

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

**ŞİŞLİ PROJESİ (40 ADET DAİRE VE 17  
ADET İŞYERİ)  
ŞİŞLİ / İSTANBUL**

## **DEĞERLEME RAPORU**

**RAPOR NO: 2025/2879**

## İÇİNDEKİLER

|          |                                                                                                                                                       |    |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. BÖLÜM | RAPOR ÖZETİ.....                                                                                                                                      | 3  |
| 2. BÖLÜM | ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....                                                                                                            | 4  |
| 2.1      | ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER .....                                                                                                                       | 4  |
| 2.2      | MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....                                                                                                                      | 4  |
| 3. BÖLÜM | DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI .....                                                                                           | 5  |
| 3.1      | DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI .....                                                                                                            | 5  |
| 3.2      | MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR .....                                                                                    | 7  |
| 3.3      | UYGUNLUK BEYANI .....                                                                                                                                 | 7  |
| 4. BÖLÜM | GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....                                                                              | 8  |
| 4.1      | TAPU KAYITLARI .....                                                                                                                                  | 8  |
| 4.2      | TAKYİDAT İNCELEMESİ.....                                                                                                                              | 9  |
| 4.2.1    | TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ.....                                                                                                                       | 10 |
| 4.3      | GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ.....                                         | 10 |
| 4.4      | BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER.....                                                                                                                   | 11 |
| 4.4.1    | SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER .....                                                                                     | 12 |
| 4.4.2    | BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER .....                                                  | 12 |
| 4.4.3    | YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER .....                                                                                                                  | 13 |
| 4.4.4    | ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ .....                                                                                                    | 13 |
| 4.4.5    | RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ ..... | 13 |
| 4.4.6    | MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....                                 | 13 |
| 4.5      | SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....                                                                               | 13 |
| 4.5.1    | TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ.....                                                                                            | 14 |
| 4.5.2    | HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ.....                                                                                                                          | 14 |
| 4.6      | YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER .....                                                                                                          | 14 |
| 5. BÖLÜM | GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ .....                                                                                                      | 14 |
| 5.1      | GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ .....                                                                                                        | 14 |
| 5.2      | GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR .....                                                                                                    | 15 |
| 5.3      | DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER .....                                                                            | 18 |
| 5.4      | EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ .....                                                                                                           | 18 |
| 6. BÖLÜM | GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....                                                                             | 19 |
| 6.1      | MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....                                                | 19 |
| 6.2      | TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER.....                                                                                                 | 20 |
| 6.3      | BÖLGE ANALİZİ .....                                                                                                                                   | 21 |
| 6.3.1    | İSTANBUL İLİ.....                                                                                                                                     | 21 |



|           |                                                                                                 |    |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 6.3.2     | ŞİŞLİ İLÇESİ .....                                                                              | 22 |
| 6.4       | GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....                                            | 23 |
| 6.5       | EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI .....                                                            | 23 |
| 7. BÖLÜM  | GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ.....                                                             | 25 |
| 7.1       | GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ .....                            | 25 |
| 8. BÖLÜM  | GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ .....                                                     | 26 |
| 8.1       | PAZAR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....                                         | 26 |
| 8.1.1     | ULAŞILAN SONUÇ .....                                                                            | 28 |
| 8.2       | GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ .....                                        | 28 |
| 8.3       | MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....                   | 29 |
| 8.4       | ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....                                                      | 30 |
| 8.4.1     | BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .             | 30 |
| 8.4.2     | ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ .....            | 30 |
| 8.4.3     | MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....                                       | 30 |
| 8.4.4     | HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI ..... | 30 |
| 8.4.5     | KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER .....                                                  | 31 |
| 9. BÖLÜM  | DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI..... | 31 |
| 10. BÖLÜM | NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ .....                                                              | 32 |



## 1. BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

|                                          |                                                                                                                               |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b> | : Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                               |
| <b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>           | : Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.                                                                            |
| <b>Dayanak Sözleşme Tarihi</b>           | : 30 Aralık 2025                                                                                                              |
| <b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>       | : Tam Mülkiyet                                                                                                                |
| <b>Ekspertiz Tarihi</b>                  | : 31 Aralık 2025                                                                                                              |
| <b>Rapor Tarihi</b>                      | : 08 Ocak 2026                                                                                                                |
| <b>Raporun Türü:</b>                     | Gayrimenkul Değerleme Raporu                                                                                                  |
| <b>Müşteri / Rapor No</b>                | : 782- 2025/2879                                                                                                              |
| <b>Değerleme Konusu</b>                  | : Gülbahar Mahallesi, Cemal Sahir Sokak, Şişli Projesi, Şişli/İSTANBUL                                                        |
| <b>Gayrimenkulün Adresi</b>              | : İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1961 ada, 21 parsel, 40 adet daire ve 17 adet işyeri.                    |
| <b>Tapu Bilgileri Özeti</b>              | : İmar Durumu                                                                                                                 |
| <b>İmar Durumu</b>                       | : Bkz. İmar Durumu                                                                                                            |
| <b>Raporun Konusu</b>                    | : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. <sup>1</sup> |

| <b>ŞİŞLİ PROJESİ BÜNYESİNDE YER ALAN<br/>40 ADET KONUT VE 17 ADET İŞYERİ İÇİN TAKDİR EDİLEN</b> |                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| <b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>                                                          | <b>2.216.260.000,-TL</b> |
| <b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)</b>                                                          | <b>2.659.512.000,-TL</b> |

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

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

## 2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

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

### 2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

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

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

#### 3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

##### **Pazar değeri:**

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

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak 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 belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

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

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



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

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

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

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

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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



### 3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

### 3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

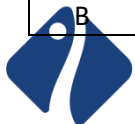
- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle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

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

### 4.1 TAPU KAYITLARI

**SAHİBİ** : Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi(1/1)  
**İLİ** : İstanbul  
**İLÇESİ** : Şişli  
**MAHALLESİ** : Mecidiyeköy Mahallesi  
**ADA NO** : 1961  
**PARSEL NO** : 21  
**ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ** : Arsa  
**YÜZÖLÇÜMÜ (m²)** : 6.058,34  
**YEVİMİYE NO** : 28126  
**TAPU TARİHİ** : 06.11.2024

| BLOK ADI | GİRİŞ | KAT NO           | BB NO | BB NİTELİK                | ARSA PAYI   | CİLT | SAYFA NO | TAŞINMAZ ID |
|----------|-------|------------------|-------|---------------------------|-------------|------|----------|-------------|
| A        |       | 1.               | 7     | Mesken                    | 165 / 24324 | 312  | 30855    | 134500803   |
| A        |       | 1.               | 8     | Mesken                    | 149 / 24324 | 312  | 30856    | 134500804   |
| A        |       | 2.               | 9     | Mesken                    | 97 / 24324  | 312  | 30857    | 134500805   |
| A        |       | 2.               | 11    | Mesken                    | 165 / 24324 | 312  | 30859    | 134500807   |
| A        |       | 2.               | 12    | Mesken                    | 149 / 24324 | 312  | 30860    | 134500808   |
| A        |       | 3.               | 13    | Mesken                    | 97 / 24324  | 312  | 30861    | 134500809   |
| A        |       | 3.               | 15    | Mesken                    | 165 / 24324 | 312  | 30863    | 134500811   |
| A        |       | 4.KAT-ÇATI ARASI | 17    | ÇATI ARASI PİYESLİ MESKEN | 440 / 24324 | 312  | 30865    | 134500813   |
| A        |       | 4.KAT-ÇATI ARASI | 18    | ÇATI ARASI PİYESLİ MESKEN | 285 / 24324 | 312  | 30866    | 134500814   |
| A        |       | 4.KAT-ÇATI ARASI | 19    | ÇATI ARASI PİYESLİ MESKEN | 241 / 24324 | 312  | 30867    | 134500815   |
| A        |       | ZEMİN            | 20    | Dükkan                    | 361 / 24324 | 312  | 30868    | 134500816   |
| A        |       | ZEMİN            | 21    | Dükkan                    | 293 / 24324 | 312  | 30869    | 134500817   |
| B        |       | ZEMİN            | 3     | Mesken                    | 97 / 24324  | 312  | 30872    | 134500820   |
| B        |       | ZEMİN            | 5     | Mesken                    | 155 / 24324 | 312  | 30874    | 134500822   |
| B        |       | 1.               | 9     | Mesken                    | 136 / 24324 | 312  | 30878    | 134500826   |
| B        |       | 2.               | 14    | Mesken                    | 136 / 24324 | 312  | 30883    | 134500831   |
| B        |       | 2.               | 17    | Mesken                    | 136 / 24324 | 312  | 30886    | 134500834   |
| B        |       | 3.               | 22    | Mesken                    | 136 / 24324 | 313  | 30891    | 134500839   |
| B        |       | 3.               | 25    | Mesken                    | 136 / 24324 | 313  | 30894    | 134500842   |
| B        |       | 4.KAT-ÇATI ARASI | 30    | ÇATI ARASI PİYESLİ MESKEN | 361 / 24324 | 313  | 30899    | 134500847   |
| B        |       | 4.KAT-ÇATI ARASI | 31    | ÇATI ARASI PİYESLİ MESKEN | 353 / 24324 | 313  | 30900    | 134500848   |
| B        |       | 4.KAT-ÇATI ARASI | 32    | ÇATI ARASI PİYESLİ MESKEN | 357 / 24324 | 313  | 30901    | 134500849   |
| B        |       | 4.KAT-ÇATI ARASI | 33    | ÇATI ARASI PİYESLİ MESKEN | 362 / 24324 | 313  | 30902    | 134500850   |
| B        |       | ZEMİN            | 34    | Dükkan                    | 481 / 24324 | 313  | 30903    | 134500851   |
| B        |       | ZEMİN            | 35    | Dükkan                    | 204 / 24324 | 313  | 30904    | 134500852   |



|   |   |                  |    |                           |              |     |       |           |
|---|---|------------------|----|---------------------------|--------------|-----|-------|-----------|
| B |   | ZEMİN            | 36 | Dükkan                    | 198 / 24324  | 313 | 30905 | 134500853 |
| B |   | ZEMİN            | 37 | Dükkan                    | 368 / 24324  | 313 | 30906 | 134500854 |
| C |   | 1.BODRUM         | 1  | Mesken                    | 87 / 24324   | 313 | 30907 | 134500855 |
| C |   | ZEMİN            | 4  | Mesken                    | 221 / 24324  | 313 | 30910 | 134500858 |
| C |   | 1.               | 7  | Mesken                    | 172 / 24324  | 313 | 30913 | 134500861 |
| C |   | 1.               | 8  | Mesken                    | 218 / 24324  | 313 | 30914 | 134500862 |
| C |   | 2.               | 11 | Mesken                    | 175 / 24324  | 313 | 30917 | 134500865 |
| C |   | 2.               | 12 | Mesken                    | 220 / 24324  | 313 | 30918 | 134500866 |
| C |   | 3.               | 15 | Mesken                    | 172 / 24324  | 313 | 30921 | 134500869 |
| C |   | 3.               | 16 | Mesken                    | 218 / 24324  | 313 | 30922 | 134500870 |
| C |   | 4.KAT-ÇATI ARASI | 17 | ÇATI ARASI PİYESLİ MESKEN | 371 / 24324  | 313 | 30923 | 134500871 |
| C |   | 4.KAT-ÇATI ARASI | 18 | ÇATI ARASI PİYESLİ MESKEN | 265 / 24324  | 313 | 30924 | 134500872 |
| C |   | 1.BODRUM         | 20 | Dükkan                    | 284 / 24324  | 313 | 30926 | 134500874 |
| C |   | 1.BODRUM         | 21 | DEPOLU DÜKKAN             | 2007 / 24324 | 313 | 30927 | 134500796 |
| C |   | ZEMİN            | 22 | Dükkan                    | 429 / 24324  | 313 | 30928 | 134500875 |
| C |   | ZEMİN            | 23 | Dükkan                    | 256 / 24324  | 313 | 30929 | 134500876 |
| D | A | ZEMİN            | 4  | Mesken                    | 78 / 24324   | 313 | 30933 | 134500880 |
| D | A | 1.               | 12 | Mesken                    | 118 / 24324  | 313 | 30941 | 134500888 |
| D | A | 2.               | 18 | Mesken                    | 118 / 24324  | 313 | 30947 | 134500894 |
| D | A | 3.               | 24 | Mesken                    | 118 / 24324  | 313 | 30953 | 134500900 |
| D | A | 4.KAT-ÇATI ARASI | 27 | ÇATI ARASI PİYESLİ MESKEN | 337 / 24324  | 313 | 30956 | 134500903 |
| D | A | 1.BODRUM         | 29 | Dükkan                    | 410 / 24324  | 313 | 30958 | 134500905 |
| D | A | 1.BODRUM         | 30 | Dükkan                    | 570 / 24324  | 313 | 30959 | 134500906 |
| D | A | 1.BODRUM         | 31 | Dükkan                    | 202 / 24324  | 313 | 30960 | 134500907 |
| D | A | 1.BODRUM         | 32 | Dükkan                    | 487 / 24324  | 313 | 30961 | 134500908 |
| D | B | ZEMİN            | 4  | Mesken                    | 82 / 24324   | 313 | 30965 | 134500912 |
| D | B | 3.               | 19 | Mesken                    | 118 / 24324  | 313 | 30980 | 134500927 |
| D | B | 4.KAT-ÇATI ARASI | 25 | ÇATI ARASI PİYESLİ MESKEN | 299 / 24324  | 313 | 30986 | 134500933 |
| D | B | 4.KAT-ÇATI ARASI | 26 | ÇATI ARASI PİYESLİ MESKEN | 307 / 24324  | 313 | 30987 | 134500934 |
| D | B | 1.BODRUM         | 29 | Dükkan                    | 510 / 24324  | 314 | 30990 | 134500937 |
| D | B | 1.BODRUM         | 30 | Dükkan                    | 121 / 24324  | 314 | 30991 | 134500938 |
| D | B | 1.BODRUM         | 31 | Dükkan                    | 493 / 24324  | 314 | 30992 | 134500939 |

## 4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Sistemi'nden taşınmazlara ait 30.12.2025 tarihinde temin edilen Tapu Kaydı belgelerine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu görülmüştür. Tüm taşınmazlar üzerinde benzer beyan, irtifak hakkı ve şerh bilgisi yer almakta olup bir adet takyidat belgesi örnek olarak ekte sunulmuştur.

### **Beyanlar Bölümü:**

- Yönetim Planı: 31/10/2024 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (Tarih: 06.11.2024, Yevmiye No: 28126)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) (Tarih: 14.03.2023, Yevmiye No: 6800)



- KM ne Çevrilmiştir.( Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.) (Tarih: 20.06.2025, Yevmiye: 15905)
- Yönetim Planı Değişikliği : 3.12.2025( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (Tarih: 22.12.2025, Yevmiye: 38584)

#### **Serhler Bölümü:**

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( - ) (Lehtar: TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ) (Tarih: 26.02.2025, Yevmiye No: 5325)

### **4.2.1 TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ**

Taşınmaz üzerindeki "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır." beyanı bulunmaktadır.

Riskli yapı beyanının parsel üzerindeki eski yapı için konulduğu, halihazırda yıkım ruhsatları bulunan yapının yıkım işlemlerinin hemen hemen bitirildiği ve parselin tapu kayıtlarına arsa olarak tescil edilmiş olması sebepleriyle beyan taşınmazın alım, satım ve kiralanmasına engel teşkil etmemektedir.

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

### **4.3 GAYRIMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22. maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde "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 vaat 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" denilmektedir. İlgili firma yetkililerinden alınan bilgi doğrultusunda konu taşınmaz üzerinde proje geliştirilecek olup projedeki ünitelerin kiraya verilmesi öngörülmektedir.

Tebliğ'in 22. maddesinin birinci fıkrasının (r) bendine göre gayrimenkul yatırım ortaklığının mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlatılacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Sermaye Piyasası Kurulu'na beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir. Taşınmazlar üzerindeki yapılar için 14.03.2023 tarih ve 6800 yevmiye no ile riskli yapı olduklarına ilişkin beyan tapu siciline şerh edilmiş, 20.06.2020 tarihli yıkım ruhsatları düzenlenmiştir. Riskli yapı olarak belirlenen ve yıkım ruhsatları düzenlenmiş



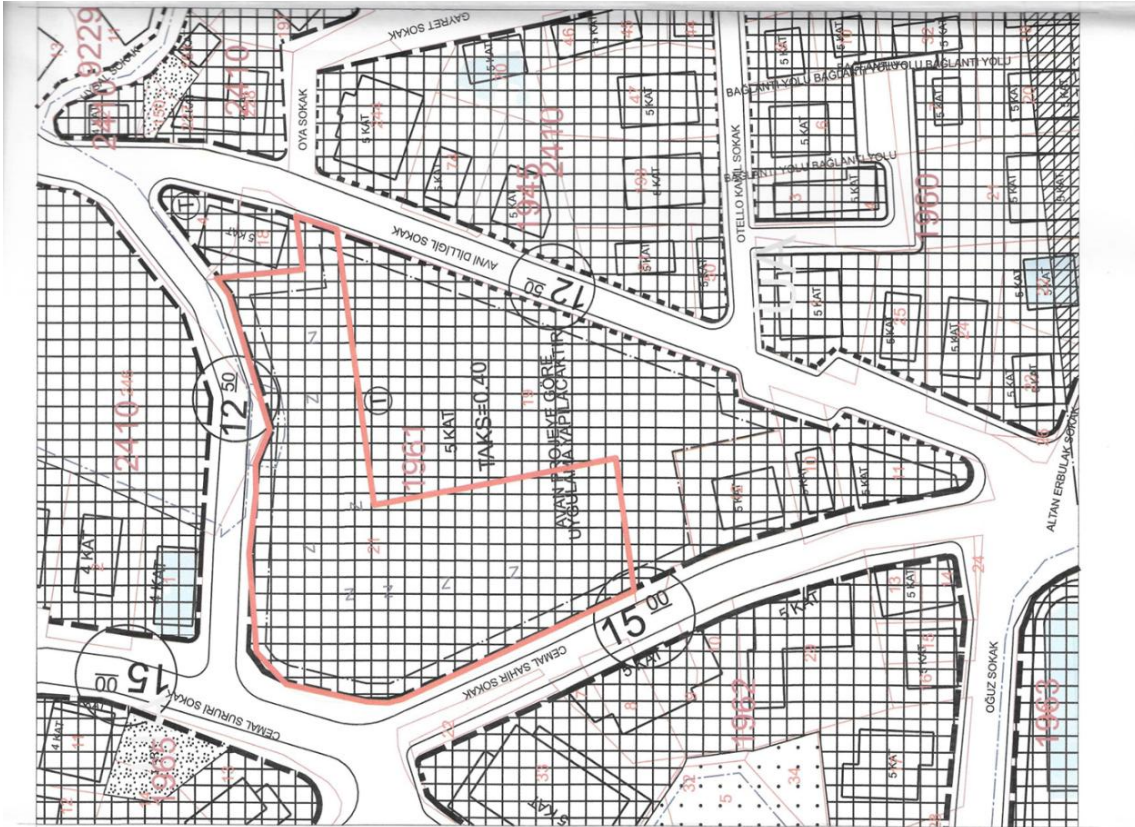
olan bu yapılar halihazırda yıkım aşamasında olup taşınmaz tapu sicilindeki niteliği Arsa olarak değişmiştir. Taşınmaz üzerindeki yapıların yıkılıp yerine yeni bir proje geliştirilmesi ve bu amaca yönelik olarak yasal süreçlere başlandığı (riskli yapı olarak belirlenmesi, yıkım ruhsatlarının düzenlenmiş olması vs.) anlaşıldığından taşınmazın arsa olarak portföye alınmasında sakınca görülmemektedir.

Ayrıca, Tebliğ'in 22 maddesinin (c) bendinde "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, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır." denilmektedir.

Taşınmaz üzerinde değerini doğrudan ya da önemli ölçüde etkileyecek şerh bulunmaması ve parsel üzerindeki yapılar için iskan belgesi alınmış olması hususları dikkate alınarak, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde BİNA olarak yer almasında tapu takyidatları açısından herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

#### 4.4 BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan temaslarda değerlendirme konusu gayrimenkullerin bulunduğu parselin 06.03.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı kapsamında 'Ticaret Alanı' olarak belirlenen bölgede kaldığı ve 'Ayrık' nizamda ve Hmax: 5 Kat; TAKS: 0,40 şekilde yapılaşma koşullarına sahip olduğu ve 'Avan Proje' doğrultusunda uygulama yapılacağı bilgisi edinilmiştir. İlgililerden 23.01.2023 tarihli güncel imar durum belgesi temin edilmiş ve rapor ekinde sunulmuştur.



invest

2025/2879

**4.4.1 SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER**

Değerleme konusu taşınmazın imar durumuna ilişkin imar plan onay tarihi 06.03.2006 olup Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı 16.08.2011, 16.05.2008, 13.09.2013, 21.06.2017, 22.03.2021 tarihlerinde tadilata tabi olmuştur. Bu tadilatlar parsel özelinde parseli etkileyen tek tadilat 16.08.2011 tarihinde yapılan tadilattır. Sonuç olarak taşınmazın imar planının son üç yıl içerisinde değişmemiş olduğu anlaşılmış ve konu Şişli Belediyesi Planlama Müdürlüğü yetkililerince de teyit edilmiştir.

Ayrıca bir sureti eklerde sunulan resmi imar durum belgesi üzerinden ilgili tarihler teyit edilebilmektedir.

**4.4.2 BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER**

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde yapılan incelemelerde yeni yapı ruhsatları ve tadilat ruhsatları alındığı görülmüş aşağıdaki tablolarda detaylandırılmıştır.

| YENİ YAPI RUHSATLARI |                                      |                      |                                |                                        |                               |                                |
|----------------------|--------------------------------------|----------------------|--------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| BLOK                 | KULLANIM AMACI                       | TARİH ve YEVMIYE     | MESKEN ALANI (m <sup>2</sup> ) | OFİS ve İŞYERİ ALANI (m <sup>2</sup> ) | ORTAK ALANI (m <sup>2</sup> ) | TOPLAM ALANI (m <sup>2</sup> ) |
| A                    | Mesken + Ofis ve İşyeri + Ortak Alan | 22.11.2023 - 23/1-38 | 2.479,86                       | 163,65                                 | 3.689,82                      | 6.333,33                       |
| B                    | Mesken + Ofis ve İşyeri + Ortak Alan | 22.11.2023 - 23/1-39 | 3.432,43                       | 284,08                                 | 6.025,77                      | 9.742,28                       |
| C                    | Mesken + Ofis ve İşyeri + Ortak Alan | 22.11.2023 - 23/1-40 | 2.539,49                       | 1.443,24                               | 2.466,21                      | 6.448,94                       |
| D                    | Mesken + Ofis ve İşyeri + Ortak Alan | 22.11.2023 - 23/1-41 | 4.690,10                       | 642,82                                 | 6.282,74                      | 11.615,66                      |
| TOPLAM               |                                      |                      | 13.141,88                      | 2.533,79                               | 18.464,54                     | 34.140,21                      |

| TADİLAT RUHSATLARI |                                      |                      |                                |                                        |                               |                                |
|--------------------|--------------------------------------|----------------------|--------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| BLOK               | KULLANIM AMACI                       | TARİH ve YEVMIYE     | MESKEN ALANI (m <sup>2</sup> ) | OFİS ve İŞYERİ ALANI (m <sup>2</sup> ) | ORTAK ALANI (m <sup>2</sup> ) | TOPLAM ALANI (m <sup>2</sup> ) |
| A                  | Mesken + Ofis ve İşyeri + Ortak Alan | 25.09.2024 - 23/1-38 | 2.482,13                       | 163,56                                 | 3.962,83                      | 6.608,52                       |
| B                  | Mesken + Ofis ve İşyeri + Ortak Alan | 25.09.2024 - 23/1-39 | 2.662,76                       | 1581,15                                | 2.275,49                      | 6.519,40                       |
| C                  | Mesken + Ofis ve İşyeri + Ortak Alan | 25.09.2024 - 23/1-40 | 3.696,27                       | 312,74                                 | 5.810,92                      | 9.819,93                       |
| D                  | Mesken + Ofis ve İşyeri + Ortak Alan | 25.09.2024 - 23/1-41 | 4.697,54                       | 698,15                                 | 6.272,46                      | 11.668,15                      |
| TOPLAM             |                                      |                      | 13.538,70                      | 2.755,60                               | 18.321,70                     | 34.616,00                      |



| YAPI KULLANIM İZİN BELGELERİ |                                      |                      |                               |                                       |                              |                               |
|------------------------------|--------------------------------------|----------------------|-------------------------------|---------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| BLOK                         | KULLANIM AMACI                       | TARİH ve YEVMİYE     | MESKEN ALAN (m <sup>2</sup> ) | OFİS ve İŞYERİ ALAN (m <sup>2</sup> ) | ORTAK ALAN (m <sup>2</sup> ) | TOPLAM ALAN (m <sup>2</sup> ) |
| A                            | Mesken + Ofis ve İşyeri + Ortak Alan | 04.06.2025 - 2025/10 | 2.482,13                      | 163,56                                | 3.962,83                     | 6.608,52                      |
| B                            | Mesken + Ofis ve İşyeri + Ortak Alan | 04.06.2025 - 2025/11 | 3.696,27                      | 312,74                                | 5.810,92                     | 9.819,93                      |
| C                            | Mesken + Ofis ve İşyeri + Ortak Alan | 04.06.2025 - 2025/12 | 2.662,76                      | 1.581,15                              | 2.275,49                     | 6.519,40                      |
| D                            | Mesken + Ofis ve İşyeri + Ortak Alan | 04.06.2025 - 2025/13 | 4.697,54                      | 698,15                                | 6.272,46                     | 11.668,15                     |
| TOPLAM                       |                                      |                      | 13.538,70                     | 2.755,60                              | 18.321,70                    | 34.616,00                     |

#### 4.4.3 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 CFA Yapı Denetim Hizmetleri Ltd. Şti. firması tarafından yürütülecektir.

#### 4.4.4 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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

Parsel üzerindeki eski yapılar riskli yapı ilan edilmiş olup ilgili kanun hükümlerine göre yıkılmış ve yeni inşa edilecek proje için yapı ruhsatı alınmış olup inşaat işlerine devam edilmektedir. İnşaatın mevcut seviyesi itibarıyla yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir hususa rastlanmamıştır.

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

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

#### 4.5 SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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



#### 4.5.1 TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Rapora konu taşınmazların mülkiyetine ilişkin olarak 06.11.2024 tarihinde gerçekleşen kat irtifakı tesisi işlemi sonrasında herhangi bir işlem gerçekleşmemiştir.

#### 4.5.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkuller için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

#### 4.6 YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

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

### 5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

#### 5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazlar İstanbul İli, Şişli İlçesi, Gülbahar Mahallesi, Cemal Sahir Sokak üzerinde eski Profilo İş Merkezi'nin bulunduğu ve 1961 ada 21 parsel üzerinde gerçekleşen Şişli Projesi bünyesinde yer alan 40 adet daire ve 17 adet işyeridir.

Bölgenin ana ulaşım yollarından olan Büyükdere Caddesi üzerinde Zincirlikuyu istikametinden Çağlayan istikametine doğru giderken sağ iç kesimde konumlu taşınmazlara ulaşım kolaylıkla sağlanabilmektedir.





İstanbul'un Merkezi İş Alanlarından biri olarak kabul edilen Mecidiyeköy Bölgesi'nde ve Profilo AVM'nin karşısında yer alan taşınmazın yakın çevresinde çok sayıda Plaza, İş Merkezleri, Ofis Blokları ve residence yapıları (Quasar Projesi, Cevahir AVM ve Astoria AVM) yer almaktadır.

Büyükdere Caddesi'ne yakın konumda olan taşınmaz çevresinin yüksek ticari potansiyeli, Taksim, Şişli, Maslak gibi merkezlere, Boğaz köprüleri çevreyollarına yakınlığı ile bölgede inşaat yatırım yapılabilecek arsaların azlığı şeklinde özetlenebilecek önemli ayrıcalıkları nedeniyle yüksek bir değere sahiptir.

## 5.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Rapora konu taşınmazların bulunduğu Şişli Projesi, 6.058,34 m<sup>2</sup> yüzölçümü büyüklüğüne sahip olan 1961 ada 21 parsel üzerinde inşa edilmektedir.
- Parsel üzerinde 4 bodrum ve zemin kat yaygın kitle olmak üzere bu yaygın kitle üzerinde yükselecek her biri 4 normal ve çatı katı olmak üzere yaygın kitle ile birlikte onar katlı A, B, C ve D blok olmak üzere 4 blok planlanmıştır.
- Proje bünyesinde 4, 3 ve 2. bodrum katlar otopark ve teknik hacimler, 1. bodrum kat A Bloкта konutlar, B Bloкта site ortak alanları (fitness salonu), C ve D Bloklarda ticari ünitelere ait alanlar, zemin kat A, B ve C Bloklarda dükkanlar ve konutlar, D Bloкта ise konutlar, normal katlarda ise tüm bloklarda Konutlar planlanmıştır.
- A, B ve C Bloklar arasında ve parselin batı kısmında kalan bölümde yer alacak dükkanlar için bir meydan planlanmış olup bu bloklardaki dükkanlar bu meydana bakacak şekilde



planlanmışlardır. D Blokta yer alacak dükkanlar ise projenin kuzeyindeki sokağa cepheli planlanmıştır.

- Blokların altında kısmen ticari alanlar bulunacak olup bloklarda 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 ve 5+1 olarak planlanmış konut birimleri yer alacaktır.
- Konutlardan bazılarının dubleks olarak planlandığı tarafımıza verilen projelerden görülmüştür.
- Yine ön onayı alınmış projeler üzerinden edinilen bilgiye göre proje bünyesinde 17 adet dükkan ve 102 adet konut olmak üzere toplam 119 adet bağımsız bölüm planlanmıştır.

| KONUT BAĞIMSIZ BÖLÜM                |            |
|-------------------------------------|------------|
| A BLOK                              | 19         |
| B BLOK                              | 33         |
| C BLOK                              | 19         |
| D BLOK                              | 56         |
| <b>TOPLAM KONUT</b>                 | <b>127</b> |
| DÜKKAN BAĞIMSIZ BÖLÜM               |            |
| A BLOK                              | 2          |
| B BLOK                              | 4          |
| C BLOK                              | 4          |
| D BLOK                              | 7          |
| <b>TOPLAM DÜKKAN</b>                | <b>17</b>  |
| <b>TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI</b> | <b>144</b> |

- Proje bünyesinde planlanan 127 adet konutun tip bazında dağılımı ise aşağıdaki tablodaki gibidir.

| GAYRETTEPE PROJESİ      |            |     |     |            |     |              |            |           |            |       |            |      |              |            |        |
|-------------------------|------------|-----|-----|------------|-----|--------------|------------|-----------|------------|-------|------------|------|--------------|------------|--------|
| DAİRE DAĞILIMI          |            |     |     |            |     |              |            |           |            |       |            |      |              |            |        |
| A BLOK                  |            |     |     |            |     |              |            |           |            |       |            |      |              |            |        |
| KAT                     | KOT        | 1+1 | 2+1 | 2+1 DUBLEX | 3+1 | 3+1 (DUBLEX) | 4+1 DUBLEX | KAT ADEDİ | 1+1        | 2+1   | 2+1 DUBLEX | 3+1  | 3+1 (DUBLEX) | 4+1 DUBLEX | TOPLAM |
| 1.-3. KAT               |            | 1   | 3   |            |     |              |            | 3         | 3          | 9     |            |      |              |            |        |
| 4. KAT DUBLEKS          |            |     |     | 2          |     |              | 1          | 1         |            |       | 2          |      |              | 1          |        |
| ZEMİN KAT               | 20.00 KOTU | 1   | 1   |            |     |              |            | 1         | 1          | 1     |            |      |              |            |        |
| 1. BODRUM KAT           | 15.50 KOTU | 1   | 1   |            |     |              |            | 1         | 1          | 1     |            |      |              |            |        |
| <b>TİP TOPLAMI</b>      |            |     |     |            |     |              |            |           | 5          | 11    | 2          |      |              | 1          | 19     |
| B BLOK                  |            |     |     |            |     |              |            |           |            |       |            |      |              |            |        |
| KAT                     | KOT        | 1+1 | 2+1 | 2+1 DUBLEX | 3+1 | 3+1 (DUBLEX) | 4+1 DUBLEX | KAT ADEDİ | 1+1        | 2+1   | 2+1 DUBLEX | 3+1  | 3+1 (DUBLEX) | 4+1 DUBLEX | TOPLAM |
| 1.-3. KAT               |            | 4   | 4   |            |     |              |            | 3         | 12         | 12    |            |      |              |            |        |
| 4. KAT DUBLEKS          |            |     |     |            |     | 4            |            | 1         |            |       |            |      |              | 4          |        |
| ZEMİN KAT               | 20.00 KOTU | 2   | 1   |            |     |              |            | 1         | 2          | 1     |            |      |              |            |        |
| 1. BODRUM KAT           | 15.50 KOTU |     | 2   |            |     |              |            | 1         |            | 2     |            |      |              |            |        |
| <b>TİP TOPLAMI</b>      |            |     |     |            |     |              |            |           | 14         | 15    |            |      | 4            |            | 33     |
| C BLOK                  |            |     |     |            |     |              |            |           |            |       |            |      |              |            |        |
| KAT                     | KOT        | 1+1 | 2+1 | 2+1 DUBLEX | 3+1 | 3+1 (DUBLEX) | 4+1 DUBLEX | KAT ADEDİ | 1+1        | 2+1   | 2+1 DUBLEX | 3+1  | 3+1 (DUBLEX) | 4+1 DUBLEX | TOPLAM |
| 1.-3. KAT               |            | 2   | 1   |            | 1   |              |            | 3         | 6          | 3     |            | 3    |              |            |        |
| 4. KAT DUBLEKS          |            |     |     | 1          |     | 2            |            | 1         |            |       | 1          |      |              | 2          |        |
| ZEMİN KAT               | 20.00 KOTU | 2   |     |            | 1   |              |            | 1         | 2          |       |            | 1    |              |            |        |
| 1. BODRUM KAT           | 15.50 KOTU | 1   |     |            |     |              |            | 1         | 1          |       |            |      |              |            |        |
| <b>TİP TOPLAMI</b>      |            |     |     |            |     |              |            |           | 9          | 3     | 1          | 4    | 2            |            | 19     |
| D BLOK                  |            |     |     |            |     |              |            |           |            |       |            |      |              |            |        |
| KAT                     | KOT        | 1+1 | 2+1 | 2+1 DUBLEX | 3+1 | 3+1 (DUBLEX) | 4+1 DUBLEX | KAT ADEDİ | 1+1        | 2+1   | 2+1 DUBLEX | 3+1  | 3+1 (DUBLEX) | 4+1 DUBLEX | TOPLAM |
| 1.-3. KAT               |            | 10  | 2   |            |     |              |            | 3         | 30         | 6     |            |      |              |            |        |
| 4. KAT DUBLEKS          |            | 4   |     |            |     |              | 4          | 1         | 4          |       |            |      |              | 4          |        |
| ZEMİN KAT               | 20.00 KOTU | 10  | 2   |            |     |              |            | 1         | 10         | 2     |            |      |              |            |        |
| <b>TİP TOPLAMI</b>      |            |     |     |            |     |              |            |           | 44         | 8     |            |      | 4            |            | 56     |
| TOPLAM                  |            |     |     |            |     |              |            |           |            |       |            |      |              |            |        |
|                         |            |     |     |            |     |              |            |           | 1+1        | 2+1   | 2+1 DUBLEX | 3+1  | 3+1 (DUBLEX) | 4+1 DUBLEX |        |
| <b>GENEL TİP TOPLAM</b> |            |     |     |            |     |              |            |           | 72         | 37    | 3          | 4    | 10           | 1          |        |
| <b>ORAN</b>             |            |     |     |            |     |              |            |           | 56,7%      | 29,1% | 2,4%       | 3,1% | 7,9%         | 0,8%       |        |
| <b>GENEL TOPLAM</b>     |            |     |     |            |     |              |            |           | <b>177</b> |       |            |      |              |            |        |

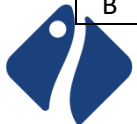


- Proje bünyesinde 72 adet 1+1, 40 adet 2+1, 14 adet 3+1, 1 adet 4+1 daire olacak şekilde toplam 127 adet daire yer almaktadır. Projeye ait daire tipolojisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

| KONUT TİPOLOJİSİ |     |     |     |     |        |
|------------------|-----|-----|-----|-----|--------|
| BLOK             | TİP |     |     |     | TOPLAM |
|                  | 1+1 | 2+1 | 3+1 | 4+1 |        |
| A BLOK           | 5   | 13  | 0   | 1   | 19     |
| B BLOK           | 14  | 15  | 4   | 0   | 33     |
| C BLOK           | 9   | 4   | 6   | 0   | 19     |
| D BLOK           | 44  | 8   | 4   | 0   | 56     |
| TOPLAM           | 72  | 40  | 14  | 1   | 127    |

- Proje bünyesinde yer alan değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin, bağımsız bölüm numarası, blok numarası, blok girişi, kat bilgisi, daire tipi ve brüt alanları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

| BLOK ADI | GİRİŞ | KAT NO           | BB NO | BB NİTELİK                | TİP       | BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> ) |
|----------|-------|------------------|-------|---------------------------|-----------|-----------------------------|
| A        |       | 1.               | 7     | Mesken                    | 2+1 B     | 165,35                      |
| A        |       | 1.               | 8     | Mesken                    | 2+1 C     | 148,98                      |
| A        |       | 2.               | 9     | Mesken                    | 1+1 A     | 97,28                       |
| A        |       | 2.               | 11    | Mesken                    | 2+1 B     | 165,35                      |
| A        |       | 2.               | 12    | Mesken                    | 2+1 C     | 148,98                      |
| A        |       | 3.               | 13    | Mesken                    | 1+1 A     | 97,28                       |
| A        |       | 3.               | 15    | Mesken                    | 2+1 B     | 165,35                      |
| A        |       | 4.KAT-ÇATI ARASI | 17    | ÇATI ARASI PİYESLİ MESKEN | 4+1 A     | 439,68                      |
| A        |       | 4.KAT-ÇATI ARASI | 18    | ÇATI ARASI PİYESLİ MESKEN | 2+1 D     | 285,34                      |
| A        |       | 4.KAT-ÇATI ARASI | 19    | ÇATI ARASI PİYESLİ MESKEN | 2+1 E     | 240,62                      |
| A        |       | ZEMİN            | 20    | Dükkan                    |           | 90,28                       |
| A        |       | ZEMİN            | 21    | Dükkan                    |           | 73,28                       |
| B        |       | ZEMİN            | 3     | Mesken                    | 1+1 D     | 96,99                       |
| B        |       | ZEMİN            | 5     | Mesken                    | 2+1 F     | 155,3                       |
| B        |       | 1.               | 9     | Mesken                    | 2+1(MT) B | 136,2                       |
| B        |       | 2.               | 14    | Mesken                    | 2+1(MT) B | 135,87                      |
| B        |       | 2.               | 17    | Mesken                    | 2+1(MT) B | 136,08                      |
| B        |       | 3.               | 22    | Mesken                    | 2+1(MT) B | 135,87                      |
| B        |       | 3.               | 25    | Mesken                    | 2+1(MT) B | 136,08                      |
| B        |       | 4.KAT-ÇATI ARASI | 30    | ÇATI ARASI PİYESLİ MESKEN | 3+1 A1    | 361,5                       |
| B        |       | 4.KAT-ÇATI ARASI | 31    | ÇATI ARASI PİYESLİ MESKEN | 3+1 A     | 353,44                      |
| B        |       | 4.KAT-ÇATI ARASI | 32    | ÇATI ARASI PİYESLİ MESKEN | 3+1 A     | 357,13                      |
| B        |       | 4.KAT-ÇATI ARASI | 33    | ÇATI ARASI PİYESLİ MESKEN | 3+1 A1    | 361,82                      |
| B        |       | ZEMİN            | 34    | Dükkan                    |           | 120,34                      |
| B        |       | ZEMİN            | 35    | Dükkan                    |           | 50,95                       |
| B        |       | ZEMİN            | 36    | Dükkan                    |           | 49,55                       |
| B        |       | ZEMİN            | 37    | Dükkan                    |           | 91,9                        |



|   |   |                  |    |                           |           |         |
|---|---|------------------|----|---------------------------|-----------|---------|
| C |   | 1.BODRUM         | 1  | Mesken                    | 1+1 HT    | 86,96   |
| C |   | ZEMİN            | 4  | Mesken                    | 3+1 C1    | 221,29  |
| C |   | 1.               | 7  | Mesken                    | 2+1 G     | 172,48  |
| C |   | 1.               | 8  | Mesken                    | 3+1 C     | 218,38  |
| C |   | 2.               | 11 | Mesken                    | 2+1 G1    | 174,64  |
| C |   | 2.               | 12 | Mesken                    | 3+1 C1    | 220,54  |
| C |   | 3.               | 15 | Mesken                    | 2+1 G     | 172,48  |
| C |   | 3.               | 16 | Mesken                    | 3+1 C     | 218,38  |
| C |   | 4.KAT-ÇATI ARASI | 17 | ÇATI ARASI PİYESLİ MESKEN | 3+1 D     | 371,37  |
| C |   | 4.KAT-ÇATI ARASI | 18 | ÇATI ARASI PİYESLİ MESKEN | 2+1 H     | 265,13  |
| C |   | 1.BODRUM         | 20 | Dükkan                    |           | 70,95   |
| C |   | 1.BODRUM         | 21 | DEPOLU DÜKKAN             |           | 1338,96 |
| C |   | ZEMİN            | 22 | Dükkan                    |           | 107,32  |
| C |   | ZEMİN            | 23 | Dükkan                    |           | 63,92   |
| D | A | ZEMİN            | 4  | Mesken                    | 1+1 K     | 78,11   |
| D | A | 1.               | 12 | Mesken                    | 2+1(MT) E | 118,12  |
| D | A | 2.               | 18 | Mesken                    | 2+1(MT) E | 118,12  |
| D | A | 3.               | 24 | Mesken                    | 2+1(MT) E | 118,12  |
| D | A | 4.KAT-ÇATI ARASI | 27 | ÇATI ARASI PİYESLİ MESKEN | 3+1 F     | 336,91  |
| D | A | 1.BODRUM         | 29 | Dükkan                    |           | 102,55  |
| D | A | 1.BODRUM         | 30 | Dükkan                    |           | 142,39  |
| D | A | 1.BODRUM         | 31 | Dükkan                    |           | 50,47   |
| D | A | 1.BODRUM         | 32 | Dükkan                    |           | 121,67  |
| D | B | ZEMİN            | 4  | Mesken                    | 1+1 K1    | 81,68   |
| D | B | 3.               | 19 | Mesken                    | 2+1(MT) E | 118,12  |
| D | B | 4.KAT-ÇATI ARASI | 25 | ÇATI ARASI PİYESLİ MESKEN | 3+1 G     | 298,68  |
| D | B | 4.KAT-ÇATI ARASI | 26 | ÇATI ARASI PİYESLİ MESKEN | 3+1 H     | 307,59  |
| D | B | 1.BODRUM         | 29 | Dükkan                    |           | 127,53  |
| D | B | 1.BODRUM         | 30 | Dükkan                    |           | 30,36   |
| D | B | 1.BODRUM         | 31 | Dükkan                    |           | 123,18  |

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

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

### 5.4 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

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



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

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

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

Bu tanım ve detaylardan hareketle gayrimenkullerin lokasyonu, kullanım fonksiyonları, fiziksel özellikleri ile yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin projede tasarlandıkları gibi 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 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 görülsede, 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 normallerinin 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 kazandıracağı 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 PİYASASI 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,
- Konut fiyatlarındaki artış, yatırımcıları arsa, lojistik depo, veri merkezi ve öğrenci yurdu gibi alternatif gayrimenkul türlerine yönlendirmektedir.

## 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 ŞİŞLİ İLÇESİ

Şişli, İstanbul ilinin Avrupa Yakası'nda yer alan bir ilçesidir. 25 mahallesi bulunan Şişli, doğuda Beşiktaş, kuzeyde ve batıda Kâğıthane ve güneyde Beyoğlu ilçeleri ile komşudur.

Denize sahili olmayan Şişli ilçesinde çok sayıda tarihî eser, iş yeri, modern ticaret merkezi, kültür ve sanat merkezi bulunmaktadır. 1954'te ilçe olan Şişli, 1987'de Kâğıthane'nin ayrı bir ilçe olup ayrılmasıyla coğrafi olarak ikiye bölündü. Kuzeyde yer alan Ayazağa, Maslak ve Huzur mahalleleri bir öbek oluştururken geride kalan diğer mahalleler yine ayrı bir öbek oluşturdular. Büyükdere Caddesi'yle birbirine bağlı olan bu iki öbekten kuzeyde olanı 2012 yılında Şişli'den ayrılarak Sarıyer'e bağlandı. Türkiye Cumhuriyeti Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın 2022 yılı raporuna göre Türkiye'nin en gelişmiş 1. ilçesidir.

Şişli adının, zamanında şişçilikle uğraşan bir aileye ait olan Şişçilerin Konağı'nın adının zamanla Şişlilerin Konağı'na dönüştüğüne ve buradan geldiğine dair rivayet vardır. Diğer bir rivayet ise, Şişli adının, topoğrafik olarak Beyoğlu Platosu'nda yükseltisi fazla olan bir bölgede bulunmasından geldiğidir.

Çatalca Yarımadası'nın doğu kesiminde, İstanbul Boğazı'nın batısında Avrupa yakasında yer alan ilçe topraklarının deniz kıyısı yoktur. Şişli, Marmara Havzasının Trakya / Kocaeli penepenleri arasına dağılmış, boğaz ve akarsu vadilerle parçalanmış olup, platolar topluluğunun batısında, Boğaziçi - Haliç arasını dolduran Beyoğlu Platosu'nun kuzey uzantısında bulunmaktadır.

Galata'dan başlayan ve Beyoğlu, Şişli, Maslak, Derbent ve Büyükdere yönünde uzanan büyük sırt, Beyoğlu Platosunun su bölüm çizgisini oluşturmaktadır. Sırtın doğu kesimindeki sular Boğaziçi'ne, batı kesimi suları ise Kağıthane Deresi aracılığıyla Haliç'e akmaktadır. Bu büyük sırt aynı zamanda Şişli'nin ve daha önemlisi İstanbul'un bu bölümündeki yolların yönünü de belirlemektedir. Beyoğlu Platosu'nun sırtında yer alan, Tünel'den başlayarak Tepebaşı, Taksim, Şişli, Mecidiyeköy, Maslak Tepesi ve Okmeydanı'na uzanan güzergâh aşınım sonucu düzleşerek bugünkü durumu almıştır. Taksim'de başlayan Beyoğlu Platosu'nun sırtında kuzeye doğru uzanan Cumhuriyet Caddesi'nin doğu yamacı tatlı bir eğimle Boğaziçi'ne, Dolmabahçe'ye iner. Batı yamacı ise Dolapdere ile Kurtuluş Caddeleri oldukça dik bir yamaçla birbirine bağlanırlar. Kurtuluş Caddesi'nin batısı ise yine tatlı bir eğilimle Tabakhane Deresine dek uzanır. Vadinin batı kısmı, Feriköy'ün batı eteklerinden itibaren yeni bir vadiye çıkılarak Baruthane Deresine dek uzanır. Baruthane Deresi'nin aktığı vadi, kuzeye daha fazla dökülmeden Paşa Mahallesi'nin yayıldığı alanda son bulur.

İlçenin ana eksenini oluşturan Beyoğlu platosunda yükseltiler Taksim'de 70-80 mt.ye, Okmeydanı'nda 80-100 mt.ye, Mecidiyeköy'de 100-120 m. ve Levent-Maslakta 130-140 m.ye



dek çıkar. Şişli'nin en yüksek noktaları Tepeüstü ve Hürriyeti Ebediye, Duatepe ve Esentepe'dir. Şişli İlçesi'nde çok az yeşil alan kalmıştır.

## 6.4 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

### Olumlu etkenler:

- Merkezi konumları,
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı ve çeşitliği,
- Tamamlanmış altyapı,
- Bölgenin ticari potansiyeli,
- Ayrıcalıklı konumları,
- Reklam kabiliyetleri,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması.

### Olumsuz etkenler:

- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk.

## 6.5 EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

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

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

### **SATILIK KONUT EMSALLERİ**

1. Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede Astroia Projesi bünyesinde 16. normal katta konumlu, 1+1 kullanımlı, 111 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak beyan edilen daire 17.000.000,-TL bedelle satılıktır. (153.153,-TL/m<sup>2</sup>) (Emlakçı: 0535 636 06 72) Ayrıca taşınmazın aylık 82.500,-TL bedelle kiraya verilebileceği öğrenilmiştir.
2. Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede Astroia Projesi bünyesinde 15. normal katta konumlu, 1+1 kullanımlı, 129 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak beyan edilen daire 21.500.000,-TL bedelle satılıktır. (166.666,-TL/m<sup>2</sup>) (Emlakçı: 0536 777 63 91)
3. Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede Trump Towers Projesi bünyesinde 16. normal katta konumlu, 2+1 kullanımlı, 170 m<sup>2</sup> kullanım alanlı beyan edilen daire 25.400.000,-TL bedelle satılıktır. (149.411,-TL/m<sup>2</sup>) (Emlakçı: 0538 447 50 13)
4. Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede Torun Center Projesi bünyesinde 5. normal katta konumlu, 1+1 kullanımlı, 100 m<sup>2</sup> kullanım alanlı beyan edilen daire 14.900.000,-TL bedelle satılıktır. (149.000,-TL/m<sup>2</sup>) (Emlakçı: 0530 850 59 70)
5. Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede Torun Center Projesi bünyesinde 25. normal katta konumlu, 1+1, 102 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak beyan edilen daire 16.500.000,-TL (161.764,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0536 783 06 04)



### **SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ**

6. Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede cadde üzerinde konumlu, asma katta brüt 125 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, zemin katta brüt 190 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olmak üzere toplam brüt 315 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak beyan edilen asma katlı dükkan 42.750.000,-TL bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0533 338 00 31) (Asma kat alanı 1/3 oranında zemin kata indirildiğinde m<sup>2</sup> birim değeri 184.537,-TL olarak hesaplanmıştır.)
7. Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede cadde üzerinde zemin katta konumlu, brüt 75 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan 23.000.000,-TL bedelle satılıktır. (306.666,-TL/m<sup>2</sup>) (Sahibinden: 0545 419 50 64) Ayrıca taşınmazın aylık 82.500,-TL bedelle kiraya verilebileceği öğrenilmiştir.
8. Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede cadde üzerinde zemin katta konumlu, brüt 30 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan 9.000.000,-TL bedelle satılıktır. (300.000,-TL/m<sup>2</sup>) (Emlakçı: 0542 291 29 93)
9. Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede cadde üzerinde zemin katta konumlu, brüt 120 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan 33.000.000,-TL bedelle satılıktır. (275.000,-TL/m<sup>2</sup>) (Emlakçı: 0535 466 02 01)

### **KİRALIK KONUT EMSALLERİ**

10. Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede Trump Towers Projesi'nde 20. normal katta konumlu, 2+1 kullanımlı, 167 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak beyan edilen daire aylık 110.000,-TL (658,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0534 714 53 43)
11. Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede Trump Towers Projesi'nde 22. normal katta konumlu, 2+1 kullanımlı, 200 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak beyan edilen daire aylık 129.000,-TL (645,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0530 886 67 65)
12. Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede Torunlar Center Projesi'nde 15. normal katta konumlu, 2+1 kullanımlı, 140 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak beyan edilen daire aylık 115.000,-TL (821,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0534 280 50 53)
13. Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede Torunlar Center Projesi'nde 21. normal katta konumlu, 2+1 kullanımlı, 145 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak beyan edilen daire aylık 130.000,-TL (896,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0532 202 46 20)

### **KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİ**

14. Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede cadde üzerinde konumlu, 150 m<sup>2</sup> zemin kat ve 50 m<sup>2</sup> bodrum kat kullanım alanlı olmak üzere toplam 200 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen depolu dükkan aylık 125.000,-TL bedelle kiralıktır. (Bodrum katı 1/5 oranında zemine indirgenerek 160 m<sup>2</sup> üzerinden birim değeri 781,-TL/m<sup>2</sup> hesaplanmıştır.) (Emlakçı: 0538 059 20 12)
15. Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede cadde üzerinde konumlu, 120 m<sup>2</sup> zemin kat ve 120 m<sup>2</sup> bodrum kat kullanım alanlı olmak üzere toplam 240 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen asma katlı dükkan aylık 100.000,-TL bedelle kiralıktır. (Asma katı





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 indirgeme yaklaşımı** kullanılmıştır.

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

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

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki 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 m<sup>2</sup> birim değeri belirlenmiştir.

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

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



**EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ (SATILIK KONUT EMSALLERİ)**

| Emsal No                                     | 1          | 2          | 3          | 4          | 5          |
|----------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )             | 111        | 129        | 168        | 100        | 102        |
| İstenen Fiyat (TL)                           | 17.000.000 | 18.000.000 | 22.000.000 | 14.850.000 | 15.250.000 |
| Pazarlıklı Fiyat (TL)                        | 15.640.000 | 17.100.000 | 20.900.000 | 14.107.500 | 14.487.500 |
| Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )             | 140.900    | 132.560    | 124.405    | 141.075    | 142.035    |
| Konum Düzeltmesi (%)                         | 5%         | 5%         | 15%        | -5%        | -5%        |
| Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)                | 30%        | 35%        | 35%        | 35%        | 34%        |
| İnşai Kalitesi (%)                           | 15%        | 20%        | 20%        | 20%        | 20%        |
| Toplam Düzeltme Miktarı (%)                  | 50%        | 60%        | 70%        | 50%        | 49%        |
| Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> ) | 211.350    | 212.095    | 211.490    | 211.615    | 211.630    |
| Ortalama Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )    | 211.635    |            |            |            |            |

**EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ (SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ)**

| Emsal No                                                | 6          | 7          | 8         | 9          |
|---------------------------------------------------------|------------|------------|-----------|------------|
| Zemin Kata İndirgenmiş Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> ) | 232        | 75         | 30        | 120        |
| İstenen Fiyat (TL)                                      | 42.750.000 | 23.000.000 | 9.000.000 | 33.000.000 |
| Pazarlıklı Fiyat (TL)                                   | 40.612.500 | 21.850.000 | 8.550.000 | 31.350.000 |
| Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )                        | 175.055    | 291.335    | 285.000   | 261.250    |
| Konum Düzeltmesi (%)                                    | 25%        | -15%       | -15%      | -10%       |
| Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)                           | 30%        | 20%        | 20%       | 20%        |
| İnşai Kalitesi (%)                                      | 35%        | 10%        | 15%       | 15%        |
| Toplam Düzeltme Miktarı (%)                             | 90%        | 15%        | 20%       | 25%        |
| Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )            | 332.605    | 335.035    | 342.000   | 326.565    |
| Ortalama Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )               | 334.050    |            |           |            |

**EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ (KİRALIK KONUT EMSALLERİ)**

| Emsal No                                     | 10      | 11      | 12      | 13      |
|----------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )             | 167     | 200     | 145     | 145     |
| İstenen Fiyat (TL)                           | 110.000 | 129.000 | 115.000 | 130.000 |
| Pazarlıklı Fiyat (TL)                        | 104.500 | 122.550 | 109.250 | 123.500 |
| Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )             | 625     | 615     | 755     | 850     |
| Konum Düzeltmesi (%)                         | 20%     | 20%     | -10%    | -20%    |
| Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)                | 30%     | 30%     | 30%     | 30%     |
| İnşai Kalitesi (%)                           | 20%     | 20%     | 20%     | 20%     |
| Toplam Düzeltme Miktarı (%)                  | 70%     | 70%     | 40%     | 30%     |
| Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> ) | 1.063   | 1.046   | 1.057   | 1.105   |
| Ortalama Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )    | 1.068   |         |         |         |

**EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ (KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİ)**

| Emsal No                                                | 14      | 15      | 16     |
|---------------------------------------------------------|---------|---------|--------|
| Zemin Kata İndirgenmiş Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> ) | 160     | 160     | 50     |
| İstenen Fiyat (TL)                                      | 125.000 | 100.000 | 32.000 |
| Pazarlıklı Fiyat (TL)                                   | 118.750 | 97.000  | 31.040 |
| Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )                        | 740     | 605     | 620    |
| Konum Düzeltmesi (%)                                    | 50%     | 60%     | 60%    |
| Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)                           | 50%     | 65%     | 65%    |
| İnşai Kalitesi (%)                                      | 30%     | 40%     | 40%    |
| Toplam Düzeltme Miktarı (%)                             | 130%    | 165%    | 165%   |
| Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )            | 1.702   | 1.603   | 1.643  |
| Ortalama Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )               | 1.649   |         |        |



### 8.1.1 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak taşınmazlar için baz m<sup>2</sup> birim değerleri ve kira takdir edilmiş ve bu baz birim değer üzerinde taşınmazların site ve blok içinde yer aldıkları konum, manzara, alan ve projede planlanan diğer hususlar dikkate alınarak şerefiye kat sayıları belirlenmiş, bu baz birim değer, şerefiye kat sayısı ve kullanım alanları ile çarpılarak pazar ve kira değerleri toplamı aşağıdaki tablodaki gibi hesaplanmıştır. Değerlemesi yapılan taşınmazların bağımsız bölüm bazında değerleri rapor ekindeki tablolarda gösterilmiş olup özet tablo aşağıdaki gibidir.

|           | ADET | SATILABİLİR<br>TOPLAM<br>ALAN (m <sup>2</sup> ) | PAZAR DEĞERİ (TL) | AYLIK KİRA DEĞERİ (TL) |
|-----------|------|-------------------------------------------------|-------------------|------------------------|
| KONUTLAR  | 40   | 8.017,59                                        | 1.218.980.000     | 6.158.000              |
| İŞYERLERİ | 17   | 2.755,60                                        | 997.280.000       | 4.923.000              |
|           | 57   | 10.773,19                                       | 2.216.260.000     | 11.081.000             |

## 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.

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

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



Daha sonra 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.

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

**Dükkan için Kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:**

| EMSAL                                                           | AYLIK KİRA DEĞERİ (TL) | YILLIK KİRA DEĞERİ (TL) | SATIŞ DEĞERİ (TL) | KAPİTALİZASYON ORANI |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|-------------------|----------------------|
| Emsal 7                                                         | 115.000                | 1.380.000               | 23.000.000        | 0,060                |
| Dükkan için dikkate alınacak olan ortalama kapitalizasyon oranı |                        |                         |                   |                      |

**Konut için Kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:**

| EMSAL                                                           | AYLIK KİRA DEĞERİ (TL) | YILLIK KİRA DEĞERİ (TL) | SATIŞ DEĞERİ (TL) | KAPİTALİZASYON ORANI |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|-------------------|----------------------|
| Emsal 1                                                         | 82.500                 | 990.000                 | 17.000.000        | 0,058                |
| Dükkan için dikkate alınacak olan ortalama kapitalizasyon oranı |                        |                         |                   |                      |

Bu yöntemle hesaplanan değerlere ilişkin özet tablo aşağıdaki gibidir. Bağımsız bölüm bazında değerler ise rapor ekindeki tablolarda gösterilmiştir.

|           | ADET | SATILABİLİR TOPLAM ALAN (m <sup>2</sup> ) | PAZAR DEĞERİ (TL) |
|-----------|------|-------------------------------------------|-------------------|
| KONUTLAR  | 40   | 8.017,59                                  | 1.274.070.000     |
| İŞYERLERİ | 17   | 2.755,60                                  | 984.600.000       |
|           | 57   | 10.773,19                                 | 2.258.670.000     |

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

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

Özetle bu yöntemde taşınmazın arsa ve üzerindeki inşai yatırımlar olmak üzere 2 bileşen dikkate alınarak değer tespiti yapılmaktadır. Rapora konu taşınmazın arsa ve üzerindeki inşai



yatırımlar şeklinde değil, kat mülkiyetine geçilmiş gayrimenkul olması nedeniyle bu yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.

## 8.4 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

| DEĞERLEME YÖNTEMİ            | ULAŞILAN DEĞER       |
|------------------------------|----------------------|
| Pazar Yaklaşımı              | 2.216.260.000        |
| Gelir Yaklaşımı              | 2.258.670.000        |
| <b>Uyumlaştırılmış Değer</b> | <b>2.216.260.000</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.

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

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

### 8.4.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

### 8.4.3 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Taşınmazın müşterek veya bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

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

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.



#### 8.4.5 KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Pazar yaklaşımı ile taşınmazların aylık kira değeri 13.139.000,- TL/ay yıllık kira değeri ise 157.668.000 TL/ay olarak hesap ve takdir edilmiştir.

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

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

| Rapor Tarihi | Rapor No  | Takdir Edilen KDV Hariç Değer (TL) | Uzman            | Sorumlu Değerleme Uzmanı | Sorumlu Değerleme Uzmanı |
|--------------|-----------|------------------------------------|------------------|--------------------------|--------------------------|
| 05.01.2023   | 2023/5330 | 1.540.000.000                      | Orçun Anıl TÜMER | Halil Sertaç GÜNDOĞDU    | Muhammed Mustafa YÜKSEL  |
| 07.07.2023   | 2023/2114 | 1.880.000.000                      | Orçun Anıl TÜMER | Halil Sertaç GÜNDOĞDU    | Muhammed Mustafa YÜKSEL  |
| 06.10.2023   | 2023/2918 | 1.882.600.000                      | Orçun Anıl TÜMER | Halil Sertaç GÜNDOĞDU    | Muhammed Mustafa YÜKSEL  |
| 05.01.2024   | 2023/3749 | 2.005.000.000                      | Orçun Anıl TÜMER | Halil Sertaç GÜNDOĞDU    | Muhammed Mustafa YÜKSEL  |
| 05.07.2024   | 2024/1330 | 2.096.000.000                      | Fahri ŞAHİN      | Halil Sertaç GÜNDOĞDU    | Muhammed Mustafa YÜKSEL  |
| 08.01.2025   | 2024/2677 | 3.101.145.000                      | Orçun Anıl TÜMER | Halil Sertaç GÜNDOĞDU    | Muhammed Mustafa YÜKSEL  |



## 10. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemelerinde ana gayrimenkulün lokasyonuna, taşınmazların site ve blok bünyesindeki konumlarına, inşai kalitelerine, mimari özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla takdir edilen toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| <b>ŞİŞLİ PROJESİ BÜNYESİNDE YER ALAN<br/>40 ADET KONUT VE 17 ADET İŞYERİ İÇİN TAKDİR EDİLEN</b> |                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| <b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>                                                          | <b>2.216.260.000,-TL</b> |
| <b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)</b>                                                          | <b>2.659.512.000,-TL</b> |

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

Takdirlerimize KDV dahil değildir.

İş bu rapor e-imzalı doküman olarak hazırlanmıştır.

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

Bilgilerinize sunulur. 08 Ocak 2026

(Ekspertiz tarihi: 31 Aralık 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)