

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

**24 ADET DÜKKAN (İNŞA HALİNDE)  
BAĞCILAR / İSTANBUL**

## **DEĞERLEME RAPORU**

**RAPOR NO: 2026/0330**

## İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	RAPOR ÖZETİ .....	4
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	5
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER .....	5
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	5
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	6
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI .....	6
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	8
3.3	UYGUNLUK BEYANI.....	8
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	9
4.1	TAPU KAYITLARI .....	9
4.2	TAKYİDAT İNCELEMESİ.....	10
4.2.1	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ.....	10
4.2.2	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDAT VAR İSE TAKYİDAT GAYRİMENKULÜN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ.....	10
4.3	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER .....	12
4.3.1	İMAR DURUMU .....	12
4.3.2	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	12
4.3.3	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER .....	12
4.3.4	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER .....	14
4.3.5	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ.....	14
4.3.6	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ .....	14
4.3.7	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	14
4.4	GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	14
4.4.1	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ .....	14
4.4.2	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ .....	14
4.5	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER.....	15
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ .....	15
5.1	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ .....	15
5.2	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR .....	16
5.3	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER .....	17
5.4	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	17
6. BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER .....	18
6.1	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	18
6.2	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER.....	19
6.3	BÖLGE ANALİZİ .....	20



6.3.1	İSTANBUL İLİ .....	20
6.3.2	BAĞCILAR İLÇESİ .....	20
6.4	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	21
6.5	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI .....	21
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ .....	24
7.1	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ .....	24
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ .....	25
8.1	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ .....	25
8.1.1	SATILIK DÜKKAN EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ .....	25
8.1.2	KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ .....	26
8.1.3	ULAŞILAN SONUÇ .....	26
8.2	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ .....	27
8.3	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	28
8.4	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	28
8.4.1	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .	29
8.4.2	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ .....	29
8.4.3	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....	29
8.4.4	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	29
8.4.5	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER .....	29
9. BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI .....	29
10. BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	30



## 1. BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	: Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: İinvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Dayanak Sözleşme Tarihi</b>	: 07 Nisan 2026
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: Tam Mülkiyet
<b>Ekspertiz Tarihi</b>	: 10 Nisan 2026
<b>Rapor Tarihi</b>	: 14 Nisan 2026
<b>Raporun Türü:</b>	: Gayrimenkul Değerleme Raporu
<b>Müşteri / Rapor No</b>	: 782 - 2026/0330
<b>Değerleme Konusu</b>	: Güneşli Mahallesi, Avrupa Konutları Güneşli Projesi, 1372. Sokak, 1. Blok; Bina No: 1/1, BB No: 129, 130, 131, 132, 133, 2. Blok; Bina No: 1/2, BB No: 142, 143, 144, 145, 146, 3. Blok; BB No: 1/3, Daire No: 110, 111, 112, 113, 114, 4. Blok; Bina No: 1/4, BB No: 110, 111, 112, 113, 5. Blok; Bina No: 1/5, BB No: 115, 116, 117, 118, 6. Blok; Bina No: 1/6, BB No: 147
<b>Gayrimenkulün Adresi</b>	: Bağcılar / İSTANBUL
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kirazlı Mahallesi, 2587 Ada, 23 Parsel no'lu, 72.148,53 m <sup>2</sup> yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli ana gayrimenkul bünyesindeki 24 adet bağımsız bölüm
<b>İmar Durumu</b>	: 15.09.2008 t.t. 1/1000 ölçekli Bağcılar Uygulama İmar Planı kapsamında Ayrık Nizam, Taks: 0,40, Kaks: 2,00, Hmax: Avan Proje yapılaşma şartları ile "Tali İş Merkezi (TİM)" alanında kalmaktadır.
<b>Raporun Konusu</b>	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. <sup>1</sup>

<b>AVRUPA KONUTLARI GÜNEŞLİ PROJESİ BÜNYESİNDEKİ 24 ADET DÜKKANIN HALİHAZIR TAMAMLANMA ORANI İTİBARIYLA TAKDİR EDİLEN</b>	
<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>1.414.740.000,-TL</b>
<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)</b>	<b>1.697.688.000,-TL</b>

<b>AVRUPA KONUTLARI GÜNEŞLİ PROJESİ BÜNYESİNDEKİ 24 ADET DÜKKANIN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TAKDİR EDİLEN</b>	
<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>1.962.205.000,-TL</b>
<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)</b>	<b>2.354.646.000,-TL</b>

<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>		
<b>Değerleme Uzmanı</b>	<b>Denetmen</b>	<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>
<i>e-imzalıdır.</i>	<i>e-imzalıdır.</i>	<i>e-imzalıdır.</i>
Haydar BİLGEÇ (SPK Lisans Belge No: 410986)	Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 401651)	Halil Sertaç GÜNDOĞDU (SPK Lisans Belge No: 401865)

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



## 2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: İzzettin Çalışlar Caddesi, Gülay Apartmanı, No: 61/4 Bahçelievler / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: 0 212 505 35 76 – 77
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri- NACE KODU: 68.31.02(Rev.2)
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 04.10.2011
<b>SERMAYESİ</b>	: 1.000.000,-TL
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	: 792227
<b>KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU</b>	: 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 6697no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

### 2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

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

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

#### 3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

##### **Pazar değeri:**

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

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

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

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

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

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

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

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

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

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde 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, müşteri talebine istinaden, gayrimenkulün/gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak 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 hazırlanan gayrimenkul değerlendirme 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 değerlendirilmesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.



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

### 4.1 TAPU KAYITLARI

<b>SAHİBİ</b>	: İçdaş Çelik Enerji Tersane ve Ulaşım Sanayi A. Ş.
<b>İLİ</b>	: İstanbul
<b>İLÇESİ</b>	: Bağcılar
<b>MAHALLESİ</b>	: Kirazlı
<b>ADA NO</b>	: 2587
<b>PARSEL NO</b>	: 23
<b>ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ</b>	: Arsa
<b>YÜZÖLÇÜMÜ (m<sup>2</sup>)</b>	: 72.148,53
<b>BLOK NO</b>	: Bkz. Tablo
<b>KAT NO</b>	: Bkz. Tablo
<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM NO</b>	: Bkz. Tablo
<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ</b>	: Ticaret
<b>ARSA PAYI</b>	: Bkz. Tablo
<b>YEVMIYE NO</b>	: 61909
<b>CİLT NO</b>	: Bkz. Tablo
<b>SAYFA NO</b>	: Bkz. Tablo
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 31.12.2025

TAŞINMAZ ID	BLOK NO	BB NO	KAT NO	ARSA PAYI	CİLT NO	SAHİFE NO
138164480	1	129	ZEMİN + ASMA	1186/218716	605	59880
138164481	1	130	ZEMİN + ASMA	378/218716	605	59881
138164482	1	131	ZEMİN + ASMA	305/218716	605	59882
138164483	1	132	ZEMİN + ASMA	1611/218716	605	59883
138164484	1	133	ZEMİN + 1.	1679/218716	605	59884
138165899	2	142	ZEMİN + ASMA + 1.	848/218716	607	60026
138165900	2	143	ZEMİN + ASMA + 1.	440/218716	607	60027
138242395	2	144	ZEMİN + 1.	315/218716	607	60028
138165902	2	145	ZEMİN + 1.	275/218716	607	60029
138166126	2	146	ZEMİN + 1.	2359/218716	607	60030
138164711	3	110	ZEMİN + 1.	2404/218716	608	60140
138164712	3	111	ZEMİN + ASMA + 1.	445/218716	608	60141
138164713	3	112	ZEMİN + ASMA + 1.	734/218716	608	60142
138164714	3	113	ZEMİN + ASMA + 1.	759/218716	608	60143
138164715	3	114	ZEMİN + 1.	1776/218716	608	60144
138164827	4	110	ZEMİN + 1.	2590/218716	609	60254
138164828	4	111	ZEMİN + ASMA + 1.	961/218716	609	60255
138164829	4	112	ZEMİN + ASMA + 1.	952/218716	609	60256
138164830	4	113	ZEMİN + 1.	1513/218716	609	60257
138164954	5	115	ZEMİN + ASMA + 1.	2749/218716	610	60372
138164955	5	116	ZEMİN + ASMA + 1.	1020/218716	610	60373
138164956	5	117	ZEMİN + 1.	384/218716	610	60374
138164957	5	118	ZEMİN + 1.	1682/218716	610	60375
138165107	6	147	ZEMİN + ASMA	988/218716	612	60522

## 4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Sistemi'nden 03.02.2026 tarihinde temin edilen takbis belgelerine göre taşınmazların üzerinde müştereken aşağıdaki notlar bulunmaktadır. Takbis belgelerinin bir sureti ise eklerde sunulmuştur.

### **Beyanlar Hanesinde:**

- Yönetim Planı : 26/12/2025 (31.12.2025 tarih, 61909 yevmiye)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (03.02.2014 tarih, 2538 yevmiye)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (03.02.2014 tarih, 2533 yevmiye)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (03.02.2014 tarih, 2529 yevmiye)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (03.02.2014 tarih, 2502 yevmiye)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (03.02.2014 tarih, 2491 yevmiye)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (03.02.2014 tarih, 2489 yevmiye)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (03.02.2014 tarih, 2488 yevmiye)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (03.02.2014 tarih, 2485 yevmiye)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (03.02.2014 tarih, 2484 yevmiye)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (03.02.2014 tarih, 2480 yevmiye)

### **Serhler Hanesinde:**

- Tamamında/.....hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (02.07.2024 tarih, 26563 yevmiye)

### 4.2.1 GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Rapor konusu taşınmazların üzerinde müşterek olarak yönetim planı beyanı, 6306 sayılı kanun beyanı ve kat karşılığı inşaat sözleşmesi şerhi bulunmaktadır.

Yönetim planı beyanı kat mülkiyeti kanunu kapsamında konulan beyandır.

Taşınmazın tapu kaydında bulunan beyanlar taşınmazın alım, satım ve kiralanmasına engel teşkil etmemektedir.

Rapor konusu taşınmazın üzerinde iktisabını kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Kat karşılığı inşaat hakkı mevcut malikler lehine olup taşınmazların satışında sınırlayıcı etkisi olmadığı değerlendirilmiştir.

### 4.2.2 GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDAT VAR İSE TAKYİDAT GAYRİMENKULÜN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ

Gayrimenkullerin üzerinde kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

28 Mayıs 2013 tarih ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, (Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar–

7. Bölüm) 22. Maddesinde "(a) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri



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

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

Taşınmazlara ait yapı ruhsatları bulunmakta olup inşalarına devam edilmektedir. Taşınmazların planlanan ve mevcut seviye itibariyle kullanımının tapu kayıtlarındaki niteliği ile uyumlu olduğu tespit edilmiş olup tapu takyidatları açısından taşınmazların GYO portföyünde “Projeler” başlığı altında yer almalarında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.





BLOK	BELGE	TARİH	NO	YAPI SINIFI	YOL ALTI KAT SAYISI	YOL ÜSTÜ KAT SAYISI	TOPLAM KAT SAYISI	YAPIDAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	KULLANIM AMACI	TOPLAM ALAN (m <sup>2</sup> )
1	YENİ YAPI RUHSATI	28.12.2023	3800743	5A	2	18	20	103	MESKEN, OFİS VE İŞYERİ + ORTAK ALAN	26.628,04
2	YENİ YAPI RUHSATI	30.01.2012	3800743	5A	2	20	22	113	MESKEN, OFİS VE İŞYERİ + ORTAK ALAN	29.860,04
3	YENİ YAPI RUHSATI	30.01.2012	3800743	5A	3	20	23	114	MESKEN, OFİS VE İŞYERİ + ORTAK ALAN	33.591,56
4	YENİ YAPI RUHSATI	30.01.2012	3800743	5A	2	20	22	113	MESKEN, OFİS VE İŞYERİ + ORTAK ALAN	30.653,72
5	YENİ YAPI RUHSATI	22.11.2022	3800743	5A	3	20	23	118	MESKEN, OFİS VE İŞYERİ + ORTAK ALAN	37.357,24
6	YENİ YAPI RUHSATI	15.03.2023	3800743	5A	4	20	24	147	MESKEN, OFİS VE İŞYERİ + ORTAK ALAN	29.304,82
7	YENİ YAPI RUHSATI	9.02.2024	3800743	5A	4	18	22	112	MESKEN + ORTAK ALAN	26.636,61
8	YENİ YAPI RUHSATI	8.04.2025	3800743	5A	5	18	23	123	MESKEN + ORTAK ALAN	26.198,56
9	YENİ YAPI RUHSATI	21.05.2025	3800743	5A	6	17	23	154	MESKEN + ORTAK ALAN	33.785,93
10	YENİ YAPI RUHSATI	14.08.2014	3800743	5A	4	20	24	111	MESKEN + ORTAK ALAN	29.529,28
11	YENİ YAPI RUHSATI	14.08.2014	3800743	5A	3	22	25	116	MESKEN + ORTAK ALAN	27.146,39
1	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ YAPI RUHSATI	24.10.2025	4580306	5A	2	18	20	103	MESKEN, OFİS VE İŞYERİ + ORTAK ALAN	26.628,04
2	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ YAPI RUHSATI	24.10.2025	4580306	5A	2	20	22	113	MESKEN, OFİS VE İŞYERİ + ORTAK ALAN	29.860,04
3	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ YAPI RUHSATI	24.10.2025	4580306	5A	3	20	23	114	MESKEN, OFİS VE İŞYERİ + ORTAK ALAN	33.591,56
4	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ YAPI RUHSATI	24.10.2025	4580306	5A	2	20	22	113	MESKEN, OFİS VE İŞYERİ + ORTAK ALAN	30.653,72
5	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ YAPI RUHSATI	24.10.2025	4580306	5A	3	20	23	118	MESKEN, OFİS VE İŞYERİ + ORTAK ALAN	37.357,24
6	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ YAPI RUHSATI	24.10.2025	4580306	5A	4	20	24	147	MESKEN, OFİS VE İŞYERİ + ORTAK ALAN	29.304,82
7	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ YAPI RUHSATI	24.10.2025	4580306	5A	4	18	22	112	MESKEN + ORTAK ALAN	26.636,61
8	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ YAPI RUHSATI	24.10.2025	4580306	5A	5	18	23	123	MESKEN + ORTAK ALAN	26.198,56
9	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ YAPI RUHSATI	24.10.2025	4580306	5A	6	17	23	154	MESKEN + ORTAK ALAN	33.785,93
10	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ YAPI RUHSATI	24.10.2025	4580306	5A	4	20	24	111	MESKEN + ORTAK ALAN	29.529,28
11	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ YAPI RUHSATI	24.10.2025	4580306	5A	3	22	25	116	MESKEN + ORTAK ALAN	27.146,39
1	TADİLAT YAPI RUHSATI	11.11.2025	4603248	5B	3	18	21	133	MESKEN, OFİS VE İŞYERİ + ORTAK ALAN	30.241,46
2	TADİLAT YAPI RUHSATI	11.11.2025	4603248	5B	3	20	23	146	MESKEN, OFİS VE İŞYERİ + ORTAK ALAN	33.287,83
3	TADİLAT YAPI RUHSATI	11.11.2025	4603248	5B	3	20	23	114	MESKEN, OFİS VE İŞYERİ + ORTAK ALAN	33.591,56
4	TADİLAT YAPI RUHSATI	11.11.2025	4603248	5B	2	20	22	113	MESKEN, OFİS VE İŞYERİ + ORTAK ALAN	30.653,72
5	TADİLAT YAPI RUHSATI	11.11.2025	4603248	5B	3	20	23	118	MESKEN, OFİS VE İŞYERİ + ORTAK ALAN	37.357,24
6	TADİLAT YAPI RUHSATI	11.11.2025	4603248	5B	4	20	24	147	MESKEN, OFİS VE İŞYERİ + ORTAK ALAN	29.304,82
7	TADİLAT YAPI RUHSATI	11.11.2025	4603248	5B	4	18	22	148	MESKEN + ORTAK ALAN	26.390,07
8	TADİLAT YAPI RUHSATI	11.11.2025	4603248	5B	5	18	23	160	MESKEN + ORTAK ALAN	27.853,01
9	TADİLAT YAPI RUHSATI	11.11.2025	4603248	5B	6	17	23	154	MESKEN + ORTAK ALAN	33.785,93
10	TADİLAT YAPI RUHSATI	11.11.2025	4603248	5B	5	20	25	169	MESKEN + ORTAK ALAN	33.142,03
11	TADİLAT YAPI RUHSATI	11.11.2025	4603248	5B	3	22	25	178	MESKEN + ORTAK ALAN	30.094,44

Yapı Kontrol Müdürlüğü ile yapılan görüşmelerde blokların tamamlanma seviyesinin %10-15 mertebesinde olduğu bilgisi edinilmiştir. (Bu tamamlanma oranı taşınmazların tarafımızca belirlenen inşai tamamlanma oranından farklı olup yapı denetim işlerinin seviyesini ifade etmektedir.) Yanı sıra taşınmazların dosyasında yapılan incelemelerde herhangi bir olumsuz karara rastlanmamıştır.



#### **4.3.4 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 Efe Yapı Denetim LTD. ŞTİ. tarafından gerçekleştirilmektedir.

#### **4.3.5 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ**

Taşınmazlara ait düzenlenmiş herhangi bir Enerji Verimlilik Sertifikası bulunmamaktadır.

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

Tasarlanan proje için düzenlenmiş ruhsatlar ve ruhsat eki onaylı mimari projeler mevcut olup gerekli tüm izin ve belgeler alınmıştır. Halihazırda yeniden ruhsat alınmasına gerek yoktur.

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

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde yer alan proje için mevcut inşaat seviyesi itibariyle gerekli tüm izinler alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

Rapor konusu bağımsız bölümlerin belediye incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmalarında herhangi bir sakınca yoktur.

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkullere ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere ilişkin bilgi aşağıda belirtilmiştir.

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

Rapor konusu taşınmazların mülkiyeti 31.12.2025 tarihinde kat irtifak tesisi işlemi ile İçdaş Çelik Enerji Tersane ve Ulaşım Sanayi A. Ş.'ne geçmiştir.

##### **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 taşınmazlar, İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Güneşli Mahallesi, Devekaldırımı Caddesi ve Gök Sokak (1372. Sokak) üzerinde, 2587 ada 23 nolu parselde inşası devam etmekte olan Avrupa Konutları Güneşli Projesi bünyesindeki 1. Blok; Bina No: 1/1, BB No: 129, 130, 131, 132, 133, 2. Blok; Bina No: 1/2, BB No: 142, 143, 144, 145, 146, 3. Blok; Bina No: 1/3, BB No: 110, 111, 112, 113, 114, 4. Blok; Bina No: 1/4, BB No: 110, 111, 112, 113, 5. Blok; Bina No: 1/5, BB No: 115, 116, 117, 118, 6. Blok; Bina No: 1/6, BB No: 147 BB nolu dükkanlar olmak üzere toplam 24 adet bağımsız bölümdür.



Taşınmazların yer aldığı Avrupa Konutları Güneşli Projesi; kuzey cephede Devekaldırımı Caddesi, batı yönde ise Gök Sokak (1372. Sokak) cephelidir. Projenin yakınında İçdaş İlkokulu, Hazreti İmam Zeynel Abidin Camii, O7 Otoyolu, az sayıda markalı konut projeleri ve iç kesimlerde ise 4-6 katlı konut amaçlı kullanılan apartmanlar bulunmaktadır. Bölgede son yıllarda eski ve gecekondü niteliğindeki yapıların yıkılarak yerine konut, ticari ve karma inşaat projelerinin bulunduğu gözlemlenmiştir.

Ayrıca bölgede yapıımı tamamlanan ve inşası devam eden konut ve ticari fonksiyon projeleri ve benzeri yapıların mevcudiyeti taşınmazların prestijini arttıran bir etmendir.



invest

2026/0330

## 5.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu Avrupa Konutları Güneşli Projesi, 72.148,53 m<sup>2</sup> yüzölçümü büyüklüğüne sahip 2587 ada 23 parsel üzerinde, 5B yapı sınıfında ve ayrıık nizamda inşa edilmekte olan 1., 2., 3., 4., 5., 6., 7., 8., 9., 10. Ve 11. Bloklar olmak üzere toplam 11 adet bloktan oluşmaktadır.
- Site bünyesinde açık ve kapalı otopark, fitness salonu, sosyal alanlar ve 7/24 güvenlik imkanı bulunacaktır.
- Rapora konu taşınmazlar; 1. Blok; BB No: 129, 130, 131, 132, 133, 2. Blok; BB No: 142, 143, 144, 145, 146, 3. Blok; BB No: 110, 111, 112, 113, 114, 4. Blok; BB No: 110, 111, 112, 113, 114, 5. Blok; BB No: 115, 116, 117, 118, 6. Blok; BB No: 147 olmak üzere toplam 24 adet bağımsız bölümdür.
- 1. Blok; 3 bodrum, zemin, 17 normal kat olmak üzere toplam 22 katlı olacak şekilde, 2., 3. Ve 5. Bloklar; 3 bodrum, zemin, 19 normal kat olmak üzere toplam 23 katlı olacak şekilde, 4. Blok; 2 bodrum, zemin, 19 normal kat olmak üzere toplam 22 katlı olacak şekilde; 6. Blok; 4 bodrum, zemin, 19 normal kat olmak üzere toplam 24 katlı olacak şekilde inşa edilmektedirler.
- Mimari tadilat projelerine göre blokların bodrum katlar kapalı otopark, sığınak, bina ortak alanları ve teknik alanlar bulunmaktadır.
- Blokların inşaatının devam ettiği ve inşai tamamlanma oranının yaklaşık %7 mertebesinde olduğu tespit edilmiştir.
- Bağcılar Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğü'nde yapılan sorgulamada %10-15 mertebesinde inşai tamamlanma seviyesi için Hakediş Raporu düzenlendiği şifahen öğrenilmiştir.
- Yerinde yapılan incelemelerde taşınmazların bulunduğu blokların 1. Kat seviyesinde olduğu tespit edilmiştir.
- Tüm taşınmazlara ait yasal ve mevcut kullanım alanları ve cephesi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	KAT	ZEMİN KAT ALANI (m <sup>2</sup> )	ASMA KAT ALANI (m <sup>2</sup> )	1. KAT ALANI (m <sup>2</sup> )	EKLENTİ ALANI (m <sup>2</sup> )	TOPLAM ALAN (m <sup>2</sup> )	CEPHESİ
1	129	TİCARET	ZEMİN + ASMA	404,49	321,43	-	-	725,92	B-G
1	130	TİCARET	ZEMİN + ASMA	149,09	82,22	-	-	231,31	B
1	131	TİCARET	ZEMİN + ASMA	121,19	65,68	-	-	186,87	B
1	132	TİCARET	ZEMİN + ASMA	624,63	361,20	-	-	985,83	B
1	133	TİCARET	ZEMİN + 1.	500,97	-	526,52	-	1.027,49	B
2	142	TİCARET	ZEMİN + ASMA + 1.	198,59	110,67	209,55	71,42	518,81	B
2	143	TİCARET	ZEMİN + ASMA + 1.	102,22	56,21	111,04	-	269,47	B
2	144	TİCARET	ZEMİN + 1.	129,60	-	63,31	-	192,91	B
2	145	TİCARET	ZEMİN + 1.	97,67	-	70,55	-	168,22	B
2	146	TİCARET	ZEMİN + 1.	891,78	-	551,95	-	1.443,73	B
3	110	TİCARET	ZEMİN + 1.	715,23	-	755,58	-	1.470,81	KB
3	111	TİCARET	ZEMİN + ASMA + 1.	99,23	62,69	110,09	-	272,01	KB
3	112	TİCARET	ZEMİN + ASMA + 1.	178,15	81,20	189,59	-	448,94	KB
3	113	TİCARET	ZEMİN + ASMA + 1.	172,21	86,38	205,69	-	464,28	KB

3	114	TİCARET	ZEMİN + 1.	755,75	-	331,26	-	1.087,01	KB
4	110	TİCARET	ZEMİN + 1.	736,04	-	848,57	-	1.584,61	K
4	111	TİCARET	ZEMİN + ASMA + 1.	232,65	112,53	242,95	-	588,13	K
4	112	TİCARET	ZEMİN + ASMA + 1.	220,11	107,26	255,09	-	582,46	K
4	113	TİCARET	ZEMİN + 1.	607,43	-	318,27	-	925,70	K
5	115	TİCARET	ZEMİN + ASMA + 1.	697,63	255,86	728,66	-	1.682,15	K
5	116	TİCARET	ZEMİN + ASMA + 1.	236,88	139,99	247,32	-	624,19	K
5	117	TİCARET	ZEMİN + 1.	148,05	-	87,11	-	235,16	K
5	118	TİCARET	ZEMİN + 1.	672,47	-	356,49	-	1.028,96	K
6	147	TİCARET	ZEMİN + ASMA	413,02	191,78	-	-	604,80	K
<b>TOPLAM</b>				<b>9.105,08</b>	<b>2.035,10</b>	<b>6.209,59</b>	<b>71,42</b>	<b>17.349,77</b>	

- Yukarıdaki tablodan da görüleceği üzere toplam kapalı alan büyüklüğü (71,42 m<sup>2</sup> eklenti alanı hariç) 17.349,77 m<sup>2</sup>'dir.

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

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

### 5.4 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

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

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

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

Bu tanım ve detaylardan hareketle gayrimenkullerin lokasyonu, kullanım fonksiyonları, fiziksel özellikleri ile yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin projede tasarlandıkları gibi kullanılmalrı 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 süreç, diğer küresel ve yerel krizlerle birlikte tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da ciddi bir daralmaya yol açmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında önemli düşüşler yaşanmış, alım-satım işlemleri neredeyse durma noktasına gelmiştir.

2004-2007 yılları arasında ekonomik istikrarın sağlanmasıyla birlikte gayrimenkul sektörü yeniden canlanmış, yüksek talep ve sınırlı arz nedeniyle fiyatlar hızla yükselmiştir. Ancak bu dengesiz büyüme, 2006 sonrasında piyasada sıkışmaya neden olmuş; 2008 küresel finansal krizinin etkisiyle birlikte sektör yeniden daralma sürecine girmiştir.

2009-2011 döneminde toparlanma çabaları görülse de, finansman kaynaklarına erişimdeki zorluklar sektörde seçici bir yatırım ortamı yaratmıştır. 2012-2015 yılları arasında düşük faiz oranları ve siyasi istikrar, özellikle yerli yatırımcıların gayrimenkule yönelmesini sağlamış; bu dönemde fiyatlar istikrarlı şekilde artmıştır.

2016 yılında yaşanan darbe girişimi ve jeopolitik gelişmeler, sektörde kısa süreli bir durgunluk yaratmış olsa da, konut satışları yüksek seviyelerde kalmıştır. Ancak 2018 yılında döviz kurlarındaki dalgalanma ve faiz oranlarındaki artış, sektörde yeniden daralmaya yol açmıştır. 2019 ve 2020'nin ilk çeyreği bu daralmanın etkisinde geçmiştir.

2020 yılının ikinci yarısında kamu bankalarının düşük faizli kredi kampanyalarıyla birlikte konut talebi artmış, fiyatlar yükselmiştir. Ancak bu artış, 2021 yılında döviz kurundaki yükselişin inşaat maliyetlerine yansısıyla daha da hızlanmış ve fiyatlar piyasa normalarının üzerine çıkmıştır.

2022 yılında küresel krizler, savaşlar ve pandemi etkileriyle birlikte ekonomik belirsizlik artmış, inşaat maliyetleri yükselmiş ve gayrimenkul fiyatları erişilebilirliğin ötesine geçmiştir. 2023 yılında ise 6 Şubat depremleriyle birlikte konut ihtiyacı artmış, bu durum kiralar ve satış fiyatlarında yükselişe neden olmuştur. Ancak krediye erişimdeki zorluklar nedeniyle satışlar sınırlı kalmıştır.

2024 yılı ve 2025'in ilk çeyreği, ekonomik durgunluğun devam ettiği, yalnızca orta ve üst-orta gelir gruplarının erişebildiği gayrimenkullerin talep gördüğü bir dönem olmuştur. Ancak 2025'in ikinci yarısına girerken, Merkez Bankası'nın faiz indirimleri ve ekonomik istikrar sinyalleriyle birlikte sektörde hareketlenme beklenmektedir.

2025'in ikinci yarısında konut kredilerinde düşüş beklentisi ve kredili satışlarda buna bağlı artış beklenirken devam eden likidite sıkıntısı nakit alıcılar için fırsatlar oluşmaktadır. Lojistik depolar, veri merkezleri ve öğrenci yurtları gibi yeni segmentler öne çıkarken, 2025 yılı ve sonraki dönem için kentsel dönüşüm projelerinin hız kazanmasıyla bu projelerin sektöre ivme kazandıracığı bir dönem beklenmektedir.

Sonuç olarak, 2026 yılında Türkiye gayrimenkul piyasası, ekonomik istikrar, faiz indirimi beklentisi, genç nüfusun konut talebi ve kentsel dönüşüm gibi faktörlerle yeniden canlanma potansiyeli taşımaktadır. Ancak inşaat maliyetlerindeki artış ve arz fazlası riski gibi zorluklar da göz ardı edilmemelidir. Bu dönemde, özellikle nakit gücü olan yerli ve yabancı yatırımcıların, erişilebilir fiyatlı ve proje özellikleriyle öne çıkan gayrimenkullere yönelmesi beklenmektedir.

## 6.2 TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER

### Tehditler:

- ABD–Çin ticaret savaşı, Rusya–Ukrayna çatışması ve Orta Doğu'daki istikrarsızlıklar gibi jeopolitik gelişmeler, yatırımcı güvenini zedeleyerek piyasalarda belirsizlik yaratmaktadır.
- Artan küresel faiz oranları ve yatırımcıların riskten kaçınma eğilimi, Türkiye'ye yönelik doğrudan yabancı yatırım girişlerini sınırlamaktadır.
- Türkiye'nin bulunduğu coğrafi konum nedeniyle jeopolitik risklere açık olması, uzun vadeli yatırım kararlarını olumsuz etkileyebilmektedir.
- Döviz kuru dalgalanmaları, enerji ve hammadde fiyatlarındaki yükseliş, inşaat maliyetlerini ciddi şekilde artırmakta ve proje fizibilitelerini zorlaştırmaktadır.
- Enflasyonun yüksek seyretmesi ve kredi faizlerinin hâlen yatırımcılar açısından erişilebilir olmaması, sektördeki büyümeyi sınırlamaktadır.
- Artan doğal afet riski, sigorta maliyetlerini yükseltmekte ve bazı bölgelerde sigorta edilebilirliği zorlaştırmaktadır.

### Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul projeleri, mimari kalite, dijital altyapı ve sürdürülebilirlik açısından uluslararası yatırımcıların beklentilerini karşılayacak düzeye ulaşmış olması,
- Özellikle Körfez ülkeleri, Rusya ve Avrupa'dan gelen yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi 2025 itibarıyla yeniden artış göstermesi,
- Türkiye'nin genç nüfus yapısı, konut ve ticari gayrimenkul talebini uzun vadede desteklemeye devam etmesi,
- Akıllı bina teknolojileri, yeşil sertifikalı projeler ve dijital tapu süreçleri gibi yenilikler, sektörde rekabet avantajı sağlaması,



## 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 3. ilçedir. Eskiden nüfus artış hızı çok yüksek olan Bağcılar, 2021 yılında İstanbul ilçeleri arasında en az nüfus artış hızına sahip 5. ilçe olmuştur. Ulaşım açısından zengin bir ilçedir. Bağcılar'ın 2021 yılında nüfusu 744.351 olmuştur.

Bağcılar İstanbul'un Avrupa Yakası'nda , İstanbul Büyükşehir Belediyesi hizmet sınırları içinde yer alır. Yüzölçümü 22 km<sup>2</sup>'dir. Göç alan 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 ilçesidir. İlçe, metro bakımından M1B metro hattı ile Yenikapı'ya bağlanmış M3 metro hattı ile Kirazlı'dan Atatürk Olimpiyat Merkezi ve Başakşehir - Metrokent'e bağlanmıştır, M7 hattı ile de Mahmutbey'den Mecidiyeköy'e gider ayrıca hattın Kabataş ve Esenyurt'a uzatma inşaatlarında devam etmektedir. Tramvaylarda ise T1 tramvay hattı Bağcılar'dan başlayarak Kabataş'a kadar devam eder. Yapımı devam eden veya düşünülen M3 Kirazlı - Bakırköy, M9 Ataköy - İkitelli Sanayi ve HızRay hatları ilçenin sınırlarından geçmektedir. Ayrıca ilçenin içinden geçen minibüs ve İETT otobüsleri ile Metrobüs'e ulaşım kolaydır.

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.

## 6.4 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

### Olumlu etkenler:

- Merkezi konumları,
- Ulaşım imkanlarının kolaylığı,
- Tamamlanmış altyapı,
- Modern şehircilik anlayışına uygun olarak planlanmış olmaları,
- Sosyal donatılara sahip site bünyesinde konumlu olmaları,
- İnşai kalitesinin yüksek olması.

### Olumsuz etken:

- İnşai faaliyetlerinin devam ediyor olması (geçici etken),
- İnşaat seviyesinin çok düşük olması,
- Gayrimenkul piyasasındaki belirsizliklerin mevcudiyeti.

## 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 gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan ve benzer nitelikteki gayrimenkuller aşağıda sıralanmıştır.

**Bölgede Konumlu Olan Satılık Dükkan Emsalleri;**

1. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede Üsküp Caddesi üzerinde, 5 yıllık binada bodrum ve zemin katta konumlu, bodrum kat 150 m<sup>2</sup> ve zemin kat 200 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 350 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen, ön kullanım, ortak alan ve teras harici bodrum kat 135 m<sup>2</sup> ve zemin kat 180 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 315 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu düşünülen depolu dükkan 47.500.000 TL (150.793,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. (Bodrum kat alanı 1/3 oranında zemin kat alanına indirildiğinde 225 m<sup>2</sup> üzerinden m<sup>2</sup> birim değeri: 211.111TL/m<sup>2</sup>). (Emlak Ofisi / 0505 903 94 30) Emsalin içerisindeki kiracı bulunmakta olup aylık 220.000 TL ödediği bilgisi alınmıştır.
2. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede İstiklal Caddesi üzerinde, 10 yıllık binada bodrum ve zemin katta konumlu, bodrum kat 125 m<sup>2</sup> ve zemin kat 175 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 300 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen, ön kullanım, ortak alan ve teras harici bodrum kat 100 m<sup>2</sup> ve zemin kat 150 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 250 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu düşünülen depolu dükkan 33.000.000 TL (132.000,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. (Bodrum kat alanı 1/3 oranında zemin kat alanına indirildiğinde 184 m<sup>2</sup> üzerinden m<sup>2</sup> birim değeri: 179.347 TL/m<sup>2</sup>). (Emlak Ofisi / 0505 903 94 30)
3. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede Halkalı Caddesi üzerinde bulunan Toyota Next Projesi bünyesinde, 4 yıllık binada bodrum, zemin ve asma katta konumlu, bodrum kat 86 m<sup>2</sup> zemin kat 90 m<sup>2</sup> ve asma kat 80 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 256 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen, ön kullanım, ortak alan ve teras harici bodrum kat 75 m<sup>2</sup>, zemin kat 80 m<sup>2</sup> ve asma kat 70 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 225 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu düşünülen bodrum ve asma katlı dükkan 22.500.000 TL (100.000,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. (Bodrum kat alanı 1/3 oranında ve asma kat alanı 1/2 oranında zemin kat alanına indirildiğinde 140 m<sup>2</sup> alan üzerinden m<sup>2</sup> birim değeri: 160.714 TL/m<sup>2</sup>). (Emlak Ofisi / 0533 136 15 68)
4. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede Üsküp Caddesi üzerinde, 15 yıllık binada bodrum ve zemin katta konumlu, bodrum kat 80 m<sup>2</sup> ve zemin kat 120 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 200 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen, ön kullanım, ortak alan ve teras harici bodrum kat 70 m<sup>2</sup> ve zemin kat 100 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 170 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu düşünülen depolu dükkan 21.000.000 TL (123.529,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. (Bodrum kat alanı 1/3 oranında zemin kat alanına indirildiğinde 124 m<sup>2</sup> üzerinden m<sup>2</sup> birim değeri: 169.354 TL/m<sup>2</sup>). (Emlak Ofisi / 0505 543 72 94)
5. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede Cumhuriyet Caddesi üzerinde, 10 yıllık binada zemin katta konumlu, 190 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen, ön kullanım, ortak alan ve teras harici bodrum kat 170 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu düşünülen dükkan 44.500.000 TL (261.764,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0532 176 27 92)

### **Bölgede Konumlu Olan Kiralık Dükkan Emsalleri;**

6. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede Mahmutbey Caddesi üzerinde bulunan Avrupa Konutları Projesi bünyesinde, 1 yıllık binada bodrum, zemin ve asma katta konumlu, bodrum kat 90 m<sup>2</sup> zemin kat 100 m<sup>2</sup> ve asma kat 90 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 280 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen, ön kullanım, ortak alan ve teras harici bodrum kat 80 m<sup>2</sup>, zemin kat 90 m<sup>2</sup> ve asma kat 80 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 250 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu düşünülen bodrum ve asma katlı dükkan aylık 250.000 TL (1.000,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle kiralıktır. (Bodrum kat alanı 1/3 oranında ve asma kat alanı 1/2 oranında zemin kat alanına indirildiğinde 157 m<sup>2</sup> alan üzerinden m<sup>2</sup> birim değeri: 1.592 TL/m<sup>2</sup>). (Emlak Ofisi / 0532 413 28 71)
7. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede Mahmutbey Caddesi üzerinde, 15 yıllık binada bodrum ve zemin katta konumlu, bodrum kat 225 m<sup>2</sup> ve zemin kat 225 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 450 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen, ön kullanım, ortak alan ve teras harici bodrum kat 180 m<sup>2</sup> ve zemin kat 180 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 360 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu düşünülen depolu dükkan aylık 190.000 TL (527,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle kiralıktır. (Bodrum kat alanı 1/3 oranında zemin kat alanına indirildiğinde 240 m<sup>2</sup> alan üzerinden m<sup>2</sup> birim değeri: 792 TL/m<sup>2</sup>). (Emlak Ofisi / 0532 688 41 23)
8. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede Üsküp Caddesi üzerinde, sıfır binada bodrum ve zemin katta konumlu, bodrum kat 70 m<sup>2</sup> ve zemin kat 70 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 140 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen, ön kullanım, ortak alan ve teras harici bodrum kat 60 m<sup>2</sup> ve zemin kat 60 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 120 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu düşünülen depolu dükkan aylık 70.000 TL (584,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle kiralıktır. (Bodrum kat alanı 1/3 oranında zemin kat alanına indirildiğinde 80 m<sup>2</sup> alan üzerinden m<sup>2</sup> birim değeri: 875 TL/m<sup>2</sup>). (Emlak Ofisi / 0539 875 17 37)
9. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede Mahmutbey Caddesi üzerinde, 10 yıllık binada zemin ve asma katta konumlu, zemin kat 200 m<sup>2</sup> ve asma kat 150 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 350 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen, ön kullanım, ortak alan ve teras harici zemin kat 170 m<sup>2</sup> ve asma kat 130 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 300 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu düşünülen asma katlı dükkan aylık 220.000 TL (734,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle kiralıktır. (Asma kat alanı 1/2 oranında zemin kat alanına indirildiğinde 235 m<sup>2</sup> alan üzerinden m<sup>2</sup> birim değeri: 937 TL/m<sup>2</sup>). (Emlak Ofisi / 0532 786 96 08)



## 7. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

### 7.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **pazar yaklaşımı**, **gelir yaklaşımı** ve **maliyet yaklaşımı** kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmektedir.

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

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

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

**Maliyet yaklaşımı**, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki

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 taşınmazların pazar değerinin tespitinde **Pazar yaklaşımı** ve **gelir 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 değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS 2017)

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

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki 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 DÜKKAN EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	1	2	3	4	5
Alan (m <sup>2</sup> )	225	184	140	124	170
İstenen Fiyat (TL)	47.500.000	33.000.000	22.500.000	21.000.000	44.500.000
Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	211.111,11	179.347,83	160.714,29	169.354,84	261.764,71
Konum / Şerefiye Düzeltmesi (%)	-5%	0%	20%	0%	-30%
Alan Düzeltmesi (%)	-15%	-15%	-20%	-20%	-15%
İnşaat Kalite / Yaş Düzeltmesi (%)	5%	10%	5%	20%	10%
Pazarlık Payı (%)	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Toplam Düzeltme (%)	-20%	-10%	0%	-5%	-40%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	168.889	161.413	160.714	160.887	157.059
Ortalama Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	161.790				

### 8.1.2 KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	6	7	8	9
Alan (m <sup>2</sup> )	157	240	80	235
İstenen Fiyat (TL)	250.000	190.000	70.000	220.000
Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	1.592,36	791,67	875,00	936,17
Konum / Şerefiye Düzeltmesi (%)	-25%	-15%	10%	-15%
Alan Düzeltmesi (%)	-20%	-10%	-25%	-10%
İnşaat Kalite / Yaş Düzeltmesi (%)	0%	25%	5%	10%
Pazarlık Payı (%)	-5%	-5%	-5%	-5%
Toplam Düzeltme (%)	-50%	-5%	-15%	-20%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	796	752	744	749
Ortalama Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	<b>760</b>			

Rapora konu taşınmazlar ile bölgede yer alan benzer özelliklere sahip satılık ve kiralık dükkan emsalleri araştırılmıştır. Bulunan emsaller üzerinde konum, alan ve inşaat kalitesi düzeltmeleri yapılmış yanı sıra pazarlık payları ve şerefiyeleri de dikkate alınarak baz birim değer **161.790,-TL/m<sup>2</sup>** olarak, baz kira birim değeri ise **760,-TL** olarak hesaplanmıştır. Emsal analizi 1. Blok 129 BB nolu dükkan için yapılmış olup diğer bağımsız bölümler için gerekli düzeltmeler yapılarak şerefiyelendirilmiş ve birim değerleri takdir edilmiştir.

**Dükkanların, 1. normal kat alanı 1/3 oranında, asma kat alanı 1/2 oranında, eklentileri ise 1/5 oranında zemin kat alanına indirgenerek hesaplanan düzeltilmiş alanı ile m<sup>2</sup> birim değerleri ile çarpılarak pazar değerleri hesaplanmıştır.**

### 8.1.3 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak taşınmazların m<sup>2</sup> birim değerleri takdir edilmiş ve satışa esas kullanım alanları ile çarpılarak pazar ve kira değerleri hesaplanmıştır.

Yanı sıra taşınmazların inşai tamamlanma seviyesi %7 olarak tespit edilmiş olup halihazırdaki inşai tamamlanma seviyesi itibariyle pazar ve kira değerleri hesaplanmıştır.

Dükkanların, 1. normal kat alanı 1/3 oranında, asma kat alanı 1/2 oranında, eklenti alanları ise 1/5 oranında zemin kat alanına indirgenmiş ve hesaplanmış m<sup>2</sup> birim satış ve kira değerleri ile çarpılarak satış ve kira değerleri aşağıdaki tablodaki gibi takdir edilmiştir.

Değerleme tablosu rapor ekinde **(Ek Tablo 1)** sunulmuş olup 24 adet taşınmazın tamamlanması durumundaki değerleri toplamı **1.962.205.000,-TL** ve mevcut inşai tamamlanma oranı olan %7 inşaat seviyesi itibariyle değerleri toplamı ise **1.414.740.000,-TL** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Yanı sıra taşınmazların tamamlanması durumundaki bugünkü aylık kira değerleri toplamı ise **9.219.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

## 8.2 GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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

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

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

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

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

Bu çalışmada dükkanların değerine ulaşmak için "direkt kapitalizasyon yöntemi" kullanılmıştır.

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

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

Gelir getiren mülk genellikle bir yatırım olarak alınır. Yani, alıcı onu satın almak için kullandığı kapital (ister kendisinin olsun, isterse ödünç almış olsun) için bir getiri bekler.



Yatırımcının beklediği veya aldığı getiri oranı kapitalizasyon oranı (ayrıca toplam kapitalizasyon oranı da denir) olup bu oran mülkün sağladığı yıllık net faaliyet geliri ile, değeri arasındaki oran olarak ifade edilir.

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

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

**Dükkanlar için Kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:**

EMSAL	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
1	220.000	2.640.000	47.500.000	0,055
Gayrimenkuller için dikkate alınacak olan ortalama kapitalizasyon oranı				0,055

**Bu yöntemle dükkanların tamamlanması durumu için hesaplanan toplam değer 2.011.430.000,-TL olup detaylı tablo rapor ekinde (Ek Tablo 2) sunulmuştur.**

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

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerler 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.

Kat irtifakı kurulmuş yapı bünyesinde yer alan gayrimenkuller için arsa payı değeri kestiriminin çok zor olması sebepleriyle yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.

### **8.4 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER (TL)
Pazar Yaklaşımı (Halihazır İnşai Tamamlanma Seviyesi İtibariyle Değeri)	1.414.740.000
Pazar Yaklaşımı (Tamamlanması Durumundaki Değeri)	1.962.205.000
Gelir Yaklaşımı (Tamamlanması Durumundaki Değeri)	2.011.430.000
<b>Uyumlaştırılmış Değer</b>	<b>1.962.205.000</b>

Her iki yöntemle bulunan değerler arasında bir miktar fark vardır.



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

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

Buna göre rapor konusu taşınmazların mevcut inşai tamamlanma oranı itibariyle değerleri toplamı **1.414.740000,-TL**, tamamlanması durumundaki Pazar değerleri toplamı ise **1.962.205.000,-TL** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

#### **8.4.1 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR**

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

#### **8.4.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ**

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

#### **8.4.3 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ**

Taşınmazların müşterek ya da bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

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

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

#### **8.4.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER**

Pazar yaklaşımı yöntemi ile taşınmazlar için bitmesi durumunda hesaplanan KDV hariç toplam aylık kira değeri 9.219.000,-TL, yıllık kira değeri ise 110.628.000,-TL'dir.

### **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 hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporu bulunmamaktadır.



## 10. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, kullanım alanı büyüklüklerine, inşai kalitelerine, mimari özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına günümüz ekonomik koşulları itibarıyla takdir edilen toplam değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

<b>AVRUPA KONUTLARI GÜNEŞLİ PROJESİ BÜNYESİNDEKİ 24 ADET DÜKKANIN HALİHAZIR TAMAMLANMA ORANI İTİBARIYLA TAKDİR EDİLEN</b>	
<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>1.414.740.000,-TL</b>
<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)</b>	<b>1.697.688.000,-TL</b>

<b>AVRUPA KONUTLARI GÜNEŞLİ PROJESİ BÜNYESİNDEKİ 24 ADET DÜKKANIN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TAKDİR EDİLEN</b>	
<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>1.962.205.000,-TL</b>
<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)</b>	<b>2.354.646.000,-TL</b>

Buldukları 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. 14 Nisan 2026

(Ekspertiz tarihi: 10 Nisan 2026)

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

*e-imzalıdır.*

**Haydar BİLGEÇ**  
Değerleme Uzmanı  
(Lisans No: 410986)

*e-imzalıdır.*

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

*e-imzalıdır.*

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