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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TRİPLEKS DEPOLU DÜKKAN ÜMRANİYE/İSTANBUL

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2026/2525

CEM ÖZDEMIR

Bu belge ********** kimlik numarali CEM ÖZDEMIR tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.

Tarih: 20/11/2026 14:48

MUHAMMED MUSTAFA YÜKSEL

Bu belge ********** kimlik numarali MUHAMMED MUSTAFA YÜKSEL tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.

Tarih: 20/11/2026 14:47

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

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM RAPOR ÖZETİ ... 3
2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER ... 4
2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER ... 4
2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER ... 4
3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI ... 5
3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI ... 5
3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR ... 7
3.3 UYGUNLUK BEYANI ... 7
4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER ... 8
4.1 TAPU KAYITLARI ... 8
4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ ... 8
4.2.1 GAYRIMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ ... 9
4.3 BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER ... 9
4.3.1 İMAR DURUMU ... 9
4.3.2 SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER ... 10
4.3.3 BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER ... 10
4.3.4 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER ... 10
4.3.5 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ ... 10
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 GAYRIMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER ... 11
4.4.1 TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ ... 11
4.4.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ ... 11
4.5 YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER ... 11
5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ ... 12
5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ ... 12
5.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR ... 13
5.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER ... 14
5.4 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ ... 14
6. BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER ... 15
6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER ... 15
6.2 TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER ... 16
6.3 BÖLGE ANALİZİ ... 17
6.3.1 İSTANBUL İLİ ... 17

invest
2026/2525

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

6.3.2	ÜMRANİYE İLÇESİ	18
6.4	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	19
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 YAKLAŞIMIİLE ULAŞILAN SONUÇ,PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	22
8.1.1	SATILIK DÜKKAN EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ	23
8.1.2	KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ	23
8.1.3	ULAŞILAN SONUÇ	23
8.2	GELİR YAKLAŞIMIİLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	24
8.3	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	25
8.4	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	26
8.4.1	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR	26
8.4.2	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	26
8.4.3	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	26
8.4.4	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	26
8.4.5	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	26
9. BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRIMENKULİÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	27
10. BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	27

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

1. BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	:	11 Kasım 2026
Değerlenen Mülkiyet Hakları	:	Tam Mükiyet
Ekspertiz Tarihi	:	12 Kasım 2026
Rapor Tarihi	:	12 Kasım 2026
Değer Tarihi	:	13 Kasım 2026
Raporun Türü: Müşteri / Rapor No	:	Gayrimenkul Değerleme Raporu 782-2026/2525
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi	:	Yamanevler Mahallesi, Dr. Fazıl Küçük Caddesi, (874 Ada 217 Parsel) YamanevlerProjesi, No: 8/1BA, BB No: 190 UAVT No: 2120559386 Ümraniye / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	:	İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, İnkılap Mahallesi,874 Ada, 217 Parsel no'lu, 39.086,35 m² yüzölçümlü, "2 Adet 38 Katlı, 2 Adet 32 Katlı, 2 Adet 20 Katlı, 1 Adet 19 Katlı, 1 Adet 5 Katlı Betonarme Apartman Ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkul bünyesinde yer alan 190 nolu bağımsız bölüm
Sahibi	:	Oryataş İnşaat Otelcilik ve Turizm Ticaret A.Ş. (2/5) Artaş İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi (3/5)
İmar Durumu	:	25.11.2007 tarih onanlı 1/1000 ölçekli Ümraniye Revizyon Uygulama İmar Planında KAKS:1,50, TAKS:0,30,Hmax:20 Kat yapılanma şartları ile Konut alanında kalmaktadır.
Raporun Konusu	:	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkünpazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. [1]

YAMANEVLER BÜNYESİNDEKİ 190 NOLU DÜKKANİÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**180.150.000,-TL**
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	**216.180.000,-TL**

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Değerleme Uzman Yardımcısı	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**
e-imzalıdır. Cem ÖZDEMİR (SPK Lisans Belge No: 407255)	***e-imzalıdır.*** Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 401651)

[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.

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

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 itibariyle 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 değerleme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI : Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ : Ataköy 7-8-9-10. KısımMah. Çobançeşme E-5 Yan YolCad. 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 kiralanan gayrimenkullerin kiraya verilmesi veya leasingi (kendine ait binalar, devremülkler, araziler, müstakilevler, 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.

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

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar değeri:

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme 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, değerleme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

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

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değerin 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 değerleme 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 değerleme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerleme 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, değerleme 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 değerleme 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.

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

- 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.

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

4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 TAPU KAYITLARI

SAHİBİ	:	Oryataş İnşaat Otelcilik ve Turizm Ticaret Anonim Şirketi (2/5) Artaş İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi (3/5)
İLİ	:	İstanbul
İLÇESİ	:	Ümraniye
MAHALLESİ	:	İnkılap
PAFTA NO	:	46
ADA NO	:	874
PARSEL NO	:	217
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	:	2 Adet 38 Katlı, 2 Adet 32 Katlı, 2 Adet 20 Katlı, 1 Adet 19 Katlı, 1 Adet 5 Katlı Betonarme Apartman Ve Arsası [2]
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	:	39.086,35 m²
BLOK NO	:	2
KAT NO	:	Zemin+1.+2.Kat
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	:	190
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	:	Tripleks Depolu Dükkan
ARSA PAYI	:	3759/150580
YEVMİYE NO	:	55679
CİLT NO	:	239
SAYFA NO	:	23609
TAPU TARİHİ	:	09.12.2022

4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Sistemi'nden 02.12.2025 tarihinde temin edilen taşınmaza ait takbis belgesine göre taşınmazın üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır. Takbis belgesininbir sureti ise eklerde sunulmuştur.

Beyanlar Hanesinde;

- KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.) (13.04.2022 / 17399)

[2] Kat irtifakı kurulmuş, kat mülkiyetine geçilmiştir.

- 3. Blok 4. Blok 5 Blok 6. Blok 7. Blok ve 8. Blok KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.) (01.02.2022 / 4573)
- Yönetim Planı: 22/10/2020(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (23.10.2020 / 38644)

4.2.1 GAYRIMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

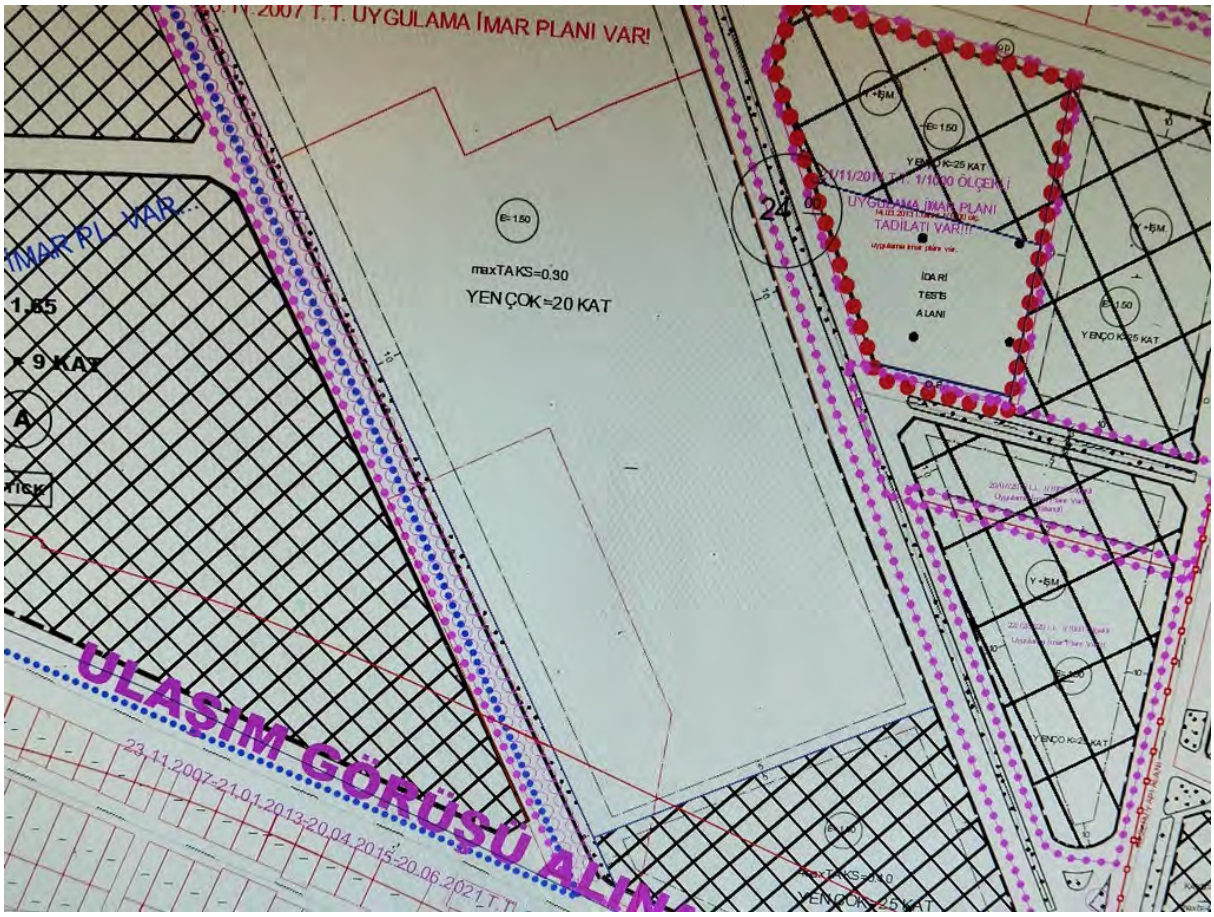
Rapor konusu taşınmazın üzerinde yönetim planı ve kat mülkiyeti beyanı bulunmaktadır.

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

4.3 BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

4.3.1 İMAR DURUMU

Ümraniye Belediyesi'nde kurulan temaslarda rapora konu taşınmazın konumlu olduğu parselin 25.11.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Ümraniye Uygulama İmar Planı kapsamında "Konut" alanında kaldığı ve yapılaşma şartlarının KAKS:1.50, TAKS:0,30 ve Hmax: 20 Kat şeklinde olduğu bilgisi edinilmiştir.



4.3.2 SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel 12.07.2013 tasdik tarihli plan kapsamında yer almakta olup imar durumunun son üç yıl içerisinde değişmemiş olduğu şifahen öğrenilmiştir.

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

Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde yapılan incelemelerde taşınmazlara ait aşağıdaki belgeler incelenmiştir.

- 09.06.2017 tarih ve 17/6683 sayılı toplam 291 bağımsız bölüm ve 57.639,68 m² inşaat alanı için düzenlenmiş Yeni Yapı Ruhsatı,
- 18.10.2017 tarih 17/20009 sayılıtoplam 291 bağımsız bölüm ve 57.639,38 m² inşaat alanı için düzenlenmiş Yenileme Ruhsatı,
- 14.03.2018 tarih 18/4915 sayılı toplam 291 bağımsız bölüm ve 57.699,52 m² inşaat alanı için düzenlenmiş Yenileme Ruhsatı,
- 22.04.2020 tarih 20/3600 sayılı toplam 291 bağımsız bölüm ve 57.699,52 m² inşaat alanı için düzenlenmiş Tadilat Ruhsatı,
- 05.05.2020 tarih 20/3731 sayılı toplam 291 bağımsız bölüm ve 57.699,52 m² inşaat alanı için düzenlenmiş İsim Değişikliği Ruhsatı,
- 06.09.2020 tarih 2020/6345 sayılı toplam 197 bağımsız bölüm ve 50.196,63 m² inşaat alanı için düzenlenmiş Tadilat Ruhsatı,
- 11.09.2020 tarih 2020/6845 sayılı toplam 197 bağımsız bölüm ve 50.196,63 m² inşaat alanı için düzenlenmiş Yenileme Ruhsatı,
- 31.03.2022 tarih 22/2870 sayılı toplam 197 bağımsız bölüm ve 50.196,63 m² inşaat alanı için Yapı Kullanma İzin Belgesi,
- Bila tarih ve 20220/6365 nolu ruhsat eki kat irtifakına esas mimari proje.

Yanı sıra taşınmazın dosyasında yapılan incelemelerde herhangi bir olumsuz karara rastlanmamıştır.

4.3.4 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu taşınmaz29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup, inşaat sürecinde yapı denetimi Atatürk Mahallesi, Yayla Sokak, No: 20, İç Kapı No:17 Ümraniye/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Çırağan Yapı Denetim LTD. ŞTİ. tarafından gerçekleştirilmiştir.

4.3.5 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Taşınmazın yer aldığı 2. Blok'a ait 03.12.2020 tarih, Y2234F8FFF498numaralı 49.992,71 m² kapalı kullanım alanı için düzenlenmiş "B" sınıfı enerji performansına sahip Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.

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

Yamanevler projesi için düzenlenmiş ruhsatlar, iskan belgeleri ve ruhsat eki onaylı mimari projeler mevcut olup gerekli tüm izin ve belgeler alınmıştır.

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 bölümün belediye incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmalarında herhangi bir sakınca yoktur.

4.4 GAYRIMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemesi yapılan gayrimenkulle 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 taşınmazın mülkiyetinin 2/5 hissesi 03.03.2022 tarihinde satış işlemi ile Oryataş İnşaat VeTicaret A.Ş'ne, ardından 09.02.2024 tarihinde Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işlemi ile Oryataş İnşaat Otelcilik ve Turizm Ticaret Anonim Şirketi'ne; 3/5 hissesi ise 09.12.2022 tarihinde satış işlemi ile Artaş İnşaat SanayiVe Ticaret Anonim Şirketi'ne geçmiştir.

4.4.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkuller için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.5 YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

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

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

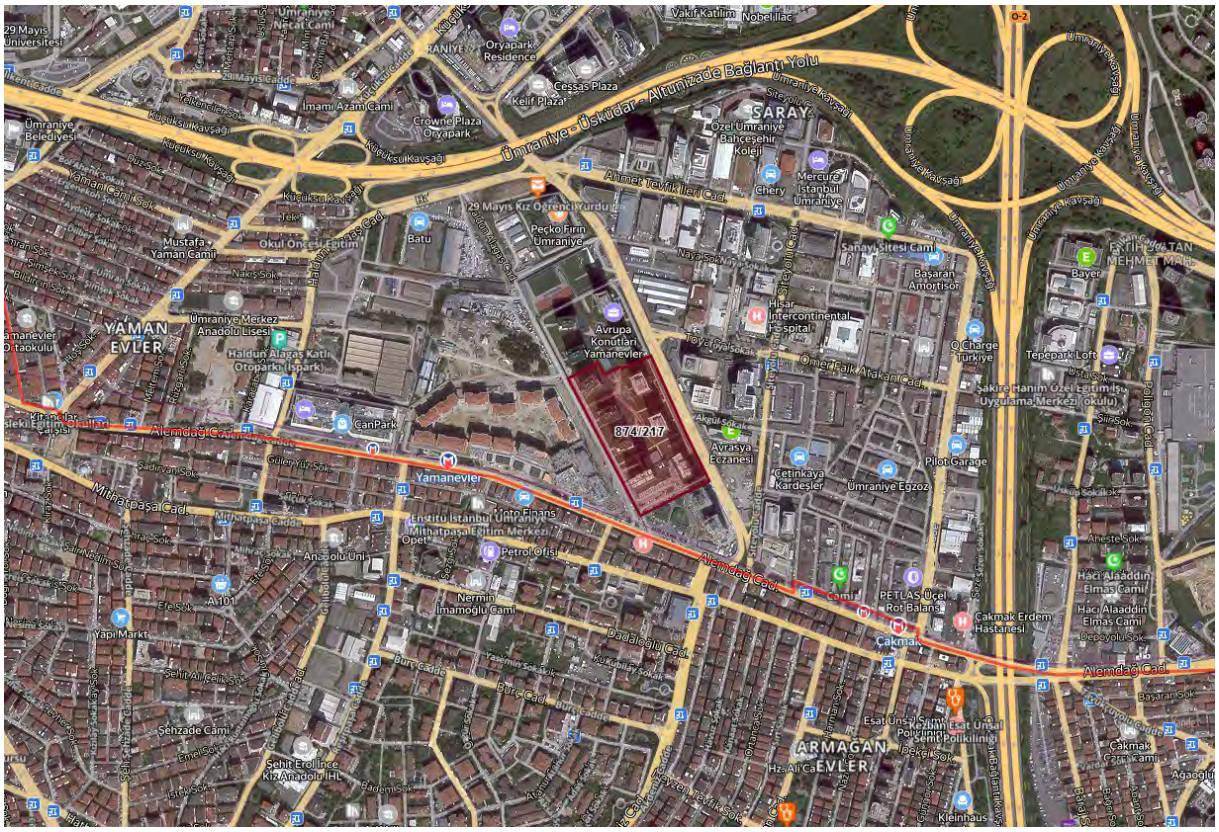
5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, YamanevlerMahallesi,Dr. Fazıl Küçük Caddesi üzerinde ve874 ada 217 parselde yer alan Yamanevler Sitesi bünyesindeki 2. Blok'un 2. ve 1. bodrum, zemin, 1 ve 2. normal katlarında konumlu olan 190 bağımsız bölüm nolu ve 8/1BA kapı numaralı tripleks depolu dükkandır.

Taşınmazın yer aldığı Yamanevler Sitesi; kuzeydoğu cephede Dr. Fazıl Küçük Caddesi'ne cephelidir. Yamanevler Sitesi'nin yakınında Alemdağ Caddesi, Hisar HospitalİIntercontinental, Güven Sanayi Sitesi, Yamanevler Metro İstasyonu, Çakmak Metro İstasyonu, Canpark AVM, Oryapark Rezidans ve Oryapark AVM, Buyaka AVM, markalı konut projeleri ve iç kesimlerde ise 6-8 katlı konut amaçlı kullanılan apartmanlar bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların dahilinde bulunduğu Yamanevler Sitesi, Dr. Fazıl Küçük Caddesi'ne cepheli olması, İstanbul Çevreyolu (E80) ve Şile Otoyolu bağlantılarına yakın konumda olması, Yamanevler ve Çakmak Metro İstasyonları'na yürüme mesafesinde olması sayesinde ulaşım açısından avantajlı bir bölgede bulunmaktadır.

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



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

5.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Rapora konu taşınmazın konumlu olduğu Yamanevler Sitesi,3 ayrı parsel üzerinde ve ayrık nizamda inşa edilmiş toplam 17 adet bloktan oluşmaktadır.
- Taşınmazın konumlu olduğu "2" nolu blok ise 39.086,35 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip 874 ada, 217 nolu parsel üzerinde konumlu olup parsel bünyesinde 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8nolu olmak üzere toplam 8 adet blok bulunmaktadır.
- Site bünyesinde açık ve kapalı otopark, fıtness, sosyal alanlar ve 7/24 güvenlik imkanımevcuttur.
- Rapora konu taşınmazın konumlu olduğu "2" nolu blok parselin güney sınırında ve sol tarafta yer almaktadır.
- 2 nolu blok; 3 bodrum, zemin, 34 normal kat, kazan dairesi katı ve asansör makine dairesi katı olmak üzere toplam 40 katlıdır.
- Mimari projesine göre binanın 3. bodrum katında, kapalı otopark ve bina ortak alanları; 2. bodrum katında kapalı otopark, genel depo, depo, pilates odası, spor odaları, soyunma odaları ve bina ortak alanları; 1. bodrum katında zemin katta yer alan dükkanlara ait depo alanları, kapalı otopark ve bina ortak alanları; zemin katında bina girişi, 6 adet dükkan, 1 adet dubleks depolu dükkan, 1 adet tripleks depolu dükkan; 1. normal katında zemin katta yer alan 2 dubleks ve tripleks dükkana ait mahaller; 2. normal katında, 5 adet daire ve zemin katta yer alan tripleks dükkana ait mahaller; 3 ila 34. normal katlarında ise muhtelif sayıda daire olmak üzere toplam 197 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Yapı kullanma izin belgesindenanlaşılacağı üzere değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Yamanevler 2. Blok inşaatı 2022 yılında tamamlanmıştır.
- Rapora konu 190nolu bağımsız bölüm; binanın 2. ve 1. bodrum, zemin, 1 ve 2. normal katlarında konumlu ve üç yöne (kuzey-güney-doğu) cephelidir.
- Rapora konu 190 nolu bağımsız bölüm; 2. bodrum katta brüt 1.112 m² kullanım alanlı, lobi, pilates odası, 3 adet squash odası, box çalışma odası; 1. bodrum katta brüt 70 m² kullanım alanlı, giriş holü; zemin katta brüt 305 m² kullanım alanlı; dükkan girişi, kat holü, 2 adet soyunma odası, 2 adet WC, malzeme deposu; 1. normal katta brüt 635 m² kullanım alanlı; kat holü, dükkan (kardiyo salonu), dükkan(dinlenme alanı), balkon; 2. normal katta brüt 490 m² kullanım alanlı; kat holü, dükkan (dinlenme alanı), dükkan, malzeme deposu ve balkon hacimleri olmak üzere toplam brüt 2.612 m² kullanım alanlı olacak şekilde tasarlanmıştır.
- Yanı sıra taşınmazın zemin katın kuzey cephesinde havuz tasarlanmış ancak herhangi bir ölçü belirtilmemiştir. Yerinde yapılan ölçümlerde etrafının çelik konstrüksiyonlu cam panel ile kapatıldığı ve 560 m² kullanım alanlı olduğu tespit edilmiştir. Zemin kat planında tasarlanan havuza göre bir aykırılık tespit edilmediğinden bu alan yasal ve mevcut değer takdirinde şerefiye olarak dikkate alınmıştır.

- Yerinde yapılan incelemelerde taşınmazın 2. ve 1. bodrum kat, zemin katta dükkan girişi, kat holü ve 1. normal katın spor salonu olarak kullanıldığı ve bu alanların kullanım amacına uygun olacak şekilde bölümlendirildiği, zemin katın havuz ile irtibatı bulunan soyunma odaları, WC kısımları ile havuz alanı ve 2. normal katın ise boks salonu olarak kullanıldığı tespit edilmiştir.
- Taşınmazın spor ve bokssalonu olarak kullanılan kısımlarının zeminleri kısmen seramik, kısmen kauçuk kaplama, kısmen laminat parke; duvarlarıkısmen plastik boyalı, kısmen kağıt kaplama, kısmen dekoratif taş görünümlü üç boyutllu kağıt kaplama, kısmen dekoratif ahşap kaplama, kısmen kompozit panel kaplama;tavanları kısmen çatı malzemesi ile kaplı, kısmen plastik boyalıdır. Zemin kat soyunma odası, WC hacimlerinin zeminleri kısmen seramik, kısmen brüt beton; duvarları kısmen seramik, kısmen plastik boyalı veya sıvalı; tavanları plastik boyalıdır. Dış kapı ve vitrin doğramaları camlı alüminyum doğramadır.
- Rapora konu 190 nolu bağımsız bölüm içerisinde 2 adet asansör bulunmaktadır.
- Taşınmazın ait yasal ve mevcut kullanım alanlarının katlara göre dağılımı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

BAĞIMSIZ BÖLÜM	KAT	YASAL ve MEVCUT KULLANIM ALANI (m²)
190	2. BODRUM	1.112 m²
	1. BODRUM	70 m²
	ZEMİN	305 m²(+ 560 m² Havuz)
	1. NORMAL KAT	635 m²
	2. NORMAL KAT	490 m²
	TOPLAM	**2.612 m² (+ 560 m² Havuz)**

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 üretip 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

Türkiye gayrimenkul piyasası, 2001 yılındaki ekonomik krizle birlikte belirgin bir daralma sürecine girmiş; 2001–2003 döneminde fiyatlarda gerileme ve işlem hacminde ciddi düşüşler yaşanmıştır. 2004 yılından itibaren makroekonomik göstergelerdeki iyileşme ile sektör yeniden canlanmış; 2004–2005 döneminde yüksek talep ve sınırlı arzın etkisiyle fiyatlarda hızlı artışlar meydana gelmiştir. Ancak bu dengesiz büyüme 2006 yılı sonunda piyasa üzerinde baskı oluşturmuş, 2007 yılında iç siyasi belirsizlikler nedeniyle sektörde durgunluk gözlenmiştir.

2008 yılında küresel finansal krizin etkileri Türkiye'ye de yansımış; uluslararası fonların yatırım iştahı azalmış, finansman koşulları sıkılaşmış ve reel sektör olumsuz etkilenmiştir. 2009 yılı ve 2010'un ilk dönemleri, gayrimenkul projelerinde finansman açısından seçiciliğin arttığı bir dönem olmuştur.

2010–2014 yılları arasında ekonomik istikrarın güçlenmesi ve faiz oranlarının düşük seyretmesi sektöre olumlu yansımış; özellikle 2012–2015 döneminde düşük faiz ortamı konut talebini artırmış ve fiyatlarda sürekli yükseliş yaşanmıştır. 2014 sonrası faiz oranlarındaki artış ve 2016 yılındaki darbe girişimi ile jeopolitik riskler sektörde durağanlığa yol açmış olmakla birlikte, 2016 ve 2017 yıllarında konut satış adetleri önceki yıllara kıyasla yüksek seviyelerde gerçekleşmiştir.

2018 yılı başında döviz kurlarındaki sert artış ve faiz oranlarındaki yükseliş, yüksek konut stoğu ile birleşerek sektörde daralmaya neden olmuş; piyasa yatay bir seyir izlemiştir. 2019 yılı ve 2020'nin ilk çeyreği bu daralmanın devamı niteliğinde geçmiştir. 2020 yılının ikinci ve üçüncü çeyreklerinde uygulanan düşük faizli kredi kampanyaları talebi artırmış; kısa sürede fiyatlarda yukarı yönlü hareket gözlenmiştir.

2021 yılında döviz kurundaki artışın inşaat maliyetlerine yansımasıyla fiyatlar piyasa normallerinin üzerine çıkmış; Türkiye genelinde kısa sürede %60–70 seviyelerine varan artışlar yaşanmış ve erişilebilirlik azalmıştır. 2022 yılında küresel krizler, savaşlar ve pandemi etkilerinin sürmesi ekonomik belirsizliği artırmış; yükselen maliyetler nedeniyle

yüksek fiyatlı gayrimenkuller pazarda daha uzun süre kalmış ve sektör genel olarak durgunlaşmıştır.

2023 yılında meydana gelen 6 Şubat depremleri konut ihtiyacını artırmış; kiralar ve satış fiyatlarında yükseliş yaşanmış ancak krediye erişimdeki zorluklar nedeniyle satış hacmi sınırlı kalmıştır. 2024 yılı ve 2025'in ilk çeyreği ekonomik durgunluğun sürdüğü, talebin ağırlıklı olarak orta ve üst-orta gelir gruplarında yoğunlaştığı bir dönem olmuştur. 2025'in ikinci yarısında Merkez Bankası'nın faiz indirimleri ve ekonomik dengelenme sinyalleri sektörde hareketlenme beklentisi oluşturmuştur. Bu dönemde likidite sıkıntısı nakit alıcılar için fırsatlar yaratmış; lojistik depolar, veri merkezleri ve öğrenci yurtları gibi alternatif segmentler öne çıkmıştır. Kentsel dönüşüm projelerinin hızlanmasıyla sektörde ivmelenme beklenmiştir.

2026 yılına ilişkin beklentiler ise, faiz indirimlerinin etkisiyle kredili satışlarda artış yaşanacağı yönündedir. Ancak yüksek inşaat maliyetleri ve arsa fiyatları nedeniyle yeni konut üretimindeki artışın sınırlı kalması öngörülmektedir. Bu süreçte erişilebilir fiyatlı projelerin yeniden önem kazanması, nakit alıcıların pazarlık gücünün artması ve kentsel dönüşüm projelerinin büyükşehirler ile orta ölçekli kentlerde hızlanması beklenmektedir. Lojistik depolar, veri merkezleri, öğrenci yurtları ve yaşlı yaşam merkezleri gibi alternatif gayrimenkul segmentlerine yönelik yatırımcı ilgisinin devam edeceği değerlendirilmektedir. Bununla birlikte bazı bölgelerde arz fazlası riski sürmekte; yüksek maliyetler nedeniyle yeni projelerin geniş kitleler için erişilebilir olmaktan uzaklaşması muhtemeldir. Finansmana erişimin kolaylaşması ve maliyet baskısının azalması, sektörün sürdürülebilir büyümesi açısından kritik önem taşımaktadır.

Genel olarak 2026 yılında Türkiye gayrimenkul piyasasının, faiz indirimleri, kentsel dönüşüm projeleri ve alternatif segmentlere yönelik yatırım ilgisiyle toparlanma eğilimini sürdürmesi beklenmekte; ancak maliyetler, arz fazlası ve finansman koşullarındaki kırılganlık sektörün temel riskleri olarak varlığını korumaktadır.

6.2 TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- Faiz oranlarındaki dalgalanmalar nedeniyle kredili talebin zayıflaması,
- Döviz kurlarındaki oynaklık sonucu inşaat maliyetlerinde öngörülemez artışlar,
- Enflasyonist baskıların alım gücünü azaltması,
- Finansmana erişimdeki kısıtlar nedeniyle satış hacminin daralması,
- Jeopolitik riskler ve bölgesel çatışmaların yatırımcı güvenini zayıflatması,
- Deprem riski yüksek bölgelerde yapı stokunun değer kaybı potansiyeli,
- Küresel fonların risk iştahındaki azalma nedeniyle yabancı sermaye girişinin yavaşlaması,
- Bazı bölgelerde arz fazlası riski ve uzun süreli stok birikimi,

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

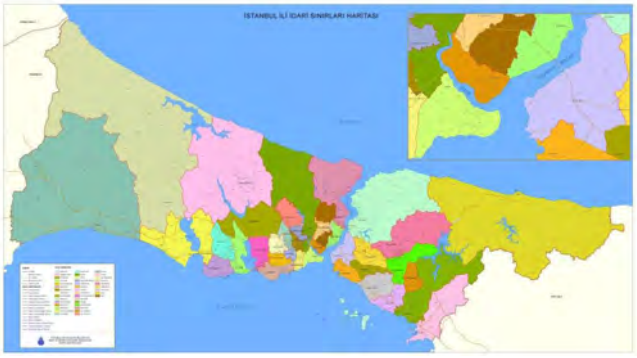
- Alternatif yatırım araçlarının (mevduat, altın vb.) dönemsel olarak daha cazip hale gelmesi.

Fırsatlar:

- Merkez Bankası'nın faiz indirimleriyle kredili satışlarda beklenen artış,
- Kentsel dönüşüm projelerinin hızlanmasıyla yüksek ölçekli yatırım fırsatları,
- Deprem sonrası yenileme ihtiyacının yarattığı zorunlu konut talebi,
- Lojistik depolar, veri merkezleri, öğrenci yurtları ve yaşlı yaşam merkezlerinde yüksek yatırım potansiyeli,
- Yabancı yatırımcıların alternatif segmentlere artan ilgisi,
- Ekonomik dengelenme süreciyle orta vadede fiyat istikrarı beklentisi,
- Nakit alıcılar için pazarlık gücünün artması ve değerinin altında varlık edinme imkânı,
- Büyükşehirlerde ulaşım projeleri ve altyapı yatırımlarıyla lokasyon bazlı değer artışı.

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 otalama 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

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

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 ÜMRANİYE İLÇESİ

Ümraniye, İstanbul ilinin ilçelerinden biridir. İstanbul'un nüfus bakımından en kalabalık dördüncü, Anadolu Yakası'nın en kalabalık ilçesidir. İlçe 35 mahalleden oluşur. 22 bin hektarlık bir yerleşim alanına sahiptir. Batıdan Üsküdar, güneyden Ataşehir, doğudan Sancaktepe, kuzeydoğudan Çekmeköy ve kuzeybatıdan Beykoz ilçeleriyle çevrilidir. Ümraniye İstanbul'un en hızlı kentleşen ve nüfusu hızla artan; köy ve yöre geleneklerinin de aynen muhafaza edildiği bir kentleşme örneğidir. Ümraniye, ekonomik çeşitlilik açısından çok zengin bir yöredir. Küçük imalat sanayisinden konfeksiyona, yedek parça ve ağaç ürünleri üretimine kadar çeşitlilik göstermektedir.

Ümraniye'nin doğusunda Sancaktepe, güneyinde Ataşehir, batısında Üsküdar, kuzeyinde Çekmeköy ve Beykoz ilçeleri yer almaktadır. Ümraniye'nin denizden yüksekliği 120 metre olup, doğuya doğru Yukarı Dudullu kısmında 180 metreye kadar çıkar. Yüzölçümü 45 km² dir. İlçe sınırları içinde büyük dağ, göl ve akarsu yoktur. Geçmişte ormanlar ile kaplı iken tahribat nedeniyle küçük topluluklar halinde bulunan birkaç yer dışında orman kalmamıştır.

İlçede hem Karadeniz hem Akdeniz iklim özellikleri görülür. Kışları Akdeniz bölgesi gibi cephesel yağışların etkisi altında kalırken, yazları Karadeniz'in etkisiyle Akdeniz bölgesi kadar kurak geçmez. Yükseltinin az olması yağış miktarının fazla olmasını engeller. Her ne kadar boğazdan gelen deniz ikliminden etkilense de Çamlıca tepelerinin engellemesiyle karasal iklimin özellikleri de görülebilmektedir.

İlçede toplam 60.014 ana taşınmaz, 189.131 bağımsız bölüm, 199.700 malik mevcut olup, 43 personel ile hizmet verenTapu Müdürlüğü tarafından 2014 yılında toplam 45.046 işlem yapılmış olup, bunlar; 12.969 satış, 37 bağış, 897 intikal, 48 taksim, 2.836 ipotek, 6.360 ipotek terkini, 98 cins tashihi, 780 diğer tashihler, 3 imar uygulaması, 684 kat irtifakı, 640 kat mülkiyeti, 341 kamulaştırma, 28.089 diğer işlemlerdir.

İstanbul Kadastro Müdürlüğüne bağlı olup, 3 ilçeye hizmet veren Ümraniye Kadastro Mühendisliği bünyesinde Ümraniye'de 57.300 tescilli taşınmaz mevcut olup, 2014 yılında 607 Aplikasyon, 21 ihdas, 894 plan örneği (çap), 44 ifraz, 406 yola terk, 169 tevhit, 720

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

cins değişikliği, 12 irtifak hakkı tesisi, 10 alan düzenlemesi, 5 kamulaştırma haritası, 256 diğer tescile konu işlem olmak üzere toplam 3.144 işlem gerçekleştirilmiştir.

6.4 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Merkezi konumu,
- Ulaşım imkanlarının kolaylığı,
- Tamamlanmış altyapı,
- Modern şehircilik anlayışına uygun olarak planlanmış olması,
- Sosyal donatılara sahip site bünyesinde konumlu olması,
- İnşai kalitesinin yüksek olması,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması.

Olumsuz etken:

- Gayrimenkul piyasasındaki belirsizliklerin mevcudiyeti,
- Son dönemde para piyasalarında yaşanan alışılagelmişin dışındaki hareketlilik.

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 taşınmaz ile aynı bölgede Alemdağ Caddesi üzerinde, Canpark AVM'nin karşısında yer alan, bodrum ve zemin katlarda 200'er m² kullanım alanlı olmak üzere toplam brüt 400 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, bodrum ve zemin katlarda 175'er m² kullanım alanlı olmak üzere toplam brüt 350 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen dükkan, 60.960.000 TL (290.286,-TL/m²) bedelle satılıktır. (0536 866 26 70) Bodrum kat alanı zemin kat alanına 1/5 oranında indirgenmiş ve zemin kat alanı 210 m² olarak hesap edilmiştir. Ticari potansiyeli bakımından kısmen yüksek şerefiyeli ancak yüksek nitelikli site bünyesinde yer almaması sebebiyle düşük şerefiyeli olarak değerlendirilmiştir. Yanı sıra yüksek pazarlık payı olduğu kanaatine varılmıştır.
2. Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede prestijli site bünyesinde yer alan, zemin ve asma katta konumlu, brüt 86 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, bu alana 20 m² alanlı açık kullanım alanının dahil edildiği anlaşılan, brüt 60 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen, aylık 90.000,-TL kira getirisinin olduğu ifade edilen dükkan, 18.750.000 TL (312.500,-TL/m²) bedelle satılıktır. (0535 665 26 25) Ticari potansiyeli

bakımından benzer şerefiyeli olarak değerlendirilmiştir. Yanı sıra yüksek pazarlık payı olduğu kanaatine varılmıştır.

3. Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede Alemdağ Caddesi üzerinde, yaklaşık 20 yıl önce inşa edilen binanın bodrum, zemin ve asma katlarda bodrum ve zemin katlar 220 m², asma kat 60 m² olmak üzere toplam 500 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, zemin katı brüt 200 m², bodrum katı brüt 200 m², asma katı brüt 45 m² olmak üzere toplam brüt 445 m² olduğu tahmin edilen dükkan, 115.000.000 TL (410.714,-TL/m²) bedelle satılıktır. (0532 521 66 74) Asma kat alanı 2/3 oranında, bodrum kat alanı 1/4 oranında zemin kat alanına indirgenmiş ve zemin kat alanı 280 m² olarak hesap edilmiştir. Bina yaşı bakımından düşük, ticari potansiyeli bakımından yüksek şerefiyeli olarak değerlendirilmiş ve yüksek pazarlık payı olduğu kanaatine varılmıştır.
4. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede Alemdağ Caddesi'ne paralel Mithatpaşa Caddesi üzerinde, yol kotunun yarım boy altında görünürlüğü kısıtlı, toplam 200 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, toplam 160 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen dükkan, 37.850.000 TL (236.563,-TL/m²) bedelle satılıktır. (0532 133 78 68) Bina yaşı bakımından düşük, ticari potansiyeli bakımından ise kısmen yüksek şerefiyeli olarak değerlendirilmiştir.
5. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede Alemdağ Caddesi üzerinde yaklaşık 30 yıl önce inşa edilen bina bünyesinde yer alan, binanın zemin katında konumlu ve brüt 85 m² kullanım alanlı olduğu beyan ve tahmin edilen dükkan 39.500.000 TL (464.706,-TL/m²) bedelle satılıktır. (0546 566 96 96) Bodrum kat alanı zemin kat alanına 1/5 oranında indirgenmiş ve zemin kat alanı 240 m² olarak hesap edilmiştir. Ticari potansiyeli ve kullanım alanı bakımından çok yüksek, bina yaşı nedeniyle ise düşük şerefiyeli olarak değerlendirilmiştir.

Bölgede Konumlu Olan Kiralık Dükkan Emsalleri;

6. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede ana cadde üzerinde yaklaşık 15 yıl önce inşa edilen binanın zemin, asma ve 2 adet bodrum katlarında yer alan, zemin kat brüt 60 m², asma kat brüt 40 m², 1. Bodrum kat brüt 25 m², 2. Bodrum kat brüt 25 m² olmak üzere toplam brüt 150 m² kullanım alanlı olduğu beyan ve tahmin edilen dükkan 175.000 TL (1.786,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (0532 520 33 22) Asma kat 2/3 oranında, 1. Bodrum kat 1/4 oranında, 2. Bodrum kat 1/5 oranında zemin kata indirgenmiş ve zemin kat alanı 98 m² olarak hesaplanmıştır. Ticari potansiyeli bakımından daha yüksek şerefiyelidir.
7. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede Alemdağ Caddesi ve Mithatpaşa Caddesi arasında sokak üzerinde yeni inşa edilen binada yer alan, brüt 145 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen brüt 130 m² olduğu tahmin edilen dükkan, 125.000 TL (962,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (0553 615 80 43) Ticari potansiyeli bakımından kısmen düşük şerefiyelidir.

8. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede çok merkezi konumda yaklaşık 25 yıllık binanın zemin ve asma katlarında yer alan, toplam brüt 150 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen zemin katı brüt 80 m², asma katı brüt 50 m² olmak üzere toplam brüt 130 m² olduğu düşünülen dükkan 120.000 TL (1.062,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (0536 324 75 44) Asma kat 2/3 oranında zemin kata indirgenmiş ve zemin kat alanı 113 m² olarak hesaplanmıştır. Konumu ve bina yaşı nedeniyle düşük şerefiyelidir.
9. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede Mithatpaşa Caddesi üzerinde yer alan, 2 katlı ve brüt 230 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, zemin katı brüt 130 m², bodrum katı brüt 90 m² olmak üzere toplam brüt 220 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen dükkan 175.000 TL (1.182,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (0553 019 96 92) Bodrum kat 1/5 oranında zemin kata indirgenmiş ve zemin kat alanı 148 m² olarak hesaplanmıştır. Ticari potansiyeli sebebiyle yüksek, konumlu olduğu bina nedeniyle ise düşük şerefiyelidir.



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 değerin 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 değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

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

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.

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

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

8. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 PAZAR YAKLAŞIMIİLE ULAŞILAN SONUÇ,PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ

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

Yukarıdaki tanımdam hareketle bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkulleriçin 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.

Gayrimenkulünpazar 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
Kullanım Alanı (m²)	210	60	280	160	85
İstenen Fiyat (TL)	60.960.000	18.750.000	115.000.000	37.850.000	39.500.000
Birim Değer (TL/m²)	290.285	312.500	410.715	236.565	464.705
Konum/Şerefiye Düzeltmesi (%)	-15%	0%	-25%	-10%	-40%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	0%	-25%	0%	0%	-15%
Bina Yapım Kalitesi/Yaşı (%)	5%	0%	-10%	15%	15%
Pazarlık Payı (%)	-12%	-10%	-15%	-10%	-10%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-22%	-35%	-50%	-5%	-50%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	226.422	203.125	205.358	224.737	232.353
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	**218.400**				

8.1.2 KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	6	7	8	9
Kullanım Alanı (m²)	98	130	113	148
İstenen Fiyat (TL)	175.000	125.000	120.000	175.000
Birim Değer (TL/m²)	1.785	960	1.060	1.180
Konum/Şerefiye Düzeltmesi (%)	-20%	30%	15%	-10%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%
Bina Yapım Kalitesi/Yaşı (%)	0%	0%	15%	15%
Pazarlık Payı (%)	-10%	-10%	-10%	-10%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-30%	20%	20%	-5%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	1.250	1.152	1.272	1.121
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	**1.200**			

Rapora konu taşınmaz ile bölgede yer alan benzer özelliklere sahip satılık dükkan emsalleri araştırılmıştır. Bulunan emsaller üzerinde konum ve inşaat kalitesi düzeltmeleri yapılmış yanı sıra pazarlık payları ve şerefiyeleri de dikkate alınarak m²satış birim değeri **218.400,-TL/m²**, kira m² birim değeri ise **1.200,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Ayrıca taşınmaza ait 2. bodrum kat alanı büyük alanlı olması sebebiyle 1/8 oranında; 1. bodrum kat alanı 1/6 oranında; 1. normal kat alanı 1/3 oranında; 2. normal kat alanı 1/4 oranında; yaklaşık 560 m² kullanım alanlı kapalı havuz alanı ise 1/15 oranında zemin kata indirgenerek hesaplanan düzeltilmiş alanlar ile m² birim değeri ile çarpılarak pazar değeri hesaplanmıştır.

8.1.3 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerleme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak taşınmazın m² birim değeri takdir edilmiş ve satışa esas kullanım alanı ile çarpılarak pazar ve kira değerleri hesaplanmıştır. Değerlemesi yapılan taşınmazın katlardaki kullanım alanları farklı olduklarından tüm kat alanları zemin

kat alanı olarak indirgenerek toplam zemin kata indirgenmiş alanları hesaplanmış ve bu alanlar bulunan ortalama m² birim satış ve kira değerleri ile çarpılarak taşınmazın satış ve kira değerleri aşağıdaki tablodaki gibi takdir edilmiştir.

BB	KAT	KULLANIM ALANI (m²)	ZEMİN KATA İNDİRGENMİŞ ALAN (m²)	SATIŞ BİRİM DEĞERİ (TL/m²)	AYLIK KİRA BİRİM DEĞERİ (TL/m²/Ay)	PAZAR DEĞERİ (TL)	KİRA DEĞERİ (TL/ay)
190	2. BODRUM	1112 m²	139,00	218.400	1.200	30.350.000	165.000
	1. BODRUM	70 m²	11,67			2.550.000	15.000
	ZEMİN	305 m² (+ 560 m² Havuz)	342,33			74.750.000	410.000
	1. NORMAL	635 m²	209,50			45.750.000	250.000
	2. NORMAL	490 m²	122,50			26.750.000	145.000
TOPLAM		**2612 m² (+ 560 m² Havuz)**	**825,00**			**180.150.000**	**985.000**

8.2 GELİR YAKLAŞIMIİLE 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 değerleme 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 değerleme yaygınlıkla, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılmaktadır.

Bunlar; "direkt kapitalizasyon yaklaşımı" denilen ve gayrmenkulün 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 residence dairelerin değerine ulaşmak için "direkt kapitalizasyon yöntemi" kullanılmıştır.

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

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

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 = Yılık Net Gelir / Gayrimenkulün Pazar Değeri'dir.

Kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:

EMSAL	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
2	90.000	1.080.000	18.750.000	0,058
Gayrimenkul için dikkate alınacak olan ortalama kapitalizasyon oranı				**0,058**

Bu yöntemle hesaplanan dükkanın değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

BB	KULLANIM ALANI (m²)	ZEMİNKATA İNDİRGENMİŞ ALAN(m²)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAP. ORANI	GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİ (TL)
190	2.612 m² (+ 560 m² Havuz)	825,00	985.000	11.820.000	0,058	203.795.000

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

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

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

8.4 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER (TL)
Pazar Yaklaşımı	180.150.000
Gelir Yaklaşımı	203.795.000
Uyumlaştırılmış Değer	**180.150.000**

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 değerin 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 değerin alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazın pazar değeri **180.150.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

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

Taşınmazın müşterek ya da bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

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

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

8.4.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Pazar yaklaşımı yöntemi ile taşınmaz için hesaplanan KDV hariç toplam aylık kira değeri 985.000,-TL, yıllık kira değeri ise 11.820.000,-TL'dir.

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

Raporda yer alan değerleme konusu gayrimenkul için, şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde Avrupakent GYO A.Ş.'ne SPK formatında hazırlanmış değerleme raporu bulunmamaktadır.

10. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemelerinde konumuna, kullanım alanı büyüklüğüne, inşaikalitesine, mimari özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir edilen pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

YAMANEVLERSİTESİ BÜNYESİNDEKİ 190 BAĞIMSIZ BÖLÜM NOLU TRİPLEKS DEPOLU DÜKKAN İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**180.150.000,-TL**
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	**216.180.000,-TL**

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

İş bu rapor e-imzalı dokuman 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. 13 Kasım 2026

(Ekspertiz tarihi: 12 Kasım 2026)

Saygılarımızla,

INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

e-imzalıdır.

Cem ÖZDEMİR
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 407255)

e-imzalıdır.

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