



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gömeç Sok. No:37
Akgün İş Merkezi Kat 3/8
34718 Acıbadem / Kadıköy / İST

Telefon +90 216 545 48 66 • 67
+90 216 545 95 29
+90 216 545 88 91
Faks +90 216 339 02 81

ePosta bilgi@lotusgd.com
www.lotusgd.com

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Bakırköy / İSTANBUL

(9 Dükkân + 8 Ofis)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2025 / 506

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR ÖZETİ.....	4
2. RAPOR BİLGİLERİ.....	5
3. ŞİRKET BİLGİLERİ.....	6
4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
5. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA	7
6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	7
8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	8
9. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR.....	9
10. TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI VE TAKYİDATI	10
10.1. TAPU KAYITLARI	10
10.2. TAPU TAKYİDATI	10
10.3. TAKYİDAT AÇIKLAMALARI.....	11
11. BELEDİYE İNCELEMELERİ.....	12
11.1. İMAR DURUMU	12
11.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	12
11.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR	13
11.4. YAPI DENETİM FİRMASI	13
11.5. SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM	14
12. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU	15
12.1. KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ.....	15
13. BÖLGE ANALİZİ.....	17
13.1. İSTANBUL İLİ	17
13.2. BAKIRKÖY İLÇESİ	20
13.3. DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ	21
13.4. TÜRKİYE’NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ	23
13.5. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	27
13.5.1. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER	30
14. YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	31
15. AÇIKLAMALAR.....	32
16. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	33
17. DEĞERLENDİRME	34
18. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI.....	34
18.1. PAZAR YAKLAŞIMI.....	34

18.2. MALİYET YAKLAŞIMI.....	36
18.3. GELİR YAKLAŞIMI.....	37
19. FİYATLANDIRMA	38
19.1. İKAME MALİYET YAKLAŞIMI.....	38
19.2. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI.....	38
19.3. GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI:	42
20. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ	43
20.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	43
20.2. KIRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	44
20.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	44
20.4. GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ.....	44
20.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARIÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	44
20.6. BOŞ ARAZI VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	44
20.7. ASGARI BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	44
20.8. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	44
20.9. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	44
20.10. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	44
20.11. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZI İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ.....	44
20.12. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	45
21. SONUÇ.....	46

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Ataköy 7 8 9 10. Kısım Mahallesi, Çobançeşme E 5 Yan Yol Caddesi, No: 8/1-8/2, (62 Ada, 48 Parsel) Bakırköy/İSTANBUL
DAYANAK SÖZLEŞME	01 Aralık 2025 tarih ve 2645 – 2025/046 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2025
RAPOR TARİHİ	08 Ocak 2026
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	Dükkân ve Ofis
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam Mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, 62 Ada, 48 Nolu Parsel, 17 Adet Bağımsız Bölüm
İMAR DURUMU ÖZETİ	"Turizm + Ticaret Alanında" kalmaktadır. (Bkz. İmar Durumu)
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 17 adet taşınmazın satış ve kira değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR OLUNAN DEĞER (KDV HARİÇ)	
İSTANBUL İLİ, BAKIRKÖY İLÇESİ, KARTALTEPE MAHALLESİNDE YER ALAN 62 ADA, 48 NOLU PARSELDE KONUMLU 17 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM YASAL DURUM DEĞERİ	884.500.000,-TL
İSTANBUL İLİ, BAKIRKÖY İLÇESİ, KARTALTEPE MAHALLESİNDE YER ALAN 62 ADA, 48 NOLU PARSELDE KONUMLU 17 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ	4.153.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Cem GÜL (SPK Lisans Belge No: 409934)

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Ataköy 7 8 9 10. Kısım Mahallesi, Çobançeşme E 5 Yan Yol Caddesi, No: 8/1-8/2, (62 Ada, 48 Parsel) Bakırköy/İSTANBUL
DAYANAK SÖZLEŞME	01 Aralık 2025 tarih ve 2645 – 2025/046 no ile
MÜŞTERİ NO	2645
RAPOR NO	2025/506
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2025
RAPOR TARİHİ	08 Ocak 2026
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 17 adet taşınmazın satış ve kira değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114 Cem GÜL – Değerleme Uzmanı Lisans No: 409934
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER	Rapor konusu taşınmazların değerlendirme raporu şirketimizce daha önce hazırlanmamıştır.

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKET ADI	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKET MERKEZİ	İstanbul
ŞİRKET ADRESİ	Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8-34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
TELEFON	(0216) 545 48 66 / (0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29 / (0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37
FAKS	(0216) 339 02 81
EPOSTA	bilgi@lotusgd.com
WEB	www.lotusgd.com
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	10 Ocak 2005
SERMAYE PİYASASI KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	07 Nisan 2005 – 14/462
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	12 Mart 2009 - 3073
TİCARET SİCİL NO	542757/490339
KURULUŞ SERMAYESİ	75.000,-TL
ŞİMDİKİ SERMAYESİ	1.000.000,-TL

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKET ÜNVANI	Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. Avrupa Residence-Office No:8/2/7 Bakırköy / İstanbul
TELEFON NO	(850) 833 64 26
MAİL	info@avrupakentgyo.com
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	06/07/2010
HALKA AÇIKLIK ORANI	% 25
KAYITLI SERMAYE TAVANI	1.675.000.000 TL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	400.000.000 TL
FAALİYET KONUSU	Gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek ve Şirket Esas Sözleşmesinde açıklanan diğer faaliyetler.

5. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA

Bu rapor, aşağıda belirtilen tebliğ ve düzenlemelere göre hazırlanmış olup, Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamındadır.

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususular"
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"
- Sermaye Piyasası Kurul Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslar Arası Değerleme Standartları (2017)

6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebiyle yukarıda adresi belirtilen ve şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilmiş herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır.

8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar Değeri:

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

9. UYGUNLUK BEYANI ve KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- a. Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.
- b. Şirketimizin değerlendirme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.
- c. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
- d. Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- e. Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- f. Mülkün takdir edilen değerinde değişiklikliliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

10. TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI VE TAKYİDATI

10.1. Tapu Kayıtları

SAHİBİ	AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (Tam)
İLİ - İLÇESİ	İstanbul – Bakırköy
MAHALLESİ	Kartaltepe
ADA NO	62
PARSEL NO	48
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	1.Blokta Mesken Ofis Ve İşyeri Olan 20 Katlı 2.Blokta Ofis Ve İşyeri Olan 18 Katlı İki Adet Betonarme Bina Ve Arsası (*)
ARSA ALANI	8.796,07 m ²
TAPU TARİHİ	23.11.2023
YEVMIYE NO	20460

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

SIRA NO	CİLT NO	SAYFA NO	BLOK NO	GİRİŞ NO	B.B. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	/	ARSA PAYDASI	HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI (m2)
1	518	54176	1	B	1	1.Bodrum	Dükkân	316	/	35740	77,77
2	519	54179	1	B	4	1.Bodrum	Dükkân	1532	/	35740	377,04
3	519	54181	1	B	5	Zemin	Dükkân	384	/	35740	94,51
4	519	54182	1	B	6	Zemin	Dükkân	78	/	35740	19,20
5	519	54183	2	A	7	2.Kat	Ofis	322	/	35740	79,25
6	519	54184	2	A	8	2.Kat	Ofis	234	/	35740	57,59
7	519	54188	2	A	9	2.Kat	Ofis	310	/	35740	76,29
8	519	54190	2	A	10	2.Kat	Ofis	238	/	35740	58,57
9	519	54191	2	A	31	8.Kat	Ofis	322	/	35740	79,25
10	519	54192	2	A	32	8.Kat	Ofis	234	/	35740	57,59
11	519	54195	2	A	33	8.Kat	Ofis	310	/	35740	76,29
12	519	54196	2	A	34	8.Kat	Ofis	238	/	35740	58,57
13	519	54198	2	B	1	1.Bodrum	Dükkân	1588	/	35740	390,83
14	519	54199	2	B	2	1.Bodrum	Dükkân	672	/	35740	165,39
15	519	54200	2	B	3	1.Bodrum	Dükkân	462	/	35740	113,70
16	519	54204	2	B	6	Zemin	Dükkân	424	/	35740	104,35
17	519	54205	2	B	7	Zemin	Dükkân	864	/	35740	212,64

10.2. Tapu Takyidatı

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 18.12.2025 tarihi itibarıyla temin edilen ve bir örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki notlara rastlanmıştır.

Beyanlar Bölümü (Müşterek):

- 3194 Sayılı Kanunun 32. Maddesi Gereğince İmar Mevzuatına Aykırıdır (Şablon: 3194 Sayılı Kanunun 32. Maddesi Gereğince Yapının İmar Mevzuatına Aykırı Olduğuna Dair Belirtme Tanımı) (29.02.2025 tarih ve 10732 yevmiye no)
- 3194 Sayılı Kanunun 32. Maddesi Gereğince İmar Mevzuatına Aykırıdır (Şablon: 3194 Sayılı Kanunun 32. Maddesi Gereğince Yapının İmar Mevzuatına Aykırı Olduğuna Dair Belirtme Tanımı) (29.02.2025 tarih ve 10657 yevmiye no)

- KM.'ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu taşınmaz mal KM ye çevrilmiştir.)
(15.12.2016 tarih ve 14600 yevmiye)
- Yönetim Planı: 30/09/2016 (Şablon: Yönetim planının belirtilmesi) (04.10.2016 tarih ve 11418 yevmiye)

Serhler Bölümü:

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığı 1TL den 99 yıl süre ile)
(04.03.2015 – 2244) (Müşterek)
- 616.380 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (5 yıl süre ile toplam
11.400.000.00TL bedelle kira şerhi vardır.) (02.04.2019 – 3872) (1-B-1)
- 1.494.240 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (5 yıl süre ile toplam
11.400.000.00TL bedelle kira şerhi vardır.) (02.04.2019 – 3872) (1-B-4)
- 896.640 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (5 yıl süre ile toplam
11.400.000.00TL bedelle kira şerhi vardır.) (02.04.2019 – 3872) (1-B-5)
- 378.420 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (5 yıl süre ile toplam
11.400.000.00TL bedelle kira şerhi vardır.) (02.04.2019 – 3872) (1-B-6)
- 834.600 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (5 yıl süre ile toplam
11.400.000.00TL bedelle kira şerhi vardır.) (02.04.2019 – 3872) (2-A-31)
- 663.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (5 yıl süre ile toplam
11.400.000.00TL bedelle kira şerhi vardır.) (02.04.2019 – 3872) (2-A-32)
- 884.100 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (5 yıl süre ile toplam
11.400.000.00TL bedelle kira şerhi vardır.) (02.04.2019 – 3872) (2-A-33)
- 618.300 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (5 yıl süre ile toplam
11.400.000.00TL bedelle kira şerhi vardır.) (02.04.2019 – 3872) (2-A-34)
- 1.626.780 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (5 yıl süre ile toplam
11.400.000.00TL bedelle kira şerhi vardır.) (02.04.2019 – 3872) (2-B-1)
- 785.640 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (5 yıl süre ile toplam
11.400.000.00TL bedelle kira şerhi vardır.) (02.04.2019 – 3872) (2-B-2)
- 675.240 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (5 yıl süre ile toplam
11.400.000.00TL bedelle kira şerhi vardır.) (02.04.2019 – 3872) (2-B-3)
- 578.640 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (5 yıl süre ile toplam
11.400.000.00TL bedelle kira şerhi vardır.) (02.04.2019 – 3872) (2-B-6)
- 1.348.020 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (5 yıl süre ile toplam
11.400.000.00TL bedelle kira şerhi vardır.) (02.04.2019 – 3872) (2-B-7)

10.3. Takyidat Açıklamaları

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,

Taşınmazlar üzerinde bulunan 3194 Sayılı Kanunun 32. Maddesi gereğince imar mevzuatına aykırıdır beyanı, portföye yeni alınacak bir taşınmaz için değil portföyde hâlihazırda yer alan bir taşınmaz için yeni gelişen bir durumdur. Avrupa Kent GYO ve kiracı firma tarafından encümen kararlarının yürütmesinin durdurulması ve iptal edilmesi talebiyle idare mahkemesinde davalar açıldığı ve sürecin devam ettiği tespit edilmiştir. Bu sebeple taşınmazların portföyde yer almaya devam etmesinde bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Taşınmazlar üzerinde kat mülkiyeti ve yönetim planı beyanı yasal bir gereklilik olup taşınmazların alım satımını engellememektedir.

Şerhler bölümünde yer alan kira sözleşmesi ilgili gayrimenkullerde bulunan kiracı ile yapılan kira sözleşmesinin belirtmesi amacı ile tescil edilmiş olup gayrimenkuller üzerinde kısıtlayıcı bir etki yaratmadığı kanaatine varılmıştır.

Taşınmazların, GYO portföyünde "Binalar" başlığı altında yer almasında tapu kayıtları açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

11. BELEDİYE İNCELEMELERİ

11.1. İmar Durumu

Bakırköy Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgiye göre konu gayrimenkullerin bulunduğu parsel 62 Adanın Bir Kısımına Ait Nazım İmar Planı Tadilatı/24.05.2010 Onanlı 1/5000 Ölçekli 62 Adanın Bir Kısımına Ait Nazım İmar Planında Değişiklik Yapan 15.10.2012 Onanlı Plan Değişikliği/DTM Sahil Yolu Arası Yol Kavşak Uygulama Projesi Revizyonunda Turizm Ticaret fonksiyonlarından en az ikisinin yapılması durumunda E:2.45, TAKS:0,25 - 0,40, Hmaks:78 metre yapılaşma şartlarında Turizm Ticaret Alanında kalmaktadır. Parselin terki bulunmamaktadır. Resmi imar planında, 15.10.2012 tarih onanlı 1/5000 ölçekli Tarihi Kent Merkezi Görünümünü etkileyen alanlarda olumsuz yapılaşma koşullarının engellenmesine yönelik plan notu ile ilgili Nazım İmar Planı İstanbul 6.İdare Mahkemesinin 13.11.2014 tarih, 2013/1893 sayılı Esas sayılı kararı ile yürütmeyi durdurma kararı alınmış olduğu öğrenilmiş ve dava süreci devam ettiği belirtilmiştir. Dava bölge genelinde olup kat mülkiyetine geçmiş olan konu taşınmazları etkilemediği belediyeden teyit edilmiştir.

11.2. İmar Dosyası İncelemesi

Taşınmazların Gaziosmanpaşa Belediyesi İmar Arşivinde incelenen dosyasında aşağıda yer alan belgeler incelenmiştir;

- 27.190,72 m²'lik Mesken, Ofis ve İşyeri ve ortak alanlar (Kale) için düzenlenmiş 27.04.2015 tarih ve 10979/1 No'lu yapı ruhsatı,
- 32.115,93 m²'lik Ofis ve İşyeri ve ortak alanlar (Kale) için düzenlenmiş 27.04.2015 tarih ve 10979/2 No'lu yapı ruhsatı,
- 27.190,72 m²'lik Mesken, Ofis ve İşyeri ve ortak alanlar (1. Blok) için düzenlenmiş 29.06.2015 tarih ve 22764/1 No'lu yapı ruhsatı,
- 32.115,93 m²'lik Ofis ve İşyeri ve ortak alanlar (2. Blok) için düzenlenmiş 29.06.2015 tarih ve 22764/2 No'lu yenileme ruhsatı,

- 27.196,72 m²'lik Mesken, Ofis ve İşyeri ve ortak alanlar (1. Blok) için düzenlenmiş 14.12.2016 tarih ve 87496/1 No'lu yapı kullanma izin belgesi
- 32.115,93 m²'lik Ofis ve İşyeri ve ortak alanlar (2. Blok)" için düzenlenmiş 14.12.2016 tarih ve 87496/2 No'lu yapı kullanma izin belgesi
- 18.11.2024 tarih ve 68202 ve 68208 nolu yapı tatil tutanakları
- 17.04.2025 tarih ve 472, 473, 476 ve 477 numaralı encümen kararları

Not: Yapıl tatil tutanakları ve encümen kararları ekler bölümde yer almakta olup kararlar ilgili detaylar bir alt başlıkta mevcuttur.

11.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Riskli Yapı Tespiti, Plan İptalleri v.b. konular

Encümen kararları rapor ekinde sunulmuş olup özetle;

➤ 17.04.2025 tarih ve 472 ve 473 numaralı encümen kararında, 2. bodrum katta konumlu 65-66-67-78-79-80 nolu otopark alanlarına iklimlendirme cihazlarının konulduğu, yine 2. bodrum kattaki sığınak alanının yemekhane ve dinlenme alanı olarak kullanıldığı (1.Bodrum kattaki işyeri tarafından) tespit edildiğinden 3194 sayılı Kanunun 32. Ve 42. maddelerine istinaden ceza verilmesine karar verilmiştir.

➤ 17.04.2025 tarih ve 476 ve 477 numaralı encümen kararlarında ise 1. bodrum kattaki bağımsız bölümlerin birleştirildiği, 1.bodrum kattan zemin kata asansör yapıldığı tespit edildiğinden 32. Ve 42. maddelerine istinaden ceza verilmesine karar verilmiştir.

➤ Avrupa Kent GYO ve kiracı firma tarafından encümen kararlarının iptal edilmesi ve yürütmenin durdurulması için idare mahkemesine başvurduğu ve sürecin devam ettiği bilgisi alınmıştır.

➤ Bakırköy Cumhuriyet Başsavcılığına sunulan 04.07.2025 tarihli bilirkişi raporunda 472 ve 473 nolu encümen kararlarında bahsedilen aykırılıklara ilişkin, 2. bodrum katın hiçbir yerinde taşıyıcı herhangi bir elemana müdahale edilmediği, bağımsız bölümlerde bir alan kazanımı olmadığı, statik durumu olumsuz etkileyecek bir imalat bulunmadığı ve sığınak alanının boş durumda olduğunun tespit edildiği hususlarına yer verilmiştir.

11.4. Yapı Denetim Firması

(Yapı denetim kuruluşu ve denetimleri değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret ünvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi)

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

11.5. Son Üç Yıl içerisindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

11.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

11.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri

Rapor konusu taşınmazların mülkiyeti 23.11.2023 tarihinde Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği işlemi ile Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. firmasının GYO dönüşümü sonrasında Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak değişmiştir.

11.5.2. Belediye Bilgileri

11.5.2.1. İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b. Bilgiler

Bakırköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temas ve incelemelerde rapor konusu taşınmazların yer aldığı parselin bölge genelinde planlar ile ilgili İstanbul 6.İdare Mahkemesi'nin 13.11.2014 tarih, 2013/1893 sayılı Esas sayılı kararı ile yürütmeyi durdurma kararı alınmış olduğu öğrenilmiş ve dava süreci devam ettiği belirtilmiştir. Dava süreci ile ilgili bilgi edinilememiş olup taşınmazların kat mülkiyetli olması sebebiyle taşınmazları etkilemediği bilgisi edinilmiştir.

11.5.3. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

11.5.4. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Taşınmazların yer aldığı bloklara ait enerji kimlik belgeleri bulunmakta olup rapor ekinde yer almaktadır.

11.5.5. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Madde 21: – Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden (...) (1) yapı ruhsatıyesı alınması mecburidir. Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz. Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.

Belediyeler veya valilikler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar da bu hükme tabidir.

Taşınmazlara ait yeni yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi mevcuttur. Ancak yukarıda da bahsedilen 3194 Sayılı Kanunun 32. Maddesi kapsamındaki aykırılıkların giderilmesi ya da mevcut hali ile uyumlu olarak tadilat ruhsatı alınması gereklidir.

12. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

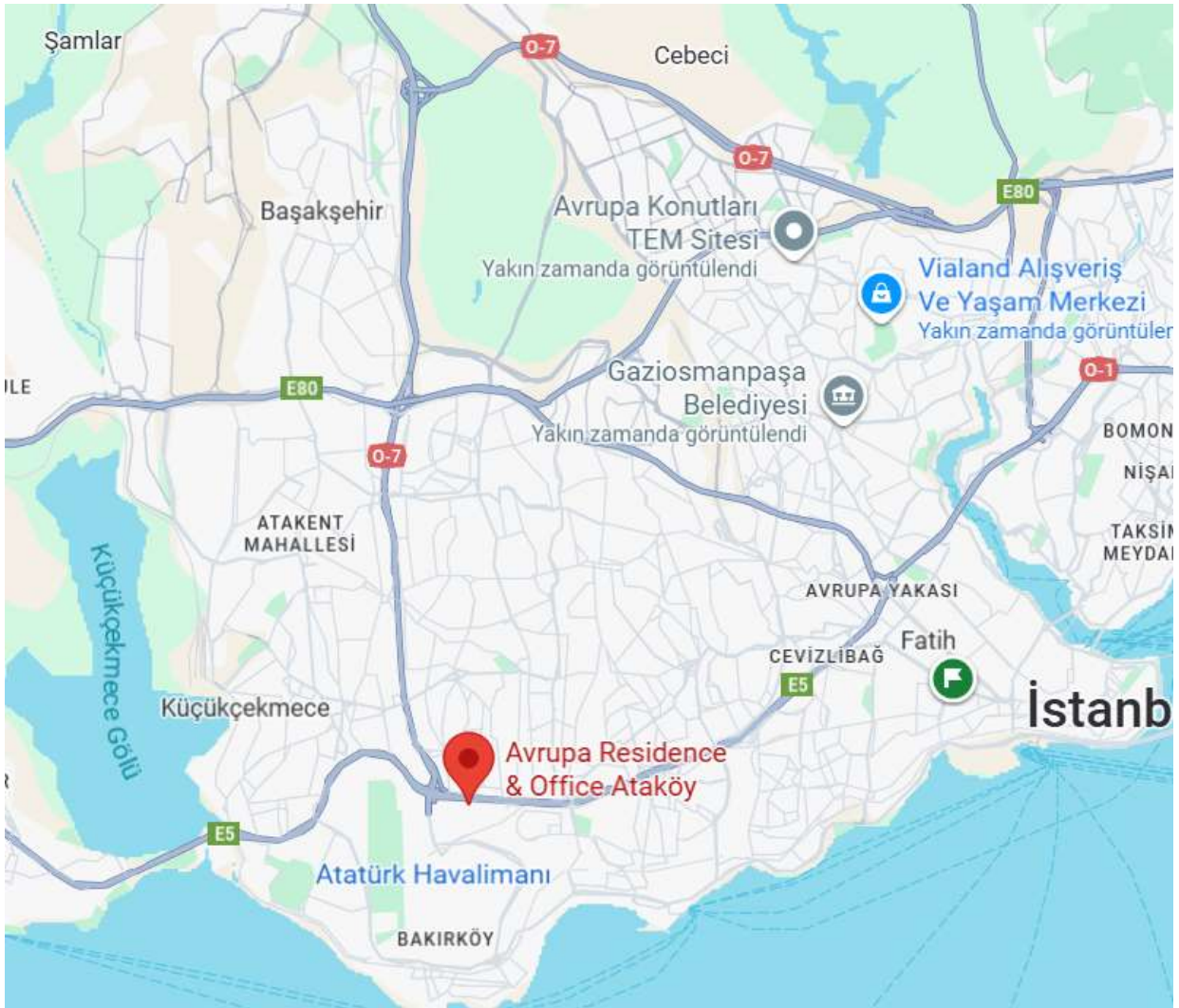
12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmazlar, Bakırköy İlçesi, Ataköy 7- 8- 9- 10. Kısım Mahallesi, Çobançeşme E 5 Yan Yol Caddesi üzerinde 62 ada, 48 nolu parselde yer alan 8/2 kapı nolu İstanbul Avrupa Residence & Office Sitesi bünyesinde konumlu 9 adet **dükkan** ve 8 adet **ofis** tir.

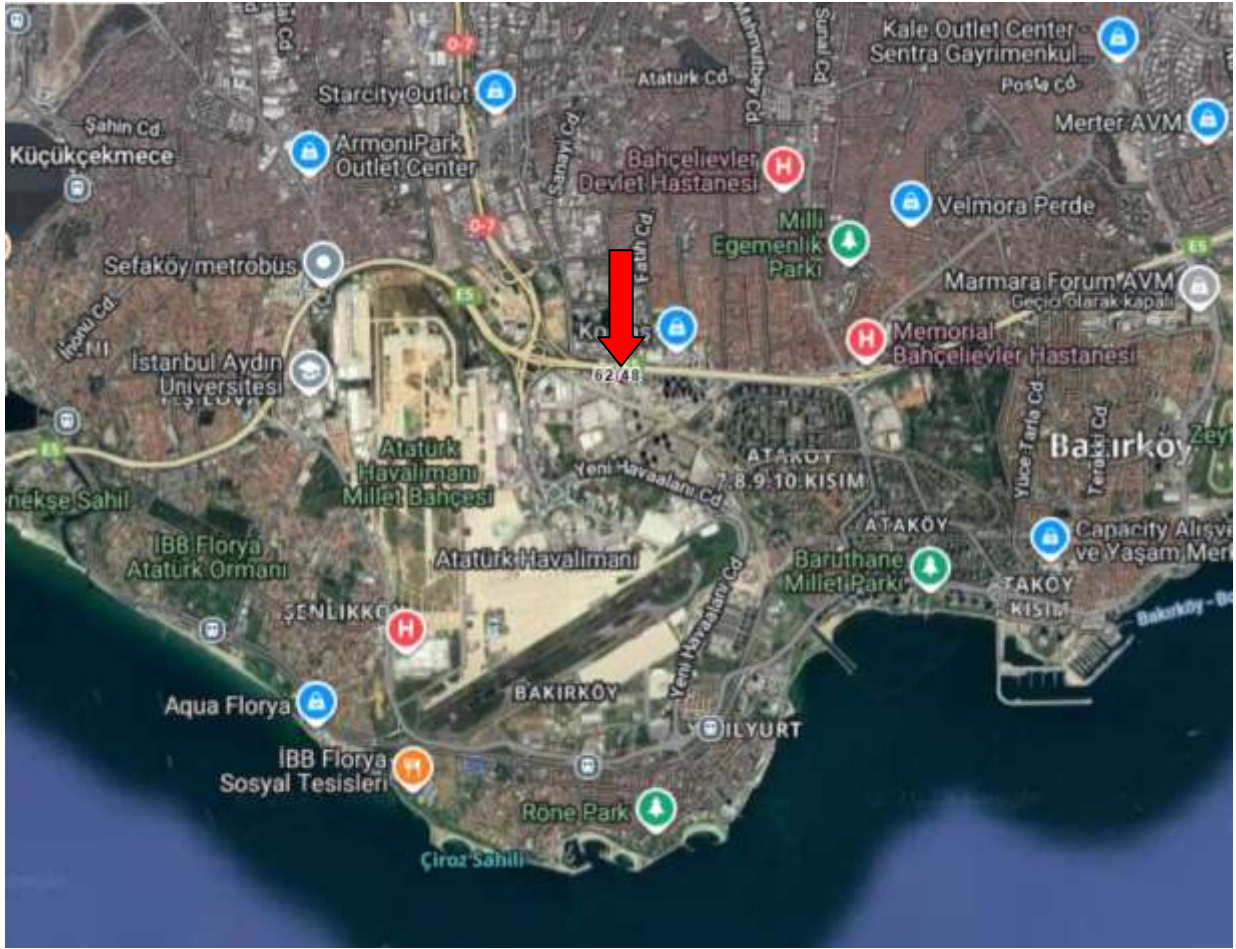
Projenin yakın çevresinde zemin katları iş yeri ve mesken, normal katları ise mesken olarak kullanılan ayırık/blok nizamda inşa edilmiş yüksek katlı apartmanlar ve apartman siteleri ile iş merkezleri yer almaktadır.

Bölgede alt yapı sorunu bulunmamakta olup kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır.

D-100 karayolu cepheli olması, Tem otoyolu ve Kuzey Marmara otoyol bağlantısı ile Yenibosna metro/metrobüs istasyonuna çok yakın konumda olması sebebiyle ayrıcalıklı bir konuma sahip proje, Rauf Orbay Caddesi'ne (sahil yoluna) 2,5 km, ilçe merkezine ise yaklaşık 5 km. mesafededir.



Konum Krokileri



Uydu Görünümleri

13. BÖLGE ANALİZİ

13.1. İstanbul İli

İstanbul, Türkiye'de yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biridir. Ülkenin en kalabalık, ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise Lagos'tan sonra altıncı sırada yer almaktadır.

2024 yılı itibarıyla nüfusu 15.701.602 kişidir.

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası,



doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u

oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Yavuz Sultan Selim, Fatih Sultan Mehmet ve 15 Temmuz Şehitler Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir.

İstanbul'un yüksek nüfusu ve ileri sanayi sektörü çevresel konularda pek çok sıkıntıyı da beraberinde getirmektedir. Hava, su ve toprak kirliliği gibi ana sorunların yanı sıra, çarpık kentleşme ve denetimsizlikten kaynaklanan görüntü ve gürültü kirliliği gibi ikincil sorunlar da göze çarpmaktadır.

İstanbul'un toplam 39 ilçesi vardır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir.

İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy ilçesindeki Kozyatağı mahallesi dikkat çeker.

Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapılmışlardır. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi toplanmıştır. Türkiye'nin en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede bulunmaktadır. Yakın dönemde finans kuruluşlarının operasyon merkezleri Pendik – Tuzla ve Gebze aksına doğru kaymıştır.

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kağıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayi gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür.

İstanbul genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte sınırlı miktarda ormancılık faaliyeti yürütülmektedir.

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Ancak 2016 yılı itibariyle turizm sektöründe gerileme dönemi başlamıştır.

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir. İlde havayolu ulaşımının yapıldığı iki sivil havalimanı vardır. İlin kuzeyinde yer alan İstanbul Havalimanı'nın yapımı tamamlanmış ve hâlihazırda uçuşlar başlanmıştır. Yurtiçi ve yurtdışı pek çok merkeze aktarma yapmaksızın uçmak mümkündür. İldeki havalimanlarından İstanbul Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Arnavutköy ilçesinde; Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. İstanbul Havalimanı hava ulaşımında en büyük paya sahiptir.

Karayoluyla ulaşımı ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler vardır. Anadolu Yakası'nda Harem Otogarı, Avrupa Yakası'ndaysa Büyük İstanbul Otogarı hizmet vermektedir. İstanbul Otogarı da metroyla kent merkezine bağlanmaktadır.

Demiryolu ise bu iki ulaşım yoluna oranla daha az tercih edilen bir başka hizmettir. İstanbul'dan Eskişehir, Ankara, Konya, Adana, Bitlis, Van gibi yurtiçi merkezlerle; Yunanistan, Bulgaristan, Romanya, Sırbistan, Macaristan, İran, Suriye ve Irak gibi dış merkezlere tren seferleri vardır.

Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca yurtiçinde gerçekleştirilir. İstanbul'dan Yalova'ya, Balıkesir'e ve Bursa'ya feribot ve araba vapuru seferleri vardır. İstanbul Limanı'na turistik amaçlarla gelen münferit gemiler dışında yurtdışı varışlı gemi seferi yoktur.

İstanbul'da şehir içi ulaşımı ise İETT ve özel Halk otobüsleri, Metrobüs, minibüs ve dolmuşlar, tramvay, metro, füniküler, teleferik hatları ve Marmaray, şehir hatları vapurları ve motorları, deniz taksi ve ticari taksilerle kompleks bir ulaşım ağına sahiptir.

13.3. Dünya Ekonomisine Genel Bakış

Küresel ekonomik büyüme 2018 yılında sağlam bir görüntü çizmiştir. 2018 yılı, nispeten senkronize bir eğilim izleyen büyüme trendlerinin bölgesel olarak büyük değişimler izlediği bir dönem olmuştur. 2017 yılındaki güçlü toparlanmadan sonra toplam gayrisafi yurtiçi hasılatındaki büyüme hızının azaldığı ve %3,6 - %3,7 seviyesinde gerçekleştiği gözlenmiştir. Büyüme hızındaki yavaşlama, OECD ülkelerinde özellikle Avrupa bölgesi ve Japonya'da hissedilmiş olup Amerika Birleşik Devletleri bu trendin dışında kalmıştır. Ancak Amerika'nın yaşadığı ekonomik büyümenin pek çok mali teşvik ile desteklenmesini de göz ardı etmemek gerekir. Gelişmekte olan ekonomilerde ise Hindistan güçlü bir toparlanma yaşamış, bu esnada Rusya ve Brezilya da nispeten daha iyi performanslar göstermiştir. Çin ekonomisi ise yavaşlama eğilimini kıramamıştır.

2019 yılının Aralık ayında Çin'in Wuhan kentinde ortaya çıkan Covid-19 virüsü 2020'nin ikinci ayından itibaren tüm Dünya'ya yayılmaya başlamış olup salgının kontrol altına alınması için alınan önlemler ekonomilerin yavaşlamasına yol açmıştır. Finansal piyasalar salgının olası olumsuz etkilerinden dolayı önemli düşüşler yaşamış olup Başta FED olmak üzere merkez bankalarının parasal genişleme sinyalleri vermesi üzerine kısmen toparlanma yaşanmış. 2019 yılında %2,9 oranında gerçekleşen global ekonomik büyümeyi 2020 yılında %3,3 daralma takip etmiştir. Küresel ekonominin 2021 yılında %5,8 oranında büyüme yakaladığı tahmin edilmektedir.

2021 yılı aşılımların hızla yapılmaya çalışıldığı seyahat kısıtlamalarının büyük oranda kalktığı ve tüm olumsuz faktörlere rağmen ekonominin canlı tutulmaya çalışıldığı bir dönem olmuştur. 2022 yılı pandemi sonrası toparlanma süreci içerisinde tüm Dünya'da enflasyon ile mücadele adımlarının atıldığı, iklim değişikliği etkilerinin gözle görülür biçimde ortaya çıktığı, hane halkının yaşam maliyetlerinin çok hızlı arttığı ve genel olarak büyümenin yavaşladığı bir dönem olmuştur. 2023 yılında gelişmiş ekonomilerdeki yavaşlama ve tedarik zinciri sorunları oluşturmuştur. Bu süreçte emtia fiyatları ve yeşil enerji dönüşüm maliyetleri önem kazanmıştır. 2024 yılının ilk yarısı, ABD'nin görece güçlü performansı, ivme kaybeden enerji fiyatları, enflasyonda sınırlı düşüş ve Çin ekonomisinin görece toparlanmasının etkisiyle iktisadi faaliyette olumlu havayı beraberinde getirmiştir. Ancak, küresel ölçekte direncini koruyan enflasyon ile mücadele kapsamında uygulanan sıkı para politikalarına bağlı olarak iktisadi faaliyet dünya ölçeğinde ılımlı seyretmiş ve ülkeler arasında dengeli bir görünüm oluşmamıştır. Avro Bölgesinde imalat sanayii verilerinin daralmaya işaret etmesiyle Avrupa Merkez Bankası (AMB) uzun bir aradan sonra politika faizini indirmiştir. ABD Merkez Bankası (Fed) ise 2024 yılı Haziran ayından itibaren gerçekleşen verilere bağlı olarak ötelenen bir şekilde faiz indirim döngüsüne Eylül ayı itibarıyla başlama kararı almıştır.

2025 yılının ilk üç çeyreği itibarıyla küresel ekonomik görünüm ılımlı ancak kırılgan bir seyir izlemektedir. ABD’de yılın ikinci yarısında başlayan faiz indirim döngüsünün sınırlı da olsa finansal koşulları gevşetmesi, tüketim ve yatırım iştahında kısmi bir artış yaratmıştır. Ancak enflasyonun birçok gelişmiş ekonomide hâlen hedef seviyelerin üzerinde seyretmesi, merkez bankalarının temkinli duruşlarını sürdürmesine neden olmaktadır.

Avrupa bölgesinde ise özellikle Almanya ve Fransa’da sanayi üretiminin zayıf kalması, bölgesel toparlanmayı yavaşlatmakta; buna karşın enerji fiyatlarındaki düşüş ve tedarik zinciri maliyetlerindeki iyileşme sınırlı bir denge unsuru oluşturmaktadır.

Asya cephesinde Çin ekonomisi kredi genişlemesi ve kamu yatırımlarıyla desteklenen bir toparlanma içindeyken, Hindistan %6’nın üzerinde büyüme performansını korumakta, Japonya ise zayıf yenden faydalanan ihracat artışıyla ılımlı büyümesini sürdürmektedir.

Gelişmekte olan ülkelerde sermaye girişleri sınırlı kalmış, küresel risk iştahındaki dalgalanmalar bu ekonomilerin para birimlerinde kısa dönemli oynaklıkları artırmıştır.

Jeopolitik olarak Ukrayna-Rusya savaşı ve Orta Doğu’daki gerilimlerin sürmesi, küresel arz zincirlerinde yeniden belirsizlik yaratmaktadır. Ayrıca ABD’deki 2024 seçimleri sonrasında şekillenen yeni ekonomik politikalar ve Çin-ABD teknoloji rekabeti, önümüzdeki dönemde küresel ticaretin yönünü belirleyecek başlıca unsurlar olarak öne çıkmaktadır.

Genel olarak, 2025 yılının son çeyreğine girilirken küresel ekonomide belirgin bir ivmelenme beklenmemekte, ancak faiz indirim döngüsünün etkilerinin 2026 yılı itibarıyla daha güçlü hissedileceği tahmin edilmektedir. Enflasyonun kademeli düşüş eğilimini koruması, yeşil dönüşüm yatırımlarının artması ve dijitalleşme odaklı kamu politikalarının genişlemesiyle birlikte, 2025 küresel ekonomisi yavaş ama dengelenen bir geçiş yılı olarak değerlendirilmektedir.

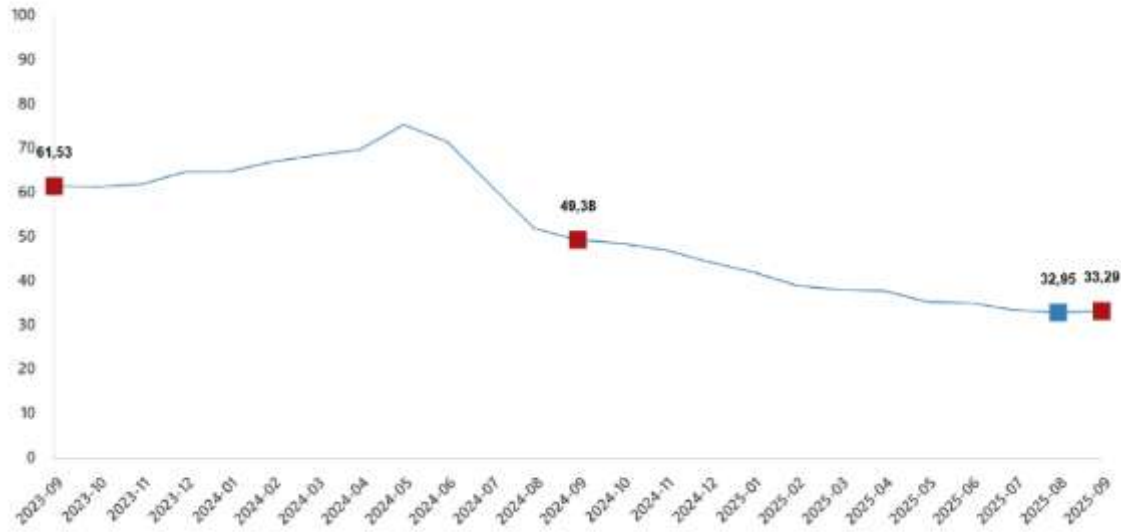
13.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

2008 yılındaki küresel ekonomik krizden sonra Türkiye ekonomisi ciddi bir toparlanma sürecine girmiş olup 2014, 2015 yıllarında GYSH bir önceki yıla göre %5,2 ve %6,1 seviyelerinde artmıştır. 2016 yılı, pek çok farklı etkenin de etkisiyle büyüme hızının yavaşladığı bir dönem olmuş 2017 yılında %7,5, 2018 yılında ise %2,8 lik büyüme oranları yakalanmıştır. 2019 yılında büyüme oranı 0,9, 2020 yılında %1,8, 2021 yılında %11, 2022 yılında %5,6, 2023 yılında %4,5, 2024 yılında ise %3,2 olarak gerçekleşmiştir.

2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. 2023 yılı itibariyle GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 17. Büyük ekonomisidir.

2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında %16,3, 2019 yılında %15,18, 2020 yılında %12,8, 2021 yılında %13,58, 2022 yılında %64,27, 2023 yılında %64,77 oranında gerçekleşmiştir. 2024 yılı Aralık ayı Tüketici Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %44,38 artmıştır. TÜFE bir önceki aya göre değişim oranı % 1,03 dür.

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Eylül 2025



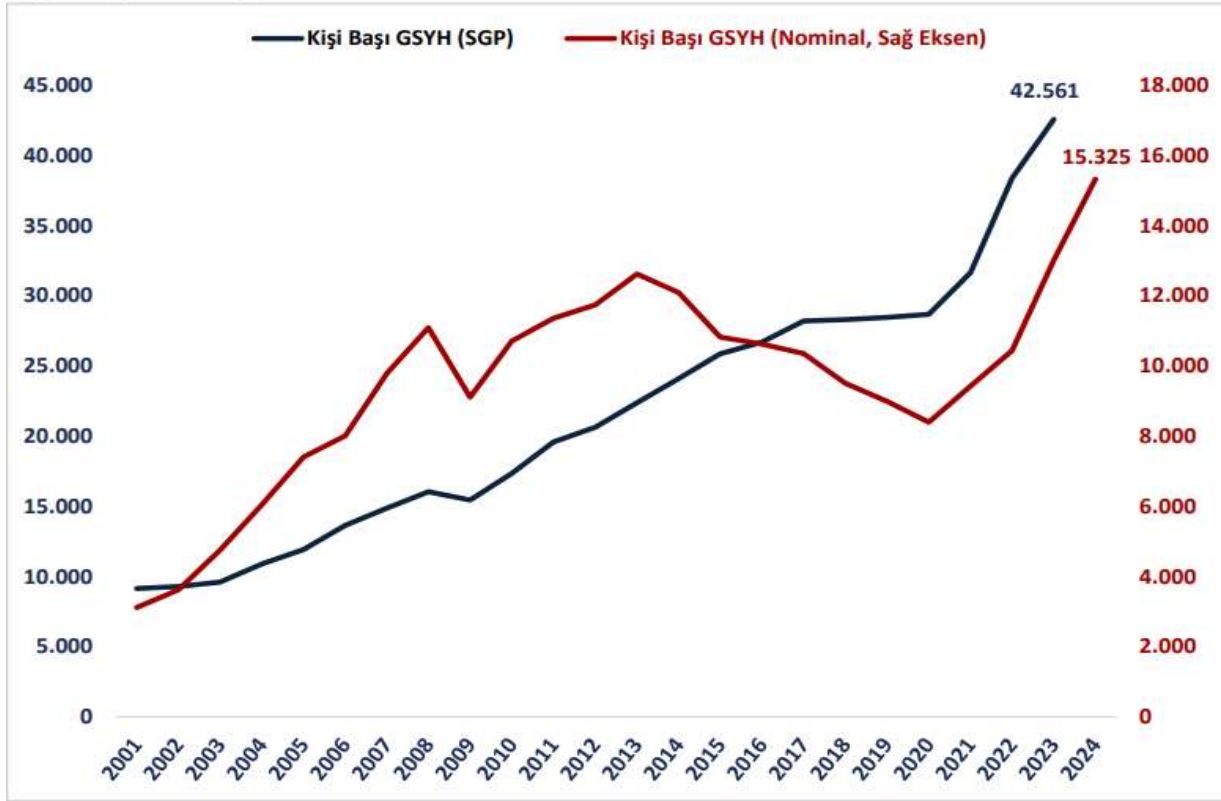
Tablo Kaynak: TÜİK

İşsizlik oranları ise son 4 yılda %11-%13 Aralığında seyretmekteydi. 2024 yılı Aralık ayı itibariyle mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %8,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. İstihdam edilenlerin sayısı 2024 yılının Aralık ayında bir önceki aya göre 54 bin kişi azalarak 32 milyon 718 bin kişi olmuştur. Buna göre mevsim etkisinden arındırılmış İstihdam oranı ise %49,5 oldu. Ödemeler dengesi tarafında ise 2018 yılında %75 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019 yılında %77,2, 2020 yılında ise %86, 2021 yılında %82, 2022 yılında %69,9 olarak, 2023 yılında %70,7, 2024 yılında ise %76,1 olarak gerçekleşmiştir.

2025 yılının ilk üç çeyreği itibarıyla, Türkiye ekonomisi dengelenme ve yavaş toparlanma sinyalleri vermektedir. Enflasyon hâlâ yüksek seyrederken, özellikle gıda, konut ve enerji kalemlerinde baskı sürüyor. Faiz politikalarında kontrollü gevşeme adımları atılmakta, bu da kredi maliyetlerinde sınırlı iyileşmeler sağlıyor. Ancak jeopolitik riskler, küresel finansal koşulların sıkışması ve döviz kuru oynaklıkları büyüme üzerinde aşağı yönlü baskı oluşturmaktadır.

2025'te işsizlik oranlarının %8-%9 bandında seyretmesi beklenirken; istihdam artışının sınırlı olması, iş gücü piyasasında yapısal dönüşüm gerekliliğini daha belirgin hâle getiriyor. Öte yandan dış ticaret performansı 2024'e kıyasla nispeten iyileşmiş durumda; ihracatın ithalatı karşılama oranının %78-%82 civarında gerçekleşmesi beklenmektedir. Genel tablo itibarıyla, 2025 yılı Türkiye için "ılımlı toparlanma yılı" olarak tanımlanabilir. Ancak bu süreç, hem makroekonomik disiplin hem de dış çevreye karşı yapılandırılmış stratejilerle desteklenmezse, büyüme temposunun sınırlı kalması, finansal kırılganlıkların artması ve gelir dağılımı baskılarının yeniden ortaya çıkması riski mevcuttur.

Kişi Başı Düşen GSYH (USD)



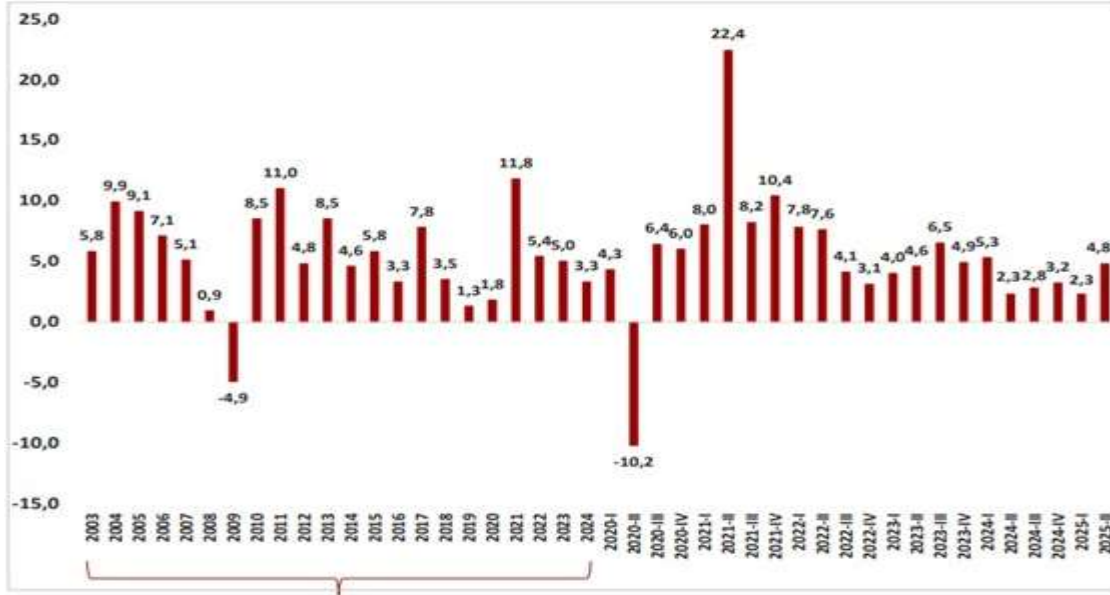
TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER										
Yıl	GSYH Artışı (%)	GSYH (Cari, Milyar TL)	GSYH (Cari, Milyar \$)	Nüfus (Bin Kişi)	Kişi Başı GSYH (\$)	İhracat (Milyar \$)	İthalat (Milyar \$)	Cari Denge (Milyar \$)	İşsizlik Oranı (%)	TÜFE (%)
2015	5,8	2.354	868	80.230	10.822	151	214	-21,4	10,3	8,81
2016	3,3	2.630	870	81.947	10.621	149	202	-22,2	10,9	8,53
2017	7,8	3.152	864	83.443	10.354	165	239	-35,1	10,9	11,92
2018	3,5	3.806	807	84.961	9.502	177	231	-14,6	11	20,3
2019	1,3	4.402	775	86.206	8.992	181	210	15	13,7	11,84
2020	1,8	5.142	730	86.977	8.397	170	220	-31	13,2	14,6
2021	11,8	7.434	828	87.833	9.424	225	271	-6,2	12	36,08
2022	5,4	15.326	925	88.629	10.434	254	364	-46,3	10,5	64,27
2023	5	27.091	1.153	88.659	13.008	256	362	-41,5	9,4	64,77
2024	3,3	44.587	1.358	88.629	15.325	262	344	-10,5	8,6	44,38

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2025'in ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %4,8 oranında büyümüştür.

2002-2024 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,4 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kaynak: TÜİK

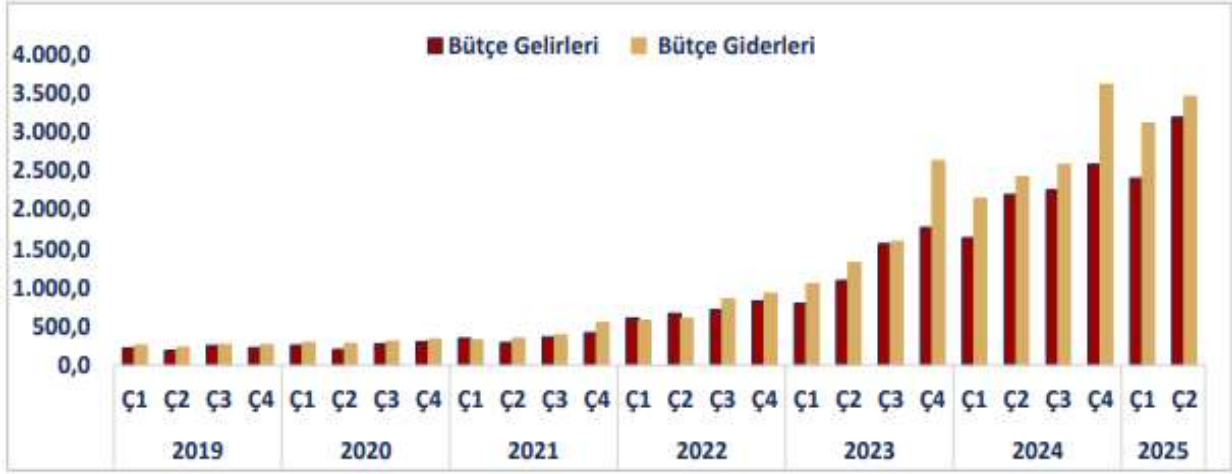
2024-2026 Büyüme Tahminleri:

ULUSLARARASI KURULUŞLARIN BÜYÜME TAHMİNLERİ									
Uluslararası Kuruluşlar	Yıl	Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	Çin	Japonya
IMF	2024	3,3	0,9	2,8	3,4	4,3	6,5	5	0,2
	2025	3	1	1,9	2,3	0,9	6,4	4,8	0,7
	2026	3,1	1,2	2	2,1	1	6,4	4,2	0,5
OECD	2024	3,3	0,8	2,8	3,4	4,3	6,2	5	0,2
	2025	2,9	1	1,6	2,1	1	6,3	4,7	0,7
	2026	2,9	1,2	1,5	1,6	0,7	6,4	4,3	0,4
Dünya Bankası	2024	2,8	0,9	2,8	3,4	4,3	6,5	5	0,2
	2025	2,3	0,7	1,4	2,4	1,4	6,3	4,5	0,7
	2026	2,4	0,8	1,6	2,2	1,2	6,5	4	0,8

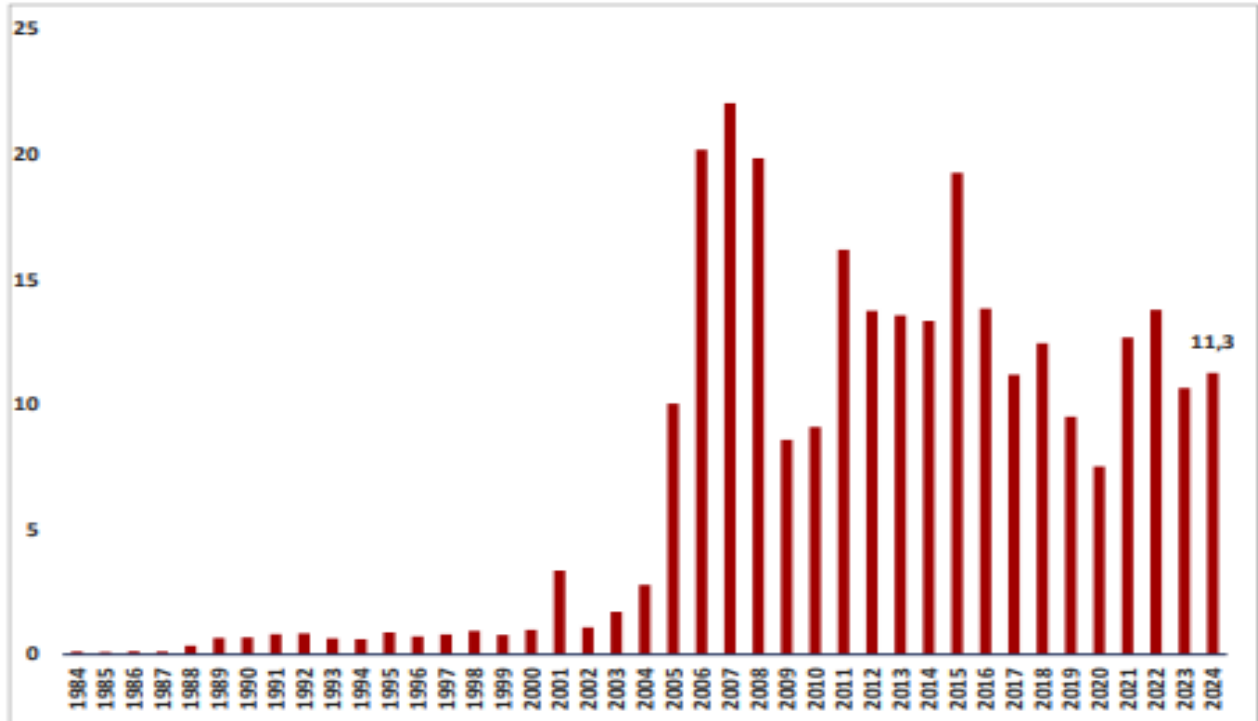
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2025 yılı Temmuz ayında merkezi yönetim bütçe giderleri 1.120,8 milyar TL bütçe gelirleri 1.096,9 milyar TL ve bütçe açığı 23,9 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyar USD)



Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm

13.5. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

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

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

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

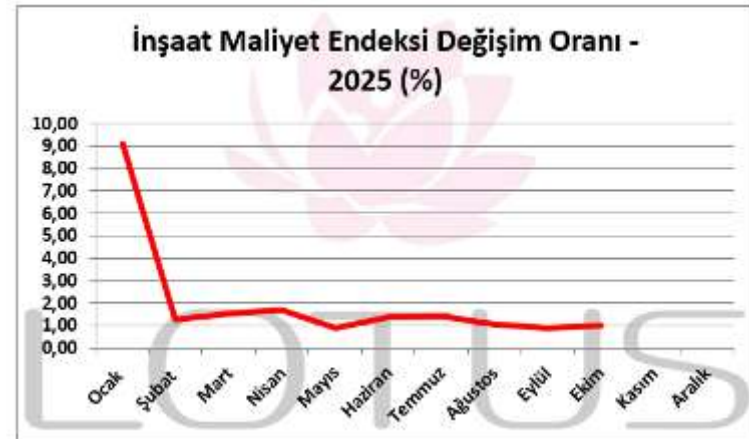
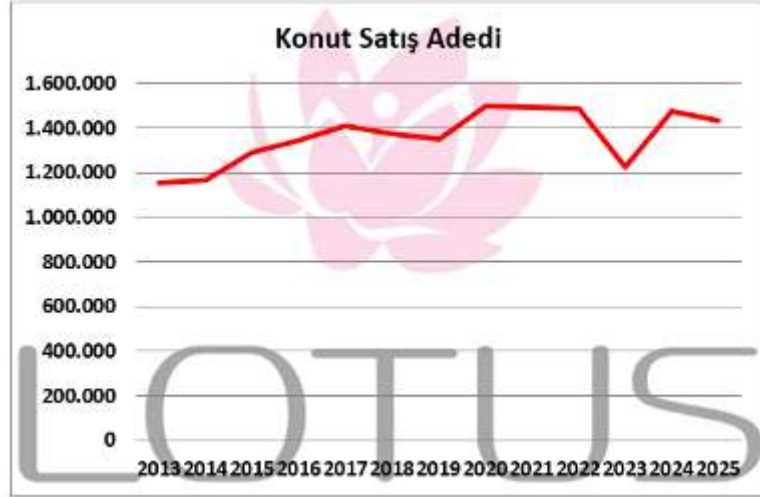
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

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

2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkul ürünleri "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Bütün verilere bakıldığında 2010 yılındaki olumlu gelişmeler 2011 ilâ 2016 yıllarında da devam etmiştir.

2017 yılından itibaren, beşeri ve jeopolitik etkenlerin etkisi, döviz kurlarında yaşanan dalgalanmalar ve finansman imkânlarının daralmasına ek olarak artan enerji ve iş gücü maliyetleri geliştiricilerin ödeme zorluğu yaşamasına neden olmuştur.

Ülkemizdeki ekonomik dinamikleri önemli ölçüde etkileyen ve çok sayıda yan sektöre destek olan inşaat sektöründe yaşanan bu zorluklar gayrimenkullerin fiyatlamalarında optimizasyona ve üretilen toplam ünite sayısı ile proje geliştirme hızında düşüşe yol açmıştır. Banka faiz oranlarının yükselmesi ve yatırımcıların farklı enstrümanlara yönelmesi de yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarını azaltmıştır.



Kaynak: TÜİK

2018 yılında düşük bir performans çizen inşaat sektörü 2019 yılını son çeyreği itibarıyla toparlanma sürecine girmiştir. Bu hareketlenme 2020 yılının ilk 2 aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2019 yılının Aralık ayında Çin’de ortaya çıkan Covid-19 salgınının 2020 yılı Mart ayında ülkemizde yayılmaya başlamasıyla ekonomi olumsuz etkilenmiş ve gayrimenkul sektörü bu durgunluktan payını almıştır. Karantina süreci sonrası TCMB ve BDDK tarafından açıklanan kararlar ve destekler sektöre olumlu yansımış, konut kredisi faizlerindeki düşüş ve kampanyalar Temmuz ve Ağustos aylarında konut satışlarını rekor seviyelere ulaştırmıştır. Pandemi sonrası süreçte Ticari hareketliliğin sağlanması amacıyla piyasaya aktarılan ucuz likidite döviz kurlarında ve fiyatlar genel seviyesinde büyük artışlara yol açmış, sonrasında Merkez Bankası parasal sıkılaşma politikası uygulamaya başlarken parasal sıkılaşma kararları sonrasında bankaların likidite kaynakları kısılmış, bu da faiz oranlarında yükselişe yol açmıştır. 2022 yılında artan enflasyon eğilimleri pek çok ülke ekonomisini zorlamaya başlayınca daha sıkı para ve maliye politikaları uygulanmaya başlamıştır. 2021 ve 2022 yıllarında ülkemizdeki konut satışları yıl bazında birbirine yakın seviyelerde olsa da 2022 yılında ipotekli satışlarda bir önceki yıla göre %4,8lik azalış meydana gelmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiştir. 2023 yılında inşaat maliyetlerinin arttığı ve risk iştahının azaldığı bir süreç yaşanmakta olup yeni inşaat sayısı azalmış bu da konut arzında düşüşe yol açmıştır. Son dönemde Merkez Bankası politika faizlerinin kademeli olarak artırıldığı, Dünya genelinde yaşanan tedarik sıkıntıları, hammadde temininde yaşanan zorluklar ve Rusya-Ukrayna savaşı gibi jeopolitik gerilimler ve resesyon beklentilerine rağmen ekonominin canlı tutulmaya çalışıldığı bir dönem içerisinde geçmekteyiz.

2024 yılında konut satışlarında bir önceki yıla göre %20,6 oranında yaşanan düşüşün ardından, 2025 yılı boyunca gayrimenkul piyasasında sınırlı bir toparlanma eğilimi gözlenmiştir. Enflasyonla mücadele kapsamında uygulanan parasal sıkılaşma politikaları, yüksek faiz ortamı ve krediye erişimdeki kısıtlar talep tarafını baskılamaya devam etmiştir. Buna karşın, artan inşaat maliyetleri, yeni proje geliştirme hızındaki yavaşlama ve sınırlı konut arzı, özellikle büyükşehirlerde fiyatların nominal olarak yüksek seviyelerde kalmasına neden olmuştur. 2025 yılı itibarıyla konut piyasasında, yatırım amaçlı talepten ziyade oturma amaçlı, seçici ve finansman imkânlarına duyarlı bir talep yapısının öne çıktığı görülmektedir. Genel değerlendirmede; kısa vadede piyasada güçlü bir büyüme beklenmemekle birlikte, arz kısıtları ve nüfus dinamikleri nedeniyle orta ve uzun vadede gayrimenkulün değerini koruyan bir yatırım aracı olma özelliğini sürdürdüğü değerlendirilmektedir.

13.5.1. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Rusya-Ukrayna savaşı ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimin ekonomiye etkisi,
- Yabancı sermaye kaynaklı yatırımlarda görülen yavaşlama,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle yatırımların yavaşlaması ve talebin azalması,
- Arsa üretimi ve Planlama süreçlerindeki yavaşlık nedeniyle yeni konut arzının daralması,
- Deprem riski yüksek bölgelerde kentsel dönüşüm projelerinin finansman bulmakta zorlanması,
- Küresel ölçekte enerji ve inşaat hammaddesi fiyatlarındaki oynaklık, özellikle çimento, demir ve enerji maliyetleri üzerinden sektör marjlarını baskılaması,
- Yüksek kira fiyatlarının toplumsal baskı yaratması sonucu regülasyon risklerinin (kira sınırlamaları, vergi değişiklikleri vb.) artması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- 2025'te enflasyonun kademeli olarak düşmesiyle birlikte finansal istikrar algısının güçlenmesi ve orta vadede yatırım iştahının yeniden artma ihtimali,
- Gayrimenkul yatırım fonları (GYF) ve kitle fonlaması gibi kurumsal yatırım araçlarının gelişmesiyle daha geniş yatırımcı tabanının sektöre dahil olması,
- Turizm ve kısa dönem kiralama pazarının (özellikle Ege ve Akdeniz kıyı kentlerinde) iç ve dış talep kaynaklı olarak büyümeye devam etmesi.

14. YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	B.A.K
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık
YAPININ YAŞI	~ 10 (Yapı ruhsatına göre)
KAT ADEDİ	1.Blok 20 (4 bodrum+zemin+15 normal) 2.Blok 18 (4 bodrum+zemin+13 normal)
KULLANIM ALANI (*)	Bkz. Açıklamalar
ELEKTRİK	Şebeke
SU	Şebeke
KANALİZASYON	Şebeke
SU DEPOSU	Mevcut
HİDROFOR	Mevcut
YANGIN MERDİVENİ	Mevcut
ISITMA SİSTEMİ	Mevcut
ASANSÖR	Mevcut
PARK YERİ	Açık ve Kapalı Otopark Mevcut
SATIŞ KABİLİYETİ	"Satılabilirlik" özelliğine sahiptir.

(*) Taşınmazların kullanım alanı onaylı mimari projesi üzerinden yaklaşık olarak hesaplanmış olup lazermetre ile yerinde yapılan incelemelerinde projesine uygun olduğu tespit edilmiştir.

15. AÇIKLAMALAR

- Değerlemeye konu taşınmazların konumlu olduğu Avrupa Residence & Office Sitesi, 8.796,07 m² yüzölçümlü 62 ada, 48 nolu parsel üzerine 2 blok olarak inşa edilmiştir.
- 1. Blok, 4 bodrum, zemin ve 15 normal kat olmak üzere toplam 20 katlıdır. Blok, A ve B Giriş olmak üzere toplam 2 girişlidir.
- Mimari projesine göre bloğun 4., 3. ve 2. bodrum katlarında otopark ve bina ortak alanları, 1. bodrum katında 4 adet dükkan, yönetim ve bina ortak alanları, zemin katında 4 adet dükkan ve lobi, normal katlarında 11'er adet daire bulunmaktadır. Bloğun B girişinde 8 adet dükkân, A girişinde ise 165 adet daire olmak üzere toplamda 173 adet bağımsız bölüm yer almaktadır.
- 2. Blok, 4 bodrum, zemin ve 13 normal kat olmak üzere toplam 18 katlıdır. Blok, A ve B Giriş olmak üzere toplam 2 girişlidir.
- Mimari projesine göre bloğun 4., 3. ve 2. bodrum katlarında otopark ve bina ortak alanları, 1. bodrum katında 3 adet dükkan, yönetim ve bina ortak alanları, zemin katında 4 adet dükkan ve lobi, 1. normal katında 6 adet ofis, 2 ila 12. normal katın her birinde 4'er adet ofis ve 13. normal katında 2 adet ofis bulunmaktadır. Bloğun B girişinde 7 adet dükkân ve A girişinde 52 adet ofis olmak üzere toplamda 59 adet bağımsız bölüm yer almaktadır.
- Bloklara zemin kat seviyesinden giriş sağlanmaktadır. Bina girişi ve kat hollerinin zeminleri mermer, duvarları saten boyalı, tavanları spot aydınlatmalı asma tavanıdır. Blokların dış cepheleri cam giydirmedir.
- Projesine ve yapı ruhsatlarına göre proje bünyesindeki blokların kullanım alanları ve bağımsız bölüm sayılarını gösterir tablo aşağıda sunulmuştur.

AVRUPA RESİDENCE&OFFİCE RUHSAT-İSKAN BİLGİLERİ					
1. BLOK			2. BLOK		
KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	ALAN(M ²)	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	ALAN(M ²)
Mesken	165	8.573,10	Ofis ve İşyeri	59	13.534,31
Ofis ve İşyeri	8	1.678,47			
Ortak Alan	-	16.945,15	Ortak Alan	-	18.581,62
Toplam	173	27.196,72	Toplam	59	32.115,93

- Projesine göre proje bünyesindeki taşınmazların kullanım alanlarını gösterir tablo aşağıda sunulmuştur. Yerinde yapılan incelemelerde 1. Bodrum kattaki dükkanların ara bölümlendirme duvarları kaldırılmak suretiyle fiziksel olarak birleştirildiği görülmüştür.

Sıra No	Blok Adı	Giriş	BB. No	Kat No	Niteliği	Kullanım Alanları
1	1	B	1	1.Bodrum Kat	Dükkân	194
2	1	B	4	1.Bodrum Kat	Dükkân	906
3	1	B	5	Zemin Kat	Dükkân	217
4	1	B	6	Zemin Kat	Dükkân	51
5	2	A	7	2.Kat	Ofis	219
6	2	A	8	2.Kat	Ofis	190
7	2	A	9	2.Kat	Ofis	234
8	2	A	10	2.Kat	Ofis	192
9	2	A	31	8.Kat	Ofis	264
10	2	A	32	8.Kat	Ofis	190
11	2	A	33	8.Kat	Ofis	234
12	2	A	34	8.Kat	Ofis	192
13	2	B	1	1.Bodrum Kat	Dükkân	983
14	2	B	2	1.Bodrum Kat	Dükkân	208
15	2	B	3	1.Bodrum Kat	Dükkân	295
16	2	B	6	Zemin Kat	Dükkân	215
17	2	B	7	Zemin Kat	Dükkân	527

16. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

“Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımdır”. (UDS Madde 6.3)

“Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğunu belirlediğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS madde 6.4)

Taşınmazların konumu, ulaşım kabiliyeti ve niteliği dikkate alındığında mevcut kullanımlarının devam etmesinin en uygun kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

17. DEĞERLENDİRME

Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı, - Merkezi konumları, - Ticari kullanım fonksiyonuna sahip olmaları, - Yapı kullanma izin belgesinin olması, - Kat mülkiyetine geçmiş olması, - Sosyal imkânların mevcudiyeti, - Otopark alanının olması, - Tamamlanmış altyapı.	- Projeye aykırılıklara ilişkin encüman kararları bulunması ,
Fırsatlar	Tehditler
- Ana ulaşım güzergâhlarına yakın olması, - Metro ve metrobüs hattına yakın olması.	- Ekonomideki dalgalanmaların gayrimenkul sektörünü olumsuz yönde etkilemesi.

18. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımları **Pazar Yaklaşımı**, **Gelir Yaklaşımı** ve **Maliyet Yaklaşımı**dır. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

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

(b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,

(d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

18.1. Pazar Yaklaşımı

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

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağı dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılığı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),

(e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

18.2. Maliyet Yaklaşımı

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.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,

(b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

(c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

18.3. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,

(c) değerlendirme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya

(d) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeyeyle giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

19. FİYATLANDIRMA

Rapor konusu taşınmazların değer tespiti aşağıda belirtilen ana başlıklar altında yapılmıştır.

1. **İkame Maliyet Yaklaşımı**
2. **Emsal Karşılaştırma Yöntemi**
3. **Gelir İndirgeme Yaklaşımı**

19.1. İkame Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazlar tamamlanmış olup yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip yeterince satılık ve kiralık emsal bulunması sebebiyle değerleme çalışmasında "Maliyet Yöntemi" kullanılmamıştır.

19.2. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, mevcut pazar bilgilerinden ve bölgede faaliyet gösteren emlak firmaları ile yapılan görüşmelerden faydalanılmakta; bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmaktan sonra konu gayrimenkul için birim fiyat belirlenmektedir.

Bulunan emsaller konum, kullanım alanı büyüklüğü, manzara, inşai kalite, konfor ve teknik donanım gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış; yanı sıra ofisimizdeki mevcut bilgilerden faydalanılmıştır.

Pazar değerinin tespitinde, emsallerin m² birim değerleri taşınmazların niteliğine göre farklılaşmak üzere; konum, fonksiyon, büyüklük, imar durumu, şerefiye, fiziksel özellik, yapı yaşı, inşaat kalitesi, manzara vb. kriterlere göre uygunlaştırma yapılmak suretiyle değerlendirilmiştir. Uygunlaştırmada kullanılan yüzdelik oranlar örnekleme olarak aşağıdaki şekilde sınıflandırılmıştır.

Emsalin Durumu (Konum)	Emsalin Durumu (Büyükölük)	Emsalin Durumu (Yaş/İnşai Kalite)	Yüzdelik Oranlar
Çok Kötü	Çok Büyük	Çok Eski	> %20
Orta Kötü	Orta Büyük	Orta Eski	%11 ... %20
Az Kötü	Az Büyük	Az Eski	%1 ... %10
Benzer	Benzer	Benzer	%0
Az İyi	Az Küçük	Az Yeni	-%10 ... -%1
İyi	Küçük	Yeni	-%20 ... - %11
Çok İyi	Çok Küçük	Çok Yeni	> -%20

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Satılık Emsal Bilgileri (Dükkan)

1-Emsal: Emlak Ofisi - Satılık - 532 061 54 40

Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, Nef 22 projesinde konumlu, 118 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan 25.000.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 211.865,-TL/m²)

2-Emsal: Emlak Ofisi - Satılık - 531 892 22 28

Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, Nef 22 projesinde konumlu, 190 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan 29.500.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 155.263,-TL/m²)

3-Emsal: Emlak Ofisi - Satılık - 533 973 71 58

Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, Selenium Retro 9 projesinde konumlu, 283 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan 38.100.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 134.629,-TL/m²)

4-Emsal: Sahibinden - Satılık - 532 333 97 97

Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, yeni binada konumlu, 1.500 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan 273.000.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 182.000,-TL/m²)

Emsal Analizi – Satılık Dükkan

EMSAL ANALİZİ ve HESAPLAMA												
	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlık Oranı	Büyüklik/Küçüklük Düzeltmesi		Beyan Edilen Alan Düzeltmesi		Bina Yaşı/Kalitesi		Konum/Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk			194		194		10/İyi		Avrupa Residence & Office Projesi			206.440
		Düzeltme Oranı	Alanı	Düzeltme Oranı	Alanı	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltilme	Durumu	Düzeltme Oranı	Düzeltme Oranı	
Emsal 1	211.864	-10%	118	-5%	118	10%	Benzer/Az Kötü	10%	Benzer/Az Kötü	10%	15%	243.644
Emsal 2	155.263	-10%	190	0%	190	10%	Benzer/Az Kötü	10%	Benzer/Az Kötü	10%	20%	186.316
Emsal 3	134.629	-10%	283	5%	283	10%	Benzer/Benzer	0%	Orta Kötü/Orta Kötü	20%	25%	168.286
Emsal 4	182.000	-15%	1.500	25%	1.500	10%	Az İyi/Benzer	-5%	Az Kötü/Az Kötü	10%	25%	227.500

Kiralık Emsal Bilgileri (Dükkan)

5-Emsal: Emlak Ofisi -Kiralık - 531 100 12 34

Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, Nivo Ataköy projesinde konumlu, 135 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan 100.000,-TL bedelle kiralıktır. (~ 741,-TL/m²)

6-Emsal: Emlak Ofisi -Kiralık - 530 775 83 34

Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, Nef 22 projesinde konumlu, 184 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan 120.000,-TL bedelle kiralıktır. (~ 652,-TL/m²)

7-Emsal: Emlak Ofisi - Kiralık - 539 418 16 93

Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, Selenium Retro 9 projesinde konumlu, 200 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan 150.000,-TL bedelle kiralıktır. (~ 750,-TL/m²)

8-Emsal: Emlak Ofisi - Kiralık - 532 223 12 38

Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, Nivo Ataköy projesinde konumlu, 450 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan 350.000,-TL bedelle kiralıktır. (~ 778,-TL/m²)

Emsal Analizi – Kiralık Dükkân

EMSAL ANALİZİ ve HESAPLAMA												
	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlık Oranı	Büyüklik/Küçüklük Düzeltmesi		Beyan Edilen Alan Düzeltmesi		Bina Yaşı/Kalitesi		Konum/Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk			194		194		10/İyi		Avrupa Residence & Office Sitesi			850
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 5	741	-10%	135	-5%	135	10%	Benzer/Benzer	0%	Benzer/Az Kötü	15%	10%	815
Emsal 6	652	-10%	184	0%	184	10%	Benzer/Az Kötü	10%	Benzer/Az Kötü	10%	20%	783
Emsal 7	750	-10%	200	0%	200	10%	Benzer/Benzer	0%	Orta Kötü/Orta Kötü	20%	20%	900
Emsal 8	778	-15%	450	10%	450	10%	Benzer/Benzer	0%	Benzer/Az Kötü	10%	15%	894

Satılık Emsal Bilgileri (Ofis)**9-Emsal: Emlak Ofisi - Satılık - 530 947 40 86**

Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, Ataköy Towers projesinde 3.katta konumlu, 102 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ofis 18.350.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 179.902,-TL/m²)

10-Emsal: Sahibinden - Satılık - 532 647 87 85

Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, Selenium Retro 9 projesinde 16.katta konumlu, 173 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ofis 39.400.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 227.746,-TL/m²)

11-Emsal: Emlak Ofisi - Satılık - 533 244 48 97

Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, Selenium Retro 9 projesinde 4.katta konumlu, 233 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ofis 43.500.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 186.695,-TL/m²)

12-Emsal: Emlak Ofisi - Satılık - 533 231 37 84

Taşınmazlar ile aynı projede yer alan, 7.katta konumlu, 310 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ofis 88.000.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 283.871,-TL/m²)

Emsal Analizi – Satılık Ofis

EMSAL ANALİZİ ve HESAPLAMA												
	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlık Oranı	Büyüklik/Küçüklük Düzeltmesi		Beyan Edilen Alan Düzeltmesi		Bina Yaşı/Kalitesi		Konum/Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk			234		234		10/İyi		Avrupa Residence & Office Projesi			201.940
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 9	179.902	-10%	102	-10%	102	10%	Benzer/Benzer	0%	Benzer/Benzer	0%	-10%	161.912
Emsal 10	227.746	-10%	173	-5%	173	10%	Benzer/Benzer	0%	Orta Kötü/Çok İyi	-20%	-25%	170.809
Emsal 11	186.695	-10%	233	0%	233	10%	Benzer/Benzer	0%	Orta Kötü/Az İyi	10%	10%	205.365
Emsal 12	283.871	-15%	310	10%	310	10%	Benzer/Benzer	0%	Benzer/Az İyi	-10%	-5%	269.677

Kiralık Emsal Bilgileri (Ofis)**13-Emsal: Emlak Ofisi -Kiralık - 530 180 94 36**

Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, Selenium Retro 9 projesinde 6.katta konumlu, 176 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ofis 200.000,-TL bedelle kiralıktır. (~ 1.136,-TL/m²)

14-Emsal: Emlak Ofisi -Kiralık - 549 660 80 00

Taşınmazlar ile aynı projede yer alan, 7.katta konumlu, 233 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ofis 320.000,-TL bedelle kiralıktır. (~ 1.373,-TL/m²)

15-Emsal: Emlak Ofisi – Kiralık – 506 882 49 16

Taşınmazlar ile aynı projede yer alan, 6.katta konumlu, 310 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ofis 350.000,-TL bedelle kiralıktır. (~ 1.129,-TL/m²)

16-Emsal: Emlak Ofisi – Kiralık – 532 201 68 82

Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, Selenium Retro 9 projesinde 15.katta konumlu, 445 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ofis 450.000,-TL bedelle kiralıktır. (~ 1.011,-TL/m²)

Emsal Analizi – Kiralık Ofis

EMSAL ANALİZİ ve HESAPLAMA												
	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlık Oranı	Büyük/küçük Düzeltmesi	Beyan Edilen Alan Düzeltmesi	Bina Yaşı/Kalitesi	Konum/Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)			
Konu			234	234	10/İyi	Avrupa Residence & Office Projesi			1.130			
Mülk		Düzeltme Oranı	Alanı	Düzeltme Oranı	Alanı	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Düzeltme Oranı	
Emsal 13	1.136	-10%	176	-10%	176	10%	Benzer/Benzer	0%	Orta Kötü/Az İyi	10%	0%	1.136
Emsal 14	1.373	-10%	233	0%	233	10%	Benzer/Benzer	0%	Benzer/Az İyi	-10%	-10%	1.236
Emsal 15	1.129	-10%	310	10%	310	10%	Benzer/Benzer	0%	Benzer/Az İyi	-10%	0%	1.129
Emsal 16	1.011	-15%	445	15%	445	10%	Benzer/Benzer	0%	Orta Kötü/Çok İyi	-10%	0%	1.011

Emsal Kroki Tablosu (Satılık –Kiralık Dükkan ve Ofis Emsalleri):



19.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı:

Bu yaklaşımda, *Doğrudan İndirgeme (Direkt Kapitalizasyon)* ve *Gelir İndirgeme (en önemli örneği İndirgenmiş Nakit Akımları analizidir)* olarak adlandırılan iki yöntem kullanılmaktadır. Rapor konusu taşınmazlar değer tesbitinde kira bedelinin ve kapitalizasyon oranının kolay tespit edilebilir olması sebebiyle **Doğrudan İndirgeme yöntemi** kullanılmıştır.

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon da denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan bu yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder.

Bu yöntemde bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran uygulanır.

Elde edilen değer, benzer mülklerin aynı düzeyde getiri elde edeceği varsayımıyla belirlenen gelir düzeyi ile garanti edilen piyasa değeridir.

Bu analizde "Taşınmazın Değeri=Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Direkt Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

Kapitalizasyon oranı ise emsal bilgilerinde yer alan satılık ve kiralık emsallerin ortalama birim fiyatlarından hareketle şu şekilde belirlenmiştir.

Dükkânlar:

Ortalama m² emsal değeri: 170.939 TL;

Ortalama m² emsal kira değeri: 730 TL/m²

Satış Değeri / Kira Değeri: 170.939 / 730 $\cong$ 234,16 Ay /12 Ay = 19,51 Yıl

Buna göre Kapitalizasyon oranı: 100 / 19,51 = % 5,13

Ofisler:

Ortalama m² emsal değeri: 219.553 TL;

Ortalama m² emsal kira değeri: 1.163 TL/m²

Satış Değeri / Kira Değeri: 219.553 / 1.163 $\cong$ 188,78 Ay /12 Ay = 15,73 Yıl

Buna göre Kapitalizasyon oranı: 100 / 15,73 = % 6,36 olarak belirlenmiştir.

Ulaşılan Sonuç

Bu araştırmalardan ve değerlendirme prosesinden hareketle rapora konu taşınmazların konumları, mimari - inşai özellikleri ve projesindeki kullanım alanı büyüklükleri dikkate alınarak takdir olunan **aylık/yıllık kira değerleri ile emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yaklaşımlarıyla takdir olunan arsa payları dâhil piyasa değerleri** aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

GELİR İNDİRGEME VE EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI İLE TESPİT EDİLEN PAZAR DEĞERLERİ TABLOSU													
SIRA NO	BLOK NO	BB NO	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL)	ŞEREFİYE KAT SAYISI	KİRA DEĞERİ (TL/AY)	KİRA DEĞERİ (TL/YIL)	KAP. ORANI (%)	GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ (TL)	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ (TL)
1	1	1	1.Bodrum	Dükkân	194	850	206.440	1	165.000	1.980.000	5,13	38.595.000	40.050.000
2	1	4	1.Bodrum	Dükkân	906	850	206.440	0,56	431.000	5.172.000	5,13	100.820.000	104.750.000
3	1	5	Zemin	Dükkân	217	850	206.440	0,87	160.000	1.920.000	5,13	37.425.000	38.950.000
4	1	6	Zemin	Dükkân	51	850	206.440	1,2	52.000	624.000	5,13	12.165.000	12.650.000
5	2	7	2.Kat	Ofis	219	1.130	201.940	1	247.000	2.964.000	6,36	46.605.000	44.200.000
6	2	8	2.Kat	Ofis	190	1.130	201.940	1	215.000	2.580.000	6,36	40.565.000	38.350.000
7	2	9	2.Kat	Ofis	234	1.130	201.940	1	264.000	3.168.000	6,36	49.810.000	47.250.000
8	2	10	2.Kat	Ofis	192	1.130	201.940	1	217.000	2.604.000	6,36	40.945.000	38.750.000
9	2	31	8.Kat	Ofis	264	1.130	201.940	1	298.000	3.576.000	6,36	56.225.000	53.300.000
10	2	32	8.Kat	Ofis	190	1.130	201.940	1	215.000	2.580.000	6,36	40.565.000	38.350.000
11	2	33	8.Kat	Ofis	234	1.130	201.940	1	264.000	3.168.000	6,36	49.810.000	47.250.000
12	2	34	8.Kat	Ofis	192	1.130	201.940	1	217.000	2.604.000	6,36	40.945.000	38.750.000
13	2	1	1.Bodrum	Dükkân	983	850	206.440	0,56	468.000	5.616.000	5,13	109.475.000	113.650.000
14	2	2	1.Bodrum	Dükkân	208	850	206.440	1	177.000	2.124.000	5,13	41.405.000	42.950.000
15	2	3	1.Bodrum	Dükkân	295	850	206.440	1	251.000	3.012.000	5,13	58.715.000	60.900.000
16	2	6	Zemin	Dükkân	215	850	206.440	0,67	122.000	1.464.000	5,13	28.540.000	29.750.000
17	2	7	Zemin	Dükkân	527	850	206.440	0,87	390.000	4.680.000	5,13	91.230.000	94.650.000
TOPLAM					5.311	TOPLAM		-	4.153.000	49.836.000	-	883.840.000	884.500.000

20. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

20.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Görüleceği üzere kullanılması mümkün olan iki yöntemle bulunan değerler birbirine oldukça yakındır.

TAŞINMAZ İÇİN FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE HESAPLANMIŞ DEĞERLERİN KARŞILAŞTIRMASI	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	884.500.000
GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	883.840.000

Ancak yine de gayrimenkul rayiçleri piyasanın ekonomik parametrelerini her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge ile yansıttığından nihai değer için Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile bulunan bedelin alınması uygun görülmüş ve taşınmazın değeri **884.500.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

20.2. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler

Taşınmazlar için belirlenen aylık ve yıllık bazdaki kira değerleri aşağıda sunulmuştur.

TOPLAM BRÜT KULLANIM ALANI (m ²)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)
5.311	4.153.000	49.836.000

20.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazların herhangi bir hukuki sorunu bulunmamaktadır.

20.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Taşınmazlar üzerinde gayrimenkul değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

20.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazların devredilmesinde sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmadığı kanaatindeyiz.

20.6. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

20.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

20.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmazların müşterek veya bölünmüş kısmı yoktur.

20.9. Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

20.10. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazlara ait yeni yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi mevcuttur. Ancak rapor içeriğinde bahsedilen 3194 Sayılı Kanunun 32. Maddesi kapsamındaki aykırılıkların giderilmesi ya da mevcut hali ile uyumlu olarak tadilat ruhsatı alınması gereklidir.

20.11. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Taşınmazlar kat mülkiyetli olup yapı kullanma izin belgesi mevcuttur.

20.12. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi 1. Fırka (b) ve (c) bentleri:

b) (Değişik: RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazların mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkarda yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.

Taşınmazların tapu kayıtlarında değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Taşınmazlar üzerinde bulunan 3194 Sayılı Kanunun 32. Maddesi gereğince imar mevzuatına aykırıdır beyanı, portföye yeni alınacak bir taşınmaz için değil, portföyde hâlihazırda yer alan bir taşınmaz için yeni gelişen bir durumdur. Avrupa Kent GYO ve kiracı firma tarafından encümen kararlarının yürütmesinin durdurulması ve iptal edilmesi talebiyle idare mahkemesinde davalar açıldığı ve sürecin devam ettiği tespit edilmiştir.

Bu sebeple değerlemesi yapılan gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında yer almasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

21. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **dükânın** yerinde yapılan incelemelerinde konumuna, inşai ve mimari özelliklerine, kullanım alanı büyüklüğüne ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre **arsa payı dâhil değeri için,**

884.500.000,-TL (Sekizyüzsendörtmilyonbeşyüzbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

Taşınmazların KDV (%20) dâhil değeri 1.061.400.000,-TL'dir.

Rapor konusu taşınmazlar Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde "Binalar" başlığı altında yer alabilir.

İşbu rapor, **AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**'nin talebi üzerine ve e-imzalı olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 08 Ocak 2026

(Değerleme tarihi: 31 Aralık 2025)

Saygılarımızla,

**LOTUS Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**

Eki:

- Fotoğraflar
- Proje Görselleri
- Yapı Ruhsatı ve İskân Belgesi
- Tapu Sureti
- Yapı Tatil Tunakları
- Encümen Kararları
- Mahkeme Evrakları
- Bilirkişi Raporu
- Takbis Belgesi
- Değerleme Uzmanlığı Lisansları
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

M. Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)

Cem GÜL
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 409934)