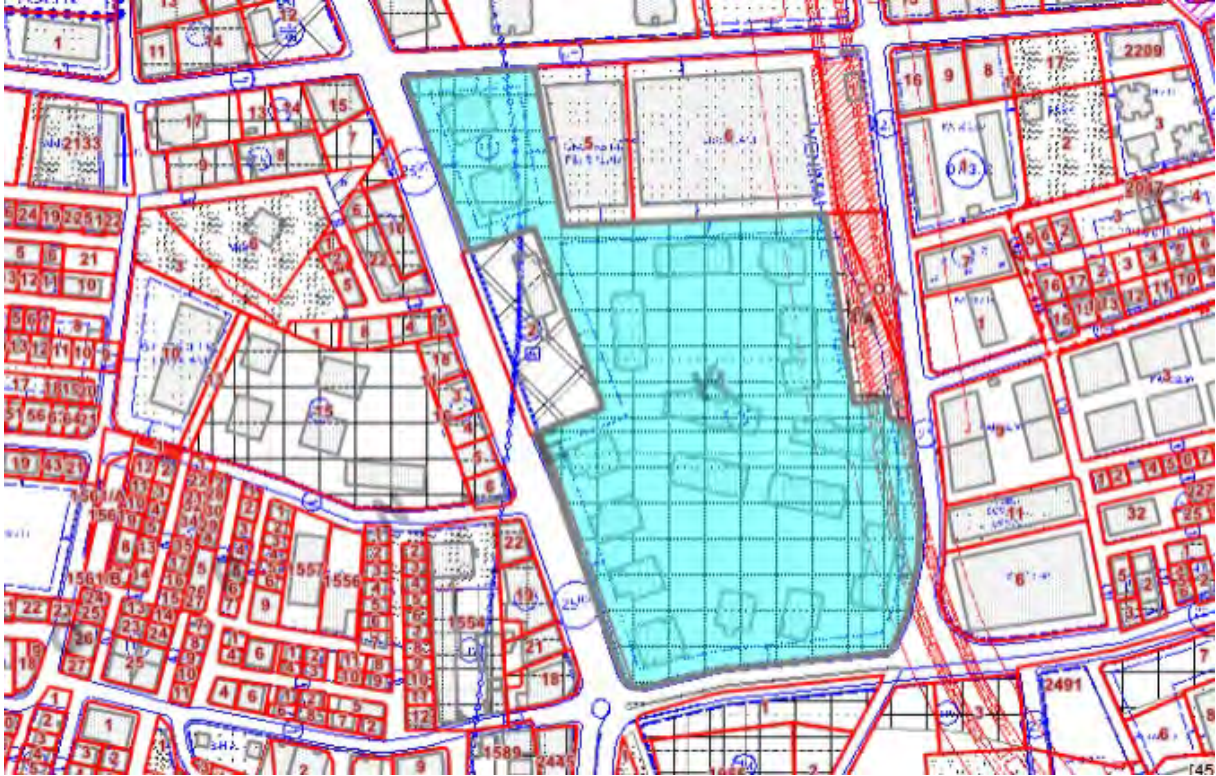
Anılan tebliğin 30 uncu maddesi birinci fıkrasına göre ise: "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için 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."

4.3. İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Bağcılar Belediyesi`nde yapılan temaslarda değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu parselin 1/1000 ölçekli Bağcılar Uygulama İmar Planı kapsamında TİM Alanında kaldığı ve yapılaşma koşullarının `Ayrık Nizam`, `Hmax: Avan Proje`, `TAKS: Zemin katta;0,50, Normal katta; 0,25`, `Emsal: 2,00` şeklinde olduğu şifahen öğrenilmiştir.



4.3.1. SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parselin son 3 yıl içerisinde imar planlarında değişiklik yapılmadığı öğrenilmiştir.

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

Bağcılar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde arşivinde yapılan incelemelerde aşağıdaki ruhsat ve iskan belgelerinin bulunduğu görülmüştür.

Web Tapu sisteminde ve Bağcılar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan araştırmada bila tarih bila sayılı projesi incelenmiştir. Ayrıca dosyasında aşağıda belirtilen evraklara rastlanmıştır.



YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ				
BLOK	TARİH	YEVİMİYE	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	ALAN m ²
1	16.12.2024	4191831	62	11.572,01
2	16.12.2024	4191881	38	10.312,96
3	16.12.2024	4191928	38	11.792,01
6	16.12.2024	4192968	53	9.657,40
7	16.12.2024	4192975	47	10.584,31
8	16.12.2024	4192987	47	11.161,71
9	16.12.2024	4193000	46	10.054,09
17	26.12.2024	4208276	55	12.184,08
YENİ YAPI RUHSATI				
BLOK	TARİH	YEVİMİYE	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	ALAN m ²
1	19.01.2023	3405006	62	11.572,01
2	19.01.2023	3405006/1	38	10.312,96
3	19.01.2023	3405006/2	38	11.792,01
6	19.01.2023	3405006/6	53	9.657,40
7	19.01.2023	3405006/7	47	10.584,31
8	19.01.2023	3405006/8	47	11.161,71
9	19.01.2023	3405006/9	46	10.054,09
17	20.01.2023	3405006/17	55	12.184,08

4.3.3. YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkuller 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup, inşaat sürecinde yapı denetimi Metreküp Yapı Denetim Hizmetleri Ltd. Şti. firması tarafından yürütülmüştür.

4.3.4. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Taşınmazların yer aldığı binaya ait Enerji Kimlik Belgeleri bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazların iskan belgeleri bulunmakta olup yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

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

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde yer alan gayrimenkullere ilişkin tüm izinler alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri mevcuttur.

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



4.4. SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde 17 Blok 50 nolu bağımsız bölümün satış yoluyla ARTAŞ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'ne devrolduğu, diğer bağımsız bölümlerin 23.06.2023 tarih ile kat irtifakı tesisi ile tescil olduğu tespit edilmiştir.

4.4.1. TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Yapılan incelemelerde 17 Blok 50 nolu bağımsız bölümün satış yoluyla ARTAŞ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'ne devrolduğu görülmüştür.

4.4.2. HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkuller için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.5. YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

5.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmaz İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Yenimahalle Mahallesi, Dökümcüler Caddesi üzerinde ve 3282 ada 8 nolu parselde yer alan 16 kapı nolu Avrupa Konutları Yenimahalle Projesi bünyesinde yer alan 26 adet bağımsız bölümdür.

Taşınmazın yakın çevresinde zemin katları dükkan, konut siteleri, 3 - 6 katlı konut amaçlı kullanılan binalar bulunmaktadır. Bölgedeki eski ve gecekondü niteliğindeki yapıların yerine son yıllarda yeni yapılar inşa edildiği gözlenmektedir. Gününbirlik ihtiyaçların karşılanabileceği sosyal donatı alanlarına yürüme mesafesinde bulunan gayrimenkulün yakın çevresinde Yeni Mahalle Metro İstasyonu, Mehmet Akif İnan Ortaokulu, Atlas Üniversitesi Hastanesi, Güneşli Erdem Hastanesi, Halkalı Caddesi, Cumhuriyet Caddesi, Arif Nihat Asya İlköğretim Okulu yer almaktadır.

Taşınmazın konumlu olduğu bölge topografik olarak eğimli ve bölgede altyapı tamamlanmıştır. Taşınmaza ulaşım Mahmutbey Caddesi üzerinden toplu taşıma araçları ile kolaylıkla sağlanabilmektedir.



invest

2025/0245



5.2. GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Değerlemeye konu taşınmazın konumlu olduğu Avrupa Konutları Yenimahalle Projesi, 3282 ada 8 nolu parsel üzerinde 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 ve 17 olmak üzere 17 adet blok inşa edilmiştir.
- 1 Blok, zemin ve 11 normal kat olmak üzere toplam 12 katlı; 2 ve 3 Blok, 2 bodrum, zemin, 11 normal kat olmak üzere toplam 14 katlı; 6 Blok, 2 bodrum, zemin, 12 normal kat olmak üzere toplam 15 katlı; 7, 8 ve 9 Blok, 2 bodrum, zemin, 13 normal kat olmak üzere toplam 16 katlı; 17 Blok, 3 bodrum, zemin, 12 normal kat olmak üzere toplam 16 katlıdır.
- 1 Bloкта, 57 adet daire ve 5 adet dükkan olmak üzere toplam 62 adet bağımsız bölüm;
2 Bloкта, 34 adet daire ve 4 adet dükkan olmak üzere toplam 38 adet bağımsız bölüm;
3 Bloкта, 34 adet daire ve 4 adet dükkan olmak üzere toplam 38 adet bağımsız bölüm;
6 Bloкта, 45 adet daire ve 8 adet dükkan olmak üzere toplam 53 adet bağımsız bölüm;
7 Bloкта, 42 adet daire ve 5 adet dükkan olmak üzere toplam 47 adet bağımsız bölüm;
8 Bloкта, 42 adet daire ve 5 adet dükkan olmak üzere toplam 47 adet bağımsız bölüm;
9 Bloкта, 42 adet daire ve 4 adet dükkan olmak üzere toplam 46 adet bağımsız bölüm;

17 Bloкта, 49 adet daire ve 6 adet dükkan olmak üzere toplam 55 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

- Blok girişleri ve kat hollerinin zeminleri mermer, duvarları saten boyalı, tavanları spot aydınlatmalı asma tavadır. Blokların dış cepheleri su bazlı saten boyalıdır.
- Projesine göre proje bünyesindeki taşınmazın kullanım alanlarını gösterir tablo aşağıda sunulmuştur.

BLOK	KAT	BB NO	2BK	1BK	ZK	1NK	TOPLAM
1	ZEMİN KAT	32	0	0	178	0	178
1	ZEMİN KAT	33	0	0	229	69	298
1	ZEMİN KAT	34	0	0	212	67	279
2	ZEMİN KAT	35	0	0	171	46	217
2	ZEMİN KAT	36	0	0	135	59	194
2	ZEMİN KAT	37	0	0	136	64	200
3	ZEMİN KAT	35	0	25	237	0	262
3	ZEMİN KAT	37		36	289	0	325
3	1. BODRUM KAT	38	44	214	0	0	258
6	ZEMİN KAT	46	0	0	307	96	403
6	ZEMİN KAT	47	0	0	53	31	84
6	ZEMİN KAT	48	0	40	141	38	219
6	ZEMİN KAT	49	0	41	129	45	215
6	1. BODRUM KAT	50	0	203	0	0	203
6	2. BODRUM KAT	51	323	0	0	0	323
6	2. BODRUM KAT	52	132	0	0	0	132
6	2. BODRUM KAT	53	186	0	0	0	186
7	ZEMİN KAT	44	0	43	104	41	188
8	ZEMİN KAT	47	0	50	154	0	204
9	ZEMİN KAT	43	0	52	147	0	199
9	ZEMİN KAT	44	0	48	106	0	154
9	ZEMİN KAT	45	0	0	56	0	56
17	ZEMİN KAT	50	0	18	136	46	200
17	ZEMİN KAT	52	0	22	163	54	239
17	ZEMİN KAT	53	0	0	73	24	97
17	ZEMİN KAT	54	0	54	108	42	204
TOPLAM							5517

- Taşınmazların Shell&core haldedir. Proje bünyesinde işyerlerinin kiralama ya da satışları genellikle Shell&core olarak yapılmaktadır. Bu sebeple taşınmazların tamamlanmış oldukları değerlendirilmiştir.

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

5.4. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

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

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

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

Bu tanım ve detaylardan hareketle gayrimenkullerin lokasyonu, kullanım fonksiyonları, fiziksel özellikleri ile yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin projede tasarlandıkları gibi dükkan olarak kullanılmaları olduğu görüş ve kanaatindeyiz.

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

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

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

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna



doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

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

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

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

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

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

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

Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkullerin "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Kısa bir projeksiyonda dış ya da doğal etkenlerin (Ortadoğu'da yaşanan bölgesel savaş,



global para politikaları, COVID19 Pandemisi vs.) mevcut piyasa şartlarına etkisinin minimum düzeyde olacağı kabulüyle gayrimenkul piyasasında toparlanma olacağı düşünülebilir. Ancak 2018 ve 2019 yıllarında gayrimenkul fiyatlarında yaşanan düşüşlerle birlikte piyasada minimum seviyeye kadar gerileyen gayrimenkul fiyatlarının her ne kadar 2020 Haziran ve Temmuz aylarındaki düşük faizli kredilerle piyasa normallerine ulaştığı görülmüşse de 2020 yılının kalan döneminde ve 2021 yılı ilk 2 çeyreğinde stabil kaldığı ve sonrasında ise döviz kurunda yaşanan artışların inşaat maliyetlerine yansması ile birlikte gayrimenkul fiyatlarının bu sefer piyasa normallerinin üzerinde artış gösterdiği görülmüştür. Türkiye genelinde gayrimenkul fiyatlarında kısa sürede %60-70'lere varan artışlar yaşanmış ve piyasadaki gayrimenkuller erişebilir fiyatların üzerinde pazarlanmaya başlanmıştır.

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

2023 yılında ise orta ve alt kesim tarafından talep görebilecek ulaşılabilir fiyatlı gayrimenkuller dışında gayrimenkul alım – satım oranları düşmüş, bu düşüşe rağmen enflasyon ve döviz bazlı ekonomik olumsuzlukların yanı sıra 06 Şubat 2023 tarihindeki 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 kalmıştır.

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

Diğer yandan 2025 yılı Türkiye gayrimenkul piyasası için dinamik ve fırsatlarla dolu bir yıl olabilir. Ekonomik istikrar, faiz oranlarındaki potansiyel düşüş, genç nüfusun talebi ve kentsel dönüşüm projeleri, sektördeki büyümeyi destekleyecektir. Bununla birlikte, inşaat maliyetlerindeki artış ve arz fazlası riskleri gibi zorluklar da göz önünde bulundurulmalıdır. Sektördeki oyuncular, sürdürülebilirlik ve dijitalleşme gibi yenilikçi alanlara yatırım yaparak rekabet avantajı elde edebilir.

Sonuç olarak ekonomi ve gayrimenkul piyasasındaki bu gelişmelerle birlikte 2025 yılında daha çok nakit parası olan yerli ve yabancı yatırımcıların pazara göre makul fiyatlı ya da proje özellikleri ile öne çıkan gayrimenkullerden seçerek portföy edinmeye çalışacağı bir dönem olacağı öngörülmektedir.

6.2. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

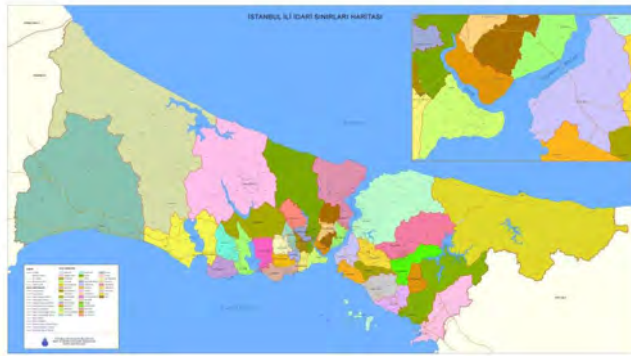
- Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Rusya-Ukrayna savaşı ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimin ekonomiye etkisi,
- Yabancı sermaye kaynaklı yatırımlarda görülen yavaşlama,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle yatırımların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

Fırsatlar:

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

6.3. BÖLGE ANALİZİ

6.3.1. İSTANBUL İLİ



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

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

Dünyanın en eski şehirlerinden olan İstanbul, 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204 -

1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır.

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

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

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

6.3.2. BAĞCILAR İLÇESİ

Bağcılar, İstanbul Avrupa Yakası'nda bir ilçedir. İstanbul'un ilçeleri arasında en fazla nüfusa sahip 5. ilçedir. Ulaşım açısından zengin bir ilçedir. Bağcılar'ın 2023 yılında nüfusu 719.071 olmuştur.

Bağcılar İstanbul'un Avrupa Yakası'nda, İstanbul Büyükşehir Belediyesi hizmet sınırları içinde yer alır. Yüzölçümü 22 km²'dir. Göç alan ve almaya sürekli devam eden bir ilçedir. E-5 ile TEM Otoyolu arasında kalmaktadır. Güneyinde Bahçelievler, batısında Küçükçekmece, kuzeybatısında Başakşehir, doğusunda Güngören, kuzeyinde Esenler, Esenler ve Başakşehir'e bağlı askerî araziler bulunmaktadır. Denize kıyısı yoktur. Aşınma ile meydana gelmiş yer yer düz ve dalgalı bir platoya yayılan Bağcılar ilçesinin denizden yüksekliği 50 - 130 metre arasında değişkenlik gösterir.

Bağcılar, toplu taşıma alanında İstanbul'un gelişmiş bir ilçesidir. İlçe sınırlarından M1B, M3, M7 ve M9 metro hatları ile T1 tramvay hattı geçmektedir. Gelecekte HızRay / M34 hattı da ilçe sınırlarından geçecektir. Ayrıca ilçenin içinden geçen minibüs ve İETT otobüsleri ile Metrobüs'e ulaşım zor değildir.

İlçede tekstil lokomotif sektördür. İlçede İstoç, Otocenter, Massit, sınırlarında ise Tekstilkent, Giyimkent, İkitelli Organize Sanayi Bölgesi gibi önemli ticari birimler bulunmaktadır. Önemli basın merkezleri ve bankacılık birimleri bu ilçededir. Tekstil dışında gıda, metal işleri, taşımacılık sektörleri gelişmiştir. İlçenin ana ticari dokusunu küçük işletmeler oluşturur. Tarım tamamen terk edilmiştir. Yeşil alanlar kentsel dönüşüm ile çoğaltılmaktadır. Demirören Holding'e bağlı basın kuruluşları Bağcılar'da yer almaktadır.

2013 yılında Metro inşaatının tamamlanması ile şehir merkezine ulaşım sorunu da azalmıştır.

Bağcılarda aktif nüfusun 1/3'ini 7 - 22 yaş arası insanlar oluşturur. İlköğretim alanında okullaşma oranının en yüksek olduğu ilçelerden biri olmasına rağmen, 600.000 kişiyi kapsayan ilçe nüfusuna kayıtlı olmayan birçok göçmen ailenin de olması neden ile okul konusunda hâlâ büyük bir yetersizlik vardır. Bağcılarda ilköğretim ve lise düzeyinde 118.250 öğrenci olup bunların öğrenim gördüğü 65 okul ve 1509 derslik vardır. Altınbaş Üniversitesi Bağcılar'da bulunmaktadır. Mahmutbey semtinde 3068 kitap kapasiteli halk kütüphanesi bulunur. Bunun yanında ilçeye bağlı 22 mahallenin mahalle konaklarına da birer kitaplık kurulmuş ve burada kitapların yanı sıra el beceri kursları ve sağlık ocakları da vardır. İlki 2008 yılında açılan, 8 -14 yaş arası çocukların eğitimlerine destek olabilecek toplam 16 Bilgi Evi mevcuttur.

İlçede kültür faaliyetlerine yardımcı olması amacıyla Bağcılar Kültür Merkezi kurulmuştur. Kültür merkezi içerisinde 20.000 kitap kapasiteli bir kütüphane, spor salonları, sinema-konferans salonları ve kapalı spor salonları da bulunur. İlçede park ve çocuk oyun alanı bakımından kişi başına 0,35 km² olan aktif yeşil alan yapılan yatırım programları sonucunda kişi başına 2 km²'ye çıkarılmıştır.

Bağcılar'da 2796 adet cadde / sokak, 88 cami ve mescit, 12 lise ve dengi okul, 101 ilkokul, 17 özel okul, 22 mahalle ve bunlara bağlı mahalle konakları, 25 kütüphane, 1 eğitim ve araştırma hastanesi, 41 aile sağlığı merkezi, 1 büyükşehir sağlık merkezi, 7 özel hastane, 23 özel klinik merkez, 2 verem savaş merkezi, 1 ana-çocuk sağlığı merkezi, 1 sağlık danışma merkezi ve 4 belediye kültür merkezi bulunur.

Bağcılar'daki hastaneler; Altınpusula Özel Eğitim Ve Rehabilitasyon Merkezi, Bağcılar Eğitim ve Araştırma Hastanesi, Estediş Ağız ve Diş Sağlığı Merkezi, Hospitadent Bağcılar, Hospitadent Güneşli, Medicine Hospital, İstanbul Medilife Bağcılar Hastanesi, Medikare Bağcılar Diyaliz Merkezi, Medipol Mega Üniversite Hastanesi, Meltem Hastanesi, Özel A Hastanesi, Özel Güneş Hastanesi, Özel Hospitalist Hastanesi, Özel İstanbul Hospital, Özel Yeni İklim Hastanesi, Özel Yeni Umut Hastanesi, Yeni Ufuk Hastanesi, Yunus Emre Tıp Merkezi, Özel Medicalist Cerrahi Tıp Merkezi, Özel Yaman Cerrahi Tıp Merkezi ve Özel Kaş Cerrahi Tıp Merkezi'dir.

6.4. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Merkezi konumları,
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- İş merkezlerinin yoğunlaştığı bir bölgede konumlanması,
- Modern şehircilik anlayışına uygun olarak planlanmış olmaları,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,



- Tamamlanmış altyapı.

Olumsuz etken:

- Son dönemde genel ekonomik görünümün durağan seyretmesi,
- 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 Dükkan Emsalleri;

1. Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede Güneşli Meydan'a cepheli konumda zemin katta brüt 110 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan 27.750.000,-TL (252.272,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0546 442 99 35)
2. Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede Referans Güneşli projesi bünyesinde zemin katta konumlu brüt 200 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan 25.000.000,-TL (125.000,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0506 181 77 88) Ayrıca taşınmazın aylık 105.000,-TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.
3. Değerleme konusu taşınmazlarla aynı cadde üzerinde Akarsu Evleri projesi bünyesinde zemin katta konumlu brüt 268 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan 40.200.000,-TL (150.000,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0553 172 21 56)
4. Değerleme konusu taşınmazlarla aynı cadde üzerinde Akarsu Evleri projesi bünyesinde zemin katta konumlu brüt 368 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan 55.200.000,-TL (150.000,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0553 172 21 56)
5. Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede Üsküp Caddesi üzerinde zemin katta konumlu brüt 50 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan 11.374.000,-TL (227.480,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0530 794 27 34)

Bölgede Konumlu Olan Kiralık Dükkan Emsalleri;

6. Değerleme konusu taşınmazlarla aynı proje bünyesinde Mahmutbey Caddesi'ne cepheli zemin katta konumlu, 234 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan aylık 215.000,-TL (918,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0532 413 28 71)
7. Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede Mahmutbey Caddesi üzerinde zemin katta konumlu, 300 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan aylık 200.000,-TL (666,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0533 454 36 07)
8. Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede Mahmutbey Caddesi üzerinde zemin katta konumlu, 150 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan aylık 100.000,-TL (666,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0542 849 43 73)

9. Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede Dökümcüler Caddesi üzerinde zemin katta konumlu, 400 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan aylık 270.000,-TL (675,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0552 452 49 61)



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,



invest

2025/0245

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

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

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

8.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ

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

Yukarıdaki 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.

8.1.1. SATILIK ve KİRALIK DÜKKAN EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	1	2	3	4	5
Kullanım Alanı (m ²)	110	200	268	368	50
İstenen Fiyat (TL)	27.750.000	25.000.000	40.200.000	55.200.000	11.374.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	24.975.000	24.250.000	37.836.240	52.992.000	10.805.300
Birim Değer (TL/m ²)	227.045	121.250	141.180	144.000	216.106
Konum Düzeltmesi (%)	-25%	20%	10%	10%	-20%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	20%	40%	35%	30%	20%
Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi (%)	0%	15%	10%	10%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-5%	75%	55%	50%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	215.695	212.190	218.830	216.000	216.105
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	215.000				

Emsal No	6	7	8	9
Kullanım Alanı (m ²)	234	300	150	400
İstenen Fiyat (TL)	215.000	200.000	100.000	270.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	197.800	190.000	95.000	251.100
Birim Değer (TL/m ²)	845	635	635	630
Konum Düzeltmesi (%)	-10%	10%	0%	10%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	10%	25%	35%	25%
Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	0%	35%	35%	35%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	845	855	855	850
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	850			

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

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



BLOK	BB NO	BRÜT ALAN (m²)	2BK	1BK	ZK	1NK	TOPLAM ALAN (m²)	ZEMİNE İNDİRGENMİŞ ALAN (m²)	BAZ m² BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)	BAZ m² BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m²)	ŞEREFIYE KATSAYISI	m² BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)	m² BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m²)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)
1	32	197,64	0	0	178	0	178	178	215.000	850	1,35	290.250	1.148	51.665.000	205.000
1	33	312,82	0	0	229	69	298	251,77	215.000	850	1,30	279.500	1.105	70.370.000	280.000
1	34	299,77	0	0	212	67	279	234,11	215.000	850	1,33	285.950	1.131	66.945.000	265.000
2	35	277,49	0	0	171	46	217	186,18	215.000	850	1,15	247.250	978	46.035.000	180.000
2	36	232,58	0	0	135	59	194	154,47	215.000	850	1,05	225.750	893	34.870.000	140.000
2	37	208,34	0	0	136	64	200	157,12	215.000	850	1,00	215.000	850	33.780.000	135.000
3	35	261,83	0	25	237	0	262	242	215.000	850	0,85	182.750	723	44.225.000	175.000
3	38	255,54	44	214	0	0	258	222,8	215.000	850	0,85	182.750	723	40.715.000	160.000
3	37	326,24	0	36	289	0	325	296,2	215.000	850	0,85	182.750	723	54.130.000	215.000
6	46	418,15	0	0	307	96	403	338,68	215.000	850	0,75	161.250	638	54.610.000	215.000
6	47	85,93	0	0	53	31	84	63,23	215.000	850	1,25	268.750	1.063	16.995.000	65.000
6	48	231,8	0	40	141	38	219	161,54	215.000	850	1,30	279.500	1.105	45.150.000	180.000
6	49	225,1	0	41	129	45	215	152,05	215.000	850	1,23	264.450	1.046	40.210.000	160.000
6	50	199,53	0	203	0	0	203	203	215.000	850	1,06	227.900	901	46.265.000	185.000
6	51	325,22	323	0	0	0	323	323	215.000	850	0,95	204.250	808	65.975.000	260.000
6	52	133,36	132	0	0	0	132	132	215.000	850	1,00	215.000	850	28.380.000	110.000
6	53	192,91	186	0	0	0	186	186	215.000	850	1,05	225.750	893	41.990.000	165.000
7	44	197,11	0	43	104	41	188	126,13	215.000	850	1,40	301.000	1.190	37.965.000	150.000
8	47	221,27	0	50	154	0	204	164	215.000	850	1,25	268.750	1.063	44.075.000	175.000
9	43	210,87	0	52	147	0	199	157,4	215.000	850	1,17	251.550	995	39.595.000	155.000
9	44	168,49	0	48	106	0	154	115,6	215.000	850	1,27	273.050	1.080	31.565.000	125.000
9	45	61,81	0	0	56	0	56	56	215.000	850	1,33	285.950	1.131	16.015.000	65.000
17	50	211,56	0	18	136	46	200	154,78	215.000	850	1,35	290.250	1.148	44.925.000	180.000
17	52	246,6	0	22	163	54	239	185,22	215.000	850	1,18	253.700	1.003	46.990.000	185.000
17	53	97,73	0	0	73	24	97	80,92	215.000	850	1,05	225.750	893	18.270.000	70.000
17	54	209,07	0	54	108	42	204	132,66	215.000	850	1,00	215.000	850	28.520.000	115.000
TOPLAM / ORTALAMA		5808,76	685	846	3264	722	5517	4654,86	215.000	850	1,128	242.454	959	1.090.230.000	4.315.000

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.

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

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

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

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

Dükkanlar İçin Kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:

EMSAL	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	PAZARLIKLI SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Emsal 2	105.000	1.260.000	25.000.000	0,050
Dükkan için dikkate alınacak olan ortalama kapitalizasyon oranı				

8.3. ULAŞILAN SONUÇ

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

BLOK	KAT	BB NO	KAP. ORANI	AYLIK KİRA BEDELİ (TL/AY)	YILLIK KİRA BEDELİ (TL/YIL)	PAZAR DEĞERİ (TL)
1	ZEMİN KAT	32	0,05	205.000	2.460.000	49.200.000
1	ZEMİN KAT	33	0,05	280.000	3.360.000	67.200.000
1	ZEMİN KAT	34	0,05	265.000	3.180.000	63.600.000
2	ZEMİN KAT	35	0,05	180.000	2.160.000	43.200.000
2	ZEMİN KAT	36	0,05	140.000	1.680.000	33.600.000
2	ZEMİN KAT	37	0,05	135.000	1.620.000	32.400.000
3	ZEMİN KAT	35	0,05	175.000	2.100.000	42.000.000
3	1. BODRUM KAT	38	0,05	160.000	1.920.000	38.400.000
3	ZEMİN KAT	37	0,05	215.000	2.580.000	51.600.000
6	ZEMİN KAT	46	0,05	215.000	2.580.000	51.600.000
6	ZEMİN KAT	47	0,05	65.000	780.000	15.600.000
6	ZEMİN KAT	48	0,05	180.000	2.160.000	43.200.000
6	ZEMİN KAT	49	0,05	160.000	1.920.000	38.400.000
6	1. BODRUM KAT	50	0,05	185.000	2.220.000	44.400.000
6	2. BODRUM KAT	51	0,05	260.000	3.120.000	62.400.000
6	2. BODRUM KAT	52	0,05	110.000	1.320.000	26.400.000
6	2. BODRUM KAT	53	0,05	165.000	1.980.000	39.600.000
7	ZEMİN KAT	44	0,05	150.000	1.800.000	36.000.000
8	ZEMİN KAT	47	0,05	175.000	2.100.000	42.000.000
9	ZEMİN KAT	43	0,05	155.000	1.860.000	37.200.000
9	ZEMİN KAT	44	0,05	125.000	1.500.000	30.000.000
9	ZEMİN KAT	45	0,05	65.000	780.000	15.600.000
17	ZEMİN KAT	50	0,05	180.000	2.160.000	43.200.000
17	ZEMİN KAT	52	0,05	185.000	2.220.000	44.400.000
17	ZEMİN KAT	53	0,05	70.000	840.000	16.800.000
17	ZEMİN KAT	54	0,05	115.000	1.380.000	27.600.000
TOPLAM				4.315.000	51.780.000	1.035.600.000

8.4. MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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

Özetle bu yöntemde taşınmazların arsa ve üzerindeki inşai yatırımlar olmak üzere 2 bileşen dikkate alınarak değer tespiti yapılmaktadır. Rapora konu taşınmazlar bağımsız bölüm niteliğinde olduğundan bu yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.

8.5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Pazar Yaklaşımı	1.090.230.000
Gelir Yaklaşımı	1.035.600.000
Uyumlaştırılmış Değer	1.090.230.000

Her iki yöntemle bulunan değerler birbirine yakındır..

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Madde 10.3'te "Bir varlığa ilişkin değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,

(b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,

(c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,

(d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti" Ve yanı sıra UDS 105 Madde 10.4'te ise "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin geçtiği yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı



veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değerin belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.” Denilmektedir.

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

8.5.1. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

8.5.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.5.3. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Taşınmazların müşterek veya bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

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

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

8.5.5. KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Pazar yaklaşımı ile taşınmazların toplam aylık kira değeri 4.315.000 TL yıllık toplam kira değerleri ise 51.780.000 TL olarak 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 son üç yıl içerisinde hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporu bulunmamaktadır.



10.BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen 26 adet bağımsız bölümün yerinde yapılan incelemesinde yer aldıkları projenin lokasyonuna, taşınmazların site ve blok bünyesindeki konumlarına, inşai kalitelerine, mimari özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir edilen toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

3282 ADA 2 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN 26 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	1.090.230.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	1.308.276.000,-TL

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

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

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. 07 Şubat 2025

(Ekspertiz tarihi: 03 Şubat 2025)

Saygılarımızla,
**INVEST Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**

e-imzalıdır.

Orçun Anıl TÜMER
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 409714)

e-imzalıdır.

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

e-imzalıdır.

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



invest

2025 / 0245