

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ BÜYÜKÇEKMECE İLÇESİ'NDEKİ
ALKENT 2000 SİTESİ ÇARŞI İÇERİSİNDE YER
ALAN
10 ADET DÜKKANIN**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	1.12.2025
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	3.12.2025
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	29.12.2025
RAPOR TARİHİ	31.12.2025
RAPOR NO	ALGYO-2510052
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ BÜYÜKÇEKMECE İLÇESİ'NDE ALKENT 2000 SİTESİ ÇARŞISINDA BULUNAN 10 ADET İŞYERİ
DEĞERLEME ADRESİ	ALKENT 2000 MAHALLESİ, YEDİTEPE CADDESİ, ALKENT 2000 SİTESİ, NO:1, ALKENT 2000 ÇARŞI, BÜYÜKÇEKMECE / İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Çiğdem HATACIKOĞLU-Değerleme Uzmanı (Lisans No:411409) Ş. Seda YÜCEL KARAGÖZ -Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

YÖNETİCİ ÖZETİ

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	STANDART DEĞERLEME RAPORU
MÜLKİYET DURUMU	TAM MÜLKİYET
DEĞERLEMENİN AMACI	PAZAR DEĞER TESPİTİ- BAĞIMSIZ DENETİM RAPORUNDA KULLANILMASI
ÖZEL VARSAYIMLAR	BULUNMAMAKTADIR
KISITLAMALAR	BULUNMAMAKTADIR
MÜŞTERİ TALEBİ	HERHANGİ BİR MÜŞTERİ TALEBİ BULUNMAMAKTADIR

ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	ALKENT 2000 MAHALLESİ, YEDİTEPE CADDESİ, ALKENT 2000 SİTESİ, NO:1, ALKENT 2000 ÇARŞI, BÜYÜKÇEKMECE / İSTANBUL
TAPU KAYDI	İSTANBUL İLİ, BÜYÜKÇEKMECE İLÇESİ, AKÇABURGAZ MAHALLESİ, ADA:180 PARSEL:1 10 BLOK 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜMLER
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	24935,00 m ²
İMAR DURUMU	TAKS:0,25, KAKS: 1.00, H(MAX) 2 KAT, KONUT ALANI (HAVZA DIŞI ALAN) EMSAL: 0,15, H(MAX) 2 KAT, KONUT ALANI (UZAK MESAFELİ KORUMA ALANI)
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Konut (Plan notlarına göre, toplam inşaat alanının %3'ünü geçmeyecek büyüklükte, parseldeki ihtiyacı karşılamak üzere ticaret kullanımına da izin verilmektedir.)

YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ	Bağımsız Bölüm Sayısı: 149	Yapım Yılı: 1989
	Market	Konut
	Yol Kotu Üstü Kat Sayısı: 1	Yol Kotu Altı Sayısı: 4
	Yol Kotu Altı Kat Sayısı: 1	Yol Kotu Altı Sayısı: 1
	Otopark Kapasitesi: -	Asansör Kapasitesi: 4 adet (A3 BLOK), 5 adet (A5 BLOK)
MEVCUT FONKSİYONLAR	Konut-Dükkan	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	32425,55 m ²
SATILABİLİR ALAN	10 Adet Dükkan Satılabilir Alan	756,00 m ²

FİNANSAL GÖSTERGELER	
KAPİTALİZASYON ORANI	5,00%
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ (YIL)	20
BİRİM SATIŞ DEĞERİ	149.800-170.000.-TL/m ²
BİRİM KİRA DEĞERİ	730-765-TL/m ² /ay
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI
DEĞER TARİHİ	31.12.2025
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	135.840.000 TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	163.008.000 TL
PAZAR KİRASI (KDV HARİÇ)	566.000 TL
PAZAR KİRASI (KDV DAHİL)	679.200 TL

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1 - Mülkiyet Listesi**
- Ek 2 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar**
- Ek 3 - Yapılaşmaya İlişkin Belgeler(kopya)**
- Ek 4 - İmar durum yazısı(kopya)**
- Ek 5 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)**
- Ek 6 - Değerlere İlişkin Tablolar**
- Ek 7 - Tapu Suretleri (kopya)**
- Ek 8 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)**

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,- * değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan taşınmazların değerleme tarihindeki Pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Muallim Naci Cad. No: 69 34347 Ortaköy-Beşiktaş/İstanbul

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL
İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerleme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan taşınmazların, değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için ALGYO-2510052 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Çiğdem HATACIKOĞLU raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerleme uzmanı olarak ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde hazırlanan rapor bilgileri aşağıdaki gibidir.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	ALGYO-1410010	ALGYO-2310077	ALGYO-2410119
Rapor Tarihi	29.12.2014	29.12.2023	31.12.2024
Rapor Konusu	10 ADET B.B.	10 ADET B.B.	10 ADET B.B.
Raporu Hazırlayanlar	Berrin KURTULUŞ SEVER A.Ali YERTUT	Onur ÖZGÜR Ş. Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	Melek CEYLAN Ş. Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (KDV Hariç)	6.007.500,00 TL	68.040.000,00 TL	103.704.000,00 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

180 ADA 1 PARSEL

İli : İSTANBUL
İlçesi : BÜYÜKÇEKMECE
Bucağı : -
Mahallesi : AKÇABURGAZ
Köyü : -
Sokağı : -
Mevkii : ÇAKMAKTARLA SIRT KÖYALTI BALDIRAN
Pafta No :
Ada No : 180
Parsel No : 1
Alanı : 24.935,00 M²
Vasfı : MARKET BİNASI BEŞ ADET A BEŞ TİPİ VE DÖRT ADET A ÜÇ TİPİ
APARTMAN BLOKU
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : KAT MÜLKİYETİ
Sahibi : ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Hisse Oranı : 1/1
Yevmiye No : 28233
Cilt No : Ek - Mülkiyet Listesi
Sayfa No : Ek - Mülkiyet Listesi
Tapu Tarihi : 27.12.2013

MÜLKİYET LİSTESİ

BLOK NO	KAT	BB NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI		ARSA PAYDASI	CİLT	SAYFA	MALİK
10	ZEMİN	1	DÜKKAN DEPO WC BODRUM	458	/	17304	8	710	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
10	ZEMİN	2	DÜKKAN	42	/	17304	8	711	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
10	ZEMİN	3	DÜKKAN	27	/	17304	8	712	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
10	ZEMİN	4	DÜKKAN	14	/	17304	8	713	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
10	ZEMİN	5	DÜKKAN	14	/	17304	8	714	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
10	ZEMİN	6	DÜKKAN	14	/	17304	8	715	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
10	ZEMİN	7	DÜKKAN	14	/	17304	8	716	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
10	ZEMİN	8	DÜKKAN	14	/	17304	8	717	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
10	ZEMİN	9	DÜKKAN	14	/	17304	8	718	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
10	ZEMİN	10	DÜKKAN	14	/	17304	8	719	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 24.10.2025 tarihinde, Web Tapu Portal Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

Değerlemesi yapılan 10 adet bağımsız bölüm üzerinde:

* **İrtifak:** Bu parsel üzerinde A ile gösterilen 1.028 m² lik su deposu, B ile gösterilen 249 m² lik boru yolu, C ile gösterilen 6 m² lik doğalgaz vanası bu parsel aleyhine 166 ila 173, 175 ila 179, 181 ila 190 ila 190, 192, 193, 194, 196, 197, 198, 199 ada 1 parseller ve 191 ada 5 parsel lehine irtifak hakkı 29.03.1995 tarih, 3857 yevmiye

(Taşınmazlar birkaç parsel üzerine kurulu site içerisinde yer almaktadırlar. Bu duruma bağlı olarak taşınmazları da kapsayacak şekilde sitenin genel kullanımlarına yönelik parselde bulunan su deposu, doğalgaz vanasının bulunması üzerine konmuş bir bir haktır)

* **İrtifak:** 179 ada 1 Parsel'de D ile gösterilen 6 m²'lik doğalgaz vanası bu parsel lehine, 179 ada 1 parsel aleyhine irtifak hakkı. Tarih:29.03.1995 Yevmiye :3857.

* **İrtifak:** 182 ada 1 Parsel'de E ile gösterilen 98 m²'lik su deposu bu parsel lehine 182 ada 1 parsel aleyhine irtifak hakkı. Tarih:29.03.1995 Yevmiye :3857.

* **İrtifak:** 187 ada 1 Parsel'de F ile gösterilen 134 m²'lik su deposu bu parsel lehine 187 ada 1 parsel aleyhine irtifak hakkı. Tarih:29.03.1995 Yevmiye :3857.

* **İrtifak:** 199 ada 1 Parsel'de G ile gösterilen 107 m²'lik su deposu bu parsel lehine 199 ada 1 parsel aleyhine irtifak hakkı. Tarih:29.03.1995 Yevmiye :3857.

* **İrtifak:** İski lehine 705.00 m²'lik kısımda irtifak vardır. Tarih:08.06.1998 Yevmiye :4269.
(İlgili irtifak hakları İSKİ kurumunun bölgede verdiği hizmete yönelik rutin uygulamasıdır)

* **Beyan:** 1764 ve 1784 sayfelerdeki mahal 166 ile 172, 173 ila 194,195 ile 199 ada 1 parseller ve 191 ada 5 parsellerle müşterektir. Tarih:31.05.1996 Yevmiye :4271.
(İlgili beyanda belirtilen sayfa numaraları değerlendirilen taşınmazları kapsamamaktadır)

* **Beyan:** 3194 Sayılı Kanunun 32. Maddesi Gereğince İmar Mevzuatına Aykırıdır(Şablon: 3194 Sayılı Kanunun 32. Maddesi Gereğince Yapının İmar Mevzuatına Aykırı Olduğuna Dair Belirtme Tanımı) Tarih:08.06.2023 Yevmiye :20613.

(2023/42270 soruşturma no ve 2023/24045 karar no'Lu mahkeme kararına göre Alarko GYO A.Ş.'nin imar kirliliğine neden olmak suçundan soruşturmaya başlandığı, ancak daha sonra encümen kararıyla önceki tarihli kararın iptal edildiğinin ve ilgili yerde 05.06.1996 tarihli tadilat projesinin olduğunun görüldüğü, bu sebeple CMK 172/1 hükmü gereği Alarko GYO A.Ş. hakkında üzerine atılı suçtan kamu adına kovuşturmaya yer olmadığına karar verilmiştir. Taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.Takyidatın kaldırılması önerilmektedir.)

***Beyan:** 02.01.1996 Tarihli Yönetim Planı bulunmaktadır.

***Beyan:** Yönetim Planı Değişikliği, Toplu Yapı Yönetim Planı: 02.03.2012 Yev:4073.
(İlgili beyanlar yönetim planına yönelik düzenlenmiştir.)

***Beyan:** Malik bizzat gelmeden tasarrufi işlem yapılamaz. (Elektronik sistem üzerinden yukarıda belirttiğim hisselerim üzerine tapu müdürlüğüne bizzat gitmeden tasarrufu işlem yapılmamasına yönelik belirtmenin tesis edilmesini, bu belirtme kaldırılmadan hissem üzerinde hiçbir şekilde vekaleten işlem yapamayacağımı, bu belirtmenin mahkemeler, icra müdürlükleri ile diğer kamu kurumlarından gelen taleplerin karşılanmasına engel teşkil etmediğini ve bu belirtmenin kaldırılması için bizzat talebimin olması gerektiğini bildiğimi, belirtmenin tüm sonuçlarını kabul ettiğimi kabul ve taahhüt ederim.)

(İlgili beyan taşınmazların tasarrufu ile ilgili bizzat tapu müdürlüğü'ne gitmeden işlem vekaleten v.b. yöntemlerle işlem yapılmasının kısıtlanması ile ilgili olup taşınmazların tasarrufuna kısıtlayıcılığı bulunmamaktadır.)

1 nolu bağımsız bölüm üzerinde;

Şerh: Migros Ticaret A.Ş. lehine 19.08.2014 tarih 17989 yevmiye numarası ile 210.000.-TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (yıllık 30.000.-TL) (Başlama tarih: 15.08.2014 Süre: 7 yıl)

(İlgili şerh hali hazırda bağımsız bölümün kullanıcısı olan şirket ile düzenlenmiş bir sözleşmedir.)

2 nolu bağımsız bölüm üzerinde;

Şerh: Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş. nin 10 blok 2 nolu dükkan 99 yıl müddetle 1.000 TL den Türk Telekomünikasyon A.Ş. Türk Telekom İstanbul Yakası Baş Müdürlüğü lehine Kira Şerhi (28.05.1997 tarih 4283 yevmiye) (İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

(İlgili şerh Türk Telekomünikasyon A.Ş.'nin bölgede verdiği hizmete yönelik rutin uygulamasıdır. Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş. bağımsız bölümün Alarko GYO A.Ş. den önceki malikidir. Şerh tarihinin devir tarihinden önce olması nedeniyle bu şerhte eski malik bilgisi görülmektedir.)

Taşınmazların üzerindeki takyidatların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan taşınmazların son üç yıllık dönemde mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Büyükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede görevli memurdan alınan bilgiye göre taşınmazların üzerinde bulunduğu parsel; 13.06.2003 tarihli, 1/1.000 Ölçekli Büyükçekmece Göl Havzası İmar Planı'nda kısmen uzun mesafe koruma alanında, kısmen de havza dışı alanda kalmakta olup uzun mesafede kalan kısım konut alanı ayrık nizam 2 kat, E:0,15 havza dışında kalan kısım ise TAKS:0,25 E:1,00 ayrık nizam 4 kat konut alanında kalmaktadır.

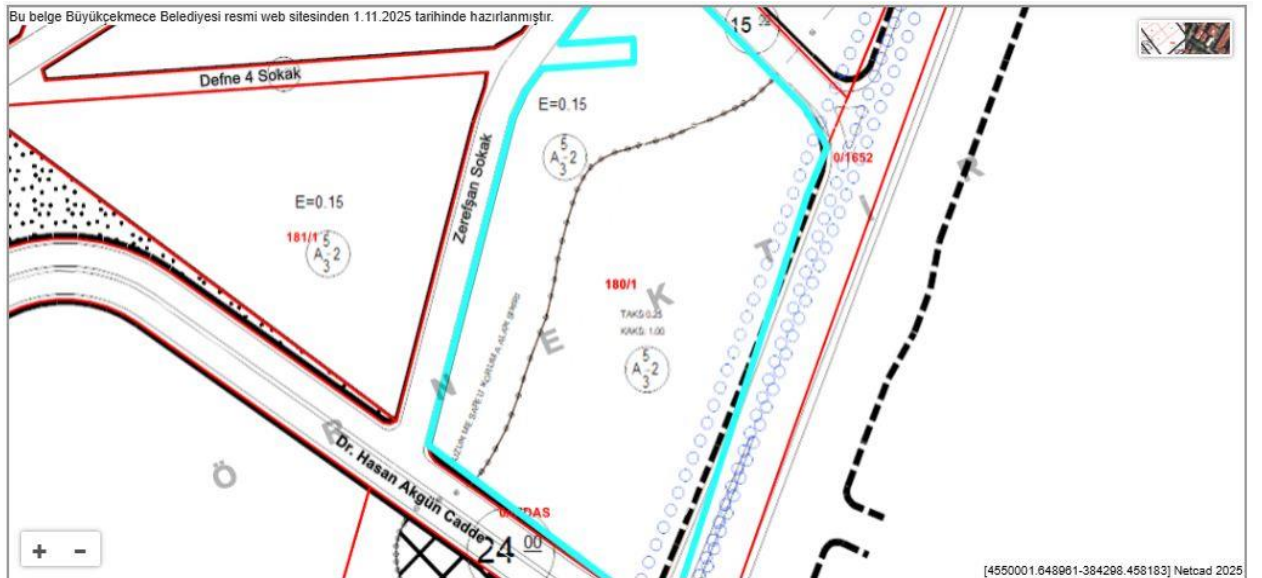
İlgili Plan Notlarına Göre;

Site uygulaması yapılacak alanlarda yerleşmenin ticaret ihtiyacını karşılayacak ticaret fonksiyonu o yapı adası için getirilen yapılaşma koşulları dahilinde Belediye Başkanlığı onayı ile uygulanabilir. Ancak bu yapılanma toplam inşaat alanının % 3 ünü geçemez.

Planlama alanında 21.02.2003 tarihli "İSKİ İçme Suyu Havzaları Koruma ve Kontrol Yönetmeliği" esaslarına göre uygulama yapılacaktır.

Uzun mesafeli koruma alanlarında; tuz ile metal sertleştirme, metal kaplama, asitle yüzey temizleme, tekstil boyama ve emprime baskı, hurda plastik yıkama, liftli yıkama-yağlama, yanıcı, parlayıcı, patlayıcı kimyasal madde depoları, imalatından sanayi atıksuyu kaynaklanan kimyasal madde üretim tesisleri, hurda kâğıttan kâğıt imal tesisleri, ham deri işleme, asit imal ve dolum yerleri, zirai mücadele ilacı imal ve dolum yerleri, pil, batarya, akü imal yerleri, gres yağ fabrikaları, domuz çiftlikleri, ilaç sentez fabrikaları, ağır metal tuzu üretimi, cam yıkama, yün yıkama, endüstriyel ve evsel katı atık nihai depolama merkezleri, kimyevi madde depoları ve akaryakıt dolum tesisleri fonksiyonlarına yer verilemez. Ayrıca Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliğinin 20. Maddesi hükümleri de dikkate alınır.

Yerleşik alan sınırları dışında kalan ve uzak mesafeli koruma alanındaki E: 0,15 olarak tanımlanan yapı adalarında yapılacak olan ifrazlarda minimum parsel büyüklüğü 2.000 m2'dir.





2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde imar planlarında herhangi bir değişikliğin olmadığı görülmüştür.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Büyükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde;

- * 06.07.1993 tarihli 65/27 sayılı, bodrum katı 274,43 m², zemin katı 253,12 m² olmak üzere toplam 527,55 m² inşaat alanı içeren, yol kotu altında 1, yol kotu üzerinde 1 olmak üzere toplam 2 katlı çarşı bloğu için tanzim edilmiş olan yapı ruhsatı görüşmüştür.
- * 28.02.1997 tarihli, 1997/107 sayılı 527,55 m² inşaat alanı içeren, yol kotu altında 1, yol kotu üzerinde 1 olmak üzere toplam 2 katlı çarşı bloğu için tanzim edilmiş olan yapı kullanma izin belgesi görüşmüştür.
- * 17.08.1993 tarihli onaylı mimari projesi incelenmiştir.
- * 19.10.1994 tarihli bodrum katta yer alan market kullanımı için hazırlanmış olan tadilat projesi incelenmiştir. Proje kapağında " Uygulanmadı " ibaresi bulunmaktadır.

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; bila tarihli "Onaylı Mimari Proje" ve 28.02.1997 tarih, 1997/107 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmazlar, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

2, 3 ve 4 no.lu bağımsız bölümler ile 7, 8, 9 ve 10 no.lu bağımsız bölümlerin ihtiyaca yönelik birleştirilerek tek hacim şeklinde kullanılmakta olduğu tespit edilmiş olup mevcut durumdaki aykırılıkları geri dönüştürülebilir niteliktedir.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerleme konusu ana taşınmaz 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamından önce inşa edilmiş olup kanun kapsamına girmemektedir.

2.3.6 - Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerleme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullere ait belediye arşiv dosyasında, konu ana gayrimenkul için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamakta olup müşteri tarafından temin edilen 31.12.2019 tarihli M2834375633FE sayılı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesi, Akçaburgaz Mahallesi'nde konumlu Alkent 2000 projesi kapsamındaki ticari bloğun bodrum ve zemin katlarında yer alan 1-2-3-4-5-6-7-8-9 ve 10 no.lu bağımsız bölümlerdir. Değerleme konusu taşınmazlar tapu kayıtlarında "dükkan" vasıflı taşınmazlardır. Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı 24.935 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 5 adet A5 tipi ve 4 adet A3 tipi bodrum + zemin + 3 normal katlı apartman blokları ve çarşı yapısı bulunmaktadır. A5 tipi bloklarda toplam 100 adet bağımsız bölüm bulunmakla birlikte A3 tipi bloklarda toplam 48 adet konut nitelikli bağımsız bölüm bulunmaktadır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Taşınmazların konumlu olduğu Alkent 2000 Mahallesi'nde genellikle 2-3 katlı villa tipi yapılar bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge konut kullanımının yoğunlaştığı ve ticari alanlara ihtiyaç duyulan bir bölge olup taşınmazların ticari potansiyeli ve reklam kabiliyeti yüksektir. Hadımköy Yolu Caddesi itibarıyla havza dışı kalan alanda sanayi bölgelerinin yoğunlaştığı görülmektedir. Büyükçekmece Gölü ile Hadımköy Yolu Caddesi arasında kalan bölgede Pelican Hill, Gökmahal Evleri, Toscana Vadisi Villaları ve Valle Lacus gibi konut- villa projeleri yer almaktadır. Konu taşınmazların yakın çevresinde TÜYAP Fuar ve Kongre Merkezi, 2-3 katlı bloklardan oluşan siteler, Akbatı Alışveriş ve Yaşam Merkezi ve Perlavista AVM yer almaktadır. Hadımköy Yolu üzerinde yer alan Alkent 2000 sitesi içerisinde yer alan çarşı bloğu, site içerisinde yaşayan kişilerin ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde faaliyet göstermektedir.



3.3 - Ulaşım Özellikleri

Bölgeye ulaşım genel olarak özel araçlar ile sağlanmaktadır. Büyükçekmece üzerinden ve Hadımköy Yolu üzerinden Karaağaç Mah. doğru giderken sol kolda yer almaktadır. Gelir grubuna bağlı olarak özellikle TEM ile bağlantılı olarak özel araçlar ile ulaşım imkanı kullanılmaktadır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bina bodrum ve zemin kattan oluşacak şekilde projelendirilmiştir. Mimari projeye göre bodrum katta 1 no'lu bağımsız bölüme ait market alanı, WC, depo alanı, ortak alan olarak jeneratör odası ve tesisat odası bulunmaktadır. Zemin katta 1 no'lu bağımsız bölüme ait eklenti olarak tescil edilen depo alanı, 9 adet dükkan ve elektrik odası mevcuttur. Bina genelinde toplam 10 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Mimari projeye göre 1 no'lu bağımsız bölüm zemin katta bulunan depo alanı, bodrum katta yer alan market, WC ve depo alanları olmak üzere toplam yaklaşık 550 m² brüt alanlıdır. Dükkan vasfındaki 2 no'lu taşınmaz yaklaşık brüt 52 m², 3 no'lu taşınmaz yaklaşık brüt 35 m², diğer bağımsız bölümlerin her biri ise yaklaşık brüt 17'şer m² brüt kullanım alanı sunacak şekilde projelendirilmiştir. Bodrum kat market olarak kullanılmaktadır. Zemin katta eczane, butik, ofis (eczane ile birlikte kullanıma elverişlidir.), kuaför vb faaliyet gruplarında işletmeler bulunmaktadır.

1 Nolu Bağımsız Bölüm: Projesine göre bodrum katta market alanı, depo alanı, wc alanı, zemin katta depo alanı bulunmaktadır. Projesine göre bodrum kat alanı yaklaşık brüt 534 m², zemin kat alanı yaklaşık brüt 16 m² olmak üzere toplam yaklaşık brüt 550 m² alana sahiptir. Parselin kotlu yapısı nedeni ile bodrum katta bulunan market alanı yol kotundadır. Tapu kaydında ve TKGM Parsel Sorgu Uygulamasındaki kat irtifakı listesinde bulunduğu kat zemin kat olarak belirtilmiştir. Mevcutta kiracı tarafından market olarak kullanılmaktadır.

2 Nolu Bağımsız Bölüm: Projesine göre zemin katta bulunmakta olup yaklaşık brüt 52 m² kullanım alanına sahiptir.

3 Nolu Bağımsız Bölüm: Projesine göre zemin katta bulunmakta olup yaklaşık brüt 35 m² kullanım alanına sahiptir.

4 Nolu Bağımsız Bölüm: Projesine göre zemin katta bulunmakta olup yaklaşık brüt 17 m² kullanım alanına sahiptir.

5 Nolu Bağımsız Bölüm: Projesine göre zemin katta bulunmakta olup yaklaşık brüt 17 m² kullanım alanına sahiptir.

6 Nolu Bağımsız Bölüm: Projesine göre zemin katta bulunmakta olup yaklaşık brüt 17 m² kullanım alanına sahiptir.

7 Nolu Bağımsız Bölüm: Projesine göre zemin katta bulunmakta olup yaklaşık brüt 17 m² kullanım alanına sahiptir.

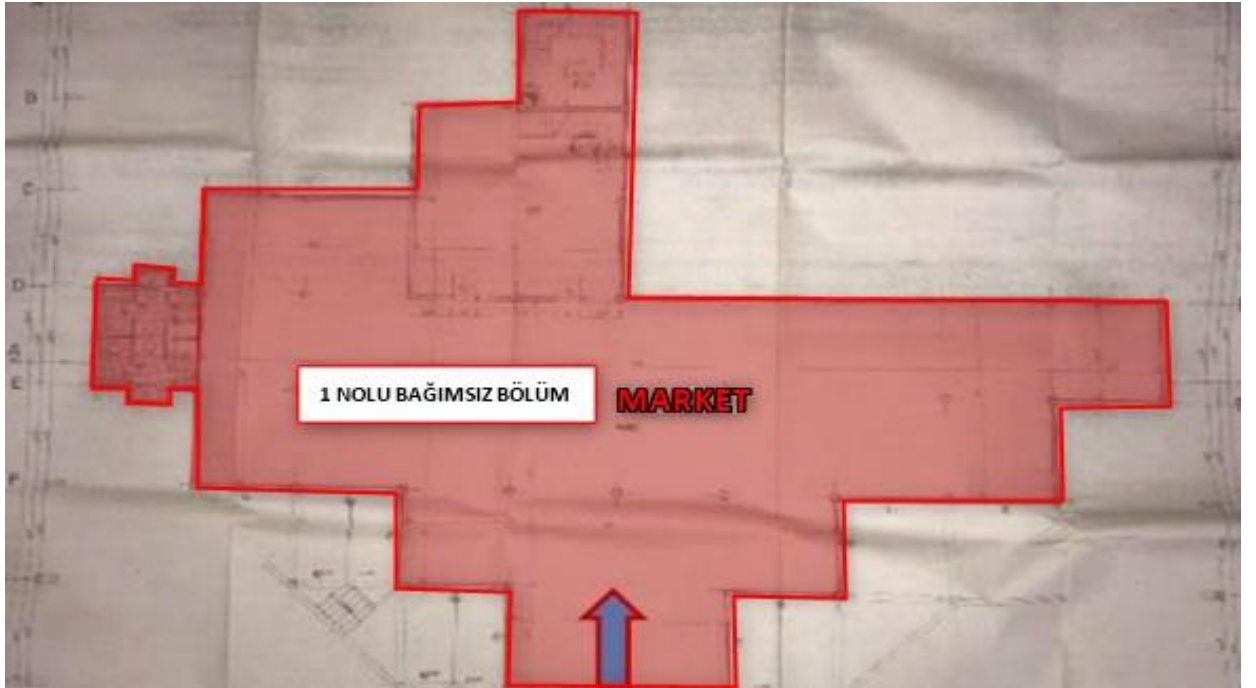
8 Nolu Bağımsız Bölüm: Projesine göre zemin katta bulunmakta olup yaklaşık brüt 17 m² kullanım alanına sahiptir.

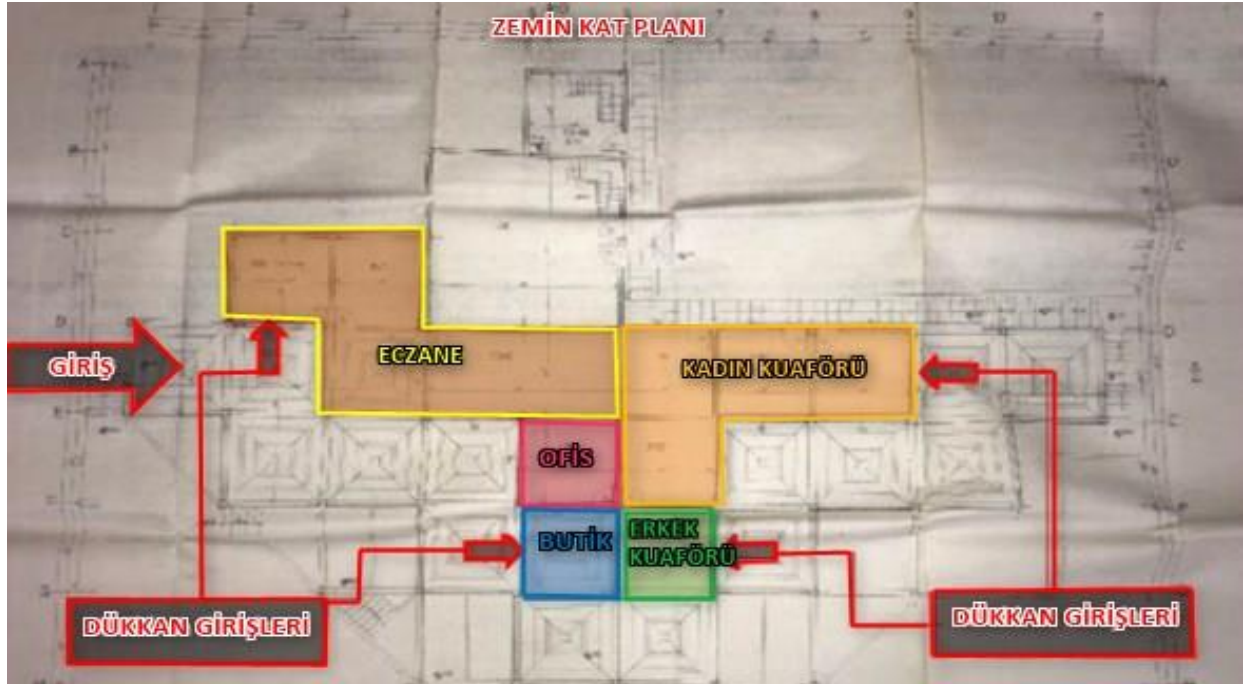
9 Nolu Bağımsız Bölüm: Projesine göre zemin katta bulunmakta olup yaklaşık brüt 17 m² kullanım alanına sahiptir.

10 Nolu Bağımsız Bölüm: Projesine göre zemin katta bulunmakta olup yaklaşık brüt 17 m² kullanım alanına sahiptir.

Mevcut durumda 2 ve 3 no.lu bağımsız bölümler birleştirilmiş olup eczane olarak kullanılmaktadır. Söz konusu 2 adet bağımsız bölümden ve toplam 87 m² brüt kapalı alandan oluşan dükkanın iç mekanı kiracı firma tarafından dizayn edilmiş olup iç kısım eczane alanı, depo alanı, 1 adet ofis, muayne odası ve WC olarak bölümlere ayrılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 7-8-9 ve 10 no.lu bağımsız bölümlerin mimari projesine göre her biri yaklaşık 17 m² brüt kapalı alana sahiptir. Taşınmazların mahalinde yapılan incelemelerde yasal durumuyla herhangi bir aykırılık bulunmamakta olup söz konusu 7-8-9 ve 10 no.lu bağımsız bölümler mevcut durumda birleştirilerek kadın kuaförü olarak kullanılmaktadır. Söz konusu 4 adet bağımsız bölümden ve toplam 68 m² brüt kapalı alandan oluşan dükkanın iç mekanı kiracı firma tarafından dizayn edilmiş olup iç kısım kuaför alanı, depo alanı ve WC olarak bölümlere ayrılmıştır.





Blok No	Bağımsız Bölüm No	Kat	Niteliği	Bodrum Kat Brüt Alanı (m²)	Zemin Kat Brüt Alanı (m²)	Toplam Bağ. Bölüm Brüt Alanı (m²)
10	1	ZEMİN	DÜKKAN DEPO WC BODRUM	534,00	16,00	550,00
	2	ZEMİN	DÜKKAN		52,00	52,00
	3	ZEMİN	DÜKKAN		35,00	35,00
	4	ZEMİN	DÜKKAN		17,00	17,00
	5	ZEMİN	DÜKKAN		17,00	17,00
	6	ZEMİN	DÜKKAN		17,00	17,00
	7	ZEMİN	DÜKKAN		17,00	17,00
	8	ZEMİN	DÜKKAN		17,00	17,00
	9	ZEMİN	DÜKKAN		17,00	17,00
	10	ZEMİN	DÜKKAN		17,00	17,00
TOPLAM						756,00

Binanın Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	B.A.K.
Yapı Nizamı	:	Ayrık
Yapı Sınıfı	:	III. B.
Kullanım Amacı	:	TİCARİ
Elektrik	:	ŞEBEKE
Su	:	ŞEBEKE
Isıtma Sistemi	:	MERKEZİ SİSTEM VE KLİMA
Kanalizasyon	:	ŞEBEKE
Su Deposu	:	-
Hidrofor	:	-
Asansör	:	-
Jeneratör	:	MEVCUT
Intercom Tesis	:	-
Yangın Tesisatı	:	-
Çatı Tipi	:	TERAS
Dış Cephe	:	AKRİLİK ESASLI DIŞ CEPHE BOYASI
Park Yeri	:	AÇIK OTO PARK
Güvenlik	:	GÜVENLİK KAMERASI
Manzarası	:	-
Cephesi	:	KUZEY-GÜNEY- DOĞU- BATI
Deprem Bölgesi	:	1.Derece ☒ 2.Derece ☐ 3.Derece ☐ 4.Derece ☐ 5.Derece ☐

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların iç mekan özellikleri mahallen yapılan incelemelere göre tespit edilmiştir. Zeminler seramik kaplı, duvarları plastik boyalıdır. Tavanları asma tavan spot aydınlatmalıdır.

3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazların yapı ruhsatlarına alansal olarak uygun inşa edilmiş olması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir. Mevcut durumda bazı bağımsız bölümlerin birleştirilerek kullanıldığı, görülmüş olup söz konusu kullanımların geri dönüştürülebilir nitelikte olduğu görülmüştür.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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, Tekirdağ, 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 Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 15 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.701.602 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

4.1.2 - Büyükçekmece İlçesi

Büyükçekmece, İstanbul'un batısında bulunan bir ilçesidir. Doğusunda Beylikdüzü ve Esenyurt, batısında Silivri, kuzeyinde Çatalca ve Arnavutköy ilçeleriyle güneyde Marmara Deniziyle çevrilmiştir. Yüzölçümü 163 km²'dir. 1987'ye kadar Çatalca'ya bağlı bucak merkeziyken ilçe olmuş ve 2009'daki idari yapılanma değişikliklerine kadar Avcılar ve Küçükçekmece ilçelerine komşu olmuştur. Bu yılda yapılan değişikliklerde Gürpınar, Beylikdüzü (eskiden Kavaklı) ve Yakuplu beldeleri Beylikdüzü; Esenyurt ve Kıracaoğlu beldeleri Esenyurt; Bahçeşehir beldesi de Başakşehir ilçelerine bağlanınca ilçenin alanı büyük ölçüde küçülmüş, yalnız lağvedilen Çatalca'nın Muratbey ve Silivri'nin Celaliye-Kamiloba beldelerinin katılımıyla batı yönünde ilçe genişlemiştir. Ayrıca lağvedilen Tepecik, Mimarşinan ve Kumburgaz beldelerinin mahalleleri de Büyükçekmece Belediyesi sınırlarına katılmıştır.

Büyükçekmece'de Türkiye'nin 1., Avrupa'nın 3. en yüksek TV kulesi, Türkiye'nin en büyük sergi alanı TÜYAP bulunmakta ve Büyükçekmece yazlık kent olduğu için uzun bir sahili, alışveriş merkezi, çarşısı, tarihi eserleri, 5 yıldızlı hotelleri, tiyatrosu, spor salonları, parkları ve su parkı vardır. Büyükçekmece ilçesinden TEM ve D-100 karayolları geçmektedir. İETT ve Özel Halk Otobüsleri'nin ve BUDO'ya bağlı deniz otobüslerinin düzenli seferleri vardır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Başakşehir ilçesinin Toplam Nüfusu 520.467 kişidir.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

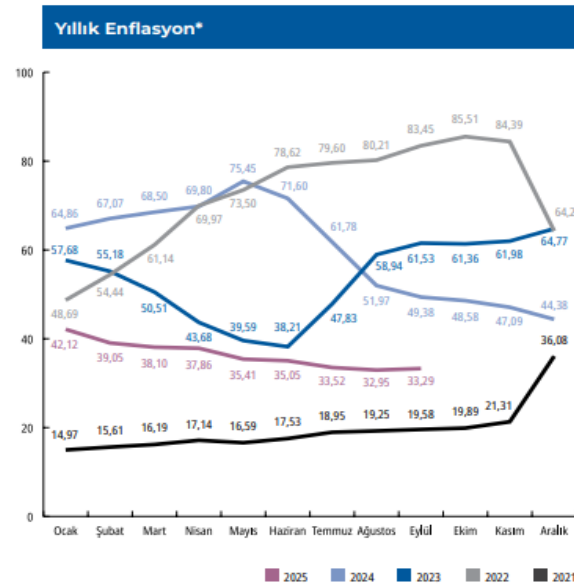
Dünya ekonomisinde hareketlilikte 2025 yılının üçüncü çeyreğinde sınırlı bir toparlanma görülürken, ülkeler bazında ayrışma sürüyor. Ülkeler arasında imzalanan ticaret anlaşmaları ve ABD'nin Ağustos ayı itibarıyla uygulamaya koyduğu yeni tarife oranları ile küresel ticaret politikalarındaki belirsizlikler geriledi. Ancak önümüzdeki dönemde küresel ticaret hacminde ve büyüme oranlarında yavaşlama görülebileceği tahmin ediliyor. Politika belirsizliklerinin azalmasıyla finansal piyasalarda oynaklık gerilerken, AI (yapay zekâ) kaynaklı gelişmelerin de desteğiyle küresel risk iştahı yüksek seyrediyor. ABD Merkez Bankası (Fed) hedefin üzerinde seyreden enflasyona rağmen, istihdam verilerinde görülen zayıflamanın etkisiyle Eylül ayında yılın ilk faiz indirimine gitti ve yıl sonuna kadar iki ilave faiz indirimi olabileceğine dair işaretler verdi. Yükselen faiz indirim beklentileri de piyasaları destekleyen bir faktör olarak son dönemde öne çıkıyor. ABD dolarına olan güvenin görece zayıf seyretmesi, jeopolitik belirsizlikler ve Fed'in faiz indirimlerini sürdüreceği beklentisi sonucunda değerli metal fiyatlarında yükseliş görülüyor. Türkiye ekonomisinde 2025 ikinci çeyrekte bir miktar hızlanma görüldü ve iç-dış talep dengelenmesindeki bozulma sürdü. 2025 ikinci çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yaptı. Yurtiçinde 2025 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede hafif bir yavaşlama olabileceğine işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran ayındaki 46,7 seviyesini takiben inişli çıkışlı bir grafik çizerek Eylül'de 46,7 seviyesinde kapandı ve daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı son üç ayda gerileme kaydederken, sektörel güven endekslerinde dalgalı bir seyir görüldü. Üçüncü çeyrekte dış dengede yataya yakın bir seyir görüldü. İhracatta toparlanma sürerken, ithalatta bir miktar ivme kaybı gerçekleşti. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, yılın ilk dokuz ayında ihracat 2024'ün aynı dönemine göre %4,1 artarken, ithalatta da %5,9 yükseliş gerçekleşti. Bundan dolayı 2024 Ocak-Eylül döneminde 60,0 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2025'in aynı döneminde 67,0 milyar dolara çıktı. Hizmet gelirlerindeki artışa rağmen, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Haziran 2025'te 19,2 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Temmuz 2025'te 18,8 milyar dolara geriledi.

Türkiye ekonomisinde 2025 ikinci çeyrekte bir miktar hızlanma görüldü ve iç-dış talep dengelenmesindeki bozulma sürdü. 2025 ikinci çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yaptı. Yurtiçinde 2025 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede hafif bir yavaşlama olabileceğine işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran ayındaki 46,7 seviyesini takiben inişli çıkışlı bir grafik çizerek Eylül'de 46,7 seviyesinde kapandı ve daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı son üç ayda gerileme kaydederken, sektörel güven endekslerinde dalgalı bir seyir görüldü. Üçüncü çeyrekte dış dengede yataya yakın bir seyir görüldü. İhracatta toparlanma sürerken, ithalatta bir miktar ivme kaybı gerçekleşti. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, yılın ilk dokuz ayında ihracat 2024'ün aynı dönemine göre %4,1 artarken, ithalatta da %5,9 yükseliş gerçekleşti. Bundan dolayı 2024 Ocak-Eylül döneminde 60,0 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2025'in aynı döneminde 67,0 milyar dolara çıktı. Hizmet gelirlerindeki artışa rağmen, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Haziran 2025'te 19,2 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Temmuz 2025'te 18,8 milyar dolara geriledi.

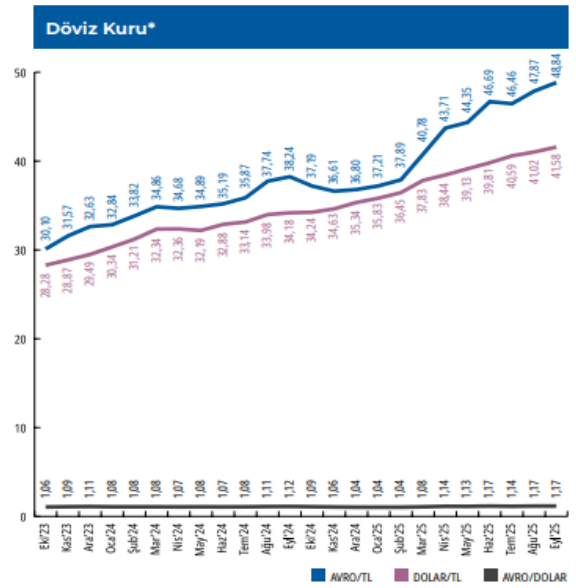
Ana eğilim göstergeleri 2025 üçüncü çeyrekte dezenflasyonun yavaşladığına işaret ediyor. 2025 Haziran ayında %35,0 olan genel tüketici fiyatları endeksinde (TÜFE) göre yıllık enflasyon Eylül ayında %33,3 seviyesine indi. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksinde (Yi-ÜFE) göre yıllık enflasyon %24,5'ten %26,6'ya yükseldi. Ağustos ve Eylül ayında enflasyon tahminlerin üzerinde gerçekleşirken, beklenti kanalında da iyileşmenin duraksadığı görüldü. TCMB Temmuz ayında yeniden faiz indirim sürecini başlatırken, Eylül ayında adımların büyüklüğünü azaltarak da olsa indirimi sürdürdü. Son dönemde tahminlerden yüksek gelen veriler, beklentilerdeki katılık ve enflasyon üzerinde yukarı yönlü risklerin artması nedeniyle TCMB'nin faiz indirimlerini sürdürse de, daha ihtiyatlı bir patika izleyeceği düşünülüyor. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla						
	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023	27.091.469	305.570	1.153.241	13.008	5,00	23,49
2024	44.587.225	503.076	1.358.255	15.325	3,30	32,83
Ç1'25	12.493.445	-	345.695	-	2,30	-
Ç2'25	14.578.556	-	377.622	-	4,80	-

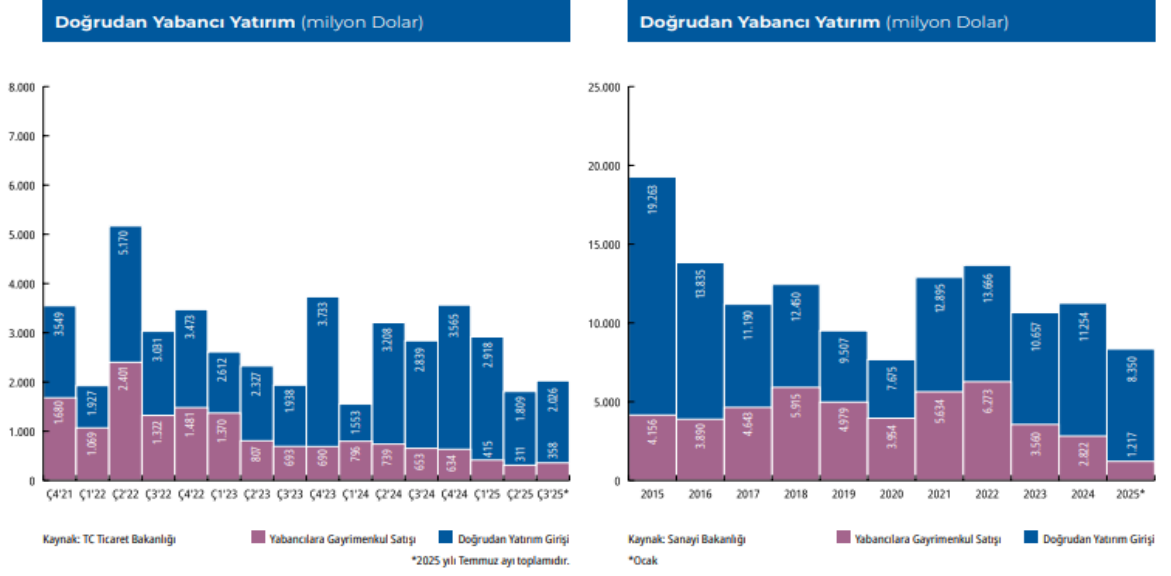
Kaynak: TÜİK



*Bir önceki aya göre değişim



*İlgili ayın son günü itibarıyla



(Kaynak:(Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek))

Gayrimenkul Sektörü:

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman kaldıraç görevi üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde inşaat, yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir.

Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, yurtiçi ve yurtdışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişimlerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjonktüre göre artış azalabilmektedir. Ancak değişen sosyolojik şartlar özellikle Z kuşağında mal sahipliğinden çok kullanım eğilimini dünya genelinde artırmış gözükmektedir. Diğer bir husus da konut sahipliği oranının özellikle orta gelir grubunda erişilebilirlik sorununa bağlı olarak devam ettiğidir. Buna karşılık başta kamu olmak üzere orta gelir düzeyindeki kişilerin ev sahibi olabilmesi için çalışmalar devam ettirilmektedir.

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2025 yılı ilk sekiz aylık döneminde toplam satışlar 978.070 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı Yılın ilk sekiz ayında gayrimenkul piyasası bozulan risk beklentilerine rağmen canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış eğilimi,göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri, 6 Şubat depremi sonrası artan iç göç hareketliliği gibi unsurlar sayılabilir

Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye'den 2025 yılının ilk sekiz ayında aldığı konut adedi 13.077 olmuştur. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Ağustos döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,2 oranında gerilemiştir. 2012 yılında yapılan yabancı uyruklu kişilere taşınmaz satışıyla ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerine de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştı. Yabancı tabiiyetli gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul almasıyla ilgili bu düzenlemeden sonra artan ilgi oturma izni ile vatandaşlık verilmesi ve 2022 yılına kadar gözlemlenen güçlü trend son birkaç yıldır oldukça zayıflamış görünmektedir. Bu duruma neden olarak, iç ve dış konjonktürde görülen değişimler, TL'nin göreceli olarak değerli olması ve konut fiyatlarının yüksekliği sayılabilir. Konuyla ilgili diğer ilginç bir durum ise geçmişte konut alıp vatandaşlık, oturma izni gibi hakları edinmiş kişilerin sahip oldukları gayrimenkulleri satmalarıdır.

Son birkaç yıldır dikkatli takip edilmesi gereken diğer bir nokta ise Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz alımlarında yaşanan artışlardır. TCMB tarafından açıklanan ödemeler dengesi verilerine göre, Türkiye'deki yerleşiklerin yurtdışından yaptığı gayrimenkul alımlarında ödediği tutar 2024'te bir önceki yıla göre %20,5 artarak 2 milyar 513 milyon dolara ulaşmıştır. Trend 2025 yılında da devam edecek bir momentuma sahiptir. Türk vatandaşlarının yurtdışında taşınmaz almalarında; altın vize ve vize kolaylığı, eğitim, göreceli olarak taşınmaz fiyatlarının ucuz olması, yatırımın geri dönüş süresinin hızı gibi unsurlar belirleyici olmaktadır. Eğilimin bu yönlü devam etmesi durumunda yabancıların Türkiye'den taşınmaz alışlarından daha fazla Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz edinmeleri nedeniyle nette döviz azaltıcı bir süreç yaşanabilecektir.

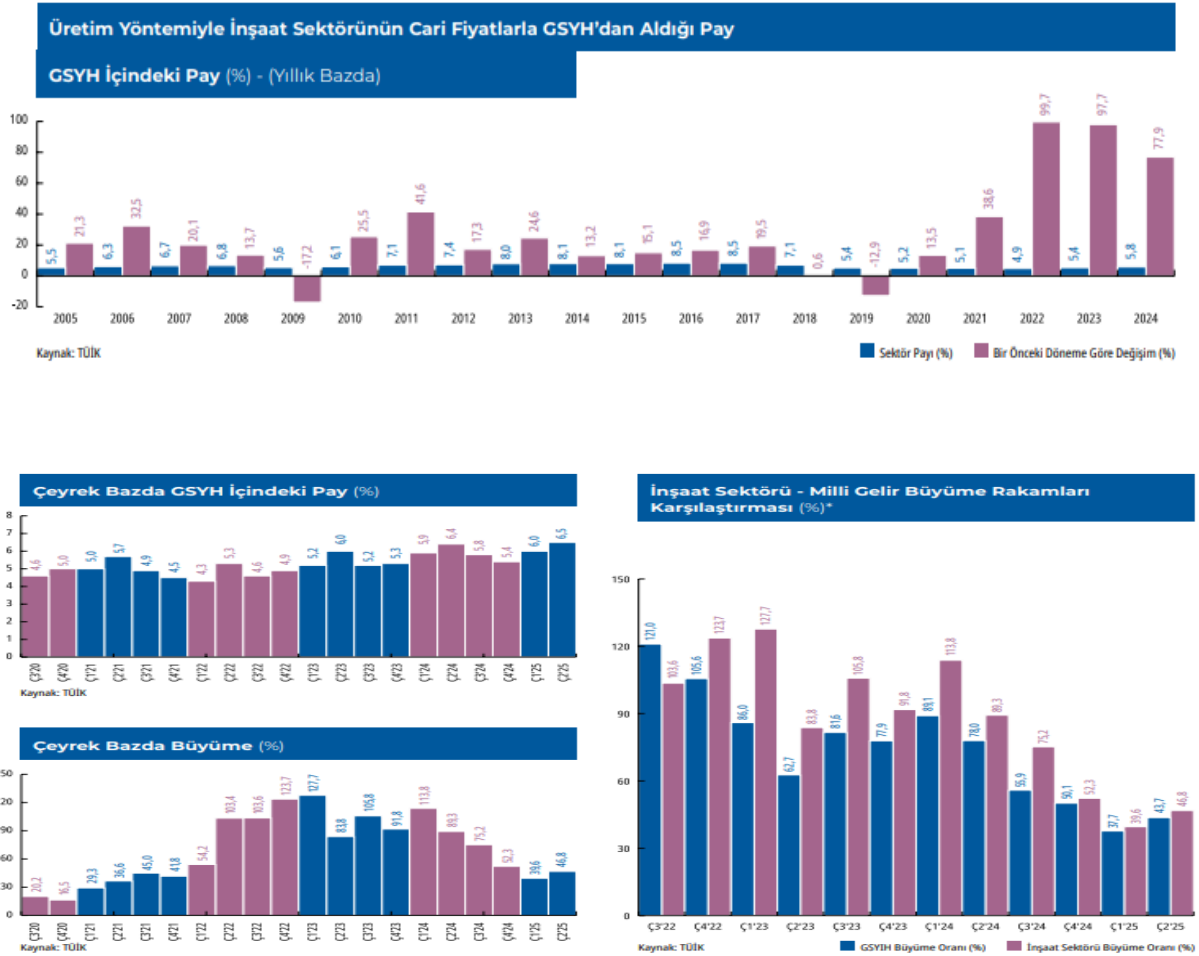
Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda nominal artışın sürmesine karşın reel fiyatların hâlâ enflasyonun altında olduğu gözlenmektedir. Her ne kadar reel fiyatlar enflasyonun altında olsa da eğilime baktığımızda reel anlamda değerlendirme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir.

2025 yılı ağustos ayında bir önceki aya göre %2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %31,4 oranında artmış, reel olarak ise %1,2 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde 2025 yılı ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %30,2, 41,1 ve 31,9 oranlarında artış gözlemliyoruz.

Gerek uygulanan politikaların etkisi, gerekse talepte geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarından bu yana keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre, inşaat maliyet endeksi 2025 yılı temmuz ayında bir önceki aya göre %1,41 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,98 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,79 artarken, işçilik endeksi %0,22 yükselmiştir. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,98, işçilik endeksi %31 yükselmiştir.

Gayrimenkul sektörü ve ekonominin başka önemli bir göstergesi de yapım ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından ağustos ayında açıklanan (II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2025) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından ruhsatlandırılan bina sayısının %47,4, daire sayısının %90,3 ve yüz ölçümün %61,8 arttığını gözlemliyoruz. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleri ise; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından yapı kullanma izni verilen bina sayısı %18,1 daire sayısı %44,3 ve yüz ölçüm %30,2 artmıştır. Yapım ruhsatlarının artması geçtiğimiz yıllarda zayıf seyreden talebin tekrar canlanacağına ilişkin beklentiler, arzın geçmiş yıllarda sınırlı olması, deprem konutu inşaatlarının hızlanması ve kentsel dönüşüm nedeniyle artmış görünmektedir. Yapı kullanım izinlerinin de bu çerçevede belli bir süre sonra artması beklenebilir.

Türkiye ekonomisinin yeni bir denge arayışı içinde olduğu günümüzde başta inşaat ve gayrimenkul sektörü olmak üzere diğer tüm sektörlerde sürdürülebilir kârlılık ve risk yönetimi kavramlarına ağırlık verilmesi yerinde olacaktır. Dünya konjonktüründe görülen baş döndürücü gelişmeler ciddi bir sistemik risk yaratırken ülke içinde de yürütülen ekonomik programın etkileri inşaat ve gayrimenkul şirketlerinin sistemik olmayan riskleri de iyi yönetmesini zorunlu kılmıştır. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)



Ofis ve Ticari Gayrimenkul Piyasası

2025'in üçüncü çeyreğinde küresel ekonomi, jeopolitik gerilimler ve ticaret politikalarındaki belirsizliklerin etkisiyle temkinli bir seyir izlemeye devam etti. Dünya genelinde enflasyon yavaşlama eğilimini korusa da, özellikle enerji ve hizmet fiyatları yüksek seyrini sürdürdü.

Türkiye'de ise enflasyon Ağustos'ta %32,95'ten Eylül'de %33,29'a yükselerek düşüş temposunun yavaşladığını gösterdi. Merkez Bankası, fiyat istikrarını desteklemek amacıyla politika faizini yüksek seviyede tutmayı sürdürdü. Bu dönemde tüketim tarafında kısmi bir durgunluk, yatırım kararlarında ise temkinli bir yaklaşım öne çıktı. Genel olarak üçüncü çeyrek, fiyat baskılarının sürdüğü ancak ekonominin kontrollü biçimde dengelenmeye çalıştığı bir dönem olarak öne çıkmaktadır. 2025 yılının üçüncü çeyreğinde birincil ofis kiralari ABD\$50/m2 olarak kaydedilirken geçen yılın aynı çeyreğine kıyasla dolar bazında %11 oranında artış göstermiştir.

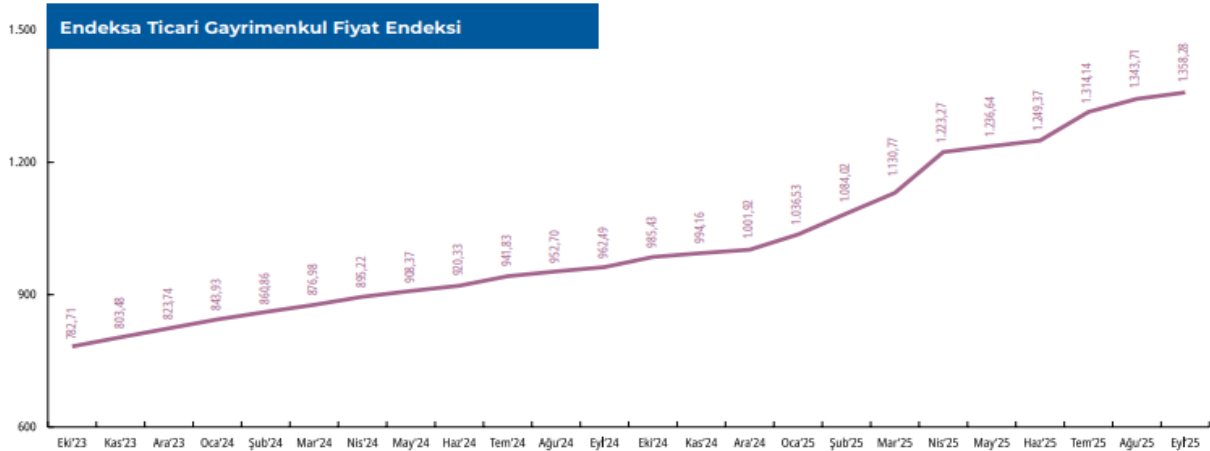
Aynı zamanda ₺ bazında ise %35 artışla ₺2.034/m2 'ye ulaşmış ve Eylül ayı enflasyonu olan %33'ü seviyesinin üstünde bir artış göstermiştir. Böylece, birincil kira seviyesi, bugüne kadarki en yüksek düzeye ulaşarak bir kez da rekor tazelemiştir

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2025 Eylül sonu itibariyle 1358,28 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 395,80 puan artış gösterirken, aylık 14,57 puan artış gösterdi. 2025 yılına 1036,53 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde 372,85 puanlık bir artış yaşandı.

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	68.451	77.195	82.145
İzmir	58.369	68.197	67.429
Bursa	45.136	52.488	46.808
Ankara	48.155	50.549	62.731
Antalya	58.562	64.383	70.887
Kocaeli	46.800	49.519	47.425
Adana	38.091	47.425	39.592

Kaynak: Endeksa



Kaynak: Endeksa

2025 yılının üçüncü çeyreğinde, İstanbul Finans Merkezi'nin kademeli olarak pazara dahil olması sonucuyeni arz eklenmiş ve böylece İstanbul ofis pazarının toplam arzı 7,21 milyon m²'ye yükselmiştir. Üçüncü çeyrekte toplamda 21.167 m² yeni kiralama işlemi gerçekleşmiştir. Böylece yılın ilk üç çeyreğinde toplam 75.856 m² yeni kiralama işlemi kaydedilmiştir. Böylece bir önceki yılın ilk üç çeyreğinin toplamına kıyasla metrekare bazında %5 oranında düşüş kaydedilmiştir.

Yılın üçüncü çeyreğinde yeni kiralama anlaşmaları toplam kiralamaların metrekare bazında %48'ini, adet bazında ise %50'sini oluşturmaktadır. Bununla birlikte üçüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %4'ü MİA'da gerçekleşmiştir. İşlemlerin çoğunluğu %53 ile MİA dışı Avrupa yakasında gerçekleşmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Bahçivan Gıda (6.627 m², Skyland), Borusan ENBW (2.516 m², Quick Tower), Arena Bilgisayar (2.021 m², Premier Campus) ve Ziraat Bankası (1.250 m², Galataport) bulunmaktadır. 2025 yılının üçüncü çeyreğinde öne çıkan en büyük yatırım işlemleri arasında, İş GYO'nun Ankara İş Kulesi'ni Çelikler Grubu'na 1 milyar 215 milyon ₺ bedelle satışı ile Ahlatçı Holding'in Ümraniye'de yer alan 4B Plaza'yı satın alması yer almaktadır.

Ofis pazarında talep, büyük ölçüde hazır dekorasyonlu (fit-out) alanlar üzerinde yoğunlaşmaktadır. Enflasyonist ortamda hem inşaat ve mobilya maliyetlerinin hem de taşıma giderlerinin yüksek seyretmesi, kullanıcıları taşınmadan önce ciddi yatırım gerektirmeyen, hemen kullanılabilir ofis alanlarına yöneltilmektedir. Bu eğilim, özellikle kiracı yenilemelerinde belirgin olup, birçok işlem mevcut dekorasyonu koruyarak "plug & play" konseptli alanlarda gerçekleşmektedir. Buna karşılık, şap-sıva (shell & core) ofis alanlarına yönelik talebin sınırlı kaldığı gözlemlenmektedir. Bir diğer talebi yönlendiren unsur, sismik güvenlik konusudur. Deprem yönetmeliğine uygun, nitelikli ofis alanlarına olan talep belirgin biçimde artmıştır. Kiracıların önemli bir kısmı, özellikle eski yapı stokuna sahip binalardan çıkarak daha yüksek sismik güvenlik standardına sahip ofislerin tercih edilmektedir. Bu yoğun talep karşısında yeni arzın sınırlı kalması, kira fiyatlarını yukarıya taşımaktadır. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

BİRİNCİL PERAKENDE KİRALARI - EYLÜL 2025

ANA CADDE MAĞAZALARI	İ	ABD\$	€	ABD\$	BÜYÜME %	
	M ² /AY	M ² /AY	M ² /YIL	FT ² /YIL	1 YIL	5 YIL YBBO
İstanbul	10.170	250	2.784	279	0.00	17.84
İzmir	4.068	100	1.114	111	0.00	14.87
Ankara	4.271	105	1.169	117	0.00	10.07

BİRİNCİL PERAKENDE GETİRİ ORANLARI - EYLÜL 2025

ANA CADDE MAĞAZALARI (DEĞERLER BRÜT, %)	2025	2025	2024	10 YIL	
	İ. Ç.	2. Ç.	İ. Ç.	YÜKSEK	DÜŞÜK
İstanbul	7.00	7.00	7.00	7.50	5.80
İzmir	8.00	8.00	8.00	8.50	7.50
Ankara	8.00	8.00	8.00	8.50	7.00
ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ (DEĞERLER BRÜT, %)	2025	2025	2024	10 YIL	
	İ. Ç.	2. Ç.	İ. Ç.	YÜKSEK	ÇEYREK
Türkiye	8.00	8.00	8.00	8.00	7.00

Belirtilen birincil ofis getiri oranları parçalı mülkiyet için geçerli olmamaktadır.

(Kaynak: Cushman&Wakefield TR International)

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

	Ç1'25			Ç2'25			Ç3'25		
Avrupa Yakası	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)
Levent-Etiler	920	8,99	45	920,9	8,07	46	920,9	7,53	50
Maslak	927	11,88	32	927,0	14,54	32	927,0	14,68	32
Z.Kuyu-Şişli Hattı	529	3,94	32	529,3	5,18	32	529,3	5,05	32
Taksim ve Çevresi	248	12,49	20	248,1	12,03	20	248,1	9,96	20
Kağıthane	308	18,38	20	308,7	19,79	21	308,7	20,00	24
Beşiktaş*	105	24,01	35	105,1	25,13	35	105,1	19,59	35
Batı İstanbul**	837	4,36	12	837,6	4,12	12	837,6	4,00	15
Cendere-Seyrantepe	363	15,03	23	363,3	15,03	24	363,3	13,20	30
	Ç1'25			Ç2'25			Ç3'25		
Anadolu Yakası	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)
Kavacık	93	6,40	21	93,4	6,40	18	93,4	6,40	18
Ümraniye	745	5,24	25	745,2	5,15	25	745,2	5,39	28
Altunizade	134	23,20	24	134,7	23,20	24	134,7	24,10	25
Kozyatağı	786	13,11	28	786,8	13,16	32	786,8	12,43	35
Doğu İstanbul***	634	15,81	15	634,8	13,60	15	634,8	13,00	17
Finans Merkezi****	537	0,00	35	537,8	0,00	35	578,6	7,05	35

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

*Nişantaşı- Akaretler- Barbaros- Maçka-Teşvikiye bölgelerini kapsamaktadır.

**Güneşli- Yenibosna- Bakırköy-İkitelli bölgelerini kapsamaktadır.

***Küçükyalı- Maltepe- Kartal-Pendik bölgelerini kapsamaktadır.

****Devam eden inşaatlar göz önüne alınarak gelecek dönemler için bölgesel değerlemeye alınabilecektir.

Kiralama İşlemleri

	Ç1'25	Ç2'25	Ç3'25
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m ²)	67.089	38.410	21.167
[Prime] Birincil Kira (USD/m ² /ay)*	45	46	50
[Prime] Birincil Getiri Oranı (%)	7,25	7,25	7,25
Toplam Stok (milyon, m ²)	7,18	7,18	7,21
Boşluk Oranı (%)	9,83	9,98	10,08
Gelecek Arz (İnşaat halinde, bin m ²)	1,149	1,149	1,100
Yeşil Bina Sertifikalı Ofis Stoku (bin, m ²)	2.702	2.702	2.702

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

*Gerçekleşen kiralama işlemleri içinde uç değerler hariç tutularak en yüksek çeyrek dilimde yer alan kira değerlerinin ortalamasıdır.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Büyükçekmece Belediyesi, Alarko GYO A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Ana ve tali bağlantı yollarına yakın konumdadırlar.
- * Kat mülkiyeti kurulmuştur.
- * Taşınmazların ulaşılabilirliği yüksektir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Taşınmazlar Alkent Sitesi içerisinde yer alması sebebiyle ticari hareketlilik açısından site sakinleri ile kısıtlıdır.
- * Mahallen yapılan incelemelerde bazı bağımsız bölümlerin birleştirilerek kullanıldığı görülmüş olup söz konusu değişikliklerin geri dönüştürülebilir nitelikte olduğu düşünülmektedir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında taşınmazların değerinin tespitinde;

- Pazar Yaklaşımı Yöntemi,
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık / Kiralık Emsaller

1 Versay Real Estate Gayrimenkul

Tel 0532 338 33 39

Yakın konumda, Demir Life Projesinde bulunan zemin katta konumlu brüt 81 m²+80m² depo alanlı toplam 161 m² olarak pazarlanan natamam dükkan 24.950.000.-TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	161 .-M ²	24.950.000 .-TL	154.969 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

2 Remax Marca Gayrimenkul

Tel 0533 650 34 60

Yakın konumda, Demir Life Projesinde konumlu brüt 300 m² alanlı olarak pazarlanan mağaza 89.000.000.-TL bedelle satılıktır. Taşınmazın 330 m² bahçe kullanımı olduğu belirtilmiştir. Pazarlık payı olduğu bilgisi edinilmiştir.(Taşınmazın 450.000.-TL/Ay fiyatla kira getirisi olduğu belirtilmiştir.)

SATILIK	300 .-M ²	89.000.000 .-TL	296.667 .-TL/M ²
KİRA	300 .-M ²	450.000 .-TL	1.500 .-TL/M ²

3 Bilgili Holding Gayrimenkul

Tel 0530 970 14 08

Yakın konumda West Bloks ta konumlu 191 m² zemin+191m² depo toplam 382m² alanlı olarak pazarlanan mağaza 68.300.000.-TL bedelle satılıktır.Pazarlık payı olduğu bilgisi edinilmiştir. (Taşınmazın 300.000-350.000.-TL/Ay fiyatla kiraya verilebileceği belirtilmiştir.)

SATILIK	382 .-M ²	68.300.000 .-TL	178.796 .-TL/M ²
KİRA	382 .-M ²	300.000 .-TL	785 .-TL/M ²

4 Versay Real Estate Gayrimenkul

Tel 0532 338 33 39

Yakın konumda, Demir Life Projesinde bulunan zemin katta konumlu brüt 132 m²+131 m² depo olmak üzere toplam 263m² alanlı olarak pazarlanan natamam dükkan 38.250.000.-TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı olduğu bilgisi edinilmiştir. (Taşınmazın 150.000.-TL/Ay fiyatla kiraya verilebileceği belirtilmiştir.)

SATILIK	263 .-M ²	38.250.000 .-TL	145.437 .-TL/M ²
KİRA	263 .-M ²	150.000 .-TL	570 .-TL/M ²

5 Realty Galaxy Gayrimenkul

Tel 0212 854 06 44

Yakın konumda, Demir Life Projesinde konumlu bulunan 293 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan 190.000.-TL/Ay bedelle kiralıktır. Pazarlık payı olduğu bilgisi edinilmiştir.

KİRALIK	293 .-M ²	190.000 .-TL	648 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

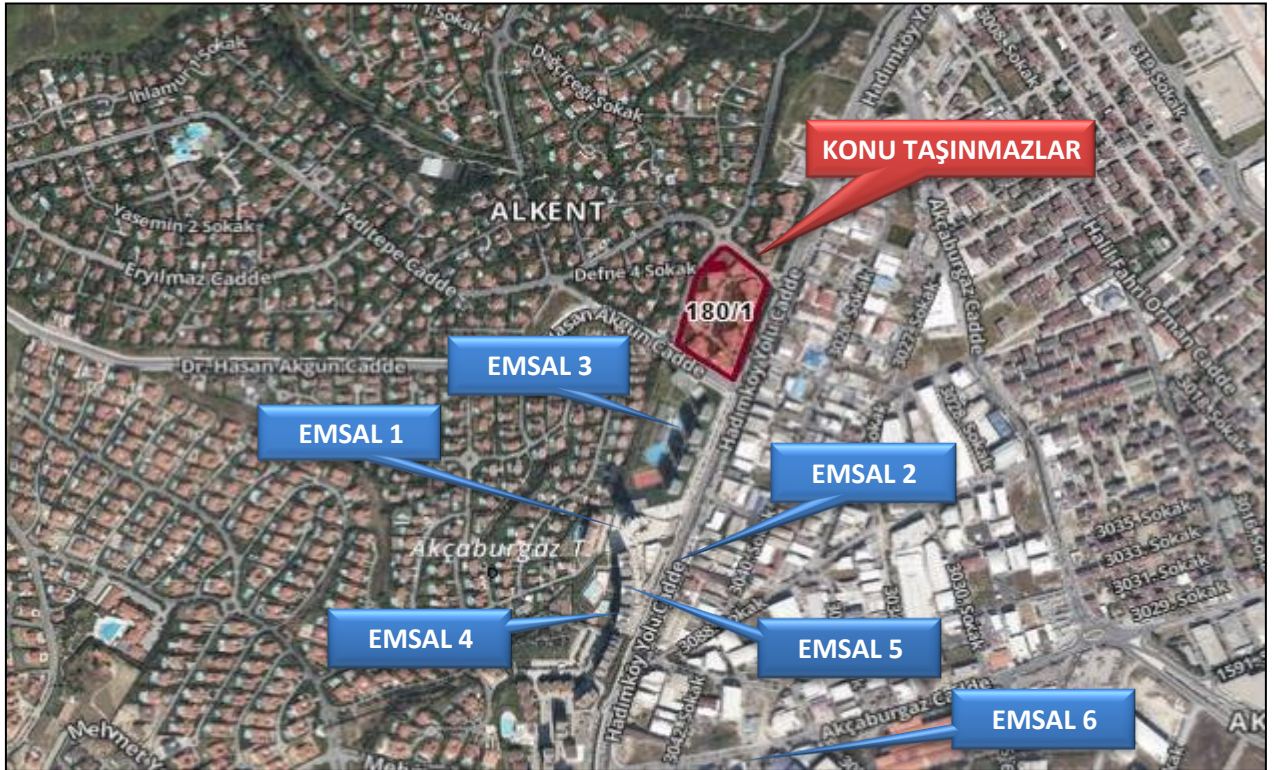
6 Remax Gelişim Gayrimenkul

Tel 0212 856 11 12

Yakın konumda, Atatürk Caddesi üzerinde 1+ yıllık bina da konumlu bulunan 100 m² + 47m² depolu toplam 147m² alanlı olarak pazarlanan dükkan 17.500.000.-TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı olduğu bilgisi edinilmiştir. (Taşınmazın ~75.000.-TL/Ay fiyatla kiraya verilebileceği belirtilmiştir.)

SATILIK	147 .-M ²	17.500.000 .-TL	119.048 .-TL/M ²
KİRA	147 .-M ²	75.000 .-TL	510 .-TL/M ²

Emsal Haritası



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirme yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirme yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

Yapılan emsal araştırması sonucunda site genelinde satılık/kiralık emsaller bulunamamış olup bölge emlakçıları ile yapılan görüşmelerde site genelinde m2 birim değerlerinin 145.000.-TL ile 160.000.-TL arasında olduğu bilgisi edinilmiştir.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU- SATILIK (2 NUMARALI B.B.)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E:1	E:2	E:3	E:4	E:6
SATIŞ FİYATI		24.950.000	89.000.000	68.300.000	38.250.000	17.500.000
SATIŞ TARİHİ		-				
ZAMAN DÜZELTMESİ		SATILIK 0%	SATILIK 0%	SATILIK 0%	SATILIK 0%	SATILIK 0%
ALAN	52 m ²	161	300	382	263	147
BİRİM M ² DEĞERİ		154.969	296.667	178.796	145.437	119.048
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 10%	ÇOK BÜYÜK 25%	ÇOK BÜYÜK 30%	ÇOK BÜYÜK 25%	ORTA BÜYÜK 10%
NİTELİĞİ	Dükkan	Depolu Dükkan	Dükkan	Depolu Dükkan	Depolu Dükkan	Depolu Dükkan
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
KAT	Zemin (Kot Farkından Dolaylı Yol Kotu Üzerinde)	Zemin+Bodrum	Zemin	Zemin+Bodrum	Zemin+Bodrum	Zemin+Bodrum
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	İYİ -20%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
CEPHE		ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-10%	-5%	-5%	-5%
KONUM		ORTA İYİ	İYİ	İYİ	İYİ	ORTA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-15%	-15%	-15%	-5%
DİĞER BİLGİLER		BENZER	BAHÇE TAHSİS İYİ	BENZER	BENZER	BENZER
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-20%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-10%	-45%	5%	0%	-5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	149.780	139.472	163.167	187.736	145.437	113.095

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede kat irtifakı/mülkiyeti kurulmuş, cadde üzerinde konumlu olan/site içinde güvenli bölgede yer alan/bulunduğu sitenin ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik olarak yapılandırılan dükkanlar için istenen m² birim satış değerlerinin 120.000.-TL ile 300.000.-TL civarında geniş bir skalada değiştiği, bu değerler üzerinden pazarlık paylarının olduğu gözlenmiştir.

Taşınmazlar ile ilgili yapılan araştırmada; genellikle üst gelir grubunun bulunduğu bir bölgede yer alması, ana arterler yakın konumda olması, korunaklı sitede yer alması, yıpranmışlık durumu, arsa büyüklüğü, imar durumu, arz ve talep dengesi, kıtlık faktörü göz önünde bulundurulmuştur. Karşılaştırma tablosu zemin katta bulunan 2 nolu bağımsız bölüm için hazırlanmış olup diğer bağımsız bölümlerin birim metrekare değerleri 2 nolu bağımsız bölüm nirengi alınarak takdir edilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-KİRALIK (2 NUMARALI B.B.)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E:2	E:3	E:4	E:5	E:6
KİRA FİYATI KİRA TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		450.000 - KİRALANMIŞ 0%	300.000 KİRALIK 0%	150.000 KİRALIK 0%	190.000 KİRALIK 0%	75.000 KİRALIK 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	52 m ²	300 1.500 ÇOK BÜYÜK 30%	382 785 ÇOK BÜYÜK 30%	263 570 ÇOK BÜYÜK 30%	293 648 ÇOK BÜYÜK 30%	147 510 ORTA BÜYÜK 10%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	Dükkan	Dükkan BENZER 0%	Depolu Dükkan ORTA KÖTÜ 10%	Depolu Dükkan ORTA KÖTÜ 10%	Dükkan BENZER 0%	Depolu Dükkan ORTA KÖTÜ 10%
KAT KATA İLİŞKİN DÜZELTME	Zemin (Kot Farkından Dolaylı Yol Kotu Üzerinde)	Zemin İYİ -20%	Zemin+Bodrum ORTA İYİ -10%	Zemin+Bodrum ORTA İYİ -10%	Zemin İYİ -20%	Zemin+Bodrum ORTA İYİ -10%
CEPHE CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%	BENZER 0%	ORTA İYİ -5%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -12%	İYİ -12%	İYİ -12%	ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	Yapım Yılı	BAHÇE TAHSİS İYİ -20%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-32%	8%	8%	0%	-5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	720	1.020	848	616	648	485

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede kat irtifakı/mülkiyeti kurulmuş, cadde üzerinde konumlu olan/site içinde güvenli bölgede yer alan/bulunduğu sitenin ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik olarak yapılandırılan dükkanların m² birim kira değerlerinin ise 600.-TL/M² ile 1.600.-TL/M² gibi geniş bir skalada değiştiği gözlenmiştir.

Taşınmazlar ile ilgili yapılan araştırmada; genellikle üst gelir grubunun bulunduğu bir bölgede yer alması, ana arterler yakın konumda olması, korunaklı sitede yer alması, yıpranmışlık durumu, arsa büyüklüğü, imar durumu, arz ve talep dengesi, kıtlık faktörü göz önünde bulundurulmuştur. Karşılaştırma tablosu zemin katta bulunan 2 nolu bağımsız bölüm için hazırlanmış olup diğer bağımsız bölümlerin birim metrekare değerleri 2 nolu bağımsız bölüm nirengi alınarak takdir edilmiştir.

Blok No	Bağımsız Bölüm No	Kat	Niteliği	Bodrum Kat Brüt Alanı (m²)	Zemin Kat Brüt Alanı (m²)	Toplam Bağ. Bölüm Brüt Alanı (m²)	m² Birim Değeri	Taşınmazın Değeri (KDV Hariç) (TL)	Taşınmazın Değeri (KDV Dahil) (TL)
10	1	ZEMİN	DÜKKAN DEPO WC BODRUM	534,00	16,00	550,00	163.564	89.960.000	107.952.000
	2	ZEMİN	DÜKKAN		52,00	52,00	149.808	7.790.000	9.348.000
	3	ZEMİN	DÜKKAN		35,00	35,00	168.286	5.890.000	7.068.000
	4	ZEMİN	DÜKKAN		17,00	17,00	170.000	2.890.000	3.468.000
	5	ZEMİN	DÜKKAN		17,00	17,00	170.000	2.890.000	3.468.000
	6	ZEMİN	DÜKKAN		17,00	17,00	170.000	2.890.000	3.468.000
	7	ZEMİN	DÜKKAN		17,00	17,00	170.000	2.890.000	3.468.000
	8	ZEMİN	DÜKKAN		17,00	17,00	170.000	2.890.000	3.468.000
	9	ZEMİN	DÜKKAN		17,00	17,00	170.000	2.890.000	3.468.000
	10	ZEMİN	DÜKKAN		17,00	17,00	170.000	2.890.000	3.468.000
TOPLAM						756,00		123.870.000	148.644.000

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde yer alan yapıların kat mülkiyetli olması sebebi ile bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir. Bu çalışmada bölgeden elde edilen veriler doğrultusunda aşağıdaki tabloda görüldüğü üzere kapitalizasyon oranının taşınmazların özelliklerine değiştiği görülmüştür.

6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Yukarıda belirtilen emsaller incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgilerin olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede dükkan nitelikli taşınmazların kapitalizasyon oranının %4,71-%6,07 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada dükkan nitelikli taşınmazların özellikleri göz önünde bulundurularak kapitalizasyon oranı olarak %5,00 kullanılmıştır.

Dükkan Emsalleri:

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 2	300	450.000	5.400.000	89.000.000	6,07%
Emsal 3	382	300.000	3.600.000	68.300.000	5,27%
Emsal 4	263	150.000	1.800.000	38.250.000	4,71%
Emsal 6	147	75.000	900.000	17.500.000	5,14%

6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Taşınmazlar için "Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre" değer takdir edilirken bağımsız bölümlerin alan, konum, katına göre öngörülen kiralar kullanılmıştır. Kapitalizasyon oranı taşınmazlar için %5,50 olarak öngörülmüştür.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi ile elde edilen değerleri EK-3' deki listede belirtilmiştir.

Blok No	Bağımsız Bölüm No	Kat	Niteliği	Toplam Bağ. Bölüm Brüt Alanı (m ²)	m ² Birim Kira Değeri (TL/AY/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazın Değeri(-TL)
10	1	ZEMİN	DÜKKAN DEPO WC BODRUM	550,00	747	411.000	4.932.000	5,00%	98.640.000
	2	ZEMİN	DÜKKAN	52,00	731	38.000	456.000	5,00%	9.120.000
	3	ZEMİN	DÜKKAN	35,00	743	26.000	312.000	5,00%	6.240.000
	4	ZEMİN	DÜKKAN	17,00	765	13.000	156.000	5,00%	3.120.000
	5	ZEMİN	DÜKKAN	17,00	765	13.000	156.000	5,00%	3.120.000
	6	ZEMİN	DÜKKAN	17,00	765	13.000	156.000	5,00%	3.120.000
	7	ZEMİN	DÜKKAN	17,00	765	13.000	156.000	5,00%	3.120.000
	8	ZEMİN	DÜKKAN	17,00	765	13.000	156.000	5,00%	3.120.000
	9	ZEMİN	DÜKKAN	17,00	765	13.000	156.000	5,00%	3.120.000
	10	ZEMİN	DÜKKAN	17,00	765	13.000	156.000	5,00%	3.120.000
TOPLAM				756,00		566.000	6.792.000	5,00%	135.840.000

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin en etkin ve verimli kullanımının mevcut projesindeki niteliklerine göre kullanım olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Toplam Değeri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	123.870.000
------------------------------------	-------------

■ Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazların Toplam Değeri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	135.840.000
------------------------------------	-------------

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "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.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki değer birbirine yakın olduğu görülmektedir. Taşınmazların site içerisinde belirli bir kullanıcıya hitap ediyor olması ve gelir getiren mülk olmaları dikkate alınarak nihai değer takdirinde gelir yönteminden ulaşılan sonuç belirtilmiştir.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin bulunduğu bölgede bulunan dükkan birim m² değerlerinin tip, alan, bulundukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların her birinin, bulundukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir.

Her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı değerlendirme kapsamına alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu değerler içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir.

6.5.3 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Yapılan incelemeler ve araştırmalar sonucunda ulaşılan kiralık emsaller dikkate alınarak değerlemeye konu 10 adet bağımsız bölüm için doğrudan kapitalizasyon yönteminde kira değerleri belirtilmiştir.

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine

6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Taşınmazlar kat mülkiyetlidir.

6.5.8 - Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetli ve tüm hisseleri Şirkete ait olduğundan bu kapsam dışındadır.

6.5.9 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmış, kat mülkiyeti kurulmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "BİNA" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;

22-1-c maddesinde "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.", 22-1-j maddesinde ise "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." hükümleri yer almaktadır.

Taşınmazların takyidat bilgilerinde yapılan incelemelerde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde takyidatların taşınmazlara olumsuz etkisi bulunmadığı kanaatine varılmıştır. Taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde BİNALAR başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Söz konusu gayrimenkullerin tapudaki vasıfları "Dükkan" ve "Dükkan Depo WC Bodrum" olup tapudaki fiili niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme nitelikleri birbiri ile uyumludur.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu 10 adet bağımsız bölümün;

31.12.2025 tarihli toplam değeri için ;

135.840.000 .-TL

(Yüz Otuz Beş Milyon Sekiz Yüz Kırk Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

163.008.000 .-TL

31.12.2025 tarihli toplam aylık kira değeri için ;

566.000 .-TL

(Beş Yüz Altmış Altı Bin TürkLirası)

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Çiğdem HATACIKOĞLU

Lisans No: 411409

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
 - * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
 - * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
 - * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.