

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ümraniye / İSTANBUL

(16 Adet Dükkân - 7 Adet Ofis)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2025 / 514

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	4
2.	ŞİRKET BİLGİLERİ.....	5
3.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	5
4.	DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA.....	6
5.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	6
6.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	6
7.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	7
8.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR	8
9.	TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI.....	9
9.1.	TAPU KAYITLARI	9
9.2.	TAPU TAKYIDATI	10
9.3.	TAKYIDAT AÇIKLAMALARI	11
10.	BELEDİYE İNCELEMELERİ	11
10.1.	İMAR DURUMU	11
10.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ.....	12
10.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR	12
10.4.	YAPI DENETİM FIRMASI	12
10.5.	SON ÜÇ YIL İÇİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM.....	13
10.5.1.	TAPU MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ.....	13
10.5.2.	BELEDİYE BİLGİLERİ	13
11.	TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU	14
11.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ.....	14
11.2.	BÖLGE ANALİZİ	16
12.2.1	İSTANBUL İLİ	16
12.2.2	ÜMRANIYE İLÇESİ.....	19
11.3.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ.....	20
11.4.	TÜRKİYE’NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ	22
11.5.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PIYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	27
11.6.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PIYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER	30
12.	AÇIKLAMALAR VE YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	31
13.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	33

14. DEĞERLENDİRME	33
15. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	34
15.1. PAZAR YAKLAŞIMI	34
15.2. MALİYET YAKLAŞIMI.....	35
15.3. GELİR YAKLAŞIMI	36
16. FİYATLANDIRMA	38
16.1. İKAME MALİYET YAKLAŞIMI	38
16.2. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	38
16.3. GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI.....	43
17. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ	44
17.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	44
17.2. KIRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	44
17.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	44
17.4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARIÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	45
17.5. BOŞ ARAZI VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR	45
17.6. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	45
17.7. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	45
17.8. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	45
17.9. YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	45
17.10. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	45
18. SONUÇ	46

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Yamanevler Mahallesi, Avrupa Residence Yamanevler Projesi, Dr. Fazıl Küçük Caddesi, A1 Blok; 4, 5, 6, 7, 8, 9, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202 nolu dükkânlar. A2 Blok; No: 3, 158, 159, 160, 161, 162 nolu dükkânlar. A3 Blok; 1 nolu dükkân, A4 Blok; 1 nolu dükkân Ümraniye / İSTANBUL
DAYANAK SÖZLEŞME	01 Aralık 2025 tarih ve 2645 – 2025/046 no ile
MÜŞTERİ NO	2645
RAPOR NO	2025/514
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2025
RAPOR TARİHİ	08 Ocak 2026
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	16 Adet Dükkân, 7 Adet Ofis
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	İstanbul ili, Ümraniye İlçesi, İnkılap Mahallesi, 874 ada, 198 parselde, 23 adet bağımsız bölüm (Bkz. Tapu Kayıtları)
İMAR DURUMU ÖZETİ	KAKS:1,50, TAKS:0,40, Hmax: Serbest yapılanma şartları ile Ticaret alanında kalmaktadır. (Bkz. İmar Durumu)
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 16 Adet Dükkân ve 7 Adet Ofisin satış ve kira değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER	Konu taşınmazlar için şirketimiz tarafından ilk kez rapor hazırlanmaktadır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
ÜMRANIYE YAMANEVLER MAHALLESİ'NDE AVRUPA RESİDENCE YAMANEVLER PROJESİNDEKİ 16 ADET DÜKKÂN, 7 ADET OFİSİN TOPLAM PAZAR DEĞERİ	852.350.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Engin AKDENİZ (SPK Lisans Belge No: 403030)

2. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKET ADI	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKET MERKEZİ	Kadıköy-İstanbul
ŞİRKET ADRESİ	Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8-34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
TELEFON	(0216) 545 48 66-(0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29-(0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37-
FAKS	(0216) 339 02 81
EPOSTA	bilgi@lotusgd.com
WEB	www.lotusgd.com
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	10 Ocak 2005
SERMAİYE PİYASASI KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	07 Nisan 2005 – 14/462
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	12 Mart 2009 - 3073
TİCARET SİCİL NO	542757/490339
KURULUŞ SERMAYESİ	75.000,- TL
ŞİMDİKİ SERMAYESİ	1.000.000,-TL

3. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKET 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
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	06.07.2010
KAYITLI SERMAİYE TAVANI	1.675.000.000,-TL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	400.000.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	% 25
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.

4. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA

Bu rapor, aşağıda belirtilen tebliğ ve düzenlemelere göre hazırlanmış olup, Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamındadır.

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususular"
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"
- Sermaye Piyasası Kurul Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslar Arası Değerleme Standartları (2017)

5. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nin talebiyle yukarıda adresi belirtilen ve şirket portföyünde yer alan gayrimenkulün Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilmiş herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

6. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır.

7. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar Değeri:

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

8. UYGUNLUK BEYANI ve KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- a. Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.
- b. Şirketimizin değerlendirme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.
- c. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
- d. Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- e. Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- f. Mülkün takdir edilen değerde değişikliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

9. TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI**9.1. Tapu Kayıtları**

SAHİBİ	Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)
İLİ - İLÇESİ	İstanbul – Ümraniye
MAHALLESİ	İnkılap
PAFTA NO	--
ADA NO	874
PARSEL NO	198
NİTELİĞİ	39 Katlı A1 Blok Ve 39 Katlı A2 Blok Betonarme Apartman Ve 3 Katlı A3 Blok Ofis Ve İşyeri Ve 3 Katlı A4 Blok Ofis Ve İşyeri Ve Arsası (*)
ARSA ALANI	13.137,40 m ²
YEVMIYE NO	4346
TAPU TARİHİ	30.01.2024

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

BLOK	BB NO	NİTELİĞİ	KAT NO	ARSA PAYI	CİLT NO	SAHİFE NO	UAVT
A1	4	OFİS	1	241/59084	251	24832	5269313705
	5	OFİS	1	120/59084	251	24833	5151716627
	6	OFİS	1	141/59084	251	24834	5416619434
	7	OFİS	1	143/59084	251	24835	5248209875
	8	OFİS	1	203/59084	251	24836	5395932014
	9	OFİS	1	583/59084	251	24837	5459079421
	194	DÜKKAN	ZEMİN	258/59084	253	25022	5292214987
	195	DÜKKAN	ZEMİN	182/59084	253	25023	5124527465
	196	DÜKKAN	ZEMİN	362/59084	253	25024	5271306796
	197	DUBLEKS DÜKKAN	ZEMİN+ 1.KAT	1155/59084	253	25025	5403088114
	198	DÜKKAN	ZEMİN	281/59084	253	25026	5056354599
	199	DÜKKAN	ZEMİN	357/59084	253	25027	5254942591
	200	DÜKKAN	ZEMİN	255/59084	253	25028	5033719609
	201	DÜKKAN	ZEMİN	281/59084	253	25029	5177105136
	202	DÜKKAN	ZEMİN	288/59084	253	25030	5211640494
A2	3	OFİS	1	487/59084	253	25033	5242698552
	158	DÜKKAN	ZEMİN	279/59084	255	25188	5246685019
	159	DÜKKAN	ZEMİN	261/59084	255	25189	5395424319
	160	DÜKKAN	ZEMİN	362/59084	255	25190	5313606385
	161	DÜKKAN	ZEMİN	308/59084	255	25191	5482791646
	162	DÜKKAN	ZEMİN	339/59084	255	25192	5466152922
A3	1	DÜKKAN	ZEMİN	2175/59084	255	25193	5406749332
A4	1	DÜKKAN	ZEMİN	1379/59084	255	25194	5312306821

9.2. Tapu Takyidatı

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 18.12.2025 tarihi itibarıyla temin edilen ve birer örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmazlar üzerinde müştereken aşağıdaki notların bulunduğu görülmüştür.

Beyanlar Hanesinde (Müşterek):

-KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmaz mal KM ye Çevrilmiştir.) (Tarih: 07.01.2025 / Yevmiye No: 706)
- A3 BLOK VE A4 BLOK KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmaz mal KM ye Çevrilmiştir.) (Tarih: 28.09.2023 / Yevmiye No: 41443)
- Yönetim Planı: 01/02/2023 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (Tarih: 03.02.2023 / Yevmiye No: 5436)

Serhler Hanesinde (Müşterek):

- 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. Lehine 427.72 m² lik kısmında Trafo Merkezi ve Kablo Geçiş Yeri için 99 Yıllığına 0,01 Kr bedelle Kira Şerhi vardır.) (Tarih: 26.03.2024 / Yevmiye No: 13014)

Serhler Hanesinde (A4 Blok 1 nolu bağımsız bölüm):

- 30.000.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (10 YIL SÜRE İLE TOPLAM 30.000.000.00 TL. (OTUZMİLYONTL) BEDELLE SHAYA KAHVE SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ ADINA KİRA ŞERHİ VARDIR.) (Tarih: 20.09.2023 / Yevmiye No: 40224)

Serhler Hanesinde (A3 Blok 1 nolu bağımsız bölüm):

- 87.395.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (01/10/2023 tarihinde itibaren 20 yıl süre ile 30/09/2043 tarihine kadar aylık 385.000.00TL bedelle ANADOLU RESTORAN İŞLETMELERİ LTD. ŞTİ. lehine kira şerhi vardır.) (Tarih: 18.12.2024 / Yevmiye No: 54387)

9.3. Takyidat Açıklamaları

Rapor konusu taşınmazların üzerinde bulunan kat mülkiyeti beyanı, yönetim planı beyanı kat mülkiyeti kapsamında konulan notlardır. TEDAŞ lehine olan kira sözleşmesi taşınmazların alım-satımına ya da devredilmesine engel teşkil etmemektedir.

A4 Blok 1 Nolu bağımsız bölümde ek olarak Shaya Kahve Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi lehine, A3 Blok 1 Nolu bağımsız bölümde ise Anadolu Restoran İşletmeleri Ltd. Şti. lehine kira şerhi yer almaktadır. Kira sözleşmesi ilgili gayrimenkullerde bulunan kiracı ile yapılan kira sözleşmesinin belirtmesi amacı ile tescil edilmiş olup gayrimenkuller üzerinde kısıtlayıcı bir etki yaratmadığı kanaatine varılmıştır.

10. BELEDİYE İNCELEMELERİ

10.1. İmar Durumu

Ümraniye Belediyesi'nde yapılan incelemelerde rapora konu parselin, 25.11.2007 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Ümraniye Uygulama İmar Planı, 20.09.2022, 17.10.2023, 18.12.2023, 28.01.2024 tarihli tadilatlar kapsamında "Ticaret Alanı" olarak belirlenen bölgede yer aldığı ve yapılaşma şartlarının "KAKS:1.50, TAKS:0,50 ve Hmax: 25 Kat" şeklinde olduğu bilgisi edinilmiştir. Yanı sıra parselin Metro Projesi güzergahında kaldığından İstanbul Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığı'ndan görüş alınması gerektiği şifahi öğrenilmiştir.



İmar Durumu

10.2. İmar Dosyası İncelemesi

Ümraniye İlçe Belediyesi Arşivi'nde yapılan incelemeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkuller adına düzenlenmiş aşağıdaki ruhsat ve iskân belgeleri bulunmaktadır.

Belge Türü	Tarih	Belge No	Blok	Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m²)	Açıklama
Yeni Yapı Ruhsatı	09.06.2017	17/6669	Tümü	311	85.783,00	İlk yapı ruhsatı
Tadilat Ruhsatı	30.07.2018	18/12132	Tümü	310	85.115,06	Proje tadilatı
İsim Değişikliği Ruhsatı	27.11.2020	20/8770	Tümü	310	87.115,06	İsim değişikliği
İsim Değişikliği Ruhsatı	09.09.2022	22/8424	Tümü	310	85.116,06	İsim değişikliği
Tadilat Ruhsatı	16.09.2022	22/7812	A1 Blok	202	37.519,04	Blok tadilat ruhsatı
Tadilat Ruhsatı	16.09.2022	22/7812	A2 Blok	162	35.473,31	Blok tadilat ruhsatı
Tadilat Ruhsatı	16.09.2022	22/7812	A3 Blok	1	6.536,12	Blok tadilat ruhsatı
Tadilat Ruhsatı	16.09.2022	22/7812	A4 Blok	1	2.388,37	Blok tadilat ruhsatı
Tadilat Ruhsatı	16.01.2023	22/11642	A1 Blok	202	37.518,97	Revize tadilat
Tadilat Ruhsatı	16.01.2023	22/11642	A2 Blok	162	35.468,60	Revize tadilat
Tadilat Ruhsatı	16.01.2023	22/11642	A3 Blok	1	6.536,13	Revize tadilat
Tadilat Ruhsatı	16.01.2023	22/11642	A4 Blok	1	2.388,37	Revize tadilat
Yapı Kullanma İzin Belgesi	14.09.2023	23/102019	A3 Blok	1	6.536,13	İskan belgesi
Yapı Kullanma İzin Belgesi	14.09.2023	23/102020	A4 Blok	1	2.388,37	İskan belgesi

10.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Plan İptalleri v.b. konular

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak Ümraniye İlçe Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde yapılan incelemelerde bağımsız bölümleri etkileyecek nitelikte encümen kararı, mahkeme kararı veya plan iptali bulunmadığı öğrenilmiştir.

10.4. Yapı Denetim Firması

Değerlemeye konu taşınmazların yapı denetim işlemleri aşağıda bilgileri verilen firma tarafından yapılmıştır.

İstanbul Asya Yapı Denetim LTD. ŞTİ.

Adres: Bulgurlu Mahallesi, Alemdağ Caddesi, No: 96, İç Kapı No: 12 Üsküdar/İSTANBUL.

10.5. Son Üç Yıl İçindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

10.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

10.5.1.1. Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Alım Satım Bilgileri

Rapor konusu taşınmazlar, 03.02.2023 tarihli kat irtifak tesisi işlemi ile Oryataş İnşaat ve Ticaret Anonim Şirketi adına tescil edilmiş sonrasında ise 30.01.2024 tarih ve 4346 yevmiye numaralı satış işlemi ile Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Adına tescil edilmiştir.

10.5.2. Belediye Bilgileri

10.5.2.1. İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b. İşlemler

İmar planında meydana gelmiş bir değişiklik ya da kamulaştırma bulunmamaktadır.

10.5.2.2. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Arsa sahibi Oryataş İnşaat ve Ticaret A.Ş. ile Artas İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapımı ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi imzalanmıştır. Satışlar gerçekleşmiş olup kat mülkiyetine geçilmiştir.

10.5.2.3. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullere ait Enerji kimlik belgeleri aşağıdaki gibidir.

- A1 Blok; 20.03.2023 tarih, Y2234C12796BB numaralı 37.726,97 m² kapalı kullanım alanı için düzenlenmiş "B" sınıfı enerji performansına sahip Enerji Kimlik Belgesi
- A2 Blok; 20.03.2023 tarih, Y2234FA879DCB numaralı 35.070,58 m² kapalı kullanım alanı için düzenlenmiş "B" sınıfı enerji performansına sahip Enerji Kimlik Belgesi
- A3 Blok; 20.03.2023 tarih, Y24349CBE0C35 numaralı 538,54 m² kapalı kullanım alanı için düzenlenmiş "B" sınıfı enerji performansına sahip Enerji Kimlik Belgesi
- A4 Blok; 20.03.2023 tarih, Y2434692C2C80 numaralı 1.666,16 m² kapalı kullanım alanı için düzenlenmiş "B" sınıfı enerji performansına sahip Enerji Kimlik Belgesi

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

Taşınmazlara ait ruhsatlar, iskân belgeleri ve ruhsat eki onaylı mimari projeler mevcut olup gerekli tüm izin ve belgeler alınmıştır. Hâlihazırda yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum tespit edilmemiştir.

11. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

11.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Yamanevler Mahallesi, Alemdağ Caddesi ve Dr. Fazıl Küçük Caddesi üzerinde, 874 ada 198 nolu parselde yer alan Avrupa Residence Yamanevler Sitesi bünyesindeki A1 Blok'un zemin katında yer alan biri dubleks dükkan olmak üzere 9 adet dükkan ve 1. katında yer alan 6 adet ofis, A2 Blok'un zemin katında yer alan 5 adet dükkan ve 1. katında yer alan 1 adet ofis, A3 Blokun zemin katında yer alan 1 adet dükkan ve A4 Blokun zemin katında yer alan 1 adet dükkan olmak üzere toplam 23 adet bağımsız bölümdür.

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Avrupa Residence Yamanevler Projesi, kuzeydoğu yönünde Dr. Fazıl Küçük Caddesi'ne, güney yönünde ise Alemdağ Caddesi'ne cepheli konumda yer almakta olup, ana ulaşım aksları üzerinde bulunması nedeniyle bölgesel erişilebilirliği yüksek bir lokasyonda konumlanmaktadır. Proje yakın çevresinde Hisar Hospital Intercontinental, Güven Sanayi Sitesi, Yamanevler ve Çakmak Metro İstasyonları, Canpark AVM, Oryapark Rezidans ve Oryapark AVM ile Buyaka AVM gibi ticari ve sosyal donatı alanları ile çok sayıda markalı konut projesi yer almakta; iç kesimlerde ise ağırlıklı olarak 5-8 katlı apartman yapıları bulunmaktadır. Taşınmazların İstanbul Çevreyolu (E80) ve Şile Otoyolu bağlantılarına yakın mesafede yer alması ve metro istasyonlarına yürüme mesafesinde bulunması, projeye ulaşım açısından önemli avantajlar sağlamaktadır. Ayrıca bölgede tamamlanmış ve yapımı devam eden nitelikli konut ve karma kullanım projelerinin varlığı, taşınmazların bulunduğu lokasyonun gelişim potansiyelini artıran olumlu unsurlar arasında değerlendirilmektedir.



Uydu Görünümü

11.2. Bölge Analizi

12.2.1 İstanbul İli

İstanbul, Türkiye'de yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biridir. Ülkenin en kalabalık, ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise Lagos'tan sonra altıncı sırada yer almaktadır.

2024 yılı itibariyle nüfusu 15.701.602 kişidir.

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Yavuz Sultan Selim, Fatih Sultan Mehmet ve 15 Temmuz Şehitler Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir.

İstanbul'un yüksek nüfusu ve ileri sanayi sektörü çevresel konularda pek çok sıkıntıyı da beraberinde getirmektedir. Hava, su ve toprak kirliliği gibi ana sorunların yanı sıra, çarpık kentleşme ve denetimsizlikten kaynaklanan görüntü ve gürültü kirliliği gibi ikincil sorunlar da göze çarpmaktadır.



İstanbul'un toplam 39 ilçesi vardır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir.

İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy ilçesindeki Kozyatağı mahallesi dikkat çeker.

Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapılmışlardır. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi toplanmıştır. Türkiye'nin en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede bulunmaktadır. Yakın dönemde finans kuruluşlarının operasyon merkezleri Pendik – Tuzla ve Gebze aksına doğru kaymıştır.

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kağıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayi gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür.

İstanbul genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte sınırlı miktarda ormancılık faaliyeti yürütülmektedir.

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Ancak 2016 yılı itibariyle turizm sektöründe gerileme dönemi başlamıştır.

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir. İlde havayolu ulaşımının yapıldığı iki sivil havalimanı vardır. İlin kuzeyinde 3. Havalimanı inşaatı devam etmektedir. Yurtiçi ve yurtdışı pek çok merkeze aktarma yapmaksızın uçmak mümkündür. İldeki havalimanlarından Atatürk Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Bakırköy ilçesinde; Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. Atatürk Havalimanı ilde alanında ilk olup, hava ulaşımında en büyük paya sahiptir. Kent merkezine metro hattı ve otoyollarla bağlıdır.

Karayoluyla ulaşımı ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler vardır. Anadolu Yakası'nda Harem Otogarı, Avrupa Yakası'ndaysa Büyük İstanbul Otogarı hizmet vermektedir. İstanbul Otogarı da metroyla kent merkezine bağlanmaktadır.

Demiryolu ise bu iki ulaşım yoluna oranla daha az tercih edilen bir hizmettir. İstanbul'dan Eskişehir, Ankara, Konya, Adana, Bitlis, Van gibi yurtiçi merkezlerle; Yunanistan, Bulgaristan, Romanya, Sırbistan, Macaristan, İran, Suriye ve Irak gibi dış merkezlere tren seferleri vardır. Yüksek hızlı tren Pendik ilçesinden hareket etmektedir.

Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca yurtiçinde gerçekleştirilir. İstanbul'dan Yalova'ya, Balıkesir'e ve Bursa'ya feribot ve araba vapuru seferleri vardır. İstanbul Limanı'na turistik amaçlarla gelen münferit gemiler dışında yurtdışı varışlı gemi seferi yoktur.

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

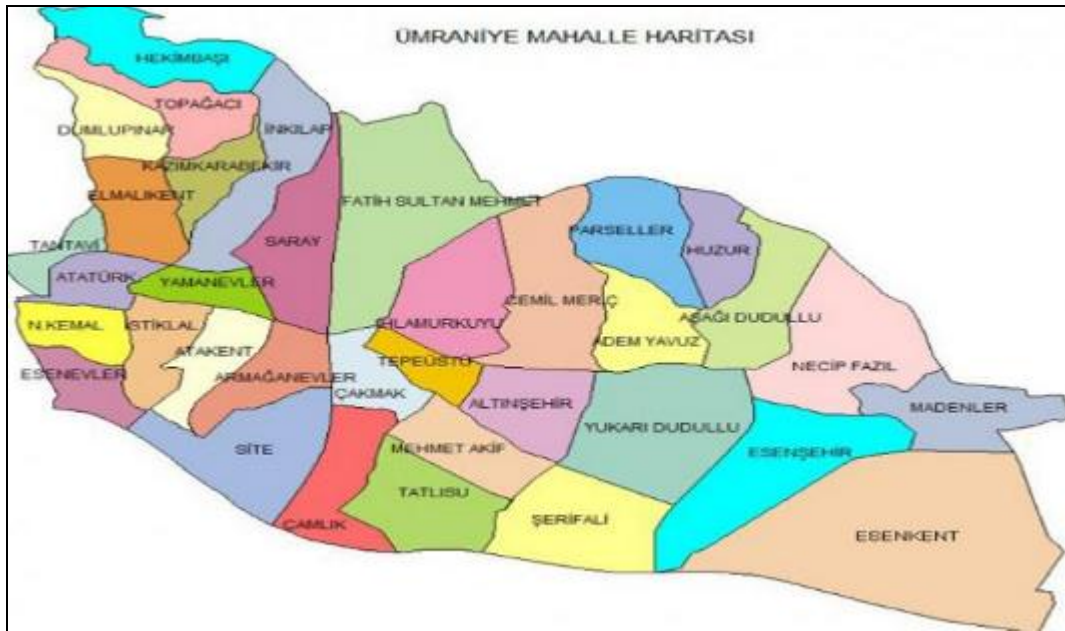
12.2.2 Ümraniye İlçesi

Ümraniye İlçesi, İstanbul İli'nin Anadolu Yakası'nda yer almakta olup, doğuda Sancaktepe, batıda Üsküdar ve Ataşehir, kuzeyde Çekmeköy, güneyde ise Kadıköy ilçeleri ile çevrilidir. İlçe, TEM Otoyolu, D-100 Karayolu ve Şile Otoyolu bağlantıları sayesinde İstanbul'un ana ulaşım akslarına doğrudan erişim imkânına sahiptir. Ayrıca M5 Üsküdar-Çekmeköy Metro Hattı'nın ilçeden geçmesi, toplu taşıma olanaklarını güçlendirmekte ve bölgenin erişilebilirliğini artırmaktadır.

Ümraniye, geçmişte ağırlıklı olarak sanayi ve küçük ölçekli imalat alanlarıyla öne çıkarken, son yıllarda konut, ofis ve karma kullanımlı projelerin yoğunlaştığı bir yerleşim alanına dönüşmüştür. İlçede çok sayıda site tipi konut projesi, rezidans, alışveriş merkezi ve iş merkezi yer almakta olup, bu durum bölgenin sosyo-ekonomik yapısının gelişmesine katkı sağlamaktadır. Canpark AVM, Buyaka ve Meydan İstanbul gibi ticari odaklar ilçenin ticari cazibesini artıran önemli unsurlardır.

Kamu hizmetleri açısından değerlendirildiğinde; eğitim, sağlık, sosyal ve kültürel donatı alanlarının yeterli düzeyde olduğu, devlet ve özel hastaneler, okullar ve belediye hizmet birimlerinin ilçe genelinde dengeli şekilde dağıldığı görülmektedir. Ümraniye Belediyesi'nin son yıllarda gerçekleştirdiği kentsel dönüşüm, altyapı ve çevre düzenleme çalışmaları, yapı kalitesinin ve yaşam standartlarının yükselmesine katkı sağlamıştır.

Tüm bu özellikleriyle Ümraniye İlçesi, ulaşım olanakları, gelişen yapılaşma düzeni, artan ticari ve konut talebi sayesinde gayrimenkul piyasası açısından orta ve uzun vadede değer artış potansiyeli taşıyan bir bölge olarak değerlendirilmektedir.



11.3. Dünya Ekonomisine Genel Bakış

Küresel ekonomik büyüme 2018 yılında sağlam bir görüntü çizmiştir. 2018 yılı, nispeten senkronize bir eğilim izleyen büyüme trendlerinin bölgesel olarak büyük değişimler izlediği bir dönem olmuştur. 2017 yılındaki güçlü toparlanmadan sonra toplam gayrisafi yurtiçi hasılatındaki büyüme hızının azaldığı ve %3,6 - %3,7 seviyesinde gerçekleştiği gözlenmiştir. Büyüme hızındaki yavaşlama, OECD ülkelerinde özellikle Avrupa bölgesi ve Japonya'da hissedilmiş olup Amerika Birleşik Devletleri bu trendin dışında kalmıştır. Ancak Amerika'nın yaşadığı ekonomik büyümenin pek çok mali teşvik ile desteklenmesini de göz ardı etmemek gerekir. Gelişmekte olan ekonomilerde ise Hindistan güçlü bir toparlanma yaşamış, bu esnada Rusya ve Brezilya da nispeten daha iyi performanslar göstermiştir. Çin ekonomisi ise yavaşlama eğilimini kıramamıştır.

2019 yılının Aralık ayında Çin'in Wuhan kentinde ortaya çıkan Covid-19 virüsü 2020'nin ikinci ayından itibaren tüm Dünya'ya yayılmaya başlamış olup salgının kontrol altına alınması için alınan önlemler ekonomilerin yavaşlamasına yol açmıştır. Finansal piyasalar salgının olası olumsuz etkilerinden dolayı önemli düşüşler yaşamış olup Başta FED olmak üzere merkez bankalarının parasal genişleme sinyalleri vermesi üzerine kısmen toparlanma yaşanmış. 2019 yılında %2,9 oranında gerçekleşen global ekonomik büyümeyi 2020 yılında %3,3 daralma takip etmiştir. Küresel ekonominin 2021 yılında %5,8 oranında büyüme yakaladığı tahmin edilmektedir.

2021 yılı aşılımların hızla yapılmaya çalışıldığı seyahat kısıtlamalarının büyük oranda kalktığı ve tüm olumsuz faktörlere rağmen ekonominin canlı tutulmaya çalışıldığı bir dönem olmuştur. 2022 yılı pandemi sonrası toparlanma süreci içerisinde tüm Dünya'da enflasyon ile mücadele adımlarının atıldığı, iklim değişikliği etkilerinin gözle görülür biçimde ortaya çıktığı, hane halkının yaşam maliyetlerinin çok hızlı arttığı ve genel olarak büyümenin yavaşladığı bir dönem olmuştur. 2023 yılında gelişmiş ekonomilerdeki yavaşlama ve tedarik zinciri sorunları oluşturmuştur. Bu süreçte emtia fiyatları ve yeşil enerji dönüşüm maliyetleri önem kazanmıştır. 2024 yılının ilk yarısı, ABD'nin görece güçlü performansı, ivme kaybeden enerji fiyatları, enflasyonda sınırlı düşüş ve Çin ekonomisinin görece toparlanmasının etkisiyle iktisadi faaliyette olumlu havayı beraberinde getirmiştir. Ancak, küresel ölçekte direncini koruyan enflasyon ile mücadele kapsamında uygulanan sıkı para politikalarına bağlı olarak iktisadi faaliyet dünya ölçeğinde ılımlı seyretmiş ve

lkeler arasında dengeli bir görünüm oluşmamıştır. Avro Bölgesinde imalat sanayii verilerinin daralmaya işaret etmesiyle Avrupa Merkez Bankası (AMB) uzun bir aradan sonra politika faizini indirmiştir. ABD Merkez Bankası (Fed) ise 2024 yılı Haziran ayından itibaren gerçekleşen verilere bağlı olarak ötelenen bir şekilde faiz indirim döngüsüne Eylül ayı itibarıyla başlama kararı almıştır.

2025 yılının ilk üç çeyreği itibarıyla küresel ekonomik görünüm ılımlı ancak kırılgan bir seyir izlemektedir. ABD’de yılın ikinci yarısında başlayan faiz indirim döngüsünün sınırlı da olsa finansal koşulları gevşetmesi, tüketim ve yatırım iştahında kısmi bir artış yaratmıştır. Ancak enflasyonun birçok gelişmiş ekonomide hlen hedef seviyelerin üzerinde seyretmesi, merkez bankalarının temkinli duruşlarını sürdürmesine neden olmaktadır.

Avrupa bölgesinde ise özellikle Almanya ve Fransa’da sanayi üretiminin zayıf kalması, bölgesel toparlanmayı yavaşlatmakta; buna karşın enerji fiyatlarındaki düşüş ve tedarik zinciri maliyetlerindeki iyileşme sınırlı bir denge unsuru oluşturmaktadır.

Asya cephesinde Çin ekonomisi kredi genişlemesi ve kamu yatırımlarıyla desteklenen bir toparlanma içindeyken, Hindistan %6’nın üzerinde büyüme performansını korumakta, Japonya ise zayıf yenden faydalanan ihracat artışıyla ılımlı büyümesini sürdürmektedir.

Gelişmekte olan ülkelerde sermaye girişleri sınırlı kalmış, küresel risk iştahındaki dalgalanmalar bu ekonomilerin para birimlerinde kısa dönemli oynaklıkları artırmıştır.

Jeopolitik olarak Ukrayna-Rusya savaşı ve Orta Doğu’daki gerilimlerin sürmesi, küresel arz zincirlerinde yeniden belirsizlik yaratmaktadır. Ayrıca ABD’deki 2024 seçimleri sonrasında şekillenen yeni ekonomik politikalar ve Çin-ABD teknoloji rekabeti, önümüzdeki dönemde küresel ticaretin yönünü belirleyecek başlıca unsurlar olarak öne çıkmaktadır.

Genel olarak, 2025 yılının son çeyreğine girilirken küresel ekonomide belirgin bir ivmelenme beklenmemekte, ancak faiz indirim döngüsünün etkilerinin 2026 yılı itibarıyla daha güçlü hissedileceği tahmin edilmektedir. Enflasyonun kademeli düşüş eğilimini koruması, yeşil dönüşüm yatırımlarının artması ve dijitalleşme odaklı kamu politikalarının genişlemesiyle birlikte, 2025 küresel ekonomisi yavaş ama dengelenen bir geçiş yılı olarak değerlendirilmektedir.

11.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

2008 yılındaki küresel ekonomik krizden sonra Türkiye ekonomisi ciddi bir toparlanma sürecine girmiş olup 2014, 2015 yıllarında GYSH bir önceki yıla göre %5,2 ve %6,1 seviyelerinde artmıştır. 2016 yılı, pek çok farklı etkenin de etkisiyle büyüme hızının yavaşladığı bir dönem olmuş 2017 yılında %7,5, 2018 yılında ise %2,8 lik büyüme oranları yakalanmıştır. 2019 yılında büyüme oranı 0,9, 2020 yılında %1,8, 2021 yılında %11, 2022 yılında %5,6, 2023 yılında %4,5, 2024 yılında ise %3,2 olarak gerçekleşmiştir.

2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. 2023 yılı itibariyle GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 17. Büyük ekonomisidir.

2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında %16,3, 2019 yılında %15,18, 2020 yılında %12,8, 2021 yılında %13,58, 2022 yılında %64,27, 2023 yılında %64,77 oranında gerçekleşmiştir. 2024 yılı Aralık ayı Tüketici Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %44,38 artmıştır. TÜFE bir önceki aya göre değişim oranı % 1,03 dür.

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Eylül 2025



Tablo Kaynak:TÜİK

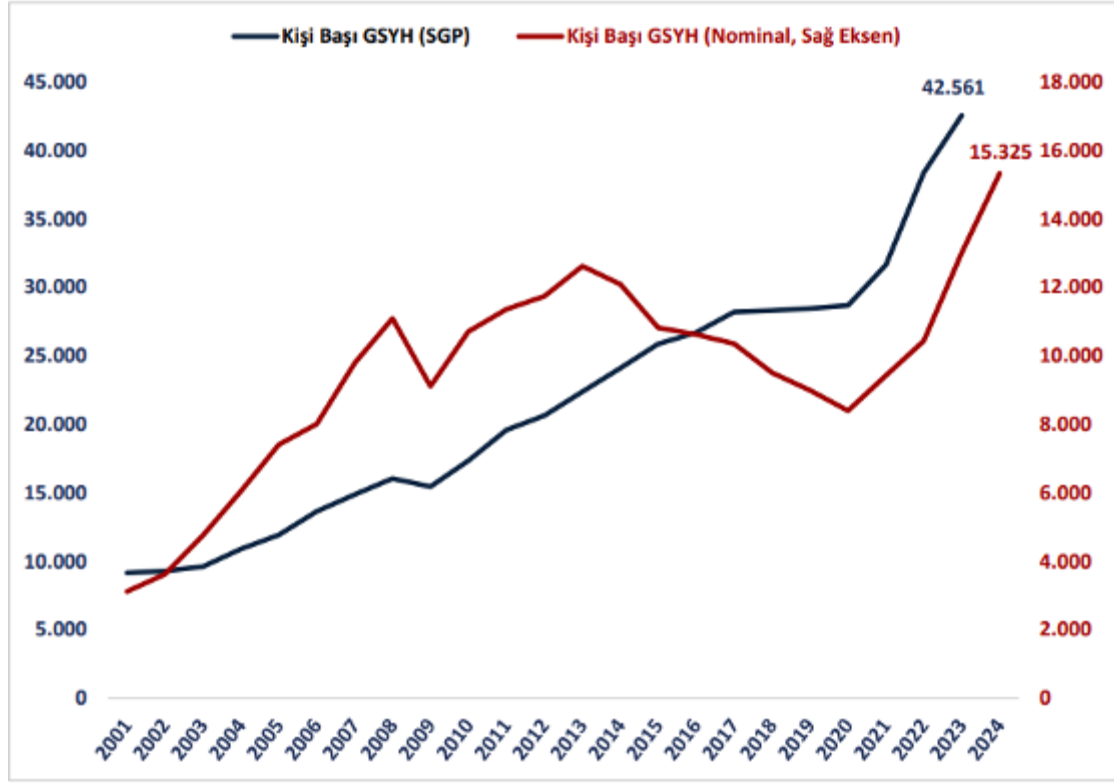
İşsizlik oranları ise son 4 yılda %11-%13 Aralığında seyretmekteydi. 2024 yılı Aralık ayı itibarıyla mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %8,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. İstihdam edilenlerin sayısı 2024 yılının Aralık ayında bir önceki aya göre 54 bin kişi azalarak 32 milyon 718 bin kişi olmuştur. Buna göre mevsim etkisinden arındırılmış İstihdam oranı ise %49,5 oldu. Ödemeler dengesi tarafında ise 2018 yılında %75 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019 yılında %77,2, 2020 yılında ise %86, 2021 yılında %82, 2022 yılında %69,9 olarak, 2023 yılında %70,7, 2024 yılında ise %76,1 olarak gerçekleşmiştir.

2025 yılının ilk üç çeyreği itibarıyla, Türkiye ekonomisi dengelenme ve yavaş toparlanma sinyalleri vermektedir. Enflasyon hâlâ yüksek seyrederken, özellikle gıda, konut ve enerji kalemlerinde baskı sürüyor. Faiz politikalarında kontrollü gevşeme adımları atılmakta, bu da kredi maliyetlerinde sınırlı iyileşmeler sağlıyor. Ancak jeopolitik riskler, küresel finansal koşulların sıkışması ve döviz kuru oynaklıkları büyüme üzerinde aşağı yönlü baskı oluşturmaktadır.

2025'te işsizlik oranlarının %8-%9 bandında seyretmesi beklenirken; istihdam artışının sınırlı olması, iş gücü piyasasında yapısal dönüşüm gerekliliğini daha belirgin hâle getiriyor. Öte yandan dış ticaret performansı 2024'e kıyasla nispeten iyileşmiş durumda; ihracatın ithalatı karşılama oranının %78-%82 civarında gerçekleşmesi beklenmektedir.

Genel tablo itibarıyla, 2025 yılı Türkiye için "ılımlı toparlanma yılı" olarak tanımlanabilir. Ancak bu süreç, hem makroekonomik disiplin hem de dış çevreye karşı yapılandırılmış stratejilerle desteklenmezse, büyüme temposunun sınırlı kalması, finansal kırılganlıkların artması ve gelir dağılımı baskılarının yeniden ortaya çıkması riski mevcuttur.

Kişi Başına Düşen GSYH (USD)



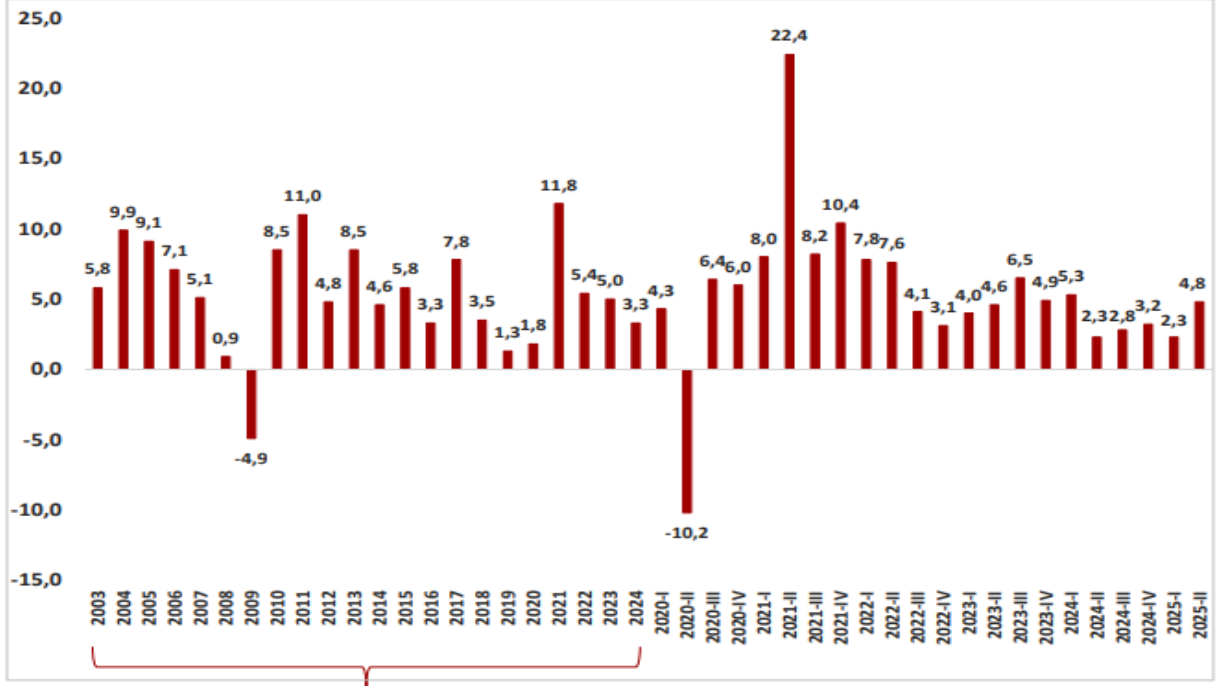
TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER										
Yıl	GSYH Artışı (%)	GSYH (Cari, Milyar TL)	GSYH (Cari, Milyar \$)	Nüfus (Bin Kişi)	Kişi Başı GSYH (\$)	İhracat (Milyar \$)	İthalat (Milyar \$)	Cari Denge (Milyar \$)	İşsizlik Oranı (%)	TÜFE (%)
2015	5,8	2.354	868	80.230	10.822	151	214	-21,4	10,3	8,81
2016	3,3	2.630	870	81.947	10.621	149	202	-22,2	10,9	8,53
2017	7,8	3.152	864	83.443	10.354	165	239	-35,1	10,9	11,92
2018	3,5	3.806	807	84.961	9.502	177	231	-14,6	11	20,3
2019	1,3	4.402	775	86.206	8.992	181	210	15	13,7	11,84
2020	1,8	5.142	730	86.977	8.397	170	220	-31	13,2	14,6
2021	11,8	7.434	828	87.833	9.424	225	271	-6,2	12	36,08
2022	5,4	15.326	925	88.629	10.434	254	364	-46,3	10,5	64,27
2023	5	27.091	1.153	88.659	13.008	256	362	-41,5	9,4	64,77
2024	3,3	44.587	1.358	88.629	15.325	262	344	-10,5	8,6	44,38

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2025'in ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %4,8 oranında büyümüştür.

2002-2024 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,4 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kaynak: TÜİK

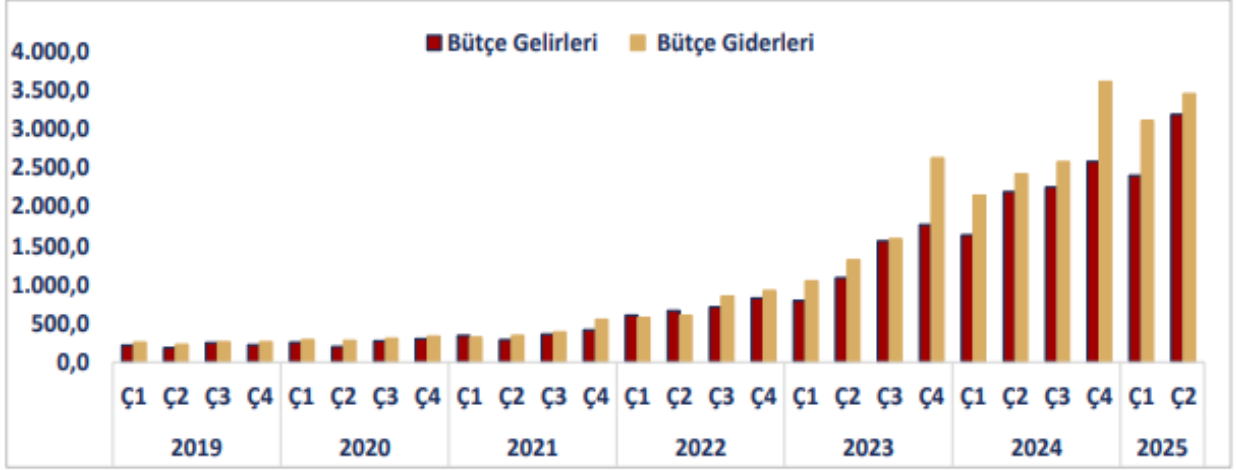
2024-2026 Büyüme Tahminleri:

ULUSLARARASI KURULUŞLARIN BÜYÜME TAHMİNLERİ									
Uluslararası Kuruluşlar	Yıl	Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	Çin	Japonya
IMF	2024	3,3	0,9	2,8	3,4	4,3	6,5	5	0,2
	2025	3	1	1,9	2,3	0,9	6,4	4,8	0,7
	2026	3,1	1,2	2	2,1	1	6,4	4,2	0,5
OECD	2024	3,3	0,8	2,8	3,4	4,3	6,2	5	0,2
	2025	2,9	1	1,6	2,1	1	6,3	4,7	0,7
	2026	2,9	1,2	1,5	1,6	0,7	6,4	4,3	0,4
Dünya Bankası	2024	2,8	0,9	2,8	3,4	4,3	6,5	5	0,2
	2025	2,3	0,7	1,4	2,4	1,4	6,3	4,5	0,7
	2026	2,4	0,8	1,6	2,2	1,2	6,5	4	0,8

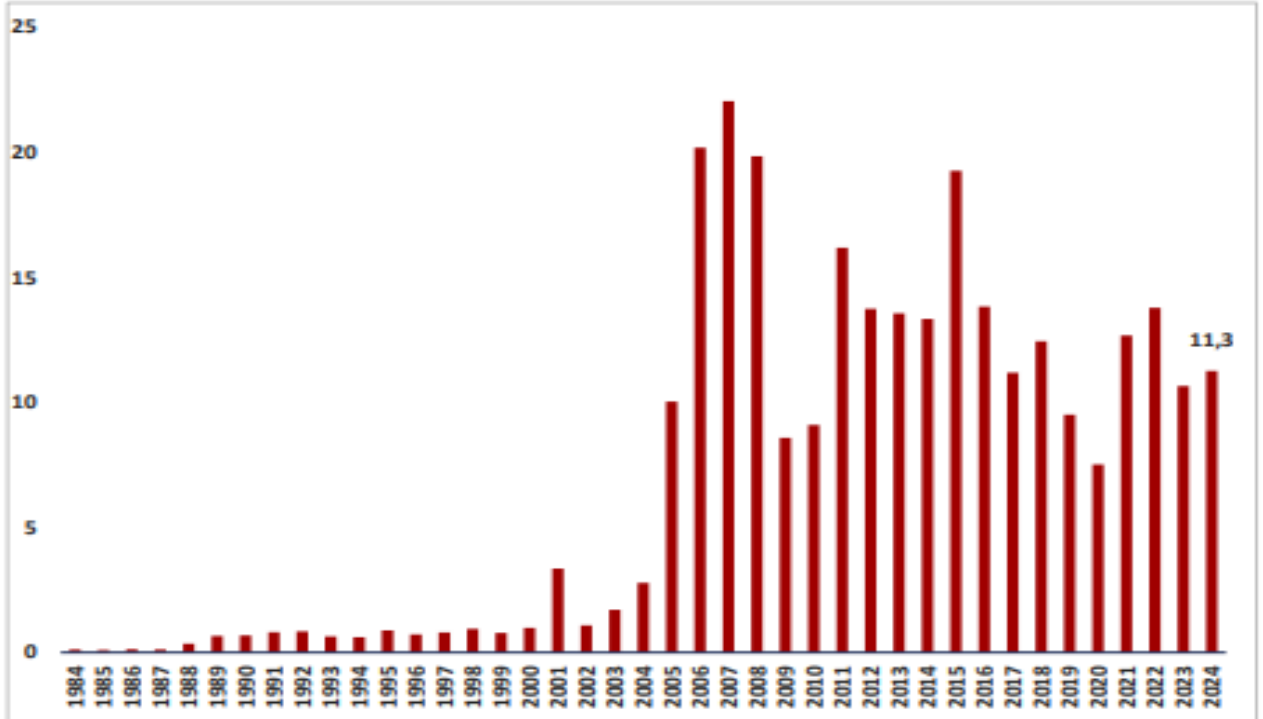
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2025 yılı Temmuz ayında merkezi yönetim bütçe giderleri 1.120,8 milyar TL bütçe gelirleri 1.096,9 milyar TL ve bütçe açığı 23,9 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyar USD)



Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm

11.5. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir.

2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

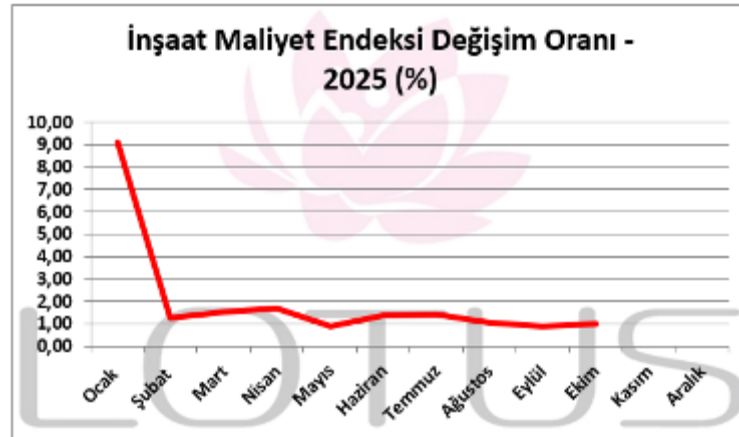
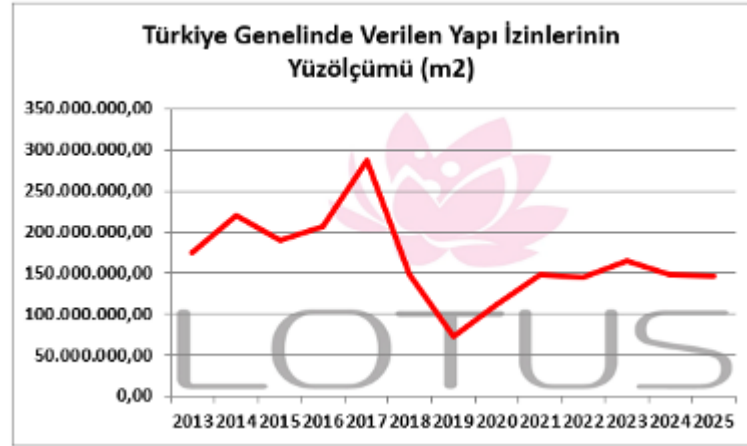
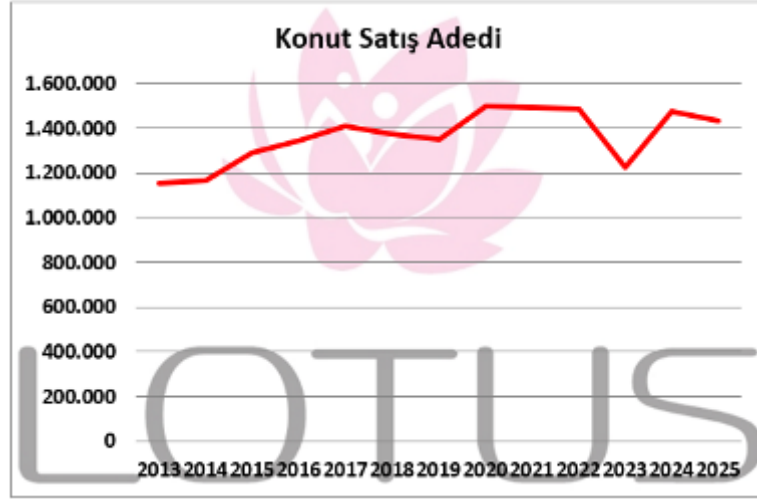
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde yavaş yavaş gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullandırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkul ürünleri "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Bütün verilere bakıldığında 2010 yılındaki olumlu gelişmeler 2011 ilâ 2016 yıllarında da devam etmiştir.

2017 yılından itibaren, beşeri ve jeopolitik etkenlerin etkisi, döviz kurlarında yaşanan dalgalanmalar ve finansman imkânlarının daralmasına ek olarak artan enerji ve iş gücü maliyetleri geliştiricilerin ödeme zorluğu yaşamasına neden olmuştur.

Ülkemizdeki ekonomik dinamikleri önemli ölçüde etkileyen ve çok sayıda yan sektöre destek olan inşaat sektöründe yaşanan bu zorluklar gayrimenkullerin fiyatlamalarında optimizasyona ve üretilen toplam ünite sayısı ile proje geliştirme hızında düşüşe yol açmıştır. Banka faiz oranlarının yükselmesi ve yatırımcıların farklı enstrümanlara yönelmesi de yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarını azaltmıştır.



Kaynak: TÜİK

2018 yılında düşük bir performans çizen inşaat sektörü 2019 yılını son çeyreği itibarıyla toparlanma sürecine girmiştir. Bu hareketlenme 2020 yılının ilk 2 aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2019 yılının Aralık ayında Çin’de ortaya çıkan Covid-19 salgınının 2020 yılı Mart ayında ülkemizde yayılmaya başlamasıyla ekonomi olumsuz etkilenmiş ve gayrimenkul sektörü bu durgunluktan payını almıştır. Karantina süreci sonrası TCMB ve BDDK tarafından açıklanan kararlar ve destekler sektöre olumlu yansımış, konut kredisi faizlerindeki düşüş ve kampanyalar Temmuz ve Ağustos aylarında konut satışlarını rekor seviyelere ulaştırmıştır. Pandemi sonrası süreçte Ticari hareketliliğin sağlanması amacıyla piyasaya aktarılan ucuz likidite döviz kurlarında ve fiyatlar genel seviyesinde büyük artışlara yol açmış, sonrasında Merkez Bankası parasal sıkılaşma politikası uygulamaya başlarken parasal sıkılaşma kararları sonrasında bankaların likidite kaynakları kısılmış, bu da faiz oranlarında yükselişe yol açmıştır. 2022 yılında artan enflasyon eğilimleri pek çok ülke ekonomisini zorlamaya başlayınca daha sıkı para ve maliye politikaları uygulanmaya başlamıştır. 2021 ve 2022 yıllarında ülkemizdeki konut satışları yıl bazında birbirine yakın seviyelerde olsa da 2022 yılında ipotekli satışlarda bir önceki yıla göre %4,8lik azalış meydana gelmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiştir. 2023 yılında inşaat maliyetlerinin arttığı ve risk iştahının azaldığı bir süreç yaşanmakta olup yeni inşaat sayısı azalmış bu da konut arzında düşüşe yol açmıştır. Son dönemde Merkez Bankası politika faizlerinin kademeli olarak artırıldığı, Dünya genelinde yaşanan tedarik sıkıntıları, hammadde temininde yaşanan zorluklar ve Rusya-Ukrayna savaşı gibi jeopolitik gerilimler ve resesyon beklentilerine rağmen ekonominin canlı tutulmaya çalışıldığı bir dönem içerisinde geçmekteyiz.

2024 yılında konut satışlarında bir önceki yıla göre %20,6 oranında yaşanan düşüşün ardından, 2025 yılı boyunca gayrimenkul piyasasında sınırlı bir toparlanma eğilimi gözlenmiştir. Enflasyonla mücadele kapsamında uygulanan parasal sıkılaşma politikaları, yüksek faiz ortamı ve krediye erişimdeki kısıtlar talep tarafını baskılamaya devam etmiştir. Buna karşın, artan inşaat maliyetleri, yeni proje geliştirme hızındaki yavaşlama ve sınırlı konut arzı, özellikle büyükşehirlerde fiyatların nominal olarak yüksek seviyelerde kalmasına neden olmuştur. 2025 yılı itibarıyla konut piyasasında, yatırım amaçlı talepten ziyade oturma amaçlı, seçici ve finansman imkânlarına duyarlı bir talep yapısının öne çıktığı görülmektedir. Genel değerlendirmede; kısa vadede piyasada güçlü bir büyüme beklenmemekle birlikte, arz kısıtları ve nüfus dinamikleri nedeniyle orta ve uzun vadede gayrimenkulün değerini koruyan bir yatırım aracı olma özelliğini sürdürdüğü değerlendirilmektedir.

11.6. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Rusya-Ukrayna savaşı ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimin ekonomiye etkisi,
- Yabancı sermaye kaynaklı yatırımlarda görülen yavaşlama,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle yatırımların yavaşlaması ve talebin azalması,
- Arsa üretimi ve Planlama süreçlerindeki yavaşlık nedeniyle yeni konut arzının daralması,
- Deprem riski yüksek bölgelerde kentsel dönüşüm projelerinin finansman bulmakta zorlanması,
- Küresel ölçekte enerji ve inşaat hammaddesi fiyatlarındaki oynaklık, özellikle çimento, demir ve enerji maliyetleri üzerinden sektör marjlarını baskılaması,
- Yüksek kira fiyatlarının toplumsal baskı yaratması sonucu regülasyon risklerinin (kira sınırlamaları, vergi değişiklikleri vb.) artması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- 2025'te enflasyonun kademeli olarak düşmesiyle birlikte finansal istikrar algısının güçlenmesi ve orta vadede yatırım iştahının yeniden artma ihtimali,
- Gayrimenkul yatırım fonları (GYF) ve kitle fonlaması gibi kurumsal yatırım araçlarının gelişmesiyle daha geniş yatırımcı tabanının sektöre dahil olması,
- Turizm ve kısa dönem kiralama pazarının (özellikle Ege ve Akdeniz kıyı kentlerinde) iç ve dış talep kaynaklı olarak büyümeye devam etmesi.

12. AÇIKLAMALAR VE YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

- Avrupa Residence Yamanevler Projesi 13.137,43 m² yüzölçümlü arsa üzerinde 4 adet bloktan oluşmakta olup proje bünyesinde 343 konut, 7 ofis ve 16 ticari ünite olmak üzere toplam 366 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Site bünyesinde açık ve kapalı otopark, fitness, sosyal alanlar ve 7/24 güvenlik imkânı mevcuttur.
- A1 ve A2 Blok; 3 bodrum, zemin, 34 normal kat ve mekanik kat olmak üzere toplam 39 katlıdır.
- Rapora konu taşınmazlar; A1 Blok'ta yer alan, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201 ve 202 nolu bağımsız bölüm; A2 Blok'ta yer alan, 3, 158, 159, 160, 161 ve 162 nolu bağımsız bölüm; A3 Blok'ta yer alan 1 nolu bağımsız bölüm; A4 Blok'ta yer alan 1 nolu bağımsız bölüm olmak üzere toplam 23 adet bağımsız bölümdür.
- Mimari projesine göre A1 ve A2 Blok'un 3 ila 1. bodrum katları yaygın kitle olarak inşa edilmiş olup içerisinde kapalı otopark, sığınak, ticaret depo alanları, bina ortak alanları ve teknik alanlar bulunmaktadır. Projesine göre A1 Blok'un zemin katında bina girişi, lobi, 8 adet dükkan, 1 adet dubleks dükkan; 1. normal katında, 9 adet ofis ve zemin katta yer alan 1 adet dubleks dükkana ait mahaller; 2 ila 31. normal katlarında, 6'şar adet daire; 32. normal katında 1 adet daire ve 33. normal kat ile irtibatlı 3 adet dubleks daire olmak üzere toplam 202 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- A1 Blok, 194, 195, 196, 198, 199, 200, 201 ve 202 nolu bağımsız bölümler zemin katta; 197 nolu bağımsız bölüm ise zemin ve 1. normal katlarda yer almaktadır. 4, 5, 6, 7, 8, 9 nolu bağımsız bölümler binanın 1. normal katında konumlu olup 9, 194, 195, 196 nolu bağımsız bölümler tek yöne (kuzeydoğu), 197 nolu bağımsız bölüm üç yöne (kuzeydoğu - güneybatı - güneydoğu), 4, 5, 6, 7, 8, 198, 199, 200, 201 ve 202 nolu bağımsız bölümler tek yöne (güneybatı) cephelidir.
- Yerinde yapılan incelemede 194 nolu dükkanın çiçekçi, 195 nolu dükkanın kuyumcu, 196-197 nolu dükkanların birleştirilmiş halde restoran, 198-199-200-201-202 nolu dükkanların ise restoran ve kafe olarak kullanıldığı görülmüştür.
- A2 Blok 158, 159, 160, 161 ve 162 nolu bağımsız bölümler binanın zemin katında; 3 nolu bağımsız bölüm ise binanın 1. normal katında konumlu olup 161 nolu bağımsız bölüm tek yöne (güneybatı), 3 ve 162 nolu bağımsız bölümler iki yöne (güneybatı - kuzey), 158 nolu bağımsız bölüm iki yöne (kuzey - kuzeydoğu), 159 ve 160 nolu bağımsız bölümler tek yöne (kuzeydoğu) cephelidir.
- Yerinde yapılan incelemede 158 nolu dükkanın kuaför, 159 ve 160 nolu dükkanların birleştirilmiş halde şarküteri, 161 nolu dükkanın fast food restoranı, 162 nolu dükkanın ise kahve zinciri dükkânı olarak kullanıldığı görülmüştür.
- Dükkanların ön cephelerinde demontabl malzemeden imal edilmiş kış bahçesi alanlarının bulunduğu ve bazı dükkanlarda kat yüksekliğinden faydalanarak asma kat

yapıldığı tespit edilmiş olup değerlemede taşınmazların onaylı mimari projelerinde yer alan kullanım alanları esas alınmıştır.

- Mimari projesine göre A3 ve A4 Blok 2 ila 1. bodrum katlar A1 ve A2 bloklar ile birlikte yaygın kitle olarak inşa edilmiş olup 2. bodrum katta kapalı otopark; 1. bodrum katta kapalı otopark, teknik ve mekanik alanlar ve ortak alanlar bulunmaktadır.
- A3 blok 1 nolu bağımsız bölüm; zemin katta, parselin orta bölümündeki çarşı alanında ayrı bir blok şeklinde konumlandırılmıştır. Taşınmaz brüt 690 m² kullanım alanıdır. Yerinde fast food restoranı olarak kullanıldığı ve iç düzenlemelerinin konseptte uygun şekilde yapıldığı görülmüştür.
- A4 blok 1 nolu bağımsız bölüm; zemin katta, parselin orta bölümündeki çarşı alanında ayrı bir blok şeklinde konumlandırılmıştır. Taşınmaz brüt 450 m² kullanım alanıdır. Yerinde kahve zinciri dükkanı olarak kullanıldığı ve iç düzenlemelerinin konseptte uygun şekilde yapıldığı görülmüştür.
- A1 Bloкта yer alan rapora konu ofisler birleştirilmiş ve iç düzenlemesi fonksiyonuna uygun hale getirilmiş şekilde etüt merkezi olarak kullanılmaktadır.
- Rapora konu taşınmazların yasal kullanım alanları aşağıda liste halinde verilmiştir.

BLOK	BB NO	BB NİTELİĞİ	KAT NO	YASAL VE MEVCUT KULLANIM ALANI (m ²)
A1	4	OFİS	1	78 m ² (+115 m ² teras)
	5	OFİS	1	68 m ² (31 m ² teras)
	6	OFİS	1	80 m ² (36 m ² teras)
	7	OFİS	1	80 m ² (36 m ² teras)
	8	OFİS	1	169 m ²
	9	OFİS	1	375 m ² (+116 m ² teras)
	194	DÜKKAN	ZEMİN	85 m ²
	195	DÜKKAN	ZEMİN	60 m ²
	196	DÜKKAN	ZEMİN	167 m ²
	197	DUBLEKS DÜKKAN	ZEMİN +1.KAT	508 m ² (ZK:228 m ² + 1.NK: 280 m ²) (+106 m ² teras)
	198	DÜKKAN	ZEMİN	177 m ²
	199	DÜKKAN	ZEMİN	218 m ²
	200	DÜKKAN	ZEMİN	125 m ²
	201	DÜKKAN	ZEMİN	119 m ²
	202	DÜKKAN	ZEMİN	108 m ²
A2	3	OFİS	1	414 m ²
	158	DÜKKAN	ZEMİN	160 m ²
	159	DÜKKAN	ZEMİN	68 m ²
	160	DÜKKAN	ZEMİN	110 m ²
	161	DÜKKAN	ZEMİN	167 m ²
	162	DÜKKAN	ZEMİN	174 m ²
A3	1	DÜKKAN	ZEMİN	690 m ²
A4	1	DÜKKAN	ZEMİN	450 m ²

13. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

“Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımdır”. (UDS Madde 6.3)

“Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirme uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğunu belirlediğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS madde 6.4)

Taşınmazların konumu, ulaşım kabiliyeti, mevcut imar durumu, bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında mevcut kullanımın devam etmesinin en uygun kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

14. DEĞERLENDİRME

Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler:

Olumlu etkenler:

- Merkezi konumları,
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- Site bünyesindeki sosyal imkânlar,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- Reklam kabiliyeti,
- Yeni yapı olması,
- İnşaat kalitesinin yüksek olması,
- Kapalı otoparkının mevcudiyeti.

Olumsuz etkenler:

- Ekonomide ve buna bağlı olarak gayrimenkul sektöründe yaşanan durgunluk.

15. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımları **Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı** ve **Maliyet Yaklaşımı**dır. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

- (a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
- (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
- (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

15.1. Pazar Yaklaşımı

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

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir.

Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklılandırılmayacağı dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılığı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),

(e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

15.2. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki 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.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,

(b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

(c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

15.3. Gelir Yaklaşımı

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

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,

(c) değerlendirme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya

(d) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye gidilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

16. FİYATLANDIRMA

Taşınmazların satış (pazar) değerlerinin tespiti, kullanımı mümkün olan yöntemlerle saptanmış olup değerlendirme prosesi aşağıda ayrıntılı olarak verilmiştir.

Taşınmazların değerinin tespitinde aşağıdaki yöntemler dikkate alınmıştır.

17.1. İkame Maliyet Yaklaşımı

17.2. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

17.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

16.1. İkame Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazlar tamamlanmış olup, yapı kullanma izin belgeleri alınmış ticari nitelikli gayrimenkullerdir. Taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip yeterince satılık ve kiralık emsal olması sebepleriyle değerlendirme çalışmasında "Maliyet Yöntemi" kullanılmamıştır.

16.2. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde, taşınmazların çevresinde pazara çıkarılmış ve yakın dönemde satılmış benzer gayrimenkullerin satış değerleri araştırılmış ve pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkuller için fiyat belirlenmiştir.

Bulunan emsaller konum, kullanım alanı büyüklüğü, manzara, inşai kalite, konfor ve teknik donanım gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış; yanı sıra ofisimizdeki mevcut bilgilerden faydalanılmıştır.

Uygunlaştırmada kullanılan yüzdelik oranlar örnekleme olarak aşağıdaki şekilde sınıflandırılmıştır.

Emsalin Durumu (Konum)	Emsalin Durumu (Büyükölük)	Emsalin Durumu (Yaş/İnşai Kalite)	Yüzdelik Oranlar
Çok Kötü	Çok Büyük	Çok Eski	> %20
Orta Kötü	Orta Büyük	Orta Eski	%11 ... %20
Az Kötü	Az Büyük	Az Eski	%1 ... %10
Benzer	Benzer	Benzer	%0
Az İyi	Az Küçük	Az Yeni	-%10 ... -%1
İyi	Küçük	Yeni	-%20 ... - %11
Çok İyi	Çok Küçük	Çok Yeni	> -%20

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur;

Satılık Dükkân Emsalleri:

1- Emsal: Botanik Gayrimenkul / 537 817 47 37

Taşınmazlara yakın mesafede, Dr. Fazıl Küçük Caddesi üzerinde yer alan yeni binada 150 m² kullanım alanlı dükkân 26.450.000,-TL bedelle satılıktır. (~176.333 TL/m²)

2-Emsal: Remax Gelişim / 212 856 11 12

Taşınmazlara yakın mesafede, Dr. Fazıl Küçük Caddesi üzerinde yer alan yeni EN Plazada zemin katta konumlu 86 m² kullanım alanlı dükkân 18.000.000,-TL bedelle satılıktır. (~209.302 TL/m²)

3-Emsal: Remax / 551 019 47 83

Taşınmazlara yakın mesafede, Mithatpaşa Caddesi üzerinde yer alan, İki Bloklu yeni sitede (Metronom Sitesi) zemin katta konumlu 350 m² alanlı (200 m² zemin kat + 150 m² depo) dükkân 65.000.000 satılıktır. Bodrum depo şerefiyesi 1/3 alınmıştır. Emsalin konumu daha kötüdür. (260.000,-TL/m²)

4-Emsal: Coldwell Banker / 507 992 17 20

Taşınmazlara yakın mesafede, Mithatpaşa Caddesi üzerinde yer alan, İki Bloklu yeni sitede (Metronom Sitesi) zemin katta konumlu 60 m² alanlı dükkân 14.500.000 satılıktır. (241.667,-TL/m²) Emsalin konumu daha kötüdür.

5-Emsal: Ağaoğlu Real Estate: 532 056 20 32

Taşınmazlara yakın mesafede, Küçüksu Caddesi üzerinde yer alan, 10 yıllık binada zemin katta konumlu 135 m² alanlı dükkân 18.000.000 satılıktır. (133.333,-TL/m²) Emsalin konumu daha kötüdür.

Satılık Dükkân Emsali Analizi:

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Bina Yaşı/ İnşai-Mimari Kalite		Konum		Proje Niteliği / Ticari Potansiyel		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk					Yeni yapı-iyi				Avrupa Konutları Yamanevler Meydan Dükkanları			263.400
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	176.333	-10%	150	0%	Benzer/Az Kötü	5%	Az Kötü	5%	Orta Kötü	15%	15%	202.783
Emsal 2	209.302	-10%	86	0%	Benzer	0%	Az Kötü	5%	Orta Kötü	15%	10%	230.232
Emsal 3	260.000	-10%	350	0%	Benzer/Az Kötü	10%	Orta Kötü	20%	Orta Kötü	15%	35%	351.000
Emsal 4	241.667	-10%	60	0%	Benzer/Az Kötü	10%	Orta Kötü	20%	Orta Kötü	15%	35%	326.250
Emsal 5	133.333	-10%	135	0%	Benzer/Az Kötü	20%	Çok Kötü	30%	Orta Kötü	15%	55%	206.666

Emsal analizinde A1 Blok 202 nolu dükkân baz alınmıştır. Emsal yaklaşımı yöntemine göre birim m² değerinin 263.400,-TL/m² olduğu tahmin ve takdir edilmiştir. Taşınmazların, yer aldığı projenin yüksek doluluk oranına ulaşmış olması, yaya sirkülasyonunun sürekliliği ve yeme-içme ağırlıklı ticari konsept kapsamında işletiliyor olmaları nedeniyle, benzer emsal dükkânlara kıyasla olumlu şerefiyeye sahip oldukları kanaatine varılmıştır.

Kiralık Dükkân Emsalleri:

1- Emsal: Botanik Gayrimenkul / 533 314 97 94

Taşınmazlara yakın mesafede, Dr. Fazıl Küçük Caddesi üzerinde yer alan yeni EN Plazada zemin katta konumlu giriş kat 110 m², bodrum kat 100 m², ön kullanım alanı 40 m² olmak üzere 250 m² kullanım alanlı dükkân 190.000,-TL bedelle kiralıktır. Bodrum depo şerefiyesi 1/3, ön kullanım alanı şerefiyesi 1/4 alınmıştır. Emsalin konumu daha kötüdür. (1.239,~ TL/m²)

2-Emsal: Mal Sahibi:

Taşınmazlara yakın mesafede, Alemdağ Caddesi üzerinde yer alan, yeni binada yer alan 330 m² kullanım alanlı 3 katlı dükkân (bodrum, zemin ve 1. kat 110'ar m²) dükkân 350.000 TL bedelle kiralıktır. Bodrum depo şerefiyesi 1/3, üst kat şerefiyesi ½ alınmıştır. (1.736,-TL/m²)

3-Emsal: Azem Gayrimenkul / 531 743 76 10

Taşınmazlara yakın mesafede, Mithatpaşa Caddesi üzerinde yer alan, İki Bloklı yeni sitede (Metronom Sitesi) zemin katta konumlu 83 m² alanlı dükkân 80.000,-TL beddelle kiralıktır. (964,-TL/m²) Emsalin konumu daha kötüdür.

4-Emsal: Coldwell Banker: 216 336 06 30

Taşınmazlara yakın mesafede, Küçüksu Caddesi üzerinde yer alan, yeni binada zemin katta konumlu 135 m² alanlı (giriş kat 110 m², bodrum kat depo: 25 m²) dükkân 120.000 bedelle kiralıktır. Bodrum depo şerefiyesi 1/3 alınmıştır. (1.014,-TL/m²) Emsalin konumu daha kötüdür.

Kiralık Dükkân Emsali Analizi

	Birim Kira Fiyatı (TL)	Pazarlık Oranı	Alan Düzeltmesi		Bina Yaşı/ İnşai-Mimari Kalite		Konum		Proje Niteliği / Ticari Potansiyel		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk					Yeni yapı-iyi				Avrupa Konutları Yamanevler Meydan Dükkanları			1.440
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	1.239	-10%	250	0%	Benzer	0%	Az Kötü	5%	Orta Kötü	15%	10%	1.363
Emsal 2	1.736	-10%	330	0%	Benzer/Az Kötü	5%	Benzer	0%	Orta Kötü	15%	10%	1.910
Emsal 3	964	-10%	83	0%	Benzer/Az Kötü	5%	Orta Kötü	15%	Orta Kötü	15%	25%	1.205
Emsal 4	1.014	-10%	135	0%	Benzer/Az Kötü	5%	Orta Kötü	15%	Orta Kötü	15%	25%	1.268

Emsal analizinde A1 Blok 202 nolu dükkân baz alınmıştır. Emsal yaklaşımı yöntemine göre birim m² kira değerinin 1.440,-TL/m² olduğu tahmin ve takdir edilmiştir. Taşınmazların, yer aldığı projenin yüksek doluluk oranına ulaşmış olması, yaya sirkülasyonunun sürekliliği ve yeme-içme ağırlıklı ticari konsept kapsamında işletiliyor olmaları nedeniyle, benzer emsal dükkânlara kıyasla avantajlı oldukları kanaatine varılmıştır.

Satılık Ofis Emsalleri:

1- Emsal: Akyapı / 530 026 55 55

Taşınmazlara yakın mesafede, Dr. Fazıl Küçük Caddesi üzerinde yer alan yeni EN Plazada 9. katta konumlu 750 m² kullanım alanlı ofis 75.000.000,-TL bedelle satılıktır. (100.000 TL/m²)

2- Emsal: Onur Emlak / 533 327 99 83

Taşınmazlara yakın mesafede, Alemdağ Caddesi üzerinde yer alan yeni OneBlock Plazada 9. katta konumlu 130 m² kullanım alanlı ofis 18.500.000,-TL bedelle satılıktır. (142.308 TL/m²)

3- Emsal: Tempo Emlak / 216 466 76 76

Fatih Sultan Mehmet Mahallesi, IKEA'ya yakın konumda yer alan 10 yıllık plaza da 5. Katta konumlu, 25 m² kullanım alanlı ofis 3.580.000,-TL bedelle satılıktır. (143.200 TL/m²)

4- Emsal: Toprak Gayrimenkul / 216 346 65 65

İnkilap Mahallesi, Küçüksu Caddesi üzerinde yer alan 7 yıllık plaza da 5. Katta konumlu, 70 m² kullanım alanlı ofis 6.650.000,-TL bedelle satılıktır. (95.000 TL/m²)

Kiralık Ofis Emsalleri:

1- Emsal: New Generation Gayrimenkul / 543 661 93 95

Taşınmazlara yakın mesafede, Alemdağ Caddesi Çakmak Köprüsü yakınındaki 4 yıllık binada 2. katta konumlu 75 m² kullanım alanlı ofis 45.000,-TL bedelle kiralıktır. **(600 TL/m²)**

2- Emsal: Remax Arena / 216 344 54 54

Taşınmazlara yakın mesafede, Alemdağ Caddesi Çakmak Köprüsü yakınındaki 3 yıllık iş merkezinde 3. katta konumlu 350 m² kullanım alanlı ofis 220.000,-TL bedelle kiralıktır. **(629 TL/m²)**

3- Emsal: Mal Sahibi / 532 303 61 32

Taşınmazlara yakın mesafede, Küçüksu Caddesi üzerindeki 8 yıllık Plaza'da 10. katta konumlu 150 m² kullanım alanlı ofis 150.000,-TL bedelle kiralıktır. **(1.000 TL/m²)**

4- Emsal: Coldwell Banker / 542 182 82 82

Avrupa Konutları Yamanevler Projesinde, ara katta yer alan, 177 m² kullanım alanlı, home - ofis 85.000,-TL bedelle kiralıktır. **(480 TL/m²)**

Satılık Ofis Emsal Analizi:

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlık Oranı	Alan Düzeltmesi		Bina Yaşı/ İnşai-Mimari Kalite		Konum/Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk					Yeni yapı-İyi					136.500
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	100.000	-10%	750	15%	İçi Natamam	20%	Benzer/Benzer	0%	25%	125.000
Emsal 2	142.308	-10%	130	0%	Benzer	0%	Az Kötü /Benzer	10%	0%	142.308
Emsal 3	143.200	-10%	25	0%	Az Kötü	10%	Orta Kötü /Benzer	15%	15%	164.680
Emsal 4	95.000	-10%	70	0%	Az Kötü	10%	Orta Kötü/Benzer	20%	20%	114.000

Kiralık Ofis Emsal Analizi:

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlık Oranı	Alan Düzeltmesi		Bina Yaşı/ İnşai-Mimari Kalite		Konum/Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk					Yeni yapı-İyi					690
		Düzeltme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	600	-10%	75	15%	Benzer	0%	Benzer/Benzer	0%	5%	630
Emsal 2	629	-10%	350	0%	Benzer	0%	Benzer/Benzer	10%	0%	629
Emsal 3	1.000	-10%	150	0%	Az Kötü	10%	Az Kötü /Benzer	5%	5%	1.050
Emsal 4	480	-10%	177	0%	Benzer	0%	Benzer/Benzer	0%	-10%	432

Emsal yaklaşımı yöntemine göre ofislerin birim m² değerinin 136.500,-TL/m² olduğu, kira değerinin ise 690,-TL/m² tahmin ve takdir edilmiştir. Emsallerin bina yaşı-bina kalitesi ve konumlarına göre düzeltmeler yapılmıştır.

Emsal Krokisi (Dükkânlar):



Emsal Krokisi (Ofisler):



Ulaşılan Sonuç

Avrupa Residence Yamanevler Projesinde yer alan 7 Adet Dükkân ve 7 Adet Ofis için Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı başlığı altında verilen piyasa araştırmalarından hareketle, taşınmazların toplam değeri için **852.350.000,-TL** kıymet takdir edilmiştir. Bağımsız bölüm bazında değer tablosu rapor ekinde sunulmuştur.

16.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, Doğrudan İndirgeme (Direkt Kapitalizasyon) ve Gelir İndirgeme (en önemli örneği İndirgenmiş Nakit Akımları analizidir) olarak adlandırılan iki yöntem kullanılmaktadır. Rapor konusu taşınmazların değer tesbitinde kira bedelinin ve kapitalizasyon oranının kolay tesbit edilebilir olması sebebiyle Doğrudan İndirgeme yöntemi kullanılmıştır.

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon da denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan bu yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder.

Bu yöntemde bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran uygulanır.

Elde edilen değer, benzer mülklerin aynı düzeyde getiri elde edeceği varsayımıyla belirlenen gelir düzeyi ile garanti edilen piyasa değeridir.

Bu analizde "Taşınmazın Değeri=Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Direkt Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

Kapitalizasyon oranı ise satılık ve kiralık olan aşağıdaki emsallere göre belirlenmiştir.

Emsal-1 (Dükkan): Taşınmazlara yakın konumda (Haldun Alagaş Caddesi Üzerinde) yer alan 150 m² kullanım alanlı dükkan 11.000.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmazın 55.000 TL/ay kira getirisi olduğu öğrenilmiştir. Pazarlıklı satış bedelinin 10.000.000 TL olacağı tahmin edilmektedir. Kapitalizasyon oranı 0,066 alınmıştır.

Emsal-2 (Dükkan): Taşınmazlara yakın mesafede, DR fazıl Küçük Caddesi üzerinde yer alan 86 m² kullanım alanlı dükkan 18.000.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlıklı satış bedelinin 16.500.000 TL olacağı tahmin edilmektedir. Taşınmazın 90.000 TL/ay kira getirisi bulunmaktadır. Kapitalizasyon oranı 0,065.

Emsal-3 (Ofis): Taşınmazlarla aynı bölgede yer alan 10 yıllık plazada 5. Katta yer alan 110 m² kullanım alanlı dükkan 8.750.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlıklı satış bedelinin 8.000.000 TL olacağı tahmin edilmektedir. Taşınmazın 35.000 TL/ay kira getirisi bulunmaktadır. Kapitalizasyon oranı 0,053.

Yukarıda belirtilen piyasa bilgilerine göre dükkanlar için kapitalizasyon oranı 0,065, ofisler için kapitalizasyon oranı 0,053 alınmıştır.

Emsal analizlerinden hareketle rapora konu taşınmazların blok, kat, büyüklük ve kullanım fonksiyonları dikkate alınarak takdir olunan aylık kira değerleri blok ve fonksiyon bazında aşağıda tablo halinde sunulmuş ve yukarıda belirtilen kapitalizasyon oranları itibariyle kıymet takdir edilmiştir.

Ulaşılan Sonuç

Avrupar Residence Yamanevler Projesinde yer alan 16 Adet Dükkan ve 7 Adet Ofis için Doğrudan İndirgeme Yöntemi başlığı altında verilen piyasa araştırmalarından hareketle, taşınmazların toplam değeri için **879.550.000,-TL** kıymet takdir edilmiştir. Bağımsız bölüm bazında değer tablosu rapor ekinde sunulmuştur.

17. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

17.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uymlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Görülebileceği üzere kullanılması mümkün olan iki yöntemle bulunan değerler birbirlerinden farklıdır.

FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE HESAPLANMIŞ DEĞERLERİN KARŞILAŞTIRMASI	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	852.350.000
GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ	879.550.000

Ancak değer olarak gayrimenkul rayiçleri piyasanın ekonomik parametrelerini her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge ile yansıtmaması ve diğer yöntemin büyük oranda kabullere bağlı olması sebepleriyle "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ile bulunan değerlerin alınması uygun görülmüş ve taşınmazların arsa payları dahil toplam değeri **852.350.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

17.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerlemeye konu ofis, dükkan/mağaza ve konutlar gelir getirici mülk olması nedeniyle bir yıllık kira gelirleri hesaplanmıştır. Rapor konusu 23 adet bağımsız bölümün aylık kira değeri toplam **4.602.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

17.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Taşınmazların herhangi bir hukuku sorunu bulunmamaktadır.

17.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazın devredilmesinde sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmadığı kanaatindeyiz.

17.5. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

17.6. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

17.7. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi

Taşınmazın müşterek veya bölünmüş kısımları yoktur.

17.8. Hasılat Paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

17.9. Yasal Gereklerin yerinde getirilip getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı

Taşınmazlar tamamlanmış ve kat mülkiyetine geçmiştir.

17.10. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

18. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen Avrupa Residence Yamanever Projesi bünyesindeki **16 Adet Dükkan ve 7 Adet Ofisin** yerinde yapılan incelemesinde konumlarına, fiziksel özelliklerine, mimari özelliklerine, inşaat kalitesine, yasal izinlerine, yasal kullanım alanı büyüklüğüne ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarı ile **arsa payları dâhil toplam değeri için,**

852.350.000,-TL (Sekizyüzelliikimilyonüçyüzellibin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

Taşınmazların KDV dâhil (%20) toplam değeri 1.022.820.000,-TL dir.

Rapor konusu taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde "Bina" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

İşbu rapor, **Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine ve e-imzalı olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 08 Ocak 2026

(Değerleme tarihi: 31 Aralık 2025)

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

Eki:

- Uydu Fotoğrafları
- Fotoğraflar
- Proje Resimleri
- Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Enerji Kimlik Belgeleri
- Takbis Belgeleri
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)

Engin AKDENİZ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 403030)

e-imzalıdır

e-imzalıdır