



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.**

**Küçükçekmece / İSTANBUL**

**(Bina)**

## **GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**



**Rapor No: 2025 / 518**

## 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<br>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.   | TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI .....                                                                                      | 10 |
| 10.1. | TAPU KAYITLARI .....                                                                                                 | 10 |
| 10.2. | TAPU TAKYIDATI .....                                                                                                 | 10 |
| 10.3. | TAKYIDAT AÇIKLAMALARI .....                                                                                          | 11 |
| 11.   | BELEDİYE İNCELEMELERİ .....                                                                                          | 11 |
| 11.1. | İMAR DURUMU .....                                                                                                    | 11 |
| 11.2. | İMAR DOSYASI İNCELEMESİ.....                                                                                         | 13 |
| 11.3. | ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR .....                                              | 13 |
| 11.4. | YAPI DENETİM FIRMASI .....                                                                                           | 14 |
| 11.5. | SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM.....                                                     | 14 |
| 12.   | TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU .....                                                                                     | 15 |
| 12.1. | KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ.....                                                                                        | 15 |
| 13.   | BÖLGE ANALİZİ .....                                                                                                  | 17 |
| 13.1. | İSTANBUL İLİ .....                                                                                                   | 17 |
| 13.2. | DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ.....                                                                                   | 20 |
| 13.3. | TÜRKİYE’NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ .....                                                                             | 22 |
| 13.4. | MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PIYASASININ ANALİZİ, MEVCUT<br>TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....              | 27 |
| 13.5. | TÜRKİYE GAYRİMENKUL PIYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER .....                                                    | 30 |
| 14.   | AÇIKLAMALAR .....                                                                                                    | 31 |
| 15.   | EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ .....                                                                                    | 31 |
| 16.   | DEĞERLENDİRME .....                                                                                                  | 32 |
| 17.   | DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI .....                                                                                         | 32 |
| 17.1. | PAZAR YAKLAŞIMI .....                                                                                                | 33 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>17.2. MALİYET YAKLAŞIMI.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>34</b> |
| <b>17.3. GELİR YAKLAŞIMI .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>35</b> |
| <b>18. FİYATLANDIRMA .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>36</b> |
| <b>18.1. İKAME MALİYET YAKLAŞIMI .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>36</b> |
| <b>18.2. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>36</b> |
| <b>18.3. GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI:.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>40</b> |
| <b>19. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>41</b> |
| <b>19.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE<br/>BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI .....</b>                                                                                                                                                                                            | <b>41</b> |
| <b>19.2. KIRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>41</b> |
| <b>19.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>41</b> |
| <b>19.4. GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>41</b> |
| <b>19.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN<br/>DEĞERİNİ DOĞRUDAN ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI<br/>DURUMLARI HARIÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP<br/>OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ .....</b>                                                                          | <b>41</b> |
| <b>19.6. BOŞ ARAZI VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE<br/>VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....</b>                                                                                                                                                                                                                    | <b>41</b> |
| <b>19.7. ASGARI BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ<br/>GEREKÇELERİ .....</b>                                                                                                                                                                                                                                           | <b>41</b> |
| <b>19.8. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>42</b> |
| <b>19.9. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL<br/>PAY ORANLARI .....</b>                                                                                                                                                                                                                                 | <b>42</b> |
| <b>19.10. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA<br/>ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP<br/>OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....</b>                                                                                                                                                   | <b>42</b> |
| <b>19.11. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZI İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE<br/>RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA<br/>BULUNUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ .....</b>                                                                                                                                   | <b>42</b> |
| <b>19.12. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM<br/>ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP<br/>OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE<br/>ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI<br/>HAKKINDA GÖRÜŞ.....</b> | <b>42</b> |
| <b>20. SONUÇ .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>43</b> |

## 1. RAPOR ÖZETİ

|                                                 |                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN</b>                   | <b>AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.</b>                                                                                                                                                                           |
| <b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ</b> | Atakent Mahallesi, 22. Sokak, No: 9<br>Tema Çarşı (842 ada 60 nolu parsel)<br><b>Küçükçekmece / İSTANBUL</b>                                                                                                                   |
| <b>DAYANAK SÖZLEŞME</b>                         | 01 Aralık 2025 tarih ve 2645 – 2025/046 no ile                                                                                                                                                                                 |
| <b>DEĞERLEME TARİHİ</b>                         | 31 Aralık 2025                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>RAPOR TARİHİ</b>                             | 08 Ocak 2026                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ</b>               | Bina (Tema Çarşı)                                                                                                                                                                                                              |
| <b>DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI</b>              | Tam Mülkiyet                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ</b>                     | İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 842 Ada, 60 Parsel nolu, 4.112,16 m <sup>2</sup> yüzölçümlü, "Üç Katlı Betonarme İşyeri ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkul (Bkz. Tapu Kayıtları) (Bkz. Tapu Kayıtları) |
| <b>İMAR DURUMU ÖZETİ</b>                        | "Özel Proje Alanı" (Bkz. İmar Durumu)                                                                                                                                                                                          |
| <b>RAPORUN KONUSU</b>                           | Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen <b>binanın</b> satış ve kira değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.                                                                                                           |
| <b>RAPORUN TÜRÜ</b>                             | Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.                                  |

| <b>GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV/STOPAJ HARİÇ)</b>                                             |                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ, HALKALI MAHALLESİ'NDE YER ALAN 842 ADA 60 PARSELDE KONUMLU TİCARİ BİNANIN PİYASA DEĞERİ</b>  | <b>502.450.000,-TL</b>                      |
| <b>KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ, HALKALI MAHALLESİ'NDE YER ALAN 842 ADA 60 PARSELDE KONUMLU BİNANIN AYLIK NET KİRA DEĞERİ</b> | <b>3.060.000,-TL/Ay</b>                     |
| <b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>                                                                                          |                                             |
| <b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>                                                                                      | <b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>             |
| M. KIVANÇ KILVAN<br>(SPK Lisans Belge No: 400114)                                                                    | Ercan MEŞE<br>(SPK Lisans Belge No: 406154) |

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

|                                                                                                |                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN                                                                         | AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.                                                                                                                                                 |
| DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ                                                       | Atakent Mahallesi, 22. Sokak, No: 9<br>Tema Çarşısı (842 ada 60 nolu parsel)<br><b><u>Küçükçekmece /İSTANBUL</u></b>                                                                          |
| DAYANAK SÖZLEŞME                                                                               | 01 Aralık 2025 tarih ve 2645 – 2025/046 no ile                                                                                                                                                |
| MÜŞTERİ NO                                                                                     | <b>2645</b>                                                                                                                                                                                   |
| RAPOR NO                                                                                       | <b>2025/518</b>                                                                                                                                                                               |
| DEĞERLEME TARİHİ                                                                               | 31 Aralık 2025                                                                                                                                                                                |
| RAPOR TARİHİ                                                                                   | 08 Ocak 2026                                                                                                                                                                                  |
| RAPORUN KONUSU                                                                                 | Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen <b>binanın</b> 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<br>Lisans No: 400114<br><br>Ercan MEŞE - Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>Lisans No: 406154                                                            |
| RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER | Rapor konusu taşınmaz için şirketimizce daha önce değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.                                                                                                      |

### 3. ŞİRKET BİLGİLERİ

|                                                                          |                                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| ŞİRKET ADI                                                               | LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.                                             |
| ŞİRKET MERKEZİ                                                           | Kadıköy/İSTANBUL                                                                            |
| ŞİRKET ADRESİ                                                            | Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8- 34718<br>Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL        |
| TELEFON                                                                  | (0216) 545 48 66-(0216) 545 48 67<br>(0216) 545 95 29-(0216) 545 88 91<br>(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<br>Yol Cad. Avrupa Residence-Office No:8/2/7<br>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 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 değerlerinin 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 değerde değişikliğe 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. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

### 10.1. Tapu Kayıtları

|                     |                                                                                                                  |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>SAHİBİ</b>       | AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (43/100)<br>AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (57/100) |
| <b>İLİ - İLÇESİ</b> | İstanbul – Küçükçekmece                                                                                          |
| <b>MAHALLESİ</b>    | Halkalı                                                                                                          |
| <b>PAFTA NO</b>     | G22A09C3A                                                                                                        |
| <b>ADA NO</b>       | 842                                                                                                              |
| <b>PARSEL NO</b>    | 60                                                                                                               |
| <b>NİTELİĞİ</b>     | Üç Katlı Betonarme İşyeri Ve Arsası (*)                                                                          |
| <b>ARSA ALANI</b>   | 4.112,16 m <sup>2</sup>                                                                                          |
| <b>CİLT NO</b>      | 145                                                                                                              |
| <b>SAYFA NO</b>     | 14228                                                                                                            |
| <b>TAPU TARİHİ</b>  | 19.01.2024                                                                                                       |
| <b>YEVİMİYE NO</b>  | 4038                                                                                                             |

(\*) Cins tashihi yapılmıştır.

### 10.2. Tapu Takyidatı

*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,*

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

#### **Beyanlar Hanesinde:**

- Diğer (Konusu: Küçükçekmece Belediye Başkanlığı Yapı Ve Kontrol Müdürlüğü'nün 21/10/2020 tarih ve 67835 s.y. aslı yevmiye dosyasında mahfuzdur.) Tarih: 21/10/2020 Sayı: 67835 (Şablon: Diğer) (26.10.2020 tarih ve 43624 yevmiye no ile)
- Ticaret Alanı (20.06.2013 tarih ve 19027 yevmiye no ile)

#### **Şerhler Hanesinde:**

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (12690-12691-12692-12693-12694-12695- 12696 Nolu Trafo Merkezi Yeri Ve Kablo Geçiş Güzergahı İçin Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü Lehine Kira Şerhin İçin 99 Yıllığı 1 TL. den) (12.06.2014 tarih ve 19056 yevmiye no ile)

### 10.3. Takyidat Açıklamaları

Taşınmazın tapu kayıtlarında yer alan notlar alım satıma engel olmayıp kısıtlayıcı bir durum oluşturmamaktadır.

Ticaret alanı beyanı ticaret alanı içerisinde yer aldığını ve Yapı ve Kontrol Müdürlüğünün dosyasında mahfuzdur beyanı ise dosyanın bu müdürlükte muhafaza edildiğine dair beyanlar olup, taşınmazın alım, satım ve kiralınmasına engel teşkil etmemektedir.

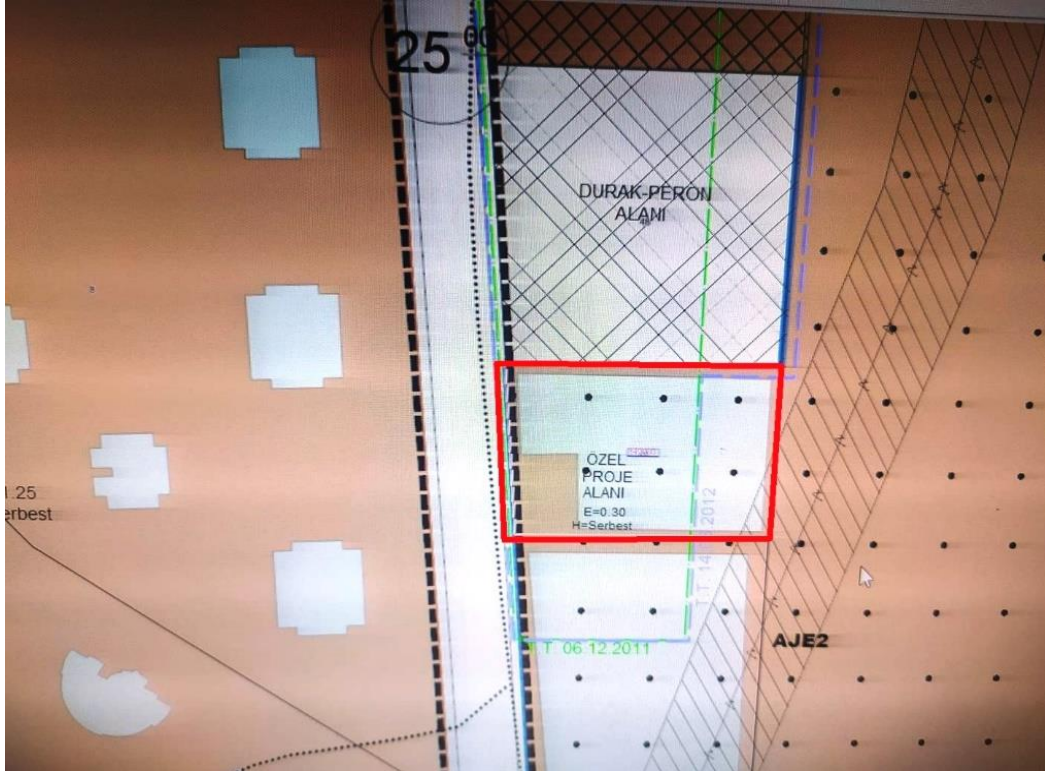
Şerhler bölümünde yer alan, "TEDAŞ lehine 99 yıllığı 1,-TL'den Kira şerhi" taşınmazın bulunduğu parselin enerji ihtiyacına yönelik olarak teknik nedenlerle konulmak zorunda olduğundan taşınmazın alım, satım ve kiralınmasına engel teşkil etmemektedir.

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

## 11. BELEDİYE İNCELEMELERİ

### 11.1. İmar Durumu

Küçükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temaslardan rapora konu parselin, 07.11.2010-07.03.2011-14.08.2012- 13.02.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Halkalı Toplu Konut Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında `Özel Proje Alanı` olarak belirlenen bölgede kaldığı ve `Hmaks: Serbest, Emsal:0,30` yapılaşma koşullarına sahip olduğu öğrenilmiştir.



**Taşınmazın yer aldığı parselin içerisinde yer aldığı plana ilişkin plan notları;**

- ÖZEL PROJE ALANINDA EMSAL 0.30 DUR. ÖZEL PROJE ALANINDAKİ BÖLGE PARKI (TEMA PARK) VE DİĞER FONKSİYONLARIN SINIRLARI İLE EMSALIN FONKSİYONLAR ARASINDAKİ DAĞILIMI ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NCA ONAYLANACAK KENTSEL TASARIM PROJESİNE GÖRE HAZIRLANACAK AVAN PROJESİNDE BELİRLENECEKTİR. AVAN PROJE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI VEYA İLÇE BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NCA ONAYLANACAKTIR. KENTSEL TASARIM PROJESİ VEYA AVAN PROJEYE GÖRE BELİRLENEN FONKSİYONLARIN SINIRLARI ESAS ALINARAK İMAR UYGULAMASI (İFRAZ, TEVHİT, VB.) YAPILACAKTIR. YENİ OLUŞACAK PARSELLERDE EMSALE ESAS İNŞAAT HAKLARI ÖZEL PROJE ALANI SINIRLARI İÇERİSİNDEKİ DİĞER PARSELLERE TRANSFER EDİLEBİLİR. (13.02.2013 TARİHİNDE ONAYLANMIŞTIR.)
- EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARIN TİCARİ AMAÇLI OLARAK KULLANILACAK KISIMLARI EMSALE ESAS İNŞAAT ALANININ %50'SİNİ GEÇEMEZ. BU ALANLAR İSKAN EDİLEBİLİR VE EMSALE DAHİL DEĞİLDİR. BU ALANLAR PROJE SINIRI İÇERİSİNDEKİ DİĞER PARSELLERE +0.00 KOTU ALTINDA KULLANILMAK ŞARTIYLA TRANSFER EDİLEBİLİR. (13.02.2013 TARİHİNDE ONAYLANMIŞTIR.)
- ÖZEL PROJE ALANININ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NCA ONAYLI KENTSEL TASARIM PROJESİNDE BÖLGE PARKI (TEMA PARK) OLARAK AYRILACAK KISIMLARINDA REKREATİF AMAÇLI YAPILAR YAPILABİLİR, BU YAPILAR TAKS VE KAKS HESABINA DAHİL DEĞİLDİR VE EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI PLANDA BELİRLENEN ÖZEL PROJE ALANI YÜZÖLÇÜMÜNÜN %10'UNU GEÇEMEZ. BÖLGE PARKI (TEMA PARK) ALANINDAKİ REKREATİF AMAÇLI YAPILAR, LOKANTA, KAFE, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, PERAKENDE SATIŞ BİRİMLERİ GİBİ TİCARET ÜNİTELERİ, ALIŞVERİŞ VE FUAR ALANLARI, SHOWROOMLAR (SERGİ-SATIŞ), SİNEMA, TİYATRO, LUNAPARK, HAYVANAT BAHÇESİ, MÜZE, DİNİ TESİS, SERGİ SALONLARI GİBİ KÜLTÜREL TESİSLER, YÜZME HAVUZU, BUZ PİSTİ, ATIŞ POLİGONU, SQUASH (DUVAR TENİSİ) GİBİ SPOR SALONLARI, SU OYUNLARI VE SU SPORLARI, HOBİ BAHÇELERİ İLE BU FONKSİYONLARI DESTEKLEYEN DİĞER FONKSİYON ALANLARI VE YAPILARDIR.
- ÖZEL PROJE ALANINDA; FONKSİYON DAĞILIMI ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NCA ONAYLI KENTSEL TASARIM PROJESİNDE BELİRLENMEK ÜZERE BÖLGE PARKI (TEMA PARK), KONUT, OTEL, MOTEL VE REZİDANS GİBİ KONAKLAMA TESİSLERİ, LOKANTA, KAFE, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, PERAKENDE SATIŞ BİRİMLERİ GİBİ TİCARET ÜNİTELERİ, ÇOK KATLI MAĞAZA VE ÇARŞI İÇEREN ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, FUAR ALANLARI, OFİS, BÜRO, SHOWROOMLAR (SERGİSATIŞ), BANKA VE FİNANS KURUMLARINI İÇEREN İŞ MERKEZLERİ, SİNEMA, TİYATRO, LUNAPARK, HAYVANAT BAHÇESİ, MÜZE, SERGİ SALONLARI GİBİ KÜLTÜREL TESİSLER, YÜZME HAVUZU, BUZ PİSTİ, ATIŞ POLİGONU, SQUASH (DUVAR TENİSİ) GİBİ SPOR SALONLARI, SU OYUNLARI VE SU SPORLARI, HOBİ BAHÇELERİ İLE BU FONKSİYONLARI DESTEKLEYEN DİĞER FONKSİYON ALANLARI VE YAPILAR YER ALABİLİR.
- ÖZEL PROJE ALANINDA YOLLARDAN MİNİMUM 10 METRE, DERE ISLAH SINIRINDAN İSE, MİNİMUM 25 METRE ÇEKME MESAFESİ UYGULANACAKTIR.
- ÖZEL PROJE ALANINDAKİ FONKSİYONLARDA YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ VE H=SERBEST OLUP, BLOK BOYUTLARI, ŞEKLİ, GABARİSİ VE (İSKAN EDİLEN BODRUM KATLAR DAHİL) KAT YÜKSEKLİKLERİ PROJE ÖZELİNDE, KENTSEL TASARIM İLKELERİNDE VE MİMARİ AVAN PROJESİNDE BELİRLENECEKTİR. (13.02.2013 TARİH VE 2368 SAYILI BAKANLIK OLUR'U İLE ONAYLANMIŞTIR.)
- ÖZEL PROJE ALANINDA, OTOPARK İHTİYACINI KARŞILAYABİLMEK AMACIYLA, KENTSEL TASARIM PROJESİ İLE BELİRLENECEK ALANLARDA, YERÜSTÜNDE YER ALACAK BİTKİ ÖRTÜSÜNÜN YAŞAYABİLECEĞİ DERİNLİKTE TOPRAK ÖRTÜSÜ BIRAKILMAK ŞARTIYLA İLGİLİ MÜDÜRLÜKLERİN GÖRÜŞÜ ALINARAK, TİCARİ AMAÇLI YERALTI KATLI OTOPARKI YAPILABİLİR.
- ÖZEL PROJE ALANINDA KENTSEL TASARIM PROJESİNE GÖRE OLUŞTURULACAK PARSELLERDE YER ALACAK YAPILARIN GİRİŞ KOTLARI, VAZİYET PLANINDA GÖSTERİLEN ADA İÇİ YOLLAR MAHREÇ ALINARAK KOT VERİLEBİLİR VE BU ALANLARDA DAHA ÖNCE YAPILAN DOLGULAR HAFREDİLEREK TABİİ ZEMİNE ERİŞİLEBİLİR VE BİNALARA BU ZEMİNDEN KOT VERİLEBİLİR.
- EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKACAK BODRUM KATLARDA (0 KOTUNUN ALTINDA) İSKAN EDİLECEK VE EMSALE (E:0.30) ESAS İNŞAAT ALANLARININ %50'SİNİ GEÇMEYECEK ALANLAR, KENTSEL TASARIM PROJESİNDE BELİRLENECEK BİÇİMDE KONUMLANDIRILABİLİR. BU ALANLAR BİR ANA YAPI KÜTLESİNİN ALTINDA YER ALABİLECEĞİ GİBİ BAĞIMSIZ VE MÜSTAKİL ŞEKİLDE VE +0.00 KOTU ALTINDA KULLANILMAK ŞARTIYLA PROJE SINIRLARI İÇİNDEKİ AYRI BİR PARSELDE DE OLUŞTURULABİLİR. (13.02.2013 TARİHİNDE ONAYLANMIŞTIR.)
- PARSELLER ARASINDA YERÜSTÜ VE/VEYA YER ALTINDAN YAYA VEYA TAŞIT GEÇİŞLERİ YAPILABİLİR.
- ÖZEL PROJE ALANI İÇERİSİNDE RAYLI SİSTEMLER, MONORAY VE/VEYA TELEFERİK GİBİ YERÜSTÜ VE YER ALTI TOPLU TAŞIMA SİSTEMLERİ YAPILABİLİR.
- İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NİN (İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ) 05.07.2012 GÜN VE 292385 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- TEİAŞ TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN (1. İLETİM TESİS VE İŞLETME GRUP MÜDÜRLÜĞÜ) 16.05.2012 GÜN VE 523 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- ÖZEL PROJE ALANI LEJANTINDA KALAN ALANDA MİNİMUM 3000 M2 BÜYÜKLÜĞÜNDE "DİNİ TESİS ALANI" AYRILACAKTIR.

## 11.2. İmar dosyası incelemesi

Küçükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde incelenen taşınmaza ait dosya içerisindeki, proje ruhsat ve izinlerin listesi ayrıntılı şekilde aşağıda belirtilmiştir.

- 31.03.2014 tarih ve 250 sayılı yeni yapı ruhatı (Küçükçekmece Belediyesi),
- 18.12.2015 tarih ve 856 sayılı yapı kullanma izin belgesi (Küçükçekmece Belediyesi),

Taşınmaz ile ilgili olarak Küçükçekmece Belediyesi İmar Arşivinde tarafımıza aktarılan dijital arşiv dosyasında yapılan incelemede, 15.06.2016 tarih ve 319/15864 sayılı projesine aykırı olarak 1 nolu dükkan ile 2 nolu dükkanın ayıran duvarın kaldırılarak 1 nolu dükkanın büyütüldüğü, asma kat yapıldığı ve bahçe kısmına 14,50 m x 8,75 m ölçülerinde üstü açılır kapanır eklenti yapıldığı tespit edilerek mühürlendiğine dair yapı tatil tutanağı ile 14.10.2020 tarih ve 331/16476 sayılı projesine aykırı olarak 9 nolu bağımsız bölüm ile teras olan kısımda 24,40 m x 33 m ölçülerinde çelik malzeme ile tek katlı eklenti yapıldığı tespit edilerek mühürlendiğine dair yapı tatil tutanağı incelenmiştir.

Bu tutanaklar istinaden encümen kararları alınmış olup bu kararlar;

23.06.2016 tarih ve 2016/1049 sayılı 3194 sayılı imar kanunun 42. Maddesi gereğince alınmış para cezası,

04.08.2016 tarih ve 2016/1292 sayılı imar kanunun 32. Maddesi gereğince alınmış yıkım kararı,

04.08.2016 tarih ve 2016/1291 sayılı imar kanunun 42. Maddesi gereğince alınmış para cezası,

27.10.2020 tarih ve 2020/1558 sayılı imar kanunun 42. Maddesi gereğince alınmış para cezası olduğu görülmüştür.

Dosya içerisinde 1 nolu bağımsız bölüm için alınmış 06.01.2019 tarih ve GP4GE5BS numaralı yapı kayıt belgesi ile 27.04.2022 tarih ve D3JTFYHR numaralı 1 ve 2 nolu bağımsız bölüm için alınmış toplam 2 adet yapı kayıt belgesi görülmüştür. Bu yapı kayıt belgelerine istinaden düzenlenmiş herhangi bir onaylı proje görülemediği olup dosya içerisinde alınan para cezası ve yıkım kararlarının iptali ile ilgili olarak imar kanunundaki gerekçede yer alan Yapı Kayıt Belgesi olan yapıların yıkım kararları ve para cezaları iptal edilir maddesi gereğince bu kararların iptal edildiğine dair dilekçeler görülmüş ve yapılan büyümeler ile taşınmazın mevcut alanı yasal alan olarak değerlendirilmiştir.

## 11.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Plan İptalleri v.b. konular

Küçükçekmece Belediyesi Dijital Arşivi'nde yer alan imar dosyasında yapılan incelemede değerlemeye konu gayrimenkule ilişkin Yapı Kayıt Belgesinden sonra herhangi bir encümen kararı bulunmamaktadır.

#### **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 gayrimenkul 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup, inşaat sürecinde yapı denetimi Güneşli Mahallesi, Bağlar Sokak, No:12/3-4 Bağcılar /İstanbul adresinde faaliyet gösteren Bağımsız Yapı Denetim Hizmetleri Ltd. Şti. tarafından gerçekleştirilmiştir.

#### **11.5. Son Üç Yıl içerisinde Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim**

##### **11.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri**

###### **11.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri**

Rapor konusu taşınmazın mülkiyeti 19.01.2024 tarihinde satış işlemi ile Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne geçmiştir.

##### **11.5.2. Belediye Bilgileri**

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

Taşınmazın bulunduğu bölgede herhangi bir imar değişikliği olmadığı 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**

Gayrimenkule ait olarak 10.04.2015 tarihli, S342D4EA8728A numaralı, B sınıfı enerji performansına sahip ait Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.

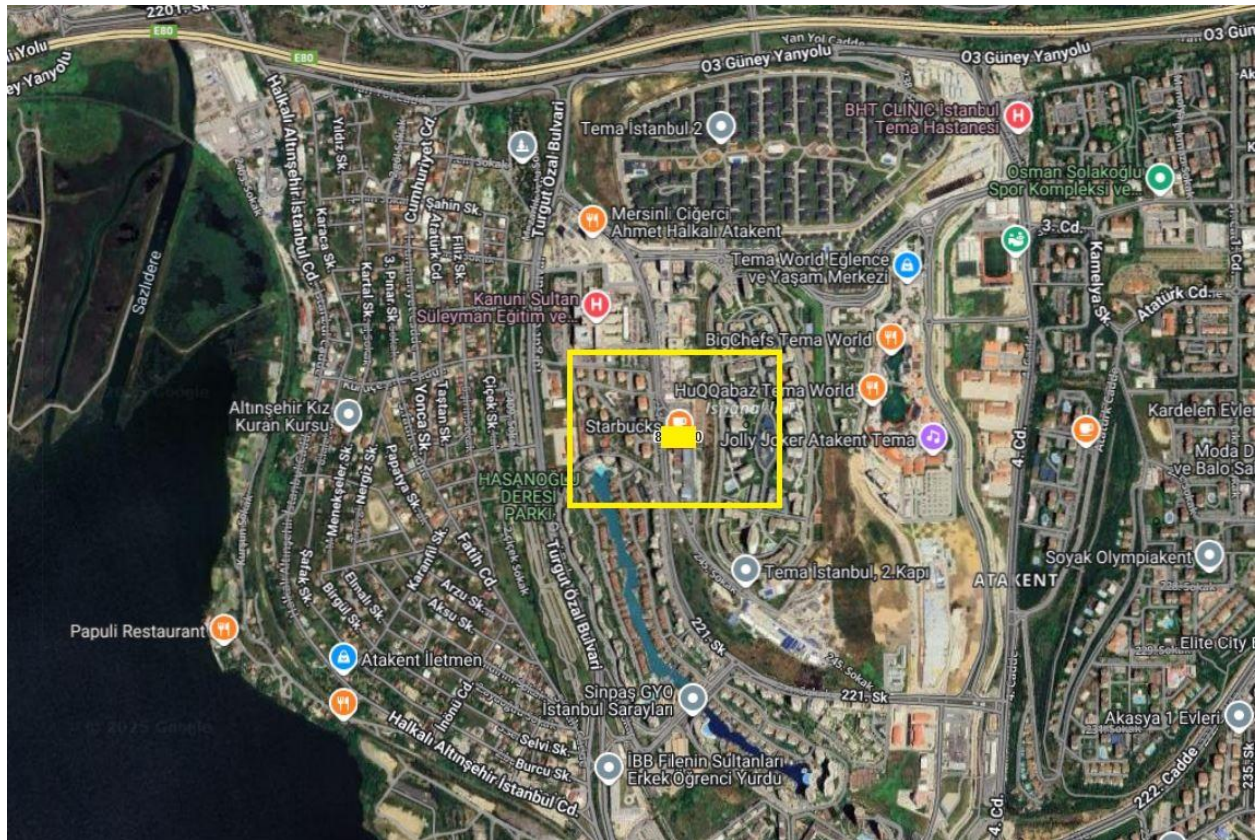
##### **11.5.5. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu gayrimenkulün iskân belgesi ile aykırı kısımlar için düzenlenmiş yapı kayıt belgeleri bulunmakta olup yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.









LOTUS





## 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 itibariyle 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 halihazırda 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 merkezlerle 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 ulaşım ise büyük bir sektördür. Otobüslerle ulaşım sağlayan İETT; şehir hatları vapurlarını ve deniz taksi işleten İDO; tramvay, metro, föniküler ve teleferik hatlarının sahibi İstanbul Ulaşım A.Ş.; banliyö hizmeti sağlayan TCDD; dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul kompleks bir ulaşım ağına sahiptir.

### 13.2. 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.



### 13.3. 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

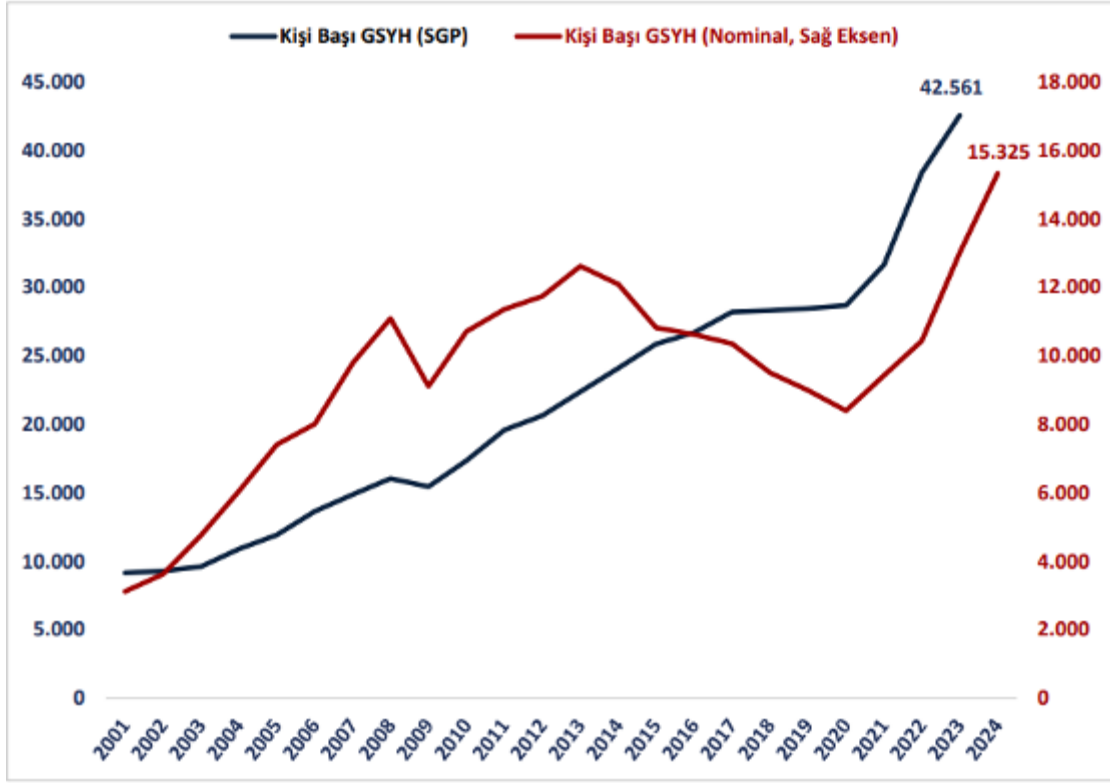
İşsizlik oranları ise son 4 yılda %11-%13 Aralığında seyretmekteydi. 2024 yılı Aralık ayı itibarıyla mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %8,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. İstihdam edilenlerin sayısı 2024 yılının Aralık ayında bir önceki aya göre 54 bin kişi azalarak 32 milyon 718 bin kişi olmuştur. 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 sıkılaşması 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 Başına Düşen GSYH (USD)



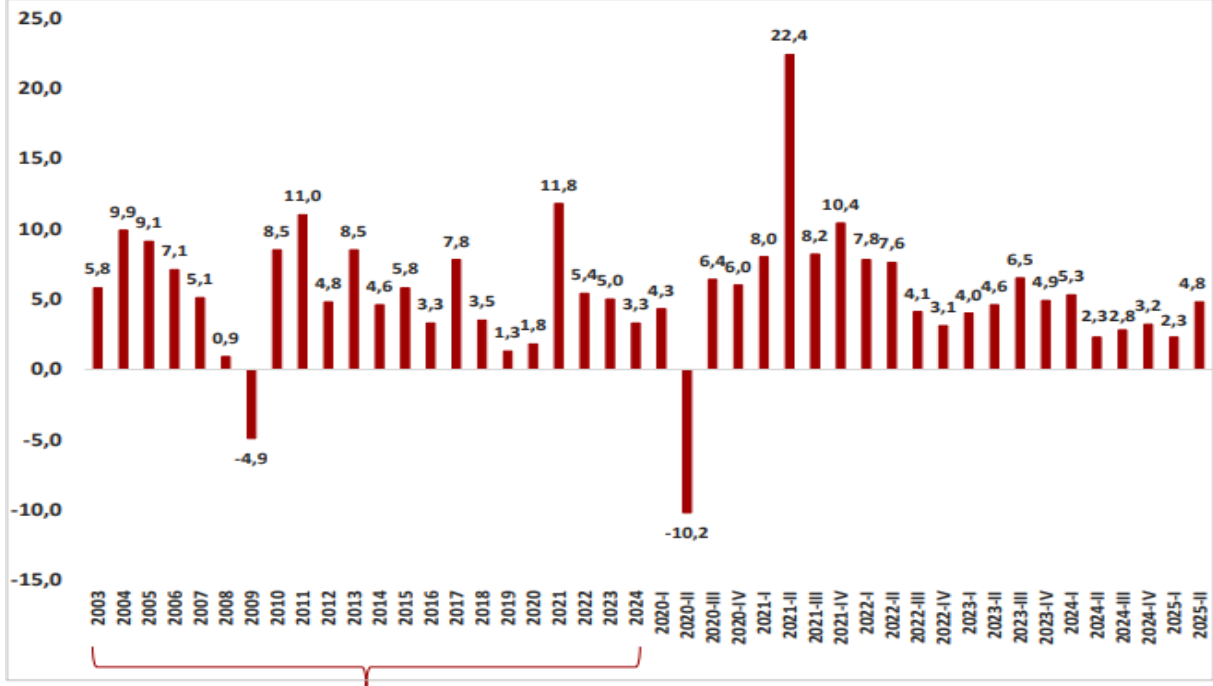
| TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER |                 |                        |                        |                  |                     |                     |                     |                        |                    |          |
|----------------------------|-----------------|------------------------|------------------------|------------------|---------------------|---------------------|---------------------|------------------------|--------------------|----------|
| 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

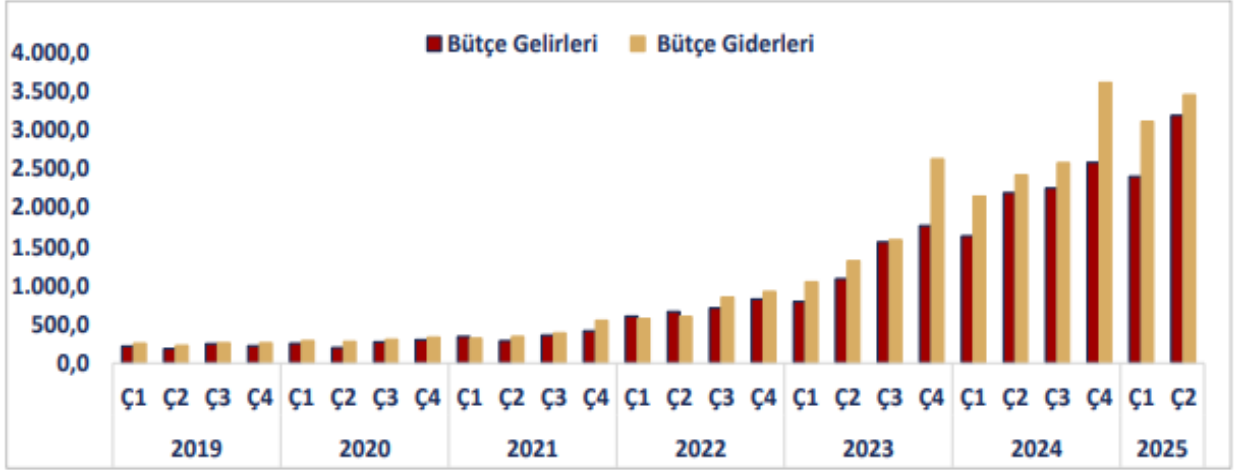
### 2024-2026 Büyüme Tahminleri:

| 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     |

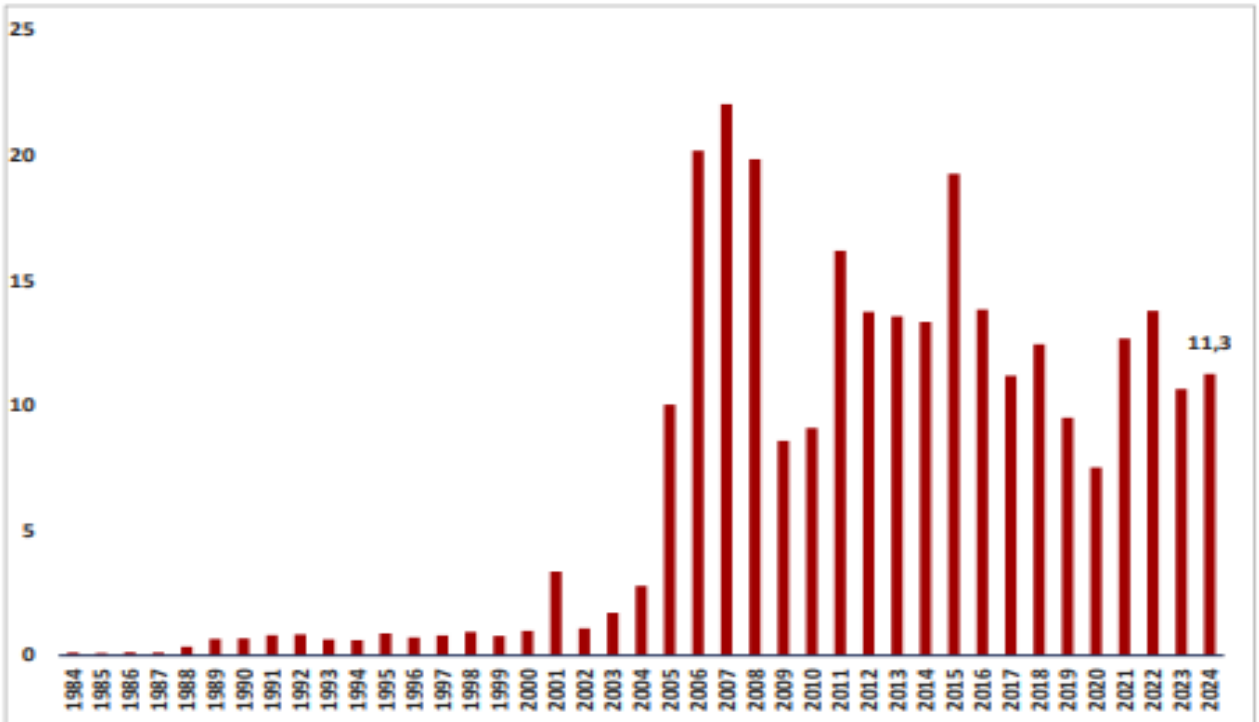
**Kaynak:** T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm

### 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



### **13.4. 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.

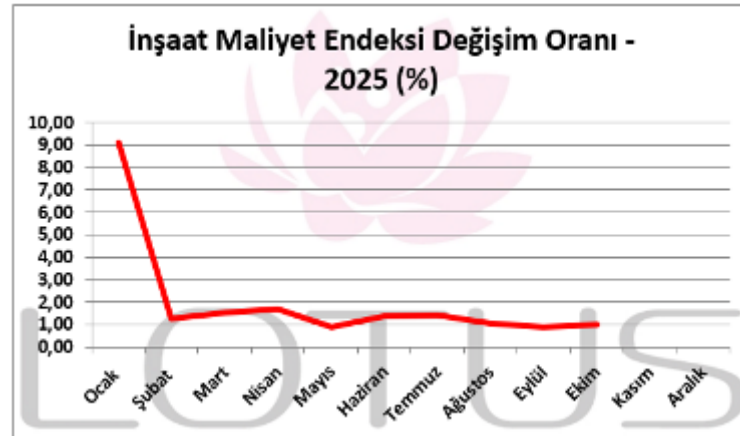
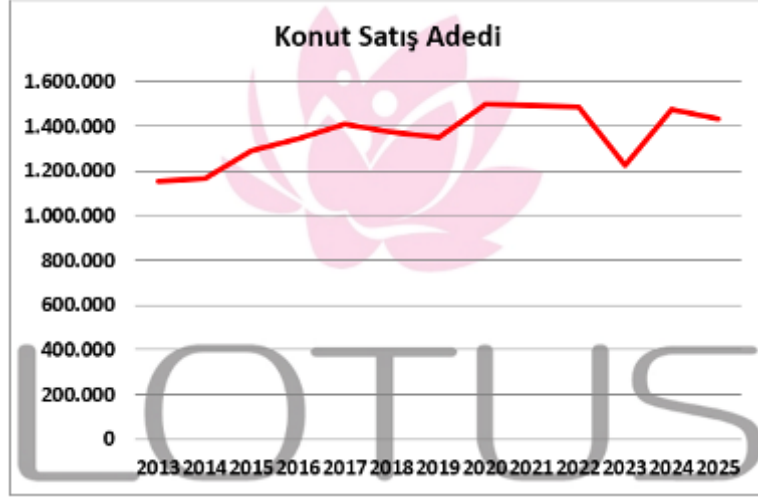
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

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. 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 hammadde 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. AÇIKLAMALAR

- Değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı Tema Çarşı Projesi 4.122,16 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 842 ada 60 nolu parsel üzerine inşa edilmiştir.
- Parsel üzerinde 1 adet ticari amaçlı kullanılan bina yer almaktadır.
- Tema Çarşı olarak adlandırılan bina bodrum, zemin ve 1 normal kat olacak şekilde toplam 3 katlıdır.
- Projesine göre bodrum katı brüt 2.274 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, otopark, teknik hacimler, sığınak ve makine dairesi, zemin katı brüt 1.668 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, bina girişi ve 8 adet dükkân; 1.normal katı brüt 487 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 1 adet dükkân ve toplam 1.106 m<sup>2</sup> alana sahip 2 adet teras olmak üzere toplam 9 adet ünite ve brüt 4.429 m<sup>2</sup> + 1.106 m<sup>2</sup> teras kullanım alanlı tasarlanmıştır.
- Yerinde yapılan incelemelerde projesine aykırı olarak bazı dükkânların birleştirilerek tek bir hacim olarak kullanıldığı, zemin katta 127 m<sup>2</sup> alanlı büyüme yapıldığı, 120 m<sup>2</sup> alanlı asma kat inşa edildiği ve 1.normal katta yer alan terasların kapalı alana dâhil edildiği tespit edilmiştir.
- Hâlihazırda taşınmaz bodrum katta brüt 2.274 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, zemin katta brüt 1.795 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, asma katta brüt 120 m<sup>2</sup> kullanım alanlı ve 1.normal katta brüt 1.593 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olmak üzere toplam brüt 5.782 m<sup>2</sup> kullanım alanlıdır.
- Taşınmaz girişi zemin kattan ve batı cepheden sağlanmaktadır.
- Ortak alanlar seramik kaplı olup, duvarları saten boyalı, tavanlar spotlu asma tavanıdır.
- Bodrum katta kapalı otoparklarda zemini epoksi kaplamadır.
- Binada 1 adet asansör bulunmaktadır.
- Bina dış cephesi kısmen kompozit panel kaplama, kısmen akrilik boyalıdır.

## 15. 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)

Taşınmazın konumu, ulaşım kabiliyeti, bölgenin ticari potansiyeli dikkate alındığında mevcut kullanımın devam etmesinin en uygun kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

## 16. DEĞERLENDİRME

Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler:

### Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

#### Güçlü Yönler

- Kaliteli kentsel ve mimari tasarım,
- Proje alanının yeni kentsel gelişme bölgesinde yer alması,
- Ulaşım imkanlarının kolaylığı,
- Tamamlanmış altyapı,
- Yeterli otopark alanı bulunması,
- Yoğun ticari potansiyele sahip olması,
- Gün içinde yaya ve araç sirkülasyonunun çok olması,
- İskanlı olması.

#### Zayıf Yönler

- Ekonomide ve gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk,

## 17. 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.



### 17.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin 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 subjektif 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.

## **17.2. 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 61 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 yansıtabilir.

### **17.3. Gelir Yaklaşımı**

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.

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 gerçekleştiren 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 beklmeleri 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.

## 18. FİYATLANDIRMA

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

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

### 18.1. İkame Maliyet Yaklaşımı

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

### 18.2. 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 m<sup>2</sup> birim değerleri taşınmaz 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<br>(Konum) | Emsalin Durumu<br>(Büüklük) | Emsalin Durumu<br>(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           |

### **Satılık Emsal Bilgileri**

#### **1-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 0 (531) 249 04 74**

Taşınmazla aynı bölgede Atakent Mahallesi bünyesinde yeni inşa edilmiş, 5 katlı, 2.054 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olduğu beyan ticari bina 175.000.000,-TL bedelle satılıktır. (85.200,-TL/m<sup>2</sup>) Konumu biraz kötü olup ticari hareketliliği az olan bir bölgede konumludur.

#### **2-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 0 (533) 931 54 21**

Taşınmazla aynı bölgede Halkalı Mahallesi'nde Tem Yanyol'da 20 yıllık, 5 katlı, 1.560 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olduğu beyan ticari bina 96.000.000,-TL bedelle satılıktır. (61.538,-TL/m<sup>2</sup>) Daha eski bir binadır. Konumu daha kötü olup ticari hareketliliği az olan bir bölgede konumludur.

#### **3-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 0 (531) 979 30 15**

Taşınmazla aynı bölgede Halkalı Mahallesi, Halkalı Caddesi üzerinde 3 yıllık, 7 katlı, 1.420 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olduğu beyan ticari bina 108.000.000,-TL bedelle satılıktır. (76.056,-TL/m<sup>2</sup>) Konumu biraz kötü olup ticari hareketliliği az olan bir bölgede konumludur.

#### **4-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 0 (212) 671 97 98**

Taşınmazla aynı bölgede Halkalı Mahallesi, Halkalı Caddesi üzerinde 13 yıllık, 5 katlı, 3.320 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olduğu beyan ticari bina 180.000.000,-TL bedelle satılıktır. (54.217,-TL/m<sup>2</sup>) Konumu daha kötü olup ticari hareketliliği az olan bir bölgede konumludur. Bina kurumsal kiracılar tarafından kullanılmakta olup aylık net 1.000.000,-TL kira getirisi bulunmaktadır.

#### **5-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 0 (554) 958 80 80**

Taşınmazla aynı bölgede Atakent Mahallesi'nde 20 yıllık, 5 katlı, 4.70 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olduğu beyan ticari bina 200.000.000,-TL bedelle satılıktır. (42.553,-TL/m<sup>2</sup>) Daha eski bir binadır. Konumu daha kötü olup ticari hareketliliği az olan bir bölgede konumludur.

#### **6-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 0 (530) 442 01 10**

Taşınmazla aynı bölgede İstasyon Mahallesi'nde yeni inşa edilmiş, 4 katlı, 1.000 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olduğu beyan ticari bina 86.000.000,-TL bedelle satılıktır. (86.000,-TL/m<sup>2</sup>) Daha yeni bir binadır. Konumu biraz kötü olup ticari hareketliliği az olan bir bölgede konumludur.

### **Kiralık Emsal Bilgileri**

#### **7-Emsal: Emlak Ofisi - KİRALIK - 0 (212) 465 65 55**

Taşınmazla aynı bölgede Atakent Mahallesi bünyesinde yeni inşa edilmiş, 4 katlı, 2.054 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olduğu beyan ticari bina 950.000,-TL bedelle kiralıktır. (463,-TL/m<sup>2</sup>) Konumu biraz kötü olup ticari hareketliliği az olan bir bölgede konumludur.



**8-Emsal: Emlak Ofisi - KİRALIK - 0 (212) 549 89 34**

Taşınmazla aynı bölgede Atakent Mahallesi bünyesinde yeni inşa edilmiş, 4 katlı, 2.054 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olduğu beyan ticari bina 300.000,-TL bedelle kiralıktır. (233,-TL/m<sup>2</sup>) Konumu biraz kötü olup ticari hareketliliği az olan bir bölgede konumludur.

**9-Emsal: Emlak Ofisi - KİRALIK - 0 (534) 364 13 46**

Taşınmazla aynı bölgede Atakent Mahallesi'nde Atakent 2 projesinde zemin katta konumlu, 2.000 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olduğu beyan işyeri 1.150.000,-TL bedelle kiralıktır. (575,-TL/m<sup>2</sup>) Konumu biraz kötü olup ticari hareketliliği az olan bir bölgede konumludur.

**10-Emsal: Emlak Ofisi - KİRALIK - 0 (532) 485 61 23**

Taşınmazla aynı bölgede Atakent Mahallesi'nde Atakent 2 projesinde zemin katta konumlu, 1.600 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olduğu beyan işyeri 990.000,-TL bedelle kiralıktır. (619,-TL/m<sup>2</sup>) Konumu biraz kötü olup ticari hareketliliği az olan bir bölgede konumludur.

**Emsal Krokisi**





**Emsal Analizi – Satılık Emsaller**

| EMSAL ANALİZİ ve HESAPLAMA |                         |                  |                 |                  |                    |                  |                |                  |                  |                        |
|----------------------------|-------------------------|------------------|-----------------|------------------|--------------------|------------------|----------------|------------------|------------------|------------------------|
|                            | Birim Satış Fiyatı (TL) | Pazarlık Oranı   | Alan Düzeltmesi |                  | Bina Yaşı/Kalitesi |                  | Konum/Şerefiye |                  | Toplam Düzeltme  | Düzeltilmiş Değer (TL) |
| Konu Mülk                  |                         |                  | 5.782,00        |                  | 10 Yaş / İyi       |                  | Tema İstanbul  |                  |                  | 86.900                 |
|                            |                         | Düzeltilme Oranı | Alanı           | Düzeltilme Oranı | Durumu             | Düzeltilme Oranı | Durumu         | Düzeltilme Oranı | Düzeltilme Oranı |                        |
| Emsal 1                    | 85.200                  | -10%             | 2.054           | 20%              | 1 Yaş+/İyi         | -5%              | Az Kötü        | 10%              | 15%              | 97.980                 |
| Emsal 2                    | 61.538                  | -10%             | 1.560           | 20%              | 20 Yaş+/Orta       | 20%              | Orta Kötü      | 15%              | 45%              | 89.231                 |
| Emsal 3                    | 76.056                  | -10%             | 1.420           | 20%              | 3 Yaş+/İyi         | 0%               | Az Kötü        | 10%              | 20%              | 91.268                 |
| Emsal 4                    | 54.217                  | -10%             | 3.320           | 20%              | 13 Yaş+/Orta       | 10%              | Orta Kötü      | 20%              | 40%              | 75.904                 |
| Emsal 5                    | 42.553                  | -10%             | 4.700           | 20%              | 20 Yaş+/Orta       | 25%              | Çok Kötü       | 25%              | 60%              | 68.085                 |
| Emsal 6                    | 86.000                  | -10%             | 1.000           | 20%              | 1 Yaş+/İyi         | -10%             | Orta Kötü      | 15%              | 15%              | 98.900                 |

**Emsal Analizi – Kiralık Emsaller**

| EMSAL ANALİZİ ve HESAPLAMA |                        |                  |                 |                  |                    |                  |                |                  |                  |                        |
|----------------------------|------------------------|------------------|-----------------|------------------|--------------------|------------------|----------------|------------------|------------------|------------------------|
|                            | Birim Kira Fiyatı (TL) | Pazarlık Oranı   | Alan Düzeltmesi |                  | Bina Yaşı/Kalitesi |                  | Konum/Şerefiye |                  | Toplam Düzeltme  | Düzeltilmiş Değer (TL) |
| Konu Mülk                  |                        |                  | 5.782,00        |                  | 10 Yaş / İyi       |                  | Tema İstanbul  |                  |                  | 530                    |
|                            |                        | Düzeltilme Oranı | Alanı           | Düzeltilme Oranı | Durumu             | Düzeltilme Oranı | Durumu         | Düzeltilme Oranı | Düzeltilme Oranı |                        |
| Emsal 7                    | 463                    | -10%             | 2.054           | 20%              | 1 Yaş+/İyi         | -5%              | Az Kötü        | 10%              | 15%              | 532                    |
| Emsal 8                    | 233                    | -10%             | 1.290           | 20%              | 10 Yaş+/İyi        | 10%              | Çok kötü       | 25%              | 45%              | 337                    |
| Emsal 9                    | 575                    | -10%             | 2.000           | 20%              | 1 Yaş+/İyi         | -10%             | Az Kötü        | 5%               | 5%               | 604                    |
| Emsal 10                   | 619                    | -10%             | 1.600           | 20%              | 1 Yaş+/İyi         | -10%             | Az Kötü        | 5%               | 5%               | 650                    |

**Emsal Açıklamaları**

Emsaller pazarlanırken belirtilen alanlar genellikle gerçek kullanım alanlarından %20 daha büyük beyan edilmektedir. Taşınmaz için % 10 pazarlık payı ile yapı kalitesi, bina yaşı, konum ve kullanım tertibi şerefiyeleri uygulanarak birim fiyat belirlenmiştir. Rapora konu taşınmaz ile bölgede yer alan benzer özelliklere sahip satılık ve kiralık ticari bina emsalleri araştırılmıştır. Emsal analizinde satış m<sup>2</sup> birim değeri **86.900,-TL**, kira m<sup>2</sup> birim değeri ise **530,-TL** olarak hesaplanmıştır.

**Ulaşılan Sonuç**

Bu araştırmalardan ve değerlendirme prosesinden hareketle konu taşınmazın konumu, mimari - inşai özellikleri ve kullanım alanı büyüklüğü dikkate alınarak takdir olunan **arsa dâhil piyasa değeri** aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

| ADA/PARSEL | KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> ) | SATIŞ BİRİM DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> ) | KİRA BİRİM DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> ) | PIYASA DEĞERİ (TL) | AYLIK KİRA DEĞERİ (TL) |
|------------|----------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------|--------------------|------------------------|
| 842/60     | 5.782                            | 86.900                                  | 530                                    | 502.450.000        | 3.060.000              |

### 18.3. 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 taşınmazın 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.

Ortalama m<sup>2</sup> emsal değeri: 67.594 TL;

Ortalama m<sup>2</sup> emsal kira değeri: 472 TL/m<sup>2</sup>

Satış Değeri / Kira Değeri: 67.594 / 472  $\cong$  143 Ay /12 Ay = 12 Yıl

Buna göre Kapitalizasyon oranı: 100 / 12 = % 8,33 olarak belirlenmiştir.

#### Ulaşılan Sonuç

Bu araştırmalardan ve değerlendirme prosesinden hareketle konu taşınmazın konumu, mimari - inşai özellikleri ve kullanım alanı büyüklüğü dikkate alınarak takdir olunan kira birim değeri aşağıdaki tabloda yer almaktadır. % 8,33 mertebesinde belirlenen kapitalizasyon oranı itibarıyla hesaplanan piyasa değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

| ADA/PARSEL | KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> ) | KİRA BİRİM DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> ) | AYLIK KİRA DEĞERİ (TL) | YILLIK DEĞERİ (TL) | KAPİTİLİZASYON ORANI (%) | YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL) |
|------------|----------------------------------|----------------------------------------|------------------------|--------------------|--------------------------|---------------------------------|
| 842/60     | 5.782                            | 530                                    | 3.060.000              | 36.720.000         | 0,0833                   | 440.820.000                     |

## 19. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

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

Görüleceği üzere kullanılması mümkün olan iki yöntemle bulunan değerler birbirinden farklıdır.

| TAŞINMAZ İÇİN FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE HESAPLANMIŞ DEĞERLERİN KARŞILAŞTIRMASI |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| KULLANILAN YÖNTEMLER                                                                 | TOPLAM DEĞER (TL) |
| EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI                                                        | 502.450.000       |
| GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI                                                            | 440.820.000       |

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 **502.450.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

### 19.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Taşınmaz için kira değeri analizi yapılmış olup kullanım alanları üzerinden aylık kira değeri 3.060.000,-TL olarak belirlenmiştir.

### 19.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazın herhangi bir hukuki sorunu bulunmamaktadır.

### 19.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

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

### 19.5. 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 taşınmazın devredilmesinde sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmadığı kanaatindeyiz.

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

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

### 19.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

### **19.8. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Taşınmazın müşterek veya bölünmüş kısmı yoktur.

### **19.9. Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları**

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

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

Taşınmazın cins tashihi yapılmış olup yapı kullanma izin belgesi mevcuttur. Alınması gerekli izin ve belge bulunmamaktadır.

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

Taşınmazın yapı kullanma izin belgesi mevcuttur.

### **19.12. 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 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.

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

Taşınmaz yapı ruhsatları, diğer yasal izinleri ve yapı kullanma izin belgesi alınarak yapımı tamamlanmıştır.

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

## 20. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **binanın** yerinde yapılan incelemesinde konumlarına, fiziksel özelliklerine, yapının mimari özelliklerine, inşaat kalitesine, yasal izinlerine, yasal kullanım alanı büyüklüğüne ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarı ile **arsa dâhil değeri için,**

**502.450.000,-TL** (Beşyüzikimilyondört yüzellibin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

Taşınmazın KDV dâhil (%20) toplam değeri 602.940.000 TL dir.

Rapor konusu taşınmaz 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 Fotoğrafları
- Resmi Belgeler
- Yapı ruhsatı
- Yapı kullanma izin belgesi
- Yapı Kayıt Belgeleri
- Takbis Belgeleri
- Değerleme uzmanlığı lisans belgeleri
- Mesleki tecrübe belgeleri

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

*e-imzalıdır.*

**Ercan MEŞE**  
**Sorumlu Değerleme Uzmanı**  
(Lisans No: 406154)

*e-imzalıdır.*