



**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2024 - 812

Aralık, 2024



|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Talep Sahibi                | PEKER GYO A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Raporu Düzenleyen           | Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.                                                                                                                                                                                                              |
| Rapor Tarihi                | 08.01.2025                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Değerleme Tarihi            | 31.12.2024                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Rapor Numarası              | Özel 2024-812                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Raporun Konusu              | Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti                                                                                                                                                                                                                                    |
| Değerleme Konusu ve Kapsamı | <p>İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, 62 ada 116 parselde yer alan A,C,D,E ve F bloklarda yer alan 17 adet “İşyeri”, “Depolu İşyeri”, “Asma Katlı Depolu İşyeri” nitelikli taşınmazların adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.</p> |

➤ İş bu rapor, Seksen Sekiz (88) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Bu Değer, 3078 Sayılı “Elektronik İmza Kanunu” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

## İÇİNDEKİLER

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. RAPOR BİLGİLERİ .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 6  |
| 1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası .....                                                                                                                                                                                                                                                               | 6  |
| 1.2 Değerlemenin Amacı.....                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 6  |
| 1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....                                                                                                                                                                                                                                                           | 6  |
| 1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası .....                                                                                                                                                                                                                                                                             | 6  |
| 1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı.....                                                                                                                                                                                                                                                                | 6  |
| 1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....                                                                                                                                                                                     | 6  |
| 2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER .....                                                                                                                                                                                                                                       | 7  |
| 2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi .....                                                                                                                                                                                                                                                                   | 7  |
| 2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi .....                                                                                                                                                                                                                                                                     | 7  |
| 2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....                                                                                                                                                                                                                                                    | 7  |
| 2.4 İşin Kapsamı .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 7  |
| 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER .....                                                                                                                                                                                                                                                                   | 8  |
| 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler .....                                                                                                                                                                                                                                        | 8  |
| 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları.....                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 9  |
| 3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....                                                                                                                                                                                   | 9  |
| 3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi .....                                                 | 10 |
| 3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler .....                                                                                                                                                                                                                                             | 10 |
| 3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar .....                                                                                                                                                                                                      | 10 |
| 3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler.....                                                                                                                                                      | 10 |
| 3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi | 10 |
| 3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi .....                          | 11 |
| 3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama.....                                        | 11 |
| 3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi .....                                                                                                                                                                                                                                             | 11 |
| 4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ .....                                                                                                                                                                                                                                                                                | 11 |
| 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....                                                                                                                                                                                                                                                  | 11 |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                   |    |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 4.2 | Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri .....                                                                                                                | 12 |
| 4.3 | Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....                                                                                                                                                                                        | 20 |
| 4.4 | Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri .....                                                                                                                                                                                                 | 20 |
| 4.5 | Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler .....                                                                                                                                        | 21 |
| 4.6 | Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....                                                                      | 21 |
| 4.7 | Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi .....                                         | 21 |
| 5.  | KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....                                                                                                                                                                                                                             | 21 |
| 5.1 | Pazar Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                                                             | 23 |
| 5.2 | Maliyet Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                                                           | 27 |
| 5.3 | Gelir Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                                                             | 28 |
| 5.4 | Diğer Tespit ve Analizler .....                                                                                                                                                                                                                                   | 29 |
| 6.  | ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....                                                                                                                                                                                                                       | 30 |
| 6.1 | Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması .....                                                                                                                            | 30 |
| 6.2 | Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ...                                                                                                                                                                  | 30 |
| 6.3 | Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....                                                                                           | 30 |
| 6.4 | Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş .....                                                                                                                                                                                        | 30 |
| 6.5 | Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....   | 30 |
| 6.6 | Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi .....                                                                        | 30 |
| 6.7 | Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..... | 30 |
| 6.8 | Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....                                  | 30 |
| 7.  | SONUÇ .....                                                                                                                                                                                                                                                       | 32 |
| 7.1 | Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....                                                                                                                                                                                                                   | 32 |
| 7.2 | Nihai Değer Takdiri .....                                                                                                                                                                                                                                         | 32 |
| 8.  | UYGUNLUK BEYANI .....                                                                                                                                                                                                                                             | 33 |
| 9.  | RAPOR EKLERİ .....                                                                                                                                                                                                                                                | 33 |

### YÖNETİCİ ÖZETİ

|                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Talep Sahibi</u>                                                                                 | PEKER GYO A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <u>Rapor No ve Tarihi</u>                                                                           | Özel 2024-812 / 08.01.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <u>Rapor No ve Değerleme Tarihi</u>                                                                 | Özel 2024-812 / 31.12.2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>                                                                  | Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa satış değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında hazırlanmıştır.                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <u>Taşınmazın Açık Adresi</u>                                                                       | Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mahallesi, Çobançeşme E-5 YanYol, Nef 22 Ataköy Sitesi, A Blok 5,6, B Blok 8, C Blok 11,15,274,275, D Blok 2,3,5, E Blok 9,14, F Blok 1,2,3,8,246 Bakırköy/İSTANBUL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>                                                                           | İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, 62 ada 116 parselde yer alan; A,C,D,E ve F bloklarda yer alan 17 adet “İşyeri”, “Depolu İşyeri”, “Asma Katlı Depolu İşyeri” nitelikli taşınmazların adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>                                                              | Rapora konu taşınmazların bir kısmı boş olup bir kısmı işyeri olarak kullanılmaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <u>İmar Durumu</u>                                                                                  | Söz konusu 62 ada 116 parsel, 24.05.2010 onay tarihli 1/5000 ölçekli 62 Ada'nın Bir Kısımına Ait Nazım İmar Planı ve tadilatı ile 20.07.2015 onay tarihli 1/5000 ölçekli Kartaltepe Mah. 62 ada 36 parselde ait nazım imar planı değişikliğinde “Turizm Ticaret Alanı” alanında kalmaktadır. Otel, apart otel, residans, ticaret fonksiyonlarından en az iki tanesi bir arada veya yalnızca otel yapılması durumunda; E:2.45, Taks:0.25-0.40 Hmax 78m, Ticaret alanı yapılması durumunda E:1.50, Taks:0.25-0.40, Hmax: 78m'dir. |
| <u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u> | Değerleme konusu taşınmazların herhangi bir kısıtlılık durumları bulunmamaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <u>Piyasa Satış Değeri</u>                                                                          | <b>479.042.000,00-TL</b><br>(Dört yüz yetmiş dokuz milyon kırkiki bin Türk Lirası)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <u>KDV Dahil Piyasa Satış Değeri</u>                                                                | <b>574.850.400,00-TL</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <u>Açıklama</u>                                                                                     | Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <u>Raporu Hazırlayanlar</u>                                                                         | Mehmet AKBALIK - SPK Lisans No: 911340<br>Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>                                                                     | Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

Bu Belge, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

## **1. RAPOR BİLGİLERİ**

### **1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası**

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları sözleşme tarihi itibarıyla başlanmış 31.12.2024 itibarıyla değerleme çalışmaları tamamlanmış olup rapor tanzimi 08.01.2025 tarihinde Özel 2024-812 rapor numarasıyla tamamlanmıştır.

### **1.2 Değerlemenin Amacı**

İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, 62 ada 116 parselde yer alan A Blok 5,6, B Blok 8, C Blok 11,15,274,275, D Blok 2,3,5, E Blok 9,14, F Blok 1,2,3,8,246 "İşyeri", "Depolu İşyeri", "Asma Katlı Depolu İşyeri" nitelikli taşınmazların adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur. Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın değer tespiti amacıyla güncel Pazar değerini içeren değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

### **1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)**

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "*Sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerleme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*" kapsamında hazırlanmıştır.

### **1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası**

PEKER GYO A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 03.12.2024 tarihinde imzalanmıştır.

### **1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı**

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mehmet AKBALIK tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.

## **2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER**

### **2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi**

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara’da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009’da “Kurul Listesine” alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara “gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi” hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 14.000.000, TL  
Ticaret Sicil : 256696  
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx  
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr www.netgd.com.tr  
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

### **2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi**

Şirket Unvanı : Peker GYO A.Ş.  
Şirket Adresi : Cumhuriyet mah. Silahşör cad. Yeni yol sok. No:8/2-3 Şişli – İstanbul  
Şirket Amacı : Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konular ile esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır.  
Sermayesi : Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 15.000.000.000,00 TL, olup ödenmiş sermayesi 2.500.000.000,00 TL’dir.  
Açıklı Oranı : %68,74  
Telefon : 0 212 444 32 64  
E-Posta : [info@pekergyo.com.tr](mailto:info@pekergyo.com.tr)

### **2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar**

İş bu rapor, PEKER GYO A.Ş.’nin talebi üzerine İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, 62 ada 116 parselde yer alan A Blok 5,6, B Blok 8, C Blok 11,15,274,275, D Blok 2,3,5, E Blok 9,14, F Blok 1,2,3,8,246 “İşyeri”, “Depolu İşyeri”, “Asma Katlı Depolu İşyeri” nitelikli taşınmazların adil piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

### **2.4 İşin Kapsamı**

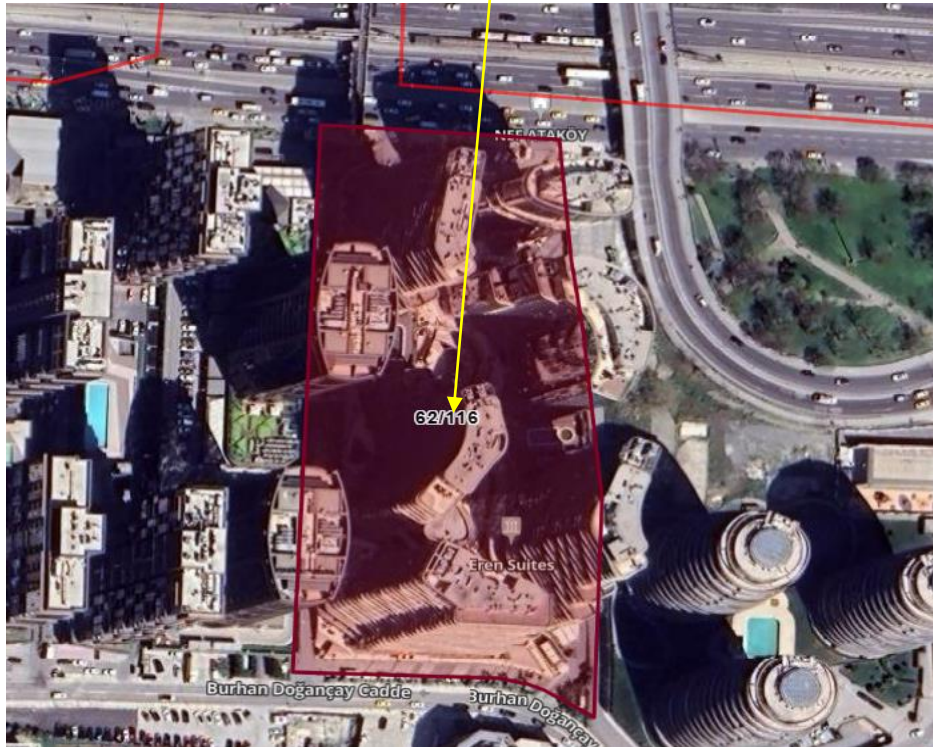
İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

Bu Belge, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

### 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

#### 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Rapora konu taşınmazlar, İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Ataköy(Tapuda Kartaltepe) 7-8-9-10 Kısım Mahallesi sınırları içerisinde Çobançeşme E-5 Yan yol caddesi Nef 22 Ataköy Sitesi,A Blok 5,6, B Blok 8, C Blok 11,15,274,275, D Blok 2,3,5, E Blok 9,14, F Blok 1,2,3,8,246 adresinde konumlandır. Konu taşınmaza ulaşım için bölgenin ana karterlerinden E-5 yolu üzerinden Bakırköy istikametine ilerlenir ve İstanbul Kültür Üniversitesini geçer geçmez sağ kolda konumlandır. Toplu taşıma hatları, çevreyolu bağlantıları ve kent merkezine yakın konumda bulunması tercih edilirliliği ve buna bağlı olarak emlak değerlerini artırmaktadır. Bölge genel anlamı ile ticaret ve konut amaçlı gelişimin yanısıra lüks rezidanslar göstermiştir. Taşınmazın yakın çevresinde İstanbul Fuar Merkezi, Atatürk Havalimanı, İstanbul Kültür Üniversitesi gibi merkezler yer almaktadır.



**Koordinatlar:** Enlem (X): 40.9908620- Boylam (Y): 28.8350380

Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

### 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

| Tapu Tablosu                                                                                                             |          |          |            |     |        |      |           |                   |             |                                                                                                               |                          |                |               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|------------|-----|--------|------|-----------|-------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------|---------------|
| No                                                                                                                       | İl       | İlçe     | Mahalle    | Ada | Parsel | Blok | Kat       | Bağımsız Bölüm No | Taşınmaz ID | Ana Taşınmaz Nitelik                                                                                          | Bağımsız Bölüm Nitelik   | Arsa Pay/Payda | Cilt/Sayfa No |
| 1                                                                                                                        | İstanbul | Bakırköy | Kartaltepe | 62  | 116    | A    | 2. Bodrum | 5                 | 95485953    | YİRMİ ÜÇ KATLI A VE B BLOKLU YİRMİ DÖRT KATLI C, D, E VE F BLOKLU<br>BETONARME MESKEN, OFİS, İŞYERİ VE ARSASI | Depolu İşyeri            | 5071/1551063   | 588/58119     |
| 2                                                                                                                        |          |          |            |     |        | A    | 2. Bodrum | 6                 | 95485954    |                                                                                                               | Depolu İşyeri            | 13567/1551063  | 588/58120     |
| 3                                                                                                                        |          |          |            |     |        | C    | 2. Bodrum | 274               | 95490617    |                                                                                                               | İşyeri                   | 220/1551063    | 597/58987     |
| 4                                                                                                                        |          |          |            |     |        | C    | 2. Bodrum | 275               | 95490620    |                                                                                                               | İşyeri                   | 220/1551063    | 597/58988     |
| 5                                                                                                                        |          |          |            |     |        | F    | 1. Bodrum | 246               | 95493146    |                                                                                                               | İşyeri                   | 314/1551063    | 604/59676     |
| 6                                                                                                                        |          |          |            |     |        | D    | 2. Bodrum | 5                 | 95490638    |                                                                                                               | Asma Katlı Depolu İşyeri | 3866/1551063   | 597/58997     |
| 7                                                                                                                        |          |          |            |     |        | D    | 2. Bodrum | 3                 | 95490636    |                                                                                                               | Depolu İşyeri            | 7337/1551063   | 597/58995     |
| 8                                                                                                                        |          |          |            |     |        | E    | 2. Bodrum | 9                 | 95491211    |                                                                                                               | Asma Katlı Depolu İşyeri | 4065/1551063   | 598/59171     |
| 9                                                                                                                        |          |          |            |     |        | F    | 2. Bodrum | 1                 | 95492265    |                                                                                                               | Depolu İşyeri            | 8586/1551063   | 601/59431     |
| 10                                                                                                                       |          |          |            |     |        | F    | 2. Bodrum | 3                 | 95492272    |                                                                                                               | Depolu İşyeri            | 7681/1551063   | 601/59433     |
| 11                                                                                                                       |          |          |            |     |        | F    | 2. Bodrum | 2                 | 95492266    |                                                                                                               | Depolu İşyeri            | 5060/1551063   | 601/59432     |
| 12                                                                                                                       |          |          |            |     |        | B    | 2. Bodrum | 8                 | 95486709    |                                                                                                               | Depolu İşyeri            | 7558/1551063   | 590/58375     |
| 13                                                                                                                       |          |          |            |     |        | D    | 2. Bodrum | 2                 | 95490635    |                                                                                                               | Depolu İşyeri            | 6990/1551063   | 597/58994     |
| 14                                                                                                                       |          |          |            |     |        | F    | 1. Bodrum | 8                 | 95492283    |                                                                                                               | İşyeri                   | 9944/1551063   | 601/59438     |
| 15                                                                                                                       |          |          |            |     |        | E    | 1. Bodrum | 14                | 95491220    |                                                                                                               | İşyeri                   | 5013/1551063   | 599/59176     |
| 16                                                                                                                       |          |          |            |     |        | C    | Zemin     | 15                | 95489183    |                                                                                                               | İşyeri                   | 2798/1551063   | 594/58728     |
| 17                                                                                                                       |          |          |            |     |        | C    | Zemin     | 11                | 95489130    |                                                                                                               | İşyeri                   | 2848/1551063   | 594/58724     |
| Malik: PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1) 13.10.2017-11329 / Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği) |          |          |            |     |        |      |           |                   |             |                                                                                                               |                          |                |               |

### 3.3 Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Müşteri tarafından iletilen tapu kayıt belgesine göre rapora konu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.

#### Beyanlar Hanesinde Tüm Tapularda Müşterek Olarak:

- KM ne Çevrilmiştir.( Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.) 05-07-2019,7973
- Yönetim Planı Değişikliği : 22.09.2017( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) 27-10-2017,11894

#### Şerhler Hanesinde:

D3 bağımsız bölüm için;

- VAKIF KATILIM BANKASI A.Ş. lehine 15000000.00 TL ipotek bulunmaktadır. 21-10-2024,18874

F8 bağımsız bölüm için;

- QNB FİNANSBANK A.Ş. lehine 40060000.00 TL ipotek bulunmaktadır. 24-08-2017,9712

F3 bağımsız bölüm için;

- VAKIF KATILIM BANKASI A.Ş. lehine 60500000.00 TL ipotek bulunmaktadır.06-2-2024,2317

F2 bağımsız bölüm için;

- QNB FİNANSBANK A.Ş. lehine 43000000.00 TL ipotek bulunmaktadır. 17-12-2024,23613

E14 bağımsız bölüm için;

- ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş. lehine 28500000.00 TL ipotek bulunmaktadır.21-12-2023,22333

D5 bağımsız bölüm için;

- ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş. lehine 21500000.00 TL ipotek bulunmaktadır.21-12-2023,22332

E9 bağımsız bölüm için;

- VAKIF KATILIM BANKASI A.Ş. lehine 60500000.00 TL ipotek bulunmaktadır. 06-02-2024,2317

C15 bağımsız bölüm için;

- QNB FİNANSBANK A.Ş. lehine 43000000.00 TL ipotek bulunmaktadır. 17-12-2024,23613

Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

A5 bağımsız bölüm için;

- TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. lehine 110000000.00 TL ipotek bulunmaktadır.08-01-2024,424

B8 ve D2 bağımsız bölüm için;

- Finansal Kiralama Şerhi: ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş. nin 06/10/2023 tarih 2023-08788- 01 sayılı Sözleşme ile. 11-10-2023,17689

*\*Km'ne çevrilmiştir beyanı kat mülkiyetine geçildiğini belirtir beyandır.*

*\*Yönetim planı beyanı ana taşınmazın nasıl yönetileceğinin belirlendiğini belirtir beyandır.*

*\*İpotekler yatırım finansmanı için kullanılmış olup herhangi bir sorun bulunmamaktadır.*

**3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi**

Konu taşınmazın tapu kayıtları, imar ve hukuki durumunda son üç yıllık süreçte herhangi bir alım satım işlemine konu olmamıştır.

**3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler**

Bakırköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı 62 ada 116 nolu parselin, 24.05.2010 onay tarihli 1/5000 ölçekli 62 Ada'nın Bir Kısımına Ait Nazım İmar Planı ve tadilatı ile 20.07.2015 onay tarihli 1/5000 ölçekli Kartaltepe Mah. 62 ada 36 parseline ait nazım imar planı değişikliğinde "Turizm Ticaret Alanı"nda kalmakta olup, plan notu+yönetmelik şartlarında ilçe belediyesince onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır. 62 adaya ait nazım planın, plan notlarında "Turizm ticaret alanlarında, fonksiyonlar tercihi olarak yapılabilir. Otel, apart otel, residans, ticaret fonksiyonlarından en az iki tanesi bir arada veya yalnızca otel yapılması durumunda; E:2.45, Taks:0.25-0.40 (hava mania kriterleri aşılamaz) H(max): deniz seviyesinden itibaren 78mt.yi aşamaz. Ticaret alanı yapılması durumunda E:1.50, Taks:0.25-0.40, (hava mania kriterleri aşılamaz) Hmax: deniz seviyesinden itibaren 78 mt.yi aşamaz"denilmektedir. Ayrıca söz konusu 116 parsel imar istikameti açısından 26.05.2010/12.11/2010 onay tarihli 1/1000 ölçekli DTM Sahil Yolu Arası Yol Kavşak Revize Uygulama Projesi Uygulama İmar Planı Değişikliğinden ve 17.07.2006 onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Karayolu Şerit Düzenleme ve Yanyol İnşaat Projesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planından etkilenmektedir. Uygulama aşamasında İBB, Ulaştırma Daire Başkanlığı'ndan ve irtifa ile ilgili de Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nden görüş alınması gerekmektedir.

**3.6 Gayrimenkul için Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar**

Söz konusu gayrimenkuller için Bakırköy Belediyesi imar müdürlüğünde yapılan incelemeler ve alınan sözlü bilgilere göre taşınmaz ile ilgili herhangi bir olumsuz karar bulunmamaktadır.

**3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler**

Söz konusu taşınmazlar için herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

**3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri için Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Bakırköy Belediyesi imar müdürlüğü arşivinde yapılan inceleme ve araştırmalarda rapora konu;

-16.06.2014 tarih 4165/A-B-C-D-E-F sayılı yeni yapı ruhsatı,

- 28.11.2016 tarih 74975/A-B-C-D-E-F sayılı ve F blok için 19.12.2016 87902/F sayılı tadilat ruhsatı,

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

- 12.06.2019 tarih 30850/A-B-C-D-E-F sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

**3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi**

Söz konusu parsel üzerinde bulunan yapıların denetimini KDK YAPI DENETİM LTD.ŞTİ. yapmıştır.

**3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama**

Farklı bir proje değerlendirme yapılmamıştır.

**3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Rapora konu taşınmazların bulunduğu ana taşınmaza ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

**4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ**

**4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler**

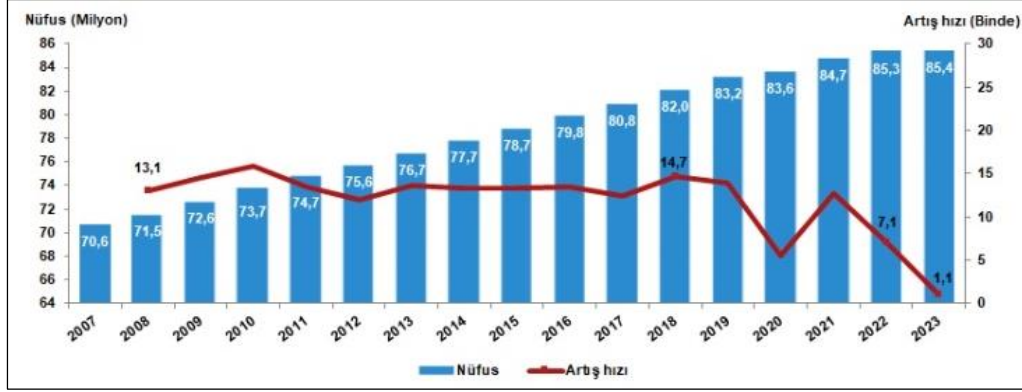
İstanbul, Türkiye'de Marmara Bölgesi'nde yer alan ve İstanbul ilinin merkezi olan şehirdir. Ekonomik, tarihî ve sosyo-kültürel açıdan önde gelen şehirlerden biridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34. sırada yer alır. Nüfuslarına göre şehirler listesinde belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Türkiye ve Avrupa'da birinci, dünyada ise altıncı sırada yer almaktadır.

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarımada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle dört defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır. İstanbul'un iklimi, Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır. İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 2 °C ile 9 °C civarındadır ve genelde yağmur ve karla karışık yağmur görülür. Yaz aylarındaki ortalama sıcaklık 18 °C ile 28 °C civarındadır ve genelde yağmur ve sel görülür. Çok zengin bir bitki topluluğuna sahip olan İstanbul yöresinde şimşir, meşe, çınar, kayın, gürgen, akçaağaç, kestane, çam, ladin ve servi gibi 2.500 kadar bitki türü yetişir. Bu bitkilerden bir kısmı bu yöreye endemiktir. Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy İlçesi'ndeki Kozyatağı Mahallesi dikkat çeker. 20. Yüzyılda doğudan batıya büyük bir göçün başlaması şehirdeki gecekondulaşmaya büyük bir hız kazanmıştır. Kaçak olarak hazine veya özel arazilere yapılan bu binalar, kısa sürede ve düşük kalitede yapılır. Gecekondu, çarpık kentleşmeye büyük ölçüde neden olmaktadır.

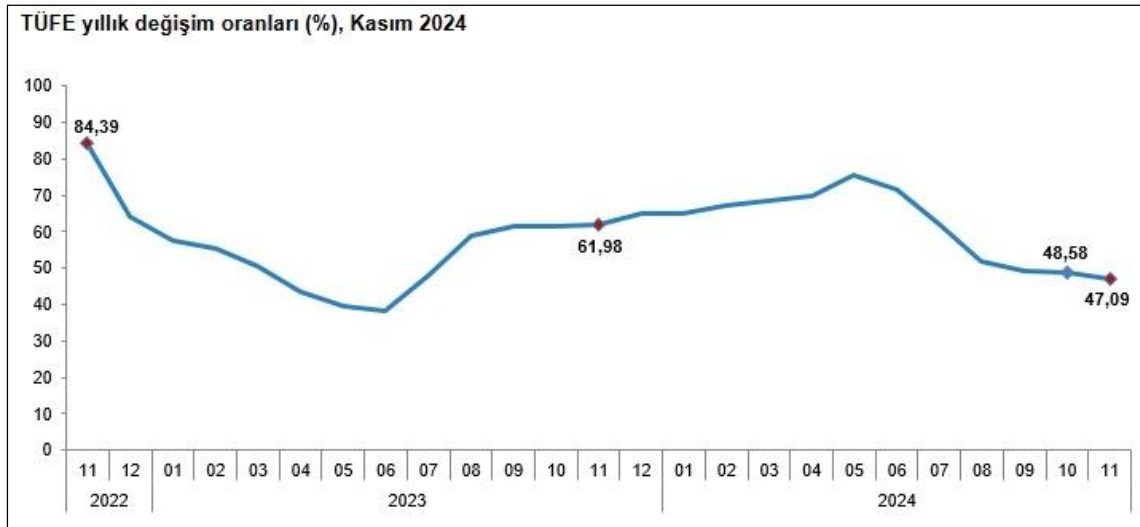
#### 4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

##### Δ Nüfus;



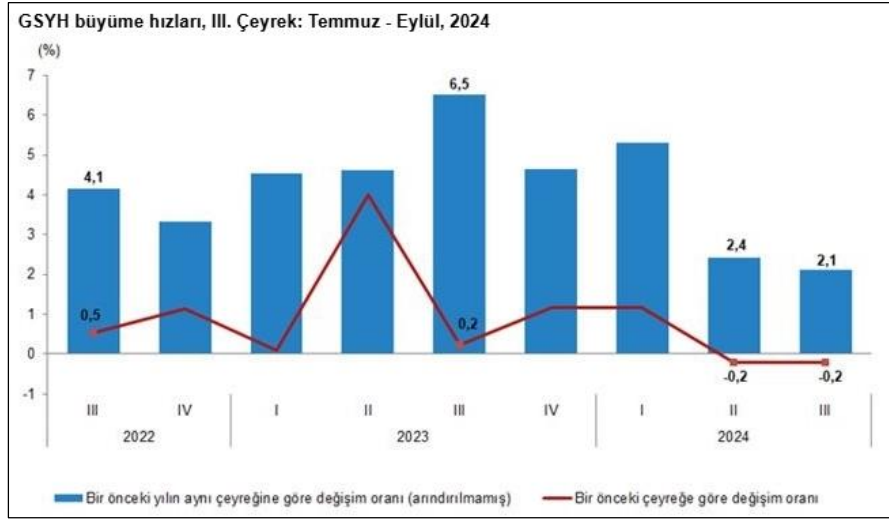
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

##### Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,24, bir önceki yılın Aralık ayına göre %42,91, bir önceki yılın aynı ayına göre %47,09 ve on iki aylık ortalamalara göre %60,45 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %26,24 ile ulaştırma oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %92,49 ile eğitim oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre en çok azalan ana grup %-0,25 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %5,10 ile gıda ve alkolsüz içecekler oldu. Endekste kapsanan 143 temel başlıktan (Amaca Göre Bireysel Tüketim Sınıflaması-COICOP 5'li Düzey) 2024 yılı Kasım ayı itibarıyla, 27 temel başlığın endeksinde düşüş gerçekleşirken, 10 temel başlığın endeksinde değişim olmadı. 106 temel başlığın endeksinde ise artış gerçekleşti. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %1,54, bir önceki yılın Aralık ayına göre %42,28, bir önceki yılın aynı ayına göre %45,68 ve on iki aylık ortalamalara göre %60,56 olarak gerçekleşti. (TÜİK)

### Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:



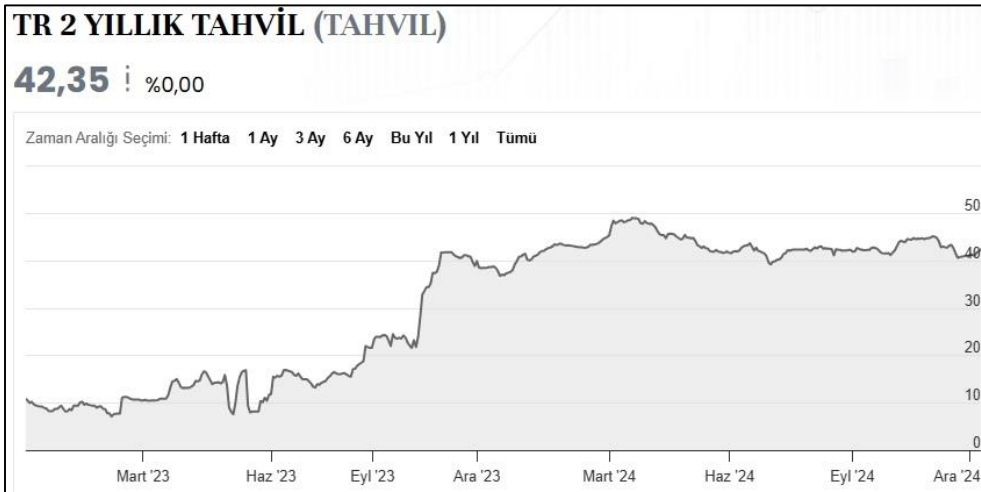
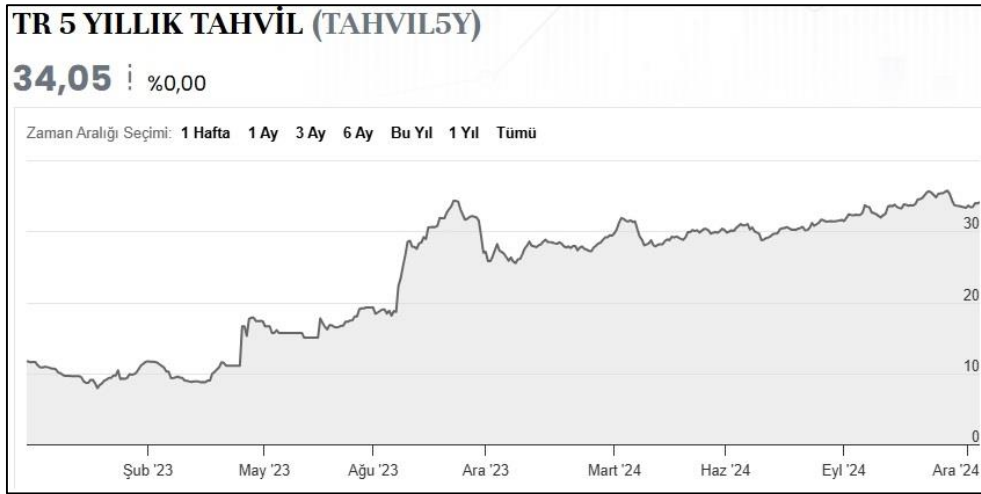
GSYH 2024 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,1 arttı. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat %9,2, finans ve sigorta faaliyetleri %6,2, tarım sektörü %4,6, gayrimenkul faaliyetleri %2,5, ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar %2,3, bilgi ve iletişim faaliyetleri %2,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %1,9 ve hizmetler %1,4 arttı. Diğer hizmet faaliyetleri %2,4, sanayi sektörü %2,2, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise %0,3 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,2 azaldı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,9 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %53,3 artarak 11 trilyon 893 milyar 252 milyon TL oldu. GSYH'nin üçüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 357 milyar 989 milyon olarak gerçekleşti. Yerleşik hanehalklarının nihai tüketim harcamaları 2024 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %3,1 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %0,9, gayrisafi sabit sermaye oluşumu ise %0,8 azaldı. Mal ve hizmet ihracatı, 2024 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %0,8 artarken ithalatı %9,6 azaldı. İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın üçüncü çeyreğinde %31,9 iken, bu oran 2024 yılında %36,4 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %47,8 iken %45,1 oldu. (TÜİK)

| GSYH sonuçları, III. Çeyrek: Temmuz - Eylül, 2024 |                    |                             |                             |                            |                   |
|---------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-------------------|
| Yıl                                               | Çeyrek             | GSYH                        |                             |                            |                   |
|                                                   |                    | Cari fiyatlarla (Milyon TL) | Cari fiyatlarla (Milyon \$) | Zincirlenmiş hacim endeksi | Değişim oranı (%) |
| 2022                                              | Yıllık             | 15 011 776                  | 905 814                     | 210,9                      | 5,5               |
|                                                   | I                  | 2 519 789                   | 181 490                     | 188,9                      | 7,8               |
|                                                   | II                 | 3 424 670                   | 219 685                     | 201,6                      | 7,6               |
|                                                   | III                | 4 273 138                   | 242 416                     | 223,8                      | 4,1               |
|                                                   | IV                 | 4 794 179                   | 262 243                     | 231,2                      | 3,3               |
| 2023                                              | Yıllık             | 26 545 722                  | 1 130 009                   | 221,6                      | 5,1               |
|                                                   | I                  | 4 687 492                   | 248 416                     | 195,3                      | 4,5               |
|                                                   | II                 | 5 571 440                   | 274 908                     | 210,9                      | 4,6               |
|                                                   | III                | 7 759 106                   | 298 760                     | 238,4                      | 6,5               |
|                                                   | IV                 | 8 527 683                   | 307 925                     | 241,9                      | 4,6               |
| 2024                                              | I <sup>(1)</sup>   | 8 858 428                   | 288 751                     | 205,7                      | 5,3               |
|                                                   | II <sup>(1)</sup>  | 9 925 986                   | 307 407                     | 216,0                      | 2,4               |
|                                                   | III <sup>(1)</sup> | 11 893 252                  | 357 989                     | 243,4                      | 2,1               |

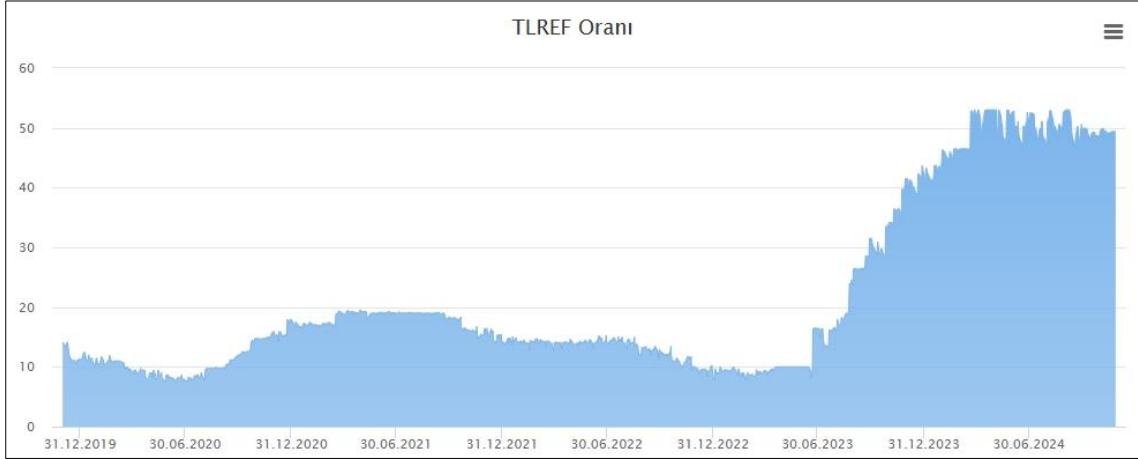
Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

### Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi:

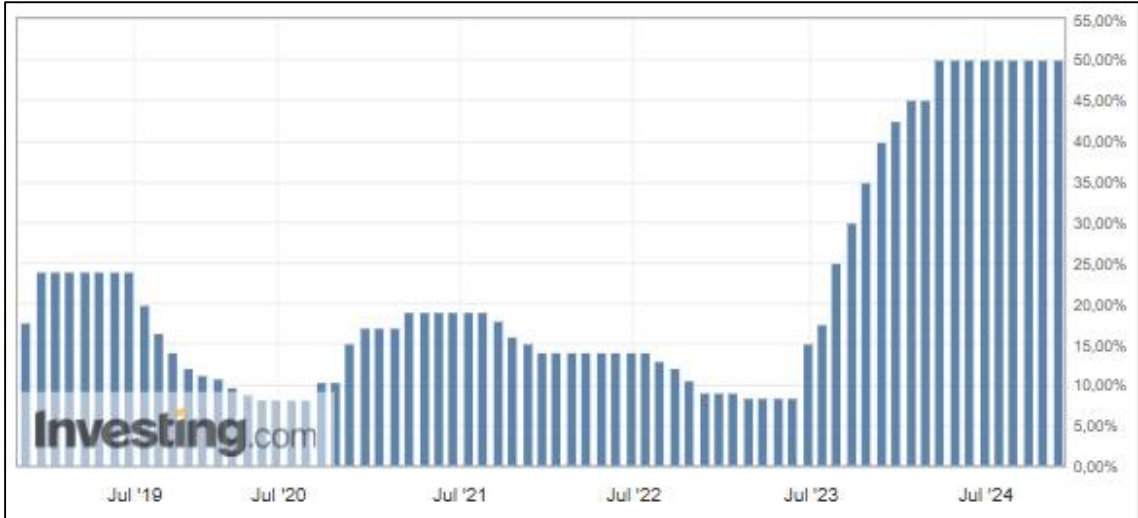
Aşağıda verilen tablolarda görüldüğü üzere rapor tarihi itibarı ile TR 10 yıllık tahvil getirisi %30 bandında, TR 5 yıllık tahvil getirisi %34 bandında, TR 2 yıllık tahvil getirisi %42 bandındadır. Grafikler üzerinden geçmiş dönemler incelendiğinde bu oranların çok daha düşük düzeyde olduğu görülmektedir. Tahvil getirilerinin son dönemde yüksek seviyelerdeki seyir sebebi ülke ekonomisindeki enflasyonist ortamı düzeltmek adına uygulanan yeni ekonomi politikalarıdır.  
(Grafik: Bloomberg.com)



Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

**Referans Faiz Oran Değişimi:**

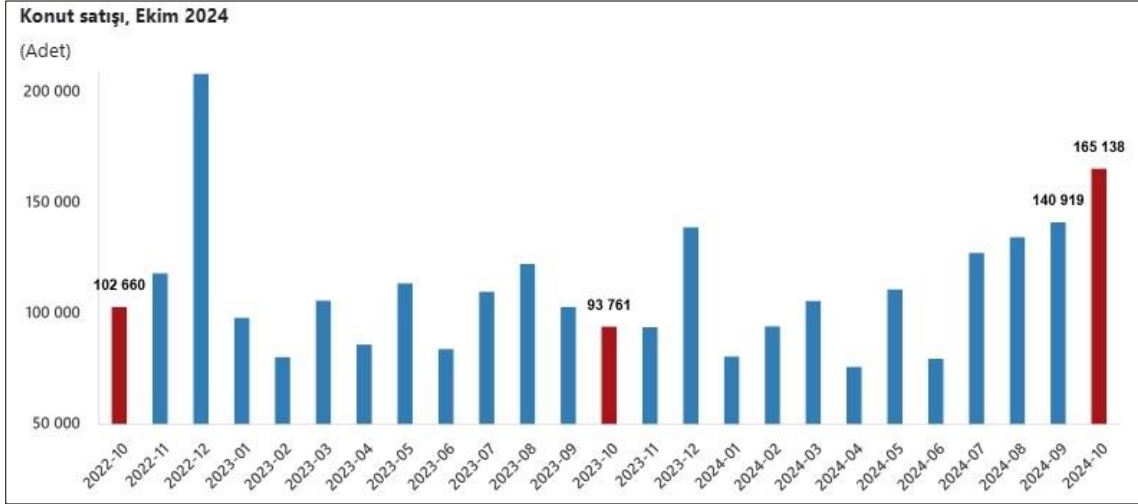
Türk Lirası Gecelik Referans Faiz Oranı, finansal türev ürünlerde, borçlanma araçlarında ve çeşitli finansal sözleşmelerde değişken faiz göstergesi, dayanak varlık veya karşılaştırma ölçütü olarak kullanılabilecek, Türk Lirası kısa vadeli referans faiz oranı ihtiyacını karşılamaya yönelik olarak oluşturulmuştur. Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibari ile %49 civarındadır.

**Δ TCMB Faiz Oran Değişimi:**

Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile %8,50 seviyelerine gerilemiştir. 2021 Eylül ayı itibari ile %8,50 seviyelerinde seyrederken 2023 Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte yükselişe geçmiş ve %50 seviyesine gelmiştir. Rapor tarihi itibari ile %50 seviyesindedir.

### Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

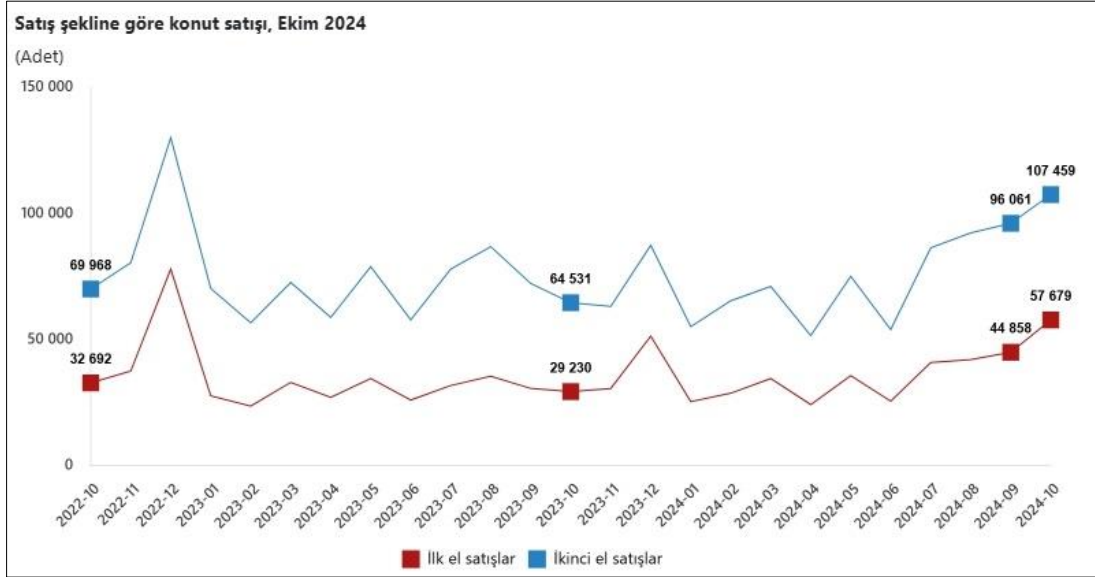
Türkiye genelinde konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %76,1 oranında artarak 165 bin 138 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 24 bin 812 ile İstanbul, 15 bin 257 ile Ankara ve 8 bin 658 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 76 ile Hakkari, 97 ile Bayburt ve 112 ile Ardahan olarak gerçekleşti. (TÜİK)



| Konut satış sayısı, Ekim 2024           |                |               |             |                  |                |             |
|-----------------------------------------|----------------|---------------|-------------|------------------|----------------|-------------|
|                                         | Ekim           |               |             | Ocak-Ekim        |                |             |
|                                         | 2024           | 2023          | Değişim (%) | 2024             | 2023           | Değişim (%) |
| <b>Satış şekline göre toplam satış</b>  | <b>165 138</b> | <b>93 761</b> | <b>76,1</b> | <b>1 112 374</b> | <b>993 835</b> | <b>11,9</b> |
| İpotekli satış                          | 21 095         | 5 577         | 278,2       | 113 405          | 166 461        | -31,9       |
| Diğer satış                             | 144 043        | 88 184        | 63,3        | 998 969          | 827 374        | 20,7        |
| <b>Satış durumuna göre toplam satış</b> | <b>165 138</b> | <b>93 761</b> | <b>76,1</b> | <b>1 112 374</b> | <b>993 835</b> | <b>11,9</b> |
| İlk el satış                            | 57 679         | 29 230        | 97,3        | 358 558          | 297 827        | 20,4        |
| İkinci el satış                         | 107 459        | 64 531        | 66,5        | 753 816          | 696 008        | 8,3         |

Konut satışları Ocak-Ekim döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,9 oranında artarak 1 milyon 112 bin 374 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %278,2 oranında artarak 21 bin 95 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %12,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Ekim döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %31,9 oranında azalarak 113 bin 405 oldu. Türkiye genelinde diğer konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %63,3 oranında artarak 144 bin 43 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %87,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Ekim döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,7 oranında artarak 998 bin 969 oldu.

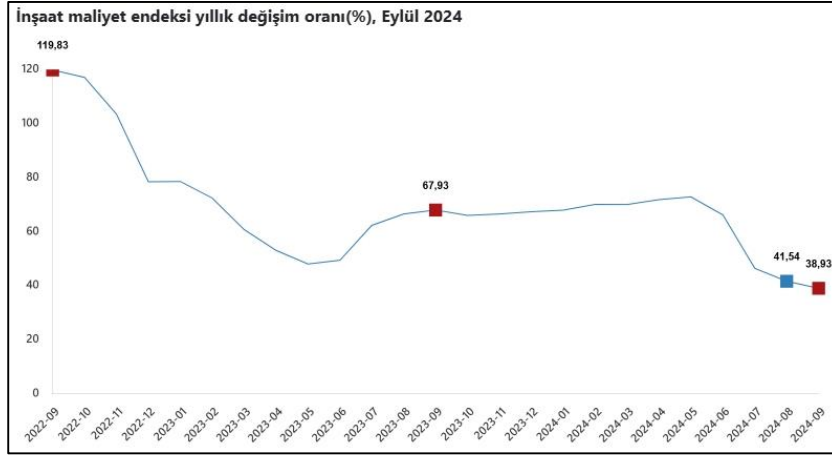
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %97,3 oranında artarak 57 bin 679 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %34,9 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Ekim döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,4 oranında artarak 358 bin 558 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %66,5 oranında artarak 107 bin 459 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %65,1 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Ekim döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %8,3 oranında artarak 753 bin 816 olarak gerçekleşti. (TUIK)



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %18,8, daire sayısı %17,0 ve yüzölçümü %18,9 azaldı. Belediyeler tarafından 2024 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 32,0 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 17,0 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 8,2 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 6,8 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Belediyeler tarafından 2024 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçümü payına 21,2 milyon m<sup>2</sup> ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,5 milyon m<sup>2</sup> ile sanayi binaları ve depolar izledi. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %2,9 artarken, daire sayısı %3,1 ve yüzölçümü %5,3 azaldı.. (TUIK)



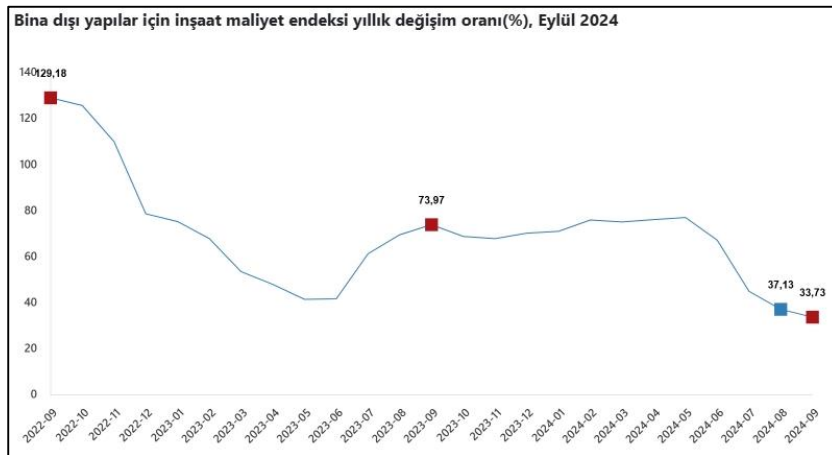
İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %0,57 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %38,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,77 arttı, işçilik endeksi %0,18 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %31,56 arttı, işçilik endeksi %56,68 arttı. (TÜİK)



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,78 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %40,59 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,14 arttı, işçilik endeksi %0,09 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %33,98 arttı, işçilik endeksi %55,69 arttı. (TÜİK)



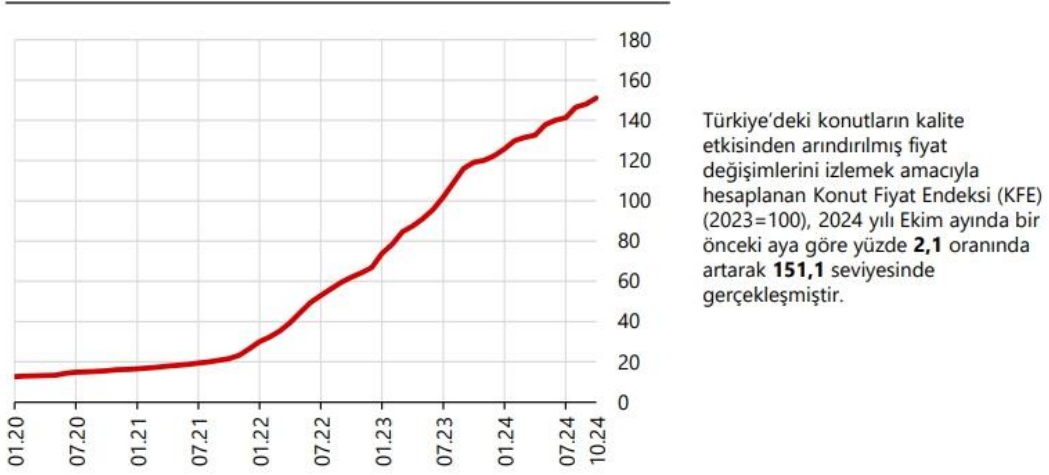
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,11 azaldı, bir önceki yılın aynı ayına göre %33,73 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,38 azaldı, işçilik endeksi %0,50 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %24,50 arttı, işçilik endeksi %60,32 arttı. (TÜİK)



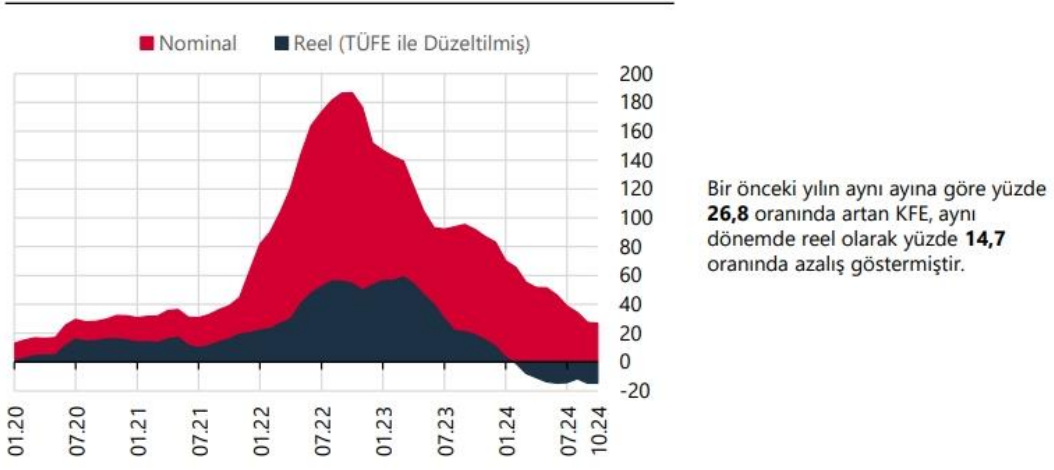
2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre yüzde 2,1 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 26,8 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 14,7 oranında azalmıştır. (TCMB)

|                     | TÜRKİYE | İSTANBUL | ANKARA | İZMİR |
|---------------------|---------|----------|--------|-------|
| Konut Fiyat Endeksi | 151,1   | 140,9    | 158,2  | 149,0 |
| Yıllık Değişim      | %26,8   | %21,2    | %32,5  | %28,7 |
| Aylık Değişim       | %2,1    | %1,1     | %2,8   | %4,5  |

**Grafik 1: Konut Fiyat Endeksi (Seviye, 2023=100)**



**Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)**



#### 4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

#### 4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

##### Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Taşınmazın mimari projesi incelenmiştir. Proje, 18 katlı konut ve ofisin yanında bir alışveriş merkezinin bulunduğu 6 bloktan oluşmaktadır. Proje toplam 1269 adet bağımsız bölümden oluşmakta olup 1037 adet konut birimi bulunmaktadır. AVM bünyesinde farklı kullanım alanlarında 128 adet dükkan yer almaktadır. Parsel üzerinde; 6 adet blok nizamda inşa edilmiş rezidans bloğu mevcuttur. Esnek geometrilere inşa edilen bloklarda bodrum katlar ve ticari üniteler birbiri ile bağlantılıdır. 3,4 ve 5. Bodrum katlarda otopark, su deposu, yangın grubu, elektrik odası ve kazan dairesi gibi teknik hacimler bulunmaktadır. Projenin güney ve kuzey yönlerden sağlanan 2 adet girişi vardır.

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı;

- A blok; 5 bodrum, zemin, asma 17 normal kat olmak üzere V/A yapı sınıfında, toplam 23 katlı olarak inşa edilmiştir. A Blok 238 adet mesken, 15 adet ofis ve işyeri olmak üzere toplam 253 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

- B blok; 5 bodrum, zemin, asma 17 normal kat olmak üzere V/A yapı sınıfında, toplam 23 katlı olarak inşa edilmiştir. B Blok 318 adet mesken, 28 adet ofis ve işyeri olmak üzere toplam 346 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

- C blok; 5 bodrum, zemin, asma 18 normal kat olmak üzere V/A yapı sınıfında, toplam 24 katlı olarak inşa edilmiştir. C Blok 255 adet mesken, 24 adet ofis ve işyeri olmak üzere toplam 279 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

- D blok; 5 bodrum, zemin, asma 18 normal kat olmak üzere V/A yapı sınıfında, toplam 24 katlı olarak inşa edilmiştir. D Blok 152 adet mesken, 18 adet ofis ve işyeri olmak üzere toplam 170 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

- E blok; 5 bodrum, zemin, asma 18 normal kat olmak üzere V/A yapı sınıfında, toplam 24 katlı olarak inşa edilmiştir. E Blok 247 adet mesken, 21 adet ofis ve işyeri olmak üzere toplam 268 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

- F blok; 5 bodrum, zemin, asma 18 normal kat olmak üzere V/A yapı sınıfında, toplam 24 katlı olarak inşa edilmiştir. F Blok 228 adet mesken, 19 adet ofis ve işyeri olmak üzere toplam 247 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Konu taşınmazların bulunduğu bloklar lüks rezidans olarak inşa edilmiş, dışarıdan cam cephe giydirmelidir. İşyerlerinin bulunduğu avm katı yerleri fayans, kat korkulukları cam ve alüminyum malzemeden imal edilmiştir. Katlar arası ulaşım yürüyen merdiven ile sağlanmaktadır. Çevre düzenlemeleri yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan F2, B8, F8 ve E14 nolu taşınmazların içi kullanım amacına göre dizayn edilmiş vaziyettedir. D2 blokta sadece ön giydirmesi bulunmaktadır. Diğer taşınmazların içinde herhangi bir dekoratif kaplama veya ön cephe giydirmesi bulunmamaktadır. Bu taşınmazlar halihazırda boş durumdadır.

Konu taşınmazların brüt m<sup>2</sup> büyüklükleri tarafımıza iletilen m<sup>2</sup> beyanları dikkate alınarak mevcut durum hali değerlendirilmiştir.

**4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler**

Söz konusu taşınmazlardan A6 blokta ortak olana doğru yaklaşık 200m<sup>2</sup> kullanım tespit edilmiştir. Diğer taşınmazlarda herhangi bir aykırılık bulunmamaktadır.

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

Söz konusu parsel üzerinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir durum söz konusu değildir.

**4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi**

Yapı ruhsat ve eklerine uygun şekilde kullanılmaktadır.

**5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ**

**UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:**

➤ Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması *gerekir*:

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

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

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

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

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmemiş bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar

şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

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

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

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

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

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerekten* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve

pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili *olabilir*. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

### **Değerleme Yöntemleri**

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

#### **(A) Pazar Yaklaşımı    (B) Gelir Yaklaşımı    (C) Maliyet Yaklaşımı**

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir. Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

### **5.1 Pazar Yaklaşımı**

#### **Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri**

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

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

#### **Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı**

**[E:1 Satılık İşyeri-2.Bodrum Kat]** Konu taşınmaz ile aynı avm içerisinde konumlu, 326 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen işyeri 20.400.000,00-TL bedel ile satılıktır. İltilisi: 0 530 833 92 34

**[E:2 Satılık İşyeri-2.Bodrum Kat ]** Konu taşınmaz ile aynı avm içerisinde konumlu, 100 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen işyeri 6.290.000,00-TL bedel ile satılıktır. İltilisi: 0 541 434 35 06

**[E:3 Satılık İşyeri-2.Bodrum Kat]** Konu taşınmaz yakın konumlu, 280 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen işyeri 24.000.000,00-TL bedel ile satılıktır. İltilisi: 0 553 937 30 93

**[E:4 Satılık İşyeri-1.Bodrum Kat]** Konu taşınmaz ile aynı avm içerisinde konumlu, 70 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen işyeri 12.000.000,00-TL bedel ile satılıktır. İltilisi: 0 543 633 36 74

**[E:5 Satılık İşyeri-1.Bodrum Kat]** Konu taşınmaz ile aynı avm içerisinde konumlu, 71 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen işyeri 13.600.000,00-TL bedel ile satılıktır. İltilisi: 0 530 833 92 34

**[E:6 Satılık İşyeri-1.Bodrum Kat]** Konu taşınmaz ile aynı avm içerisinde konumlu, 225 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen işyeri 36.000.000,00-TL bedel ile satılıktır. İltilisi: 0 543 312 27 85

**[E:7 Satılık İşyeri-1.Bodrum Kat]** Konu taşınmaz ile aynı avm içerisinde konumlu, 165 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen işyeri 27.500.000,00-TL bedel ile satılıktır. İltilisi: 0 530 833 92 34

**[E:8 Satılık İşyeri-Zemin Kat]** Konu taşınmaz ile aynı avm içerisinde konumlu, 126 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen işyeri 23.600.000,00-TL bedel ile satılıktır. İltilisi: 0 545 264 57 51

**[E:9 Satılık İşyeri-Zemin Kat]** Konu taşınmaz ile aynı avm içerisinde konumlu, 71 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen işyeri 14.000.000,00-TL bedel ile satılıktır. İltilisi: 0 530 833 92 34

**[E:10 Satılık İşyeri-Zemin Kat]** Konu taşınmaz ile aynı avm içerisinde konumlu, 54 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen işyeri 9.500.000,00-TL bedel ile satılıktır. İltilisi: 0 536 871 95 17

**[E:11 Satılık İşyeri-Zemin Kat]** Konu taşınmaz ile aynı avm içerisinde konumlu, 54 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen işyeri 10.400.000,00-TL bedel ile satılıktır. İltilisi: 0 539 262 92 61

**[E:12 Satılık Kiosk 1.Bodrum Kat]** Konu taşınmaz ile aynı avm içerisinde konumlu, 9 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen kiosk 5.750.000,00-TL bedel ile satılıktır. İltilisi: 0 532 333 03 01

**[E:13 Satılık Kiosk 2.Bodrum Kat]** Konu taşınmaz ile aynı avm içerisinde konumlu, 9 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen kiosk 3.000.000,00-TL bedel ile satılıktır. İltilisi: 0 541 434 35 06

**[E:14 Kiralık İşyeri-2.Bodrum Kat]** Konu taşınmaz ile aynı avm içerisinde konumlu, 175 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen işyeri aylık 45.000,00-TL bedel ile kiralıktır. İltilisi: 0 530 833 92 34

**[E:15 Kiralık İşyeri-2.Bodrum Kat]** Konu taşınmaz ile aynı avm içerisinde konumlu, 230 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen işyeri aylık 75.000,00-TL bedel ile kiralıktır. İltilisi: 0 530 833 92 34

**[E:16 Kiralık İşyeri -2.Bodrum Kat]** Konu taşınmaz ile aynı avm içerisinde konumlu, 380 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen işyeri aylık 85.000,00-TL bedel ile kiralıktır. İltilisi: 0 541 434 35 06

**[E:17 Kiralık İşyeri -1.Bodrum Kat]** Konu taşınmaz ile aynı avm içerisinde konumlu, 120 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen işyeri aylık 75.000,00-TL bedel ile kiralıktır. İltilisi: 0 541 434 35 06

**[E:18 Kiralık İşyeri -1.Bodrum Kat]** Konu taşınmaz ile aynı avm içerisinde konumlu, 180 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen işyeri aylık 90.000,00-TL bedel ile kiralıktır. İltilisi: 0 541 434 35 06

**[E:19 Kiralık İşyeri-1.Bodrum Kat]** Konu taşınmaz ile aynı avm içerisinde konumlu, 103 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen işyeri aylık 60.000,00-TL bedel ile kiralıktır. İltilisi: 0 551 145 44 11

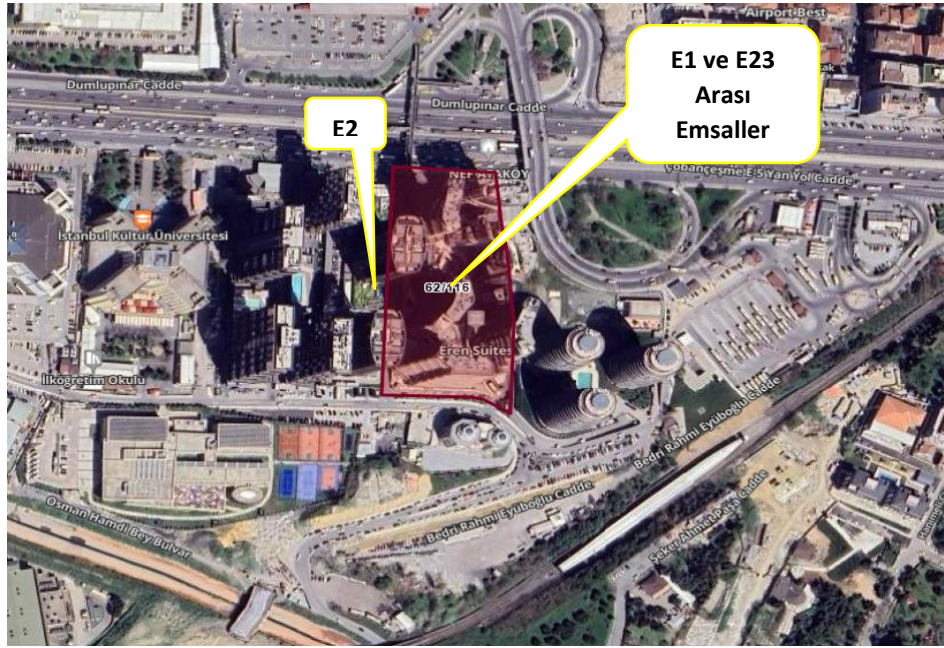
**[E:20 Kiralık İşyeri-1.Bodrum Kat]** Konu taşınmaz ile aynı avm içerisinde konumlu, 225 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen işyeri aylık 150.000,00-TL bedel ile kiralıktır. İlgilisi: 0 555 449 05 06

**[E:21 Kiralık İşyeri-Zemin Kat]** Konu taşınmaz ile aynı avm içerisinde konumlu, 112 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen işyeri aylık 165.000,00-TL bedel ile kiralıktır. İlgilisi: 0 530 833 92 34

**[E:22 Kiralık İşyeri-Zemin Kat]** Konu taşınmaz ile aynı avm içerisinde konumlu, 50 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen işyeri aylık 35.000,00-TL bedel ile kiralıktır. İlgilisi: 0 552 760 89 22

**[E:23 Kiralık Beyan-Kiosk]** Konu taşınmaz ile aynı avm içerisinde konumlu, 9 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen işyeri aylık 15.000,00-TL bedel ile kiralıktır. İlgilisi: 0 541 434 35 06

**Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler**



**Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar**

Taşınmazlarının bulunduğu bölgede yapılan incelemelerde, kendisi ile benzer konum ve yapı özelliklerine sahip satılık işyeri emsalleri incelenmiştir.

Taşınmazların konumlu olduğu bölgede emlakçılar ile yapılan görüşmeler özelinde pazarlık payının ortalama %3-10 oranında olduğu tespit edilmiştir.

Emsal 21 içi yapıli hazırdr. Bu sebeple %20 yapı kalitesi şerefiyesi eklenmiştir. Emsal 22 konum olarak görünürlüğü düşük olduğundan %25, Emsal 23 ise girişin yakınında olduğundan %15 konum şerefiyesi eklenmiştir.

| EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK DÜKKAN 2.BODRUM KAT) |               |   |              |   |               |   |
|------------------------------------------------------|---------------|---|--------------|---|---------------|---|
| İçerik                                               | Emsal 1       |   | Emsal 2      |   | Emsal 3       |   |
| Brüt alanı (m²)                                      | 326,00m²      |   | 100,00m²     |   | 280,00m²      |   |
| Satış fiyatı                                         | 20.400.000 TL |   | 6.290.000 TL |   | 24.000.000 TL |   |
| m² birim fiyatı                                      | 62.577 TL     |   | 62.900 TL    |   | 85.714 TL     |   |
| Pazarlık                                             | 5%            | - | 5%           | - | 5%            | - |
| İndirgenmiş birim fiyat                              | 59.448 TL     |   | 59.755 TL    |   | 81.429 TL     |   |
| Ortalama Birim fiyat                                 | 66.877TL/m²   |   |              |   |               |   |

| EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK DÜKKAN 1.BODRUM KAT) |               |   |               |   |               |   |               |   |  |
|------------------------------------------------------|---------------|---|---------------|---|---------------|---|---------------|---|--|
| İçerik                                               | Emsal 4       |   | Emsal 5       |   | Emsal 6       |   | Emsal 7       |   |  |
| Brüt alanı (m²)                                      | 70,00m²       |   | 71,00m²       |   | 225,00m²      |   | 165,00m²      |   |  |
| Satış fiyatı                                         | 12.000.000 TL |   | 13.600.000 TL |   | 36.000.000 TL |   | 27.500.000 TL |   |  |
| m² birim fiyatı                                      | 171.429 TL    |   | 191.549 TL    |   | 160.000 TL    |   | 166.667 TL    |   |  |
| Pazarlık                                             | 10%           | - | 10%           | - | 10%           | - | 10%           | - |  |
| İndirgenmiş birim fiyat                              | 154.286 TL    |   | 172.394 TL    |   | 144.000 TL    |   | 150.000 TL    |   |  |
| Ortalama Birim fiyat                                 | 155.170TL/m²  |   |               |   |               |   |               |   |  |

| EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK DÜKKAN ZEMİN KAT) |               |   |               |   |              |   |               |   |
|---------------------------------------------------|---------------|---|---------------|---|--------------|---|---------------|---|
| İçerik                                            | Emsal 8       |   | Emsal 9       |   | Emsal 10     |   | Emsal 11      |   |
| Brüt alanı (m²)                                   | 126,00m²      |   | 71,00m²       |   | 54,00m²      |   | 54,00m²       |   |
| Satış fiyatı                                      | 23.600.000 TL |   | 14.000.000 TL |   | 9.500.000 TL |   | 10.400.000 TL |   |
| m² birim fiyatı                                   | 187.302 TL    |   | 197.183 TL    |   | 175.926 TL   |   | 192.593 TL    |   |
| Pazarlık                                          | 5%            | - | 5%            | - | 5%           | - | 5%            | - |
| İndirgenmiş birim fiyat                           | 177.937 TL    |   | 185.352 TL    |   | 165.370 TL   |   | 182.963 TL    |   |
| Ortalama Birim fiyat                              | 177.905TL/m²  |   |               |   |              |   |               |   |

| EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK KİOSK) |              |   |              |   |
|----------------------------------------|--------------|---|--------------|---|
| İçerik                                 | Emsal 12     |   | Emsal 13     |   |
| Brüt alanı (m²)                        | 9,00m²       |   | 9,00m²       |   |
| Satış fiyatı                           | 5.750.000 TL |   | 3.000.000 TL |   |
| m² birim fiyatı                        | 638.889 TL   |   | 333.333 TL   |   |
| Pazarlık                               | 7%           | - | 0%           | + |
| Konum şerefiyesi                       | 10%          | - | 0%           | + |
| Yapı kalitesi şerefiyesi               | 3%           | - | 0%           | + |
| İndirgenmiş birim fiyat                | 383.333 TL   |   | 266.667 TL   |   |
| Ortalama Birim fiyat                   | 325.000TL/m² |   |              |   |

| EMSAL DÜZELTME TABLOSU (KİRALIK DÜKKAN 2.BODRUM KAT) |           |   |           |   |           |   |
|------------------------------------------------------|-----------|---|-----------|---|-----------|---|
| İçerik                                               | Emsal 14  |   | Emsal 15  |   | Emsal 16  |   |
| Brüt alanı (m²)                                      | 175,00m²  |   | 230,00m²  |   | 380,00m²  |   |
| Aylık Kira fiyatı                                    | 45.000 TL |   | 75.000 TL |   | 85.000 TL |   |
| m² birim fiyatı                                      | 257 TL    |   | 326 TL    |   | 224 TL    |   |
| Pazarlık                                             | 10%       | - | 10%       | - | 10%       | - |
| İndirgenmiş birim fiyat                              | 231 TL    |   | 293 TL    |   | 224 TL    |   |
| Ortalama Birim fiyat                                 | 250TL/m²  |   |           |   |           |   |

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

| EMSAL DÜZELTME TABLOSU (KİRALIK DÜKKAN 1.BODRUM KAT) |           |   |           |   |           |   |            |   |  |
|------------------------------------------------------|-----------|---|-----------|---|-----------|---|------------|---|--|
| İçerik                                               | Emsal 17  |   | Emsal 18  |   | Emsal 19  |   | Emsal 20   |   |  |
| Brüt alanı (m²)                                      | 120,00m²  |   | 180,00m²  |   | 103,00m²  |   | 225,00m²   |   |  |
| Aylık Kira fiyatı                                    | 75.000 TL |   | 90.000 TL |   | 60.000 TL |   | 150.000 TL |   |  |
| m² birim fiyatı                                      | 625 TL    |   | 500 TL    |   | 583 TL    |   | 667 TL     |   |  |
| Pazarlık                                             | 3%        | - | 3%        | - | 3%        | - | 3%         | - |  |
| İndirgenmiş birim fiyat                              | 606 TL    |   | 485 TL    |   | 583 TL    |   | 647 TL     |   |  |
| Ortalama Birim fiyat                                 | 580TL/m²  |   |           |   |           |   |            |   |  |

#### **Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Emsal karşılaştırma yöntemine göre şerefiye katsayıları eklenmiş taşınmaz bazında birim değer detayı;

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazların konumu, ulaşım imkanı, ticari hareketliliği vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında taşınmaza değer takdir edilmiştir.

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmazlara toplam (K.D.V hariç) **479.042.000,00 TL** takdir edilmiştir.

#### **5.2 Maliyet Yaklaşımı**

##### **Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni**

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

**(a)** katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

**(b)** varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya **(c)** kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: **(a)** ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(c)** toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

#### **Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç**

Söz konusu parselin yüz ölçümü ile bulunduğu bölgedeki lokasyonu, ana arterlere olan mesafesi, cephe durumu, geometrik şekil ve topografik özellikleri gibi kendine özgü ayırt edici tüm etkenler dikkate alınarak, bölgede yapılan incelemelerde taşınmazın konumlu olduğu parsel benzer özelliklere sahip arsa bulunmadığı, var olan arsaların genel itibarıyla ticari vasıflı olup konum, cephe ve tabela görünürlüğü özelliklerine göre fiyatlandırıldığı tespit edilmiştir.

Tüm bu şartlar ve yapılan araştırmalar ile taşınmazın değerlemesinde Maliyet Yaklaşımı Yöntemi kullanılmamıştır.

#### **Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar**

Rapora konu taşınmazların kat irtifakına konu bağımsız bölüm olup maliyet analizi yapılmamıştır.

#### **Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Rapora konu taşınmazların kat irtifakına konu bağımsız bölüm olup bu nedenle taşınmazın değerlendirilmesinde maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

### **5.3 Gelir Yaklaşımı**

#### **Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni**

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

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

#### **→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:**

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir.

Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

#### → **Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:**

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

#### **Δ Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar**

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, pazar yaklaşımı analizi için gerekli satılık emsaller ile bölgede yapılan satış araştırması yapılmıştır.

#### **Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler**

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, pazar yaklaşımı analizi için gerekli satılık emsaller ile bölgede yapılan satış araştırması yapılmıştır.

#### **Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Bölgede yapılan kira geliri ve satış fiyatı araştırması sonucunda Gelir yöntemine göre taşınmazlara **477.038.000,00 TL** değer takdir edilmiştir.

### **5.4 Diğer Tespit ve Analizler**

#### **Δ Takdir Edilen Kira Değerleri**

Taşınmazlara toplamda **~1.789.000,00 TL/Ay** kira değeri takdir edilmiştir.

#### **Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları**

Söz konusu taşınmaz hasılat paylaşımına veya kat karşılığına konu olmayacağı düşüncesiyle bu yönde herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

#### **Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri**

Bölgede boş arsanın yok denilecek kadar az olması sebebiyle proje geliştirme uygulanmamıştır.

#### **Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi**

Söz konusu taşınmazların mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında bölge ihtiyacına cevap verecek şekilde yapılaşması ve kullanılmasının en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

#### **Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Rapora konu taşınmazların bağımsız bölüm özelliğinde olmaları ve hepsinin ayrı ayrı kullanılması sebebiyle müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirilmesi yapılmamıştır.

## **6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

### **6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması**

Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken satış değer takdiri Pazar analizi ve gelir yaklaşımı esasına göre belirlenmiştir. Pazar analizi yöntemi (emsal karşılaştırma) ve gelir yöntemi ile bağımsız bölüm bazında satış değeri hesaplanmıştır.

### **6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri**

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

### **6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmazlar için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

### **6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş**

Konu taşınmazlar üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 bölümünde açıklanmıştır.

### **6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Taşınmazların devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

### **6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazlar arsa veya arazi değildir, parsel üzerinde rapor içerisinde bilgileri detaylı şekilde verilen taşınmazlar bulunmaktadır.

### **6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

### **6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı tüm bloklar için Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmıştır.

Çeşitli bankalar lehine ipotek konulmuş olup ipoteklerin talep sahibinin kendi borcu için konulduğu öğrenilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 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. (Değişik cümle:RG-9/10/2020-31269) Ayrıca kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur." hükmü yer almaktadır. Değerleme konusu

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

taşınmazların üzerinde yer alan ipotek kayıtlarının yukarıdaki tebliğ hükümleri çerçevesinde konulduğu anlaşılmıştır.

Ayrıca;

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumlu olup, yapı kullanma izin belgeleri alınmış ve kat mülkiyeti tesis edilmiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (b) bendi “**(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.” hükmü yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların tamamı kat mülkiyetine geçmiştir.

Bu kapsamda, değerleme konusu bağımsız bölümlerin tamamının yapı kullanma izin belgesinin dikkate alınarak, taşınmazların GYO portföyünde bağımsız bölüm olarak yer almasında sakınca bulunmamaktadır.

## 7. SONUÇ

### 7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, 62 ada 116 parselde yer alan A,C,D,E ve F bloklarda yer alan 17 adet “İşyeri”, “Depolu İşyeri”, “Asma Katlı Depolu İşyeri” nitelikli taşınmazların adil piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazın Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün yer aldığı arsanın imar durumu, yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, yüzölçümü, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar, parsel üzerinde yer alan yapının inşai kalitesi gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

### 7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazlara değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazların bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle Pazar yöntemi neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

Taşınmazların değerlendirme tarihi itibarıyla Pazar Yöntemine göre kanaat getirilen ve takdir edilen satış değeri şu şekildedir;

Rakamla; **479.042.000,00-TL** ve Yazıyla **Dört yüz yetmiş dokuz milyon kırkiki bin Türk Lirası’dır.**

**%20 KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 574.850.400,00-TL dir.**

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$: 35,2803 TL dir.*

| <u>Değerleme Uzmanı</u>                                     | <u>Değerleme Uzmanı</u>                                   | <u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>              |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Mehmet AKBALIK<br>Değerleme Uzmanı<br>SPK Lisans No: 911340 | Raci Gökcehan SONER<br>Kontrolör<br>SPK Lisans No: 404622 | Erdeniz BALIKÇIOĞLU<br>SPK Lisans No: 401418 |

## 8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

## 9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ Adres Kodu Ekranı,

Δ Görseller

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri