

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**DEMİR LİFE PROJESİ
(227 ADET DAİRE, 19 ADET İŞYERİ VE 1
ADET HİSSELİ İŞYERİ)
BÜYÜKÇEKMECE / İSTANBUL**

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2025/2878

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.....	8
4.2.1	TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ.....	8
4.3	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ.....	9
4.4	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER.....	10
4.4.1	SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER	10
4.4.2	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER	10
4.4.3	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER	11
4.4.4	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	11
4.4.5	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	11
4.4.6	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	11
4.5	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	11
4.5.1	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ.....	12
4.5.2	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ.....	12
4.6	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER	12
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	12
5.1	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	12
5.2	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	13
5.3	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	14
5.4	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	14
6. BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	15
6.1	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	15
6.2	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER.....	16
6.3	BÖLGE ANALİZİ	17
6.3.1	İSTANBUL İLİ.....	17



6.3.2	BÜYÜKÇEKMECE İLÇESİ.....	18
6.4	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	19
6.5	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI	19
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ.....	22
7.1	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	22
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	22
8.1	PAZAR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	22
8.1.1	ULAŞILAN SONUÇ	24
8.2	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	24
8.2.1	ULAŞILAN SONUÇ	26
8.3	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	26
8.3.1	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .	27
8.3.2	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	27
8.3.3	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	27
8.3.4	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	27
9. BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI.....	27
10. BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	28



1. BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	: 30 Aralık 2025
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 31 Aralık 2025
Rapor Tarihi	: 08 Ocak 2026
Raporun Türü:	Gayrimenkul Değerleme Raporu
Müşteri / Rapor No	: 782- 2025/2878
Değerleme Konusu	: Çakmaklı Mahallesi, İskender Sokak, Demir Life Projesi, Büyükçekmece/İSTANBUL
Gayrimenkulün Adresi	: İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Çakmaklı Mahallesi, 154 ada, 2 parsel, 227 adet daire ve 20 adet işyeri.
Tapu Bilgileri Özeti	: 13.06.2003 tarihli 1/1000 ölçekli Büyükçekmece Göl Havzası uygulama İmar Planı kapsamında Ticaret alanında kalmaktadır.
İmar Durumu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. ¹
Raporun Konusu	

DEMİR LİFE PROJESİ AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. HİSSESİNE AİT 227 ADET DAİRE VE 19 ADET İŞ YERİ İLE 1 ADET ORTAK DÜKKANIN AVRUPAKENT HİSSESİ İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	2.802.860.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	3.363.432.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
<i>e-imzalıdır.</i> Burak ERTAN (SPK Lisans No: 408859)	<i>e-imzalıdır.</i> Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans No: 401651)	<i>e-imzalıdır.</i> Halil Sertaç GÜNDOĞDU (SPK Lisans Belge No: 401865)

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

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

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

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

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

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 bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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



3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, müşteri 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 ²

SAHİBİ	: Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Büyükçekmece
MAHALLESİ	: Çakmaklı Mahallesi
ADA NO	: 154
PARSEL NO	: 2
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	: Dört Blok Betonarme Mesken,Ofs,İşyeri ve Arsası ³
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	: 49.467,87
YEVİMİYE NO	: 43120
TAPU TARİHİ	: 01.12.2023

4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Sistemi'nden taşınmazlara ait 25.12.2024 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: 06/11/2020 (Tarih: 12.11.2020 Yevmiye: 31329)
- KM ne Çevrilmiştir (Tarih: 09.02.2024 Yevmiye: 4790)

İrtifak Hakları Bölümü:

- Diğer İrtifak Hakkı: ÇAKMAKLI 154 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE ÇAKMAKLI 154 ADA 3 PARSEL LEHİNE 8682,68 m² İRTİFAK HAKKI TESİSİ (Tarih: 23.10.2020 Yevmiye: 29196)

Serhler Bölümü:

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ LEHİNE 1TL BEDEL KARŞILIĞINDA 99 YILLIĞINA KİRA ŞERHİ VARDIR.) (Tarih: 18.10.2022 Yevmiye: 38546)

4.2.1 TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmazlar üzerinde, kat mülkiyetine çevrilmiştir, yönetim planı, irtifak hakkı beyanı ve Tedaş lehine kira şerhi bulunmaktadır.

² Tapu kayıtları ekler bölümünde detaylı olarak sunulmuştur.

³ Kat mülkiyetine geçilmiştir.



Takyidat incelemelerinde taşınmazların devrine engel herhangi bir durum olmadığı kanaatine varılmıştır.

4.3 GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ

Gayrimenkullerin üzerinde kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

28 Mayıs 2013 tarih ve 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin, (Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar– 7. Bölüm) 22. Maddesinde “(a) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir. (b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir. (c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır. (j) Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez.”

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



ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur. (2) Bu madde kapsamında temin edilecek krediler de bu Tebliğin 31 inci maddesi kapsamında değerlendirilir.” denilmektedir.

Taşınmazlara ait iskan belgesinin bulunmasının yanı sıra kısıtlayıcı takyidatların bulunmaması sebepleriyle gerekli belgelerin tam olması ve tapu takyidatları açısından taşınmazların GYO portföyünde “BİNALAR” başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

4.4 BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

Büyükçekmece Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü`nde yapılan incelemeye göre taşınmazların konumlu olduğu parsel 13.06.2003 tarihli 1/1000 ölçekli Büyükçekmece Göl Havzası Uygulama İmar Planı kapsamında, kısmen uzak mesafeli koruma alanı, kısmen havza dışı alanda yer almakta olup, uzak mesafeli koruma alanı içerisinde yer alan kısım için yapılaşma şartları ayırık nizam, Emsal: 0,20, Hmax: 12,50 m, havza dışında yer alan kısım için yapılaşma şartları ayırık nizam, Emsal:1,50, Hmax: 15,50 m yükseklikte, Ticaret alanında kalmaktadır.

4.4.1 SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmaz 13.06.2003 tasdik tarihli uygulama imar planı kapsamında olup son üç yıl içerisinde imar durumu değişmemiştir.

4.4.2 BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER

Büyükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde yapılan incelemelerde yeni yapı ruhsatları, tadilat ruhsatları ve isim değişikliği ruhsatları alındığı görülmüş aşağıdaki tablolarda detaylandırılmıştır.

Yeni Yapı Ruhsatları

TARİH	SAYI	BLOK	ALAN (m ²)	TOPLAM KAT SAYISI	B. BL. SAYISI
29.09.2017	17/2442	A	66.086,41	34	392
29.12.2017	17/2550	B	5.172,05	3	13
29.12.2017	17/2551	C1	25.548,02	24	128
29.12.2017	17/2552	C2	24.963,31	24	140
TOPLAM			121.769,79		582

Tadilat Ruhsatları

TARİH	SAYI	BLOK	ALAN (m ²)	TOPLAM KAT SAYISI	B. BL. SAYISI
29.03.2019	19/521	A	66.077,76	34	382
30.06.2020	20/276	A	66.077,76	34	472
29.03.2019	19-522	B	5.482,15	3	13
29.03.2019	19-523	C1	29.566,30	29	154
30.06.2020	20/277	C1	29.736,49	29	208
29.03.2019	19/524	C2	29.785,64	29	158
TOPLAM			131.082,04		851



İsim Değişikliği Ruhsatları

TARİH	SAYI	BLOK	ALAN (m²)	TOPLAM KAT SAYISI	B. BL. SAYISI
30.06.2020	20/275	A	66.077,76	34	472
30.06.2020	20/269	B	5.482,15	3	13
30.06.2020	20/268	C1	29.566,30	29	208
30.06.2020	20/270	C2	29.785,64	29	180
TOPLAM			130.911,85		873

Yapı Kullanma İzin Belgeleri

TARİH	SAYI	BLOK	ALAN (m²)	TOPLAM KAT SAYISI	B. BL. SAYISI
05.01.2024	24-1	A	66.077,76	34	472
05.01.2024	24-2	B	5.482,15	3	13
05.01.2024	24-3	C1	29.566,30	29	208
05.01.2024	24-4	C2	29.785,64	29	180
TOPLAM			130.911,85		873

4.4.3 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

Değerlemesi yapılan taşınmazların son tarihli tadilat ruhsatına göre yapı denetim işlemleri Can1 Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapıldığı görülmüştür.

4.4.4 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Rapora konu taşınmazların yer aldığı Bloklardan A Blok için 23.10.2023 tarihli Y2334C88D5D9E numaralı B sınıfı, B Blok için 23.10.2023 tarihli Y23340B64E15E numaralı, C1 Blok için 23.10.2023 tarihli Y2334E25E37DE numaralı, C2 Blok için 23.10.2023 tarihli Y2334F98E16A6 numaralı Enerji verimlilik sertifikaları bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin yeniden ruhsat alınmasına gerek yoktur.

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

Değerleme konusu proje bünyesinde yer alan blokların 30.06.2020 tarihinde düzenlenmiş isim değişikliği ruhsatları itibariyle inşai faaliyetleri tamamlanmış ve 05.01.2024 tarihinde iskan belgeleri alınmıştır. Halihazırda proje bünyesinde oturum başlamış olup yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

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 12.11.2020 tarihinde gerçekleşen kat irtifakı tesisi işlemi ve sonrasında 01.12.2023 tarihinde Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği işlemi ile malik adının Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştiği anlaşılmıştır. Başkaca 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

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Çakmaklı Mahallesi, Hadımköy Yolu Caddesi ve İslender Sokak arasında yer alan 154 ada 2 parsel üzerinde konumlu, Demir Life Projesi bünyesindeki A, B, C1 ve C2 Bloklarda konumlu olan 275 adet daire ve 20 adet işyeridir.



Demir Life Projesi`nin yakın çevresinde üst-orta ve üst gelir grupları tarafından mesken olarak kullanılan çok sayıda lüks villa sitesi ve nitelikli konut projeleri (Demir La Vida Sitesi, Akkent 2000 Sitesi, Republika Academic Apartments, Tulipa Villaları v.b.) ve Hadımköy Yolu

üzerinde zemin katları dükkan, normal katları üst gelir grupları tarafından mesken olarak kullanılan, ayırık blok nizamda inşa edilmiş siteler (Republika Academic Aparts, West Blocks) yer almaktadır.

Taşınmazların yer aldığı site yaklaşık olarak, Demir Lavidia Sitesi`ne 800 m, TEM Otoyolu - Haramidere Kavşağı`na 2,5 km., TÜYAP Fuar ve Kongre Merkezi ile D-100 (E5) Karayolu`na 5 km, Arçelik Fabrikası`na 6 km, Beylikdüzü Migros Alışveriş Merkezi`ne yaklaşık 8 km mesafede yer almaktadır.

Site; topografik olarak az eğimli bir bölgede yer almakta ve bölgenin teknik alt yapısı tamamlanmıştır. Taşınmazlara, Hadımköy Yolu üzerinden toplu taşıma araçlarıyla ulaşım kolaylıkla sağlanabilmektedir. Hadımköy Yolu üzerinde yaya sirkülasyonu olmayıp yoğun araç trafiği bulunmaktadır.

5.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Rapora konu taşınmazların bulunduğu Demir Life Projesi, 49.467,87 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip olan 154 ada 2 parsel üzerinde inşa edilmiştir.
- Proje bünyesinde; ticari ve konut fonksiyonlarına sahip olan, A, C1 ve C2 Bloklar ile yalnızca ticari fonksiyonlarda sahip B Blok olmak üzere 4 adet blok yanı sıra, kontrollü giriş noktaları, açık ve kapalı otopark alanları, 24 saat güvenlik hizmeti, sosyal tesis, spor salonu ve fitness center, açık ve kapalı yüzme havuzları, hamam, sauna, restoran, açık golf ve tenis sahaları, aqua park hizmetleri bulunmaktadır.
- Proje bünyesinde A Blok'ta 472 adet bağımsız bölüm, B Blok'ta 13 adet bağımsız bölüm, C1 Blok bünyesinde 208 adet bağımsız bölüm, C2 Blok'ta 180 adet bağımsız bölüm olmak üzere proje genelinde ise 873 adet bağımsız bölüm yer almaktadır.
- A Blok 3 bodrum, zemin ve 30 normal kat olacak şekilde toplam 34 katlıdır. A Blok toplam 449 adet konut ve 23 adet iş yeri ve ortak alanlar olacak şekilde toplam 66.077,76 m² inşaat alanıdır. Bloğun zemin katlarında ana cadde cepheli ve site içi cepheli ticari üniteler, normal katlarında ise şehir, site içi ve göl manzaralı konut üniteleri yer almaktadır.
- B Blok bodrum, zemin ve normal kat olacak şekilde toplam 3 katlıdır. B Blok toplam 13 adet iş yeri ve ortak alanlar olacak şekilde toplam 5.482,15 m² inşaat alanıdır. Bloğun zemin ve normal katlarında ana cadde cepheli ile site içi cepheli ticari üniteleri yer almaktadır.
- C1 Blok 3 bodrum, zemin ve 25 normal kat olacak şekilde toplam 29 katlıdır. C1 Blok toplam 200 adet konut ve 8 adet iş yeri ve ortak alanlar olacak şekilde toplam 29.736,49 m² inşaat alanıdır. Bloğun zemin katlarında site içi cepheli ticari üniteler, normal katlarında ise şehir, site içi ve göl manzaralı konut üniteleri yer almaktadır.
- C2 Blok 3 bodrum, zemin ve 25 normal kat olacak şekilde toplam 29 katlıdır. C2 Blok toplam 172 adet konut ve 8 adet iş yeri ve ortak alanlar olacak şekilde toplam 29.785,64



m² inşaat alanıdır. Bloğun zemin katlarında site içi cepheli ticari üniteler, normal katlarında ise şehir, site içi ve göl manzaralı konut üniteleri yer almaktadır.

- Hali hazırda proje toplam 131.082,04 m² inşaat alanına sahiptir.
- Ekspertiz tarihi ile sitenin tamalandığı ve sitede oturma başlatıldığı görülmüştür.
- Konutların antre ve mutfak zeminleri seramik, duvarları saten boyalı, tavanları plastik boyalıdır. Salon ve odalarının zeminleri laminat parke, duvarları saten boyalı, tavanları plastik boyalıdır. Banyo ve ebeveyn banyosu hacimlerinin zeminleri ve duvarları seramik, tavanları spot aydınlatmalı asma tavan şeklimdedir. Mutfak dolapları membran kaplama mdf, tezgahı ise policordur. Banyolar `da dolaplı lavabo, klozet ve kabinli duş teknesi, ebeveyn banyosunda lavabo ve duşyeri bulunmaktadır. Pencere doğramaları PVC`den mamul ve çift camlıdır. Daire dış kapıları çelik, iç kapıları ise amerikan panel kapıdır.
- Proje bünyesinde 428 adet 1+1, 186 adet 2+1, 162 adet 3+1, 26 adet 4+1, 18 adet 5+1 ve 1 adet 5,5 + 1 daire olacak şekilde toplam 821 adet daire yer almaktadır. Projeye ait daire tipolojisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

KONUT TİPOLOJİSİ							
BLOK	TİP						TOPLAM
	1+1	2+1	3+1	4+1	5+1	5,5+1	
A BLOK	240	89	120	0	0	0	449
C1 BLOK	125	25	25	25	0	0	200
C2 BLOK	63	72	17	1	18	1	172
TOPLAM	428	186	162	26	18	1	821

- Proje bünyesinde yer alan Avrupakent GYO firmasına ait tüm bağımsız bölümlerin, bağımsız bölüm numarası, blok numarası, kat bilgisi, hisse bilgisi, daire tipi ve brüt alanları ekteki tabloda gösterilmiştir.

5.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen veya sınırlandıran 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,
- İstanbul'un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı olmaya devam edecek olması,
- 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 gecekondlu 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 BÜYÜKÇEKMECE İLÇESİ

Büyükkçekmece İlçesi, Türkiye'nin 7 bölgesinden biri olan Marmara Bölgesi içindeki İstanbul İlının batı yakasında, Marmara Denizi kıyısında bulunmaktadır. 18.145 ha alansal büyüklüğe sahip olan ilçenin kuzeyinde Çatalca ve Arnavutköy İlçeleri, doğusunda Esenyurt İlçesi, güneyinde Beylikdüzü İlçesi ve Marmara Denizi, batısında ise Silivri İlçesi bulunmaktadır. Bu konum içerisindeki ilçe İstanbul İli'nin %3,35'ini kaplamaktadır.

Büyükkçekmece, Marmara denizinde kendi adını taşıyan körfezin doğu kıyısında ve yine kendi adını taşıyan 29 km²'lik alana sahip Büyükkçekmece lagün gölünü içine alan bir yerleşim merkezidir. Büyükkçekmece, İstanbul'un temiz ve iyi düzenlenmiş 25 km uzunluğundaki sahil şeridine sahip olan önemli sayfiye merkezlerinden biri olma özelliğini barındırmaktadır.

5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun çerçevesinde 29.03.2009 tarihi itibari ile, tüzel kişiliği kaldırılan ilk kademe belediyelerinden Mimarsinan, Kumburgaz, Celaliye, Kamiloba, Tepecik ve Muratbey İlk Kademe Belediyeleri ile Gürpınar İlk Kademe Belediyesinin Pınarteppe Mahallesi, Kırış İlk Kademe Belediyesinin de Hadımköy TEM Bağlantı Yolunun batısında kalan kısmı Büyükkçekmece Belediyesi'ne bağlanmıştır. Bu sınırlar itibari ile Büyükkçekmece ilçesindeki toplam mahalle sayısı 23'tür.

Büyükkçekmece; TEM ve D-100 Karayolları ile doğu da İstanbul şehir merkezine batı da Avrupa'ya bağlanmaktadır. Atatürk Havalimanı'na 20 km, özel Hazerfan Havaalanına ise 10 km uzaklıktadır. İstanbul şehir merkezi ile bağlantı; İETT otobüslerinin Yenibosna ve Bakırköy'e düzenli seferleri ile sağlanmaktadır. Şehir Hatları Vapurları ve Deniz Otobüsleri (İDO); yaz sezonu boyunca Bostancı, Sirkeci, Bakırköy ve Avcılar'dan Büyükkçekmece'ye tarifeli seferler düzenlenmektedir.

Şehircilik açısından baktığımızda Büyükkçekmece; yerleşim, imar, altyapı, çevre, şehircilik sorunlarını büyük ölçüde çözmüş, özellikle 1994 yılından sonra altyapı çalışmaları tamamlanarak, kanalizasyonu, sahil ve göl kollektörü, atık su arıtma tesisi ile çağdaş şehirciliğin tüm gereklerini yerine getirmiştir.

Dünün yazlık beldesi Büyükkçekmece bugün rağbet edilen, ayrıcalıklı görülen, tatili, daimi ikametini, ticareti, endüstriyi, sanatsal ve kültürel olguları bünyesinde toparlayabilmiş, gecekondlu sorunu olmayan İstanbul'un birkaç ilçesinden biridir.



6.4 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- İstanbul Metropoliten alanında önemli bir kentsel gelişim niteliğinde olan Büyükçekmece'de bulunması,
- Ulaşım imkanlarının kolaylığı ve çeşitliliği,
- E-5 Karayolu ve TEM Otoyolu'na yakın ve ulaşımının kolay olması,
- Modern tasarım ve mimari estetiği ve geniş peyzaj ve sosyal olanakları olan bir site bünyesinde yer alması,
- Kapalı otoparkın mevcudiyeti,
- 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.

Bölgede Konumlu Olan Satılık Konut Emsalleri;

1. Değerleme taşınmazlar ile aynı proje bünyesinde 18. normal katta konumlu, manzaralı 2+1 kullanımlı, 140 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen daire 10.100.000,-TL (72.143,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0552 880 50 00)
2. Değerleme taşınmazlar ile aynı proje bünyesinde 6. normal katta konumlu, göl manzaralı 2+1 kullanımlı, 145 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen daire 10.450.000,-TL (72.069,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0507 552 02 26)
3. Değerleme taşınmazlar ile aynı proje bünyesinde 14. normal katta konumlu, 1+1 kullanımlı, 66 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen göl manzarası bulunan daire 6.300.000,-TL (95.454,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0532 321 13 70)
4. Değerleme taşınmazlar ile aynı proje bünyesinde 29. normal katta konumlu, 1+1 kullanımlı, 80 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen göl manzarası bulunmayan daire 5.500.000,-TL (68.750,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0546 414 62 45)
5. Değerleme taşınmazlar ile aynı proje bünyesinde 14. normal katta konumlu, 3+1 kullanımlı, 200 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen göl manzarası bulunan daire 14.500.000,-TL (72.500,-TL/m²) bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın 56.000,-TL/ay kira bedeli olacağı öğrenilmiştir.(Emlak Ofisi / 0530 241 45 80)
6. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, daha eski bir site olan West Blocks Sitesi içerisinde yer alan, 11. normal katta konumlu, 3+1 kullanımlı, 206 m² kullanım alanlı



olarak beyan edilen, göl manzarası bulunan daire 13.500.000,-TL (65.534,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0538 624 98 36)

Bölgede Konumlu Olan Kiralık Konut Emsalleri;

7. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı proje bünyesinde 14. normal katta konumlu, 3+1 kullanımlı, 200 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen göl manzarası bulunan daire 56.000,-TL/ay (280,-TL/m²/ay) bedelle kiralıktır. (Emlak Ofisi / 0535 513 60 10)
8. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı proje bünyesinde 5. normal katta konumlu, 2+1 kullanımlı, 125 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen göl manzarası bulunan daire 45.000,-TL/ay (360,-TL/m²/ay) bedelle kiralıktır. (Emlak Ofisi / 0533 476 77 24)
9. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı proje bünyesinde 19. normal katta konumlu, 2+1 kullanımlı, 100 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen göl manzarası bulunan daire 31.500,-TL/ay (315,-TL/m²/ay) bedelle kiralıktır. (Emlak Ofisi / 0535 513 60 10)
10. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı proje bünyesinde 15. normal katta konumlu, 1+1 kullanımlı, 72 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen göl manzarası bulunan daire 25.500,-TL/ay (354,-TL/m²/ay) bedelle kiralıktır. (Emlak Ofisi / 0535 513 60 10)
11. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, daha eski bir site olan Pelican Hill Sitesi içerisinde yer alan, 10. normal katta konumlu, 3+1 kullanımlı, 187 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen, göl manzarası bulunan daire 50.000,-TL/ay (267,-TL/m²/ay) bedelle kiralıktır. (Emlak Ofisi / 0536 420 69 19)

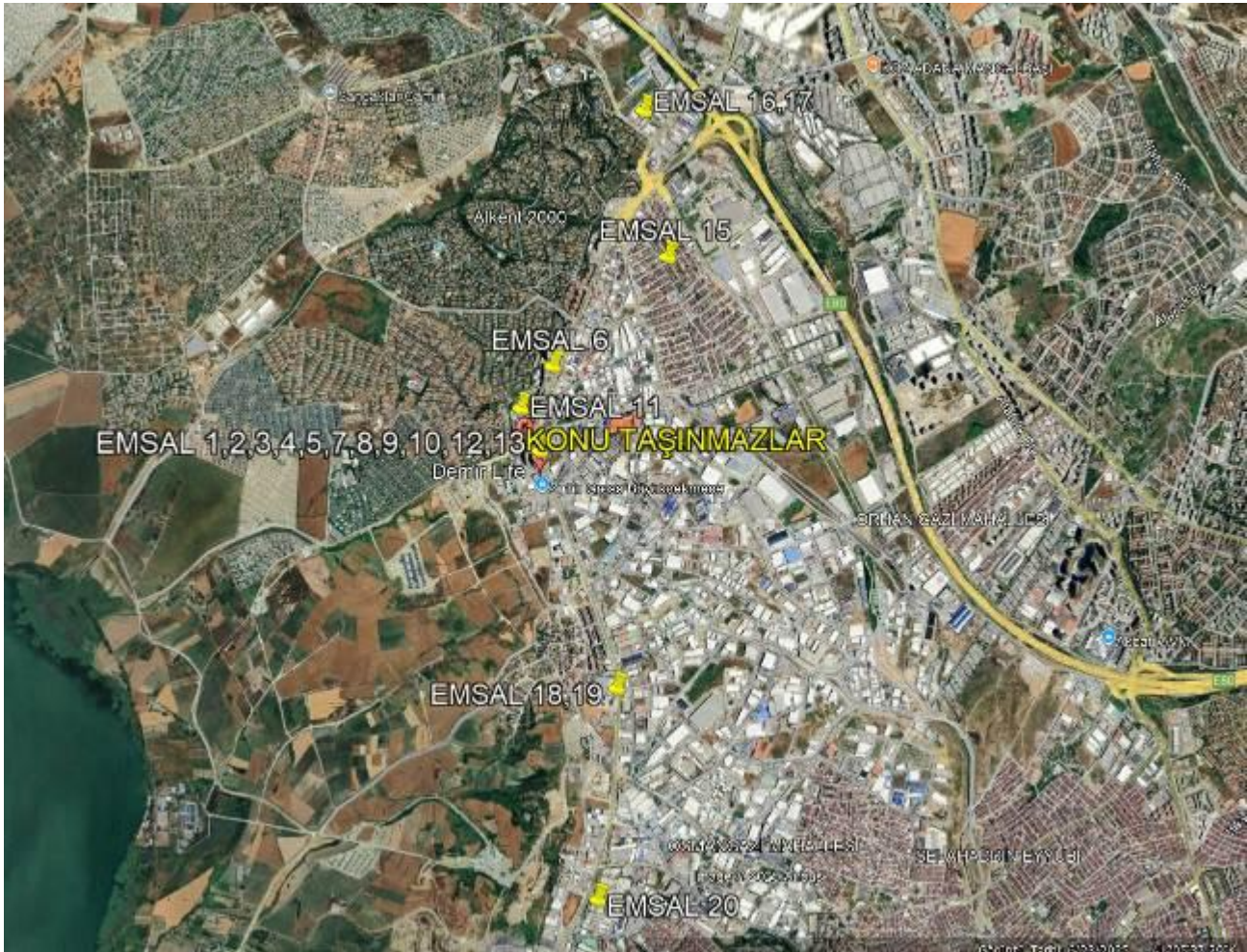
Bölgede Konumlu Olan Satılık İşyeri Emsalleri;

12. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı proje bünyesinde yer alan, 1. Normal katta konumlu, 162 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen işyeri 19.000.000,-TL bedelle satılıktır. (117.284,-TL/m²) (Emlak Ofisi / 0533 650 34 60)
13. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı proje bünyesinde yer alan 385 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen işyeri 89.000.000,-TL bedelle satılıktır. (231.169,-TL/m²) (Emlak Ofisi / 0533 650 34 60)
14. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı cadde üzerinde yer alan Alkent Sitesi karşısında konumlu 300 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen işyeri 35.000.000,-TL bedelle satılıktır. (116,666,-TL/m²) (Emlak Ofisi / 0533 047 91 34) Emsal taşınmaz içi istenen kira bedelinin 180.000,-TL/ay olduğu bilgisi alınmıştır.
15. Değerleme konusu taşınmazlara göre daha kötü konumda Akçaburgaz sınırları içerisinde cadde üzerinde yer alan 150m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen işyeri 12.500.000,-TL bedelle satılıktır. (83.333,-TL/m²) (Emlak Ofisi / 0506 691 88 02)
16. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı cadde üzerinde yer alan Alkent Sitesi karşısında konumlu 300 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen işyeri 35.000.000,-TL bedelle satılıktır. Yüksek pazarlık payı bulunduğu düşünülmektedir. (116,666,-TL/m²) (Emlak Ofisi / 0533 047 91 34) Emsal taşınmaz içi istenen kira bedelinin 160.000,-TL/ay olduğu bilgisi alınmıştır.



Bölgede Konumlu Olan Kiralık İşyeri Emsalleri;

17. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı cadde üzerinde yer alan Alkent Sitesi karşısında konumlu 300 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen işyeri 180.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (600,-TL/m²) (Emlak Ofisi / 0542 564 75 61)
18. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı cadde üzerinde daha iyi konumda yer alan 550 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen işyeri 450.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (818,-TL/m²) (Emlak Ofisi / 0535 404 95 18)
19. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı cadde üzerinde daha iyi konumda yer alan 750 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen işyeri 550.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (733,-TL/m²) (Emlak Ofisi / 0535 404 95 18)
20. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı cadde üzerinde yer alan 220 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen işyeri 154.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (700,-TL/m²) (Emlak Ofisi / 0532 330 67 19)



invest

2025/2878

7. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

Gayrimenkulün pazar değerinin tahmininde; **Pazar yaklaşımı**, **Gelir yaklaşımı** ve **Maliyet yaklaşımı** kullanılır.

Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmektedir.

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

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

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, 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 değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazların pazar değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı** ve **gelir yaklaşımı** kullanılmıştır.

8. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ

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

Yukarıdaki tanımdan hareketle bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde



fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkuller için m² birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki 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) ⁴

Emsal No	1	2	3	4	5	6
Kullanım Alanı (m ²)	140	145	66	80	200	206
İstenen Fiyat (TL)	10.100.000	10.750.000	6.300.000	5.500.000	14.500.000	13.500.000
Birim Değer (TL/m ²)	72.143	74.138	95.455	68.750	72.500	65.534
Konum Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	5%	5%	5%
Alan Düzeltmesi (%)	5%	5%	0%	0%	10%	10%
Manzara Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	10%	0%	0%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%	20%
Pazarlık Payı (%)	-5%	-5%	-10%	-5%	-5%	-5%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	0%	0%	-10%	10%	10%	30%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	72.143	74.138	85.909	75.625	79.750	85.194
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	78.793					

EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ (SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ) ⁵

Emsal No	12	13	14	15
Kullanım Alanı (m ²)	162	385	300	150
İstenen Fiyat (TL)	19.000.000	89.000.000	35.000.000	12.500.000
Birim Değer (TL/m ²)	117.284	231.169	116.667	83.333
Konum Düzeltmesi (%)	20%	0%	20%	50%
Alan Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%
Pazarlık Payı (%)	-10%	-35%	-10%	-10%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	10%	-35%	10%	40%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	129.012	150.260	128.333	116.667
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	131.068			

⁴ Satılık konut emsalleri 1-5. katlar arasında yer alan manzaralı konutlara göre şerefiyelendirilmiştir.

⁵ Konu proje bünyesindeki emsallerin ilanlarında talep edilen bu fiyatlar bölgede satışı gerçekleşmiş gayrimenkuller olmadığından ve bu gibi yeni gelişmekte olan bölgelerdeki ticari gayrimenkullerin satışı söz konusu olduğunda yüksek pazarlık yapıldığı bilindiğinden hem proje bünyesindeki hem diğer emsallerden %15 ile %50 pazarlık payı düşülmüştür. Yüksek bir oran gibi görünmesine nazaran günümüz piyasa şartları ve bölgenin durumu düşünüldüğünde potansiyel değer artışı öngörülerek fiyatlanmış olmaları sebebiyle pazarlık düzeltmesinin konut ve diğer bölgelere oranla daha yüksek olacağı kanaatiyle pazarlık oranı düzeltmesi tüm gayrimenkuller için ayrı ayrı belirlenmiştir.



8.1.1 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak taşınmazlar için baz m² birim değerleri 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 değerleri aşağıdaki tablodaki gibi hesaplanmıştır. Değerlemesi yapılan taşınmazların bağımsız bölüm bazında toplam değerleri de rapor ekindeki tablolarda gösterilmiş olup özet tablo aşağıdaki gibidir. C1 Blok 207 nolu bağımsız bölüm Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve müteahhit arasında yarı yarıya hisseli olduğu bilgisi edinilmiş olup dükkanın değeri tablolara %50 olarak yansıtılmıştır.

	ADET	TOPLAM DEĞERİ (TL)
KONUTLAR	227	2.222.300.000
İŞYERLERİ	20	580.560.000
	247	2.802.860.000

8.2 GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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

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

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

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

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

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



Daha sonra değerlemeci konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir.

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

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

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

Konutlar için kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:

EMSAL	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Emsal 6	56.000	672.000	14.500.000	0,046

Dükkanlar için kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:

EMSAL	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Emsal 16	180.000	2.160.000	35.000.000	0,062

EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ (KİRALIK KONUT EMSALLERİ) ⁶

Emsal No	7	8	9	10	11
Kullanım Alanı (m ²)	200	125	100	72	186
İstenen Fiyat (TL)	56.000	45.000	31.500	25.500	50.000
Birim Değer (TL/m ²)	280	360	315	354	269
Konum Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Alan Düzeltmesi (%)	10%	5%	5%	0%	10%
Manzara Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	20%
Pazarlık Payı (%)	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	0%	-5%	-5%	-10%	20%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	280	342	299	319	323
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	313				

EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ (KİRALIK İŞ YERİ EMSALLERİ)

Emsal No	16	17	21	22
Kullanım Alanı (m ²)	300	550	750	220
İstenen Fiyat (TL)	180.000	450.000	550.000	154.000
Birim Değer (TL/m ²)	600	818	733	700
Konum Düzeltmesi (%)	15%	-5%	-5%	0%
Alan Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%
Pazarlık Payı (%)	-5%	-10%	-5%	-5%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	10%	-15%	-10%	-5%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	660	695	660	665
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	670			



⁶ Kiralık konut emsalleri 1-5. katlar arasında yer alan manzaralı konutlara göre şerefiyelendirilmiştir.

8.2.1 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak taşınmazlar için baz m² birim değerleri 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 değerleri aşağıdaki tablodaki gibi hesaplanmıştır. Değerlemesi yapılan taşınmazların bağımsız bölüm bazında arsa payı dahil satış değerleri kapitalizasyon yöntemi ile hesaplanmış ve liste halinde eklerde sunulmuştur.

	ADET	TOPLAM DEĞERİ (TL)
KONUTLAR	227	2.301.940.000
İŞYERLERİ	20	574.055.000
	247	2.875.995.000

8.3 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER (TL)
Pazar Yaklaşımı	2.802.860.000
Gelir Yaklaşımı	2.875.995.000
Uyumlaştırılmış Değer	2.802.860.000

Farklı yöntemlerle bulunan değerler birbirlerine çok yakındır.

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 gelir yaklaşımı ile yapılmıştır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Ayrıca gelir indirgeme ile bulunan değer içerisinde geliştirici karı da yer almaktadır.

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 ve yanı sıra kapitalizasyon oranını belirlemekteki güçlükler de dikkate alınarak nihai değer olarak **pazar yaklaşımı** ile bulunan değer alınması uygun görülmüştür.



8.3.1 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

8.3.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.3.3 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Rapor konusu taşınmazların fiziki olarak bölünmüş ya da müşterek kısımları bulunmamaktadır.

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

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Raporda yer alan değerleme konusu gayrimenkuller için, şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde hazırlanan raporların listesi aşağıdaki gibidir.

Rapor Tarihi	Rapor No	Takdir Edilen KDV Hariç Değer (TL)	Uzman	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
06.01.2023	2023/5316	1.997.585.000	Burak ERTAN	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL
07.07.2023	2023/2118	2.389.932.250	Burak ERTAN	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL
06.10.2023	2023/2922	2.699.735.000	Burak ERTAN	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL
05.07.2024	2024/1327	2.897.860.000	Burak ERTAN	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL
08.01.2025	2024/2666	2.894.050.000	Burak ERTAN	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL



10. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen 246 adet bağımsız bölüm ile 1 adet bağımsız bölümün hissesinin yerinde yapılan incelemesinde yer aldıkları projenin lokasyonuna, taşınmazların site ve blok bünyesindeki konumlarına, inşai kalitelerine, mimari özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla takdir edilen toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

DEMİR LİFE PROJESİ AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. HİSSESİNE AİT 227 ADET DAİRE VE 19 ADET İŞ YERİ İLE 1 ADET ORTAK DÜKKANIN AVRUPAKENT HİSSESİ İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	2.802.860.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	3.363.432.000,-TL

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

KDV oranı tüm gayrimenkuller için %20 kabul edilmiştir.

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.

Burak ERTAN
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 408859)

e-imzalıdır.

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

e-imzalıdır.

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

