

**EGEYAPI AVRUPA
GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.**

**2 ADET DÜKKAN VE 1 ADET
DEPOLU DÜKKAN
ÇEKMEKÖY/İSTANBUL**

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2025/2554

İÇİNDEKİLER

1.BÖLÜM	RAPOR ÖZETİ	3
2.BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	4
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
3.BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
3.3.	UYGUNLUK BEYANI.....	7
4.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	0
4.1.	GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU.....	0
4.2.	TAKYİDAT İNCELEMESİ	1
4.2.1.	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ	2
4.3.	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	2
4.3.1.	SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER.....	3
4.3.2.	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE GAYRİMENKULE AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER	3
4.3.3.	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER	4
4.3.4.	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	4
4.3.5.	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	4
4.3.6.	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	4
4.3.7.	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	4
4.3.8.	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ	4
4.3.9.	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ.....	5
4.3.10.	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER	5
5.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜNÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	5
5.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	5
5.2.	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	6
5.3.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	9
5.4.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	9
6.BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	10
6.1.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	10
6.2.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER	11
6.3.	BÖLGE ANALİZİ	12
6.3.1.	İSTANBUL İLİ	12



6.3.2.	ÇEKMEKÖY İLÇESİ	13
6.4.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	13
6.5.	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI	13
7.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	15
7.1.	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	15
8.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	16
8.1.	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	16
8.1.1.	SATILIK DÜKKAN EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ	17
8.1.2.	KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ	17
8.1.3.	ULAŞILAN SONUÇ.....	17
8.2.	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	18
8.3.	ULAŞILAN SONUÇ.....	19
8.4.	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	19
8.5.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	19
8.5.1.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .	20
8.5.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	20
8.5.3.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	21
8.5.4.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	21
8.5.5.	KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	21
9.BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	21
10.BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	22



1.BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	: 19 Kasım 2025
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 31 Aralık 2025
Rapor Tarihi	: 08 Ocak 2026
Raporun Türü:	Gayrimenkul Değerleme Raporu
Müşteri / Rapor No	: 795- 2025/2554
Değerleme Konusu	Merkez Mahallesi, Çavuşbaşı Caddesi, Çamlıyaka Konakları
Gayrimenkulün Adresi	: Sitesi, No: 80A (8 Nolu Dükkan-UAVT: 5242316668), 80B (9 Nolu Dükkan-UAVT: 5008363771), No: 86O (12 nolu dükkan) Çekmeköy/İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Çekmeköy Mahallesi, 108 ada 74 nolu parsel, 2 adet bb ile 108 ada 75 nolu parsel, 1 adet bb (Bkz. Ekler)
İmar Durumu	: Çekmeköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde kurulan temaslarda değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı parselin, 20.02.2022 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Çekmeköy Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında Konut + Ticaret Alanı olarak belirlenen bölgede kaldığı ve yapılaşma koşullarının Blok Nizam; Hmaks: 12,50 m (4 Kat); KAKS: 0,80 şeklinde olduğu şifahen öğrenilmiştir.
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. ¹

108 ADA 74 NOLU PARSELDE YER ALAN 2 ADET DÜKKAN İLE 108 ADA 75 NOLU PARSELDE YER ALAN 1 ADET DEPOLU DÜKKAN İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	278.075.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	333.690.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
<i>e-imzalıdır.</i> Cem ÖZDEMİR (SPK Lisans Belge No: 407255)	<i>e-imzalıdır.</i> Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 401651)	<i>e-imzalıdır.</i> Halil Sertaç GÜNDOĞDU (SPK Lisans Belge No: 401865)

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



2.BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

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

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

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

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Altunizade Mahallesi, İnci Çıkmazı Sokak D Blok No: 3, İç Kapı No:8 <u>Üsküdar/İSTANBUL</u>
TELEFON NO	: 0 (216) 478 48 18
SERMAYESİ	: 200.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 12.02.2015
NACE KODU	: 64.99.03 (Gayrimenkul yatırım ortaklığı)
FAALİYET KONUSU	: Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.



3.BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen Gayrimenkullerinbugünkü 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 bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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



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

3.2. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, müşteri talebine istinaden rapor içeriğinde bilgileri belirtilen gayrimenkulün/geyrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri doğrultusunda hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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



4.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

MALİK	: Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Çekmeköy
MAHALLE	: Çekmeköy
MEVKİİ	: Taşlıca
ADA NO	: 108
PARSEL NO	: Bkz. Tablo
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	: Bkz. Tablo
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	: 3.296,56 m ²
BLOK	: F
KAT NO	: Bkz. Tablo
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	: Bkz. Tablo
NİTELİĞİ	: Bkz. Tablo
ARSA PAYI	: Bkz. Tablo
CİLT	: 473
SAYFA	: Bkz. Tablo
YEVİMİYE	: 2481
TARİH	: 30.01.2024

PARSEL	ANA GAYR. NİTELİĞİ	YÜZ ÖLÇÜMÜ (m ²)	BLOK	BB	KAT	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	SAYFA NO
74	5 Katlı Betonarme Apartman ve Arsası	3.296,56	F	8	1. Bodrum	1. Bodrum Katta Deposu Olan Dükkan	19261408/65931200	46595
74	5 Katlı Betonarme Apartman ve Arsası	3.296,56	F	9	Zemin	Dükkan	10120936/65931200	46596
75	C ve D Blok 5 katlı Betonarme Apartman ve Arsası	4.438,04	D	12	1.Bodum	2. Bodrum Katta Deposu Olan Dükkan	188770/4438040	46581



4.2. TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Portalı'ndan 28.11.2025 tarihinde temin edilen bağımsız bölüme ait Tapu Kaydı belgelerine göre taşınmazların üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu tespit edilmiştir. Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı belgesi eklerde sunulmuştur.

108 Ada 74 Parselde Yer Alan Bağımsız Bölümler:

Beyanlar Hanesinde:

- KM ne Çevrilmiştir. (01.02.2023 tarih, 2717 yevmiye)
- Yönetim Planı Değişikliği: 16.12.2021 (30.12.2021 tarih, 32626 yevmiye)
- Yönetim Planı: 16/04/2020 (15.05.2020 tarih, 8444 yevmiye)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- QNB FİNANSBANK A.Ş. lehine 1. dereceden 203.850.000,-TL tutarında ipotek mevcuttur. (13.06.2024 tarih, 13506 yevmiye)

Şerhler Hanesinde:

9 Nolu BB Üzerinde:

- 120000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-) (25.03.2022 tarih, 8158 yevmiye)

108 Ada 75 Parsel Üzerinde Yer Alan Bağımsız Bölüm:

Beyanlar Hanesinde:

- KM ne Çevrilmiştir. (24.02.2023 tarih, 4448 yevmiye)
- Yönetim Planı Değişikliği: 16.12.2021 (30.12.2021 tarih, 32626 yevmiye)
- Yönetim Planı: 16/04/2020 (15.05.2020 tarih, 8443 yevmiye)

Şerhler Hanesinde:

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ lehine 12264 nolu trafo merkezi ve kablo geçiş yeri için 99 yıllığına kira şerhi) (05.04.2019 tarih, 5749 yevmiye)
- 8100000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (5 yıllığına toplamda 8.100.000tl bedel ile İREM ÇADIR SÖNMEZE KİRALANMIŞTIR.) (01.11.2024 tarih ve 24648 yevmiye no)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- Diğer İrtifak Hakkı : M:Krokide B1 otopark katında A ile gösterilen kısım üzerinde 75 parsel aleyhine 76 parsel lehine H:B ile gösterilen 184,75 m2 likksımında 76 parsel aleyhine 75 parsel lehine otopark geçiş ve otopark kullanım amacıyla daimi irtifak hakkı tesis edilmiştir. (31.12.2018 tarih, 23114 yevmiye)

Rehinler Hanesinde:

- QNB FİNANSBANK A.Ş. lehine 1. dereceden 179.490.000,-TL tutarında ipotek mevcuttur. (13.06.2024 tarih, 13513 yevmiye)



4.2.1. GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ

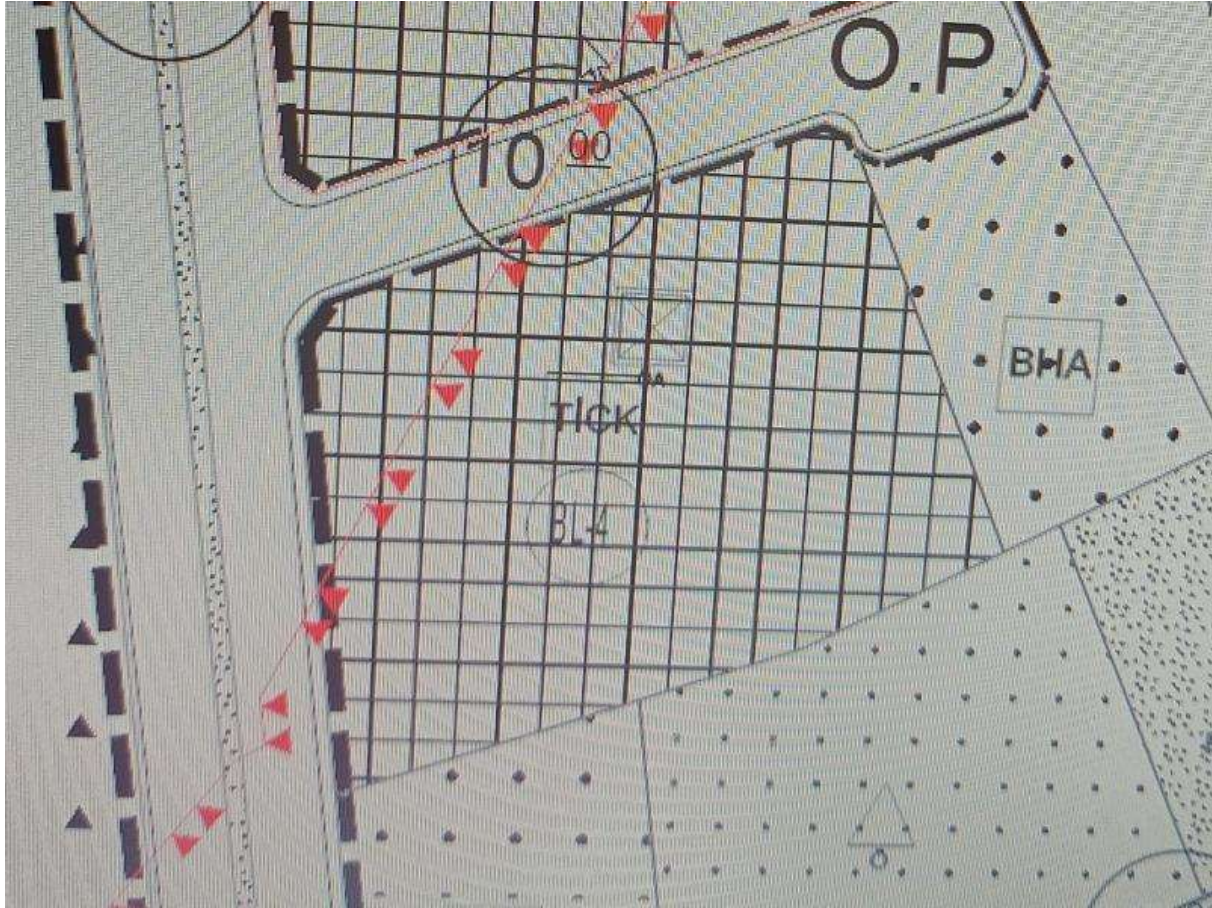
Taşınmazlar üzerinde yönetim planı, kat mülkiyeti beyanı, irtifak hakkı, resmi kurumlar lehine kira şerhi, kira şerhi ile ipotek kaydı bulunmaktadır.

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) 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. (Değişik cümle: RG-9/10/2020-31269) Ayrıca kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur. (2) (Ek: RG-17/1/2017-29951) (Değişik:RG-9/10/2020-31269) Ortaklıklar, sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri bağlı ortaklıkları lehine kendi portföyündeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirebilir ve söz konusu bağlı ortaklıkları lehine teminat, garanti ve kefalet verebilirler. (3) Bu madde kapsamında temin edilecek krediler de bu Tebliğin 31 inci maddesi kapsamında değerlendirilir.” denilmektedir.

Taşınmazların satışı söz konusu olduğunda ipoteğin terkin edilmesi gerekmektedir. Ancak firma, ipoteğin kendi tüzel kişiliklerinin lehine finansman amacıyla konulduğuna dair belge iletmesi durumunda taşınmazın GYO portföyünde bulunmasında tapu takyidatları açısından engel teşkil etmeyecektir.

4.3. İLGİLİ BELEDİYE’DE YAPILAN İNCELEMELER

Çekmeköy Belediyesi İmar Müdürlüğü’nde kurulan temaslarda değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı parselin, 20.02.2022 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Çekmeköy Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında Konut + Ticaret Alanı olarak belirlenen bölgede kaldığı ve yapılaşma koşullarının Blok Nizam; Hmaks: 12,50 m (4 Kat); KAKS: 0,80 şeklinde olduğu şifahi öğrenilmiştir.



4.3.1. SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parselin imar planının 20.02.2022 tarihinde onaylandığı ve son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişikliğin olmadığı şifahen öğrenilmiştir.

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

Çekmeköy Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde yapılan incelemelerde aşağıdaki ruhsat ve iskan belgelerinin bulunduğu görülmüştür.

RUHSAT-İSKAN BİLGİLERİ	
108 ADA 74 PARSEL	108 ADA 75 PARSEL
YENİ YAPI RUHSATI (29.09.2017 / 2017/8632)	YENİ YAPI RUHSATI (30.09.2017 / 2017/8633)
TADİLAT RUHSATI (12.12.2018 / 2018/7074)	TADİLAT RUHSATI (12.12.2018 / 2018/7075)
TADİLAT RUHSATI (05.02.2020 / 2020/351)	TADİLAT RUHSATI (06.02.2020 / 2020/353)
İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI (25.06.2020 / 2020/3438)	TADİLAT RUHSATI (24.07.2020 / 2020/3439)
İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI (20.11.2020 / 2020/7492)	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI (06.01.2021 / 2020/9333)
İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI (06.01.2021 / 2020/9335)	YENİDEN RUHSATI (28.07.2022 / 2022/4396)
YENİDEN RUHSATI (28.07.2022 / 2022/4397)	YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ (02.12.2022 / 2022/7811)
YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ (02.12.2022 / 2020/7810)	

Çekmeköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivinde yapılan araştırmada WEB tapuda yüklü olan 06.02.2018 tarih, 2018/7074 ve 06.08.2018 tarih, 2018/7075 sayılı

kat irtifakına esas mimari tadilat projeleri incelenmiştir. Çekmeköy Belediyesi'nde incelenen arşiv dosyasında taşınmazlar hakkında alınmış olumsuz bir karara rastlanmamıştır.

4.3.3. YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

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

4.3.4. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Taşınmazlara ait 06.08.2022 tarih, Y24343A2D67C0 nolu B enerji sınıfında 10 yıl geçerli Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazların iskan belgeleri bulunmakta olup yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır. Yerinde yapılan incelemelerde projeye aykırı imalatlar yapıldığı görülmüş ancak bu aykırılıklar tadilat ile yasal hale dönüştürülebilir nitelikte olduğundan değerlemede dikkate alınmamıştır. Taşınmazların mevcut kullanım alanları olarak yasal kullanım alanlarına itibar edilmiştir.

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

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

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

4.3.7. SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

4.3.8. TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Yapılan incelemelerde dükkanların 30.01.2024 tarihinde Tüzel kişiliklerin Unvan Değişikliği işlemi ile Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edildiği tespit edilmiştir.



4.3.9. HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkul için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.3.10. YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

5.BÖLÜM GAYRİMENKULÜNÇEVRESEL VEFİZİKİ BİLGİLERİ

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Merkez Mahallesi, Çavuşbaşı Caddesi üzerinde ve 108 ada, 74 nolu parselde yer alan Çamlıyaka Konakları Sitesi bünyesinde yer alan 80 kapı nolu F Blok'un 1. bodrum ve zemin katlarında konumlu olan sırası ile 80A kapı numaralı (8 nolu bb) ile 80B kapı numaralı (9 nolu bb) olmak üzere 2 adet dükkan ile 108 ada, 75 nolu parselde yer alan D Blok'un 1. bodrum ve 2. bodrum katlarında konumlu olan 860 kapı numaralı ve 12 bağımsız bölüm numaralı depolu dükkandır.



Taşınmazların yakın çevresinde zemin katları dükkan, normal katları ise orta gelir grupları tarafından mesken olarak kullanılan, ayırık nizamda inşa edilmiş, 4-6 katlı apartmanlar, boş parseller ile eğitim ve sağlık kurumları bulunmaktadır.

Taşınmazlar yaklaşık olarak, Çekmeköy Kıvılcım Okulları'na 150 m, Öğretmen Semiha Yıldırım İlkokulu'na 700 m, Çekmeköy Merkez Mahallesi Muhtarlığı'na 950 m, Özel FSM Tıp Merkezi'ne 2,2 km mesafededir. Taşınmazlar topografik olarak hafif eğimli ve bölgede



teknik altyapı tamamlanmıştır. Taşınmazlara ulaşım, toplu taşıma araçlarıyla kolaylıkla sağlanabilmektedir.

5.2. GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Çamlıyaka Konakları Sitesi; birden çok parsel üzerinde 4A yapı sınıfında, ayırık nizamda inşa edilmiştir.
- Site bünyesinde açık ve kapalı otopark, açık yüzme havuzu, çocuk oyun parkı, basketbol sahası, sauna, yürüyüş yolları, peyzaj alanları ve 24 saat güvenlik hizmeti bulunmaktadır.

108 ADA 74 PARSEL

- Rapor konusu taşınmazların yer aldığı parsel ise; 3.296,56 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip olan 108 ada, 74 nolu parsel olup üzerinde tek blok (F Blok) bulunmaktadır. F Blok yoğunlukla ticari olarak tasarlanmış içerisinde sadece 1 adet konut bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu F Blok; Çavuşbaşı Caddesi'ne cepheli olan ve site girişinin sağ tarafında yer alan bloktur.
- F Blok; 2 bodrum, zemin, asma ve 2 normal kat olmak üzere toplam 6 katlıdır.
- Projesine göre binanın 2. bodrum katında, depo alanı, kapalı otopark, sığınak ve bina ortak alanları; 1. bodrum katında, 1 adet depolu dükkan, zemin katta yer alan dükkanlardan birine ait depo hacmi ve kapalı otopark; zemin katında ofis girişi, 1 adet depolu dükkan, 2 adet asma katlı dükkan ve 1 adet dükkan olmak üzere toplam 4 adet dükkan; asma katta zemin katta yer alan iki dükkana ait mahaller; 1. normal katında 6 adet ofis; 2. normal katında ise katta tek konumlu 1 adet daire olmak üzere olmak üzere binada toplam 12 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- F Blok ofis girişleri, site içerisinden, doğu cepheden ve zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Rapora konu 8 ve 9 nolu bağımsız bölümlere giriş Çavuşbaşı Caddesi üzerinden batı cepheden ve sırası ile 1. bodrum ve zemin kat seviyelerinden sağlanmaktadır.
- Bina giriş holleri ve kat hollerinin zeminleri mermer, duvarları ve tavanları plastik boyalıdır.
- Rapora konu 8 nolu bağımsız bölüm; binanın 1. bodrum katında, bina girişlerine göre arka tarafta, Çavuşbaşı Caddesi üzerinden binaya bakıldığında ise ön tarafta konumlu ve iki yöne (batı ve güney) cephelidir.

- Rapora konu 9 nolu bağımsız bölüm; binanın zemin katında, bina girişlerine göre arka tarafta, Çavuşbaşı Caddesi üzerinden binaya bakıldığında ise ön tarafta konumlu ve üç yöne (batı, kuzey ve güney) cephelidir.
- Rapora konu 8 bağımsız bölüm nolu dükkan onaylı mimari projesine göre 1. bodrum katta; 518 m² kullanım alanlı, dükkan hacmi ile 397 m² kullanım alanlı depo hacmi olmak üzere toplam brüt 915 m² kullanım alanlı olarak tasarlanmıştır. Ancak yerinde yapılan incelemelerde, kat irtifakına esas mimari projesine aykırı olarak, dükkan ile depo hacmini ayıran irtibat duvarının kaldırılarak depo hacminin yaklaşık 306 m² lik kısmı ile 6 m² alanlı yangın çıkış holünün dükkan hacmine dahil edildiği yanı sıra 5 m² kullanım alanlı yangın çıkış holü ve şaft olarak tasarlanan alanın 12 m² lik kısmın depo hacmine dahil edildiği ve içerisine asansör ve 2 adet WC inşa edildiği tespit edilmiştir. Ayrıca 2. bodrum katta taşınmaza ait kullanım alanı tasarlanmamış olmasına rağmen otopark olarak tasarlanan 340 m² alanlı kısmın da taşınmazın kullanım alanına dahil edilerek bu alanda yemekhane, yönetim odası, soğuk hava deposu, 2 adet giyinme odası ve muhasebe odası hacimleri oluşturulduğu tespit edilmiştir. Halihazırda taşınmazın 1. bodrum katındaki alanı brüt 938 m², 2. bodrum kat alanı ise brüt 340 m² olmak üzere toplam mevcut kullanım alanı brüt 1.278 m² alanlı ve dükkan, depo, asansör, 2 adet WC, depo, yemekhane, yönetim odası, soğuk hava deposu, 2 adet giyinme odası ve muhasebe odası hacimlerinden oluşmaktadır. Dükkan zeminleri seramik kaplı, duvarları saten boyalı, tavanları brüt betondur. Depo zeminleri seramik kaplama, duvarları kısmen saten boyalı, kısmen brüt beton, tavanları brüt betondur. WC hacimlerinin zeminleri ve duvarları seramik, tavanları brüt betondur. WC` de lavabo ve klozet bulunmaktadır. Vitrin ve kapı doğramaları camlı alüminyum doğramadır. Taşınmaz halihazırda Market olarak kullanılmaktadır.
- Rapora konu 9 bağımsız bölüm nolu dükkan onaylı mimari projesine göre brüt 357 m² (+114 m² teras) kullanım alanlı, dükkan ve teras hacminden oluşacak şekilde tasarlanmıştır. Ancak yerinde yapılan incelemelerde, teras alanının daha büyütülerek kullanıldığı iç hacimlerin kullanıma yönelik bölümlendirildiği tespit edilmiştir. Açık teras alanı değerlendirilmediği şerefiye olarak dikkate alınmıştır. Dükkan zeminleri seramik kaplı, duvarları saten boyalı, tavanları brüt betondur. WC hacimlerinin zeminleri ve duvarları seramik, tavanları brüt betondur. WC` de lavabo ve klozet bulunmaktadır. Vitrin ve kapı doğramaları camlı alüminyum doğramadır. Taşınmaz halihazırda kafe olarak kullanılmaktadır.



- Rapor konusu taşınmazların değeri takdir edilirken satışa esas brüt alanları esas alınmıştır.

108 ADA 75 PARSEL

- Rapor konusu taşınmazın yer aldığı parsel ise; 4.438,04 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip olan 108 ada, 75 nolu parsel olup üzerinde C ve D olmak üzere 2 adet ticari + konut bloğu bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu D Blok; Çavuşbaşı Caddesi'ne cepheli olan ve site girişinin sol tarafında yer alan bloktur.
- D Blok; 2 bodrum, zemin ve 2 normal kat olmak üzere toplam 5 katlıdır.
- Projesine göre sitenin 2. ve 1. bodrum katları yaygın kitle olarak inşa edilmiş olup, D blok 2. bodrum katta, 1. bodrum katta yer alan dükkanlara ait depo hacimleri, kapalı otopark, sığınak ve bina ortak alanları; 1. bodrum katta, 6 adet depolu dükkan, zemin katta yer alan ofislere ait depo hacimleri, dairelere ait depo hacimleri ve kapalı otopark; zemin katında 3 adet konut girişi, 4 adet ofis, 1 adet depolu dükkan, 1 adet depolu ve asma katlı dükkan ve bina ortak alanları; 1. ila 2. normal katlarında ise 6 adet dubleks daire olmak üzere D Blok'ta toplam 18 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- D Blok'un site içerisinden, doğu cepheden ve zemin kat seviyesinden olmak üzere mimari projesinde A, B ve C, yerinde ise D1, D2 ve D3 girişleri olarak adlandırılmış 3 adet girişi bulunmaktadır. D Blok dükkan girişi ise Çavuşbaşı Caddesi üzerinden batı cepheden ve 1. bodrum kat seviyesinden sağlanmaktadır.
- Değerleme konusu 12 bağımsız bölüm nolu taşınmaz binanın 2. bodrum ve 1. bodrum katlarında, konut girişlerine göre arka tarafta, Çavuşbaşı Caddesi üzerinden binaya bakıldığında ise ön tarafta, sağdan 5. sırada konumlu ve tek yöne (batı) cephelidir.
- Taşınmaz onaylı mimari projesine göre 2. bodrum katta brüt 100.29 m² kullanım alanlı depo hacmi ile 1. bodrum katta brüt 101,30 m² kullanım alanlı dükkan hacmi olmak üzere toplam brüt 201,59 m² kullanım alanlı olarak tasarlanmıştır.
- Yerinde yapılan incelemelerde ön tarafa doğru (batı cephesine doğru) büyütüldüğü tespit edilmiştir. Söz konusu büyüme yasal hale dönüştürülebilir nitelikte olduğundan değerlemede dikkate alınmamış ve taşınmazın yasal kullanım alanına itibar edilmiştir.
- Dükkan girişi 1. bodrum kattan ve Çavuşbaşı Caddesi (batı cephe) üzerinden sağlanmaktadır.
- 12 nolu dükkanın zeminleri 1. bodrum katta seramik, 2. bodrum katta şap, duvarlar 1. bodrum katta boyalı, 2. bodrum katta kısmen brüt beton kısmen ise sıvalıdır. Vitrin ve kapı doğramaları camlı alüminyum doğramadır.



- Taşınmazlara kat ve kullanım alanları aşağıda liste halinde paylaşılmıştır.

BB NO	KAT	NİTELİK	YASAL ALAN (m ²)	TOPLAM YASAL ALAN (m ²)	MEVCUT ALAN (m ²)	TOPLAM MEVCUT ALAN (m ²)	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN (m ²)
8	2.Bodrum	1. Bodrum Katta	0	915	340	1.278	915
	1.Bodrum	Deposu Olan Dükkan	915		938		
9	Zemin	Dükkan	357	357	357	357	357
12	2.Bodrum	2. Bodrum Katta	100,29	201,59	100,29	201,59	201,59
	1.Bodrum	Deposu Olan Dükkan	101,30		101,30		

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

5.4. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2025'in ikinci yarısında konut kredilerinde düşüş beklentisi ve kredili satışlarda buna bağlı artış beklenirken devam eden likidite sıkıntısı nakit alıcılar için fırsatlar oluşmaktadır. Lojistik depolar, veri merkezleri ve öğrenci yurtları gibi yeni segmentler öne çıkarken, 2025



yılı ve sonraki dönem için kentsel dönüşüm projelerinin hız kazanmasıyla bu projelerin sektöre ivme kazandıracağı bir dönem beklenmektedir.

Sonuç olarak, 2025 yılının kalanında Türkiye gayrimenkul piyasası, ekonomik istikrar, faiz indirimi beklentisi, genç nüfusun konut talebi ve kentsel dönüşüm gibi faktörlerle yeniden canlanma potansiyeli taşımaktadır. Ancak inşaat maliyetlerindeki artış ve arz fazlası riski gibi zorluklar da göz ardı edilmemelidir. Bu dönemde, özellikle nakit gücü olan yerli ve yabancı yatırımcıların, erişilebilir fiyatlı ve proje özellikleriyle öne çıkan gayrimenkullere yönelmesi beklenmektedir.

6.2. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- 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,
- İstanbul'un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı olmaya devam edecek olması,



- Akıllı bina teknolojileri, yeşil sertifikalı projeler ve dijital tapu süreçleri gibi yenilikler, sektörde rekabet avantajı sağlaması,
- Konut fiyatlarındaki artış, yatırımcıları arsa, lojistik depo, veri merkezi ve öğrenci yurdu gibi alternatif gayrimenkul türlerine yönlendirmektedir.

6.3. BÖLGE ANALİZİ

6.3.1. İSTANBUL İLİ



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

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

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

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

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

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



6.3.2. ÇEKMEKÖY İLÇESİ

Çekmeköy, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda yer alan bir ilçedir. Önceleri Ümraniye'ye bağlı bir belediye olan Çekmeköy, 2009'da Ömerli, Alemdağ ve Taşdelen ilk kademe belediyelerinin tüzel kişiliklerinin sona ermesi ve bu belediyelere bağlı 17 mahalle ile 5 köyün katılmasıyla oluşmuştur.

148,08 kilometrekarelik alanda 135.603 kişinin yaşadığı Çekmeköy'de nüfus, ilçe olmadan önce 75.423 iken 1990'da 13.523, 2000'de 37.502, 2007'de 70.683, 2017 yılında ise 248.859. Bu nüfus, 125.220 erkek ve 123.639 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,32 erkek, %49,68 kadındır.

İlçenin kuzeybatısında Beykoz, kuzeydoğusunda Şile, güneybatısında Ümraniye, güneydoğusunda ise Sancaktepe ve Ömerli Barajı yer almaktadır.

Coğrafi olarak Çekmeköy, İstanbul'un Anadolu yakasındaki Alemdağ ormanlarının güney batı kesiminde bulunan Keçiğalı Tepesi yamaçlarında kuruludur. Denizden yüksekliği 100 metre olan ilçe, 148,08 kilometrekarelik bir alana sahiptir.

6.4. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Ulaşım imkanlarının kolaylığı,
- Tamamlanmış altyapı,
- Ana cadde üzerinde olmaları,
- Sosyal donatılara sahip nitelikli site bünyesinde olmaları,
- Genç bina bünyesinde konumlu olmaları,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması.

Olumsuz etken:

- Aykırı yapılaşmalarının olması,
- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk.

6.5. EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

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

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

Bölgede Konumlu Olan Satılık Dükkan Emsalleri;

1. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı cadde üzerinde, yaklaşık 10 yıl önce inşa edilen binanın zemin ve bodrum katlarında konumlu, açık ve ferah ön kullanım alanına sahip, zemin katı brüt 70 m², bodrum katı brüt 65 m², ön kullanım alanı brüt 47 m² olmak üzere toplam brüt 182 m² olduğu beyan edilen kullanım alanı ve değeri nedeniyle daha



yüksek alıcı kitlesine sahip dükkan 18.750.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmazın bodrum (Depo) katı, 1/5 oranında indirgenmiş ve zemin kat indirgenmiş alanı 83 m² olarak hesap edilmiştir. Ön kullanım alanı dikkate alınmamıştır. (225.904 TL/m²) (Emlak Ofisi: 0537 378 93 52).

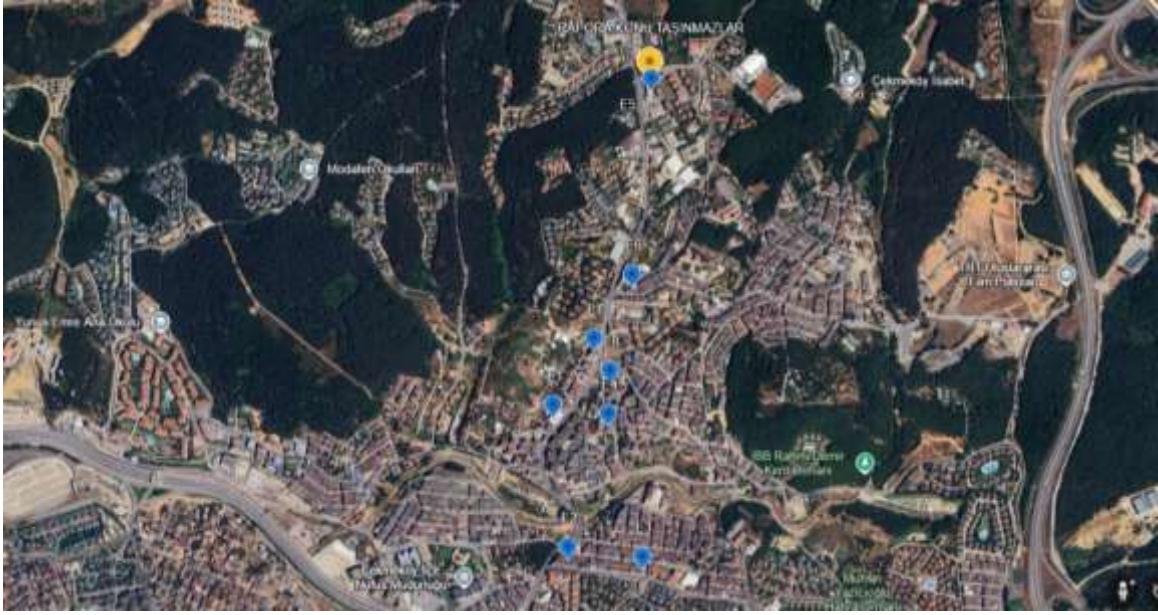
2. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, ana cadde üzerinde, yaklaşık 15 yıl önce inşa edilen binanın zemin, bodrum ve asma katlarında konumlu, zemin katı brüt 375 m², bodrum katı brüt 200 m² ve asma katı brüt 275 m² olmak üzere toplam brüt 850 m² olduğu beyan edilen, mevcut durumda aylık 300.000 TL ile kira getirisinin olacağı öğrenilen, benzer şerefli dükkan 55.000.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmazın bodrum (Depo) katı, 1/5 oranında, asma katı 1/3 oranında indirgenmiş ve zemin kat indirgenmiş alanı 507 m² olarak hesap edilmiştir. (108.481 TL/m²) (Emlak Ofisi: 0532 371 55 27).
3. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, ana cadde üzerinde, yaklaşık 25 yıl önce inşa edilen binanın zemin katında konumlu, brüt 40 m² olduğu beyan edilen kullanım alanı ve değeri nedeniyle daha yüksek alıcı kitlesine sahip dükkan 9.800.000 TL bedelle satılıktır. (245.000 TL/m²) (Emlak Ofisi: 0532 240 23 54).
4. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, ana cadde üzerinde, yaklaşık 15 yıl önce inşa edilen binanın zemin ve bodrum katlarında konumlu, zemin katı brüt 150 m², bodrum katı brüt 150 m² olmak üzere toplam brüt 300 m² olduğu ve 20 m² ön kullanım alanı olduğu beyan edilen dükkan 43.000.000 TL bedelle satılıktır. Ön kullanım alanı dikkate alınmamıştır. Taşınmazın bodrum (Depo) katı, 1/5 oranında indirgenmiş ve zemin kat indirgenmiş alanı 180 m² olarak hesap edilmiştir. (238.889 TL/m²) (Emlak Ofisi: 0532 716 72 61)

Bölgede Konumlu Olan Kiralık Dükkan Emsalleri;

5. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı site bünyesinde, binanın bodrum ve zemin katlarında konumlu, toplam brüt 320 m² olduğu beyan edilen, zemin katı brüt 150 m², bodrum katı brüt 150 m² olmak üzere toplam brüt 300 m² olduğu tahmin edilen, benzer şerefli dükkan 230.000 TL/ay bedelle kiralıktır. Taşınmazın bodrum (Depo) katı, 1/5 oranında indirgenmiş ve indirgenmiş zemin kat alanı 180 m² olarak hesaplanmıştır. (1.278 TL/m²) (Emlak Ofisi: 0532 156 32 86).
6. Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, daha düşük şerefli cadde üzerinde, yaklaşık 15 yıl önce inşa edilen binanın zemin ve bodrum katlarında konumlu, toplam brüt 130 m² olduğu beyan edilen, zemin katı brüt 60 m², bodrum katı brüt 50 m² olmak üzere toplam brüt 110 m² olduğu tahmin edilen, daha düşük şerefli dükkan 47.500 TL/ay bedelle kiralıktır. Taşınmazın bodrum (Depo) katı, 1/5 oranında indirgenmiş ve indirgenmiş zemin kat alanı 70 m² olarak hesaplanmıştır. (679 TL/m²) (Emlak Ofisi: 0535 763 24 62).



7. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı caddeye cepheli, binanın zemin ve asma katlarında konumlu, toplam brüt 800 m² olduğu beyan edilen, zemin katı brüt 410 m², asma katı brüt 250 m² olduğu ancak büyüme yapılabilir olduğu ifade edilen, zemin katı brüt 320 m², asma katı brüt 210 m² olmak üzere toplam brüt 530 m² olduğu tahmin edilen, daha düşük şerefiyeli dükkan 325.000 TL/ay bedelle kiralıktır. Taşınmazın asma katı, 1/3 oranında indirgenmiş ve indirgenmiş zemin kat alanı 390 m² olarak hesaplanmıştır. (833 TL/m²) (Emlak Ofisi: 0541 193 26 15).
8. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı caddeye cepheli, benzer ticari potansiyele sahip bölgede, yeni inşa edilen binanın zemin katında konumlu, toplam brüt 300 m² olduğu beyan edilen, brüt 200 m² olduğu tahmin edilen, benzer şerefiyeli dükkan 190.000 TL/ay bedelle kiralıktır. (950 TL/m²) (Emlak Ofisi: 0543 638 18 03)



7.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

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

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

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

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



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

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

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

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

8.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

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

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

Yukarıdaki tanımdan hareketle bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, Pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkulleriğin 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 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
Kullanım Alanı (m ²) (Zemine indirgenmiş)	83	507	40	180
İstenen Fiyat (TL)	18.750.000	55.000.000	9.800.000	43.000.000
Birim Değer (TL/m ²)	225.904	108.481	245.000	238.889
Konum Düzeltmesi (%)	-10%	-10%	-10%	-20%
Alan Düzeltmesi (%)	-20%	30%	-20%	-15%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	25%	35%	25%	20%
Pazarlık Düzeltmesi (%)	-10%	-5%	-10%	-10%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-15%	50%	-15%	-25%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	192.018	162.722	208.250	179.167
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	185.540			

8.1.2. KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	5	6	7	8
Kullanım Alanı (m ²) (Zemine indirgenmiş)	180	70	390	200
İstenen Fiyat (TL)	230.000	47.500	325.000	190.000
Birim Değer (TL/m ²)	1.278	679	833	950
Konum Düzeltmesi (%)	0%	10%	0%	0%
Alan Düzeltmesi (%)	-20%	-25%	-10%	-20%
Kullanım/İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	0%	25%	25%	25%
Pazarlık Düzeltmesi (%)	-15%	-5%	-5%	-5%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-35%	5%	10%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	831	713	917	950
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	855			

Emsal analizi 8 bağımsız bölüm nolu dükkan için yapılmış olup diğer bağımsız bölümler kendi aralarında konum, cephe ve alanlarına göre şerefiyelendirilmiştir. **Ayrıca 12 nolu taşınmazın değeri takdir edilirken 2. bodrum kat alanı 1/3 oranında 1. bodrum kata indirgenerek hesaplanan 134,73 m² alan üzerinden yapılmıştır.**

8.1.3. ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak taşınmazların m² birim değeri takdir edilmiş ve kullanım alanı ile çarpılarak pazar ve kira değeri hesaplanmıştır.

BB NO	KAT	NİTELİK	SATIŞA ESAS BRÜT M ² ALANI	İNDİR. KULLANIM ALANI (m ²)	SATIŞ BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	AYLIK KİRA BİRİM DEĞERİ (TL/m ² /Ay)	YUV. PAZAR DEĞERİ (TL)	YUV. AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
8	1.Bodrum	Dükkan	915	915	185.540	855	169.770.000	782.000
9	Zemin	Dükkan	357	357	202.087	941	72.145.000	336.000
12	1.Bodrum	Dükkan	201,59	134,73	263.090	1.190	35.445.000	160.500
TOPLAM							278.075.000	1.278.500



8.2. GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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

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

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

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

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

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

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = \text{Yıllık Net Gelir} / \text{Gayrimenkulün Pazar Değeri'dir.}$$

İşyerleri için kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:



EMSAL	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Emsal 2	300.000	3.600.000	55.000.000	0,065
Dükkanlar için dikkate alınacak olan ortalama kapitalizasyon oranı				0,065

8.3. ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, gelir yaklaşımı yöntemi ile hareketle rapora konu taşınmazların konumları dikkate alınarak, ticari fonksiyonuna sahip taşınmazların bağımsız bölüm bazıda arsa payı dahil satış değerleri kapitalizasyon yöntemi ile hesaplanmış olup aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BB NO	SATIŞA ESAS BRÜT M ² ALANI	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL/YIL)	KAP. ORANI	GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİ (TL)
8	915	782.000	9.384.000	0,065	144.370.000
9	357	336.000	4.032.000	0,065	62.030.000
12	201,59	160.500	1.926.000	0,065	29.630.000
TOPLAM		1.278.500	15.342.000		236.030.000

8.4. MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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

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

8.5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER (TL)
PazarYaklaşımı	278.075.000
Gelir Yaklaşımı	236.030.000
Uyumlaştırılmış Değer	278.075.000



Her iki yöntemle bulunan değerler arasında bir miktar fark vardır.

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Madde 10.3'te "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" Ve yanı sıra UDS 105 Madde 10.4'te ise "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." Denilmektedir.

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

Buna göre rapor konusu taşınmazların Pazar değeri toplamı **278.075.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

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

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

8.5.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.



8.5.3. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değerleme detayı ulaşılan sonuç bölümünde mevcuttur.

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

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

8.5.5. KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Pazar yaklaşımı yöntemi ile taşınmazlar için hesaplanan KDV hariç toplam aylık kira değeri 1.278.500,-TL, yıllık kira değeri ise 15.342.000,-TL'dir.

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

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



10.BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VESONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemesinde yer aldıkları binanın lokasyonuna, taşınmazların bina bünyesindeki konumlarına, inşai kalitelerine, mimari özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir edilen toplam değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

108 ADA 74 NOLU PARSELDE YER ALAN 2 ADET DÜKKAN İLE 108 ADA 75 NOLU PARSELDE YER ALAN 1 ADET DEPOLU DÜKKAN İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	278.075.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	333.690.000,-TL

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

İş bu rapor e-imzalı doküman olarak hazırlanmıştır.

KDV oranı %20 kabul edilmiştir.

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

Bilgilerinize sunulur. 08 Ocak 2026

(Ekspertiz tarihi: 31 Aralık 2025)

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

e-imzalıdır.

Cem ÖZDEMİR
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 407255)

e-imzalıdır.

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

e-imzalıdır.

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

