

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**3 ADET DÜKKAN
KARTAL / İSTANBUL**

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2026/1105

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	RAPOR ÖZETİ	4
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	5
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	5
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	6
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	6
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	8
3.3	UYGUNLUK BEYANI.....	8
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	9
4.1	TAPU KAYITLARI	9
4.2	TAKYİDAT İNCELEMESİ	9
4.2.1	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ.....	10
4.3	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	10
4.3.1	İMAR DURUMU	10
4.3.2	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	10
4.3.3	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER	10
4.3.4	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER	11
4.3.5	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ.....	11
4.3.6	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	11
4.3.7	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	11
4.4	GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	11
4.4.1	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ	12
4.4.2	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ	12
4.5	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER	12
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	12
5.1	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	12
5.2	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	13
5.3	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	13
5.4	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	14
6. BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	14
6.1	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	14
6.2	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER.....	15
6.3	BÖLGE ANALİZİ	16
6.3.1	İSTANBUL İLİ	16



6.3.2	KARTAL İLÇESİ.....	17
6.4	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	18
6.5	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI.....	19
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	21
7.1	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	21
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	22
8.1	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	22
8.1.1	SATILIK DÜKKAN EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ.....	22
8.1.2	KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ	23
8.1.3	ULAŞILAN SONUÇ	23
8.2	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	25
8.3	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	26
8.4	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	27
8.4.1	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .	27
8.4.2	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	27
8.4.3	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	27
8.4.4	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	27
8.4.5	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	27
9. BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	28
10. BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	28



1. BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: İinvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	: 18 Mayıs 2026
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 18 Mayıs 2026
Rapor Tarihi	: 21 Mayıs 2026
Raporun Türü: Müşteri / Rapor No	: Gayrimenkul Değerleme Raporu 782 - 2026/1105
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi	: Esentepe Mahallesi, Esentepe Avrupa Konutları Projesi, Anadolu Caddesi, No: 149I (H1-52 BB), No: 149D (H1-57 BB), No: 149/1D (I2-40 BB) Kartal / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Kartal İlçesi, Esentepe Mahallesi, 10661 Ada, 13 Parsel no'lu, 6.642,08 m ² yüzölçümlü, "16 Katlı H Ve I Blokluk Betonarme Mesken, Ofis Ve İşyeri Ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkul bünyesindeki 3 adet bağımsız bölüm
İmar Durumu	: 19.04.2013 t.t. 1/1000 ölçekli Kartal Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında Ayrık Nizam, Taks: 0,20-0,40, Kaks:2,00, Hmax: 52,50 m. (15 Kat) yapılaşma şartları ile "Ticaret + Konut" alanında kalmaktadır.
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. ¹

ESENKENT AVRUPA KONUTLARI PROJESİ BÜNYESİNDEKİ 3 ADET DÜKKANIN TAKDİR EDİLEN		
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	133.840.000,-TL	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	160.608.000,-TL	

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

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



2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İzzettin Çalışlar Caddesi, Gülay Apartmanı, No: 61/4 Bahçelievler / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 212 505 35 76 – 77
FAALİYET KONUSU	: Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri- NACE KODU: 68.31.02(Rev.2)
KURULUŞ TARİHİ	: 04.10.2011
SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 792227
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Ekim 2011 / 7917

Not-1 : Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

Not-2 : Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 07.03.2013 tarih ve 6697no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

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

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar değeri:

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

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.



- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım / satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, müşteri talebine istinaden, gayrimenkulün/gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 TAPU KAYITLARI

SAHİBİ	:	BETATRANS Lojistik İnşaat Sanayi Ticaret A.Ş. (1/4) ARTAŞ İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. (3/4)
TAŞINMAZ ID	:	Bkz. Tablo
İLİ	:	İstanbul
İLÇESİ	:	Kartal
MAHALLESİ	:	Esentepe
ADA NO	:	10661
PARSEL NO	:	13
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	:	16 Katlı H Ve I Bloklu Betonarme Mesken, Ofis Ve İşyeri Ve Arsası
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	:	6.642,08
BLOK NO	:	Bkz. Tablo
KAT NO	:	Zemin
GİRİŞ NO	:	Bkz. Tablo
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	:	Bkz. Tablo
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	:	Asma Katlı Depolu Dükkan
ARSA PAYI	:	Bkz. Tablo
YEVMIYE NO	:	17583
CİLT NO	:	Bkz. Tablo
SAYFA NO	:	Bkz. Tablo
TAPU TARİHİ	:	31.12.2025

TAŞINMAZ ID	BLOK NO	GİRİŞ NO	BB NO	ARSA PAYI	CİLT NO	SAHİFE NO
133101081	H	1	52	3068/294000	85	8437
133101086	H	1	57	4327/294000	85	8442
133101183	I	2	40	5696/294000	86	8537

4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Sistemi'nden 18.05.2026 tarihinde temin edilen takbis belgelerine göre taşınmazların üzerinde müştereken aşağıdaki notlar bulunmaktadır. Takbis belgelerinin bir sureti ise eklerde sunulmuştur.

Beyanlar Hanesinde;

-KM ne Çevrilmiştir. (09.09.2025 tarih, 36772 yevmiye) (Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek)
- Yönetim Planı : 20/03/2024 (08.05.2024 tarih, 16538 yevmiye) (Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek)

Serhler Hanesinde;

- 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 Yıllığı 1 (BİR) KRŞ.Pesin olarak (97,19m² Trafo Merkezi ve Kablo Geçiş Yeri)) (11.03.2025 tarih, 10286 yevmiye) (Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek)

4.2.1 GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

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

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

Yönetim planı ve kat mülkiyeti beyanı, kat mülkiyeti kanunu kapsamında konulan beyanlar olup taşınmazın alım, satım ve kiralanmasına engel teşkil etmemektedir.

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

4.3 BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

4.3.1 İMAR DURUMU

Kartal Belediyesi'nde kurulan temaslarda rapora konu taşınmazların konumlu olduğu parselin, 19.04.2013 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Kartal Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında "Ticaret + Konut Alanı" olarak belirlenen bölgede yer aldığı ve yapılaşma şartlarının "Ayrık Nizam", "Taks: 0,20-0,40", "Kaks: 2,00", "Hmax: 52,50 m. (15 Kat)" ve "Ön Çekme Mesafesi: 5 m, Yan Çekme Mesafesi: 3 m" şeklinde olduğu bilgisi edinilmiştir.



4.3.2 SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmazlar 19.04.2013 tasdik tarihli plan kapsamında yer almakta olup imar durumunun son üç yıl içerisinde değişmemiş olduğu şifahen öğrenilmiştir.

4.3.3 BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER



Kartal Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde yapılan incelemelerde taşınmazlara ait aşağıdaki belgelerin bulunduğu tespit edilmiştir.

- 27.12.2023 tarih ve 477 sayılı toplam 66 bağımsız bölüm ve 14.509,76 m² inşaat alanı için düzenlenmiş Yeni Yapı Ruhsatı (H Blok),
- 27.12.2023 tarih ve 477 sayılı toplam 89 bağımsız bölüm ve 17.391,46 m² inşaat alanı için düzenlenmiş Yeni Yapı Ruhsatı (I Blok),
- 29.08.2025 tarih ve 112 sayılı toplam 66 bağımsız bölüm ve 14.509,76 m² inşaat alanı için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi (H Blok),
- 29.08.2025 tarih ve 112 sayılı toplam 89 bağımsız bölüm ve 17.391,46 m² inşaat alanı için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi (I Blok).

Webtapu Sistemi'nde taşınmazların bulunduğu ada/parsele ait bila tarih ve sayılı kat irtifakına esas mimari projeleri incelenmiştir.

4.3.4 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkuller 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup, inşaat sürecinde yapı denetimi Hasanpaşa Mahallesi, Lavanta Sokak, Etap İş Merkezi, C Blok, No:20, D:7 Kadıköy /İSTANBUL adresinde faaliyetlerini sürdüren Sunalar Yapı Denetim LTD. ŞTİ. tarafından gerçekleştirilmektedir.

4.3.5 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Taşınmazlara ait 14.08.2025 tarihli Enerji Kimlik Belgeleri bulunmaktadır.

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

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

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

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

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

4.4 GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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



4.4.1 TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Rapor konusu taşınmazların mülkiyetine ilişkin 15.05.2024 tarihinde Kat Karşılığı Temlik işlemi ile 3/4 hissesi ARTAŞ İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş.'ne ve 1/4 hissesi BETATRANS Lojistik İnşaat Sanayi Ticaret A.Ş.'ne geçmiştir.

4.4.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkuller için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

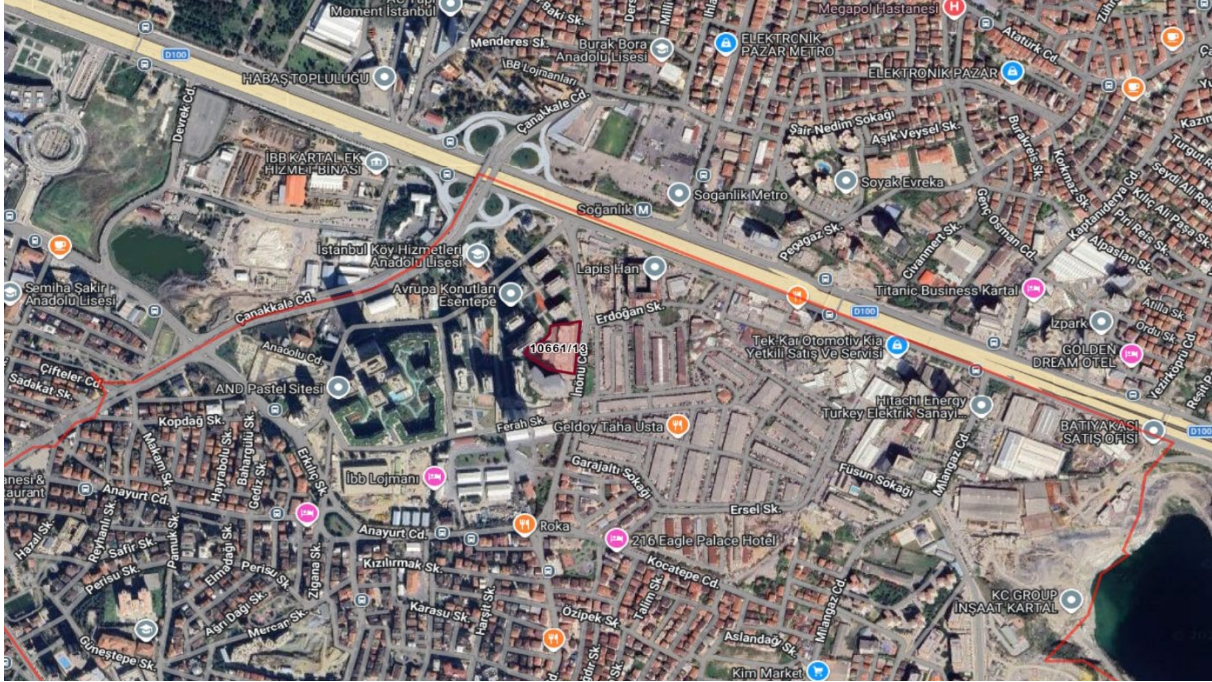
4.5 YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Kartal İlçesi, Esentepe Mahallesi, Anadolu Caddesi üzerinde, 10661 ada 13 nolu parselde konumlu olan Esentepe Avrupa Konutları Projesi bünyesindeki No: 149I (H1-52 BB), No: 149D (H1-57 BB), No: 149/1D (I2-40 BB) dükkanlar olmak üzere toplam 3 adet bağımsız bölümdür.



Taşınmazların yer aldığı Avrupa Konutları Kartal Projesi; doğu cephede Anadolu Caddesi cephelidir. Proje yakınında Kartal Borsa İstanbul Mesleki ve Teknik Lisesi, Kartal Oto Sanayi Sitesi, D100 Karayolu az sayıda markalı konut projeleri ve iç kesimlerde ise 6-12 katlı konut amaçlı kullanılan apartmanlar bulunmaktadır. Bölgede son yıllarda eski ve geçekondü niteliğindeki yapıların yıkılarak yerine konut, ticari ve karma inşaat projelerinin bulunduğu gözlemlenmiştir.



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

5.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Değerlemeye konu taşınmazların konumlu olduğu Esentepe Avrupa Konutları Sitesi, 10661 ada 550, 551 ve 13 parseller üzerine inşa edilmiştir.
- Site genelinde toplam 865 adet konut ve 15 adet dükkan olmak üzere toplam 880 adet bağımsız bölümün bulunmaktadır.
- Site bünyesinde yürüyüş parkuru, süs havuzu, sosyal tesis, 2 yetişkin, 2 çocuk yüzme havuzu, sauna, hamam, fitness, kapalı otopark ve 24 saat güvenlik hizmeti mevcuttur.
- Rapora konu taşınmazların yer aldığı 6.642,08 m² yüzölçümlü 10661 ada 13 nolu parsel üzerinde I ve H bloklar olmak üzere toplam 2 adet blok bulunmaktadır.
- I blokta 89 adet, H blokta 66 adet olmak üzere toplam 155 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı blokların her biri; 2 bodrum, zemin, asma kat ve 12 normal kat olmak üzere toplam 16 kattan oluşmaktadır.
- Rapora konu I Blok, 2. Giriş 40 BB ve H Blok, 1. Giriş 52, 57 bağımsız bölüm nolu dükkanlar bodrum, zemin ve asma katta yer almaktadırlar.
- H Blok 52 nolu bağımsız bölüm tek hacimden oluşmakta olup toplam brüt 165 m² (Bodrum kat eklenti dahil 54 m², zemin kat 77 m², asma kat 34 m²) kullanım alanıdır.
- H Blok 57 nolu bağımsız bölüm tek hacimden oluşmakta olup toplam brüt 302 m² (Bodrum kat eklenti dahil 120 m², zemin kat 137 m², asma kat 45 m²) kullanım alanıdır.
- I Blok 40 nolu bağımsız bölüm tek hacimden oluşmakta olup projesine göre toplam brüt 392 m² (Bodrum kat eklenti dahil 163 m², zemin kat 167 m², asma kat 62 m²) kullanım alanıdır.
- Dükkanlar halihazırda boş durumdadır.
- İç mekânlarda zeminler şap, duvarlar alçı sıva üzeri su bazlı boyalıdır.
- Pencere doğramaları henüz takılmamıştır.

5.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

5.4 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

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

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

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

Bu tanım ve detaylardan hareketle gayrimenkullerin lokasyonu, kullanım fonksiyonları, fiziksel özellikleri ile yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin projede tasarlandıkları gibi kullanılmaları olduğu görüş ve kanaatindeyiz.

6. BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan süreç, diğer küresel ve yerel krizlerle birlikte tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da ciddi bir daralmaya yol açmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında önemli düşüşler yaşanmış, alım-satım işlemleri neredeyse durma noktasına gelmiştir.

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

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

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

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

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

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

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

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

6.2 TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

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



- Artan doğal afet riski, sigorta maliyetlerini yükseltmekte ve bazı bölgelerde sigorta edilebilirliği zorlaştırmaktadır.

Fırsatlar:

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

6.3 BÖLGE ANALİZİ

6.3.1 İSTANBUL İLİ



İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer alır. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa yakası ve doğuda Asya yakası olmak üzere iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür.

İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Yıllık yağmur düşüşü 870mm'dir. Nem yüzünden, hava sıcak olduğundan daha sıcak; soğuk olduğundan daha soğuk hissedilebilir. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 7°C ile 9°C civarındadır. Kış aylarında bir iki hafta kar yağabilir. Haziran'dan Eylül'e kadar ortalama sıcaklık 28°C'dir.

Dünyanın en eski şehirlerinden olan İstanbul, 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır.

İstanbul'un kuzey ve güneyi denizlerle çevrilidir. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Marmara Denizi vardır. Batısında Tekirdağ'ın Çerkezköy, Çorlu, Marmara Ereğlisi ve Saray ilçeleri, doğusunda Kocaeli'nin Gebze, Körfez ve Kandıra ilçeleri bulunur. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet, Boğaziçi ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul, idari olarak 39 ilçeden oluşmaktadır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. İstanbul'un ilçeleri üç ana bölgeye ayrılmaktadır.



Yaklaşık 15 milyonluk nüfusuyla dünyanın en kalabalık şehirlerinden olan İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 4 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşar. İşsizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondu mahalleleri oluşturmuştur.

İstanbul kent ölçeğinde son yirmi yılda hızlı bir dönüşüm yaşamıştır. Kent merkezinde yaşayan üst gelir gurubu mensupları, Avrupa ve Amerika'daki dönüşüme benzer şekilde kent çeperinde bulunan doğayla iç içe düşük yoğunluklu konut alanlarına taşınmışlardır.

6.3.2 KARTAL İLÇESİ

Kartal, İstanbul ilinin Anadolu yakasında, Marmara Denizi kıyısında, Kocaeli Yarımadası'nın güneybatısında yer alan bir ilçedir. TÜİK 2019 nüfus sayımına göre 470.626 nüfusa sahiptir. Mücavir alanıyla birlikte 48.000 m² yüzölçümü olan bir ilçedir. Kartal ilçesi, batıda Maltepe, kuzeyde Sancaktepe, kuzeydoğuda Sultanbeyli ve doğuda Pendik ilçeleriyle çevrilidir. İstanbul'un en yüksek yeri Aydos Tepesi ve İstanbul'un Balkonı diye adlandırılan Yakacak Tepesi Kartal'dadır.

Kartal'ın merkezi VI. yüzyılda Kartalimen adında bir balıkçı köyüydü. İlçenin adının Kartalimen isminin Türkçeye aktarılmasından gelmesi veya ilçenin kuzeyinde bulunan ve Rumcada kartal anlamına gelen Aydos Tepesinden gelmesi muhtemeldir.

Kartal ilçesi, Kocaeli yarımadasının güneybatı kesiminde yer alır. Doğusunda Pendik, batısında Maltepe, kuzeyinde Sultanbeyli ve Sancaktepe ilçeleri, güneyinde ise Marmara Denizi ile çevrilidir. Kartal yirmi mahalleden oluşmakta olup, 2186 adet cadde ve sokağa sahiptir. Yüzölçümü Aydos Ormanı dahil 391,73 km²'dir.

Karadeniz'in yağışlı iklimi ile Akdeniz'in ılıman iklimi arasında kalan Kartal kışın Balkan Yarımadası'nın soğuk, Karadeniz'in yağışlı ve Akdeniz'in ılıman güneşli ikliminin etkisinde kalır. Bu nedenle kıştan ilkbahara, yazdan sonbahara geçiş çok defa fark edilmez. Kış aralık ayından Nisan ayına kadar sürer, ortalama 7 gün kar yağar, yaklaşık 25 gün de don olur. Yazları sıcak ve kurak olup ortalama sıcaklık 24 derecedir. Kış ortalama sıcaklığı ise 5-6 derece civarındadır. İlçede poyraz ve lodos hakim rüzgarlardır.

Kartal ekonomisi, Cumhuriyet döneminden önce genellikle tarım ve balıkçılığa dayalıydı. Öyle ki günümüzde ilçenin merkezi mahallelerini oluşturan bölgeler 1970'li yıllara kadar bağ, bahçe ve bostanlardan oluşmaktaydı. Özellikle Osmanlı döneminde Kartal'da sahil kesimini mesken edinen Rum ahalinin balıkçılıkla, ilçenin iç kesimlerini mesken edinmiş olan Ermeni ahalinin ise daha ziyade tarımla ilgilendikleri bilinmektedir.

Cumhuriyet döneminde, 1947 yılında ilçe sanayi bölgesi ilan edilene kadar bu ekonomik faaliyetler devam ederken; 1947 yılından itibaren ilçede özellikle sanayi kuruluşlarının görülmeye başlamasıyla birlikte sanayi ve buna bağlı olarak ticaret de ilçe ekonomisinde önemli rol oynamaya başlamıştır. Bugün İstanbul'un Anadolu yakasının en önemli oto sanayi sitelerinden biri Kartal sınırları içindedir (Kartal Oto Sanayi Sitesi). Kartal'ın en önemli sanayi kuruluşu ise 5 kıtaya ihracat yapan HABAS'tır. Şirketin sınaî ve

tıbbî tüp gaz dolum tesisleri, Kartal'da yer almaktadır. Bir diğer önemli sanayi tesisi ise Esentepe Mahallesi'nde bulunan Milangaz dolum tesisidir. Ticaretle ise ilçede hemen hemen her alanda faaliyet gösteren büyük ve küçük işletmeler yer almaktadır. Kartal'da bulunan Anatolium Marmara AVM en önemli ticaret merkezi konumundadır. İlçenin bankalar caddesi konumunda bulunan Ankara Caddesi üzerinde ve etrafında Ziraat Bankası, Vakıfbank, Halk Bankası, Türkiye İş Bankası, Yapı ve Kredi Bankası, Garanti Bankası, TEB, Akbank gibi büyük bankaların şube ve ATM'leri, birkaç döviz bürosu ve kuyumcular bulunmaktadır.

Kartal İlçesinin tarihî gelişimini 6.asrın başlarından itibaren tetkik etmek mümkündür. İlçenin Samandıra ve Yakacık gibi yerleşim birimlerinde yapılan kazılarda çıkan tarihî eserlerin Bizans devrine ait oldukları anlaşılmıştır. 1080-1083 yıllarında bütün Anadolu'yu alan Selçuklu Sultanı Süleyman Şah tarafından Pendik, Kartal ve Maltepe'nin fethedilmesinden sonra bu hükümdarla zamanın Bizans imparatoru arasında Dragos Çayı hudut olarak belirlenerek 1084 yılında bir antlaşma yapılmış ve Süleyman Şah bu hududun dışına çıkmamayı taahhüt etmiştir. Bu çay bugünkü Maltepe'nin batısında Maltepe ile Kartal arasında sınırı teşkil eden ve Dragos tepesinin yanından geçerek denize dökülen küçük bir sudur. İşte Anadolu'da Türklerle Bizanslıların ilk hududu bu anlaşma ile tespit edilmiştir. Kartal, 1400 yıllarında Osmanlı İmparatorluğu topraklarına katılmıştır.

Kartal'da ilk vapur iskelesi 1857 yılında inşa edilmiştir. O dönemlerde küçük bir yerleşim mahalli olarak kalan Kartal, 1873'te Haydarpaşa-Pendik banliyö hattının açılmasından sonra nispeten hareketlenmeye başlamıştır. 1908'de Meşrutiyetin ilanına kadar Üsküdar Mutasarrıflığına bağlı Sancak olarak idare edilmiş, bu tarihten sonra İstanbul iline bağlı bir ilçe olmuştur.

1947'de Kartal ve çevresinin sanayi bölgesi olarak belirlenmesiyle, ilçenin nüfusu ve üretimi artmıştır. Halen İstanbul içindeki en önemli ticaret ve sanayi bölgelerinden biridir. Kartal İlçesi yerleşim bölgesi olarak verimli topraklara sahiptir, yeraltı memba suları azımsanmayacak kadar fazladır, Ayazma'sı meşhurdur ve İstanbul'un balkonu sayılabilecek Yakacık gibi bir tabiat harikasına sahiptir, bu tarihî ve kültürel zenginlikleri ile oldukça göz kamaştırıcı bir ilçedir.

Kartal ilçesinin sosyo-kültürel yapısı çeşitlilik gösterir. Bunda iç göçün ve buna bağlı olarak artan nüfusun etkisi büyüktür.

6.4 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Merkezi konumları,
- Ulaşım imkanlarının kolaylığı,
- Tamamlanmış altyapı,
- Yapı kullanım izin belgelerinin bulunması,
- Modern şehircilik anlayışına uygun olarak planlanmış olmaları,
- Sosyal donatılara sahip site bünyesinde konumlu olmaları,

- Ticari hareketliliği yüksek olan cadde cepheli olması,
- İnşai kalitesinin yüksek olması.

Olumsuz etken:

- Natamam durumda olmaları,
- Gayrimenkul piyasasındaki belirsizliklerin mevcudiyeti,

6.5 EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

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

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

Bölgede Konumlu Olan Satılık Dükkan Emsalleri;

1. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede Mustafa Kemal Caddesi üzerinde Hukukçular Towers Sitesi bünyesinde, 15 yıllık binada bodrum ve zemin katta konumlu, bodrum kat 70 m² ve zemin kat 180 m² olmak üzere toplam 250 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, ön kullanım, ortak alan ve teras harici bodrum kat 60 m² ve zemin kat 150 m² olmak üzere toplam 210 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen depolu dükkan 52.000.000 TL (247.619,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Bodrum kat alanı 1/3 oranında zemin kat alanına indirildiğinde 170 m² alan üzerinden m² birim değeri: 305.882 TL/m²). (Emlak Ofisi / 0534 015 12 83)
2. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede Seyitgazi Sokak üzerinde, Hukukçular Towers Sitesi bünyesinde, 15 yıllık binada zemin katta konumlu, 110 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, ön kullanım, ortak alan ve teras harici 90 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen dükkan 16.900.000 TL (187.777,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0536 463 30 23) Emsal, ara sokak cepheli olmasından dolayı konum olarak dezavantajlıdır.
3. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede Ulubey Sokak üzerinde, Nursanlar Plaza bünyesinde, 3 yıllık binada bodrum ve zemin katta konumlu, bodrum kat 121 m² ve zemin kat 121 m² olmak üzere toplam 242 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, ön kullanım, ortak alan ve teras harici bodrum kat 100 m² ve zemin kat 100 m² olmak üzere toplam 200 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen depolu dükkan 29.000.000 TL (145.000,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Bodrum kat alanı 1/3 oranında zemin kat alanına indirildiğinde 134 m² alan üzerinden m² birim değeri: 216.417 TL/m²). (Emlak Ofisi / 0535 021 00 65) Emsal, ara sokak cepheli olmasından dolayı konum olarak dezavantajlıdır.
4. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede Mimar Sinan Caddesi üzerinde, 2 yıllık binada bodrum, zemin ve asma katta konumlu, bodrum kat 80 m², zemin kat 80 m² ve asma kat 40 m² olmak üzere toplam 200 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen,

ön kullanım, ortak alan ve teras harici bodrum kat 70 m², zemin kat 70 m² ve asma kat 30 m² olmak üzere toplam 170 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen depolu ve asma katlı dükkan 27.000.000 TL (158.823,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Bodrum kat alanı 1/3 oranında, asma kat 1/2 oranında zemin kat alanına indirildiğinde 109 m² alan üzerinden m² birim değeri: 247.706 TL/m²). (Emlak Ofisi / 0542 473 04 04) Emsalin içerisindeki kiracı bulunmakta olup aylık 160.000 TL ödediği bilgisi alınmıştır.

5. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı proje bünyesinde, İnönü Caddesi üzerinde, bodrum, zemin ve asma katta konumlu, bodrum kat 100 m², zemin kat 100 m² ve asma kat 40 m² olmak üzere toplam 240 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ve düşünülen, depolu ve asma katlı dükkan 38.750.000 TL (161.458,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Bodrum kat alanı 1/3 oranında, asma kat 1/2 oranında zemin kat alanına indirildiğinde 154 m² alan üzerinden m² birim değeri: 251.623 TL/m²). (Emlak Ofisi / 0532 642 56 19)



Bölgede Konumlu Olan Kiralık Dükkan Emsalleri;

6. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede İnönü Caddesi üzerinde, sıfır binada bodrum ve zemin katta konumlu, bodrum kat 300 m² ve zemin kat 500 m² olmak üzere toplam 800 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, ön kullanım, ortak alan ve teras harici bodrum kat 250 m² ve zemin kat 450 m² olmak üzere toplam 700 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen depolu dükkan aylık 635.000 TL (907,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Bodrum kat alanı 1/3 oranında zemin kat alanına indirildiğinde 534 m² alan üzerinden m² birim değeri: 1.189 TL/m²). (Emlak Ofisi / 0555 888 71 36)

7. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede E-5 Karayolu Yan Yolu üzerindeki Lapis Han bünyesinde, 8 yıllık binada zemin katta konumlu, 240 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, ön kullanım, ortak alan ve teras harici 200 m² kullanım alanlı olduğu

düşünülen dükkan aylık 270.000 TL (1.350,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlak Ofisi / 0532 553 91 19)

8. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı proje bünyesinde, İnönü Caddesi üzerinde, bodrum, zemin ve asma katta konumlu, bodrum kat 102 m², zemin kat 102 m² ve asma kat 39 m² olmak üzere toplam 243 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ve düşünülen, depolu ve asma katlı dükkan aylık 250.000 TL (1.028,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Bodrum kat alanı 1/3 oranında, asma kat 1/2 oranında zemin kat alanına indirildiğinde 156 m² alan üzerinden m² birim değeri: 1.602 TL/m²). (Emlak Ofisi / 0539 614 10 99)

7. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

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

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

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

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

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

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

8. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ

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

Yukarıdaki tanımdan hareketle bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkuller için m² birim değeri belirlenmiştir.

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

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

8.1.1 SATILIK DÜKKAN EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	1	2	3	4	5
Alan (m ²)	170	90	134	109	154
İstenen Fiyat (TL)	52.000.000	16.900.000	29.000.000	27.000.000	38.750.000
Birim Değer (TL/m ²)	305.882,35	187.777,78	216.417,91	247.706,42	251.623,38
Konum / Şerefiye Düzeltmesi (%)	-15%	35%	15%	15%	5%
Alan Düzeltmesi (%)	-15%	-20%	-15%	-20%	-15%
İnşaat Kalite / Yaş Düzeltmesi (%)	5%	5%	5%	0%	0%
Pazarlık Payı (%)	-5%	-5%	-5%	-8%	-5%
Toplam Düzeltme (%)	-30%	15%	0%	-13%	-15%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	214.118	215.944	216.418	215.505	213.880
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	215.175				

8.1.2 KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	4	6	7	8
Alan (m ²)	109	534	200	154
İstenen Fiyat (TL)	160.000	635.000	270.000	250.000
Birim Değer (TL/m ²)	1.467,89	1.189,14	1.350,00	1.623,38
Konum / Şerefiye Düzeltmesi (%)	15%	5%	0%	0%
Alan Düzeltmesi (%)	-20%	10%	-10%	-15%
İnşaat Kalite / Yaş Düzeltmesi (%)	0%	0%	10%	0%
Pazarlık Payı (%)	-5%	-5%	-5%	-5%
Toplam Düzeltme (%)	-10%	10%	-5%	-20%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	1.321	1.308	1.283	1.299
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	1.305			

Rapora konu taşınmazlar ile bölgede yer alan benzer özelliklere sahip satılık ve kiralık dükkan emsalleri araştırılmıştır. Bulunan emsaller üzerinde konum, alan ve inşaat kalitesi düzeltmeleri yapılmış yanı sıra pazarlık payları ve şerefiyeleri de dikkate alınarak baz birim değer **215.175,-TL/m²** olarak, baz kira birim değeri ise **1.305,-TL** olarak hesaplanmıştır. Emsal analizi I Blok, 2. Giriş, 40 BB nolu dükkan için yapılmış olup diğer bağımsız bölümler için gerekli düzeltmeler yapılarak şerefiyelendirilmiş ve birim değerleri takdir edilmiştir.

Dükkanların, bodrum kat alanı 1/3 oranında, asma kat alanı 1/2 oranında zemin kat alanına indirgenerek hesaplanan düzeltilmiş alanı ile m² birim değerleri ile çarpılarak pazar değerleri hesaplanmıştır.

8.1.3 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak taşınmazların m² birim değerleri takdir edilmiş ve satışa esas kullanım alanları ile çarpılarak pazar ve kira değerleri hesaplanmıştır.

Yanı sıra taşınmazların mevcut durumda natamam oldukları ve bu şekilde satışa sunuldukları tespit edilmiş olup halihazırdaki durumları itibarıyla pazar ve kira değerleri hesaplanmıştır.

Dükkanların, bodrum kat alanı 1/3 oranında, asma kat alanı 1/2 oranında zemin kat alanına indirgenmiş ve hesaplanmış m² birim satış ve kira değerleri ile çarpılarak satış ve kira değerleri aşağıdaki tablodaki gibi takdir edilmiştir.

BLOK/GİRİŞ NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	KAT	BODRUM KAT ALANI (m ²)	ZEMİN KAT ALANI (m ²)	ASMA KAT ALANI (m ²)	TOPLAM ALAN (m ²)	ZEMİN KATA İNDİRGENMİŞ ALAN (m ²)	BAZ SATIŞ M ² BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	BAZ KİRA BİRİM DEĞERİ (TL/m ² /Ay)	ŞEREFİYE KATSAYISI	SATIŞ M ² BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	AYLIK KİRA BİRİM DEĞERİ (TL/m ² /Ay)	PAZAR DEĞERİ (TL)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
H/1	52	ASMA KATLI DEPOLU DÜKKAN	B + Z + A	54	77	34	165	112	215.175	1.305	1,25	268.969	1.631	30.125.000	183.000
H/1	57	ASMA KATLI DEPOLU DÜKKAN	B + Z + A	120	137	45	302	200	215.175	1.305	1,15	247.451	1.501	49.490.000	300.000
I/2	40	ASMA KATLI DEPOLU DÜKKAN	B + Z + A	163	167	62	392	252	215.175	1.305	1,00	215.175	1.305	54.225.000	329.000
TOPLAM														133.840.000	812.000

8.2 GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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

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

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

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

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

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

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

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

yıllık faaliyet gelirine, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir.

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

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

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

Dükkanlar için Kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:

EMSAL	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
4	160.000	1.920.000	27.000.000	0,071
Gayrimenkuller için dikkate alınacak olan ortalama kapitalizasyon oranı				0,071

Bu yöntemle hesaplanan dükkan ve ofislerin değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

BLOK/GİRİŞ NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM	KAT	TOPLAM ALANI (m ²)	ZEMİN KATA İNDİRGENMİŞ ALAN (m ²)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAP. ORANI	PAZAR DEĞERİ (TL)
H/1	52	B + Z + A	165	112	183.000	2.196.000	0,071	30.930.000
H/1	57	B + Z + A	302	200	300.000	3.600.000	0,071	50.705.000
I/2	40	B + Z + A	392	252	329.000	3.948.000	0,071	55.605.000
					812.000	9.744.000		137.240.000

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

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

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

8.4 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER (TL)
Pazar Yaklaşımı	133.840.000
Gelir Yaklaşımı	137.240.000
Uyumlaştırılmış Değer	133.840.000

Her iki yöntemle bulunan değerler arasında bir miktar fark vardır.

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

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak **pazar yaklaşımı** ile bulunan değer alınması uygun görülmüştür. Buna göre rapor konusu taşınmazların mevcut durumları itibarıyla değerleri toplamı **133.840.000,-TL** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

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

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

8.4.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.4.3 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Taşınmazların müşterek ya da bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

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

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

8.4.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Pazar yaklaşımı yöntemi ile taşınmazlar hesaplanan KDV hariç toplam aylık kira değeri 812.000,-TL, yıllık kira değeri ise 9.744.000,-TL'dir.

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

Raporda yer alan değerlendirme konusu gayrimenkuller için, şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

10. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

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

ESENKENT AVRUPA KONUTLARI PROJESİ BÜNYESİNDEKİ 3 ADET DÜKKANIN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	133.840.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	160.608.000,-TL

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

İş bu rapor e-imzalı doküman ve 2 (iki) orijinal suret olarak hazırlanmıştır.

KDV oranı tüm gayrimenkuller için %20 kabul edilmiştir.

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

Bilgilerinize sunulur. 21 Mayıs 2026

(Ekspertiz tarihi: 18 Mayıs 2026)

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

e-imzalıdır.

Haydar BİLGEÇ
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 410986)

e-imzalıdır.

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

e-imzalıdır.

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