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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

8 ADET DÜKKAN VE 7 ADET OFİS (İNŞAAT SEVİYELİ) ÜMRANİYE / İSTANBUL

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2026/2194

HAYDAR BILGEC

Bu belge ********** kimlik numarali HAYDAR BILGEC tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.

Tarih: 17/11/2026 12:56

MUHAMMED MUSTAFA YÜKSEL

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

Tarih: 17/11/2026 12:55

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

2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	5
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI	6
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	6
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	8
3.3	UYGUNLUK BEYANI	8
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER	9
4.1	TAPU KAYITLARI	9
4.2	TAKYİDAT İNCELEMESİ	9
4.2.1	GAYRIMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ	10
4.2.2	GAYRIMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDAT VAR İSE TAKYİDAT GAYRIMENKULÜN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ	10
4.3	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	11
4.3.1	İMAR DURUMU	11
4.3.2	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	12
4.3.3	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER	12
4.3.4	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER	13
4.3.5	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	13
4.3.6	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	13
4.3.7	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	13
4.4	GAYRIMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	13
4.4.1	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ	13
4.4.2	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ	14
4.5	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER	14
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	14
5.1	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	14
5.2	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	15
5.3	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖARLER	15
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 PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER	18
6.3	BÖLGE ANALİZİ	18
6.3.1	İSTANBUL İLİ	18
6.3.2	ÜMRANİYE İLÇESİ	19
6.4	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	21

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

6.5	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI	21
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	24
7.1	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	24
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	25
8.1	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	25
8.1.1	SATILIK DÜKKAN EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ	26
8.1.2	KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ	26
8.1.3	SATILIK OFİS EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ	26
8.1.4	KİRALIK OFİS EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ	27
8.1.5	ULAŞILAN SONUÇ	27
8.2	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	29
8.3	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	32
8.4	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	32
8.4.1	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR	33
8.4.2	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	33
8.4.3	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	33
8.4.4	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	33
8.4.5	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	33
9. BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRIMENKULİÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	33
10. BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	34

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	:	07 Ekim 2026
Değerlenen Mülkiyet Hakları	:	Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	:	09 Kasım 2026
Rapor Tarihi	:	16 Kasım 2026
Raporun Türü: Müşteri / Rapor No	:	Gayrimenkul Değerleme Raporu 782 - 2026/2194
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi	:	İnkılap Mahallesi, Oryapark Projesi, Küçüksu Caddesi, 1. Blok; Bina No: 60A, BB No:1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 214, 215 ve 216, 2. Blok; Bina No: 60B, BB No: 112, 113, 114, 115 ve 116 Ümraniye / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	:	İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, İnkılap Mahallesi, 874 Ada, 201 Parsel no'lu, 8.956,70 m² yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli ana gayrimenkul bünyesindeki 15 adet bağımsız bölüm
İmar Durumu	:	15.13.1999 t.t. 1/1000 ölçekli Ümraniye Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında Ayrık Nizam, Taks: 0,40, E: 1,50, Hmax: 75,50 (15 Kat) yapılaşma şartları ile "Ticaret Alanı" içerisinde kalmaktadır.
Raporun Konusu	:	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. [1]

AVRUPAKENT ORYAPARK PROJESİ BÜNYESİNDEKİ 15 ADET BB HALİHAZIR TAMAMLANMA ORANI İTİBARİYLE TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**400.605.000,-TL**
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	**480.726.000,-TL**

AVRUPAKENT ORYAPARK PROJESİ BÜNYESİNDEKİ 15 ADET BB TAMAMLANMASI DURUMUNDA TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**424.910.000,-TL**
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	**509.892.000,-TL**

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Değerleme Uzmanı	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**
e-imzalıdır.	***e-imzalıdır.***
Haydar BİLGEÇ (SPK Lisans Belge No: 410986)	Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 401651)

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

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

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI : INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ : Çobançeşme Mahallesi, Sanayi Caddesi, Nish İstanbul C blok, No: 44C/41
Bahçelievler / İSTANBUL

TELEFON NO : 0 212 505 35 76 – 77

FAALİYET KONUSU : Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri- NACE KODU: 68.31.02(Rev.2)

KURULUŞ TARİHİ : 04.10.2011

SERMAYESİ : 1.000.000,-TL

TİCARET SİCİL NO : 792227

KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU : 10 Ekim 2011 / 7917

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

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

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI : Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ : Ataköy 7-8-9-10. 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 : %24,99

NACE KODU : 68.20.02 (Kendine ait veya kiralanan gayrimenkullerin kiraya verilmesi veya leasingi (kendine ait binalar, devre mülkler, araziler, müstakil evler, vb.)

FAALİYET KONUSU : Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer

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

faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar değeri:

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

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

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

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

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

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

pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

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

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

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

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

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

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.

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

- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım / satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

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

4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 TAPU KAYITLARI

SAHİBİ	:	Oryataş İnşaat Otelcilik Ve Turizm Ticaret Anonim Şirketi (1/1)
İLİ	:	İstanbul
İLÇESİ	:	Ümraniye
MAHALLESİ	:	İnkılap
ADA NO	:	874
PARSEL NO	:	201
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	:	Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	:	8.956,70
BLOK NO	:	Bkz. Tablo
KAT NO	:	Bkz. Tablo
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	:	Bkz. Tablo
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	:	Bkz. Tablo
ARSA PAYI	:	Bkz. Tablo
YEVMİYE NO	:	61177
CİLT NO	:	Bkz. Tablo
SAYFA NO	:	Bkz. Tablo
TAPU TARİHİ	:	22.12.2025

TAŞINMAZ ID	BLOK NO	BB NO	BB NİTELİĞİ	KAT NO	ARSA PAYI	CİLT NO	SAHİFE NO
138061307	2. BLOK	112	DÜKKAN	ZEMİN	382/37980	473	27013
138061309	2. BLOK	113	DÜKKAN	ZEMİN	198/37980	473	27014
138061310	2. BLOK	114	DÜKKAN	ZEMİN	237/37980	473	27015
138061312	2. BLOK	115	DÜKKAN	ZEMİN	584/37980	473	27016
138061313	2. BLOK	116	DÜKKAN	ZEMİN	332/37980	473	27017
138061173	1. BLOK	214	DÜKKAN	ZEMİN	331/37980	471	26899
138061174	1. BLOK	215	DÜKKAN	1.BODRUM	353/37980	471	26900
138061175	1. BLOK	216	DÜKKAN	1.BODRUM	357/37980	472	26901
138060931	1. BLOK	1	OFİS	ZEMİN	486/37980	469	26686
138060932	1. BLOK	2	OFİS	ZEMİN	310/37980	469	26687
138060933	1. BLOK	3	OFİS	ZEMİN	474/37980	469	26688
138060934	1. BLOK	4	OFİS	ZEMİN	328/37980	469	26689
138060936	1. BLOK	5	OFİS	1.	250/37980	469	26690
138060937	1. BLOK	6	OFİS	1.	187/37980	469	26691
138060938	1. BLOK	7	OFİS	1.	421/37980	469	26692

4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Sistemi'nden 12.11.2026 tarihinde temin edilen takbis belgelerine göre taşınmazların üzerinde müştereken aşağıdaki notlar bulunmaktadır. Takbis belgelerinin bir sureti ise eklerde sunulmuştur.

Beyanlar Hanesinde;

- Yönetim Planı : 18/12/2025 (22.12.2025 tarih, 61177 yevmiye) (Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek)

Şerhler Hanesinde;

- Tamamında/.....hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (13.10.2022 tarih, 47045 yevmiye) (Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek)
- 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ lehine 1 Krş. Bedelle 99 yıllığına kira şerhi Sözleşmesi vardır.) (27.04.2026 tarih, 19495 yevmiye) (Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek)

4.2.1 GAYRIMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Rapor konusu taşınmazların üzerinde müşterek olarak yönetim planı beyanı, 6306 sayılı kanun beyanı ve kat karşılığı inşaat sözleşmesi şerhi ile TEDAŞ lehine kira sözleşmesi şerhi bulunmaktadır.

Yönetim planı beyanı kat mülkiyeti kanunu kapsamında konulan, 6306 sayılı kanun kapsamında parseldeki eski yapı için düşülen beyan bilgilendirme amaçlı beyanlardır. Kat karşılığı inşaat sözleşmesi müteahhit lehine düşülen şerh ve TEDAş lehine olan kira sözleşmesi ise parseldeki teknik altyapı kapsamındaki şerlerdir.

Taşınmazın tapu kaydında bulunan beyanlar ve şerhler taşınmazın alım, satım ve kiralanmasına engel teşkil etmemektedir.

Rapor konusu taşınmazın üzerinde iktisabını kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

4.2.2 GAYRIMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDAT VAR İSE TAKYİDAT GAYRIMENKULÜN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ

Gayrimenkullerin üzerinde kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

28 Mayıs 2013 tarih ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, (Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar– 7. Bölüm) 22. Maddesinde "((a) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir. (b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla

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

kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16. maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir. (c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır. (j) 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."

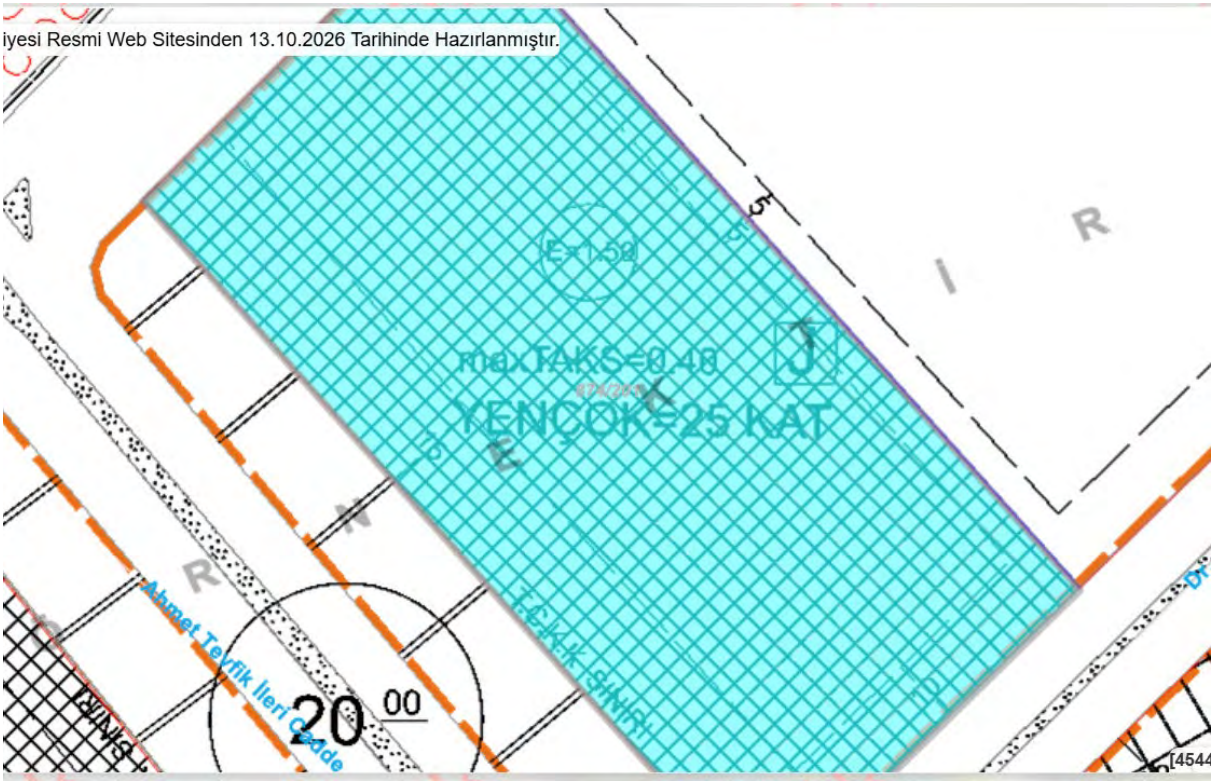
30. Maddesinde "(1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla 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. (2) Bu madde kapsamında temin edilecek krediler de bu Tebliğin 31 inci maddesi kapsamında değerlendirilir." denilmektedir.

Taşınmazlara ait yapı ruhsatları bulunmakta olup inşalarına devam edilmektedir. Taşınmazların planlanan ve mevcut seviye itibariyle kullanımının tapu kayıtlarındaki niteliği ile uyumlu olduğu tespit edilmiş olup tapu takyidatları açısından taşınmazların GYO portföyünde "Projeler" başlığı altında yer almalarında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

4.3 BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

4.3.1 İMAR DURUMU

Ümraniye Belediyesi'nde kurulan temaslarda rapora konu taşınmazların konumlu olduğu parselin, 15.03.1999 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Ümraniye Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında "Ticaret Alanı" olarak belirlenen bölgede yer aldığı ve yapılaşma şartlarının "Ayrık Nizam", "Taks: 0,40", "Kaks: 1,50", "Hmax: 75,50 (15 Kat)" şeklinde olduğu bilgisi edinilmiştir.



4.3.2 SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu parselin imar durumunun son üç yıl içerisinde değişmemiş olduğu öğrenilmiştir.

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

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

- 30.06.2017 tarih ve 2017/14617 sayılı düzenlenmiş Yeni Yapı Ruhsatı (1. Blok),
- 13.01.2023 tarih ve 2022/7813 sayılı düzenlenmiş Yeni Yapı Ruhsatı (2. Blok),
- 25.11.2025 tarih ve 237625 sayılı toplam 216 bağımsız bölüm ve 36.626,84 m² inşaat alanı için düzenlenmiş Tadilat Yapı Ruhsatı (1. Blok),
- 25.11.2025 tarih ve 237625 sayılı toplam 117 bağımsız bölüm ve 23.331,37 m² inşaat alanı için düzenlenmiş Tadilat Yapı Ruhsatı (2. Blok),
- 19.06.2026 tarih ve 276646 sayılı toplam 216 bağımsız bölüm ve 36.626,84 m² inşaat alanı için düzenlenmiş Tadilat Yapı Ruhsatı (1. Blok),
- 19.06.2026 tarih ve 276646 sayılı toplam 117 bağımsız bölüm ve 23.331,37 m² inşaat alanı için düzenlenmiş Tadilat Yapı Ruhsatı (2. Blok).

Webtapu Sistemi'nde taşınmazların bulunduğu ada/parsele ait 25.11.2025 tarih ve 25/237625 sayılı 1. Ve 2. Bloklara ait kat irtifakına esas mimari tadilat projeleri incelenmiştir.

Taşınmazların dosyasında yapılan incelemelerde herhangi bir olumsuz karara rastlanmamıştır.

4.3.4 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkuller 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup, inşaat sürecinde yapı denetimi Omega Yapı Denetim LTD. ŞTİ. tarafından gerçekleştirilmektedir.

4.3.5 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Taşınmazlara ait düzenlenmiş herhangi bir Enerji Verimlilik Sertifikası bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

4.4 GAYRIMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

4.4.1 TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Rapor konusu taşınmazların mülkiyeti 22.12.2025 tarihinde kat irtifak tesisi işlemi ile Oryataş İnşaat Otelcilik ve Turizm Ticaret Anonim Şirketi'ne geçmiştir.

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

4.4.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkuller için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.5 YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Ümranye İlçesi, İnkılap Mahallesi, Küçüksu Caddesi üzerinde, 874 ada 201 nolu parselde inşası devam etmekte olan Avrupakent Oryapark Projesi bünyesindeki 1. Blok; Bina No: 60A, BB No:1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 214, 215 ve 216, 2. Blok; Bina No: 60B, BB No: 112, 113, 114, 115 ve 116 olmak üzere toplam 15 adet bağımsız bölümdür.



Taşınmazların yer aldığı Avrupakent Oryapark Projesi; kuzeybatı cephede Küçüksu Caddesi, güneybatı cephede Dr. Fazıl Küçük Caddesi, güneydoğu cephede ise Dr. Adnan Büyükdeniz Caddesi cephelidir. Avrupakent Oryapark Projesi yakınında İstanbul-Şile Yolu, az sayıda markalı konut ve ofis projeleri ve iç kesimlerde ise 6-10 katlı konut amaçlı kullanılan apartmanlar bulunmaktadır. Bölgede son yıllarda eski ve gecekondu niteliğindeki yapıların yıkılarak yerine konut, ticari ve karma inşaat projelerinin bulunduğu gözlemlenmiştir.

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

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

5.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu Avrupakent Oryapark Projesi, 8.956,70 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip 874 ada 201 parsel üzerinde, 5A yapı sınıfında ve ayrık nizamda inşa edilmekte olan 1. ve 2. Bloklar olmak üzere toplam 2 adet bloktan oluşmaktadır.
- Site bünyesinde kapalı otopark, sosyal alanlar ve 7/24 güvenlik imkanı bulunacaktır.
- Rapora konu taşınmazlar; 1. Blok; Bina No: 60A, BB No:1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 214, 215 ve 216, 2. Blok; Bina No: 60B, BB No: 112, 113, 114, 115 ve 116 olmak üzere toplam 15 adet bağımsız bölümdür.
- 1. Blok; 3 bodrum, zemin, 35 normal kat olmak üzere toplam 39 katlı ve toplam 216 adet bağımsız bölümden oluşacak şekilde, 2. Blok; 3 bodrum, zemin, 23 normal kat olmak üzere toplam 27 katlı ve toplam 117 adet bağımsız bölümden oluşacak şekilde inşa edilmektedirler.
- Mimari tadilat projelerine göre blokların 3. Ve 2. bodrum katlar kapalı otopark, sığınak, bina ortak alanları ve teknik alanlar bulunmaktadır.
- Tüm taşınmazlara ait yasal ve mevcut kullanım alanları ve cephesi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	KAT	BRÜT ALANI (m²)	CEPHESİ
1	1	OFİS	ZEMİN KAT	121,91	KB
1	2	OFİS	ZEMİN KAT	86,98	KB
1	3	OFİS	ZEMİN KAT	201,42	KB-GB
1	4	OFİS	ZEMİN KAT	158,19	GB
1	5	OFİS	1.KAT	113,53	KB
1	6	OFİS	1.KAT	67,22	KB
1	7	OFİS	1.KAT	145,13	KB-GB
1	214	DÜKKAN	ZEMİN KAT	127,22	KD-GD
1	215	DÜKKAN	1. BODRUM KAT	170,9	KB
1	216	DÜKKAN	1. BODRUM KAT	150,74	KB
2	112	DÜKKAN	ZEMİN KAT	153,31	GB-GD
2	113	DÜKKAN	ZEMİN KAT	61,02	GB
2	114	DÜKKAN	ZEMİN KAT	77,77	GB
2	115	DÜKKAN	ZEMİN KAT	255,95	KB-GB
2	116	DÜKKAN	ZEMİN KAT	94,56	KB

5.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖARLER

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

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

5.4 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2010–2014 yılları arasında ekonomik istikrarın güçlenmesi ve faiz oranlarının düşük seyretmesi sektöre olumlu yansımış; özellikle 2012–2015 döneminde düşük faiz ortamı konut talebini artırmış ve fiyatlarda sürekli yükseliş yaşanmıştır. 2014 sonrası faiz oranlarındaki artış ve 2016 yılındaki darbe girişimi ile jeopolitik riskler sektörde durağanlığa

yol açmış olmakla birlikte, 2016 ve 2017 yıllarında konut satış adetleri önceki yıllara kıyasla yüksek seviyelerde gerçekleşmiştir.

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

2021 yılında döviz kurundaki artışın inşaat maliyetlerine yansımasıyla fiyatlar piyasa normallerinin üzerine çıkmış; Türkiye genelinde kısa sürede %60–70 seviyelerine varan artışlar yaşanmış ve erişilebilirlik azalmıştır. 2022 yılında küresel krizler, savaşlar ve pandemi etkilerinin sürmesi ekonomik belirsizliği artırmış; yükselen maliyetler nedeniyle yüksek fiyatlı gayrimenkuller pazarda daha uzun süre kalmış ve sektör genel olarak durgunlaşmıştır.

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

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

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

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

6.2 TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

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

Fırsatlar:

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

6.3 BÖLGE ANALİZİ

6.3.1 İSTANBUL İLİ



İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer alır. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa

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

yakası ve doğuda Asya yakası olmak üzere iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür.

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

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

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

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

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

6.3.2 ÜMRANİYE İLÇESİ

Ümraniye, İstanbul ilinin Anadolu Yakası'nda yer alan, konut, ticaret, hizmet ve sanayi fonksiyonlarının bir arada gelişim gösterdiği önemli ilçelerinden biridir. İstanbul'un doğu kesiminde konumlanan ilçe; kuzeyde Çekmeköy, doğuda Sancaktepe, güneyde Ataşehir ve batıda Üsküdar ile Beykoz ilçeleriyle komşudur.

Ümraniye, özellikle son yıllarda gerçekleştirilen ulaşım yatırımları, kentsel dönüşüm uygulamaları, ticari yapılaşma faaliyetleri ve yeni konut projeleriyle birlikte İstanbul'un gelişim gösteren yerleşim ve iş merkezlerinden biri hâline gelmiştir. İlçenin merkezi konumu, ana ulaşım bağlantılarına yakınlığı ve gelişmiş ticari altyapısı, bölgenin gayrimenkul piyasası açısından tercih edilirliğini artıran başlıca unsurlardır.

Ümraniye ilçesi, İstanbul'un Anadolu Yakası'ndaki önemli karayolu ulaşım güzergâhları üzerinde yer almaktadır. İlçenin TEM Otoyolu ve Şile Otoyolu bağlantılarına yakın konumu, İstanbul'un farklı bölgelerine erişim açısından avantaj sağlamaktadır. Ayrıca 15 Temmuz Şehitler Köprüsü ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü bağlantılarına ulaşım imkânı, ilçenin Avrupa Yakası ile olan ulaşım ilişkilerini güçlendirmektedir.

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

İlçede hizmet veren M5 Üsküdar–Samandıra Merkez Metro Hattı, Ümraniye'nin toplu taşıma erişilebilirliğine önemli katkı sağlamaktadır. Metro sisteminin yanı sıra otobüs ve minibüs hatları aracılığıyla çevre ilçelerle ulaşım bağlantıları kurulmaktadır.

Özellikle Alemdağ Caddesi, Atatürk Mahallesi, Çakmak, Dudullu ve çevresindeki ana ulaşım aksları, ilçenin ticari ve sosyal hareketliliğinin yoğunlaştığı bölgeler arasında bulunmaktadır.

Ümraniye, nüfus yoğunluğu, istihdam olanakları ve ticari faaliyet çeşitliliği bakımından İstanbul'un önemli ilçelerinden biridir. İlçede farklı gelir gruplarına hitap eden konut alanları, geleneksel ticaret bölgeleri, alışveriş merkezleri, ofis yapıları ve küçük ve orta ölçekli sanayi işletmeleri bulunmaktadır.

İlçenin ekonomik yapısında perakende ticaret, hizmet sektörü, imalat sanayi, lojistik ve ofis kullanımları önemli yer tutmaktadır. Dudullu ve çevresi, sanayi ve üretim faaliyetleriyle öne çıkarken, Ümraniye merkez ve ana ulaşım akslarına yakın bölgelerde ticari ve hizmet fonksiyonlarının yoğunlaştığı görülmektedir.

Son yıllarda özellikle Finans Merkezi çevresi ile Ümraniye–Ataşehir etkileşim alanında gelişen ofis, ticaret ve konut projeleri, bölgenin ekonomik hareketliliğine katkıda bulunmaktadır.

Ümraniye ilçesinde yapılaşma karakteri, mahallelerin konumuna ve gelişim süreçlerine bağlı olarak farklılık göstermektedir. İlçe merkezinde ağırlıklı olarak bitişik ve ayrık nizamda gelişmiş konut ve ticaret yapıları bulunurken, yeni gelişim bölgelerinde site tipi konut projeleri, rezidanslar, ofis binaları ve karma kullanımlı projeler yer almaktadır.

Özellikle ana ulaşım arterleri ve metro istasyonları çevresinde ticari kullanımların yoğunlaştığı, bu bölgelerde zemin katların ağırlıklı olarak mağaza, dükkân ve hizmet birimleri şeklinde değerlendirildiği görülmektedir.

İlçenin eski yerleşim alanlarında mevcut yapı stokunun yenilenmesine yönelik kentsel dönüşüm faaliyetleri devam etmekte olup, bu süreç bölgenin fiziki çevre kalitesinin ve yapılaşma standartlarının gelişmesine katkıda bulunmaktadır.

Ümraniye ilçesi, İstanbul Anadolu Yakası'nda konut ve ticari gayrimenkul talebinin bulunduğu önemli alt pazarlardan biridir. İlçede gayrimenkul değerleri; taşınmazların mahalle ve sokak bazındaki konumları, ulaşım bağlantılarına yakınlıkları, imar hakları, yapı yaşları, fiziksel özellikleri, kullanım fonksiyonları ve çevresel donatı olanaklarına bağlı olarak farklılık göstermektedir.

Metro istasyonlarına, ana ulaşım arterlerine, alışveriş merkezlerine ve ticari faaliyetlerin yoğunlaştığı bölgelere yakın taşınmazlar, erişilebilirlik ve ticari potansiyel bakımından avantajlı konumda bulunmaktadır. Buna karşılık tali sokaklarda yer alan, ulaşım olanakları daha sınırlı veya eski yapı stokuna sahip taşınmazların piyasa koşulları farklılaşabilmektedir.

İlçede konut amaçlı taşınmazların yanı sıra dükkân, ofis, depo, atölye ve sanayi kullanımına yönelik gayrimenkuller için de farklı alt piyasalar oluşmuştur. Bu nedenle

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

değerleme çalışmalarında taşınmazın kullanım türüne uygun emsal araştırması yapılması ve konumsal özelliklerinin karşılaştırmalı olarak değerlendirilmesi önem taşımaktadır.

Ümraniye ilçesi; İstanbul metropoliten alanı içerisindeki konumu, gelişmiş ulaşım bağlantıları, ticari faaliyet çeşitliliği, konut ve iş yeri kullanımına yönelik talep potansiyeli ile gayrimenkul piyasası açısından önemli bir yerleşim bölgesidir.

İlçenin mevcut altyapı olanakları, raylı sistem bağlantıları, ticari merkezlere erişilebilirliği ve devam eden kentsel yenileme faaliyetlerinin, bölgedeki gayrimenkullerin kullanım ve pazarlanabilirlik özelliklerini desteklediği değerlendirilmektedir.

Bununla birlikte, taşınmazların piyasa değerlerinin belirlenmesinde ilçe genelindeki olumlu özelliklerin tek başına yeterli olmadığı; taşınmazın bulunduğu mikro konum, imar durumu, yapılaşma koşulları, fiziksel nitelikleri ve güncel piyasa verilerinin birlikte dikkate alınması gerektiği kanaatine varılmıştır.

6.4 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Merkezi konumları,
- Ulaşım imkanlarının kolaylığı,
- Tamamlanmış altyapı,
- Modern şehircilik anlayışına uygun olarak planlanmış olmaları,
- Sosyal donatılara sahip site bünyesinde konumlu olmaları,
- Kiracılara/kullanıcılara shell&core teslim edilmesi,
- İnşai kalitesinin yüksek olması.

Olumsuz etken:

- İnşai faaliyetlerinin devam ediyor olması (geçici etken),
- Gayrimenkul piyasasındaki belirsizliklerin mevcudiyeti,

6.5 EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

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

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

Bölgede Konumlu Olan Satılık Dükkan Emsalleri;

1. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı cadde üzerinde, 2 yıllık binada bodrum ve zemin katta konumlu, bodrum kat 750 m² ve zemin kat 450 m² olmak üzere toplam 1.200 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, ön kullanım, ortak alan ve teras harici bodrum kat 600 m² ve zemin kat 350 m² olmak üzere toplam 950 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen depolu dükkan 130.000.000 TL (136.842,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Bodrum kat alanı 1/3 oranında zemin kat alanına indirgendiğinde 550 m² alan

üzerinden m² birim değeri: 236.363 TL/m²). (Emlak Ofisi / 0544 726 52 42) Emsalin içerisinde market kiracısı bulunmakta olup aylık 650.000 TL ödediği bilgisi alınmıştır.

2. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı cadde üzerinde, 30 yıllık binada zemin ve asma katta konumlu, zemin kat 35 m² ve asma kat 35 m² olmak üzere toplam 70 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, ön kullanım, ortak alan ve teras harici zemin kat 30 m² ve asma kat 30 m² olmak üzere toplam 60 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen asma katlı dükkan 13.875.000 TL (231.250,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Asma kat alanı 2/3 oranında zemin kat alanına indirgendiğinde 50 m² alan üzerinden m² birim değeri: 277.500 TL/m²). (Emlak Ofisi / 0532 265 34 42)
3. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı cadde üzerinde, 35 yıllık binada bodrum, zemin ve asma katta konumlu, bodrum kat 35 m², zemin kat 35 m² ve asma kat 35 m² olmak üzere toplam 105 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, ön kullanım, ortak alan ve teras harici bodrum kat 30 m², zemin kat 30 m² ve asma kat 30 m² olmak üzere toplam 90 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen bodrumlu ve asma katlı dükkan 35.000.000 TL (388.888,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Bodrum kat alanı 1/3 oranında, asma kat alanı 2/3 oranında zemin kat alanına indirgendiğinde 60 m² alan üzerinden m² birim değeri: 583.333 TL/m²). (Emlak Ofisi / 0532 324 89 81)
4. Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı bölgede Hatip Caddesi üzerinde, 4 yıllık binada zemin katta konumlu, 40 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, ön kullanım, ortak alan ve teras harici 30 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen dükkan 7.000.000 TL (233.333,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0532 667 43 68)
5. Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı bölgede Hatip Caddesi üzerinde, 10 yıllık binada zemin katta konumlu, 45 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, ön kullanım, ortak alan ve teras harici 35 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen dükkan 7.900.000 TL (225.714,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0534 860 51 36)

Bölgede Konumlu Olan Kiralık Dükkan Emsalleri;

6. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı cadde üzerinde, Oryapark AVM bünyesinde, yaklaşık 5 yıllık binada bodrum, zemin ve teras katta konumlu, bodrum kat 150 m², zemin kat 250 m² ve teras kat 400 m² olmak üzere toplam 800 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, ön kullanım, ortak alan ve teras harici bodrum kat 120 m², zemin kat 230 m² olmak üzere toplam 350 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen bodrumlu ve teras katlı dükkan aylık 725.000 TL bedelle kiralıktır. (2.071,-TL/m²) (Bodrum kat alanı 1/3 oranında zemin kat alanına indirgendiğinde 270 m² alan üzerinden m² birim değeri: 2.685 TL/m²). (Emlak Ofisi / 0533 407 99 93)
7. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı cadde üzerinde, yaklaşık 15 yıllık binada bodrum, zemin ve asma katta konumlu, bodrum kat 50 m², zemin kat 60 m² ve asma kat 40 m² olmak üzere toplam 150 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, ön kullanım, ortak alan ve teras harici bodrum kat 40 m², zemin kat 50 m² ve asma kat 35 m² olmak üzere toplam 125 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen bodrumlu ve asma

katlı dükkan aylık 175.000 TL bedelle kiralıktır. (1.400,-TL/m²) (Bodrum kat alanı 1/3 oranında, asma kat alanı 2/3 oranında zemin kat alanına indirgendiğinde 87 m² alan üzerinden m² birim değeri: 2.011 TL/m²). (Emlak Ofisi / 0532 520 33 22)

8. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın fakat daha düşük ticari potansiyele sahip 29 Mayıs Caddesi üzerinde, yaklaşık 10 yıllık binada bodrum ve zemin katta konumlu, bodrum kat 35 m², zemin kat 35 m² olmak üzere toplam 70 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, ön kullanım, ortak alan ve teras harici bodrum kat 30 m², zemin kat 30 m² olmak üzere toplam 60 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen bodrumlu dükkan aylık 63.000 TL bedelle kiralıktır. (1.050,-TL/m²) (Bodrum kat alanı 1/3 oranında zemin kat alanına indirgendiğinde 40 m² alan üzerinden m² birim değeri: 1.575 TL/m²). (Emlak Ofisi / 0553 781 51 81)

Bölgede Konumlu Olan Satılık Ofis Emsalleri;

9. Değerlemeye konu taşınmazlara kısmen yakın bölgede, Yamanevler Mahallesi sınırları içerisinde, Dr. Fazlı Küçük Caddesi üzerinde En Plaza bünyesinde yaklaşık 5 yıllık 14 katlı binada 11. kat, 375 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, ortak alanlar harici 350 m² kullanım alanlı olduğu tahmin edilen ofis 79.000.000,-TL bedelle satılıktır. (225.714 TL/m²) (Emlak Ofisi / 0530 232 58 63) İlgilisi ile yapılan görüşmede emsalin aylık 325.000,-TL bedelle kiralanabileceği bilgisi alınmıştır.
10. Değerlemeye konu taşınmazlara kısmen yakın bölgede, Fatih Sultan Mehmet Mahallesi sınırları içerisinde, Buyaka Plaza bünyesinde yaklaşık 9 yıllık 20 katlı binada 12. kat, 105 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, ortak alanlar harici 90 m² kullanım alanlı olduğu tahmin edilen ofis 25.500.000,-TL bedelle satılıktır. (283.333 TL/m²) (Emlak Ofisi / 0532 640 60 74)
11. Değerlemeye konu taşınmazlara kısmen yakın bölgede, Fatih Sultan Mehmet Mahallesi sınırları içerisinde, Buyaka Plaza bünyesinde yaklaşık 9 yıllık 20 katlı binada 7. kat, 155 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, ortak alanlar harici 130 m² kullanım alanlı olduğu tahmin edilen ofis 29.750.000,-TL bedelle satılıktır. (228.846 TL/m²) (Emlak Ofisi / 0532 640 60 74)
12. Değerlemeye konu taşınmazlara kısmen yakın bölgede, Yamanevler Mahallesi sınırları içerisinde, yaklaşık 15 yıllık 7 katlı binada 1. kat, 150 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, ortak alanlar harici 120 m² kullanım alanlı olduğu tahmin edilen ofis 19.500.000,-TL bedelle satılıktır. (162.500 TL/m²) (Emlak Ofisi / 0553 760 00 61)

Bölgede Konumlu Olan Kiralık Ofis Emsalleri;

13. Değerlemeye konu taşınmazlara kısmen yakın bölgede, Fatih Sultan Mehmet Mahallesi sınırları içerisinde, Buyaka Plaza bünyesinde yaklaşık 9 yıllık 20 katlı binada 20. kat, 420 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, ortak alanlar harici 375 m² kullanım alanlı olduğu tahmin edilen ofis aylık 495.000-TL bedelle kiralıktır. (1.320 TL/m²) (Emlak Ofisi / 0532 633 67 60)

14. Değerlemeye konu taşınmazlara kısmen yakın bölgede, Yamanevler Mahallesi sınırları içerisinde, Anel Plaza bünyesinde yaklaşık 10 yıllık 15 katlı binada 7. kat, 135 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, ortak alanlar harici 115 m² kullanım alanlı olduğu tahmin edilen ofis aylık 113.000-TL bedelle kiralıktır. (983 TL/m²) (Emlak Ofisi / 0554 155 34 75)
15. Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı cadde üzerinde yaklaşık 25 yıllık 5 katlı binada 5. kat, 150 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, ortak alanlar harici 120 m² kullanım alanlı olduğu tahmin edilen ofis aylık 75.000-TL bedelle kiralıktır. (625 TL/m²) (Emlak Ofisi / 0532 451 50 19)



7. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

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

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

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

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

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

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

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

8. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 PAZAR 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 değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS 2017)

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

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

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

8.1.1 SATILIK DÜKKAN EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	1	2	3	4	5
Alan (m²)	550	50	60	30	35
İstenen Fiyat (TL)	130.000.000	13.875.000	35.000.000	7.000.000	7.900.000
Birim Değer (TL/m²)	236.363,64	277.500,00	583.333,33	233.333,33	225.714,29
Konum / Şerefiye Düzeltmesi (%)	0%	-20%	-50%	25%	25%
Alan Düzeltmesi (%)	20%	-15%	-15%	-15%	-15%
İnşaat Kalite / Yaş Düzeltmesi (%)	5%	30%	15%	5%	10%
Pazarlık Payı (%)	-15%	-15%	-20%	-15%	-15%
Toplam Düzeltme (%)	10%	-20%	-70%	0%	5%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	260.000	222.000	175.000	233.333	237.000
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	**225.465**				

8.1.2 KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	1	6	7	8
Alan (m²)	550	270	87	40
İstenen Fiyat (TL)	650.000	725.000	175.000	63.000
Birim Değer (TL/m²)	1.181,82	2.685,19	2.011,49	1.575,00
Konum / Şerefiye Düzeltmesi (%)	0%	-45%	-10%	5%
Alan Düzeltmesi (%)	20%	10%	-20%	-25%
İnşaat Kalite / Yaş Düzeltmesi (%)	5%	0%	5%	15%
Pazarlık Payı (%)	-5%	-10%	-5%	-5%
Toplam Düzeltme (%)	20%	-45%	-30%	-10%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	1.418	1.477	1.408	1.418
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	**1.430**			

Rapora konu taşınmazlar ile bölgede yer alan benzer özelliklere sahip satılık ve kiralık dükkan emsalleri araştırılmıştır. Bulunan emsaller üzerinde konum, alan ve inşaat kalitesi düzeltmeleri yapılmış yanı sıra pazarlık payları ve şerefiyeleri de dikkate alınarak baz birim değer **225.465,-TL/m²** olarak, baz kira birim değeri ise **1.430,-TL** olarak hesaplanmıştır. Emsal analizi 1. Blok 216 BB nolu dükkan için yapılmış olup diğer bağımsız bölümler için alan, konum, cephe vb. gibi özellikler dikkate alınarak gerekli düzeltmeler yapılarak şerefiyelendirilmiş ve birim değerleri takdir edilmiştir.

8.1.3 SATILIK OFİS EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	9	10	11	12
Alan (m²)	350	90	130	120
İstenen Fiyat (TL)	79.000.000	25.500.000	29.750.000	19.500.000
Birim Değer (TL/m²)	225.714,29	283.333,33	228.846,15	162.500,00
Konum / Şerefiye Düzeltmesi (%)	-20%	-10%	0%	10%
Alan Düzeltmesi (%)	15%	-15%	-5%	-5%
İnşaat Kalite / Yaş Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	15%
Pazarlık Payı (%)	-15%	-15%	-20%	-15%
Toplam Düzeltme (%)	-20%	-40%	-25%	5%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	180.571	170.000	171.635	170.625
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	**173.210**			

8.1.4 KİRALIK OFİS EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	9	13	14	15
Alan (m²)	350	375	115	120
İstenen Fiyat (TL)	325.000	495.000	113.000	75.000
Birim Değer (TL/m²)	928,57	1.320,00	982,61	625,00
Konum / Şerefiye Düzeltmesi (%)	-20%	-35%	-5%	5%
Alan Düzeltmesi (%)	15%	15%	-10%	-5%
İnşaat Kalite / Yaş Düzeltmesi (%)	0%	0%	5%	25%
Pazarlık Payı (%)	-5%	-15%	-5%	-5%
Toplam Düzeltme (%)	-10%	-35%	-15%	20%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	836	858	835	750
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	820			

Rapora konu taşınmazlar ile bölgede yer alan benzer özelliklere sahip satılık ve kiralık ofis emsalleri araştırılmıştır. Bulunan emsaller üzerinde konum, alan ve inşaat kalitesi düzeltmeleri yapılmış yanı sıra pazarlık payları ve şerefiyeleri de dikkate alınarak baz birim değer **173.210,-TL/m²** olarak, baz kira birim değeri ise **820,-TL** olarak hesaplanmıştır. Emsal analizi 1. Blok 4 BB nolu ofis için yapılmış olup diğer bağımsız bölümler için alan, konum, cephe vb. gibi özellikler dikkate alınarak gerekli düzeltmeler yapılarak şerefiyelendirilmiş ve birim değerleri takdir edilmiştir.

8.1.5 ULAŞILAN SONUÇ

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

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

BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	KAT	BRÜT ALAN (m²)	İNŞAİ SEVİYESİ	BAZ SATIŞ M² BİRİM DEĞERİ (TL/m²)	BAZ KİRA BİRİM DEĞERİ (TL/m²/Ay)	ŞEREFİYE KATSAYISI	SATIŞ M² BİRİM DEĞERİ (TL/m²)	AYLIK KİRA BİRİM DEĞERİ (TL/m²/Ay)	HALİHAZIRDA İNŞAİ TAMAMLANMA SEVİYESİ İTİBARİYLE PAZAR DEĞERİ (TL)	PAZAR DEĞERİ (TL)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
1	1	OFİS	ZEMİN KAT	121,91	56%	173.210	820	1,05	181.871	861	20.900.000	22.170.000	105.000
1	2	OFİS	ZEMİN KAT	86,98	56%	173.210	820	1,10	190.531	902	15.620.000	16.570.000	78.000
1	3	OFİS	ZEMİN KAT	201,42	56%	173.210	820	1,02	176.674	836	33.550.000	35.585.000	168.000
1	4	OFİS	ZEMİN KAT	158,19	56%	173.210	820	1,00	173.210	820	25.835.000	27.400.000	130.000
1	5	OFİS	1.KAT	113,53	56%	173.210	820	1,05	181.871	861	19.470.000	20.650.000	98.000
1	6	OFİS	1.KAT	67,22	56%	173.210	820	1,15	199.192	943	12.625.000	13.390.000	63.000
1	7	OFİS	1.KAT	145,13	56%	173.210	820	1,10	190.531	902	26.070.000	27.650.000	131.000
1	214	DÜKKAN	ZEMİN KAT	127,22	56%	225.465	1.430	1,00	225.465	1.430	27.045.000	28.685.000	182.000
1	215	DÜKKAN	1. BODRUM KAT	170,9	56%	225.465	1.430	1,05	236.738	1.502	38.145.000	40.460.000	257.000
1	216	DÜKKAN	1. BODRUM KAT	150,74	56%	225.465	1.430	1,10	248.012	1.573	35.245.000	37.385.000	237.000
2	112	DÜKKAN	ZEMİN KAT	153,31	56%	225.465	1.430	1,10	248.012	1.573	35.850.000	38.025.000	241.000
2	113	DÜKKAN	ZEMİN KAT	61,02	56%	225.465	1.430	1,15	259.285	1.645	14.915.000	15.820.000	100.000
2	114	DÜKKAN	ZEMİN KAT	77,77	56%	225.465	1.430	1,17	263.794	1.673	19.340.000	20.515.000	130.000
2	115	DÜKKAN	ZEMİN KAT	255,95	56%	225.465	1.430	1,02	229.974	1.459	55.495.000	58.860.000	373.000
2	116	DÜKKAN	ZEMİN KAT	94,56	56%	225.465	1.430	1,02	229.974	1.459	20.500.000	21.745.000	138.000
										TOPLAM	**400.605.000**	**424.910.000**	**2.431.000**

NOT: Taşınmazların inşaat seviyeleri %56 hesaplanmıştır. Ancak kiracılara/kullanıcılara shell&core teslim edildiği bilinmekte olup kiracılara bırakılacak işler dikkate alındığında tamamlanma seviyesinin %90 mertebelerinde olduğu değerlendirilebilecektir.

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

8.2 GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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

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

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

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

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

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

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

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

Gelir getiren mülk genellikle bir yatırım olarak alınır. Yani, alıcı onu satın almak için kullandığı kapital (ister kendisinin olsun, isterse ödünç almış olsun) için bir getiri bekler.

Yatırımcının beklediği veya aldığı getiri oranı kapitalizasyon oranı (ayrıca toplam kapitalizasyon oranı da denir) olup bu oran mülkün sağladığı yıllık net faaliyet geliri ile, değeri arasındaki oran olarak ifade edilir.

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

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

Dükkanlar için Kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:

EMSAL	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
1	650.000	7.800.000	130.000.000	0,06
Dükkanlar için dikkate alınacak olan ortalama kapitalizasyon oranı				**0,06**

Ofisler için Kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:

EMSAL	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
9	325.000	3.900.000	79.000.000	0,049
Ofisler için dikkate alınacak olan ortalama kapitalizasyon oranı				**0,049**

Bu yöntemle hesaplanan dükkan ve ofislerin değerleri aşağıdaki tabloda Bu yöntemle hesaplanan dükkan ve ofislerin değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

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

BLOK	BAĞIMSIZ BÖLÜM	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	KAT	BRÜT ALANI (m²)	TAMAMLANMASI DURUMUNDA AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	TAMAMLANMASI DURUMUNDA YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAP. ORANI	GAYRİMENKULLERİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA PAZAR DEĞERİ (TL)
1	1	OFİS	ZEMİN KAT	121,91	105.000	1.260.000	0,049	25.715.000
1	2	OFİS	ZEMİN KAT	86,98	78.000	936.000	0,049	19.100.000
1	3	OFİS	ZEMİN KAT	201,42	168.000	2.016.000	0,049	41.145.000
1	4	OFİS	ZEMİN KAT	158,19	130.000	1.560.000	0,049	31.835.000
1	5	OFİS	1.KAT	113,53	98.000	1.176.000	0,049	24.000.000
1	6	OFİS	1.KAT	67,22	63.000	756.000	0,049	15.430.000
1	7	OFİS	1.KAT	145,13	131.000	1.572.000	0,049	32.080.000
1	214	DÜKKAN	ZEMİN KAT	127,22	182.000	2.184.000	0,060	36.400.000
1	215	DÜKKAN	1. BODRUM KAT	170,9	257.000	3.084.000	0,060	51.400.000
1	216	DÜKKAN	1. BODRUM KAT	150,74	237.000	2.844.000	0,060	47.400.000
2	112	DÜKKAN	ZEMİN KAT	153,31	241.000	2.892.000	0,060	48.200.000
2	113	DÜKKAN	ZEMİN KAT	61,02	100.000	1.200.000	0,060	20.000.000
2	114	DÜKKAN	ZEMİN KAT	77,77	130.000	1.560.000	0,060	26.000.000
2	115	DÜKKAN	ZEMİN KAT	255,95	373.000	4.476.000	0,060	74.600.000
2	116	DÜKKAN	ZEMİN KAT	94,56	138.000	1.656.000	0,060	27.600.000
					2.431.000	**29.172.000**		**520.905.000**

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

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

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

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

8.4 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER (TL)
Pazar Yaklaşımı (Halihazır İnşai Tamamlanma Seviyesi İtibariyle Değeri)	400.605.000
Pazar Yaklaşımı (Tamamlanması Durumundaki Değeri)	424.910.000
Gelir Yaklaşımı (Tamamlanması Durumundaki Değeri)	520.905.000
Uyumlaştırılmış Değer	**424.910.000**

Her iki yöntemle bulunan değerler arasında bir miktar fark vardır.

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

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak **pazar yaklaşımı** ile bulunan değerin alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazların mevcut inşai tamamlanma oranı itibariyle değerleri toplamı **400.605.000,-TL**, tamamlanması durumundaki Pazar değerleri toplamı ise **424.910.000,-TL** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

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

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

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

8.4.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.4.3 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Taşınmazların müşterek ya da bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

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

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

8.4.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Pazar yaklaşımı yöntemi ile taşınmazlar için bitmesi durumunda hesaplanan KDV hariç toplam aylık kira değeri 2.431.000,-TL, yıllık kira değeri ise 29.172.000,-TL'dir.

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

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

10. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

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

AVRUPAKENT ORYAPARK PROJESİ BÜNYESİNDEKİ 15 ADET BB HALİHAZIR TAMAMLANMA ORANI İTİBARİYLE TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**400.605.000,-TL**
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	**480.726.000,-TL**

AVRUPAKENT ORYAPARK PROJESİ BÜNYESİNDEKİ 15 ADET BB TAMAMLANMASI DURUMUNDA TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**424.910.000,-TL**
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	**509.892.000,-TL**

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

İş bu rapor e-imzalı dokuman olarak hazırlanmıştır.

KDV oranı tüm gayrimenkuller için %20 kabul edilmiştir.

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

Bilgilerinize sunulur. 16 Kasım 2026

(Ekspertiz tarihi: 09 Kasım 2026)

Saygılarımızla,

INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

e-imzalıdır.

Haydar BİLGEÇ
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 410986)

e-imzalıdır.

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