

## **VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**İSTANBUL İLİ FATİH İLÇESİ,  
2123 ADA 9 PARSELDE YER ALAN BİNA  
(3 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

### RAPOR BİLGİLERİ

|                                   |                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>            | 6.10.2025                                                                                                                                                                                                       |
| <b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b> | 6.10.2025                                                                                                                                                                                                       |
| <b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>     | 5.12.2025                                                                                                                                                                                                       |
| <b>RAPOR TARİHİ</b>               | 8.12.2025                                                                                                                                                                                                       |
| <b>RAPOR NO</b>                   | VKGYO-2510014                                                                                                                                                                                                   |
| <b>KULLANIM AMACI</b>             | PAZAR DEĞERİ TESPİTİ                                                                                                                                                                                            |
| <b>DEĞERLEME KONUSU</b>           | İSTANBUL İLİ FATİH İLÇESİ KIRMASTI MAHALLESİ 2123 ADA 9 PARSELDE YER ALAN 3 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM PAZAR VE KİRA DEĞER TESPİTİ                                                                                     |
| <b>DEĞERLEME ADRESİ</b>           | ALİ KUŞÇU MAHALLESİ, MACAR KARDEŞLER CADDESİ, VAKIFBANK FATİH ŞUBESİ, NO:42 FATİH/İSTANBUL                                                                                                                      |
| <b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b> | Çiğdem HATACIKOĞLU- Değerleme Uzmanı (Lisans No: 411409)<br>Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453)<br>Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)                    |
| <b>RAPORUN KAPSAMI</b>            | Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır. |

### YÖNETİCİ ÖZETİ

#### DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

|                                       |                                                                                                     |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TAPU KAYDI                            | İSTANBUL İLİ, FATİH İLÇESİ, KIRMASTI MAHALLESİ, ADA:2123 PARSEL:9, 1-2-3 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜMLER |
| <b>DEĞER TARİHİ</b>                   | <b>8.12.2025</b>                                                                                    |
| <b>PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>       | <b>73.315.000 TL</b>                                                                                |
| <b>PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)</b>       | <b>87.978.000 TL</b>                                                                                |
| <b>AYLIK PAZAR KİRASİ (KDV HARİÇ)</b> | <b>336.000 TL</b>                                                                                   |
| <b>AYLIK PAZAR KİRASİ (KDV DAHİL)</b> | <b>403.200 TL</b>                                                                                   |

## İÇİNDEKİLER

### İçindekiler

#### Ekler

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

## EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar  
**Ek 2** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)  
**Ek 3** - İmar durum yazısı(kopya)  
**Ek 4** - Yapıya ilişkin belgeler  
**Ek 5** - Tapu suretleri (kopya)  
**Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya) ve Mesleki Tecrübe Bel

## UYGUNLUK BEYANI

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

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

## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; rapor içerisinde bilgileri bulunan taşınmazların değerleme tarihindeki pazar ve kira değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

### 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

#### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

**Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

İnkılap Mahallesi, Dr. Adnan Büyükdenez Caddesi, No:7A/28 Ümraniye/İSTANBUL

#### 1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

**Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mecidiyeköy Mahallesi, Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

### 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, rapor içerisinde bilgileri bulunan 3 adet taşınmazın değerleme tarihindeki Pazar ve Kira Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

### 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için iş bu rapor VKGYO-2510014 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Çiğdem HATACIKOĞLU raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerleme uzmanı olarak, Berrin KURTULUŞ SEVER kontrol eden/onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce 1 adet rapor hazırlanmıştır.

|                                                                   | RAPOR-1                                                                                                                                             | RAPOR-2 | RAPOR-3 |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|
| <b>Rapor Numarası</b>                                             | VKGYO-2503079                                                                                                                                       |         |         |
| <b>Rapor Tarihi</b>                                               | 27.06.2025                                                                                                                                          |         |         |
| <b>Rapor Konusu</b>                                               | İSTANBUL İLİ<br>FATİH İLÇESİ<br>KIRMASTI<br>MAHALLESİ 2123<br>ADA 9 PARSELDE<br>YER ALAN 3 ADET<br>BAĞIMSIZ BÖLÜM<br>PAZAR VE KİRA<br>DEĞER TESPİTİ |         |         |
| <b>Raporu Hazırlayanlar</b>                                       | Çiğdem<br>HATACIKOĞLU<br>Merve HARMAN<br>Berrin KURTULUŞ<br>SEVER                                                                                   |         |         |
| <b>Takdir Edilen Toplam<br/>Nihai Değeri<br/>(TL) (KDV Hariç)</b> | 63.590.000                                                                                                                                          |         |         |

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

İli : İSTANBUL  
İlçesi : FATİH  
Bucağı :  
Mahallesi : KIRMASTI  
Köyü :  
Sokağı :  
Mevkii :  
Pafta No : 247  
Ada No : 2123  
Parsel No : 9  
Alanı : 124,00 m<sup>2</sup>  
Vasfı : 4 KATLI BETONARME İŞYERİ  
Sınırı : PLANINDADIR  
Tapu Cinsi : KAT MÜLKİYETİ  
Sahibi : VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ.  
Hisse oranı : 1/1

| MÜLKİYET LİSTESİ |                                |         |            |             |            |         |                                                                                 |
|------------------|--------------------------------|---------|------------|-------------|------------|---------|---------------------------------------------------------------------------------|
| B.B. No          | Kat                            | Nitelik | Cilt/Sayfa | Arsa Payı   | Tarih      | Yevmiye | Edinme Sebebi                                                                   |
| 1                | 1.Bodrum<br>Kat + Zemin<br>Kat | Ofis    | 15/1473    | 24800/50874 | 20.04.2021 | 14045   | 3194 SY Geçici 16. Md. Gereğince<br>Kat Mülkiyeti Tesisi ve Cins<br>Değişikliği |
| 2                | 1                              | Ofis    | 15/1474    | 13000/50874 | 20.04.2021 | 14045   | 3194 SY Geçici 16. Md. Gereğince<br>Kat Mülkiyeti Tesisi ve Cins<br>Değişikliği |
| 3                | 2                              | Ofis    | 15/1475    | 13074/50874 | 20.04.2021 | 14045   | 3194 SY Geçici 16. Md. Gereğince<br>Kat Mülkiyeti Tesisi ve Cins<br>Değişikliği |

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 08.10.2025 tarihinde, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden müşteri tarafından alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

### **Beyanlar Hanesinde:**

\*Yönetim Planı: 07.04.2021. (Tarih:20.04.2021, Yevmiye: 14045)

\*Diğer: (Konusu: Cins değişikliği iskan harcı kesilmiştir.) (Tarih:02.04.2021, Yevmiye: 11946, Lehdar: Yeditepe Veraset ve Harçlar Vergi Dairesi Müdürlüğü)

**Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili beyanların taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.**

### **2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri**

Taşınmazların son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemleri incelendiğinde mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı gözlemlenmiştir.

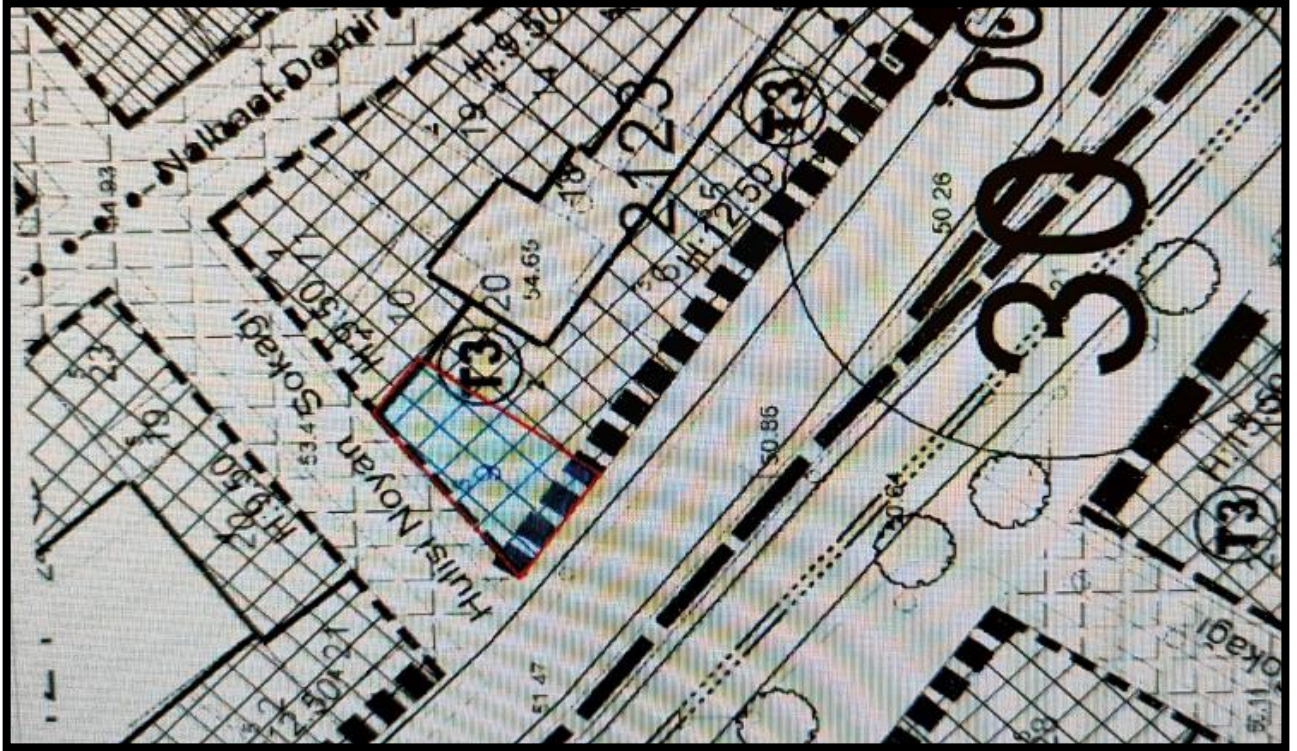
## 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

T.C. Fatih Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 20.05.2025 tarihli E-86170071-115.02.01-4020/13567 sayılı imar durumuna göre, taşınmazların bulunduğu parsel:

"İstanbul IV Numaralı, İstanbul I Numaralı Yenileme Alanları, İstanbul II Numaralı Yenileme Alanları Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurullarınca uygun bulunarak Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 04.10.2012 tarihinde onaylanan, Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) Kentsel, Tarihi, Kentsel Arkeolojik, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında, 3. Derece Koruma Bölgesinde, 3.Derece Ticaret alanında kalmakta olup Hmax:12.50m irtifa almaktadır.

Söz konusu parsel Vezneciler-Sultangazi Metro güzergahında kaldığından uygulama aşamasında İBB Raylı Sistemler Daire Başkanlığından görüş alınması gerekmektedir." bilgisi yer almaktadır.



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

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; İmar planında değişiklik olmamıştır.

### 2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Fatih Belediyesi İmar Arşivinde dosyası dijital ortamda incelenmiştir.

Değerleme konusu 2123 ada 9 parselde yer alan yapıya ait:

15.09.2000 tarih ve 2-41-2000 2000/5595-5597 numaralı yeni yapı ruhsatı ve bu ruhsata istinaden düzenlenmiş 12.06.2001 tarih ve 3461 numaralı yapı kullanma izin belgesi incelenmiştir. Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi; 3B yapı grubunda, yol altı 1, yol üstü 3 kat olmak üzere toplam 4 kat, 508.74m<sup>2</sup> inşaat alanı için düzenlenmiştir.

\*15.09.2000 tarihli projesi Fatih Belediyesi arşivinde incelenmiştir.

Değerleme konusu taşınmaza ait kurum tarafından tarafımıza iletilen 29.06.2019 tarihli yapı kayıt belgesi ve 27.01.2021 tarihli yapı kayıt belgesi ve bu belgeye istinaden düzenlenmiş ve 3194 sayılı imar kanununun Geçici 16.Maddesi gereğince kat mülkiyeti tesisi ve cins değişikliğine esas projesi incelenmiştir. Tapu proje sistemindeki teknik sorun sebebiyle proje portal üzerinden incelenememiştir. □

Yapı kayıt belgesi 508m<sup>2</sup> alan için düzenlenmiştir. 15.09.2000 tarihli proje ile karşılaştırıldığında kat alanları ve toplam alan olarak uyumludur. Ancak önceki projede bodrum katta ortak alan niteliğinde olan bölümler, 1 numaralı bağımsız bölüme ait hale gelmiş, bazı bölümlerde fonksiyonlar değiştirilmiştir. Taşınmazın kat mülkiyetinin "3194 sayılı imar kanununun Geçici 16.Maddesi" gereğince tesis edilmesi nedeniyle, değerlemede bu proje dikkate alınmıştır.

| RUHSAT BİLGİLERİ |                                 |                             |             |                                      |                             |
|------------------|---------------------------------|-----------------------------|-------------|--------------------------------------|-----------------------------|
| Tarih            | Sayı                            | Veren Kurum/ Veriliş Nedeni | Yapı Sınıfı | Ünitenin Kullanım Amacı              | Alanı                       |
| 15.09.2000       | 2-41-2000<br>2000/5595-<br>5597 | Fatih Belediyesi            | 3B          | BK:Kaz.Dai.+ Depo+ Bankaya ait Mahal | 124,00 m <sup>2</sup>       |
|                  |                                 | Yeni İnşaat Banka           |             | ZK:Banka                             | 124,00 m <sup>2</sup>       |
|                  |                                 |                             |             | 1-2 NK: Bankaya Ait Mahaller         | 260,74 m <sup>2</sup>       |
|                  |                                 |                             |             | <b>TOPLAM</b>                        | <b>508,74 m<sup>2</sup></b> |

| YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ |      |                             |             |                                     |                             |
|--------------------------------------|------|-----------------------------|-------------|-------------------------------------|-----------------------------|
| Tarih                                | Sayı | Veren Kurum/ Veriliş Nedeni | Yapı Sınıfı | Ünitenin Kullanım Amacı             | Alanı                       |
| 12.06.2001                           | 3461 | Fatih Belediyesi            | 3B          | BK:Kaz.Dai.+Depo+ Bankaya ait Mahal | 124,00 m <sup>2</sup>       |
|                                      |      | Binanın Tamamı              |             | ZK:Banka                            | 124,00 m <sup>2</sup>       |
|                                      |      |                             |             | 1-2 NK: Bankaya Ait Mahaller        | 260,74 m <sup>2</sup>       |
|                                      |      |                             |             | <b>TOPLAM</b>                       | <b>508,74 m<sup>2</sup></b> |

| YAPI KAYIT BELGESİ BİLGİLERİ |          |                  |                                             |                              |                       |
|------------------------------|----------|------------------|---------------------------------------------|------------------------------|-----------------------|
| Tarih                        | Belge No | Başvuru Numarası | Önceki Belge No/<br>Önceki Başvuru Numarası | Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı | Alanı                 |
| 29.06.2019                   | 5570100  | EEGRZFAN         | -                                           | 1                            | 508,00 m <sup>2</sup> |
| 27.01.2021                   | 5883880  | EEGRZFAN         | EEGRZFAN/5570100                            | 3                            | 508,00 m <sup>2</sup> |

### **2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş**

Taşınmazların Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunan ana gayrimenkule ait 29.06.2019 tarihli yapı kayıt belgesi ve bu belgeye istinaden düzenlenmiş ve 3194 sayılı imar kanununun Geçici 16.Maddesi gereğince kat mülkiyeti tesisi ve cins değişikliğine esas projesi incelenmiştir. 15.09.2000 tarihli proje ile karşılaştırıldığında kat alanları ve toplam alan olarak uyumludur. Ancak önceki projede bodrum katta ortak alan niteliğinde olan bölümler, 1 numaralı bağımsız bölüme ait hale gelmiş, bazı bölümlerde fonksiyonlar değiştirilmiştir. Taşınmazın kat mülkiyetinin 3194 sayılı imar kanununun Geçici 16.Maddesi gereğince tesis edilmesi nedeniyle, bu proje dikkate alınmıştır. Mahallinde yapılan incelemeler sonucunda, taşınmazların incelenen mimari projesiyle, bağımsız bölümlerin bina içerisindeki bulunduğu kat, konum ve brüt kullanım alanı açısından uyumlu olduğu görülmüştür.

### **2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler**

Taşınmazlar yapı denetim kanunu öncesinde inşa edilmiş olduklarından yapı denetim kuruluşuna ait bilgiler bulunmamaktadır.

### **2.3.6 - Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

### **2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazlara ait enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

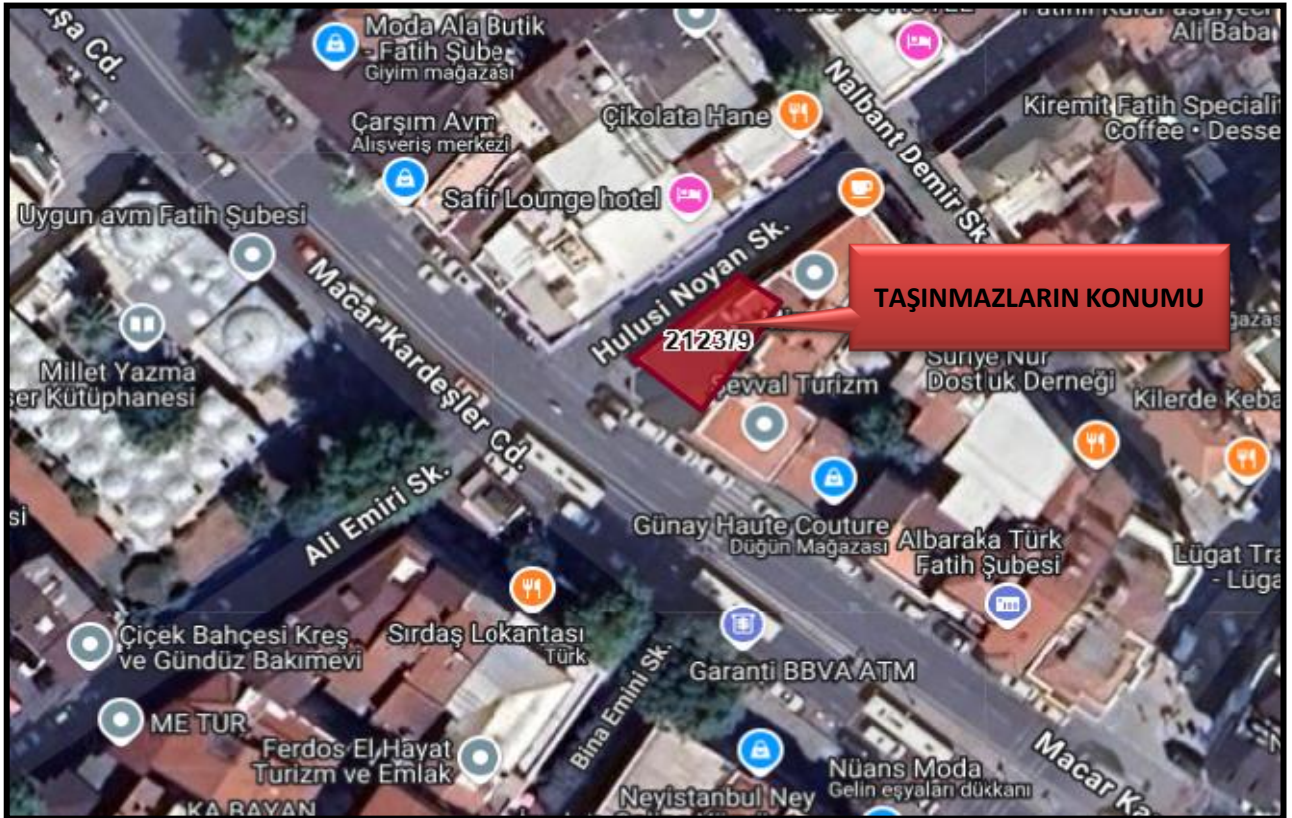
#### 3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul ili Fatih ilçesi, Kiramsti Mahallesi, 2123 ada 9 parsel sayılı, 124,00m<sup>2</sup> alanlı, bodrum+zemin+2 normal katlı, "4 Katlı Betonarme İşyeri" vasıflı ana taşınmazın tamamını oluşturan 1, 2, 3 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlardır. Tamamı birlikte banka şubesi olarak kullanılmaktadır.

#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar, Ali Kuşçu Mahallesi, Macar Kardeşler Caddesi, VakıfBank Fatih Şubesi, No:42 Fatih/İstanbul adresinde yer almaktadırlar.

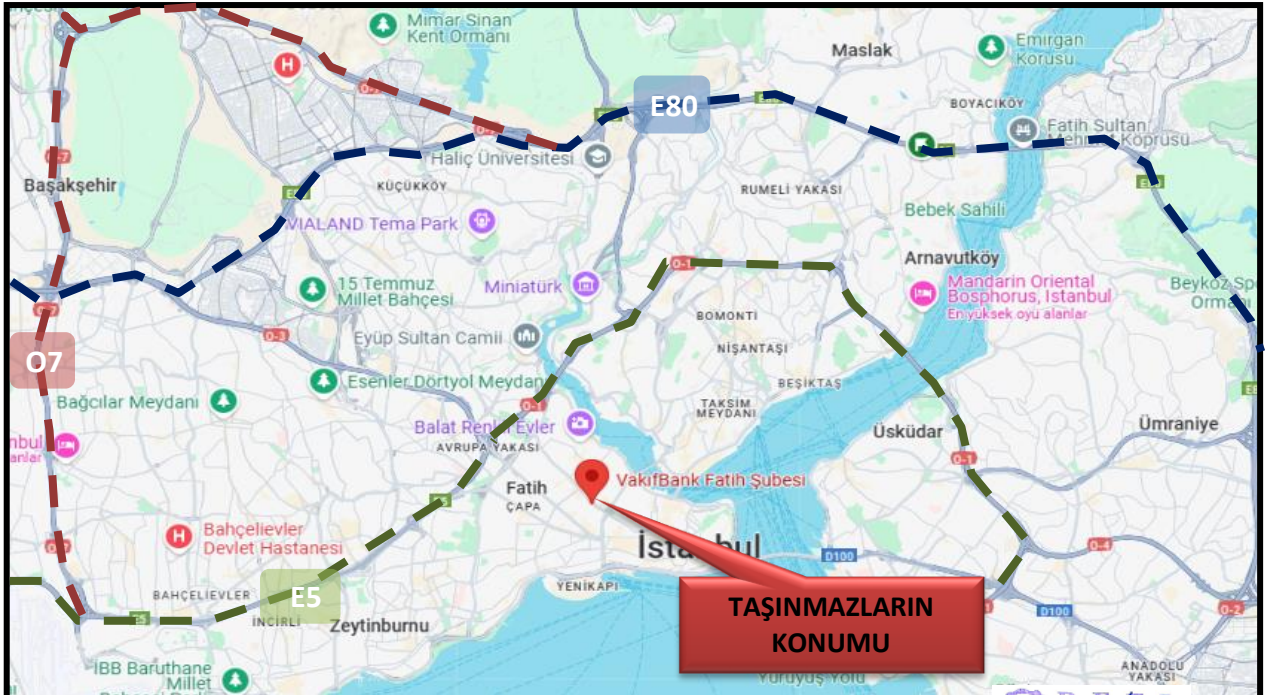
İstanbul'un merkez ilçesinde, tarihi, turistik ve ticari olarak en aktif bölgelerinden birinde yer almaktadır. Macar Kardeşler Caddesi ve Hulusi Noyan Sokak köşesinde yer almaktadır. VakıfBank Fatih Şubesi olarak kullanılmaktadır. Yakın çevresinde Fatih Camii, İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Fatih Belediyesi, Vergi Dairesi Başkanlığı, Saraçhane Parkı, İstanbul Emniyet Müdürlüğü ve İstanbul Üniversitesi gibi çok sayıda kurum yer almaktadır. Ticari ve turistik olarak aktif ve tercih edilen bir bölgedir.



### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul İli, Fatih İlçesi Ali Kuşçu Mahallesi'nde, ana arterlere yakın, merkezi ve ulaşımın kolay olduğu bir bölgede konumludurlar.

Taşınmazlara toplu taşıma araçları ile İETT otobüslerinin yanı sıra, metro ve tramva ile sağlanmaktadır. M1 Haciosman-Yenikapı metro hattı Vezneciler durağı, M1AYenikapı-Kirazlı ve M1B Yenikapı Atatürk Havalimanı metro hatları Emniyet Fatih ve Aksaray durakları, T1 Bağcılar-Yenikapı tramvay hattı Fındıkzade ve Yusufpaşa durakları yürüme mesafesindedir. Özel araçlar ile Fevzipaşa ve Macarlar Kardeşler Caddesi üzerinden ulaşım sağlanmaktadır.



### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul ili Fatih ilçesi, Kirmasti Mahallesi, 2123 ada 9 parsel sayılı, 124,00m<sup>2</sup> alanlı, bodrum+zemin+2 normal katlı, "4 Katlı Betonarme İşyeri" vasıflı ana taşınmazın tamamını oluşturan 1, 2, 3 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlardır. Tamamı birlikte VakıfBank Fatih Şubesi olarak kullanılmaktadır. Projesine göre bodrum+zemin katta 1 bağımsız bölüm numaralı ofis, 1.normal katta; 2 bağımsız bölüm numaralı ofis, 3.normal katta; 3 bağımsız bölüm numaralı ofis yer almaktadır. Mahallinde yapılan incelemeler sonucunda, taşınmazların incelenen mimari projesiyle, bağımsız bölümlerin bina içerisindeki bulunduğu kat, konum ve brüt kullanım alanı açısından uyumlu olduğu görülmüştür.

Bina dış cephesi akrilik esaslı dış cephe boyadır. Bina girişi zemin kattan, Macar Kardeşler Caddesi üzerindedir. Binada asansör ve doğal gaz bulunmamak, ısıtma ve soğutma klima ile sağlanmaktadır. Jeneratör, su deposu ve güvenlik mevcuttur.

**1 Numaralı Bağımsız Bölüm:** 1. bodrum kat +zemin katta yer almaktadır. Projesine göre:

**Bodrum kat;** arşiv, kazan dairesi, 2 adet depo, 2 adet kasa dairesi, 2 adet wc bölümlerinden oluşmaktadır ve 113 m<sup>2</sup> alanlıdır. Bodrum kat alanı 124 m<sup>2</sup>'dir. Mevcutta alan olarak projesiyle uyumludur, ancak bazı bölümlerin fonksiyonları değiştirilmiştir. Bu katta; 2 adet arşiv, mekanik odası, jeneratör odası, kasa dairesi, 3 adet wc bölümleri bulunmaktadır. Kasa daireleri güvenlik nedeniyle görülememiştir.

**Zemin kat;** müşteri holü, 2 adet ofis ve depo bölümlerinden bölümlerinden oluşmaktadır ve 113 m<sup>2</sup> alanlıdır. Zemin kat alanı 124 m<sup>2</sup>'dir. Mevcutta projesi ile uyumludur. Müşteri holü bölümünde vezneler yer almaktadır.

1 numaralı bağımsız bölüm bodrum kat 113 m<sup>2</sup>+zemin kat 113 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 226 m<sup>2</sup> alanlıdır.

**2 Numaralı Bağımsız Bölüm:** 1. normal katta yer almaktadır. Projesine göre; mutfak, arşiv, ofis bölümlerinden oluşmaktadır ve 119 m<sup>2</sup> alanlıdır. 1.normal kat alanı 130 m<sup>2</sup>'dir. Mevcutta projesiyle uyumludur. Bu katta bireysel bankacılık işlemleri ve operasyon bölümleri yer almaktadır.

**3 Numaralı Bağımsız Bölüm:** 2. normal katta yer almaktadır. Projesine göre; 2 adet ofis, arşiv, teknik oda bölümlerinden oluşmaktadır ve 119 m<sup>2</sup> alanlıdır. 2.normal kat alanı 130 m<sup>2</sup>'dir. Mevcutta projesiyle uyumludur. Bu katta ticari bankacılık işlemleri bölümlü yer almaktadır.

Taşınmazların tamamının değerleme kapsamında olması nedeniyle değerlemede kat alanı dikkate alınmıştır. Aşağıdaki tabloda bağımsız bölümlerin brüt ve kat alanları gösterilmiştir.

| Bağımsız Bölüm No | Kat No     | Brüt Alanı            | Genel Brüt Alanı      |
|-------------------|------------|-----------------------|-----------------------|
| 1                 | Bodrum Kat | 113,00 m <sup>2</sup> | 124,00 m <sup>2</sup> |
|                   | Zemin Kat  | 113,00 m <sup>2</sup> | 124,00 m <sup>2</sup> |
|                   | Toplam     | 226,00 m <sup>2</sup> | 248,00 m <sup>2</sup> |
| 2                 | 1.Kat      | 119,00 m <sup>2</sup> | 130,00 m <sup>2</sup> |
| 3                 | 2.Kat      | 119,00 m <sup>2</sup> | 130,00 m <sup>2</sup> |
| TOPLAM            |            | 464,00 m <sup>2</sup> | 508,00 m <sup>2</sup> |

### Bina Genel Özellikleri

|                 |          |                                                                                                                                                                             |
|-----------------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Yapı Tarzı      | :        | B.A.K.                                                                                                                                                                      |
| Yapı Nizamı     | :        | Bitişik                                                                                                                                                                     |
| Yapı Sınıfı     | :        | 3B                                                                                                                                                                          |
| Kullanım Amacı  | :        | Banka şubesi                                                                                                                                                                |
| Elektrik        | :        | Şebeke                                                                                                                                                                      |
| Su              | :        | Şebeke                                                                                                                                                                      |
| Isıtma Sistemi  | :        | Klima                                                                                                                                                                       |
| Kanalizasyon    | :        | Şebeke                                                                                                                                                                      |
| Su Deposu       | :        | Mevcut                                                                                                                                                                      |
| Hidrofor        | :        | Mevcut                                                                                                                                                                      |
| Asansör         | :        | -                                                                                                                                                                           |
| Jeneratör       | :        | Mevcut                                                                                                                                                                      |
| Intercom Tesis  | :        | -                                                                                                                                                                           |
| Yangın Tesisatı | :        | Mevcut                                                                                                                                                                      |
| Çatı Tipi       | :        | Kiremit kaplı                                                                                                                                                               |
| Dış Cephe       | :        | Cephe boyası                                                                                                                                                                |
| Park Yeri       | :        | -                                                                                                                                                                           |
| Güvenlik        | :        | Mevcut                                                                                                                                                                      |
| Manzarası       | :        | -                                                                                                                                                                           |
| Cephesi         | :        | -                                                                                                                                                                           |
| Deprem Bölgesi  | 1.Derece | <input checked="" type="checkbox"/> 2.Derece <input type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/> |

### 3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar birlikte kullanılmaktadır. Merdivenler granit, zemin döşemeleri kısmen laminat parke, kısmen seramik-granit, ıslak hacimlerde seramik kaplama, duvarlar saten boyalıdır. Tavanlar asma tavadır. Dış kapılar, pencere ve vitrinler cam bölmeli alüminyum doğramadır. Bazı bölümler cam seperatörlerle ayrılmıştır.

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

Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir. Ayrıca yapı kayıt belgesi aşamaları tamamlanarak, güncel mimari projesine göre cins değişikliği yapılmıştır.

#### 4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

#### 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

#### 4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandira, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

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



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

#### 4.1.2 - Fatih İlçesi

Bugün Fatih ilçesine bağlı bir semt olan Eminönü, 1928'de İstanbul Merkez ilçesinin ikiye ayrılmasıyla ilçe haline gelmişti. Fatih ise, İstanbul'un merkez ilçesinde yer alan bir şube idi. 8 Mart 1984 yılında yapılan bir düzenlemeyle İstanbul, Büyükşehir Belediyesi'ne dönüştürülmüş; Fatih ise Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı bir ilçe belediyesi durumuna getirilmişti. Ancak 29 Mart 2009 tarihinde yürürlüğe giren 5747 sayılı kanunla, Tarihi Yarımada'nın iki ilçesi, "Fatih" adı altında tek bir ilçeye dönüştürülmüştür.

Kuzeyinde Eyüp ilçesi, kuzeydoğusunda Haliç, güneyde Marmara, batıda Zeytinburnu ve kuzeybatıda Bayrampaşa ilçelerine komşu olan Tarihi Yarımada Fatih, Suriçi denilen bölgede yer alır. Fatih ilçesi 57 mahalleden oluşur.

Fatih ilçesi (Eminönü hariç) 1950'de 226.853 kişilik nüfusa sahip iken, 2000 yılında 403.508 kişi olmuştur. İlçede nüfus artışı 1975 yılına kadar sürmüştü, bu tarihten sonra ise düşmeye başlamıştır. 1975 yılında Fatih'in nüfusu 504.127 kişiyken, 2000 yılında nüfus 403.508'e olmuştur. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi ile yapılan sayıma göre Fatih'in 2024 yıl sonu nüfusu 443.090'dır. Bu nüfus, 176.161 erkek ve 178.311 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,70 erkek, %50,30 kadındır.

Tarihi Yarımada'nın tamamını kaplayan Fatih, adını 1453 yılında İstanbul'u fetheden Osmanlı hükümdarı Fatih Sultan Mehmet'ten almaktadır. İstanbul'un fethinden sonra Sultan II. Mehmed Han'ın emriyle İstanbul'un dördüncü tepesine inşa edilen Fatih Cami'nin etrafında gelişmeye başlayan Fatih, hızla klasik bir Osmanlı-Türk şehri halini almıştır. Günümüze kadar ulaşabilen ahşap evleri, cami ve medreseleri, sıbyan mektepleri ve çeşmeleri ile Osmanlı-Türk yaşam tarzının ve mimarisinin en güzel örneklerinin görülebileceği bir merkez olan Fatih, bu mistik havasının yanı sıra Roma ve Bizans gibi çok önemli uygarlıkların seçkin eserlerini de bünyesinde barındırmaktadır. Fatih, sahip olduğu özellikler dolayısıyla "İlk İstanbul" veya "Asıl İstanbul" olarak da anılmaktadır.

Tarihi Yarımada Fatih, Roma İmparatorluğu'nun en önemli merkezlerinden biri olma özelliğine sahip bir yer olmasının yanında 1058 yıl Bizans'a, 469 yıl Osmanlı Devleti'ne başkentlik yapmıştır. Bu özelliği dolayısıyla Tarihi Yarımada'da bu üç önemli medeniyete ait çok önemli eserleri bir arada görmek mümkündür.

Ancak, Yenikapı'daki Marmaray Projesi çalışmaları sırasında bulunan son bulgularla ilçenin tarihinin, 8500 yıl öncesine kadar gittiği belirlenmiştir. Bilinen dünya tarihinin de yeniden yazılmasına neden olacak bu bulgular, Fatih'in tarihi ve kültürel açıdan önemini daha da artırmıştır.

İstanbul'un dünya ölçeğinde öne çıkmasında önemli bir rolü olan ve kentin kimliğinin oluşmasında etkin rol oynayan söz konusu kültürel birikimin varlığının yoğun olarak bir arada yer aldığı en önemli kentsel mekân Tarihi Yarımada'dır. Tarihi Yarımada (sur içi) toplam 1562 hektarlık bir alanı kaplamaktadır. Fatih; 41°02' kuzey enlemleri ile 28°55'34 doğu boylamları arasında yer almaktadır.

Fatih, kuzeyde Eyüp ilçesi, kuzeydoğu'da Haliç, güneyde Marmara Denizi, batıda Zeytinburnu ve kuzeybatıda Bayrampaşa ilçelerine komşudur. Kuzeyden güney-güneydoğu'ya doğru Ayvansaray Mahallesi, Balat, Yavuz Sultan Selim, Cibali, Yavuz Sinan, Sarı Demir, Rüstem Paşa, Hobyar ve Hocapaşa Mahalleleri sıralanır. Doğu'da Sarayburnu'nda Cankurtaran (doğu ucu); Marmara kıyılarında Sultanahmet, Küçük Ayasofya, Sehsuvarbey, Muhsine Hatun, Nişanca, Katip Kasım, Aksaray, Cerrahpaşa, Kocamustafapaşa, Yedikule Mahalleleri yer alır. Batıda Sümbülefendi, Silivrikapı, Mevlanakapı, Topkapı, Karagümrük ve Derviş Ali Mahalleleri ile çevrilen Fatih ilçesi, 57 mahalleden oluşur.

Denizden yüksekliği ortalama 60 m'dir. Tarım arazisi yoktur. İstanbul'un en eski ilçelerinden olan Fatih'in sınırlarını tarihi surlar ile Haliç ve Marmara Denizi belirler. Haliç Ayvansaray'dan Yedikule'ye kadar uzanan surların bir bölümü tamir görmüştür ve Fatih'i Eyüp ve Zeytinburnu ilçelerinden ayırır. Haliç ve Marmara kıyılarındaki deniz surları büyük ölçüde tahrip olduğu için günümüze kadar ulaşamamıştır.

İstanbul'un ulaşımını sağlayan 3 ana cadde Fatih ilçesinden geçer. Bunlar; Saraçhane başından Edirnekapi'ya uzanan Macar Kardeşler ve Fevzi Paşa Caddeleri, Aksaray'ı Topkapı'ya bağlayan Vatan Caddesi ve Aksaray'ı yine Topkapı'ya bağlayan Millet Caddesi'dir. Millet Caddesi, Ordu Caddesi ile birleşerek, Eminönü semtine ulaşır. İlçenin Marmara kıyısından Sirkeci'yi Bakırköy'e bağlayan sahil yolu geçer (Kennedy Caddesi). İstanbul'u Avrupa'ya bağlayan ve şehrin batı yakasındaki banliyö ulaşımını sağlayan demiryolu da bu caddeye paralel devam eder. Ayrıca, tramvay hattı ile Karaköy'e, Atatürk Hava Limanı'na, Yenibosna ve Esenler Otogarı'na ulaşım imkânı vardır.



Harita: Fatih İlçesi Konumu

#### 4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

##### Türkiye Ekonomik Görünüm

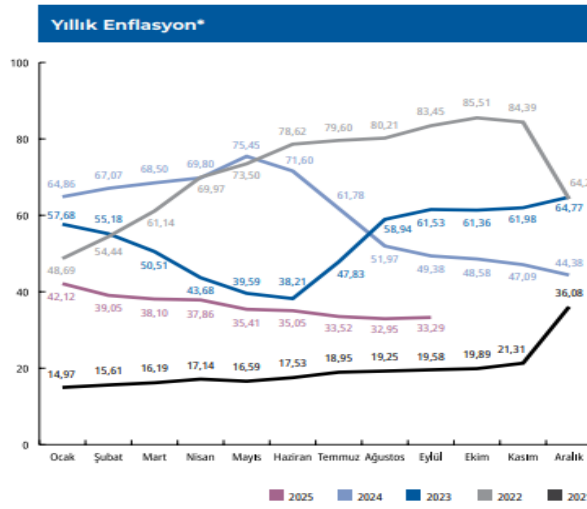
Dünya ekonomisinde hareketlilikte 2025 yılının üçüncü çeyreğinde sınırlı bir toparlanma görülürken, ülkeler bazında ayrışma sürüyor. Ülkeler arasında imzalanan ticaret anlaşmaları ve ABD'nin Ağustos ayı itibarıyla uygulamaya koyduğu yeni tarife oranları ile küresel ticaret politikalarındaki belirsizlikler geriledi. Ancak önümüzdeki dönemde küresel ticaret hacminde ve büyüme oranlarında yavaşlama görülebileceği tahmin ediliyor. Politika belirsizliklerinin azalmasıyla finansal piyasalarda oynaklık gerilerken, AI (yapay zekâ) kaynaklı gelişmelerin de desteğiyle küresel risk iştahı yüksek seyrediyor. ABD Merkez Bankası (Fed) hedefin üzerinde seyreden enflasyona rağmen, istihdam verilerinde görülen zayıflamanın etkisiyle Eylül ayında yılın ilk faiz indirimine gitti ve yıl sonuna kadar iki ilave faiz indirimi olabileceğine dair işaretler verdi. Yükselen faiz indirim beklentileri de piyasaları destekleyen bir faktör olarak son dönemde öne çıkıyor. ABD dolarına olan güvenin görece zayıf seyretmesi, jeopolitik belirsizlikler ve Fed'in faiz indirimlerini sürdüreceği beklentisi sonucunda değerli metal fiyatlarında yükseliş görülüyor.

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

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

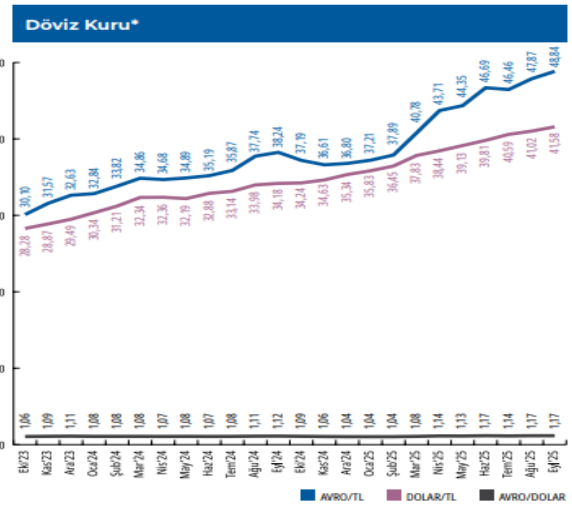
| Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla |                     |                         |                        |                            |               |                                    |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------|------------------------|-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

Kaynak: TÜİK



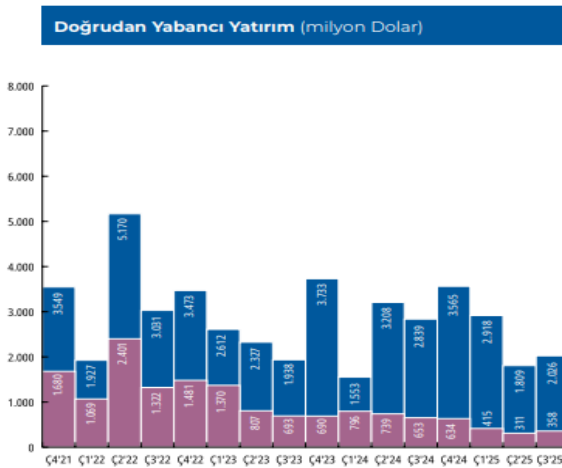
Kaynak: TÜİK

\*Bir önceki aya göre değişim



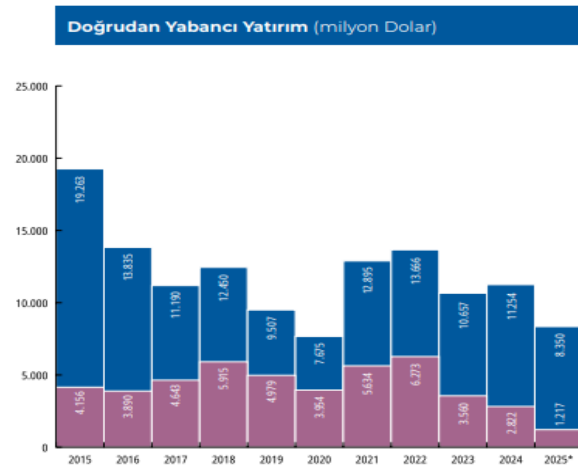
Kaynak: TCMB

\*İlgili ayın son günü itibarıyla



Kaynak: TC Ticaret Bakanlığı

\*2025 yılı Temmuz ayı toplamıdır.



Kaynak: Sanayi Bakanlığı

\*Ocak

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

### **Gayrimenkul Sektörü:**

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

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

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2025 yılı ilk sekiz aylık döneminde toplam satışlar 978.070 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %21,3 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 141.227 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken, bir önceki yılın aynı dönemine göre %84,6'lık bir artış söz konusudur. İlgili dönemde birinci elden satışlar 295.524 adet, ikinci elden satışlar ise 682.546 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

Yılın ilk sekiz ayında gayrimenkul piyasası bozulan risk beklentilerine rağmen canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış eğilimi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri, 6 Şubat depremi sonrası artan iç göç hareketliliği gibi unsurlar sayılabilir.

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

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

Eğilimin bu yönlü devam etmesi durumunda yabancıların Türkiye'den taşınmaz alışlarından daha fazla Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz edinmeleri nedeniyle nette döviz azaltıcı bir süreç yaşanabilecektir.

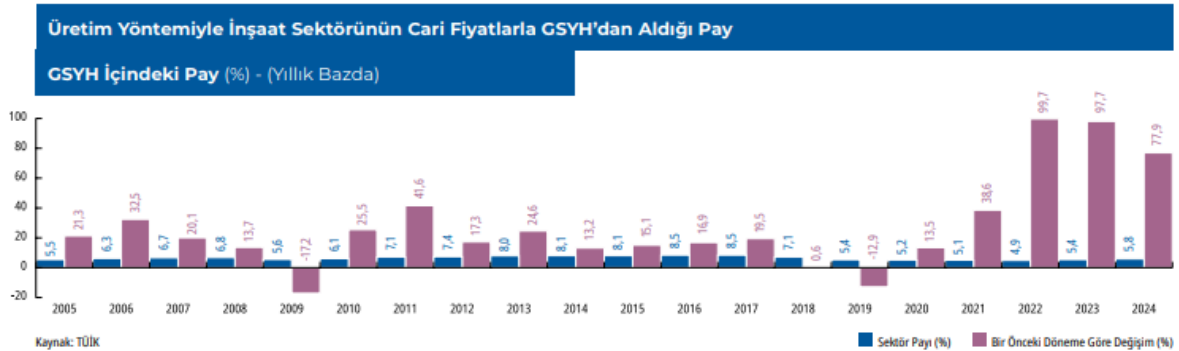
Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda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

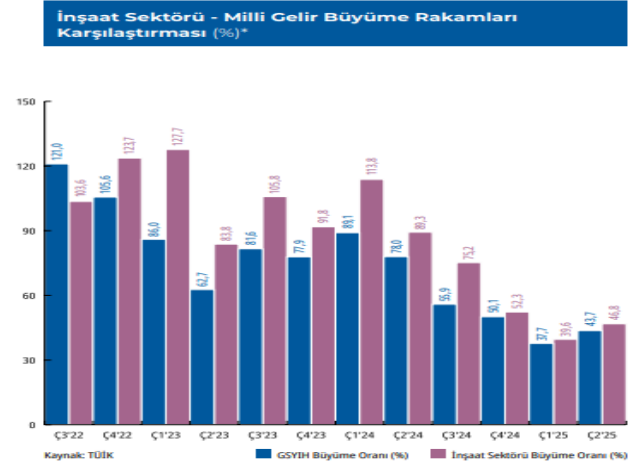
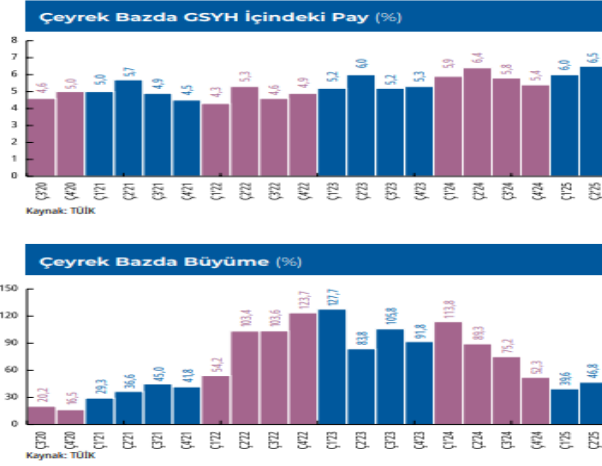
2025 yılı ağustos ayında bir önceki aya göre %2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %31,4 oranında artmış, reel olarak ise %1,2 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde 2025 yılı ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul,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

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

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

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





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

### Ofis ve Ticari Gayrimenkul Piyasası

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

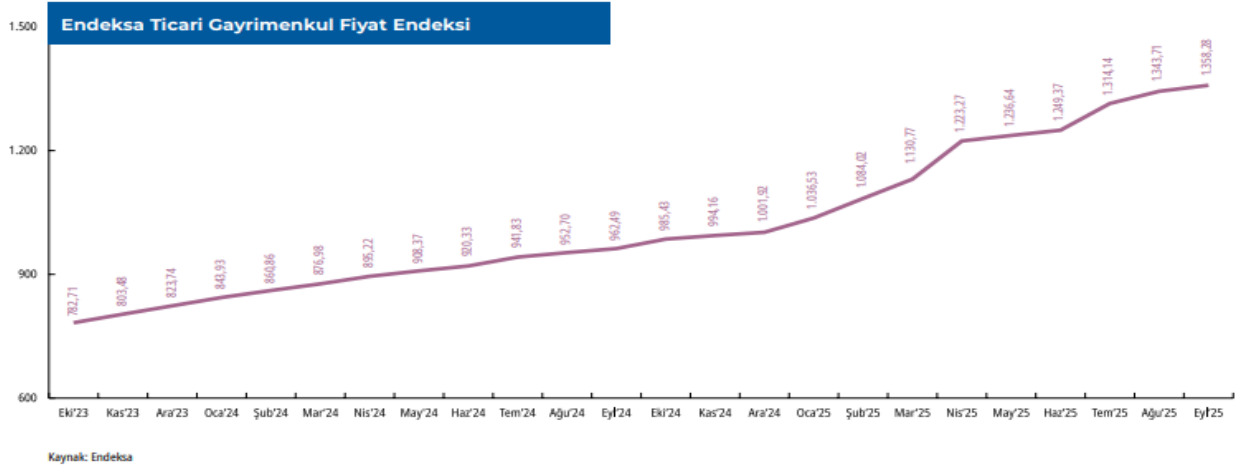
Türkiye'de ise enflasyon Ağustos'ta %32,95'ten Eylül'de %33,29'a yükselerek düşüş temposunun yavaşladığını gösterdi. Merkez Bankası, fiyat istikrarını desteklemek amacıyla politika faizini yüksek seviyede tutmayı sürdürdü. Bu dönemde tüketim tarafında kısmi bir durgunluk, yatırım kararlarında ise temkinli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

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

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

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

Kaynak: Endeksa



2025 yılının üçüncü çeyreğinde, İstanbul Finans Merkezi'nin kademeli olarak pazara dahil olması sonucuyeni arz eklenmiş ve böylece İstanbul ofis pazarının toplam arzı 7,21 milyon m<sup>2</sup>'ye yükselmiştir. Üçüncü çeyrekte toplamda 21.167 m<sup>2</sup> yeni kiralama işlemi gerçekleşmiştir. Böylece yılın ilk üç çeyreğinde toplam 75.856 m<sup>2</sup> yeni kiralama işlemi kaydedilmiştir. Böylece bir önceki yılın ilk üç çeyreğinin toplamına kıyasla metrekare bazında %5 oranında düşüş kaydedilmiştir.

Yılın üçüncü çeyreğinde yeni kiralama anlaşmaları toplam kiralamaların metrekare bazında %48'ini, adet bazında ise %50'sini oluşturmaktadır. Bununla birlikte üçüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %4'ü MİA'da gerçekleşmiştir. İşlemlerin çoğunluğu %53 ile MİA dışı Avrupa yakasında gerçekleşmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Bahçivan Gıda (6.627 m<sup>2</sup>, Skyland), Borusan ENBW (2.516 m<sup>2</sup>, Quick Tower), Arena Bilgisayar (2.021 m<sup>2</sup>, Premier Campus) ve Ziraat Bankası (1.250 m<sup>2</sup>, Galataport) bulunmaktadır. 2025 yılının üçüncü çeyreğinde öne çıkan en büyük yatırım işlemleri arasında, İş GYO'nun Ankara İş Kulesi'ni Çelikler Grubu'na 1 milyar 215 milyon ₺ bedelle satışı ile Ahlatçı Holding'in Ümraniye'de yer alan 4B Plaza'yı satın alması yer almaktadır.

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

**BİRİNCİL PERAKENDE KİRALARI - EYLÜL 2025**

| ANA CADDE MAĞAZALARI | €      | ABD\$ | €      | ABD\$   | BÜYÜME % |            |
|----------------------|--------|-------|--------|---------|----------|------------|
|                      | M²/AY  | M²/AY | M²/YIL | FT²/YIL | 1 YIL    | 5 YIL YBSO |
| İstanbul             | 10.170 | 250   | 2.784  | 279     | 0.00     | 17.84      |
| İzmir                | 4.068  | 100   | 1.114  | 111     | 0.00     | 14.87      |
| Ankara               | 4.271  | 105   | 1.169  | 117     | 0.00     | 10.07      |

**BİRİNCİL PERAKENDE GETİRİ ORANLARI - EYLÜL 2025**

| ANA CADDE MAĞAZALARI<br>(DEĞERLER BRÖT, %) | 2025  | 2025  | 2024  | 10 YIL |        |
|--------------------------------------------|-------|-------|-------|--------|--------|
|                                            | İ. Ç. | İ. Ç. | İ. Ç. | YÜKSEK | DÜŞÜK  |
| İstanbul                                   | 7.00  | 7.00  | 7.00  | 7.50   | 5.80   |
| İzmir                                      | 8.00  | 8.00  | 8.00  | 8.50   | 7.50   |
| Ankara                                     | 8.00  | 8.00  | 8.00  | 8.50   | 7.00   |
| ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ<br>(DEĞERLER BRÖT, %) | 2025  | 2025  | 2024  | 10 YIL |        |
|                                            | İ. Ç. | İ. Ç. | İ. Ç. | YÜKSEK | ÇEYREK |
| Türkiye                                    | 8.00  | 8.00  | 8.00  | 8.00   | 7.00   |

Belirtilen birincil ofis getiri oranları parçaları mülkiyet için geçerli olmamaktadır.

(Kaynak: Cushman&amp;Wakefield TR International)

**Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı**

|                    | Ç1'25            |                     |                              | Ç2'25            |                     |                              | Ç3'25            |                     |                              |
|--------------------|------------------|---------------------|------------------------------|------------------|---------------------|------------------------------|------------------|---------------------|------------------------------|
| Avrupa Yakası      | Stok<br>(bin m²) | Boşluk Oranı<br>(%) | Birincil Kira<br>(USD/m²/ay) | Stok<br>(bin m²) | Boşluk Oranı<br>(%) | Birincil Kira<br>(USD/m²/ay) | Stok<br>(bin m²) | Boşluk Oranı<br>(%) | Birincil Kira<br>(USD/m²/ay) |
| Levent-Etiler      | 920              | 8,99                | 45                           | 920,9            | 8,07                | 46                           | 920,9            | 7,53                | 50                           |
| Maslak             | 927              | 11,88               | 32                           | 927,0            | 14,54               | 32                           | 927,0            | 14,68               | 32                           |
| Z.Kuyu-Şişli Hattı | 529              | 3,94                | 32                           | 529,3            | 5,18                | 32                           | 529,3            | 5,05                | 32                           |
| Taksim ve Çevresi  | 248              | 12,49               | 20                           | 248,1            | 12,03               | 20                           | 248,1            | 9,96                | 20                           |
| Kağıthane          | 308              | 18,38               | 20                           | 308,7            | 19,79               | 21                           | 308,7            | 20,00               | 24                           |
| Beşiktaş*          | 105              | 24,01               | 35                           | 105,1            | 25,13               | 35                           | 105,1            | 19,59               | 35                           |
| Batı İstanbul**    | 837              | 4,36                | 12                           | 837,6            | 4,12                | 12                           | 837,6            | 4,00                | 15                           |
| Cendere-Seyrantepe | 363              | 15,03               | 23                           | 363,3            | 15,03               | 24                           | 363,3            | 13,20               | 30                           |
|                    | Ç1'25            |                     |                              | Ç2'25            |                     |                              | Ç3'25            |                     |                              |
| Anadolu Yakası     | Stok<br>(bin m²) | Boşluk Oranı<br>(%) | Birincil Kira<br>(USD/m²/ay) | Stok<br>(bin m²) | Boşluk Oranı<br>(%) | Birincil Kira<br>(USD/m²/ay) | Stok<br>(bin m²) | Boşluk Oranı<br>(%) | Birincil Kira<br>(USD/m²/ay) |
| Kavacık            | 93               | 6,40                | 21                           | 93,4             | 6,40                | 18                           | 93,4             | 6,40                | 18                           |
| Ümraniye           | 745              | 5,24                | 25                           | 745,2            | 5,15                | 25                           | 745,2            | 5,39                | 28                           |
| Altunizade         | 134              | 23,20               | 24                           | 134,7            | 23,20               | 24                           | 134,7            | 24,10               | 25                           |
| Kozyatağı          | 786              | 13,11               | 28                           | 786,8            | 13,16               | 32                           | 786,8            | 12,43               | 35                           |
| Doğu İstanbul***   | 634              | 15,81               | 15                           | 634,8            | 13,60               | 15                           | 634,8            | 13,00               | 17                           |
| Finans Merkezi**** | 537              | 0,00                | 35                           | 537,8            | 0,00                | 35                           | 578,6            | 7,05                | 35                           |

Kaynak: Cushman&amp;Wakefield TR International

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

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

\*\*\*Küçülmüş- Mağaza- Kartal-Pendik bölgelerini kapsamaktadır.

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

**Kiralama İşlemleri**

|                                             | Ç1'25  | Ç2'25  | Ç3'25  |
|---------------------------------------------|--------|--------|--------|
| Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m²) | 67.089 | 38.410 | 21.167 |
| [Prime] Birincil Kira (USD/m²/ay)*          | 45     | 46     | 50     |
| [Prime] Birincil Getiri Oranı (%)           | 7,25   | 7,25   | 7,25   |
| Toplam Stok (milyon, m²)                    | 7,18   | 7,18   | 7,21   |
| Boşluk Oranı (%)                            | 9,83   | 9,98   | 10,08  |
| Gelecek Arz (İnşaat halinde, bin m²)        | 1,149  | 1,149  | 1,100  |
| Yeşil Bina Sertifikalı Ofis Stoku (bin, m²) | 2.702  | 2.702  | 2.702  |

Kaynak: Cushman&amp;Wakefield TR International

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

#### 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı-kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

#### 4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Fatih Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler, kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

#### 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

##### 4.4.1 - Olumlu Faktörler

- \* Turistik ve ticari olarak aktif ve prestijli bir bölgede yer almaktadırlar.
- \* Cadde cephelidirler.
- \* Merkezi bir konumda ve ulaşımı kolaydır.
- \* Kat mülkiyetlidir.

##### 4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- \* Niteliği itibarı ile belirli bir alıcı kitlesine hitap etmektedir.
- \* Bölgede otopark sorunu bulunmaktadır.

## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Pazar Yöntemi

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

### 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

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

### 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

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

## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;  
Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon) yönteminden yararlanılmıştır.

### 6.1 - Pazar Yaklaşımı

#### Dükkan Emsalleri

##### 1 Keller Williams / KW Star

Tel 0 (545) 148 99 98

Laleli Gençtürk Caddesi üzerinde, 9 katlı, toplam 2.000 m<sup>2</sup> alanlı ticari kullanımlı komple bina 345.000.000\_TL bedelle satılıktır. Tamamen yenilenmiş ve modernize edilmiş 9 katlı bina; 2 bodrum kat, 2 depo katı, 1 personel kullanımına ve fotoğraf stüdyosuna ayrılmış kat ile 4 adet mağaza katından oluşmaktadır. Geniş teras kullanımına sahip yapının her katı yaklaşık 220 m<sup>2</sup> net kullanım alanına sahiptir. Toplamda 2.000 m<sup>2</sup> net kapalı alanı bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın konum şerefyesi daha yüksektir.

|                |                       |                  |                             |
|----------------|-----------------------|------------------|-----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 2000 .-M <sup>2</sup> | 345.000.000 .-TL | 172.500 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|-----------------------|------------------|-----------------------------|

##### 2 Prime Brokers Reality

Tel 0 (533) 281 00 00

Taşınmaza yakın konumda, Fevzipaşa Caddesi ile Aslanhane Sokak köşesinde konumlu ticari-turizm imarlı bina 89.950.000.-TL bedelle satılıktır. Taşınmaz bodrum + zemin (4 dükkân) + 4 normal kat + çekme kattan oluşmakta olup toplam 728 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir. Emsal taşınmaz geçmişte 22 odalı otel olarak kullanılmıştır. Arsa alanı 102 m<sup>2</sup>'dir. Emsal bina; bodrum katı 99 m<sup>2</sup>, zemin katı 99 m<sup>2</sup> (4 dükkandan oluşmakta), 1., 2., 3. ve 4. katları ile çekme katı 106'şar m<sup>2</sup> büyüklüğünde olup toplam inşaat alanı 728 m<sup>2</sup>'dir. Zemin kat indirgenmesi yapıldığında 99 m<sup>2</sup>/5 + 99 m<sup>2</sup> + 5 x (106/3 m<sup>2</sup>) ≈ 296 m<sup>2</sup> kullanım alanı üzerinden değerlendirmeye dahil edilmiştir.

|                |                      |                 |                             |
|----------------|----------------------|-----------------|-----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 296 .-M <sup>2</sup> | 89.950.000 .-TL | 303.885 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|-----------------|-----------------------------|

##### 3 İkrâm Gayrimenkul

Tel 0 (532) 594 79 44

Taşınmaza yakın konumda, Kıztaşı Caddesi üzerinde yer alan 4 katlı 400 m<sup>2</sup> alanlı ticari kullanımlı dükkan 58.000.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın arsa alanı 109 m<sup>2</sup>'dir. Taşınmazın kira bedelinin 250.000.-TL olduğu beyan edilmiştir. Zemin kat indirgenmesi yapıldığında 100 m<sup>2</sup>/5 + 100 m<sup>2</sup> + 100/3 m<sup>2</sup> + 100/3 m<sup>2</sup> ≈ 186 m<sup>2</sup> kullanım alanı üzerinden değerlendirmeye dahil edilmiştir.

|                |                      |                 |                             |
|----------------|----------------------|-----------------|-----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 186 .-M <sup>2</sup> | 58.000.000 .-TL | 311.828 .-TL/M <sup>2</sup> |
| <b>KİRALIK</b> | 186 .-M <sup>2</sup> | 250.000 .-TL    | 1.344 .-TL/M <sup>2</sup>   |

#### 4 İkram Gayrimenkul

Tel 0 (532) 594 79 44

Taşınmaza yakın konumda, Fevzipaşa Caddesi üzerinde yer alan 2. katta konumlu 90 m<sup>2</sup> alanlı dükkan 12.000.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmazın kira gelirinin 45.000 TL olabileceği bilgisi edinilmiştir.

|                |                     |                 |                             |
|----------------|---------------------|-----------------|-----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 90 .-M <sup>2</sup> | 12.000.000 .-TL | 133.333 .-TL/M <sup>2</sup> |
| <b>KİRALIK</b> | 90 .-M <sup>2</sup> | 45.000 .-TL     | 500 .-TL/M <sup>2</sup>     |

#### 5 Grand Bazaar Yatırım

Tel 0 (546) 722 51 31

Taşınmaza yakın konumda, Fevzipaşa Caddesi üzerinde yer alan, 60 m<sup>2</sup> alanlı dükkan 17.000.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmazın ön bölümde geniş vitrin cepheli showroom ve karşılama alanı, arka bölümde ise ofis, depo, prova alanı veya atölye olarak kullanılabilir esnek kullanım alanları bulunmaktadır.

|                |                     |                 |                             |
|----------------|---------------------|-----------------|-----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 60 .-M <sup>2</sup> | 17.000.000 .-TL | 283.333 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|---------------------|-----------------|-----------------------------|

#### 6 Property İstanbul Turkey

Tel 0 (507) 866 09 20

Taşınmaza yakın konumda, Fevzipaşa Caddesi üzerinde yer alan, 65 m<sup>2</sup> bodrum, 70 m<sup>2</sup> zemin ve 40 m<sup>2</sup> asma kat kullanımlı toplamda 180 m<sup>2</sup> alanlı dükkan 35.000.000 TL bedelle satılıktır. Zemin kat indirgenmesi yapıldığında 65/5 m<sup>2</sup> + 70 m<sup>2</sup> + 40/2=104 m<sup>2</sup> kullanım alanı üzerinden değerlendirmeye dahil edilmiştir.

|                |                      |                 |                             |
|----------------|----------------------|-----------------|-----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 103 .-M <sup>2</sup> | 35.000.000 .-TL | 339.806 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|-----------------|-----------------------------|

#### 7 Rota 22 Gayrimenkul

Tel 0 (505) 018 00 22

Taşınmaza yakın konumda, Fevzipaşa Caddesi üzerinde yer alan bodrum+zemin+asma+2 normal katlı, 465 m<sup>2</sup> alanlı dükkan 110.000.000.-TL bedelle satılık, 400.000 TL bedelle kiralıktır. Emsal taşınmaz mevcutta özel bir banka tarafından kullanılmaktadır. Bodrum kat (99 m<sup>2</sup>), zemin kat (99 m<sup>2</sup>), asma kat (69 m<sup>2</sup>), 1. Kat (99 m<sup>2</sup>), 2. Kat (99 m<sup>2</sup>)'dir. Zemin indirgemesi yapıldığında 99/5m<sup>2</sup> + 99 m<sup>2</sup>+ 69/2 m<sup>2</sup> + 99/3 m<sup>2</sup> + 99/3 m<sup>2</sup> =~219m<sup>2</sup>.

|                |                      |                  |                             |
|----------------|----------------------|------------------|-----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 219 .-M <sup>2</sup> | 110.000.000 .-TL | 502.283 .-TL/M <sup>2</sup> |
| <b>KİRALIK</b> | 219 .-M <sup>2</sup> | 400.000 .-TL     | 1.826 .-TL/M <sup>2</sup>   |

#### 8 Ali Obuz Emlak

Tel 0 (532) 426 03 27

Taşınmaza yakın konumda, Fevzipaşa Caddesi üzerinde yer alan bodrum+zemin katlı, 440 m<sup>2</sup> alanlı dükkan 600.000 TL bedelle kiralıktır. Emsal taşınmaz mevcutta özel bir banka tarafından kullanılmaktadır. Zemin indirgemesi yapıldığında 220/5 + 220 =264m<sup>2</sup>

|                |                      |              |                           |
|----------------|----------------------|--------------|---------------------------|
| <b>KİRALIK</b> | 264 .-M <sup>2</sup> | 600.000 .-TL | 2.273 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|--------------|---------------------------|

## 9 Fatih Esin Emlak

Tel 0 (533) 547 99 38

Taşınmazın yakın konumunda, Fevzipaşa Caddesi üzerinde konumlu 30 üzeri yıllık binanın 3. katta yer alan 80 m<sup>2</sup> alanlı dükkan 50.000 TL bedelle kiralıktır.

|                |                     |             |                         |
|----------------|---------------------|-------------|-------------------------|
| <b>KİRALIK</b> | 80 .-M <sup>2</sup> | 50.000 .-TL | 625 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|---------------------|-------------|-------------------------|

## 10 İkrâm Gayrimenkul

Tel 0 (532) 594 79 44

Taşınmazın yakın konumunda, Fevzipaşa Caddesi üzerinde konumlu 30 üzeri yıllık binanın 1. katta yer alan 110 m<sup>2</sup> alanlı dükkan 60.000 TL bedelle kiralıktır.

|                |                      |             |                         |
|----------------|----------------------|-------------|-------------------------|
| <b>KİRALIK</b> | 110 .-M <sup>2</sup> | 60.000 .-TL | 545 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|-------------|-------------------------|

## 11 Emlak Firması

Tel 0212 534 62 55

Taşınmazın yakın konumunda, Balipaşa Caddesi üzerinde yer alan, bodrum+zemin katlı, zemine indirgenmiş toplam 150m<sup>2</sup> alanlı dükkan 35.000.-TL bedelle kiralıktır.

|                |                      |             |                         |
|----------------|----------------------|-------------|-------------------------|
| <b>KİRALIK</b> | 150 .-M <sup>2</sup> | 35.000 .-TL | 233 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|-------------|-------------------------|



## Ofis Emsalleri

### 12 Global Mavia

Tel 0533 207 65 90

Fevzipaşa Caddesi üzerinde 2.katta yer alan, 75m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan ofis 9.250.000\_TL bedelle satılıktır.

|                |                     |                |                             |
|----------------|---------------------|----------------|-----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 75 .-M <sup>2</sup> | 9.250.000 .-TL | 123.333 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|---------------------|----------------|-----------------------------|

### 13 C21 Neo

Tel 0542 116 01 23

Fevzipaşa Caddesi üzerinde 2.katta yer alan, 60m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan ofis 8.450.000\_TL bedelle satılıktır.

|                |                     |                |                             |
|----------------|---------------------|----------------|-----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 60 .-M <sup>2</sup> | 8.450.000 .-TL | 140.833 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|---------------------|----------------|-----------------------------|

### 14 Şeker Gayrimenkul Danışmanlığı

Tel 0 (551) 412 96 06

Fevzipaşa Caddesi üzerinde bulunduğu binanın ara katında yer alan, 180m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan ofis 21.000.000\_TL bedelle satılıktır.

|                |                      |                 |                             |
|----------------|----------------------|-----------------|-----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 180 .-M <sup>2</sup> | 21.000.000 .-TL | 116.667 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|-----------------|-----------------------------|

### 15 C21 Neo

Tel 0542 116 01 23

Fevzipaşa Caddesi üzerinde 3. katta yer alan, 60m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan ofis 7.500.000\_TL bedelle satılıktır.

|                |                     |                |                             |
|----------------|---------------------|----------------|-----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 60 .-M <sup>2</sup> | 7.500.000 .-TL | 125.000 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|---------------------|----------------|-----------------------------|

### 16 Mengen Emlak Gayrimenkul

Tel 0 (535) 689 95 74

Kızıtaşı Caddesi üzerinde 4.katta yer alan, 115m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan ofis 8.950.000\_TL bedelle satılıktır.

|                |                      |                |                            |
|----------------|----------------------|----------------|----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 115 .-M <sup>2</sup> | 8.950.000 .-TL | 77.826 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|----------------|----------------------------|

### 17 Evinbizde Emlak

Tel 0 (533) 816 42 79

Akdeniz Caddesi üzerinde 3.katta yer alan, 125m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan ofis 21.500.000.-TL bedelle satılıktır. 11-15 yıllık otoparklı yapıda yer almaktadır.

|                |                      |                 |                             |
|----------------|----------------------|-----------------|-----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 125 .-M <sup>2</sup> | 21.500.000 .-TL | 172.000 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|-----------------|-----------------------------|

### 18 Emlak Firması

Tel 0212 631 83 58

Akdeniz Caddesi üzerinde 4.katta yer alan, 75m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan ofis 25.000.-TL bedelle kiralıktır.

|                |                     |             |                         |
|----------------|---------------------|-------------|-------------------------|
| <b>KİRALIK</b> | 75 .-M <sup>2</sup> | 25.000 .-TL | 333 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|---------------------|-------------|-------------------------|

### 19 Global Mavia

Tel 0 (533) 207 65 90

Fevzipaşa Caddesi üzerindeki 30 üzeri yıllık binanın 3.katında yer alan, 80 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan ofis 40.000-TL bedelle kiralıktır.

|                |                     |             |                         |
|----------------|---------------------|-------------|-------------------------|
| <b>KİRALIK</b> | 80 .-M <sup>2</sup> | 40.000 .-TL | 500 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|---------------------|-------------|-------------------------|

### 20 Gezer Emlak

Tel 0 (531) 779 09 88

Fevzipaşa Caddesi üzerindeki 30 üzeri yıllık binanın 2.katında yer alan, 35 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan ofis 15.000-TL bedelle kiralıktır.

|                |                     |             |                         |
|----------------|---------------------|-------------|-------------------------|
| <b>KİRALIK</b> | 35 .-M <sup>2</sup> | 15.000 .-TL | 429 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|---------------------|-------------|-------------------------|

### 21 Fatih Cadde Emlak

Tel 0 (541) 110 43 44

Kıztaşı Caddesi üzerindeki 30 üzeri yıllık binanın 3.katında yer alan, 80 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan ofis 35.000-TL bedelle kiralıktır.

|                |                     |             |                         |
|----------------|---------------------|-------------|-------------------------|
| <b>KİRALIK</b> | 80 .-M <sup>2</sup> | 35.000 .-TL | 438 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|---------------------|-------------|-------------------------|

### 22 Ziya Aydın Gayrimenkul

Tel 0 (541) 110 43 44

Akdeniz Caddesi üzerindeki 30 üzeri yıllık binanın 4.katında yer alan, 150 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan ofis 46.000-TL bedelle kiralıktır.

|                |                      |             |                         |
|----------------|----------------------|-------------|-------------------------|
| <b>KİRALIK</b> | 150 .-M <sup>2</sup> | 46.000 .-TL | 307 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|-------------|-------------------------|



#### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

| SATILIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (1 NOLU B.B.) |                                 |                  |                  |                   |                    |                 |
|------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------|------------------|-------------------|--------------------|-----------------|
| BİLGİ                                                | DEĞERLEME<br>KONUSU<br>TAŞINMAZ | EMSAL (2)        | EMSAL (3)        | EMSAL (4)         | EMSAL (5)          | EMSAL (6)       |
| SATIŞ FİYATI                                         |                                 | 89.950.000       | 58.000.000       | 12.000.000        | 17.000.000         | 35.000.000      |
| SATIŞ TARİHİ                                         |                                 | SATILIK          | SATILIK          | SATILIK           | SATILIK            | SATILIK         |
| ZAMAN<br>DÜZELTMESİ                                  |                                 | BENZER<br>0%     | BENZER<br>0%     | BENZER<br>0%      | BENZER<br>0%       | BENZER<br>0%    |
| ALAN                                                 | 124,00                          | 296,00           | 186,00           | 90,00             | 60,00              | 103,00          |
| BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ                          |                                 | 303.885          | 311.828          | 133.333           | 283.333            | 339.806         |
| ALANA İLİŞKİN<br>DÜZELTME                            |                                 | BÜYÜK<br>15%     | ORTA BÜYÜK<br>5% | ORTA KÜÇÜK<br>-5% | ORTA KÜÇÜK<br>-10% | BENZER<br>0%    |
| CEPHE                                                |                                 |                  |                  | 2.KAT             |                    |                 |
| CEPHEYE İLİŞKİN<br>DÜZELTME                          |                                 | BENZER<br>0%     | BENZER<br>0%     | ÇOK KÖTÜ<br>40%   | BENZER<br>0%       | BENZER<br>0%    |
| MANZARA                                              |                                 |                  |                  |                   |                    |                 |
| MANZARAYA<br>İLİŞKİN<br>DÜZELTME                     |                                 | BENZER<br>0%     | BENZER<br>0%     | BENZER<br>0%      | BENZER<br>0%       | BENZER<br>0%    |
| KONUM                                                |                                 |                  |                  |                   |                    |                 |
| KONUMA İLİŞKİN<br>DÜZELTME                           |                                 | BENZER<br>0%     | BENZER<br>0%     | ORTA KÖTÜ<br>10%  | ORTA KÖTÜ<br>10%   | BENZER<br>0%    |
| DİĞER BİLGİLER                                       | İNŞAİ<br>ÖZELLİK                |                  |                  |                   |                    |                 |
| DİĞER BİLGİLERE<br>İLİŞKİN<br>DÜZELTME               |                                 | ORTA KÖTÜ<br>10% | ORTA KÖTÜ<br>5%  | ORTA KÖTÜ<br>5%   | ORTA KÖTÜ<br>5%    | ORTA KÖTÜ<br>5% |
| PAZARLAMA<br>PAYINA İLİŞKİN<br>DÜZELTME              |                                 | -10%             | -10%             | -5%               | -10%               | -10%            |
| <b>TOPLAM<br/>DÜZELTME</b>                           |                                 | 15%              | 0%               | 45%               | -5%                | -5%             |
| <b>DÜZELTİLMİŞ<br/>DEĞER</b>                         | <b>289.320</b>                  | <b>349.468</b>   | <b>311.828</b>   | <b>193.333</b>    | <b>269.167</b>     | <b>322.816</b>  |

| SATILIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (3 NOLU B.B.) |                                 |                    |                    |                  |                    |                    |
|------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------|--------------------|------------------|--------------------|--------------------|
| BİLGİ                                                | DEĞERLEME<br>KONUSU<br>TAŞINMAZ | EMSAL (12)         | EMSAL (13)         | EMSAL (14)       | EMSAL (15)         | EMSAL (17)         |
| SATIŞ FİYATI                                         |                                 | 9.250.000          | 8.450.000          | 21.000.000       | 7.500.000          | 21.500.000         |
| SATIŞ TARİHİ                                         |                                 | SATILIK            | SATILIK            | SATILIK          | SATILIK            | SATILIK            |
| ZAMAN<br>DÜZELTMESİ                                  |                                 | BENZER<br>0%       | BENZER<br>0%       | BENZER<br>0%     | BENZER<br>0%       | BENZER<br>0%       |
| ALAN                                                 | 130,00                          | 75                 | 60                 | 180              | 60                 | 125                |
| BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ                          |                                 | 123.333            | 140.833            | 116.667          | 125.000            | 172.000            |
| ALANA İLİŞKİN<br>DÜZELTME                            |                                 | ORTA KÜÇÜK<br>-10% | ORTA KÜÇÜK<br>-10% | ORTA BÜYÜK<br>5% | ORTA KÜÇÜK<br>-10% | BENZER<br>0%       |
| CEPHE                                                |                                 | BENZER             | BENZER             | BENZER           | BENZER             | BENZER             |
| CEPHEYE İLİŞKİN<br>DÜZELTME                          |                                 | BENZER<br>0%       | BENZER<br>0%       | BENZER<br>0%     | BENZER<br>0%       | BENZER<br>0%       |
| MANZARA                                              |                                 | BENZER             | BENZER             | BENZER           | BENZER             | BENZER             |
| MANZARAYA<br>İLİŞKİN<br>DÜZELTME                     |                                 | BENZER<br>0%       | BENZER<br>0%       | BENZER<br>0%     | BENZER<br>0%       | BENZER<br>0%       |
| KONUM                                                |                                 | BENZER             | BENZER             | BENZER           | BENZER             | ORTA İYİ           |
| KONUMA İLİŞKİN<br>DÜZELTME                           |                                 | BENZER<br>0%       | BENZER<br>0%       | BENZER<br>0%     | BENZER<br>0%       | BENZER<br>-10%     |
| DİĞER BİLGİLER                                       | İNŞAİ<br>ÖZELLİK                | BENZER             | BENZER             | BENZER           | BENZER             | yapım yılı+otopark |
| DİĞER BİLGİLERE<br>İLİŞKİN<br>DÜZELTME               |                                 | BENZER<br>0%       | BENZER<br>0%       | BENZER<br>0%     | BENZER<br>0%       | İYİ<br>-15%        |
| PAZARLAMA<br>PAYINA İLİŞKİN<br>DÜZELTME              |                                 | -5%                | -5%                | -5%              | -5%                | -5%                |
| TOPLAM<br>DÜZELTME                                   |                                 | -15%               | -15%               | 0%               | -15%               | -30%               |
| DÜZELTİLMİŞ<br>DEĞER                                 | 113.570                         | 104.833            | 119.708            | 116.667          | 106.250            | 120.400            |

Değerleme konusu 1 bağımsız bölüm taşınmazın tapu kayıtlarında niteliği "OFİS" olmakla birlikte, zemin katta yer alması, bölgenin ticari olarak aktif olması nedeniyle dükkan olarak kullanılması tercih edileceği ve emsallerin doğru karşılaştırılması göz önünde bulundurularak dükkan emsalleri kullanılmıştır. **Taşınmazın zemin kat değeri karşılaştırılarak bodrum kat değeri 1/5 oranında indirgenmiştir.**

3 bağımsız bölüm taşınmazın değer tespiti için bölgede yer alan ofis emsallerinden yararlanılmıştır. 2 numaralı bağımsız bölümün değeri diğer bağımsız bölüme göre indirgenerek takdir edilmiştir. Taşınmaza yakın özellik gösteren 5 adet emsal seçilmiş olup, konum, cephe, alan vb. özelliklerin +/- yanları karşılaştırılarak paçal alan üzerinden birim m<sup>2</sup> değeri öngörülmüştür.

Değerleme konusu 3 adet taşınmazın Pazar yaklaşımına göre değer tablosu aşağıdaki gibidir.

| PAZAR YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİ |               |                                        |         |                             |                   |                                 |
|-------------------------------------------------|---------------|----------------------------------------|---------|-----------------------------|-------------------|---------------------------------|
| Bağımsız Bölüm No                               | Bulunduğu Kat | Bağımsız Bölüm Alanı (m <sup>2</sup> ) | Nitelik | Birim m <sup>2</sup> Değeri | Taşınmazın Değeri | Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri |
| 1                                               | Zemin         | 124,00 m <sup>2</sup>                  | OFİS    | 289.320 TL/m <sup>2</sup>   | 35.875.680 TL     | 35.875.000 TL                   |
|                                                 | Bodrum        | 124,00 m <sup>2</sup>                  |         | 57.864 TL/m <sup>2</sup>    | 7.175.136 TL      | 7.175.000 TL                    |
|                                                 | <b>TOPLAM</b> | <b>248,00 m<sup>2</sup></b>            |         |                             | 43.050.816 TL     | 43.050.000 TL                   |
| 2                                               | 1             | 130,00 m <sup>2</sup>                  | OFİS    | 119.249 TL/m <sup>2</sup>   | 15.502.305 TL     | 15.500.000 TL                   |
| 3                                               | 2             | 130,00 m <sup>2</sup>                  | OFİS    | 113.570 TL/m <sup>2</sup>   | 14.764.100 TL     | 14.765.000 TL                   |
| <b>TOPLAM</b>                                   |               | <b>508,00 m<sup>2</sup></b>            |         |                             | 73.317.221 TL     | 73.315.000 TL                   |

| KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (1 NOLU B.B.) |                                 |              |              |              |            |            |
|------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------|--------------|--------------|------------|------------|
| BİLGİ                                                | DEĞERLEME<br>KONUSU<br>TAŞINMAZ | EMSAL (3)    | EMSAL (7)    | EMSAL (8)    | EMSAL (9)  | EMSAL (10) |
| KİRA FİYATI                                          |                                 | 250.000      | 400.000      | 600.000      | 50.000     | 60.000     |
| KİRA TARİHİ                                          |                                 | KİRALIK      | KİRALIK      | KİRALIK      | KİRALIK    | KİRALIK    |
| ZAMAN<br>DÜZELTMESİ                                  |                                 | BENZER       | BENZER       | BENZER       | BENZER     | BENZER     |
|                                                      |                                 | 0%           | 0%           | 0%           | 0%         | 0%         |
| ALAN                                                 | 124,00                          | 186          | 219          | 264          | 80         | 110        |
| BİRİM M² DEĞERİ                                      |                                 | 1.344        | 1.826        | 2.273        | 625        | 545        |
| ALANA İLİŞKİN<br>DÜZELTME                            |                                 | ORTA BÜYÜK   | BÜYÜK        | BÜYÜK        | ORTA KÜÇÜK | BENZER     |
|                                                      |                                 | 10%          | 20%          | 20%          | -5%        | 0%         |
| CEPHE                                                |                                 |              |              |              | 3.KAT      | 1.KAT      |
| CEPHEYE İLİŞKİN<br>DÜZELTME                          |                                 | BENZER       | BENZER       | BENZER       | ÇOK KÖTÜ   | ÇOK KÖTÜ   |
|                                                      |                                 | 0%           | 0%           | 0%           | 40%        | 30%        |
| MANZARA                                              |                                 |              |              |              |            |            |
| MANZARAYA<br>İLİŞKİN<br>DÜZELTME                     |                                 | BENZER       | BENZER       | BENZER       | BENZER     | BENZER     |
|                                                      |                                 | 0%           | 0%           | 0%           | 0%         | 0%         |
| KONUM                                                |                                 | ORTA KÖTÜ    | ORTA İYİ     | ORTA İYİ     | ORTA KÖTÜ  | ORTA KÖTÜ  |
| KONUMA İLİŞKİN<br>DÜZELTME                           |                                 | 10%          | -10%         | -10%         | 10%        | 10%        |
| DİĞER BİLGİLER                                       | İNŞAİ<br>ÖZELLİK                |              |              |              |            |            |
| DİĞER BİLGİLERE<br>İLİŞKİN<br>DÜZELTME               |                                 | ORTA KÖTÜ    | ORTA KÖTÜ    | ORTA KÖTÜ    | ORTA KÖTÜ  | ORTA KÖTÜ  |
|                                                      |                                 | 5%           | 5%           | 5%           | 10%        | 10%        |
| PAZARLAMA<br>PAYINA İLİŞKİN<br>DÜZELTME              |                                 | -5%          | -10%         | -10%         | -5%        | -5%        |
| <b>TOPLAM<br/>DÜZELTME</b>                           |                                 | 20%          | 5%           | 5%           | 50%        | 45%        |
| <b>DÜZELTİLMİŞ<br/>DEĞER</b>                         | <b>1.529</b>                    | <b>1.613</b> | <b>1.918</b> | <b>2.386</b> | <b>938</b> | <b>791</b> |

| KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (3 NOLU B.B.) |                                 |            |            |            |            |            |
|------------------------------------------------------|---------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| BİLGİ                                                | DEĞERLEME<br>KONUSU<br>TAŞINMAZ | EMSAL (18) | EMSAL (19) | EMSAL (20) | EMSAL (21) | EMSAL (22) |
| KİRA FİYATI                                          |                                 | 25.000     | 40.000     | 15.000     | 35.000     | 46.000     |
| KİRA TARİHİ                                          |                                 | KİRALIK    | KİRALIK    | KİRALIK    | KİRALIK    | KİRALIK    |
| ZAMAN<br>DÜZELTMESİ                                  |                                 | BENZER     | BENZER     | BENZER     | BENZER     | BENZER     |
|                                                      |                                 | 0%         | 0%         | 0%         | 0%         | 0%         |
| ALAN                                                 | 130,00                          | 75         | 80         | 35         | 80         | 150        |
| BİRİM M² DEĞERİ                                      |                                 | 333        | 500        | 429        | 438        | 307        |
| ALANA İLİŞKİN<br>DÜZELTME                            |                                 | ORTA KÜÇÜK | ORTA KÜÇÜK | ÇOK KÜÇÜK  | ORTA KÜÇÜK | BENZER     |
|                                                      |                                 | -5%        | -5%        | -25%       | -5%        | 0%         |
| CEPHE                                                |                                 |            |            |            |            |            |
| CEPHEYE İLİŞKİN<br>DÜZELTME                          |                                 | BENZER     | BENZER     | BENZER     | BENZER     | BENZER     |
|                                                      |                                 | 0%         | 0%         | 0%         | 0%         | 0%         |
| MANZARA                                              |                                 |            |            |            |            |            |
| MANZARAYA<br>İLİŞKİN<br>DÜZELTME                     |                                 | BENZER     | BENZER     | BENZER     | BENZER     | BENZER     |
|                                                      |                                 | 0%         | 0%         | 0%         | 0%         | 0%         |
| KONUM                                                |                                 |            |            |            |            |            |
| KONUMA İLİŞKİN<br>DÜZELTME                           |                                 | ORTA KÖTÜ  | BENZER     | BENZER     | ORTA KÖTÜ  | ORTA KÖTÜ  |
|                                                      |                                 | 10%        | 0%         | 0%         | 5%         | 10%        |
| DİĞER BİLGİLER                                       | İNŞAİ<br>ÖZELLİK                |            |            |            |            |            |
| DİĞER BİLGİLERE<br>İLİŞKİN<br>DÜZELTME               |                                 | ORTA KÖTÜ  | ORTA KÖTÜ  | ORTA KÖTÜ  | ORTA KÖTÜ  | ORTA KÖTÜ  |
|                                                      |                                 | 10%        | 10%        | 10%        | 10%        | 10%        |
| PAZARLAMA<br>PAYINA İLİŞKİN<br>DÜZELTME              |                                 | -5%        | -5%        | -5%        | -5%        | -5%        |
| <b>TOPLAM<br/>DÜZELTME</b>                           |                                 | 10%        | 0%         | -20%       | 5%         | 15%        |
| <b>DÜZELTİLMİŞ<br/>DEĞER</b>                         | <b>404</b>                      | <b>367</b> | <b>500</b> | <b>343</b> | <b>459</b> | <b>353</b> |

| TAŞINMAZLARIN AYLIK KİRA DEĞERİ |               |                                        |         |                             |                   |                                      |
|---------------------------------|---------------|----------------------------------------|---------|-----------------------------|-------------------|--------------------------------------|
| Bağımsız Bölüm No               | Bulunduğu Kat | Bağımsız Bölüm Alanı (m <sup>2</sup> ) | Nitelik | Birim m <sup>2</sup> Değeri | Taşınmazın Değeri | Taşınmazın Yuvarlatılmış Kira Değeri |
| 1                               | Zemin         | 124,00 m <sup>2</sup>                  | OFİS    | 1.529 TL/m <sup>2</sup>     | 189.608 TL        | 190.000 TL/Ay                        |
|                                 | Bodrum        | 124,00 m <sup>2</sup>                  |         | 306 TL/m <sup>2</sup>       | 37.922 TL         | 38.000 TL/Ay                         |
|                                 | <b>TOPLAM</b> | <b>248,00 m<sup>2</sup></b>            |         |                             | <b>227.530 TL</b> | <b>228.000 TL/Ay</b>                 |
| 2                               | 1             | 130,00 m <sup>2</sup>                  | OFİS    | 425 TL/m <sup>2</sup>       | 55.189 TL         | 55.000 TL/Ay                         |
| 3                               | 2             | 130,00 m <sup>2</sup>                  | OFİS    | 404 TL/m <sup>2</sup>       | 52.561 TL         | 53.000 TL/Ay                         |
|                                 | <b>TOPLAM</b> | <b>508,00 m<sup>2</sup></b>            |         |                             | <b>335.279 TL</b> | <b>336.000 TL/Ay</b>                 |

### 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Gelir yönteminde bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

### 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Uluslararası Değerleme Standartlarında, En Verimli ve En İyi Kullanım şu şekilde tanımlanır: Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

Belirli bir arazi parselinin en etkin ve verimli kullanımı, mülk sahibi, geliştirici veya değerleme uzmanı tarafından saptanmaz; en etkin ve verimli kullanım daha çok mülkün konumlandığı piyasa içindeki rekabetçi güçler tarafından şekillendirilir. Dolayısıyla, en etkin ve verimli kullanım analiz ve yorumu ekonomik bir inceleme ve konu mülke odaklanmış bir finansal analizidir.

Yapılandırılmış mülkün en etkin ve verimli kullanımı, arazinin boşmuş gibi değerlendirildiği en etkin ve verimli kullanımı analizi sonucunda ortaya çıkan ideal yapılanmanın ışığında, yapılandırılmış mülkün kullanımıyla ilgilidir. Yapılandırılmış mülkün en etkin ve verimli kullanımı, mevcut kullanımın devamı olabileceği gibi, mülkün yenileme, genişletme, kullanım alanının küçültülmesi, kullanımın değiştirilmesi veya geliştirilmesi alternatiflerinden ortaya çıkabilir. Mevcut kullanımın devamının, en etkin ve verimli kullanım olduğu durumda, değerleme Taşınmazların konumu, büyüklüğü mimari projesi ve yasal mevzuatın izin verdiği ölçüde yapılaşmış olması nedeni ile mevcut kullanımlarının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

## 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

| Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;        |               |
|----------------------------------------|---------------|
| 3 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL) | 73.315.000 TL |

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." denilmektedir. Değerleme konusu taşınmazın değer takdiri yapılırken pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

### 6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu binanın bulunduğu bölgede bulunan dükkan ve ofis birim m<sup>2</sup> değerlerinin taşınmazların tip, alan, bulundukları bölge vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların her birinin nitelikleri dikkate alınarak birim m<sup>2</sup> değerleri takdir edilmiştir. □

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

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

### 6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

### Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

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

#### 6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazlar için kira emsalleri araştırılmış olup bölgedeki ticari emsallerin genel olarak ofis altı dükkan şeklinde olduğu gözlemlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazlar ise ticari imarlı parselde yer almakta olup, bütün olarak ticari kullanımlı bir binada yer almaktadırlar. Emsal karşılaştırmada bu durum da dikkate alınmış olup taşınmazlar için aylık kira birim değerleri aşağıdaki gibi öngörülmüştür.

| Bağ. Böl. No | Brüt Alan (m <sup>2</sup> ) | Kira Birim M <sup>2</sup> Değeri | Aylık Kira Değeri (TL) | Yıllık Kira Değeri (TL) |
|--------------|-----------------------------|----------------------------------|------------------------|-------------------------|
| 1            | 248,00 m <sup>2</sup>       | 919 TL/m <sup>2</sup>            | 228.000 TL             | 2.736.000 TL            |
| 2            | 130,00 m <sup>2</sup>       | 425 TL/m <sup>2</sup>            | 55.000 TL              | 660.000 TL              |
| 3            | 130,00 m <sup>2</sup>       | 404 TL/m <sup>2</sup>            | 53.000 TL              | 636.000 TL              |
| TOP.         | 508,00 m <sup>2</sup>       |                                  | 336.000 TL             | 4.032.000 TL            |

#### 6.5.7 - Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar dükkân ve ofis niteliklidir.

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

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

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

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

**İmar bilgilerinde yapılan incelemede;** Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin (b) bendinde "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 fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir". denmektedir. Taşınmazın yapı kullanım izin belgesinin bulunması ve tapu senedinde belirtilen nitelik ile mevcut durumunun uygun olduğu tespit edilmiştir.

Bu kapsamda söz konusu taşınmazın "BİNA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

**Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;** Tebliğ'in 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." denilmektedir. Tebliğ'in 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir. Taşınmazlara dair takyidat kayıtları incelendiğinde portföye alınmasını olumsuz etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür.

Bu kapsamda söz konusu taşınmazın "BİNA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

## 7 - SONUÇ

### 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

### 7.2 - Nihai Değer Takdiri

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

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazların toplam değeri için ;

08.12.2025 tarihli toplam değeri için ;

**73.315.000 .-TL**

**(Yetmiş Üç Milyon Üç Yüz On Beş Bin TürkLirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**87.978.000 .-TL**

08.12.2025 tarihli toplam aylık kira değeri için ;

**336.000 .-TL**

**(Üç Yüz Otuz Altı Bin TürkLirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**403.200 .-TL**

kıymet takdir edilmiştir.

#### Değerleme Uzmanı



Çiğdem HATACIKOĞLU  
SPK Lisans No: 411409

#### Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ  
SPK Lisans No: 405453

#### Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER  
SPK Lisans No: 401732

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