



LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gömeç Sok. No:37
Akgün İş Merkezi Kat 3/8
34718 Acıbadem / Kadıköy / İST

Telefon + 90 216 545 48 66 • 67
+ 90 216 545 95 29
+ 90 216 545 88 91
Faks + 90 216 339 02 81

ePosta bilgi@lotusgd.com
www.lotusgd.com

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ümraniye / İSTANBUL
(6733 Parsel - 1 Adet Depolu Dükkan)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

EYG|GYO
EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Rapor No: 2025 / 530

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	4
2.	RAPOR BİLGİLERİ.....	5
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ	6
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
5.	DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA	7
6.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	7
7.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	7
8.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	8
9.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR.....	9
10.	TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI	10
10.1.	TAPU KAYITLARI.....	10
10.2.	TAPU TAKYİDATI	10
10.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI.....	11
11.	BELEDİYE İNCELEMELERİ	11
11.1.	İMAR DURUMU	11
11.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	12
11.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR.....	12
11.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	12
11.5.	SON ÜÇ YIL İÇİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM	12
12.	TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU	13
12.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ	13
12.2.	BÖLGE ANALİZİ.....	14
12.2.1.	İSTANBUL İLİ.....	14
12.2.2.	ÜMRANİYE İLÇESİ	16
12.3.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ	18
12.4.	TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ.....	19
12.5.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	24
12.6.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER.....	27
13.	AÇIKLAMALAR VE YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	28
14.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	29
15.	DEĞERLENDİRME.....	29

16.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI.....	29
16.1.	PAZAR YAKLAŞIMI.....	30
16.2.	MALİYET YAKLAŞIMI	31
16.3.	GELİR YAKLAŞIMI.....	32
17.	FİYATLANDIRMA.....	33
17.1.	İKAME MALİYET YAKLAŞIMI	33
17.2.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI.....	33
17.3.	GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	37
18.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ	38
18.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	38
18.2.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	38
18.3.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	38
18.4.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARIÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	38
18.5.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR	38
18.6.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ.....	39
18.7.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	39
18.8.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	39
18.9.	YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	39
18.10.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	39
19.	SONUÇ.....	40

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Necip Fazıl Mahallesi, Hamza Yerlikaya Bulvarı No: 2 Ümraniye/İSTANBUL
DAYANAK SÖZLEŞME	31 Aralık 2025 tarih ve 2724 – 2025/051 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2025
RAPOR TARİHİ	08 Ocak 2026
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	1 adet depolu dükkan
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	İstanbul ili, Ümraniye İlçesi, A. Dudullu Mahallesi, 6733 Parsel, 2 nolu depolu dükkan (Bkz. Tapu Kayıtları)
İMAR DURUMU ÖZETİ	“Ticaret + Konut Alanı” (Bkz. İmar Durumu)
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen depolu dükkanın pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları” içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARIÇ)	
6733 PARSEL BÜNYESİNDE YER ALAN 2 NOLU DEPOLU DÜKKANIN DEĞERİ	297.880.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Ercan MEŞE (SPK Lisans Belge No: 406154)

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Necip Fazıl Mahallesi, Hamza Yerlikaya Bulvarı No: 2 Ümraniye/İSTANBUL
DAYANAK SÖZLEŞME	31 Aralık 2025 tarih ve 2724 – 2025/051 no ile
MÜŞTERİ NO	2724
RAPOR NO	2025/530
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2025
RAPOR TARİHİ	08 Ocak 2026
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen depolu dükkanın pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114 Ercan MEŞE – Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 406154
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	Konu taşınmaz için ilk defa rapor hazırlanmıştır.

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

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

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKET ÜNVANI	EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Necip Fazıl Mahallesi, Hamza Yerlikaya Bulvarı, No:10, Central Work Ticaret Merkezi Ümraniye / İSTANBUL
TELEFON NO	0 (216) 313 66 65
FAKS NO	0 (216) 499 29 97
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	15.09.2021
KAYITLI SERMAYE TAVANI	9.000.000.000,-TL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	700.000.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	% 59,6
FAALİYET KONUSU	Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48inci maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.

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

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

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

6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır.

8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar değeri:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

9. UYGUNLUK BEYANI ve KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

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

10. TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI

10.1. Tapu Kayıtları

SAHİBİ	EYG OFİS VE KONUT A.Ş.
İLİ - İLÇESİ	İstanbul – Ümraniye
MAHALLESİ	A. Dudullu
PAFTA NO	2
ADA NO	0
PARSEL NO	6733
NİTELİĞİ	Natamam Bina Ve Arsası (*)
ARSA ALANI	2.553,85 m ²
KAT NO	1. Bodrum Kat + Zemin
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	2
NİTELİĞİ	Depolu Dükkan
ARSA PAYI	52/80
CİLT NO	125
SAHİFE NO	12412
TAPU TARİHİ	13.10.2021
YEVMIYE NO	41007

(*) Kat irtifakı kurulmuş olup kat mülkiyetine geçilmemiştir.

10.2. Tapu Takyidatı

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 11.12.2025 tarihi itibarıyla temin edilen ve birer örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu görülmüştür.

Beyanlar Hanesinde:

- Yönetim Planı : 30/06/2016 (12.07.2016 tarih, 20994 yevmiye)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- M:TEDAŞ GEN.MÜD.LEHİNE 201.29 M2 LİK KISIM ÜZERİNDE 99 YILLIĞI 1 TL BEDELLE İRTİFAK HAKKI (29.11.2004 tarih, 14825 yevmiye)

Rehinler Hanesinde:

- TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. lehine 1/0 derecede 400000000.00 TL bedelle 30.12.2024 tarih, 57069 yevmiyeli ipotek kaydı.

- TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. lehine 2/0 derecede 5000000.00 USD bedelle 03.09.2025 tarih, 39766 yevmiyeli ipotek kaydı.

10.3. Takyidat Açıklamaları

Taşınmaz üzerinde yönetim planı, resmi kurum lehine irtifak hakkı ve ipotek şerhleri bulunmaktadır.

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

Anılan tebliğin 30 uncu maddesi birinci fıkrasına göre ise: "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur."

Müşteri Şirketimize vermiş olduğu ve rapor eklerinde yer verilen beyanda, değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde yer alan ipoteklerin müşterinin kendi tüzel kişiliği lehine finansman temini için verildiği beyan edilmiştir. Buna göre taşınmazların üzerinde yer alan ipotekler taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasına engel teşkil etmemektedir. Taşınmazlar üzerinde yer alan diğer takyidatlar da devredilebilmesine engel teşkil etmediğinden ve değeri doğrudan ve önemli ölçüde etkilememektedir.

Ancak bağımsız bölüm niteliğinde ve inşaatı tamamlanmış olan konu taşınmaz için henüz kat mülkiyeti tesis edilmediğinden tapu kayıtları açısından GYO portföyünde yer alamaz.

11. BELEDİYE İNCELEMELERİ

11.1. İmar Durumu

Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temaslarda değerlendirme konusu parselin, 1/1000 ölçekli Ümraniye İhlamurkuyu, Aşağı Dudullu, Yukarı Dudullu Ve Esenşehir Mahallelerinin Havza İçinde Kalan Kısımına Ait Uygulama İmar Planı kapsamında Ticaret + Konut Alanı olarak belirlenen bölgede kaldığı ve yapılaşma şartlarının "Ayrık Nizam, TAKS: 0,50, KAKS: 1,30 ve Hmaks: 10 Kat" şeklinde olduğu, parselin herhangi bir terkinin bulunmadığı ve yeniden yapılaşması esnasında Metro Projesi güzergahında kaldığından İstanbul Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığından görüş alınması gerektiği öğrenilmiştir.

11.2. İmar Dosyası İncelemesi

Ümraniye Belediyesi İmar Arşivinde taşınmazın yer aldığı binaya ait aşağıda yer alan proje ve belgeler incelenmiştir.

- 24.05.2016 tarih ve 16/5023 nolu kat irtifakına esas mimari tadilat projesi,
- 27.01.2003 tarih ve 2002/5562 nolu yeni yapı ruhsatı,
- 06.03.2006 tarih ve 05/17748 nolu yapı kullanma izin belgesi,
- 24.05.2016 tarih ve 16/5023 nolu tadilat ruhsatı,

WEB Tapu Sistemi'nden ise taşınmazın yer aldığı binaya ait 24/05/2016 tarih ve 16/5023 nolu kat irtifakına esas mimari tadilat projesi incelenmiştir.

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

Yapılan temaslarda herhangi bir encümen kararı, mahkeme kararı, plan iptali v.b. duruma rastlanmamıştır.

11.4. Yapı Denetim Firması

(Yapı denetim kuruluşu ve denetimleri değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret ünvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi)

Değerleme konusu gayrimenkul, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup, inşaat sürecinde yapı denetimi ElaYapı Denetim Hizmetleri Ltd. Şti. firması tarafından yürütülmüştür.

11.5. Son Üç Yıl İçindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

11.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

11.5.1.1. Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Alım Satım Bilgileri

Konu taşınmaz, 13.10.2021 tarihinde Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye konulması işlemi ile EYG Ofis ve Konut A.Ş. adına tescil edilmiştir.

11.5.2. Belediye Bilgileri

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

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

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

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

11.5.4. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Belediye dosyasında bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bina için 2006 yılında verilmiş olan iskan belgesinden sonra 2016 yılında tadilat ruhsatı düzenlenmiş olup bu ruhsata istinaden verilmiş iskan belgesi bulunmamaktadır.

12. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Necip Fazıl Mahallesi, Hamza Yerlikaya Bulvarı üzerindeki 6733 nolu parselde yer alan binanın zemin ve 1. bodrum katlarında konumlu olan 2 bağımsız bölüm nolu depolu dükkandır.

Taşınmazın yakın çevrelerinde cadde üzerinde zemin katları dükkan, normal katları işyeri ya da konut olarak kullanılan binalar, Metro Corner AVM ve Metro Garden AVM ile eğitim ve sağlık kuruluşları yer almaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde bilinen yerler, Sinpaş Central Life, Mustafa Vasıf Karslıgil İlkokulu, Ümraniye Atatürk Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi, Şehit Öğretmen Sevdâ Aydoğan İlkokulu ve Bedir Cami olarak ifade edilebilir. Taşınmaz topografik olarak az eğimli bir bölgede yer almakta olup bölgenin teknik alt yapısı tamamlanmıştır. Taşınmaza toplu taşıma araçlarıyla ve özel araçlarla ulaşım kolaylıkla sağlanabilmektedir.



Uydu Görüntüsü

12.2. Bölge Analizi

12.2.1. İstanbul İli

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

2024 yılı itibariyle nüfusu 15.701.602 kişidir.

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası,



doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin

ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Yavuz Sultan Selim, Fatih Sultan Mehmet ve 15 Temmuz Şehitler Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

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

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

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

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

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

finans kuruluşlarının operasyon merkezleri Pendik – Tuzla ve Gebze aksına doğru kaymıştır.

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

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

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

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

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

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir. İlde havayolu ulaşımının yapıldığı iki sivil havalimanı vardır. İlin kuzeyinde yer alan İstanbul Havalimanı'nın yapımı tamamlanmış ve hâlihazırda uçuşlar başlanmıştır. Yurtiçi ve yurtdışı pek çok merkeze aktarma yapmaksızın uçmak mümkündür. İldeki havalimanlarından İstanbul Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Arnavutköy ilçesinde; Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. İstanbul Havalimanı hava ulaşımında en büyük paya sahiptir.

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

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

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

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

12.2.2. Ümraniye İlçesi

İstanbul ilinin ilçelerinden biridir. İstanbul'un nüfus bakımından en kalabalık beşinci, Anadolu Yakası'nın Pendik'in ardından en kalabalık ikinci ilçesidir. İlçe 35 mahalleden oluşur. 22 bin hektarlık bir yerleşim alanına sahiptir. İlçenin yüzölçümü 46 km²'dir. Batıdan Üsküdar, güneyden Ataşehir, doğudan Sancaktepe, kuzeydoğudan Çekmeköy ve kuzeybatıdan Beykoz ilçeleriyle çevrilidir.

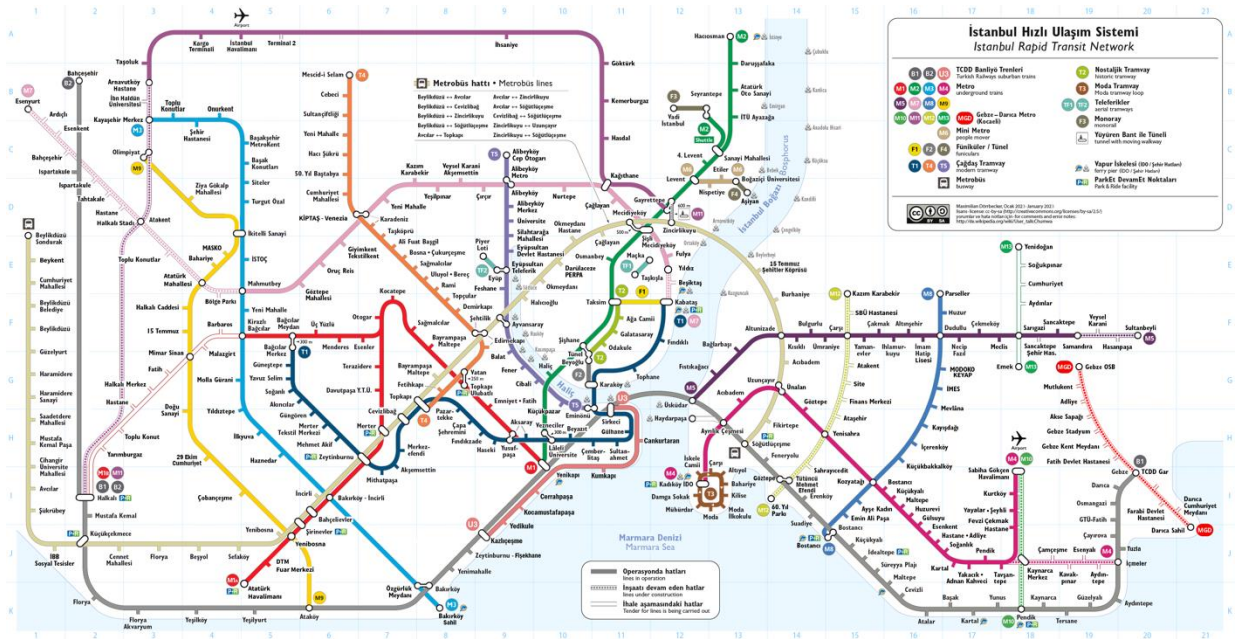
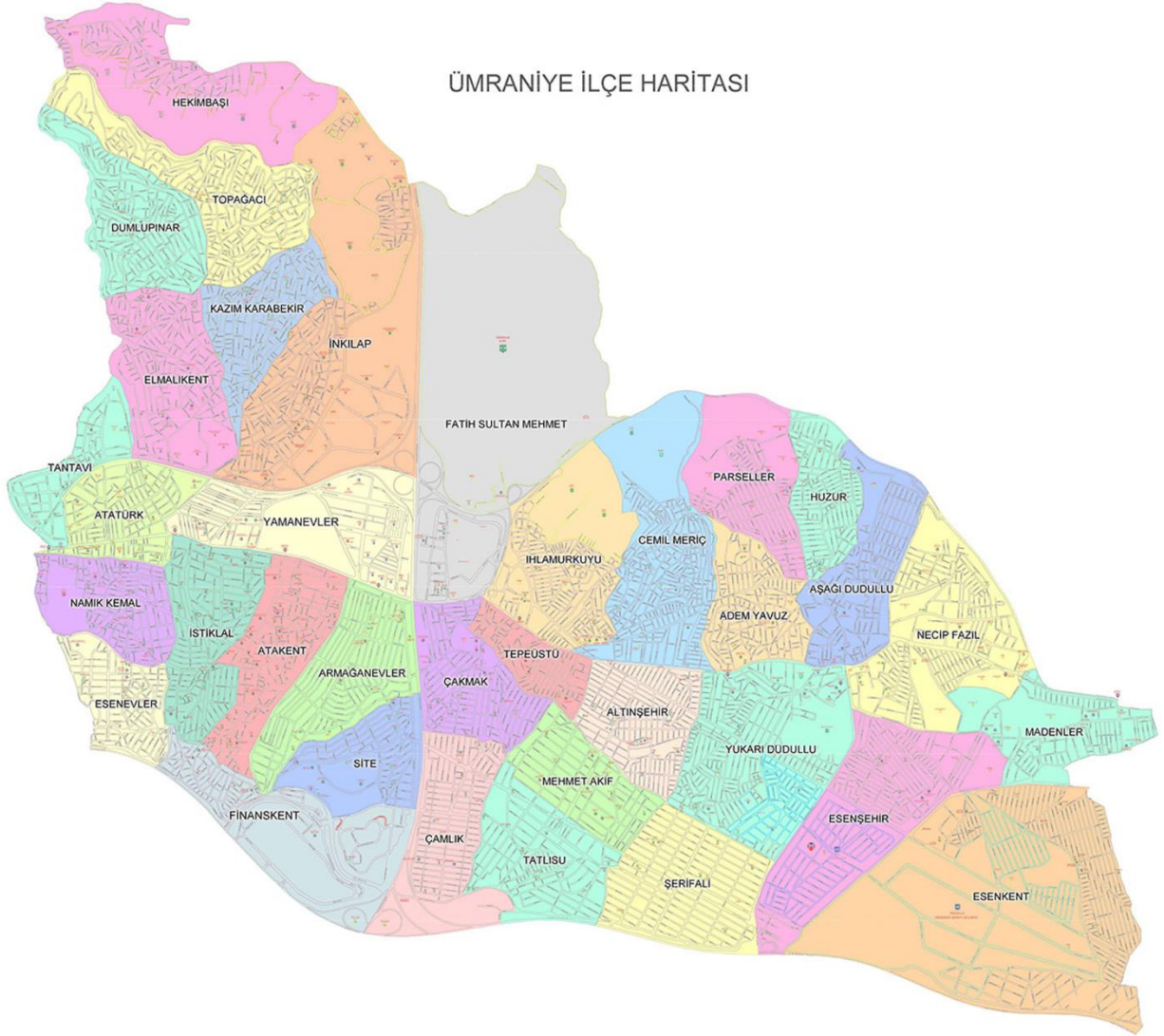
Ümraniye İstanbul'un en hızlı kentleşmiş ve en fazla nüfus artışı tecrübe etmiş ilçelerinden biridir. Ümraniye, ekonomik çeşitlilik açısından çok zengin bir yöre olup, küçük imalat sanayisinden konfeksiyona, yedek parça ve ağaç ürünleri üretimine kadar çeşitlilik göstermektedir.

Tarihi kaynaklara göre Ümraniye'ye ilk yerleşenler Frigyalılardır. Çam ağacını kutsal kabul eden Frigyalılar Küçük ve Büyük Çamlıca'dan başlayarak Alemdağ ve Kayışdağı'na kadar bütün araziye çam ormanlarıyla donatmışlardı. Sonraki yıllarda Ümraniye'nin bulunduğu yerler Romalılar ve Bizanslılar'ın egemenliğine geçmiştir. Harun Reşid ordularıyla 782 yılında Krizepolis (Üsküdar) önlerine kadar gelmiştir. Bir sene burada kaldıktan sonra 783 yılında Bizans İmparatoriçesi İren'in ordusuna mağlup olmuş, bunun sonucunda her sene Bizanslılar'a 70.000 altın vermeye zorunlu kalmıştır. İlçe toprakları Bizanslılar'la Müslüman ordular arasında zaman zaman el değiştirmiştir. Anadolu'yu Müslüman yapan ve Türkleştiren ilk devlet Danişmentliler Devletidir. Danişmend Beyliği Bizans topraklarına kadar sızmışlar, Alemdağ'ın üstünde bir kale yapmışlardır. Dânişmend Gazi'nin arkadaşı Sultan Turasan Bizanslılar'a karşı bu kalede çok defa savaşmış ve Anadolu'dan beklenen yardımı alamayınca burada öldürülmüştür. Selçuklular İznik'e kadar gelmiş, bu şehir alınmış ve bu şehri ilk başkent yapmışlardır. Osmanlı İmparatorluğu döneminde padişah olan Orhan Gazi bölgeyi Osmanlı topraklarına katmıştır. İlçenin ilk adının "Yalnız Selvi" olduğu söylenmektedir.

Bölge 17. yüzyıl başlarında Osmanlı padişahı I. Ahmet tarafından Şeyh Aziz Mahmut Hüdai'ye vakfedilmiştir. Cumhuriyet döneminden önce Bulgurlu'ya kadar olan bölge bu vakfın malı olarak Üsküdar'a bağlı kasaba olarak kalmıştır. Ümraniye'ye ilk ad olarak Yalnız Selvi demelerinin sebebi birkaç mezar ve birkaç selvi ağacının ve orman arasında birkaç evin bulunmasıdır. Ümraniye'ye ilk iskân edilenler Balkan Savaşları'ndan sonra, önce Batum'dan ardından da Yugoslavya ve Bulgaristan'dan gelen göçmenlerdir. Bundan dolayı bir süre de "Muhacir Köyü" olarak adlandırılmıştır. 1960 yılına kadar köy olarak kalan Ümraniye, Organize Sanayi Bölgesi olarak ilan edilmesinden sonra yoğun göçlere maruz kalmıştır. Belediye ilk defa 1963 yılında kurulmuştur.

12 Eylül Darbesi sonrasında Ümraniye Belediyesi feshedilerek Üsküdar'a bağlı şube müdürlüğüne dönüştürüldü. 4 Temmuz 1987 tarih ve 19507 sayı ile resmi gazetede yayımlanarak aynı gün 3392 sayılı kanun ile ilçe olan Ümraniye'de ilk yerel seçim 1989 yılında yapıldı.

ÜMRANIYE İLÇE HARİTASI



İstanbul Ulaşım Haritası

12.3. Dünya Ekonomisine Genel Bakış

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

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

2021 yılı aşılımların hızla yapılmaya çalışıldığı seyahat kısıtlamalarının büyük oranda kalktığı ve tüm olumsuz faktörlere rağmen ekonominin canlı tutulmaya çalışıldığı bir dönem olmuştur. 2022 yılı pandemi sonrası toparlanma süreci içerisinde tüm Dünya'da enflasyon ile mücadele adımlarının atıldığı, iklim değişikliği etkilerinin gözle görülür biçimde ortaya çıktığı, hane halkının yaşam maliyetlerinin çok hızlı arttığı ve genel olarak büyümenin yavaşladığı bir dönem olmuştur. 2023 yılında gelişmiş ekonomilerdeki yavaşlama ve tedarik zinciri sorunları oluşturmıştır. Bu süreçte emtia fiyatları ve yeşil enerji dönüşüm maliyetleri önem kazanmıştır. 2024 yılının ilk yarısı, ABD'nin görece güçlü performansı, ivme kaybeden enerji fiyatları, enflasyonda sınırlı düşüş ve Çin ekonomisinin görece toparlanmasının etkisiyle iktisadi faaliyette olumlu havayı beraberinde getirmiştir. Ancak, küresel ölçekte direncini koruyan enflasyon ile mücadele kapsamında uygulanan sıkı para politikalarına bağlı olarak iktisadi faaliyet dünya ölçeğinde ılımlı seyretmiş ve ülkeler arasında dengeli bir görünüm oluşmamıştır. Avro Bölgesinde imalat sanayii verilerinin daralmaya işaret etmesiyle Avrupa Merkez Bankası (AMB) uzun bir aradan sonra politika faizini indirmiştir. ABD Merkez Bankası (Fed) ise 2024 yılı Haziran ayından itibaren gerçekleşen verilere bağlı olarak ötelenen bir şekilde faiz indirim döngüsüne Eylül ayı itibarıyla başlama kararı almıştır.

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

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

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

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

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

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

12.4. Türkiye’nin Makroekonomik Görünümü

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

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

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

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Eylül 2025



Tablo Kaynak:TÜİK

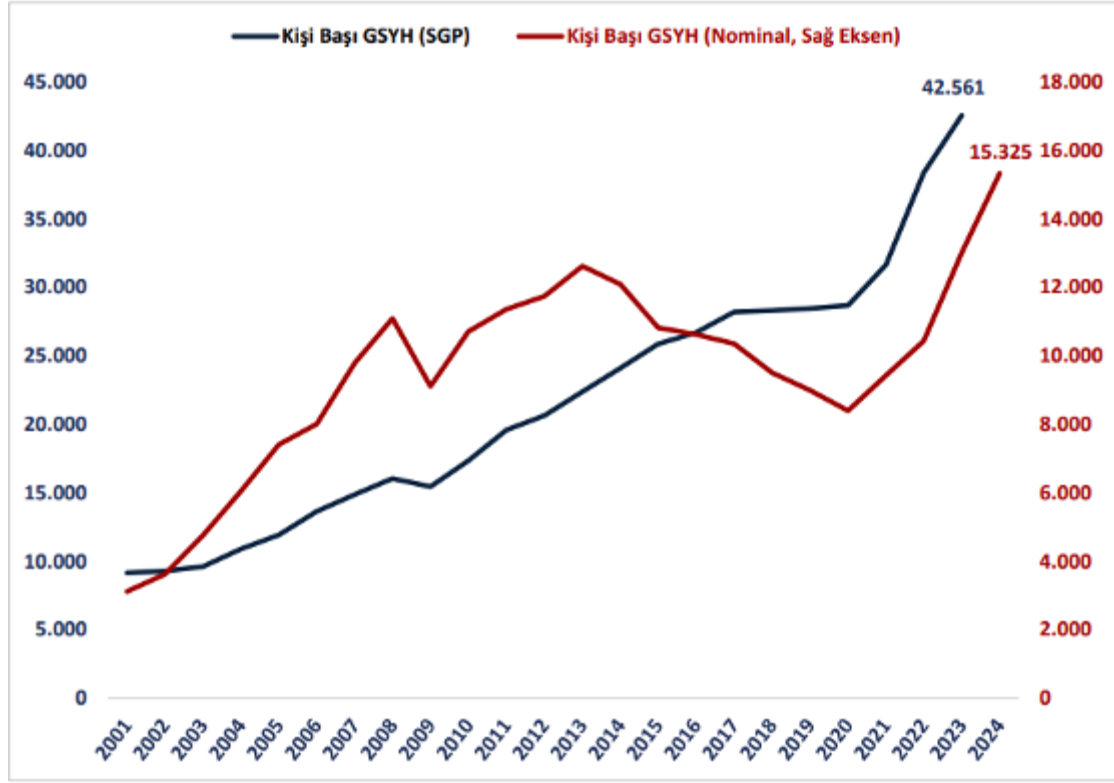
İşsizlik oranları ise son 4 yılda %11-%13 Aralığında seyretmekteydi. 2024 yılı Aralık ayı itibariyle mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %8,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. İstihdam edilenlerin sayısı 2024 yılının Aralık ayında bir önceki aya göre 54 bin kişi azalarak 32 milyon 718 bin kişi olmuştur.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

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

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

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

Kişi Başına Düşen GSYH (USD)



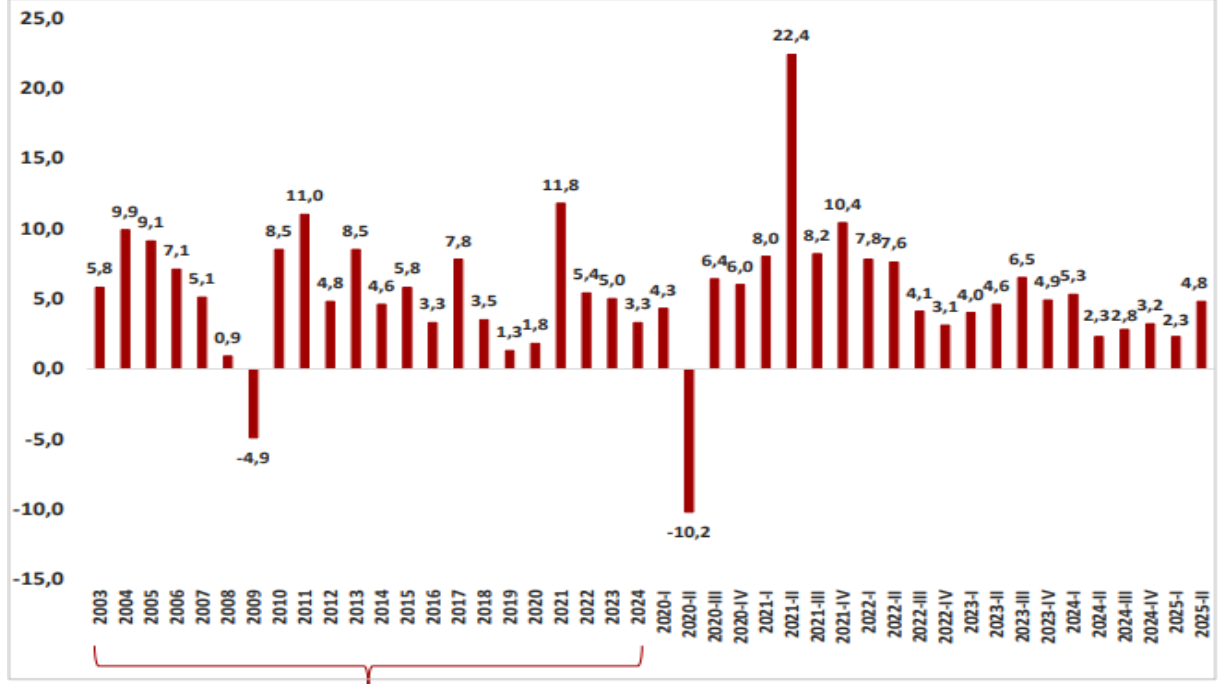
TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER										
Yıl	GSYH Artışı (%)	GSYH (Cari, Milyar TL)	GSYH (Cari, Milyar \$)	Nüfus (Bin Kişi)	Kişi Başı GSYH (\$)	İhracat (Milyar \$)	İthalat (Milyar \$)	Cari Denge (Milyar \$)	İşsizlik Oranı (%)	TÜFE (%)
2015	5,8	2.354	868	80.230	10.822	151	214	-21,4	10,3	8,81
2016	3,3	2.630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

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

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

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



Kaynak: TÜİK

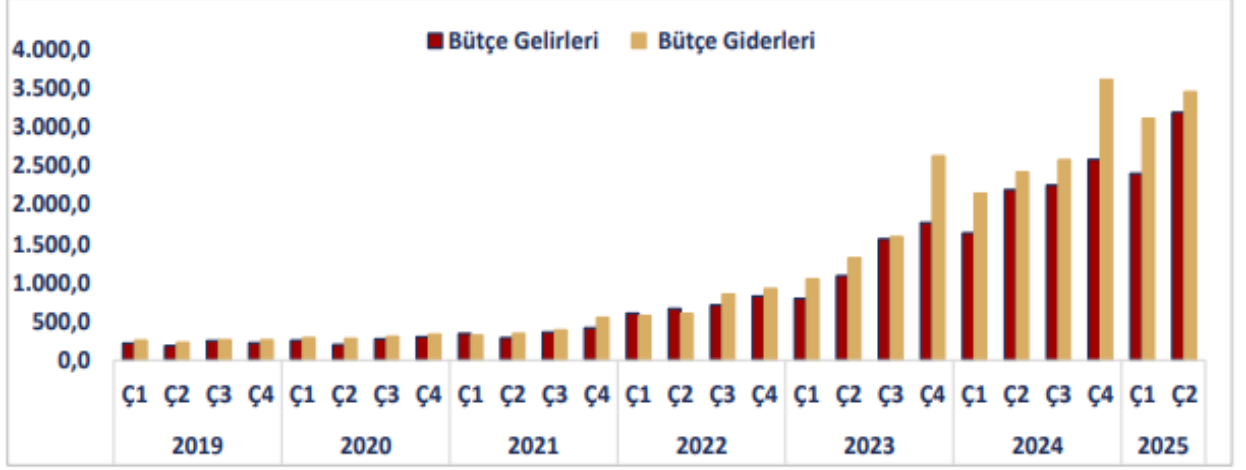
2024-2026 Büyüme Tahminleri:

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

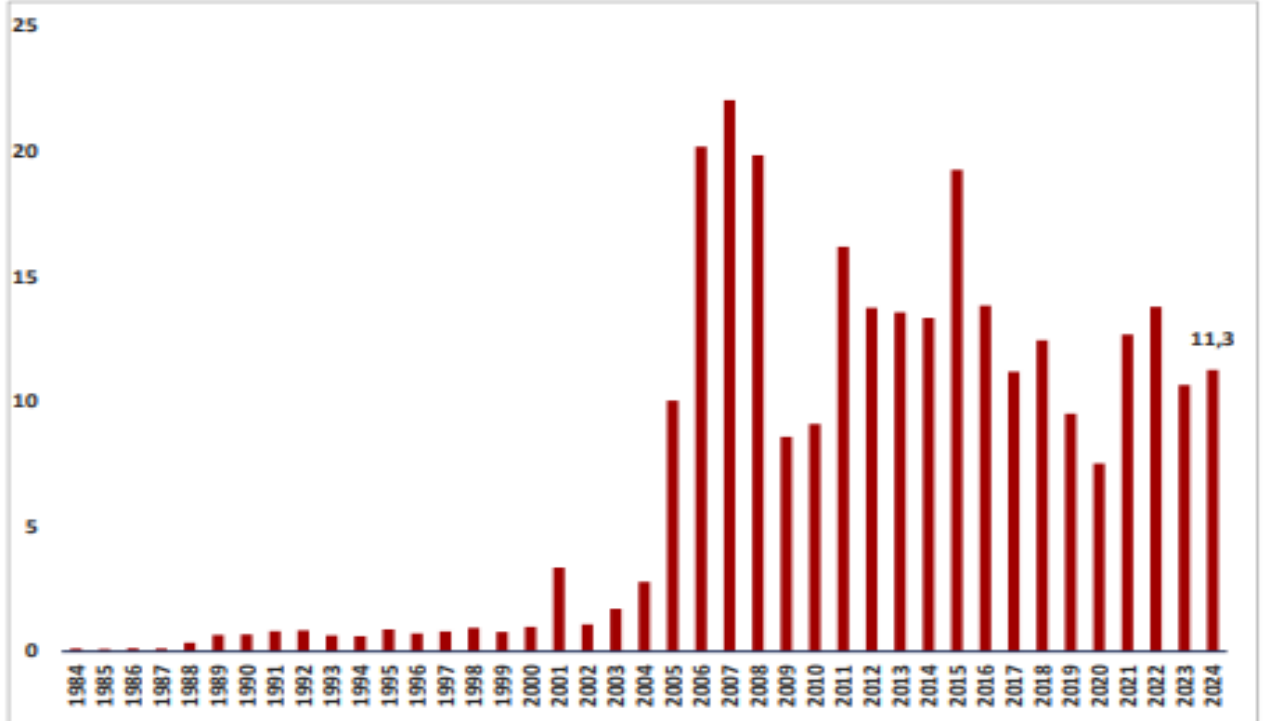
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

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



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyar USD)



Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm

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

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

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

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

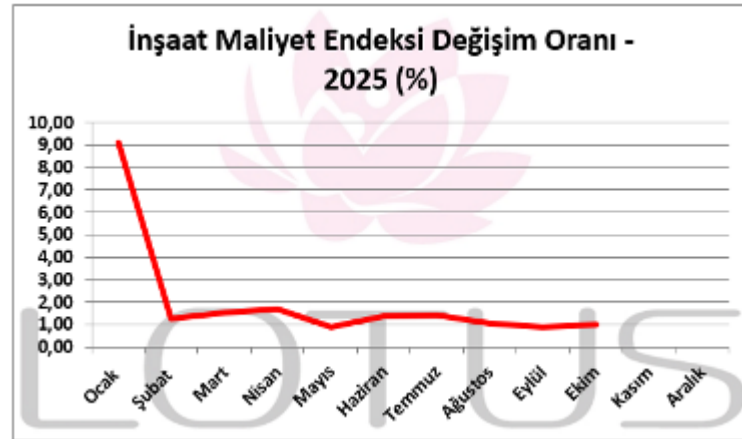
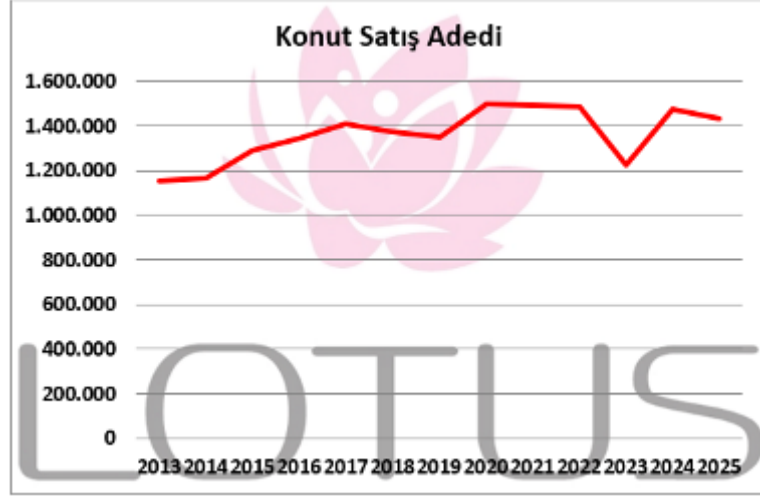
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

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

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

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

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



Kaynak: TÜİK

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

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

12.6. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

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

Fırsatlar:

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

13. AÇIKLAMALAR VE YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

- Değerlemeye konu taşınmazın konumlu olduğu bina, 4.738 m² yüzölçümlü olan 6733 nolu parsel üzerinde, 3/B yapı sınıfında ve ayrık nizamda inşa edilmiştir.
- Bina; 2 bodrum ve zemin kat olmak üzere toplam 3 kattan oluşacak şekilde tasarlanmıştır. Ancak yerinde yapılan incelemelerde zemin kat yüksekliğinin müsait olması sebebiyle 1 adet asma kat ve 1 adet normal kat inşa edildiği tespit edilmiştir.
- Halihazırda bina; 2 bodrum, zemin, asma ve 1 normal kat olmak üzere toplam 5 katlıdır.
- Projesine göre binanın 2. bodrum katında kapalı otopark, sığınak ve diğer ortak alanlar; 1. bodrum katında zemin katta konumlu dükkanlara ait depolar; zemin katında ise 2 adet dükkan olmak üzere binada toplam 2 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Binanın dış cepheleri kısmen plastik boyalı kısmen kompozit kaplıdır.
- Değerleme konusu 2 bağımsız bölüm nolu dükkan, binanın zemin ve 1. bodrum katlarında, binaya Hamza Yerlikaya Bulvarı üzerinden bakıldığında sol tarafta konumlu ve üç yöne (kuzey, batı ve doğu) cephelidir.
- Taşınmaz onaylı mimari projesine göre zemin katta brüt 1.464 m² kullanım alanlı; ticaret hacmi ile, 1. bodrum katta brüt 2.020 m² kullanım alanlı; depo hacminden oluşacak şekilde toplam brüt 3.484 m² olacak şekilde tasarlanmıştır.
- Ancak yerinde yapılan incelemelerde taşınmazın zemin kat yüksekliğinin müsait olması sebebiyle zemin kat içerisinde 1 adet asma kat ve 1 adet normal kat inşa edildiği, asma katın yaklaşık brüt 430 m² kullanım alanlı, normal katın ise yaklaşık brüt 1.436 m² kullanım alanlı olduğu yanı sıra brüt 3.170 m² alanlı 2. bodrum katın tamamının taşınmazın kullanımına tahsis edildiği, iç mekanların tamamen mevcut kullanıma yönelik bölümlendirildiği ve bazı bölümlerin farklı firmalara kiralandığı tespit edilmiştir.
- Taşınmaz mevcut durumda toplam yaklaşık brüt 8.520 m² olduğu tespit edilmiştir.
- Rapora konu taşınmazın zeminleri kısmen seramik, kısmen laminat, kısmen de epoksi kaplı, duvarları plastik boyalı ve tavanları ise asma tavadır. WC lerde lavabolar, pisuvarlar ve klozetler mevcuttur. Mutfaklarda laminat kaplı dolaplar ve tezgah mevcuttur. Pencere doğramaları alüminyumdan mamul ve çift camlıdır.
- Taşınmazın birçok girişi bulunmaktadır.
- Cadde tarafından sağlanan giriş kapıları otomatik açılır kapıdır.
- İç kapıları kısmen alüminyumdan mamul camlı kapı, kısmen de ahşap panel kapıdır.
- Isınma doğalgaz yakıtlı kombi sistem ve klima ile sağlanmaktadır.

14. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

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

15. DEĞERLENDİRME

Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler :

Olumlu etkenler :

- Merkezi konumları,
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- Cadde üzerinde yer alması,
- Tamamlanmış altyapı.

Olumsuz etkenler:

- Ekonomide ve buna bağlı olarak gayrimenkul sektöründe yaşanan durgunluk,
- Projesine aykırı olarak yapılan imalatların mevcudiyeti,
- Kat mülkiyetine geçilmemiş olması.

16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

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

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

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

- (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
- (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

16.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

- (a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- (c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- (d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- (e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

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

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına

genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

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

16.2. Maliyet Yaklaşımı

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

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

- (a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya
- (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

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

- (a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- (b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya
- (c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

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

16.3. Gelir Yaklaşımı

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.

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

- (a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

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

- (a) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- (b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- (c) değerlendirme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
- (d) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

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

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

17. FİYATLANDIRMA

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

Taşınmazın değerinin tespitinde aşağıdaki yöntemler dikkate alınmıştır.

- 17.1. İkame Maliyet Yaklaşımı
- 17.2. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
- 17.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

17.1.İkame Maliyet Yaklaşımı

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

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

17.2.Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

Bulunan emsaller, görülebilirlik, konum, büyüklük, durumu gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş; yanı sıra ofisimizdeki mevcut veri ve bilgilerden yararlanılmıştır.

Uygunlaştırmada kullanılan yüzdelik oranlar örnekleme olarak aşağıdaki şekilde sınıflandırılmıştır.

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

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Satılık Bina / Dükkan Emsalleri:

1 - Emsal: Emlak Ofisi – Satılık – 0 532 602 20 86

Taşınmaz ile aynı bölgede Hamza Yerlikaya Bulvarı ile Alemdağ Caddesi kesişiminde yer alan 13 katlı toplam 13.640,00 m² (2. Bodrum Kat: 2.750,00 m², 1. Bodrum Kat :2.750,00 m², Zemin Kat: 1.200,00 m², 1. Normal Kat: 1.200,00 m² 2 . - 8. Katların 750,00'şer m² ve Çatı Katı: 490 m²) kullanım alanlı olduğu beyan edilen bina 1.100.000.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı olduğu öğrenilmiş olup daha iyi konumda ve daha yeni bina olduğundan yüksek şerefiyeye sahiptir. (80.645,-TL/m²)

2 - Emsal: Emlak Ofisi – Satılık – 0 216 414 11 22

Taşınmaz ile aynı bölgede Hamza Yerlikaya Bulvarı üzerinde yer alan 4 katlı toplam 550,00 m² (her katı 137,50 m²) kullanım alanlı olduğu beyan edilen bina 65.000.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı olduğu öğrenilmiş olup daha yeni bina olduğundan yüksek şerefiyeye sahiptir. (118.182,-TL/m²)

3 - Emsal: Emlak Ofisi – Satılık – 0 555 586 33 61

Taşınmaz ile aynı bölgede Alemdağ Caddesi üzerinde yer alan 2 katlı toplam 100,00 m² (bodrum kat 42,00 m² ve zemin kat 58,00 m²) kullanım alanlı olduğu beyan edilen depolu dükkan 12.000.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı olduğu öğrenilmiş olup daha iyi konumda ve yeni bina olduğundan yüksek şerefiyeye sahiptir. (120.000,-TL/m²)

4 - Emsal: Emlak Ofisi – Satılık – 0 532 232 82 05

Taşınmaz ile aynı bölgede Alemdağ Caddesi üzerinde yer alan 2 katlı toplam 150,00 m² (bodrum kat 50,00 m² ve zemin kat 100,00 m²) kullanım alanlı olduğu beyan edilen depolu dükkan 15.500.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı olduğu öğrenilmiş olup daha iyi konumda ve yeni bina olduğundan yüksek şerefiyeye sahiptir. (103.333,-TL/m²)

5 - Emsal: Emlak Ofisi – Satılık – 0 216 317 37 74

Taşınmaz ile aynı bölgede Hamza Yerlikaya Bulvarı üzerinde yer alan 3 katlı toplam 462,00 m² (her katı 154,00 m²) kullanım alanlı olduğu beyan edilen bina 40.000.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı olduğu öğrenilmiştir. (86.580,-TL/m²)

Emsal Analizi Satılık Dükkan:

EMSAL ANALİZİ ve HESAPLAMA										
	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlık Oranı	Alan Düzeltmesi		Bina Yaşı/Kalitesi		Konum/ Şerefiye		Toplam Düzeltme	Ortalama Değer
Konu Mülk					19/iyi		Hamza Yerlikaya Bulvarı			85.500
		Düzeltme Oranı	Alanı	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Düzeltme Oranı	
Emsal 1	80.645	-5%	13640	10%	5 Yıllık/Benzer	-15%	Az İyi/Benzer	-15%	-25%	60.484
Emsal 2	118.182	-5%	550	10%	5 Yıllık/Benzer	-15%	Benzer/Benzer	0%	-10%	106.364
Emsal 3	120.000	-5%	100	10%	5 Yıllık/Benzer	-15%	Az İyi/Benzer	-10%	-20%	96.000
Emsal 4	103.333	-5%	150	10%	5 Yıllık/Benzer	-15%	Az İyi/Benzer	-10%	-20%	82.667
Emsal 5	86.580	-5%	462	10%	10 Yıllık/Benzer	-10%	Benzer/Benzer	0%	-5%	82.251

Rapora konu taşınmaz ile bölgede yer alan benzer özelliklere sahip satılık dükkan/bina emsalleri araştırılmıştır. Emsallerin pazarlık payları ve şerefiyeleri dikkate alınarak düzeltilmiş birim değeri olarak taşınmaza birim m² değeri için **85.500,-TL/m²** hesaplanmıştır.

Kiralık Bina / Dükkan Emsalleri:

6 - Emsal: Emlak Ofisi - KİRALIK - 0 532 602 20 86

Taşınmaz ile aynı bölgede Hamza Yerlikaya Bulvarı ile Alemdağ Caddesi kesişiminde yer alan 13 katlı toplam 13.640,00 m² (2. Bodrum Kat: 2.750,00 m², 1. Bodrum Kat :2.750,00 m², Zemin Kat: 1.200,00 m², 1. Normal Kat: 1.200,00 m² 2 . - 8. Katların 750,00'şer m² ve Çatı Katı: 490 m²) kullanım alanlı olduğu beyan edilen bina aylık 3.950.000 TL bedelle kiralıktır. Pazarlık payı olduğu öğrenilmiş olup daha iyi konumda ve daha yeni bina olduğundan yüksek şerefiyeye sahiptir. (290,-TL/m²)

7 - Emsal: Emlak Ofisi - KİRALIK - 0 216 364 24 82

Taşınmaz ile aynı bölgede Alemdağ Caddesi üzerinde yer alan 4 katlı toplam 1.600,00 m² (her katı 400,00 m²) kullanım alanlı olduğu beyan edilen bina aylık 600.000 TL bedelle kiralıktır. Pazarlık payı olduğu öğrenilmiş olup daha iyi konumda ve yeni bina olduğundan yüksek şerefiyeye sahiptir. (375,-TL/m²)

8 - Emsal: Emlak Ofisi - KİRALIK - 0 532 520 33 22

Taşınmaz ile aynı bölgede Alemdağ Caddesi üzerinde yer alan 3 katlı toplam 1.500,00 m² (her katı 500,00 m²) kullanım alanlı olduğu beyan edilen bina aylık 550.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı olduğu öğrenilmiş olup daha iyi konumda ve yeni bina olduğundan yüksek şerefiyeye sahiptir. (367,-TL/m²)

9 - Emsal: Emlak Ofisi - KİRALIK - 0 216 523 47 47

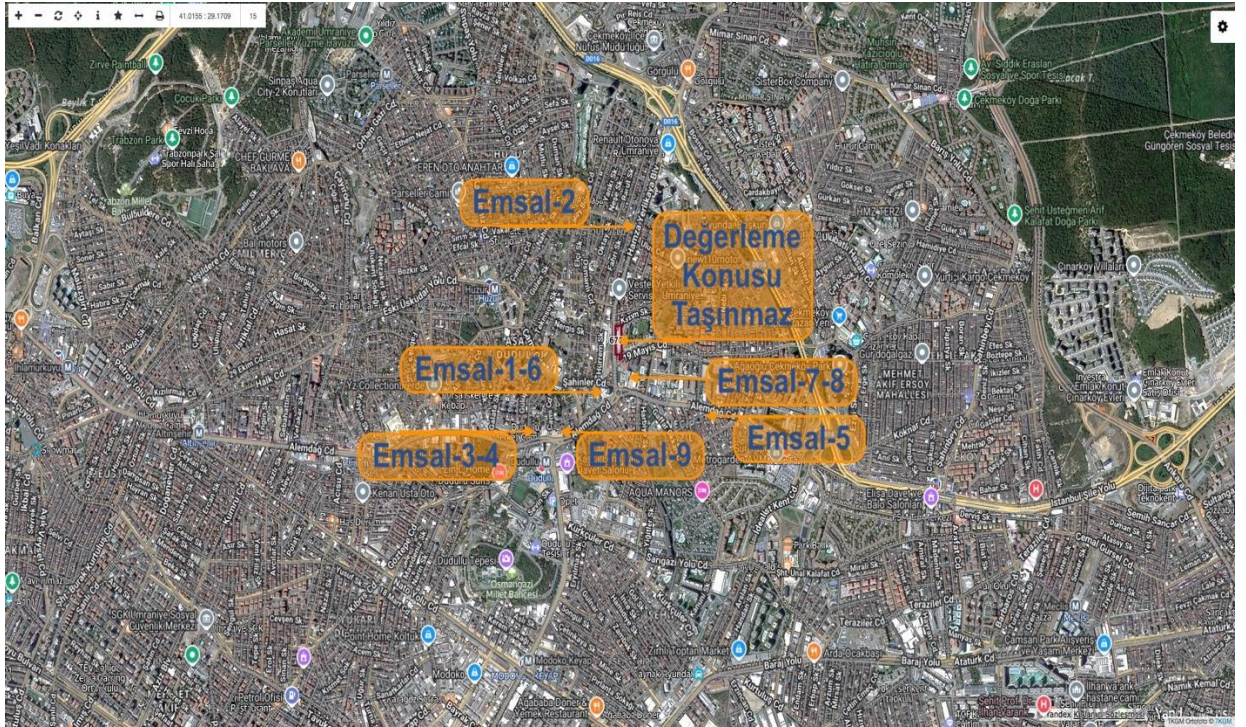
Taşınmaz ile aynı bölgede Alemdağ Caddesi üzerinde yer alan tek katlı toplam 300,00 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan aylık 275.000 TL bedelle kiralıktır. Pazarlık payı olduğu öğrenilmiş olup daha iyi konumda ve yeni bina olduğundan yüksek şerefiyeye sahiptir. (917,-TL/m²)

Emsal Analizi Kiralık Dükkan:

EMSAL ANALİZİ ve HESAPLAMA										
	Birim Kira Fiyatı (TL)	Pazarlık Oranı	Alan Düzeltmesi		Bina Yaşı/Kalitesi		Konum/ Şerefiye		Toplam Düzeltme	Ortalama Kira Değeri (TL/m2)
Konu					19/Orta		Hamza Yerlikaya Bulvarı			386
Mülk		Düzeltme Oranı	Alanı	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Düzeltme Oranı	
Emsal 6	290	-5%	13640	10%	5 Yıllık / Benzer	-15%	Az İyi/Benzer	-15%	-25%	217
Emsal 7	375	-5%	1600	10%	5 Yıllık / Benzer	-15%	Az İyi/Benzer	-10%	-20%	300
Emsal 8	367	-5%	1500	10%	5 Yıllık / Benzer	-15%	Az İyi/Benzer	-10%	-20%	293
Emsal 9	917	-5%	300	10%	5 Yıllık / Benzer	-15%	Az İyi/Benzer	-10%	-20%	733

Rapora konu taşınmaz ile bölgede yer alan benzer özelliklere sahip kiralık dükkan/bina emsalleri araştırılmıştır. Emsallerin pazarlık payları ve şerefiyeleri dikkate alınarak düzeltilmiş birim kira değeri olarak taşınmazın birim m² değeri için **386,-TL/m²** hesaplanmıştır.

Emsal Kroki:



Ulaşılan Sonuç

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak taşınmazın m² birim değeri takdir edilmiş ve kullanım alanı ile çarpılarak pazar ve kira değeri hesaplanmıştır. Değerlemesi yapılan taşınmazın belirlenen m² birim değeri ile değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

SIRA NO	BLOK	BB NO	NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI (m2)	KİRA BİRİM DEĞER (TL/m ²)	BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	PIYASA DEĞERİ (TL)	KİRA DEĞERİ (TL)	KDV DAHİL PİYASA DEĞERİ (TL)
1	--	2	Depolu Dükkan	3484	386	85.500	297.880.000	1.345.000	357.456.000
TOPLAM							297.880.000	1.345.000	357.456.000

17.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

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

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

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

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

Bu çalışmada kapitalizasyon oranı 0,057 olarak alınmıştır. Gelir yaklaşımı ile takdir edilen taşınmazın değerleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

SIRA NO	BLOK	BB NO	NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI (m2)	KİRA BİRİM DEĞER (TL/m ²)	KİRA DEĞERİ (TL/Ay)	KİRA DEĞERİ (TL/Yıl)	KAP. ORANI	PAZAR DEĞERİ (TL)
1	--	2	Depolu Dükkan	3484	386	1.345.000	16.140.000	0,057	283.150.000
TOPLAM						1.345.000	16.140.000	TOPLAM	283.150.000

Ulaşılan Sonuç

Doğrudan İndirgeme (Direkt Kapitalizasyon) yöntemine göre; taşınmazların toplam değeri **283.150.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Bilgi Notu: Taşınmazın mevcut kullanım alanı dikkate alınarak bilgi amaçlı değeri (İlave kısım 5.036,00 m² x 18.200,-TL/m² (2025 yılı 3B yapı yaklaşık maliyeti) $\cong$ 91.655.000 TL olmak üzere 297.880.000,-TL (yasal değeri) + 91.655.000,-TL (gayri yasal inşa edilen kısım maliyeti) $\cong$ 389.535.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

18.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Görüleceği üzere kullanılması mümkün olan iki yöntemle bulunan değerler birbirlerine yakındır.

FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE HESAPLANMIŞ DEĞERLERİN KARŞILAŞTIRMASI	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	297.880.000
GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	283.150.000

Ancak nihai değer olarak gayrimenkul rayiçleri piyasanın ekonomik parametrelerini her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge ile yansıtmaları ve kira gelirlerinin başta ekonomik veriler olmak üzere olumlu ya da olumsuz gelişmelere bağlı olarak değişkenlik arz edebileceğinden "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ile bulunan değerlerin alınması uygun görülmüş ve taşınmazların arsa payları dâhil toplam değeri **297.880.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

18.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Taşınmaz için kira değeri analizi yapılmış olup rapor konusu bağımsız bölümün aylık toplam kira değeri **1.345.000,-TL** olarak takdir edilmiştir.

18.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Taşınmaz, kat irtifaklı olup kat mülkiyetine geçilmemiştir. Halihazırda iskanı da bulunmamakta olup projeye aykırı imalatlar yapılmıştır. Taşınmaza projesindeki kullanım alanı üzerinden kıymet takdir edilmiştir.

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

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

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

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

18.6.Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

18.7.Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi

Taşınmazın müşterek veya bölünmüş kısımları yoktur.

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

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

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

Taşınmaz, projeden farklı ve büyük inşa edilmiş olup mevcut durumuyla yeniden ruhsata bağlanmamıştır. Yapı kullanma izin belgesi de bulunmamakta olup kat mülkiyetine geçilmemiştir.

18.10. Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi 1. Fırka (b) ve (c) bentleri:

b) (Değişik:RG-2/1/2019-30643) 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 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 Kanununun geçici 16 ncı 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.

Değerlemesi yapılan taşınmaz, yapı kullanma izin belgesi bulunmaması ve kat mülkiyetine geçilmemiş olması sebepleriyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne uygun değildir.

19. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **depolu dükkanın** yerinde yapılan incelemelerinde konumuna, mimari ve inşai özelliklerine, yasal izinlerine, yasal kullanım alanı büyüklüğüne ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarı ile **arsa payı dâhil değeri için,**

297.880.000,-TL (İkiyüzdoksanyedimilyonsekiyüzseksenbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

Taşınmazın KDV dahil (%20) toplam değeri 357.456.000,-TL'dir.

Rapor konusu taşınmaz, Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyüne uygun değildir.

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

Bilgilerinize sunulur. 08 Ocak 2026

(Değerleme tarihi: 31 Aralık 2025)

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

Eki:

- Fotoğraflar
- Proje Resimleri
- İmar Durum Plan Örneği
- İpotek Yazısı
- Takbis Belgesi
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

M. Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)

Ercan MEŞE
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 406154)

e-imzalıdır

e-imzalıdır