



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

# AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kadıköy / İSTANBUL  
(Bina)

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**Rapor No: 2026 / 418**

**Cem  
Gül**

Bu belge  
\*\*\*\*\* kimlik  
numaralı Cem  
Gül tarafından  
elektronik olarak  
imzalanmıştır.

Tarih:  
21/10/2026 18:23

**Uygar  
Tost**

Bu belge \*\*\*\*\*  
kimlik numaralı  
Uygar Tost  
tarafından  
elektronik olarak  
imzalanmıştır.

Tarih: 21/10/2026  
18:20

**Engin  
Akdeniz**

Bu belge \*\*\*\*\*  
kimlik numaralı  
Engin Akdeniz  
tarafından  
elektronik olarak  
imzalanmıştır.

Tarih: 21/10/2026  
18:34

## 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<br>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.     | TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI.....                                                                                        | 10 |
| 10.1.   | TAPU KAYITLARI.....                                                                                                   | 10 |
| 10.2.   | TAPU TAKYİDATI .....                                                                                                  | 10 |
| 10.3.   | TAKYİDAT AÇIKLAMALARI.....                                                                                            | 11 |
| 11.     | BELEDİYE İNCELEMESİ .....                                                                                             | 11 |
| 11.1.   | İMAR DURUMU .....                                                                                                     | 11 |
| 11.2.   | İMAR DOSYASI İNCELEMESİ .....                                                                                         | 12 |
| 11.3.   | ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ, PLAN İPTALLERİ V.B.<br>KONULAR .....                       | 12 |
| 11.4.   | YAPI DENETİM FİRMASI.....                                                                                             | 12 |
| 11.5.   | SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM .....                                                     | 13 |
| 12.     | TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU.....                                                                                       | 13 |
| 12.1.   | KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ .....                                                                                        | 13 |
| 12.2.   | BÖLGE ANALİZİ.....                                                                                                    | 16 |
| 12.2.1. | İSTANBUL İLİ: .....                                                                                                   | 16 |
| 12.2.2. | KADIKÖY İLÇESİ:.....                                                                                                  | 17 |
| 12.3.   | DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ .....                                                                                   | 18 |
| 12.4.   | TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ.....                                                                               | 20 |
| 12.5.   | MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT<br>TRENDLER VE DAYANAK VERİLER .....              | 25 |
| 12.6.   | TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER.....                                                      | 27 |
| 13.     | YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ .....                                                                                      | 28 |
| 14.     | AÇIKLAMALAR.....                                                                                                      | 29 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>15. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>30</b> |
| <b>16. DEĞERLENDİRME.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>31</b> |
| <b>17. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>31</b> |
| <b>17.1. PAZAR YAKLAŞIMI.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>31</b> |
| <b>17.2. MALİYET YAKLAŞIMI.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>33</b> |
| <b>17.3. GELİR YAKLAŞIMI.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>34</b> |
| <b>18. FİYATLANDIRMA.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>35</b> |
| <b>19. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>41</b> |
| <b>19.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....</b>                                                                                                                                                                                 | <b>41</b> |
| <b>19.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>41</b> |
| <b>19.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>41</b> |
| <b>19.4. GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>41</b> |
| <b>19.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....</b>                                                                       | <b>42</b> |
| <b>19.6. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR.....</b>                                                                                                                                                                                                                              | <b>42</b> |
| <b>19.7. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ.....</b>                                                                                                                                                                                                                                 | <b>42</b> |
| <b>19.8. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>42</b> |
| <b>19.9. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....</b>                                                                                                                                                                                                                      | <b>42</b> |
| <b>19.10. YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI.....</b>                                                                                                                                                          | <b>42</b> |
| <b>19.11. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....</b> | <b>43</b> |
| <b>20. SONUÇ.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>44</b> |

## 1. RAPOR ÖZETİ

|                                                 |                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN</b>                   | <b>AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.</b>                                                                                                                                                           |
| <b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ</b> | Caddebostan Mahallesi, Bağdat Caddesi, No: 319-321 (378 Ada, 25 nolu parsel)<br><b><u>Kadıköy / İSTANBUL</u></b>                                                                                         |
| <b>DAYANAK SÖZLEŞME</b>                         | 12 Ekim 2026 tarih ve 652 – 2026/018 no ile                                                                                                                                                              |
| <b>DEĞERLEME TARİHİ</b>                         | 19 Ekim 2026                                                                                                                                                                                             |
| <b>RAPOR TARİHİ</b>                             | 21 Ekim 2026                                                                                                                                                                                             |
| <b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ</b>               | İşyeri                                                                                                                                                                                                   |
| <b>DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI</b>              | Tam mülkiyet                                                                                                                                                                                             |
| <b>TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ</b>                     | İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Erenköy Mahallesi, 378 ada, 25 parsel "Çatı Arası Olan 9 Katlı Betonarme İşyeri ve Arsası" vasıflı ana taşınmazı oluşturan 3 adet bağımsız bölüm.<br>(Bkz. Tapu Kayıtları) |
| <b>İMAR DURUMU ÖZETİ</b>                        | "Ticaret + Konut Alanı" (Bkz. İmar Durumu)                                                                                                                                                               |
| <b>RAPORUN KONUSU</b>                           | Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen <b>bînanın</b> pazar ve kira değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.                                                                                     |
| <b>RAPORUN TÜRÜ</b>                             | Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.            |

| <b>GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARIÇ)</b>                                                        |                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>KADIKÖY İLÇESİ, ERENKÖY MAHALLESİ'NDE YER ALAN 378 ADA, 25 NOLU PARSELDE KONUMLU BİNANIN PAZAR DEĞERİ</b>          | <b>3.538.100.000,-TL</b>                 |
| <b>KADIKÖY İLÇESİ, ERENKÖY MAHALLESİ'NDE YER ALAN 378 ADA, 25 NOLU PARSELDE KONUMLU BİNANIN AYLIK NET KİRA DEĞERİ</b> | <b>17.185.000,-TL</b>                    |
| <b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>                                                                                           |                                          |
| <b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>                                                                                       | <b>Değerleme Uzmanı</b>                  |
| Engin AKDENİZ<br>(SPK Lisans Belge No: 403030)                                                                        | Cem GÜL<br>(SPK Lisans Belge No: 409934) |

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

|                                                                                                       |                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN</b>                                                                         | <b>AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.</b>                                                                                                                                                |
| <b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ</b>                                                       | Caddebostan Mahallesi, Bağdat Caddesi, No: 319-321 (378 Ada, 25 nolu parsel)<br><b><u>Kadıköy / İSTANBUL</u></b>                                                                              |
| <b>DAYANAK SÖZLEŞME</b>                                                                               | 12 Ekim 2026 tarih ve 652 – 2026/018 no ile                                                                                                                                                   |
| <b>MÜŞTERİ NO</b>                                                                                     | <b>652</b>                                                                                                                                                                                    |
| <b>RAPOR NO</b>                                                                                       | <b>2026/418</b>                                                                                                                                                                               |
| <b>DEĞERLEME TARİHİ</b>                                                                               | 19 Ekim 2026                                                                                                                                                                                  |
| <b>RAPOR TARİHİ</b>                                                                                   | 21 Ekim 2026                                                                                                                                                                                  |
| <b>RAPORUN KONUSU</b>                                                                                 | Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen binanın pazar ve kira değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.                                                                                 |
| <b>RAPORUN TÜRÜ</b>                                                                                   | Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır. |
| <b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>                                                                           | Cem GÜL - Değerleme Uzmanı<br>Lisans No: 409934<br>Engin AKDENİZ - Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>Lisans No: 403030                                                                              |
| <b>RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER</b> | Aşağıda sunulmuştur.                                                                                                                                                                          |

|                                                   |                                                           |                                                           |                                                           |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <b>RAPOR TARİHİ</b>                               | 20.02.2015                                                | 06.07.2022                                                | 30.12.2022                                                |
| <b>RAPOR NUMARASI</b>                             | 2015/298                                                  | 2022/698                                                  | 2022/1431                                                 |
| <b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>                       | M. Kıvanç KILVAN<br>(400114)<br>Engin AKDENİZ<br>(403030) | M. Kıvanç KILVAN<br>(400114)<br>Engin AKDENİZ<br>(403030) | M. Kıvanç KILVAN<br>(400114)<br>Engin AKDENİZ<br>(403030) |
| <b>TAKDİR OLUNAN ARSA DEĞERİ (TL) (KDV HARİÇ)</b> | 214.500.000                                               | 618.650.000                                               | 835.600.000                                               |

### 3. ŞİRKET BİLGİLERİ

|                                                                                |                                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| ŞİRKET ADI                                                                     | LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.                                             |
| ŞİRKET MERKEZİ                                                                 | Kadıköy/İSTANBUL                                                                            |
| ŞİRKET ADRESİ                                                                  | Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8- 34718<br>Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL        |
| TELEFON                                                                        | (0216) 545 48 66-(0216) 545 48 67<br>(0216) 545 95 29-(0216) 545 88 91<br>(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<br>KAYDINA ALINIŞ TARİH VE<br>KARAR NO                  | 07 Nisan 2005 – 14/462                                                                      |
| BANKACILIK DÜZENLEME VE<br>DENETLEME KURUL KAYDINA<br>ALINIŞ TARİH VE KARAR NO | 12 Mart 2009- 3073                                                                          |
| TİCARET SİCİL NO                                                               | 542757/490339                                                                               |
| KURULUŞ SERMAYESİ                                                              | 75.000,-YTL                                                                                 |
| ŞİMDİKİ SERMAYESİ                                                              | 1.000.000,-TL                                                                               |

### 4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

|                             |                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ŞİRKET ÜNVANI               | AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.                                                                                                                                                         |
| ŞİRKETİN ADRESİ             | Acıbadem Mah. Derin Sok. Akasya B Blok No:8b İç Kapı<br>No:200<br>Üsküdar/İSTANBUL                                                                                                              |
| TELEFON NO                  | (212) 393 01 00                                                                                                                                                                                 |
| E-MAIL                      | info@akisgyo.com                                                                                                                                                                                |
| KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ     | 22.11.2005                                                                                                                                                                                      |
| KAYITLI SERMAYE TAVANI      | 10.000.000.000 TL                                                                                                                                                                               |
| ÖDENMİŞ SERMAYESİ           | 2.415.000.000 TL                                                                                                                                                                                |
| FİİLİ DOLAŞIMDAKİ PAY ORANI | % 51,36                                                                                                                                                                                         |
| FAALİYET KONUSU             | Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak ve Esas Sözleşmesinde yer alan faaliyet alanları. |

## **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 Hususlar"
- 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 AKİŞ 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 gayrimenkulün pazar değeri ve kira 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.

### Pazar Kirası:

Taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilen 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 /kiracı ve kiralayan makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı/kiralanması için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım – satım/kiralama 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. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

### 10.1. Tapu Kayıtları

|                    |                                                         |
|--------------------|---------------------------------------------------------|
| <b>SAHİBİ</b>      | Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1) |
| <b>İLİ- İLÇESİ</b> | İstanbul – Kadıköy                                      |
| <b>MAHALLESİ</b>   | Erenköy                                                 |
| <b>PAFTA NO.</b>   | 106                                                     |
| <b>ADA NO</b>      | 378                                                     |
| <b>PARSEL NO</b>   | 25                                                      |
| <b>NİTELİĞİ</b>    | Çatı Arası Olan 9 Katlı Betonarme İşyeri ve Arsası (*)  |
| <b>ARSA ALANI</b>  | 2.687,23 m <sup>2</sup>                                 |
| <b>YEVMIYE NO</b>  | 44067                                                   |
| <b>TAPU TARİHİ</b> | 22.09.2021                                              |

(\*) Kat Mülkiyetine Geçilmiştir.

| KAT NO                                                           | B.B. NO | NİTELİĞİ                                                               | ARSA PAYI | HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI (m <sup>2</sup> ) | CİLT / SAHİFE NO |
|------------------------------------------------------------------|---------|------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------------------------------|------------------|
| ZEMİN                                                            | 1       | 1. Bodrum Katta Deposu Olan Dükkan                                     | 250/2650  | 253,51                                         | 380/37586        |
| ZEMİN                                                            | 2       | Dükkan                                                                 | 70/2650   | 70,98                                          | 380/37587        |
| ZEMİN 1. NORMAL<br>2. NORMAL<br>3. NORMAL 4. NORMAL<br>ÇATI KATI | 3       | Birinci Bodrum Katta Deposu Olan ZK+1,2,3,4 NK. Ç.A. dan Oluşan Mağaza | 2330/2650 | 2.362,73                                       | 380/37588        |

### 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 temin edilen ve bir örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu bağımsız bölümler üzerinde **müştereken** aşağıdaki notlara rastlanmıştır.

#### **Beyanlar Bölümü:**

- Yönetim Planı: 14.09.2021 (22.09.2021 – 44067)
- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. 12.12.2013 tarih ve 33978 yevmiye no ile.

#### **Eklenti:**

- Depo (22.09.2021 / 44067)

#### **Serhler Bölümü:**

- TEDAŞ. lehine 99 yıllığına 0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (17.05.2019 tarih ve 18271 yevmiye no ile)

#### **1 Nolu B.B. Üzerinde**

- 66.000.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (The Vertical Gıda Ürünleri ve Turizm Anonim Şirketi lehine 01.01.2023 tarihi itibarıyla 11 yıl süre ile toplam 66.000.000 TL bedelli kira serhi vardır). 22.09.2023 tarih ve 44505 yevmiye no ile)

### **3 Nolu B.B. Üzerinde**

- 389.299.920 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Boyner Büyük Mağazacılık Anonim Şirketi lehine 15 yıllığına toplam 389.299.920 TL bedel ile kira şerhi vardır). 13.06.2022 tarih ve 31883 yevmiye no ile)

### **10.3. Takyidat Açıklamaları**

Beyanlar hanesinde yer alan riskli yapı şerhi yıkılmış olan eski binaya aittir.

Taşınmazın tapu kayıtları açısından GYO portföyünde "Binalar" başlığı altında yer almasına engel bir durum bulunmamaktadır.

## **11. BELEDİYE İNCELEMESİ**

### **11.1. İmar Durumu**

Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre rapora konu taşınmaz 11.05.2006 t.t. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına göre "Ticaret+Konut" alanında kalmaktadır. Kadıköy Belediyesi'nden alınmış olan İmar Durum Yazısı Ektedir.

Yapılaşma Koşulları:

**TAKS: 0,25, Kat Adedi: 18 m. (5 Kat), İnşaat Nizamı: Ayrık**



İmar Plan Görüntüsü

## 11.2. İmar Dosyası İncelemesi

Kadıköy Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde taşınmaza ait imar doyası incelenmiştir. Yapı ruhsatı ve iskân belgeleri aşağıda listelenmiştir.

| İLK YAPI RUHSATI |        |            |           |             |                                |                   |              |                |
|------------------|--------|------------|-----------|-------------|--------------------------------|-------------------|--------------|----------------|
| ADA              | PARSEL | TARİH      | SAYI      | YAPI SINIFI | İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> ) | TOPLAM KAT SAYISI | B. B. SAYISI | KULLANIM AMACI |
| 378              | 25     | 31.03.2016 | 000284-16 | 4/B         | 12.959                         | 9+Ç.A.            | 12           | İşyeri         |

| TADİLAT RUHSATI |        |            |          |             |                                |                   |              |                |
|-----------------|--------|------------|----------|-------------|--------------------------------|-------------------|--------------|----------------|
| ADA             | PARSEL | TARİH      | SAYI     | YAPI SINIFI | İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> ) | TOPLAM KAT SAYISI | B. B. SAYISI | KULLANIM AMACI |
| 378             | 25     | 19.01.2018 | 00099-17 | 4/B         | 12.857                         | 9+Ç.A.            | 29           | İşyeri         |

| TADİLAT RUHSATI |        |            |          |             |                                |                   |              |                |
|-----------------|--------|------------|----------|-------------|--------------------------------|-------------------|--------------|----------------|
| ADA             | PARSEL | TARİH      | SAYI     | YAPI SINIFI | İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> ) | TOPLAM KAT SAYISI | B. B. SAYISI | KULLANIM AMACI |
| 378             | 25     | 14.12.2020 | 000265-2 | 4/B         | 12.921                         | 9+Ç.A.            | 3            | İşyeri         |

| YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ |        |            |          |             |                                |                   |              |                |
|----------------------------|--------|------------|----------|-------------|--------------------------------|-------------------|--------------|----------------|
| ADA                        | PARSEL | TARİH      | SAYI     | YAPI SINIFI | İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> ) | TOPLAM KAT SAYISI | B. B. SAYISI | KULLANIM AMACI |
| 378                        | 25     | 06.08.2021 | 2021/139 | 4/B         | 12.921                         | 9+Ç.A.            | 3            | İşyeri         |

Yapı kullanma izin belgesi tarihinden sonra düzenlenmiş herhangi bir olumsuz evraka (yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb.) rastlanmamıştır.

## 11.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Riskli Yapı Tespiti, Plan İptalleri v.b. konular

Yapılan incelemede güncel herhangi bir encümen kararı (yıkım kararı ve para cezası), 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)

Rapora konu taşınmazın yapı denetim faaliyetleri İlkem Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından gerçekleştirilmiştir.

Adres: Yenisahra Mahallesi, Fatih Caddesi, Eksen Sağlıklı Yaşam Merkezi, Blok no: 96, Ataşehir / İstanbul

## **11.5. Son Üç Yıl içerisinde Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim**

### **11.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri**

#### **11.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri**

Son üç yıl içerisinde herhangi bir alım-satım işlemi gerçekleşmemiştir.

### **11.5.2. Belediye Bilgileri**

#### **11.5.2.1. İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b. Bilgiler**

İmar planında meydana gelmiş herhangi bir değişiklik ya da kamulaştırma söz konusu değildir.

### **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**

Rapora konu taşınmaza ait 18.02.2021 tarihli enerji kimlik belgesi bulunmaktadır. Enerji Kimlik Belgesi rapor ekinde sunulmuştur.

### **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**

Taşınmaza ait 06.08.2021 tarih 2017/139 sayılı Yapı Kullanım İzin Belgesi mevcut olup yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır. Kat mülkiyetine geçilmiştir.

## **12. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU**

### **12.1. Konum ve Çevre Bilgileri**

Değerlemeye konu taşınmaz; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Caddebostan Mahallesi'nde, Bağdat Caddesi ile Şerafettin Sokak'ın kesişiminde yer alan köşe parsel üzerinde konumlu, 319-321 kapı numaralı ve halihazırda çok katlı mağaza olarak kullanılan binadır. Taşınmaz, tapu kayıtlarına göre 3 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

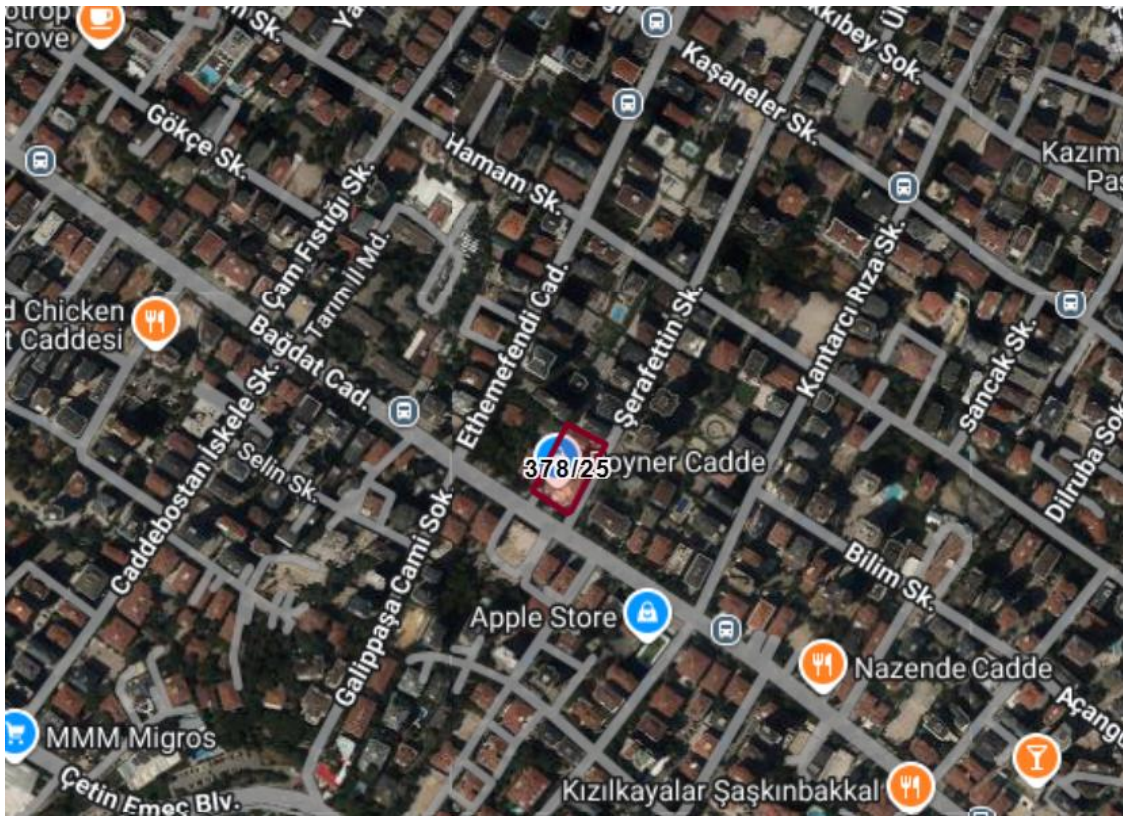
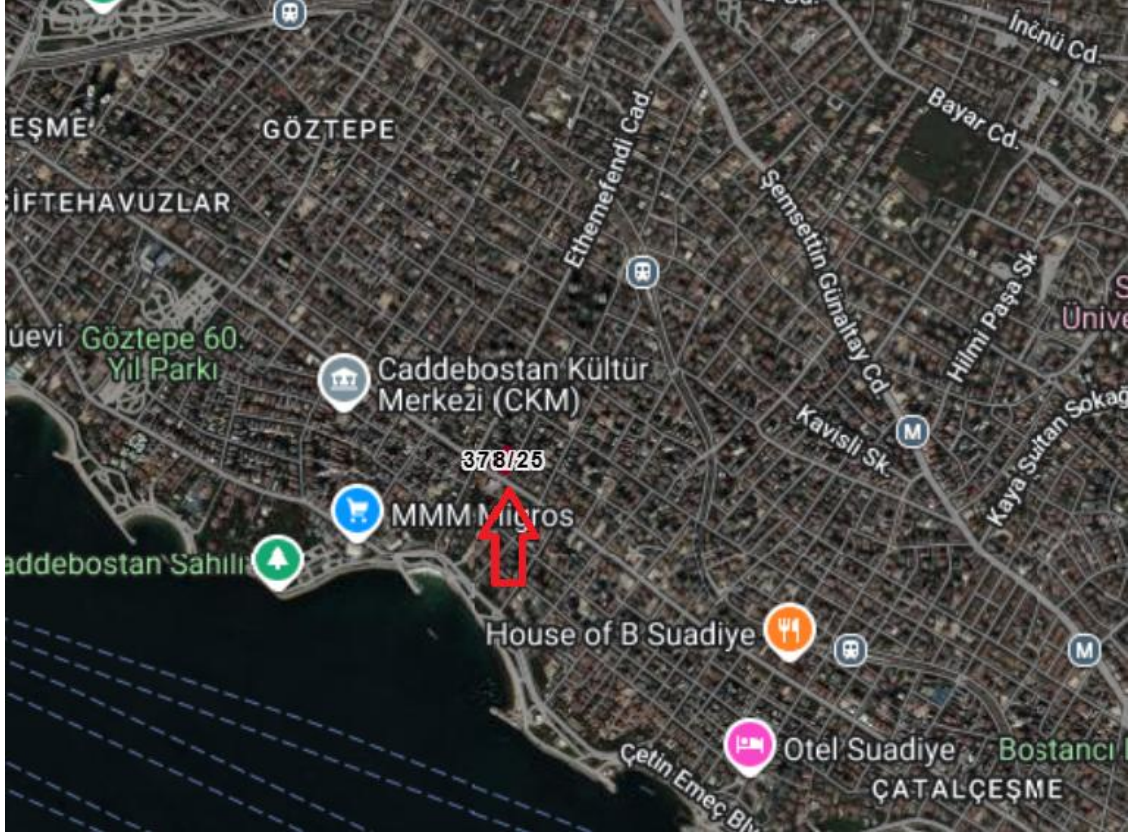
Taşınmazın yakın çevresinde, ağırlıklı olarak üst-orta ve üst gelir gruplarına hitap eden, zemin katları ticari kullanımlı, normal katları ise ofis ve mesken olarak kullanılan, ayrık nizamda inşa edilmiş az ve çok katlı yapılar bulunmaktadır. Bölge; nitelikli konut dokusu, cadde üzerindeki ticari kullanımlar, mağaza ve yeme-içme işletmeleri ile sosyal ve kültürel olanakların çeşitliliğiyle İstanbul Anadolu Yakası'nın öne çıkan yerleşim ve ticaret akslarından biri niteliğindedir.

Bağdat Caddesi, sahip olduğu yoğun yaya ve araç trafiği, farklı sektörlerden markaların yer aldığı ticari işletmeleri ve çevresindeki nitelikli konut alanları sayesinde bölge genelinde güçlü bir ticari çekim merkezi niteliğindedir. Taşınmazın caddenin köşe noktasında konumlanması, görünürlük ve erişilebilirlik açısından ticari kullanımı destekleyen önemli bir konum avantajı sağlamaktadır.

Taşınmaz; Ethem Efendi Caddesi'ne yaklaşık 100 m., Çetin Emeç Bulvarı'na (sahil yoluna) 400 m. Caddebostan Migros'a yaklaşık 650 m. ve Erenköy Marmaray İstasyonu'na 900 m., Kadıköy ilçe merkezine ise yaklaşık 5 km. mesafede yer almaktadır. Konumu itibarıyla toplu taşıma olanaklarına, ana ulaşım arterlerine, ticari ve sosyal donatı alanlarına kolay erişim sağlamakta olup, Bağdat Caddesi'nin bölgedeki yüksek ticari hareketliliğinden yararlanmaktadır.



#### Konum Krokileri



**Uydu Görüntüleri**

## 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.

TÜİK'in 2025 yılı projeksiyonları ve güncel Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre İstanbul'un resmi nüfusu 15 milyon 840 bin seviyelerine ulaşmıştır.

İstanbul, 41° K ve 29° D koordinatlarında, batıda Çatalca Yarımadası ve doğuda Kocaeli Yarımadası üzerinde konumlanmıştır. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent; Tekirdağ ve Kocaeli illeri ile komşudur. Çatalca Yarımadası Avrupa, Kocaeli Yarımadası ise Asya anakarasında yer alır. Kentin iki yakası, deniz üstünde 15 Temmuz Şehitler, Fatih Sultan Mehmet ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri ile; deniz altında ise Marmaray ve Avrasya Tüneli



vasıtasıyla birbirine bağlanmaktadır.

Asya ve Avrupa kıtalarını birleştiren jeopolitik konumu, İstanbul'u küresel ticaretin ve enerji hatlarının vazgeçilmez bir durağı haline getirmektedir. Ancak yüksek nüfus ve endüstriyel yoğunluk; çarpık kentleşme, hava ve gürültü kirliliği gibi çevresel sorunları da beraberinde getirmektedir. Kentin idari yapısı 25'i Avrupa, 14'ü Anadolu Yakası'nda olmak üzere toplam 39 ilçeden oluşmaktadır.

Şehrin silüeti batıya ve kuzeye doğru modern bir yapılaşma göstermektedir. Avrupa Yakası'nda Levent, Maslak, Mecidiyeköy ve son dönemde parlayan Basın Ekspres hattı yüksek katlı ofis bloklarının merkezidir. Anadolu Yakası'nda ise Ataşehir'de faaliyete geçen İstanbul Finans Merkezi (İFM), Türkiye'nin finansal operasyon kalbi haline gelmiştir. Finansal ve operasyonel merkezlerin Pendik-Tuzla-Gebze aksına doğru kayma eğilimi, bölgedeki ticari gayrimenkul talebini artırmıştır.

İstanbul, Türkiye ekonomisinin amiral gemisidir. Ülke genelindeki sanayi istihdamının yaklaşık %20'sini sağlamakta ve GSYH'nin büyük bir kısmını tek başına üretmektedir. İlde gıda, tekstil, petrol ürünleri, otomotiv, savunma sanayii ve teknoloji odaklı üretimler ön plandadır. Ticaret sektörü kentin gelirinde en büyük paya sahiptir; Türkiye dış ticaretinin (ihracat ve ithalat) yaklaşık yarısı İstanbul merkezli firmalarca gerçekleştirilmektedir. Tüm büyük bankaların, ulusal yayın organlarının ve dev şirketlerin genel merkezleri bu kentte toplanmıştır.

Turizm açısından bir dünya markası olan İstanbul, 2023 ve 2024 yıllarında yıllık 17 milyonun üzerinde yabancı ziyaretçi ağırlayarak rekor tazelemiştir. Tarihi Yarımada, Boğaz hattı ve modern alışveriş merkezleri turizmin ana odaklarıdır.

Ulaşım altyapısı son on yılda devrim niteliğinde değişmiştir. Havayolu ulaşımında Avrupa Yakası'ndaki İstanbul Havalimanı (IST) dünyanın en büyük havacılık merkezlerinden biri olarak tam kapasite hizmet vermektedir; Anadolu Yakası'nda ise Sabiha Gökçen Havalimanı (SAW) ikinci pistinin açılmasıyla kapasitesini iki katına çıkarmıştır. Karayolu taşımacılığında Büyük İstanbul Otogarı ve Harem Otogarı ana arterler olmayı sürdürürken, Kuzey Marmara Otoyolu transit geçiş yükünü şehir dışına taşımıştır.

Demiryolu ulaşımında Marmaray, kentin iki yakasını kesintisiz bağlamaktadır. Yüksek Hızlı Tren (YHT) seferleri Pendik, Bostancı, Söğütlüçeşme ve Halkalı durakları üzerinden hizmet vermektedir. Şehir içi ulaşımında metro ağı 2024 itibarıyla 350 km'nin üzerine çıkmış; İETT, Metro İstanbul ve Şehir Hatları ile entegre bir toplu taşıma ekosistemi oluşturulmuştur.

### **12.2.2. Kadıköy İlçesi:**

Kadıköy, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda köklü tarihsel mirası, entelektüel derinliği ve modern kent yaşamıyla birleşen, şehrin kültürel ve sosyal başkentidir. Batıda ve güneyde Marmara Denizi'ne kıyısı olan ilçe; doğuda Maltepe, kuzeyde ise Üsküdar ve Ataşehir ile komşudur. 21 mahalleden oluşan Kadıköy, 2026 yılı itibarıyla koruduğu "mahalle sıcaklığı" ile lüks ve modern şehircilik anlayışını sentezleyerek, İstanbul'un yaşam kalitesi en yüksek cazibe merkezlerinden biri olma unvanını pekiştirmiştir.

İlçe, son dönemde hız kazanan kentsel yenileme çalışmalarıyla mevcut yapı stokunu modernize ederken, bölgenin kendine has mimari dokusunu ve yeşil alanlarını korumayı başarmıştır. Bağdat Caddesi boyunca uzanan dünya standartlarındaki ticari aks, bölgeyi global bir perakende merkezi haline getirirken; Moda, Yeldeğirmeni ve Bahariye gibi bölgelerdeki sanat atölyeleri, tasarım ofisleri ve yeni nesil gastronomi durakları ilçenin yaratıcı ekonomisini beslemektedir. Ayrıca, yenilenen Müze Gazhane gibi endüstriyel mirasın kültür-sanat kompleksine dönüşümü, Kadıköy'ün "yaşayan şehir" kimliğini güçlendirmiştir.

Ulaşım stratejisi açısından Kadıköy, kıtalararası geçişin ve deniz ulaşımının ana "transfer merkezi" konumundadır. M4 Kadıköy-Sabiha Gökçen Havalimanı Metro Hattı ve Marmaray'ın kesişim noktası olması, ilçeyi Avrupa Yakası'na ve havalimanına dakikalar içinde bağlamaktadır. Tarihi Haydarpaşa Garı ve çevresindeki restorasyon süreçleri bölgeye nostaljik bir prestij katarken; vapur iskeleleri, metrobüs bağlantıları ve genişleyen bisiklet yolları ağı, ilçeyi sürdürülebilir ulaşımın öncüsü yapmaktadır. Kadıköy; gelişmiş sağlık altyapısı, seçkin eğitim kurumları ve kozmopolit yapısıyla, İstanbul'un hem bugününe hem de geleceğine yön veren en nitelikli ilçe profiline sahiptir.

### 12.3. Dünya Ekonomisine Genel Bakış

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 aşılamların hızla yapılmaya çalışıldığı seyahat kısıtlamalarının büyük oranda kalktığı ve tüm olumsuz faktörlere rağmen ekonominin canlı tutulmaya çalışıldığı bir dönem olmuştur. 2022 yılı pandemi sonrası toparlanma süreci içerisinde tüm Dünya'da enflasyon ile mücadele adımlarının atıldığı, iklim değişikliği etkilerinin gözle görülür biçimde ortaya çıktığı, hane halkının yaşam maliyetlerinin çok hızlı arttığı ve genel olarak büyümenin yavaşladığı bir dönem olmuştur. 2023 yılında gelişmiş ekonomilerdeki yavaşlama ve tedarik zinciri sorunları oluşturmuştur. Bu süreçte emtia fiyatları ve yeşil enerji dönüşüm maliyetleri önem kazanmıştır. 2024 yılının ilk yarısı, ABD'nin görece güçlü performansı, ivme kaybeden enerji fiyatları, enflasyonda sınırlı düşüş ve Çin ekonomisinin görece toparlanmasının etkisiyle iktisadi faaliyette olumlu havayı beraberinde getirmiştir. Ancak, küresel ölçekte direncini koruyan enflasyon ile mücadele kapsamında uygulanan sıkı para politikalarına bağlı olarak iktisadi faaliyet dünya ölçeğinde ılımlı seyretmiş ve 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 kırılgan bir seyir izlemektedir. ABD'de yılın ikinci yarısında başlayan faiz indirim döngüsünün sınırlı da olsa finansal koşulları gevşetmesi, tüketim ve yatırım iştahında kısmi bir artış yaratmıştır. Ancak enflasyonun birçok gelişmiş ekonomide 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, 2026 yılının ilk yarısı itibarıyla küresel ekonomide büyüme görünümü ılımlı ancak kırılgan seyrini sürdürmektedir. IMF'nin 2026 yılı için küresel büyüme beklentisi yaklaşık %3,1 seviyesinde bulunurken, Dünya Bankası küresel büyümenin 2025-2026 döneminde %2,7 düzeyinde yatay seyredeceğini öngörmektedir. OECD ise enerji fiyatları, jeopolitik gerilimler ve kalıcı enflasyon baskıları nedeniyle 2026 yılı küresel büyüme beklentisini %2,9 seviyesinde değerlendirmektedir. ABD ve gelişmiş ekonomilerde faiz indirim sürecinin temkinli ve veri odaklı biçimde ilerlemesi, finansal koşullarda kısmi rahatlama sağlamakla birlikte, enflasyonun hedef seviyelere dönüşünün zaman alacağı anlaşılmaktadır. Avrupa ekonomisinde sanayi üretimindeki zayıf seyir ve düşük büyüme performansı devam ederken, Çin ekonomisinde kamu destekleri ve kredi genişlemesiyle toparlanma çabaları izlenmektedir. Hindistan başta olmak üzere bazı gelişmekte olan ekonomiler görece güçlü büyüme performansını korusa da, küresel sermaye hareketleri, enerji fiyatları ve döviz kurlarındaki oynaklık risk unsuru olmaya devam etmektedir. Ukrayna-Rusya savaşı, Orta Doğu kaynaklı jeopolitik gerilimler, enerji arzına ilişkin belirsizlikler ve Çin-ABD teknoloji rekabeti küresel ticaret ve yatırım kararları üzerinde baskı oluşturmaktadır. Bu çerçevede 2026 yılı, küresel ekonomide belirgin bir ivmelenmeden ziyade enflasyonla mücadele, kontrollü parasal gevşeme, enerji arz güvenliği, yeşil dönüşüm ve dijitalleşme odaklı yatırımların öne çıktığı; büyümenin ise bölgelere göre farklılaştığı dengelenme dönemi olarak değerlendirilmektedir.

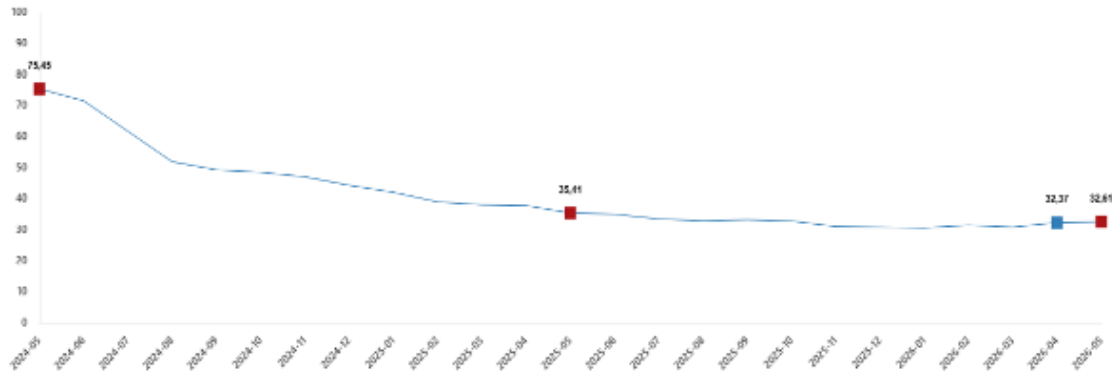
## 12.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

Türkiye ekonomisinde büyüme oranı 2020 yılında %1,8, 2021 yılında %11, 2022 yılında %5,6, 2023 yılında %4,5, 2024 yılında ise %3,2 olarak gerçekleşmiştir.

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

2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında %16,3, 2019 yılında %15,18, 2020 yılında %12,8, 2021 yılında %13,58, 2022 yılında %64,27, 2023 yılında %64,77, 2024 yılında %44,38 oranında, 2025 yılında %30,89 olarak gerçekleşmiştir.

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Mayıs 2026



Tablo Kaynak: TÜİK

İşsizlik oranları ise son 4 yılda %11-%13 Aralığında seyretmekteydi. 2025 yılı Aralık ayı itibariyle mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %7,7 seviyesinde gerçekleşmiştir. İstihdam edilenlerin sayısı 2025 yılının Aralık ayında bir önceki aya göre 42 bin kişi azalarak 32 milyon 685 bin kişi olmuştur. Buna göre mevsim etkisinden arındırılmış İstihdam oranı ise %49,1 oldu.

Ödemeler dengesi tarafında ise 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 %76,1, 2025 yılında ise %74,8 olarak gerçekleşmiştir.

2025 yılı boyunca izlenen sıkı para politikalarının etkisiyle kontrollü bir dengelenme sürecine girmiş, ancak büyüme ivmesi sınırlı kalmıştır. Enflasyon oranı 2025 yılı sonunda gerileme eğilimine girmiş olsa da, başta gıda, konut ve enerji kalemleri olmak üzere temel harcama gruplarında fiyat baskıları devam etmektedir.

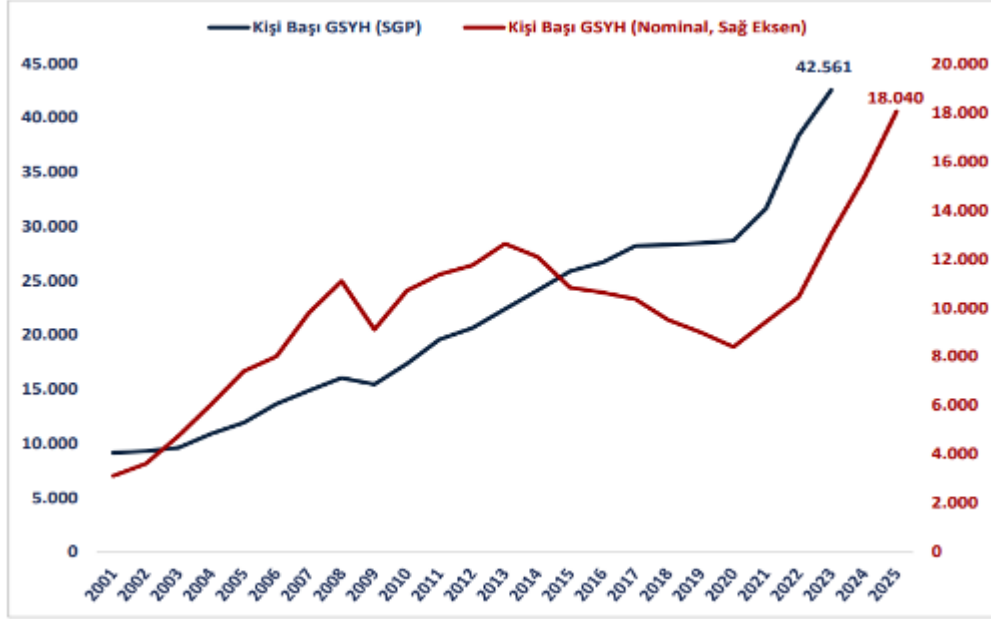
Merkez Bankası'nın 2025'in ikinci yarısından itibaren başlattığı kademeli faiz gevşemesi, kredi piyasasında sınırlı bir rahatlama sağlamış; ancak yüksek fonlama maliyetleri nedeniyle yatırımlar üzerinde belirgin bir ivmelenme henüz gerçekleşmemiştir. Küresel ölçekte sıkı finansal koşulların sürmesi, jeopolitik riskler ve döviz kurlarındaki dalgalı seyir, ekonomik toparlanmayı sınırlayan başlıca unsurlar olmayı sürdürmektedir.

İşgücü piyasasında ise 2025 yılı genelinde işsizlik oranı %8-9 bandında seyretmiş, istihdam artışı ağırlıklı olarak hizmet sektörü kaynaklı gerçekleşmiştir. Buna karşın sanayi ve inşaat sektörlerinde istihdam artışı sınırlı kalmış; bu durum, iş gücü piyasasında verimlilik ve nitelik dönüşümü ihtiyacını daha belirgin hâle getirmiştir.

2026 yılı ilk yarısı itibarıyla Türkiye ekonomisinde dezenflasyon programı, sıkı para politikası ve dengelenme süreci belirleyici olmaya devam etmektedir. 2026 yılının birinci çeyreğinde ekonomik büyüme yıllık bazda %2,5 seviyesinde gerçekleşmiş olup, büyümenin önceki yıllara kıyasla daha sınırlı ve kontrollü bir görünüm sergilediği izlenmektedir. Enflasyon oranı 2025 yıl sonuna göre gerileme eğilimini sürdürmekle birlikte, 2026 yılı Nisan ayı itibarıyla yıllık tüketici enflasyonu %32,37 seviyesinde gerçekleşmiş; gıda, kira, hizmet ve enerji bağlantılı maliyet unsurları fiyatlar genel seviyesi üzerinde baskı oluşturmaya devam etmiştir. İşgücü piyasasında mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı 2026 yılı Mart ayı itibarıyla %8,1 seviyesinde gerçekleşmiş olup, istihdam piyasasında hizmet sektörü kaynaklı görece dirençli görünüm korunurken, sanayi üretimi ve yatırım iştahı üzerindeki baskılar sınırlayıcı unsur olarak öne çıkmaktadır. Dış ticaret tarafında ise küresel talepteki zayıf seyir, döviz kuru hareketleri, enerji ithalatı ve finansman koşulları ihracat performansı ile cari denge üzerinde belirleyici olmaya devam etmektedir.

Genel değerlendirme itibarıyla 2026 yılı Türkiye ekonomisi için "sıkı para politikası eşliğinde dengelenme ve dezenflasyon yılı" olarak tanımlanabilir. Ekonomide iç talebin kontrollü seyretmesi, kredi koşullarının sıkı kalması ve finansman maliyetlerinin yüksek düzeyini koruması büyüme hızını sınırlarken; enflasyondaki kademeli düşüş eğilimi, cari dengede görece iyileşme beklentisi ve makro finansal istikrarı güçlendirmeye yönelik politikalar orta vadeli görünüm açısından destekleyici unsurlar olarak değerlendirilmektedir. Bununla birlikte, kalıcı fiyat istikrarının sağlanması, mali disiplinin korunması, üretim ve ihracat kapasitesini artıracak yapısal reformların hızlandırılması, yatırım ortamının güçlendirilmesi ve öngörülebilirliğin artırılması ekonomik toparlanmanın sürdürülebilirliği açısından önemini korumaktadır. Aksi durumda yüksek enflasyonun alım gücü üzerindeki baskısı, reel sektörün finansmana erişim zorlukları ve küresel-jeopolitik riskler büyüme performansı ve gelir dağılımı üzerinde baskı oluşturmaya devam edebilecektir.

### Kişi Başına Düşen GSYH (USD)



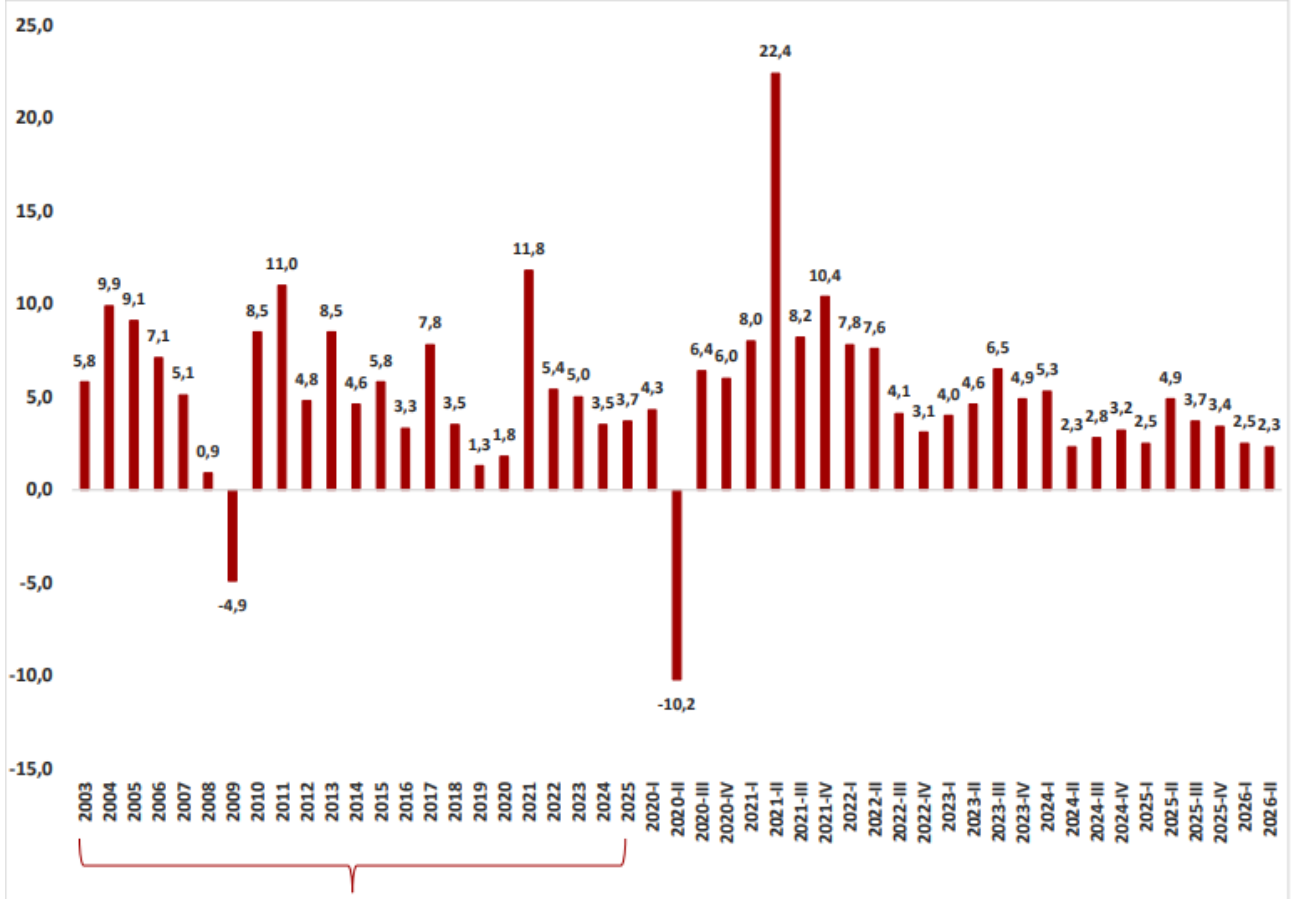
### Temel Ekonomik Göstergeler

|                                                    | 2015   | 2016   | 2017   | 2018   | 2019   | 2020   | 2021   | 2022   | 2023   | 2024   | 2025   |
|----------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| GSYH Artışı, Zincirlenmiş Hacim Endeksi, %         | 5,8    | 3,3    | 7,8    | 3,5    | 1,3    | 1,8    | 11,8   | 5,4    | 5,0    | 3,5    | 3,7    |
| GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL                   | 2.354  | 2.630  | 3.152  | 3.806  | 4.402  | 5.142  | 7.434  | 15.326 | 27.091 | 44.676 | 63.241 |
| GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar \$                   | 868    | 870    | 864    | 807    | 775    | 730    | 828    | 925    | 1.153  | 1.361  | 1.602  |
| Nüfus, Bin Kişi                                    | 78.741 | 79.815 | 80.811 | 82.004 | 83.155 | 83.614 | 84.680 | 85.280 | 85.372 | 85.665 | 86.092 |
| Kişi Başına GSYH, Cari Fiyatlarla, \$              | 10.822 | 10.621 | 10.354 | 9.502  | 8.992  | 8.397  | 9.424  | 10.434 | 13.008 | 15.356 | 18.103 |
| İhracat (GTS, F.O.B.), Milyar \$                   | 151,0  | 149,2  | 164,5  | 177,2  | 180,8  | 169,6  | 225,2  | 254,2  | 255,6  | 261,8  | 273,2  |
| İhracat (GTS)/GSYH, %                              | 17,4   | 17,1   | 19,0   | 21,9   | 23,3   | 23,2   | 27,2   | 27,5   | 22,2   | 19,2   | 17,1   |
| İthalat (GTS, C.I.F.), Milyar \$                   | 213,6  | 202,2  | 238,7  | 231,2  | 210,3  | 219,5  | 271,4  | 363,7  | 362,0  | 344,0  | 365,4  |
| İthalat (GTS)/GSYH, %                              | 24,6   | 23,2   | 27,6   | 28,6   | 27,1   | 30,1   | 32,8   | 39,3   | 31,4   | 25,3   | 22,8   |
| İhracatın İthalatı Karşılama Oranı (% GTS)         | 70,7   | 73,8   | 68,9   | 76,6   | 86,0   | 77,3   | 83,0   | 69,9   | 70,6   | 76,1   | 74,8   |
| Seyahat Gelirleri, Milyar \$                       | 33,2   | 23,8   | 28,1   | 32,1   | 38,8   | 14,3   | 28,1   | 45,9   | 50,1   | 56,3   | 60,0   |
| Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Giriş), Milyar \$     | 19,3   | 13,8   | 11,2   | 12,5   | 9,5    | 7,5    | 12,9   | 14,8   | 10,6   | 11,7   | 13,1   |
| Cari İşlemler Dengesi (Milyar \$)                  | -21,4  | -22,2  | -35,1  | -14,6  | 15,0   | -31,0  | -7,1   | -46,7  | -41,8  | -13,0  | -30,3  |
| Cari İşlemler Dengesi/GSYH, %                      | -2,5   | -2,5   | -4,1   | -1,8   | 1,9    | -4,2   | -0,8   | -5,0   | -3,6   | -1,0   | -1,9   |
| İşgücüne Katılma Oranı, %                          | 51,3   | 52,0   | 52,8   | 53,2   | 53,0   | 49,3   | 51,4   | 53,1   | 53,3   | 54,2   | 53,5   |
| İşsizlik Oranı, %                                  | 10,3   | 10,9   | 10,9   | 11,0   | 13,7   | 13,2   | 12,0   | 10,4   | 9,4    | 8,7    | 8,3    |
| İstihdam Oranı, %                                  | 46,0   | 46,3   | 47,1   | 47,4   | 45,7   | 42,8   | 45,2   | 47,5   | 48,3   | 49,5   | 49,0   |
| TÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%) | 7,67   | 7,78   | 11,14  | 16,33  | 15,18  | 12,28  | 19,60  | 72,31  | 53,86  | 58,51  | 34,88  |
| TÜFE (%) (Yıllık Değişim)                          | 8,81   | 8,53   | 11,92  | 20,30  | 11,84  | 14,60  | 36,08  | 64,27  | 64,77  | 44,38  | 30,89  |
| ÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)  | 5,28   | 4,30   | 15,82  | 27,01  | 17,56  | 12,18  | 43,86  | 128,47 | 49,93  | 41,10  | 25,36  |
| ÜFE (%) (Yıllık Değişim)                           | 5,71   | 9,94   | 15,47  | 33,64  | 7,36   | 25,15  | 79,89  | 97,72  | 44,22  | 28,52  | 27,67  |

Kaynak: T.C. Ticaret Bakanlığı Ekonomik Görünüm

## Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2026'nın ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %2,3 oranında büyümüştür.



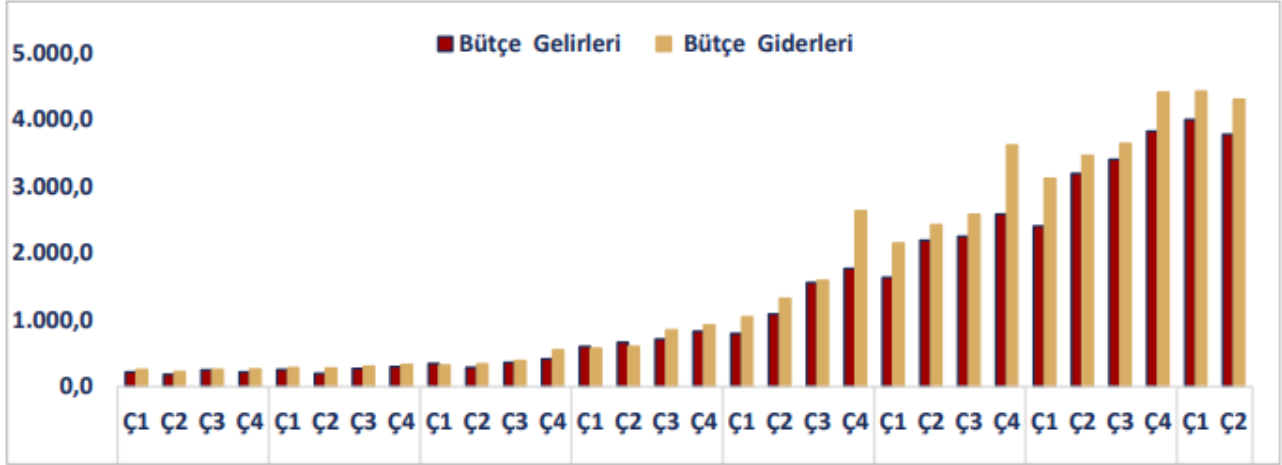
### 2024-2026 Büyüme Tahminleri:

| 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     |

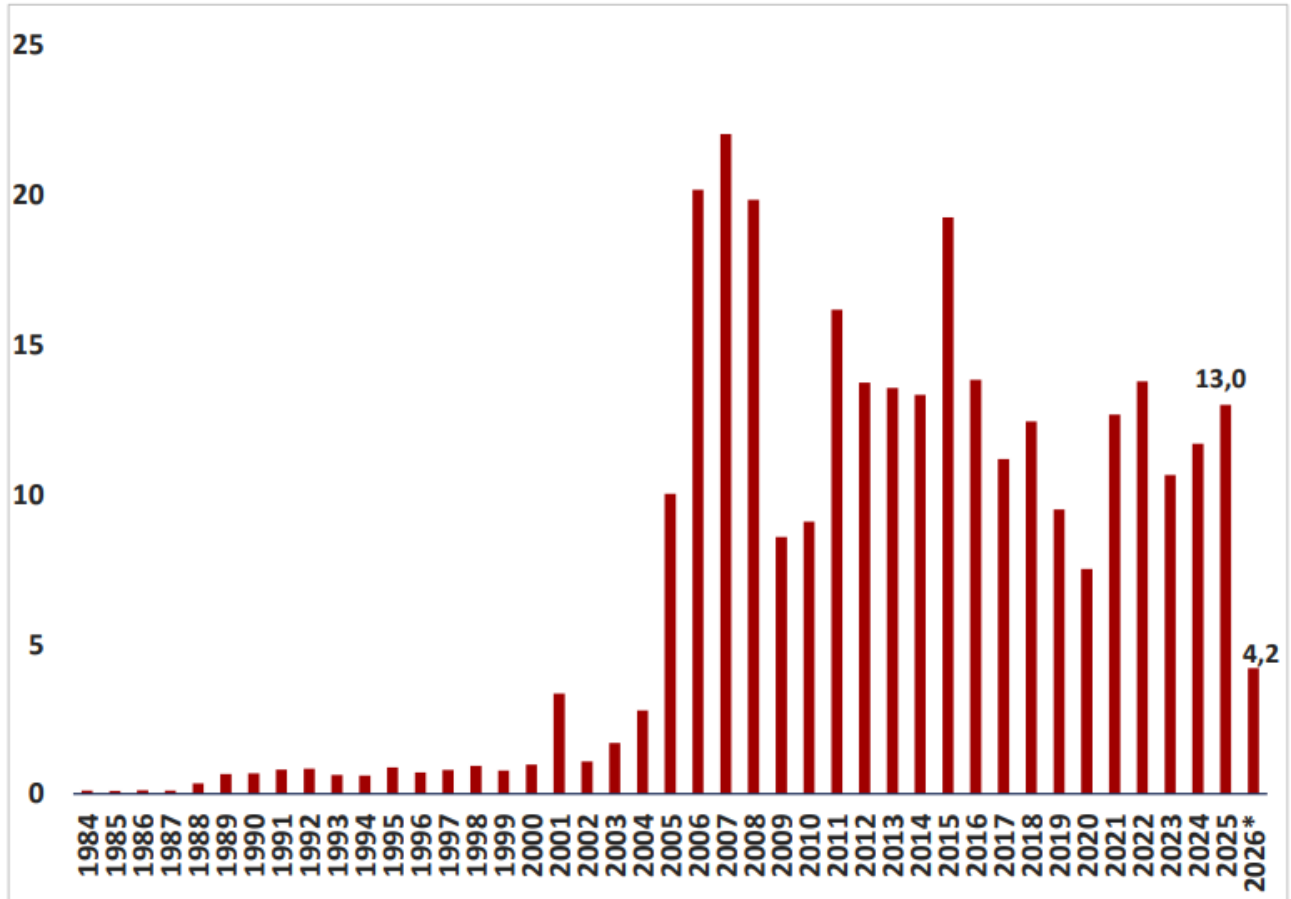
**Kaynak:** T.C. Ticaret Bakanlığı Ekonomik Görünüm

### Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2026 yılı Temmuz ayında merkezi yönetim bütçe giderleri 1.790,5 milyar TL bütçe gelirleri 1.412,4 milyar TL ve bütçe açığı 378,1 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.



### Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyar USD)

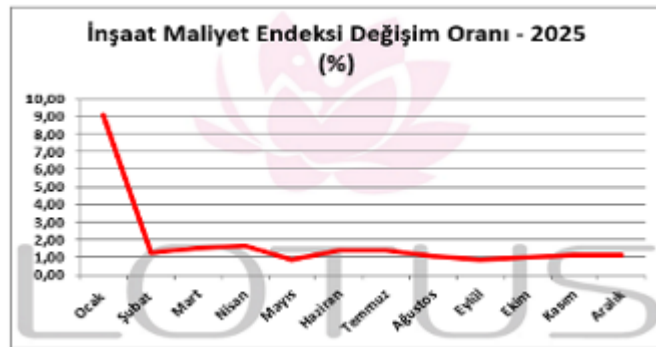
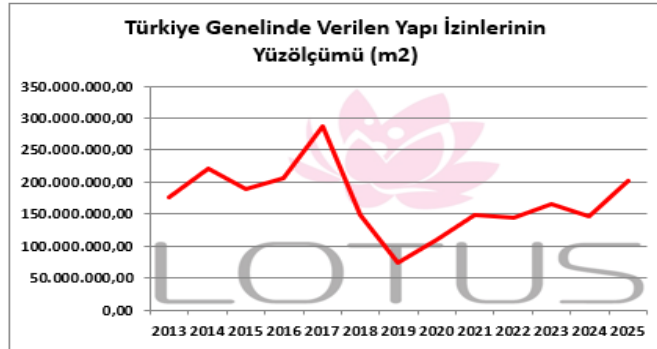
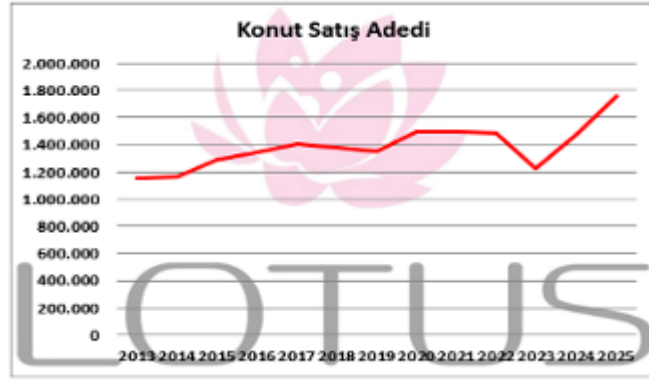


**Kaynak:** T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm

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

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

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



Kaynak: TÜİK

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

2025 yılında konut satışlarında sınırlı toparlanma eğilimi gözlenmiş olup, Türkiye genelinde konut satışları 2025 yılında bir önceki yıla göre %14,3 artışla 1.688.910 adet olarak gerçekleşmiştir. 2026 yılı ilk ayları itibarıyla gayrimenkul piyasasında talep tarafında seçici ve finansman koşullarına duyarlı yapı devam etmektedir. 2026 yılı Nisan ayında Türkiye genelinde 126.808 adet konut satılmış, ipotekli satışlar 25.771 adet, diğer satışlar ise 101.037 adet olarak gerçekleşmiştir. Yüksek faiz ortamı ve krediye erişimdeki kısıtlar özellikle krediye bağımlı konut talebini sınırlarken, enflasyonist ortam, arsa arzındaki kısıtlar ve inşaat maliyetlerindeki artışlar fiyatların nominal olarak yüksek seviyelerde kalmasına neden olmaktadır. Nitekim inşaat maliyet endeksi 2026 yılı Mart ayında yıllık %27,24 oranında artmış; TCMB Konut Fiyat Endeksi ise 2026 yılı Nisan ayında yıllık bazda nominal %26,6 artarken reel olarak %4,3 azalış göstermiştir. Bu veriler, konut piyasasında nominal fiyat artışlarının sürdüğünü, ancak enflasyondan arındırılmış reel değerlerde sınırlı gerilemenin devam ettiğini göstermektedir. Genel değerlendirmede; kısa vadede yüksek finansman maliyetleri nedeniyle piyasada güçlü ve yaygın bir talep artışı beklenmemekle birlikte, büyükşehirlerde sınırlı arsa arzı, yeni proje üretimindeki yavaşlama, nüfus dinamikleri, kira piyasasındaki baskı ve gayrimenkulün enflasyona karşı korunma aracı olarak görülmesi nedeniyle orta ve uzun vadede nitelikli lokasyonlarda değer koruma eğiliminin süreceği 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. YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

|                         |                                              |
|-------------------------|----------------------------------------------|
| İNŞAAT TARZI            | B.A.K                                        |
| İNŞAAT NİZAMI           | Ayrık                                        |
| YAPININ YAŞI            | 10                                           |
| KAT ADEDİ               | 10 (4 Bodrum+Zemin+4 Normal+Çatı)            |
| KULLANIM ALANI (*)      | <b>12.920,68 m<sup>2</sup></b>               |
| ELEKTRİK                | Şebeke                                       |
| SU                      | Şebeke                                       |
| KANALİZASYON            | Şebeke                                       |
| SU DEPOSU               | Var                                          |
| HİDROFOR                | Var                                          |
| YANGIN MERDİVENİ        | Var                                          |
| JENERATÖR               | Var                                          |
| ISITMA SİSTEMİ          | Mevcut (Merkezi İstem VRV)                   |
| ASANSÖR                 | Mevcut (4 adet)                              |
| GÜVENLİK/KAMERA SİSTEMİ | Mevcut                                       |
| PARK YERİ               | Kapalı Otopark Mevcut                        |
| SATIŞ KABİLİYETİ        | <b>"Satılabilirlik"</b> özelliğine sahiptir. |

(\*) Yapı kullanma izin belgesinden alınmıştır.

## 14. AÇIKLAMALAR

- Rapora konu çok katlı mağaza 2.687,23 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 378 ada 25 parsel üzerinde yer almaktadır. Parselin topografik yapısı az eğimli ve engebesizdir.
- Parselin Bağdat Caddesi'ne cephesi yaklaşık 36 m., derinliği ise yaklaşık 67 m. dir.
- Parsel üzerinde 4 bodrum, zemin, 4 normal kat ve çatı kattan meydana gelen çok katlı mağaza binası bulunmaktadır. Çatı kat üzerinde makine dairesi katı mevcuttur.
- Projesine göre binanın 4. bodrum katında; sığınak, otopark, elektrik odası ve jeneratör odası, 3. bodrum katında; otopark, 2. bodrum katında; otopark ve depolar, 1. bodrum katında; depolar ve bisiklet motosiklet park alanı, zemin katında; 2 adet dükkân, 1 adet mağaza ve mağazaya ait cafe, normal katlarında 3 no'lu mağazaya ait satış alanları, kabinler, depo ve WC, çatı katında 3 bağımsız bölüm nolu mağazaya ait ürün iade, depo, muhasebe, WC, personel odaları, toplantı odası, yemekhane, oda, terzi ve teras alanları bulunmaktadır.
- Halihazırda 4., 3. ve 2. bodrum katlarda otopark, 1. Bodrum katta 3 nolu mağazaya ait işyeri hacimleri, depo, zemin katta 3 nolu mağazaya ait işyeri hacimleri, Bağdat caddesi cephesinde 1 adet kafe, binanın arka ve yan cephesinde food hall konseptine uygun yeme-içme mekanları bulunmaktadır. Food hall girişi Şerafettin Sokak cephesinden sağlanmaktadır. Ayrıca Bağdat Caddesi cephesinde verandalı giriş bulunmaktadır. Normal katlar 3 nolu bağımsız bölüme ait mağaza hacimleri olarak kullanılmakta olup çatı katta mağazaya ait ofisler, revir, personel odası, terzi, yönetim odaları, yemekhane ve teras bulunmaktadır. Normal katlarda mağaza alanlarının arkasında depo alanları mevcuttur. Mağaza hacimlerinde kabinler ve WC ler bulunmaktadır.
- İç mekânlar mağaza kullanımına uygun şekilde bölümlendirilmiş ve düzenlenmiştir. Mağaza hacimlerinde zeminler pvc zemin kaplaması/epoksi, duvarlar ve tavanlar sıvalıdır. İç mekânlar yapı doğallığı korunarak dekore edilmiştir. Tavanlar alçı sıvalıdır. Aydınlatma ray spotlar ile sağlanmıştır. Asansör ve yürüyen merdiven bulunmaktadır.
- Restoran ve kafelerde kullanım amacına uygun şekilde düzenlemeler yapılmıştır.
- 2-3-4. Bodrum katlarda zeminler epoksi, duvarlar ve tavanlar alçı sıvalıdır.
- Normal katlar ve çatı katta galeri boşluğu bulunmaktadır. Çatı kat teras zemini seramiktir.
- Zemin seviyesinde ön ve yan cephelerde açılır kapanır malzemedan kış bahçesi alanları yapılmıştır.
- 4 adet asansör bulunmaktadır.
- Katlar arası irtibat doğal taş kaplı betonarme iç merdiven ile sağlanmaktadır.
- İç mekân malzeme kalitesi yüksek seviyededir.
- Çatı terasından görülebilen kısmi deniz manzarası bulunmaktadır.
- Bina dış cephesi yalıtımlı dış cephe kaplaması ile kaplıdır.
- Bina girişi Bağdat Caddesi cephesinden sağlanmakta olup sensörlü otomatik kapısı bulunmaktadır.

**Kat Kullanım Alanları:**

| KATLAR          | KULLANIM ALANI                 |
|-----------------|--------------------------------|
| 4. Bodrum kat   | 1.810,60 m <sup>2</sup>        |
| 3. Bodrum kat   | 1.810,60 m <sup>2</sup>        |
| 2. Bodrum kat   | 1.810,60 m <sup>2</sup>        |
| 1. Bodrum kat   | 1.810,60 m <sup>2</sup>        |
| Zemin kat       | 816,45 m <sup>2</sup>          |
| 1. Normal Kat   | 999 m <sup>2</sup>             |
| 2. Normal Kat   | 999 m <sup>2</sup>             |
| 3. Normal Kat   | 999 m <sup>2</sup>             |
| 4. Normal Kat   | 999 m <sup>2</sup>             |
| Çatı Kat        | 767,53 m <sup>2</sup>          |
| Merdiven Kulesi | 98,30 m <sup>2</sup>           |
| <b>Toplam</b>   | <b>12.920,68 m<sup>2</sup></b> |

## 15. 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 değerlendirilmesi 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 imkânları, reklam kabiliyeti, bulunduğu bölgenin ticari potansiyeli dikkate alındığında mevcut kullanımının en uygun kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

## 16. DEĞERLENDİRME

### Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler

| Olumlu etkenler                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Olumsuz etkenler                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- Merkezi konumu</li><li>- Ulaşım imkânlarının kolaylığı</li><li>- Reklam kabiliyeti</li><li>- Bağdat Caddesi üzerinde yer alması</li><li>- Yaya yoğunluğunun yüksek olduğu bir konumda bulunması</li><li>- Uzun süreli kira sözleşmesinin bulunması</li><li>- Tercih edilen bir bölgede yer alması</li><li>- İskân belgesinin bulunması</li><li>- Kapalı otopark alanının bulunması</li><li>- Cadde cephesinin geniş olması</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk</li><li>- Ekonomideki dalgalanmaların gayrimenkul sektörünü olumsuz yönde etkilemesi</li></ul> |

## 17. 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.

### 17.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

(a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

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

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

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

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

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi 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.

## 17.2. 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 değeri 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 değeri 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 değeri 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 katlanılan 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.

### 17.3. 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 gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
- Değerleme 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 "çeşitlendirmeyele giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

## 18. FİYATLANDIRMA

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

**18.1. İkame Maliyet Yaklaşımı**

**18.2. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı**

**18.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı**

### 18.1. İkame Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde taşınmazın arsa ve inşai değeri olmak üzere iki bileşeni esas tutulmak suretiyle değerler ayrı ayrı tespit edilmekte ve taşınmazların değeri bu bileşenlerin toplamı olarak takdir edilmektedir.

(Ancak bu değerler arsa ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas olmayıp toplam değere ulaşmak için belirlenen fiktif büyüklüklerdir.)

Bölgede benzer özellikte ve yapılaşma şartlarında satılık ve/veya kiralık arsa emsali bulunamamış olması ve parsel üzerindeki yapının cins tahsisli olması ve arsası ile bir bütün olarak değerlendirilmesi gerekliliği nedeni ile bu yöntem kullanılmamıştır.

### 18.2. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden, emlak pazarlama firmaları ve proje yetkilileri ile yapılan görüşmelerden faydalanılmış; bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu taşınmaz için kıymet takdir edilmiştir.

Bulunan emsaller, görülebilirlik, konum, büyüklük, imar 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.

#### Piyasa Bilgileri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

#### Satılık Ticari Bina-Dükkân Emsalleri:

##### **1-Emsal: Satılık / KW Cadde Emlakçısı – 542 389 37 89**

Bağdat Caddesi'ne 3. parsel üzerinde yer alan (Selin Sokak), 10 yıllık binanın bodrum ve zemin katlarında yer alan 36 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen depolu dükkan 30.000.000,-TL bedelle satılıktır. (Birim fiyat: 833.333,-TL/m<sup>2</sup>)

##### **2-Emsal: Satılık / Ar Emlak Danışmanlık – 535 213 01 54**

Bağdat Caddesi ile Topağaç Sokak arasında kalan 30 üzeri yıllık binanın zemin katında yer alan 40 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan 35.000.000,-TL bedelle satılıktır. (Birim fiyat: 875.000,-TL/m<sup>2</sup>)

**3-Emsal: Satılık / Gökçe Emlak – 532 314 29 30**

Bağdat Caddesi'ne 4. parsel üzerinde yer alan (Kazım Özalp Sokak), 4 yıllık binanın bodrum ve zemin katlarında yer alan 76 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan 53.000.000,-TL bedelle satılıktır. (Birim fiyat: 697.368,-TL/m<sup>2</sup>)

**4-Emsal: Satılık / Coldwell Banker Cadde – 532 664 23 28**

Bağdat Caddesi'ne 5. parsel üzerinde yer alan (Ethem Efendi Caddesi), yeni binanın bodrum ve zemin katlarında yer alan 400 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen depolu dükkan 224.000.000,-TL bedelle satılıktır. (Birim fiyat: 560.000,-TL/m<sup>2</sup>)

**5-Emsal: Satılık / Century 21 Park Gayrimenkul Suadiye – 532 769 17 86**

Bağdat Caddesi üzerinde yer alan, 5 katlı, 1.485 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen 42 yıllık bina 800.000.000,-TL bedelle satılıktır. (Birim fiyat: 538.720,-TL/m<sup>2</sup>)

**Kiralık Ticari Bina-Dükkân Emsalleri:**

**6-Emsal: Kiralık / D&C Emlak Danışmanlığı – 537 959 66 64**

Bağdat Caddesi üzerinde yer alan (No:306), 30 yıllık binanın 1. bodrum katında konumlu (caddeden görünürlüğü iyi), 150 m<sup>2</sup> kullanım alanlı (tek kat) olduğu beyan edilen dükkân 500.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (Birim fiyat: 3.333,-TL/m<sup>2</sup>)

**7-Emsal: Kiralık / Re/Max İcon – 551 052 42 45**

Bağdat Caddesi üzerinde yer alan (No:300), 30 yıllık binanın 1. bodrum katında konumlu (caddeden görünürlüğü iyi), 200 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen depolu dükkân 875.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (Birim fiyat: 4.375,-TL/m<sup>2</sup>)

**8-Emsal: Kiralık / Prowork Demirler Gayrimenkul – 533 134 16 52**

Bağdat Caddesi'ne 2. parsel üzerinde yer alan (Küçükağa Sokak), 3 yıllık binanın zemin katında konumlu, 220 m<sup>2</sup> kullanım alanlı (tek kat) olduğu beyan edilen dükkân 1.250.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (Birim fiyat: 5.682,-TL/m<sup>2</sup>)

**9-Emsal: Kiralık / Çevik Emlak Cadde – 530 391 15 81**

Bağdat Caddesi'ne 3. parsel üzerinde yer alan (Noter Sokak), bodrum, zemin, 2 NK. ve çatı kat olmak üzere toplam 5 katlı, 690 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen yeni bina 1.850.000,-TL bedelle kiralıktır. (Birim fiyat: 2.681,-TL/m<sup>2</sup>)

## Emsal Kroki Tablosu (Satılık-Kiralık Ticari Emsaller):



## Emsal Analizi (Satılık Ticari)

|             | Birim Satış Fiyatı (TL) | Pazarlık Oranı   | Alan Düzeltmesi |                  | Bina Yaşı - Kalitesi           |                  | Konum                                      |                  | Şerefiye                    |                  | Toplam Düzeltme  | Düzeltilmiş Değer (TL) |
|-------------|-------------------------|------------------|-----------------|------------------|--------------------------------|------------------|--------------------------------------------|------------------|-----------------------------|------------------|------------------|------------------------|
| <b>Konu</b> |                         | <b>%</b>         | <b>12.921</b>   |                  | <b>5 - İnşaat Kalitesi İyi</b> |                  | <b>Erenköy Mah. - Bağdat Caddesi Üzeri</b> |                  | <b>Çok Katlı Mağaza</b>     |                  |                  | <b>283.850</b>         |
|             |                         | Düzeltilme Oranı | Alanı           | Düzeltilme Oranı | Durumu                         | Düzeltilme Oranı | Durumu                                     | Düzeltilme Oranı | Durumu                      | Düzeltilme Oranı | Düzeltilme Oranı |                        |
| Emsal 1     | 833.333                 | -15%             | 36              | -40%             | Benzer                         | 0%               | Kötü                                       | 15%              | Daha İyi / Depolu Dükkan    | -30%             | -70%             | 250.000                |
| Emsal 2     | 875.000                 | -15%             | 40              | -40%             | Kötü                           | 15%              | Kötü                                       | 20%              | Daha İyi / Zemin Kat Dükkan | -45%             | -65%             | 306.250                |
| Emsal 3     | 697.368                 | -15%             | 76              | -40%             | Benzer                         | 0%               | Kötü                                       | 15%              | Daha İyi / Depolu Dükkan    | -30%             | -70%             | 209.211                |
| Emsal 4     | 560.000                 | -15%             | 400             | -30%             | Az Yeni                        | -5%              | Kötü                                       | 15%              | Daha İyi / Depolu Dükkan    | -30%             | -65%             | 196.000                |
| Emsal 5     | 538.721                 | -15%             | 1.485           | -25%             | Kötü                           | 15%              | Az İyi                                     | 10%              | Benzer                      | 0%               | -15%             | 457.912                |

**Emsal Analizi (Kiralık Ticari)**

|           | Birim Satış Fiyatı (TL) | Pazarlık Oranı   | Alan Düzeltmesi |                  | Bina Yaşı - Kalitesi    |                  | Konum                               |                  | Şerefiye                              |                  | Toplam Düzeltme  | Düzeltilmiş Değer (TL) |
|-----------|-------------------------|------------------|-----------------|------------------|-------------------------|------------------|-------------------------------------|------------------|---------------------------------------|------------------|------------------|------------------------|
| Konu Mülk |                         | %                | 12.921          |                  | 5 - İnşaat Kalitesi İyi |                  | Erenköy Mah. - Bağdat Caddesi Üzeri |                  | Çok Katlı Mağaza                      |                  |                  | 1.330                  |
|           |                         | Düzeltilme Oranı | Alanı           | Düzeltilme Oranı | Durumu                  | Düzeltilme Oranı | Durumu                              | Düzeltilme Oranı | Durumu                                | Düzeltilme Oranı | Düzeltilme Oranı |                        |
| Emsal 6   | 3.333                   | -15%             | 150             | -40%             | Kötü                    | 15%              | Benzer                              | 0%               | Daha İyi / Yarı Bodrum Tek Kat Dükkan | -25%             | -65%             | 1.167                  |
| Emsal 7   | 4.375                   | -15%             | 200             | -40%             | Kötü                    | 15%              | Benzer                              | 0%               | Daha İyi / Yarı Bodrum Tek Kat Dükkan | -25%             | -65%             | 1.531                  |
| Emsal 8   | 5.682                   | -15%             | 220             | -40%             | Benzer                  | 0%               | Kötü                                | 15%              | Daha İyi / Zemin Kat Dükkan           | -45%             | -85%             | 852                    |
| Emsal 9   | 2.681                   | -15%             | 690             | -25%             | Az İyi                  | -5%              | Kötü                                | 10%              | Benzer                                | 0%               | -35%             | 1.743                  |

Emsaller, bölgedeki benzer nitelikli taşınmazlar arasından seçilmiş olup beyan edilen satış fiyatları üzerinden pazarlık payı düşülerek değerlendirilmiştir. Bina kalitesi ve yaşı ile konum ve şerefiye kriterlerine ilişkin düzeltmeler, değerlendirme konusu taşınmazın nitelikleri dikkate alınarak yapılmıştır.

Satılık emsallerden 5 numaralı, kiralık emsallerden ise 9 numaralı emsaller ticari bina niteliğinde olup diğer emsallerin tamamı dükkân niteliğindedir. Bağdat Caddesi'ne cepheli zemin kat dükkânların, çok katlı mağaza konseptindeki taşınmazlara kıyasla daha yüksek birim değere sahip olabileceği dikkate alınarak şerefiye düzeltmeleri uygulanmıştır.

Emsal analizi kapsamında; taşınmazların depolu olup olmaması, bina içerisindeki konumları ve diğer fiziksel özelliklerinin yanı sıra yarı bodrum kat seviyesinde bulunan emsallerin görülebilirlik durumları da dikkate alınarak emsal analizi çalışması yapılmıştır.

**Ulaşılan Sonuç**

Emsal analizlerinden hareketle rapora konu taşınmaz için takdir olunan arsa dâhil satış/kira değerleri aşağıdaki özet tabloda sunulmuştur.

**Pazar Değeri:**

| ADA/PARSEL | YASAL KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> ) | TAKDİR OLUNAN m <sup>2</sup> BİRİM PİYASA DEĞERİ (TL) | YUVARLATILMIŞ PİYASA DEĞERİ (TL) | TAKDİR OLUNAN m <sup>2</sup> BİRİM KİRA DEĞERİ (TL) | YUVARLATILMIŞ AYLIK KİRA DEĞERİ (TL) | YILLIK KİRA DEĞERİ (TL) |
|------------|----------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|
| 378/25     | 12.920,68                              | 283.850                                               | 3.668.000.000                    | 1.330                                               | 17.185.000                           | 206.220.000             |

### 18.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi)

Bu yöntem, taşınmaz değerinin gayrimenkulün gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalı olup genellikle uzun dönemli projeksiyonları kapsamaktadır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları, ekonominin, sektörün ve taşınmazın taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmekte ve gayrimenkulün bugünkü değeri hesaplanmaktadır. **Bu değer taşınmazın, mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan değeridir.**

#### **Varsayımlar :**

##### **Reel İskonto Oranı ve Yıllık Enflasyon Tahminleri:**

Reel iskonto oranı, Merkez Bankası Enflasyon tahminleri, halihazır mevduat faiz oranları, orta-uzun vadeli Hazine Bonosu faiz oranları ve uzun süreli kira sözleşmesinin mevcudiyeti de dikkate alınarak öngörülen tahmini enflasyon oranlarının % 5 üzerinde alınmıştır.

##### **Kira Gelirleri ve Doluluk Oranları:**

Binanın 2026 yılı aylık kira değerinin, emsal karşılaştırma yaklaşımı başlığı altında yapılan emsal analizliyle elde edilen ve ortak alanlar dahil şekilde ruhsata esas toplam kullanım alanı üzerinden takdir edilen ortalama birim kira değeri (1.330,-TL/m<sup>2</sup>) itibarıyla yaklaşık 17.185.000,-TL mertebesinde olacağı kabul edilmiştir. Kira gelirinin her yıl cari yılın tahmini enflasyonu oranında artacağı varsayılmıştır. Doluluk oranı %100 kabul edilmiştir.

##### **Nakit Ödenen Vergiler:**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

##### **Özet olarak :**

Yukarıdaki varsayımlar altında, bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile sayfa 40'ta yer alan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere taşınmazın finansal değeri, yaklaşık **3.538.100.000,-TL** olarak bulunmuştur.

**Bu değer, ekonomideki gelişmelere ve birim fiyatlardaki değişimlere bağlı olarak artabileceği ya da azalabileceği tabiidir.**

ERENKÖY ÇOK KATLI MAĞAZA

(TL)

2026 (Kalan Kısım) 2027 2028 2029 2030 2031 2032 2033 2034 2035

|                                                        |        |
|--------------------------------------------------------|--------|
| Kiralanabilir Alan (m <sup>2</sup> )                   | 12.921 |
| 2026 Yılı Aylık Birim Kira Geliri (TL/m <sup>2</sup> ) | 1.330  |
| Ortalama Aylık Kira Geliri (TL)                        |        |
| Doluluk Oranı                                          | 100%   |

|            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 17.184.504 | 20.621.405 | 23.714.616 | 26.086.078 | 28.694.685 | 31.564.154 | 34.720.569 | 37.498.215 | 40.498.072 | 43.737.918 |
| 100,0%     | 100,0%     | 100,0%     | 100,0%     | 100,0%     | 100,0%     | 100,0%     | 100,0%     | 100,0%     | 100,0%     |

|                                |     |     |     |     |     |     |     |    |    |    |
|--------------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|----|----|----|
| Yıllık Enflasyon Oranı Tahmini | 30% | 20% | 15% | 10% | 10% | 10% | 10% | 8% | 8% | 8% |
|--------------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|----|----|----|

|                     |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
|---------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Reel İskonto Oranı  | 35,00% | 25,00% | 20,00% | 15,00% | 15,00% | 15,00% | 15,00% | 13,00% | 13,00% | 13,00% |
| 1 / İskonto Faktörü | 1,03   | 1,34   | 1,64   | 1,93   | 2,21   | 2,55   | 2,93   | 3,34   | 3,77   | 4,26   |

|                   |    |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|-------------------|----|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| Etkin Vergi Oranı | 0% |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|-------------------|----|--|--|--|--|--|--|--|--|--|

|                                             |               |             |             |             |             |             |             |             |             |               |
|---------------------------------------------|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|---------------|
| Yıllık Kira Gelirleri                       | 40.112.871    | 247.456.863 | 284.575.393 | 313.032.932 | 344.336.225 | 378.769.848 | 416.646.833 | 449.978.579 | 485.976.866 | 524.855.015   |
| Genel Giderler (Sigorta, Emlak Vergisi vb.) | 802.257       | 4.949.137   | 5.691.508   | 6.260.659   | 6.886.725   | 7.575.397   | 8.332.937   | 8.999.572   | 9.719.537   | 10.497.100    |
| Serbest Nakit Akımı                         | 39.310.613    | 242.507.726 | 278.883.885 | 306.772.274 | 337.449.501 | 371.194.451 | 408.313.896 | 440.979.008 | 476.257.328 | 514.357.915   |
| Uç Değer                                    |               |             |             |             |             |             |             |             |             | 9.258.442.463 |
| Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri       | 38.164.096    | 181.237.829 | 170.177.078 | 159.350.784 | 152.422.489 | 145.795.424 | 139.456.493 | 132.121.761 | 126.275.665 | 120.688.246   |
| Uç Değerin Bugünkü Değeri                   |               |             |             |             |             |             |             |             |             | 2.172.388.430 |
| 21/10/2026 İtibarı İle Toplam Değer (TL)    | 3.538.100.000 |             |             |             |             |             |             |             |             |               |

## 19. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

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

Taşınmazın değeri emsal karşılaştırma yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımına göre hesaplanmıştır. 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                                          | 3.668.000.000     |
| GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI                                              | 3.538.100.000     |

Ancak nihai değer olarak taşınmazın sürekli gelir getirici ticari bir mülk olması sebebiyle "Gelir İndirgeme Yaklaşımı" ile bulunan değer alınması uygun görülmüş ve taşınmazın değeri 3.538.100.000,-TL olarak belirlenmiştir.

### 19.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Rapor konusu taşınmaz için takdir olunan aylık ve yıllık kira değerleri özet tablosu aşağıdadır.

| NİTELİĞİ    | TOPLAM BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> ) | YUVARLATILMIŞ AYLIK KİRA DEĞERİ (TL/AY) | YILLIK KİRA DEĞERİ (TL/YIL) |
|-------------|------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------|
| Ticari Bina | 12.920,68                          | 17.185.000                              | 206.220.000                 |

### 19.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazın resmi kurumlar nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda herhangi bir hukuki soruna rastlanmamıştır.

### 19.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Taşınmaz üzerinde gayrimenkul değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

**19.5. 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.

**19.6. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar**

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

**19.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri**

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

**19.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Taşınmaz tapu kayıtlarına göre 3 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Ancak yerinde bir bütün halinde çok katlı mağaza olarak kullanıldığından bağımsız bölüm bazında bir değerlendirme yapılmamıştır.

**19.9. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları**

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmıştır. Alınması gereken izin ve belge bulunmamaktadır.

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi 1. Fıkra (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 fıkarda 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.

Taşınmazın tapu kayıtlarında, değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte bir takyidat bulunmamaktadır.

Taşınmaz için Yapı Kullanma İzin belgesi alınmış olup halihazırda "Ticari" fonksiyonlu kullanılmaktadır.

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

## 20. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **binanın** yerinde yapılan incelemelerinde konumuna, yasal kullanım alanı büyüklüğüne, mimari ve inşaat özelliklerine ve bölgede yapılan piyasa araştırmalarına göre,

**1. Arsa dahil piyasa değeri için,**

**3.538.100.000,-TL** (Üçmilyarbeşyüzotuzsekizmilyonyüzbin Türk Lirası);

**2. Aylık kira değeri için ise,**

**17.185.000,-TL** (Onyedimilyonyüzseksenbeşbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

Taşınmazın KDV dahil (% 20) değeri 4.245.720.000,-TL, kira değeri ise 20.622.000 TL dir.

**Rapor konusu taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde "Binalar" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.**

İşbu rapor, **AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine ve iki (2) orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 21 Ekim 2026

(Değerleme tarihi: 19 Ekim 2026)

Saygılarımızla,

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

**Eki:**

- Fotoğraflar
- Yapı Ruhsatı
- Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Tapu Sureti
- Takbis Belgeleri
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgesi
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

**Engin AKDENİZ**  
**Sorumlu Değerleme Uzmanı**  
(Lisans No: 403030)

**Cem GÜL**  
**Değerleme Uzmanı**  
(Lisans No: 409934)