

**AVRUPAKENT GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**26 ADET DÜKKAN
(3282 ADA 8 PARSEL)
BAĞCILAR/İSTANBUL**

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2025/2883

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.	GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU	8
4.2.	TAKYİDAT İNCELEMESİ.....	9
4.2.1.	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE PORTFÖYDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ	9
4.3.	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	10
4.3.1.	SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER	10
4.3.2.	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER	10
4.3.3.	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER	11
4.3.4.	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	11
4.3.5.	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	11
4.3.6.	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	11
4.4.	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	12
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	13
5.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	13
5.2.	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	14
5.3.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	16
5.4.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	16
6.BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	16
6.1.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	16
6.2.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER	17
6.3.	BÖLGE ANALİZİ	18
6.3.1.	İSTANBUL İLİ.....	18



6.3.2.	BAĞCILAR İLÇESİ.....	19
6.4.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	20
6.5.	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI	21
7.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ.....	22
7.1.	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	22
8.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	23
8.1.	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	23
8.1.1.	SATILIK VE KİRALIK DÜKKAN EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ	24
8.1.2.	ULAŞILAN SONUÇ	24
8.2.	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	0
8.3.	ULAŞILAN SONUÇ	1
8.4.	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	2
8.5.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	2
8.5.1.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR ...	3
8.5.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ .	3
8.5.3.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	3
8.5.4.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	3
8.5.5.	KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	3
9.BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI.....	3
10.BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	4



1.BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	: 30 Aralık 2025
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 31 Aralık 2025
Rapor Tarihi	: 08 Ocak 2026
Raporun Türü: Müşteri / Rapor No	: Gayrimenkul Değerleme Raporu 782 - 2025/2882
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi	: Yenimahalle Mahallesi, Dökümcüler Caddesi, No: 16, (3282 Ada 8 Parsel) Bağcılar/İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kirazlı Mahallesi, 3282 ada 8 nolu parsel (Bkz. Ekler)
İmar Durumu	: Bağcılar Belediyesi`nde yapılan temaslarda değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu parselin 1/1000 ölçekli Bağcılar Uygulama İmar Planı kapsamında TİM Alanında kaldığı şifahen öğrenilmiştir.
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. ¹

3282 ADA 2 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN 26 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	1.267.710.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	1.521.252.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
<i>e-imzalıdır.</i> Orçun Anıl TÜMER (SPK Lisans Belge No: 409714)	<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 6697 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. Avrupa Residence-Office No:8/2/1 Bakırköy / İstanbul
TELEFON NO	: 0 (212) 571 13 55
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 400.000.000,-TL
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 1.675.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 06.07.2010
HALKA AÇIKLIK ORANI	: %25
NACE KODU	: 68.20.02 (Kendine ait veya kiralanmış gayrimenkullerin kiraya verilmesi veya leasingi (kendine ait binalar, devre mülkleri, 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.



invest

2025/2883

3.BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar değeri:

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

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

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

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

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer 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, Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. talebine istinaden, İstanbul İli, Bağcılar İlçesi 3282 ada 8 no'lu parselde kayıtlı 26 adet dükkanın pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri doğrultusunda hazırlanan gayrimenkul değerlendirme 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. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ : Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi V (1/1)
İLİ : İstanbul
İLÇESİ : Bağcılar
MAHALLE : Kirazlı
PAFTA NO : 245Ds3b
ADA NO : 3282
PARSEL NO : 8
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : 17 Adet Bloklı Betonarme Mesken Ofs İşyeri ve Arsası
YÜZÖLÇÜMÜ (m²) : 48.973,43 m²

BLOK	BB NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT	SAYFA	YEVMIYE	TARİH
1	32	ZEMİN	DÜKKAN	219240 / 146920290	558	55117	12.02.2025	6331
1	33	ZEMİN+1	ASMA KATLI DÜKKAN	347007 / 146920290	558	55118	12.02.2025	6331
1	34	ZEMİN+1	ASMA KATLI DÜKKAN	332532 / 146920290	558	55119	12.02.2025	6331
2	35	ZEMİN+1	DEPOLU ASMA KATLI DÜKKAN	307818 / 146920290	558	55182	12.02.2025	6331
2	36	ZEMİN+1	DEPOLU ASMA KATLI DÜKKAN	258000 / 146920290	558	55183	12.02.2025	6331
2	37	ZEMİN+1	DEPOLU ASMA KATLI DÜKKAN	231111 / 146920290	558	55184	12.02.2025	6331
3	35	ZEMİN	DEPOLU DÜKKAN	290445 / 146920290	559	55220	12.02.2025	6331
3	37	ZEMİN	DEPOLU DÜKKAN	361896 / 146920290	559	55222	12.02.2025	6331
3	38	1.BODRUM	DEPOLU DÜKKAN	283467 / 146920290	559	55223	12.02.2025	6331
6	46	ZEMİN+ 1.	ASMA KATLI DÜKKAN	463851 / 146920290	560	55339	12.02.2025	6331
6	47	ZEMİN+ 1.	ASMA KATLI DÜKKAN	95322 / 146920290	560	55340	12.02.2025	6331
6	48	ZEMİN+ 1.	DEPOLU ASMA KATLI DÜKKAN	257133 / 146920290	560	55341	12.02.2025	6331
6	49	ZEMİN+ 1.	DEPOLU ASMA KATLI DÜKKAN	249702 / 146920290	560	55342	12.02.2025	6331
6	50	1.BODRUM	DÜKKAN	221337 / 146920290	560	55343	12.02.2025	6331
6	51	2.BODRUM	DÜKKAN	360762 / 146920290	560	55344	12.02.2025	6331
6	52	2.BODRUM	DÜKKAN	147936 / 146920290	560	55345	12.02.2025	6331
6	53	2.BODRUM	DÜKKAN	213993 / 146920290	560	55346	12.02.2025	6331
7	44	ZEMİN+1	DEPOLU ASMA KATLI DÜKKAN	218652 / 146920290	561	55390	12.02.2025	6331
8	47	ZEMİN	DEPOLU DÜKKAN	245454 / 146920290	561	55440	12.02.2025	6331
9	43	ZEMİN	DEPOLU DÜKKAN	233916 / 146920290	561	55483	12.02.2025	6331
9	44	ZEMİN	DEPOLU DÜKKAN	186906 / 146920290	561	55484	12.02.2025	6331
9	45	ZEMİN	DÜKKAN	68568 / 146920290	561	55485	12.02.2025	6331
17	50	ZEMİN+1	DEPOLU ASMA KATLI DÜKKAN	232752 / 146920290	566	55884	12.02.2025	6331
17	52	ZEMİN+1	DEPOLU ASMA KATLI DÜKKAN	273552 / 146920290	566	55886	12.02.2025	6331

17	53	ZEMİN+1	ASMA KATLI DÜKKAN	108414 / 146920290	566	55887	12.02.2025	6331
17	54	ZEMİN+1	DEPOLU ASMA KATLI DÜKKAN	231921 / 146920290	566	55888	12.02.2025	6331

4.2. TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nden 18.12.2025 tarihi itibarıyla değerlemeye konu taşınmazların tamamı için alınan takyidat yazısına göre taşınmazlar üzerinden müşterek olarak aşağıdaki notlar bulunmaktadır. Rapor eklerinde imzalı belge bulunmaktadır.

Beyanlar Bölümü:

- Bu Taşınmaz KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.) (10.01.2025 – 1217) (Tümü)
- Yönetim Planı : 22/06/2023(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (23.06.2023 – 26423) (Tümü)

Şerhler Bölümü:

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (31765-31766 no lu trafo merkezi yeri için TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllığı 1-TL den 99 yıl müddetle kira sözleşmesi vardır.) (31.08.2023 – 35060) (Tümü)
- kat karşılığı inşaat hakkı vardır.(Şablon: Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi) (Lehtar: ARTAŞ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ) (14.06.2022 – 24919) (50 Nolu BB)

4.2.1. GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE PORTFÖYDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ

Taşınmazlar üzerinde yönetim planı, resmi kurum lehine irtifak hakkı ve kira şerhi bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nd-'in 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca "Gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." Ayrıca anılan fıkranın (j) bendine göre: "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez."

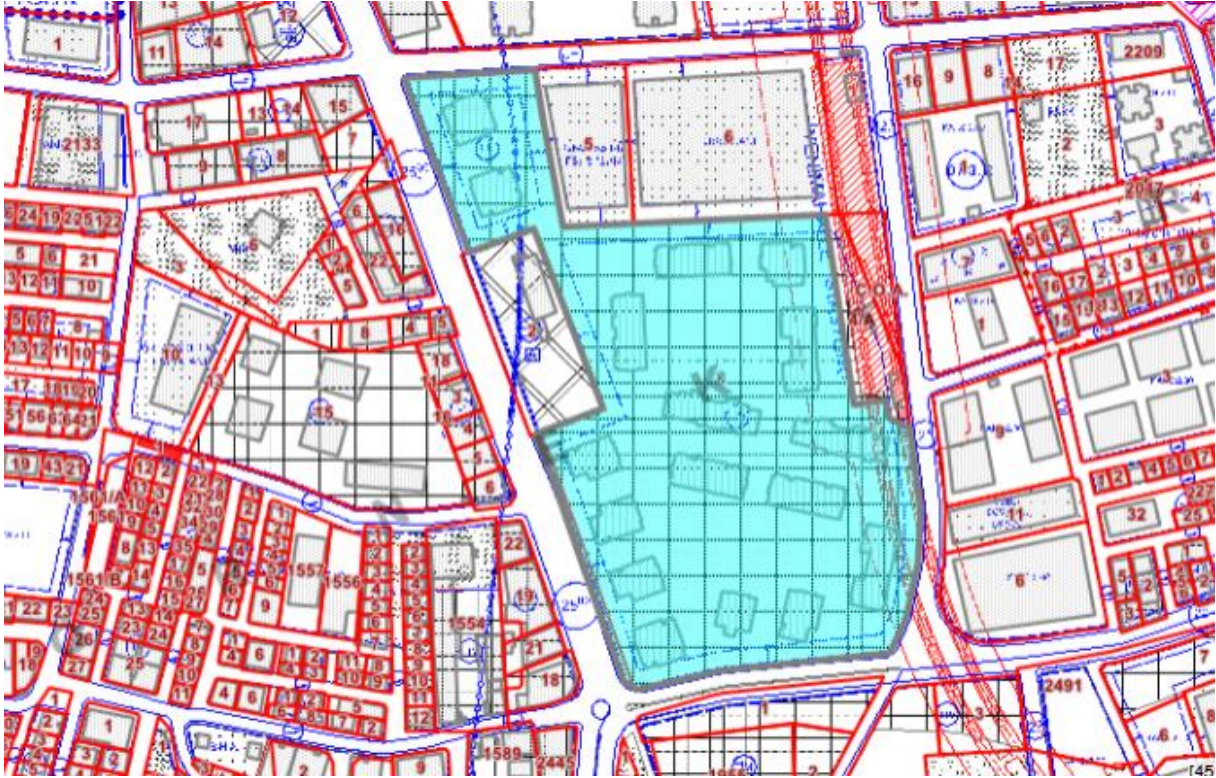
Anılan tebliğin 30 uncu maddesi birinci fıkrasına göre ise: "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde



bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur."

4.3. İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Bağcılar Belediyesi`nde yapılan temaslarda değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu parselin 1/1000 ölçekli Bağcılar Uygulama İmar Planı kapsamında TİM Alanında kaldığı ve yapılaşma koşullarının `Ayrık Nizam`, `Hmax: Avan Proje`, `TAKS: Zemin katta;0,50, Normal katta; 0,25`, `Emsal: 2,00` şeklinde olduğu şifahen öğrenilmiştir.



4.3.1. SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parselin son 3 yıl içerisinde imar planlarında değişiklik yapılmadığı öğrenilmiştir.

4.3.2. BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER

Bağcılar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde arşivinde yapılan incelemelerde aşağıdaki ruhsat ve iskan belgelerinin bulunduğu görülmüştür.



invest

2025/2883

Web Tapu sisteminde ve Bağcılar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan araştırmada bila tarih bila sayılı projesi incelenmiştir. Ayrıca dosyasında aşağıda belirtilen evraklara rastlanmıştır.

YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ				
BLOK	TARİH	YEVMIYE	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	ALAN m ²
1	16.12.2024	4191831	62	11.572,01
2	16.12.2024	4191881	38	10.312,96
3	16.12.2024	4191928	38	11.792,01
6	16.12.2024	4192968	53	9.657,40
7	16.12.2024	4192975	47	10.584,31
8	16.12.2024	4192987	47	11.161,71
9	16.12.2024	4193000	46	10.054,09
17	26.12.2024	4208276	55	12.184,08
YENİ YAPI RUHSATI				
BLOK	TARİH	YEVMIYE	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	ALAN m ²
1	19.01.2023	3405006	62	11.572,01
2	19.01.2023	3405006/1	38	10.312,96
3	19.01.2023	3405006/2	38	11.792,01
6	19.01.2023	3405006/6	53	9.657,40
7	19.01.2023	3405006/7	47	10.584,31
8	19.01.2023	3405006/8	47	11.161,71
9	19.01.2023	3405006/9	46	10.054,09
17	20.01.2023	3405006/17	55	12.184,08

4.3.3. 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 Metreküp Yapı Denetim Hizmetleri Ltd. Şti. firması tarafından yürütülmüştür.

4.3.4. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Taşınmazların yer aldığı binaya ait Enerji Kimlik Belgeleri bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazların iskan belgeleri bulunmakta olup yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

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

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde yer alan gayrimenkullere ilişkin tüm izinler alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri mevcuttur.



Rapor konusu taşınmazların belediye incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca yoktur.

4.4. SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde tüm bağımsız bölümlerin satış yoluyla Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne devrolduğu tespit edilmiştir.

4.4.1. TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Yapılan incelemelerde tüm bağımsız bölümün satış yoluyla Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne devrolduğu görülmüştür.

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 taşınmaz İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Yenimahalle Mahallesi, Dökümcüler Caddesi üzerinde ve 3282 ada 8 nolu parselde yer alan 16 kapı nolu Avrupa Konutları Yenimahalle Projesi bünyesinde yer alan 26 adet bağımsız bölümdür.

Taşınmazın yakın çevresinde zemin katları dükkan, konut siteleri, 3 - 6 katlı konut amaçlı kullanılan binalar bulunmaktadır. Bölgedeki eski ve gecekondü niteliğindeki yapıların yerine son yıllarda yeni yapılar inşa edildiği gözlenmektedir. Gününbirlik ihtiyaçların karşılanabileceği sosyal donatı alanlarına yürüme mesafesinde bulunan gayrimenkulün yakın çevresinde Yeni Mahalle Metro İstasyonu, Mehmet Akif İnan Ortaokulu, Atlas Üniversitesi Hastanesi, Güneşli Erdem Hastanesi, Halkalı Caddesi, Cumhuriyet Caddesi, Arif Nihat Asya İlköğretim Okulu yer almaktadır.

Taşınmazın konumlu olduğu bölge topografik olarak eğimli ve bölgede altyapı tamamlanmıştır. Taşınmaza ulaşım Mahmutbey Caddesi üzerinden toplu taşıma araçları ile kolaylıkla sağlanabilmektedir.





5.2. GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Değerlemeye konu taşınmazın konumlu olduğu Avrupa Konutları Yenimahalle Projesi, 3282 ada 8 nolu parsel üzerinde 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 ve 17 olmak üzere 17 adet blok inşa edilmiştir.
- 1 Blok, zemin ve 11 normal kat olmak üzere toplam 12 katlı; 2 ve 3 Blok, 2 bodrum, zemin, 11 normal kat olmak üzere toplam 14 katlı; 6 Blok, 2 bodrum, zemin, 12 normal kat olmak üzere toplam 15 katlı; 7, 8 ve 9 Blok, 2 bodrum, zemin, 13 normal kat olmak üzere toplam 16 katlı; 17 Blok, 3 bodrum, zemin, 12 normal kat olmak üzere toplam 16 katlıdır.
- 1 Bloкта, 57 adet daire ve 5 adet dükkan olmak üzere toplam 62 adet bağımsız bölüm; 2 Bloкта, 34 adet daire ve 4 adet dükkan olmak üzere toplam 38 adet bağımsız bölüm; 3 Bloкта, 34 adet daire ve 4 adet dükkan olmak üzere toplam 38 adet bağımsız bölüm; 6 Bloкта, 45 adet daire ve 8 adet dükkan olmak üzere toplam 53 adet bağımsız bölüm; 7 Bloкта, 42 adet daire ve 5 adet dükkan olmak üzere toplam 47 adet bağımsız bölüm; 8 Bloкта, 42 adet daire ve 5 adet dükkan olmak üzere toplam 47 adet bağımsız bölüm; 9 Bloкта, 42 adet daire ve 4 adet dükkan olmak üzere toplam 46 adet bağımsız bölüm;

17 Bloкта, 49 adet daire ve 6 adet dükkan olmak üzere toplam 55 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

- Blok girişleri ve kat hollerinin zeminleri mermer, duvarları saten boyalı, tavanları spot aydınlatmalı asma tavadır. Blokların dış cepheleri su bazlı saten boyalıdır.
- Projesine göre proje bünyesindeki taşınmazın kullanım alanlarını gösterir tablo aşağıda sunulmuştur.

BLOK	KAT	BB NO	2BK	1BK	ZK	1NK	TOPLAM
1	ZEMİN KAT	32	0	0	178	0	178
1	ZEMİN KAT	33	0	0	229	69	298
1	ZEMİN KAT	34	0	0	212	67	279
2	ZEMİN KAT	35	0	0	171	46	217
2	ZEMİN KAT	36	0	0	135	59	194
2	ZEMİN KAT	37	0	0	136	64	200
3	ZEMİN KAT	35	0	25	237	0	262
3	ZEMİN KAT	37		36	289	0	325
3	1. BODRUM KAT	38	44	214	0	0	258
6	ZEMİN KAT	46	0	0	307	96	403
6	ZEMİN KAT	47	0	0	53	31	84
6	ZEMİN KAT	48	0	40	141	38	219
6	ZEMİN KAT	49	0	41	129	45	215
6	1. BODRUM KAT	50	0	203	0	0	203
6	2. BODRUM KAT	51	323	0	0	0	323
6	2. BODRUM KAT	52	132	0	0	0	132
6	2. BODRUM KAT	53	186	0	0	0	186
7	ZEMİN KAT	44	0	43	104	41	188
8	ZEMİN KAT	47	0	50	154	0	204
9	ZEMİN KAT	43	0	52	147	0	199
9	ZEMİN KAT	44	0	48	106	0	154
9	ZEMİN KAT	45	0	0	56	0	56
17	ZEMİN KAT	50	0	18	136	46	200
17	ZEMİN KAT	52	0	22	163	54	239
17	ZEMİN KAT	53	0	0	73	24	97
17	ZEMİN KAT	54	0	54	108	42	204
TOPLAM							5517

- Taşınmazların Shell&core haldedir. Proje bünyesinde işyerlerinin kiralama ya da satışları genellikle Shell&core olarak yapılmaktadır. Bu sebeple taşınmazların tamamlanmış oldukları değerlendirilmiştir.

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 dükkan olarak 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 PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:



- Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Rusya-Ukrayna savaşı ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimin ekonomiye etkisi,

- Yabancı sermaye kaynaklı yatırımlarda görülen yavaşlama,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle yatırımların yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde inşaat maliyetlerinde görülen hızlı artış,
- Yüksek enflasyon ortamı.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- İstanbul'un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı olmaya devam edecek olması.

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. BAĞCILAR İLÇESİ

Bağcılar, İstanbul Avrupa Yakası'nda bir ilçedir. İstanbul'un ilçeleri arasında en fazla nüfusa sahip 5. ilçedir. Ulaşım açısından zengin bir ilçedir. Bağcılar'ın 2023 yılında nüfusu 719.071 olmuştur.

Bağcılar İstanbul'un Avrupa Yakası'nda, İstanbul Büyükşehir Belediyesi hizmet sınırları içinde yer alır. Yüzölçümü 22 km²'dir. Göç alan ve almaya sürekli devam eden bir ilçedir. E-5 ile TEM Otoyolu arasında kalmaktadır. Güneyinde Bahçelievler, batısında Küçükçekmece, kuzeybatısında Başakşehir, doğusunda Güngören, kuzeyinde Esenler, Esenler ve Başakşehir'e bağlı askerî araziler bulunmaktadır. Denize kıyısı yoktur. Aşınma ile meydana gelmiş yer yer düz ve dalgalı bir platoya yayılan Bağcılar ilçesinin denizden yüksekliği 50 - 130 metre arasında değişkenlik gösterir.

Bağcılar, toplu taşıma alanında İstanbul'un gelişmiş bir ilçesidir. İlçe sınırlarından M1B, M3, M7 ve M9 metro hatları ile T1 tramvay hattı geçmektedir. Gelecekte HızRay / M34 hattı da ilçe sınırlarından geçecektir. Ayrıca ilçenin içinden geçen minibüs ve İETT otobüsleri ile Metrobüs'e ulaşım zor değildir.

İlçede tekstil lokomotif sektördür. İlçede İstoç, Otocenter, Massit, sınırlarında ise Tekstilkent, Giyimkent, İkitelli Organize Sanayi Bölgesi gibi önemli ticari birimler bulunmaktadır. Önemli basın merkezleri ve bankacılık birimleri bu ilçededir. Tekstil dışında gıda, metal işleri, taşımacılık sektörleri gelişmiştir. İlçenin ana ticari dokusunu küçük işletmeler oluşturur. Tarım tamamen terk edilmiştir. Yeşil alanlar kentsel dönüşüm ile çoğaltılmaktadır. Demirören Holding'e bağlı basın kuruluşları Bağcılar'da yer almaktadır. 2013 yılında Metro inşaatının tamamlanması ile şehir merkezine ulaşım sorunu da azalmıştır.

Bağcılarda aktif nüfusun 1/3'ini 7 - 22 yaş arası insanlar oluşturur. İlköğretim alanında okullaşma oranının en yüksek olduğu ilçelerden biri olmasına rağmen, 600.000 kişiyi kapsayan ilçe nüfusuna kayıtlı olmayan birçok göçmen ailenin de olması neden ile okul konusunda hâlâ büyük bir yetersizlik vardır. Bağcılarda ilköğretim ve lise düzeyinde 118.250 öğrenci olup bunların öğrenim gördüğü 65 okul ve 1509 derslik vardır. Altınbaş



Üniversitesi Bağcılar'da bulunmaktadır. Mahmutbey semtinde 3068 kitap kapasiteli halk kütüphanesi bulunur. Bunun yanında ilçeye bağlı 22 mahallenin mahalle konaklarına da birer kitaplık kurulmuş ve burada kitapların yanı sıra el beceri kursları ve sağlık ocakları da vardır. İlki 2008 yılında açılan, 8 -14 yaş arası çocukların eğitimlerine destek olabilecek toplam 16 Bilgi Evi mevcuttur.

İlçede kültür faaliyetlerine yardımcı olması amacıyla Bağcılar Kültür Merkezi kurulmuştur. Kültür merkezi içerisinde 20.000 kitap kapasiteli bir kütüphane, spor salonları, sinema-konferans salonları ve kapalı spor salonları da bulunur. İlçede park ve çocuk oyun alanı bakımından kişi başına 0,35 km² olan aktif yeşil alan yapılan yatırım programları sonucunda kişi başına 2 km²'ye çıkarılmıştır.

Bağcılar'da 2796 adet cadde / sokak, 88 cami ve mescit, 12 lise ve dengi okul, 101 ilkokul, 17 özel okul, 22 mahalle ve bunlara bağlı mahalle konakları, 25 kütüphane, 1 eğitim ve araştırma hastanesi, 41 aile sağlığı merkezi, 1 büyükşehir sağlık merkezi, 7 özel hastane, 23 özel klinik merkez, 2 verem savaş merkezi, 1 ana-çocuk sağlığı merkezi, 1 sağlık danışma merkezi ve 4 belediye kültür merkezi bulunur.

Bağcılar'daki hastaneler; Altınpusula Özel Eğitim Ve Rehabilitasyon Merkezi, Bağcılar Eğitim ve Araştırma Hastanesi, Estediş Ağız ve Diş Sağlığı Merkezi, Hospitadent Bağcılar, Hospitadent Güneşli, Medicine Hospital, İstanbul Medilife Bağcılar Hastanesi, Medikare Bağcılar Diyaliz Merkezi, Medipol Mega Üniversite Hastanesi, Meltem Hastanesi, Özel A Hastanesi, Özel Güneş Hastanesi, Özel Hospitalist Hastanesi, Özel İstanbul Hospital, Özel Yeni İklim Hastanesi, Özel Yeni Umut Hastanesi, Yeni Ufuk Hastanesi, Yunus Emre Tıp Merkezi, Özel Medicalist Cerrahi Tıp Merkezi, Özel Yaman Cerrahi Tıp Merkezi ve Özel Kaş Cerrahi Tıp Merkezi'dir.

6.4. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Merkezi konumları,
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- İş merkezlerinin yoğunlaştığı bir bölgede konumlanması,
- Modern şehircilik anlayışına uygun olarak planlanmış olmaları,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- Tamamlanmış altyapı.

Olumsuz etken:

- Son dönemde genel ekonomik görünümün durağan seyretmesi,
- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk.



6.5. EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

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

Rapor konusu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan ve benzer nitelikteki gayrimenkullerin verileri aşağıda sıralanmıştır.

Bölgede Konumlu Olan Satılık Dükkan Emsalleri;

1. Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede Güneşli Meydan'a cepheli konumda zemin katta brüt 65 m² kullanım alanlı, bodrum katta brüt 70 m² kullanım alanlı olmak üzere toplam brüt 135 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen depolu dükkan 8.500.000,-TL bedelle satılıktır. (Bodrum katı 1/5 oranında zemine indirgenerek 79 m² üzerinden birim değeri 107.594,-TL/m² hesaplanmıştır.) (Emlakçı: 0532 773 02 10)
2. Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede yürüyüş yolu üzerinde zemin katta konumlu brüt 45 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan 7.000.000,-TL (155.555,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0554 183 03 58) Ayrıca taşınmazın aylık 33.000,-TL bedelle kiraya verilebileceği bilgisi alınmıştır.
3. Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede İnönü Caddesi üzerinde Mahmutbey metro çıkışında zemin katta konumlu, brüt 130 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan 14.800.000,-TL (113.846,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0553 750 66 35)
4. Değerleme konusu taşınmazlarla aynı cadde üzerinde Luxera Projesi bünyesinde zemin katta konumlu brüt 85 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan 9.850.000,-TL (115.882,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0534 607 01 60)
5. Değerleme konusu taşınmazlarla aynı cadde üzerinde zemin katta konumlu brüt 125 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan 19.000.000,-TL (152.000,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0538 208 69 19)

Bölgede Konumlu Olan Kiralık Dükkan Emsalleri;

6. Değerleme konusu taşınmazlarla aynı cadde üzerinde zemin katta brüt 120 m² kullanım alanlı, asma katta brüt 120 m² kullanım alanlı olmak üzere toplam brüt 240 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen asma katlı dükkan aylık 160.000,-TL bedelle kiralıktır. (Asma kat 1/3 oranında zemine indirgenerek 160 m² üzerinden birim değeri 1.000,-TL/m² hesaplanmıştır.) (Emlakçı: 0532 343 18 18)
7. Değerleme konusu taşınmazlarla aynı cadde üzerinde zemin katta konumlu, brüt 170 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan aylık 160.000,-TL (941,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Sahibinden: 0533 146 14 15)
8. Değerleme konusu taşınmazlarla aynı cadde üzerinde zemin katta brüt 200 m² kullanım alanlı, asma katta brüt 150 m² kullanım alanlı olmak üzere toplam brüt 350 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen asma katlı dükkan aylık 220.000,-TL bedelle

kiralıktır. (Asma kat 1/3 oranında zemine indirgenerek 250 m² üzerinden birim değeri 880,-TL/m² hesaplanmıştır.) (Emlakçı: 0551 404 03 53)

9. Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede Evren Caddesi üzerinde zemin katta brüt 80 m² kullanım alanlı, asma katta brüt 80 m² kullanım alanlı olmak üzere toplam brüt 160 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen asma katlı dükkan aylık 130.000,-TL bedelle kiralıktır. (Asma kat 1/3 oranında zemine indirgenerek 107 m² üzerinden birim değeri 1.218,-TL/m² hesaplanmıştır.) (Emlakçı: 0530 794 27 34)



7.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

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

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

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

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri,

varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

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

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

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazın Pazar değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı** ve **gelir indirgeme 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 ve KİRALIK DÜKKAN EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	1	2	3	4	5
Kullanım Alanı (m ²)	79	45	130	85	125
İstenen Fiyat (TL)	8.500.000	7.000.000	14.800.000	9.850.000	19.000.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	8.075.000	6.790.000	14.208.000	9.456.000	18.050.000
Birim Değer (TL/m ²)	102.215	150.889	109.292	111.247	144.400
Konum Düzeltmesi (%)	65%	25%	55%	60%	35%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	50%	20%	30%	30%	20%
Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi (%)	30%	20%	35%	35%	20%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	145%	65%	120%	125%	75%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	250.425	248.965	240.440	250.305	252.700
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	250.000				

Emsal No	6	7	8	9
Kullanım Alanı (m ²)	160	170	250	107
İstenen Fiyat (TL)	160.000	160.000	220.000	130.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	148.800	152.000	209.000	123.500
Birim Değer (TL/m ²)	930	895	835	1.155
Konum Düzeltmesi (%)	10%	15%	10%	0%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	25%	25%	25%	10%
Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi (%)	0%	0%	10%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	35%	40%	45%	10%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	1.255	1.255	1.210	1.270
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	1.250			

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak taşınmazların m² birim değerleri takdir edilmiş ve kullanım alanları ile çarpılarak pazar ve kira değerleri hesaplanmıştır. Değerlemesi yapılan taşınmazların farklı katlarda yer alması, kullanım alanlarının farklı olması, cepheleri ve projede planlanan diğer hususlar dikkate alınarak ayrı ayrı şerefiyelendirilmek sureti ile belirlenen m² birim değerleri ile değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.



BLOK	KAT	BB NO	BRÜT ALAN (m ²)	2BK	1BK	ZK	1NK	TOPLAM ALAN (m ²)	ZEMİNE İNDİRGENMİŞ ALAN (m ²)	BAZ m ² BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	BAZ m ² BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m ²)	ŞEREFİYE KATSAYISI	m ² BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	m ² BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m ²)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)
1	ZEMİN KAT	32	197,64	0	0	178	0	178	178	250.000	1250	1,35	337.500	1.688	60.075.000	300.000
1	ZEMİN KAT	33	312,82	0	0	229	69	298	251,77	250.000	1.250	1,3	325.000	1.625	81.825.000	410.000
1	ZEMİN KAT	34	299,77	0	0	212	67	279	234,11	250.000	1.250	1,33	332.500	1.663	77.840.000	390.000
2	ZEMİN KAT	35	277,49	0	0	171	46	217	186,18	250.000	1.250	1,15	287.500	1.438	53.525.000	270.000
2	ZEMİN KAT	36	232,58	0	0	135	59	194	154,47	250.000	1.250	1,05	262.500	1.313	40.550.000	205.000
2	ZEMİN KAT	37	208,34	0	0	136	64	200	157,12	250.000	1.250	1	250.000	1.250	39.280.000	195.000
3	ZEMİN KAT	35	261,83	0	25	237	0	262	242	250.000	1.250	0,85	212.500	1.063	51.425.000	255.000
3	1. BODRUM KAT	38	255,54	44	214	0	0	258	222,8	250.000	1.250	0,85	212.500	1.063	47.345.000	235.000
3	ZEMİN KAT	37	326,24		36	289	0	325	296,2	250.000	1.250	0,85	212.500	1.063	62.945.000	315.000
6	ZEMİN KAT	46	418,15	0	0	307	96	403	338,68	250.000	1.250	0,75	187.500	938	63.505.000	320.000
6	ZEMİN KAT	47	85,93	0	0	53	31	84	63,23	250.000	1.250	1,25	312.500	1.563	19.760.000	100.000
6	ZEMİN KAT	48	231,8	0	40	141	38	219	161,54	250.000	1.250	1,3	325.000	1.625	52.500.000	265.000
6	ZEMİN KAT	49	225,1	0	41	129	45	215	152,05	250.000	1.250	1,23	307.500	1.538	46.755.000	235.000
6	1. BODRUM KAT	50	199,53	0	203	0	0	203	203	250.000	1.250	1,06	265.000	1.325	53.795.000	270.000
6	2. BODRUM KAT	51	325,22	323	0	0	0	323	323	250.000	1.250	0,95	237.500	1.188	76.715.000	385.000
6	2. BODRUM KAT	52	133,36	132	0	0	0	132	132	250.000	1.250	1,00	250.000	1.250	33.000.000	165.000
6	2. BODRUM KAT	53	192,91	186	0	0	0	186	186	250.000	1.250	1,05	262.500	1.313	48.825.000	245.000
7	ZEMİN KAT	44	197,11	0	43	104	41	188	126,13	250.000	1.250	1,4	350.000	1.750	44.145.000	220.000
8	ZEMİN KAT	47	221,27	0	50	154	0	204	164	250.000	1.250	1,25	312.500	1.563	51.250.000	255.000
9	ZEMİN KAT	43	210,87	0	52	147	0	199	157,4	250.000	1.250	1,17	292.500	1.463	46.040.000	230.000
9	ZEMİN KAT	44	168,49	0	48	106	0	154	115,6	250.000	1.250	1,27	317.500	1.588	36.705.000	185.000
9	ZEMİN KAT	45	61,81	0	0	56	0	56	56	250.000	1.250	1,33	332.500	1.663	18.620.000	95.000
17	ZEMİN KAT	50	211,56	0	18	136	46	200	154,78	250.000	1.250	1,35	337.500	1.688	52.240.000	260.000
17	ZEMİN KAT	52	246,6	0	22	163	54	239	185,22	250.000	1.250	1,18	295.000	1.475	54.640.000	275.000
17	ZEMİN KAT	53	97,73	0	0	73	24	97	80,92	250.000	1.250	1,05	262.500	1.313	21.240.000	105.000
17	ZEMİN KAT	54	209,07	0	54	108	42	204	132,66	250.000	1.250	1	250.000	1.250	33.165.000	165.000
TOPLAM / ORTALAMA			5808,76	685	846	3264	722	5517	4654,86	250.000	1.250	1,128	281.923	1.410	1.267.710.000	6.350.000

8.2. GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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

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

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

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

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

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

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

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

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

Dükkanlar İçin Kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:

EMSAL	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	PAZARLIKLI SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Emsal 2	33.000	396.000	7.000.000	0,057
Dükkan için dikkate alınacak olan ortalama kapitalizasyon oranı				

8.3. ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, gelir yaklaşımı yöntemi ile hareketle rapora konu taşınmazların, blok, kat, kullanım alanı dikkate alınarak, ofis ve ticari fonksiyonuna sahip taşınmazların blok ve bağımsız bölüm bazında arsa payı dahil satış değerleri kapitalizasyon yöntemi ile hesaplanmış olup bağımsız bölüm bazında aşağıdaki tablodaki gibi oluşturulmuştur.

BLOK	KAT	BB NO	KAP. ORANI	AYLIK KİRA BEDELİ (TL/AY)	YILLIK KİRA BEDELİ (TL/YIL)	PAZAR DEĞERİ (TL)
1	ZEMİN KAT	32	0,057	300.000	3.600.000	63.160.000
1	ZEMİN KAT	33	0,057	410.000	4.920.000	86.315.000
1	ZEMİN KAT	34	0,057	390.000	4.680.000	82.105.000
2	ZEMİN KAT	35	0,057	270.000	3.240.000	56.840.000
2	ZEMİN KAT	36	0,057	205.000	2.460.000	43.160.000
2	ZEMİN KAT	37	0,057	195.000	2.340.000	41.055.000
3	ZEMİN KAT	35	0,057	255.000	3.060.000	53.685.000
3	1. BODRUM KAT	38	0,057	235.000	2.820.000	49.475.000
3	ZEMİN KAT	37	0,057	315.000	3.780.000	66.315.000
6	ZEMİN KAT	46	0,057	320.000	3.840.000	67.370.000
6	ZEMİN KAT	47	0,057	100.000	1.200.000	21.055.000
6	ZEMİN KAT	48	0,057	265.000	3.180.000	55.790.000
6	ZEMİN KAT	49	0,057	235.000	2.820.000	49.475.000
6	1. BODRUM KAT	50	0,057	270.000	3.240.000	56.840.000
6	2. BODRUM KAT	51	0,057	385.000	4.620.000	81.055.000
6	2. BODRUM KAT	52	0,057	165.000	1.980.000	34.735.000
6	2. BODRUM KAT	53	0,057	245.000	2.940.000	51.580.000
7	ZEMİN KAT	44	0,057	220.000	2.640.000	46.315.000
8	ZEMİN KAT	47	0,057	255.000	3.060.000	53.685.000
9	ZEMİN KAT	43	0,057	230.000	2.760.000	48.420.000
9	ZEMİN KAT	44	0,057	185.000	2.220.000	38.945.000
9	ZEMİN KAT	45	0,057	95.000	1.140.000	20.000.000
17	ZEMİN KAT	50	0,057	260.000	3.120.000	54.735.000
17	ZEMİN KAT	52	0,057	275.000	3.300.000	57.895.000
17	ZEMİN KAT	53	0,057	105.000	1.260.000	22.105.000
17	ZEMİN KAT	54	0,057	165.000	1.980.000	34.735.000
TOPLAM				6.350.000	76.200.000	1.336.845.000



8.4. 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.

Özetle bu yöntemde taşınmazların arsa ve üzerindeki inşai yatırımlar olmak üzere 2 bileşen dikkate alınarak değer tespiti yapılmaktadır. Rapora konu taşınmazlar bağımsız bölüm niteliğinde olduğundan bu yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.

8.5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Pazar Yaklaşımı	1.267.710.000
Gelir Yaklaşımı	1.336.845.000
Uyumlaştırılmış Değer	1.267.710.000

Her iki yöntemle bulunan değerler birbirine yakındır..

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Madde 10.3'te "Bir varlığa ilişkin değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

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

(b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,

(c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,

(d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti" Ve yanı sıra UDS 105 Madde 10.4'te ise "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin geçitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı



veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değerin belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.” Denilmektedir.

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.

8.5.1. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

8.5.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.5.3. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Taşınmazların müşterek veya bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

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

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

8.5.5. KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Pazar yaklaşımı ile taşınmazların toplam aylık kira değeri 6.350.000 TL yıllık toplam kira değerleri ise 76.200.000 TL olarak hesap ve takdir edilmiştir.

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

Raporda yer alan değerlendirme konusu taşınmazlar için, şirketimiz tarafından hazırlanan raporlar aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Rapor Tarihi	Rapor No	Takdir Edilen KDV Hariç Değer (TL)	Uzman	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
07.02.2025	2025/0245	1.090.230.000	Orçun Anıl TÜMER	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL



10.BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen 26 adet bağımsız bölümün yerinde yapılan incelemesinde yer aldıkları projenin lokasyonuna, taşınmazların site ve blok bünyesindeki konumlarına, inşai kalitelerine, mimari özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir edilen toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

3282 ADA 2 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN 26 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	1.267.710.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	1.521.252.000,-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. 08 Ocak 2026

(Ekspertiz tarihi: 31 Aralık 2025)

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

e-imzalıdır.

Orçun Anıl TÜMER
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 409714)

e-imzalıdır.

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

e-imzalıdır.

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



invest

2025/2883