



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
İLÇE/İL	BAKIRKÖY / İSTANBUL
MAHALLE	KARTALTEPE
DEĞERLEME KONUSU	NEF22 PROJESİ - 14 ADET B.B.

Rapor No: 2025 / SPK-002

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Raporu Hazırlayan Kurum	: AGD Anadolu Gayrimenkul Ve Danışmanlık A.Ş.
Talep / Sözleşme Tarihi - No	: 12 Aralık 2025 – 2025_PEKERGYO_001
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 24 Aralık 2025
Rapor Tarihi	: 31 Aralık 2025
Rapor No	: 2025/SPK-002
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Adresi	: Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mahallesi, Çobançeşme E-5 Yanyol, Nef 22 Ataköy projesi bünyesindeki 14 Adet Dükkan Bakırköy / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, 62 ada, 19.248,98 m ² yüzölçümlü 116 no'lu parsel üzerinde yer alan "Yirmi Üç Katlı A Ve B Bloklu Yirmi Dört Katlı C, D, E Ve F Bloklu Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri Ve Arsası" bünyesindeki toplam 14 adet bağımsız bölüm
Sahibi	: Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Mevcut Kullanım	: Taşınmazlar dükkân niteliğindedir.
İmar Durumu	: Otel, Apart Otel, Rezidans, Ticaret Alan, Ayrık Nizam Taks: 0,25-0,40, Emsal: 2,45, Hmax: 78 m.
Taşınmazların Toplam Satışa Esas Brüt Alanı	: 13.230,00 m ²
Raporun Konusu	: Bu rapor; Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin talebine istinaden yukarıda adresi belirtilen taşınmazların aylık kira değeri ve pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER

	KDV HARİÇ (TL)	KDV DAHİL (TL)
TAŞINMAZLARIN TOPLAM AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ	1.224.300	1.469.160
TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ	381.765.000	458.118.000

Raporu Hazırlayanlar	Hazırlayan Değerleme Uzmanı İBRAHİM YİĞİT (SPK Lisans Belge No: 409952)
	Onay Sorumlu Değerleme Uzmanı YUSUF KOÇ (SPK Lisans Belge No: 404799)

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI	5
1.1	Değer Tanımı ve Geçerlilik Koşulları	5
1.2	Uygunluk Beyanı	6
2. BÖLÜM	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	7
2.1	Şirketi Tanıtıcı Bilgiler	7
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	7
2.3	Müşteri Taleplerinin Kapsamı Ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
3. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ	8
3.1	Rapor Tarihi ve Numarası	8
3.2	Raporu hazırlayanların ad ve soyadları, sorumlu değerleme uzmanının adı ve soyadı	8
3.3	Değerleme tarihi	8
3.4	Dayanak sözleşmesinin tarihi ve numarası	8
3.5	Raporun Tebliğin 1. Maddesi kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama ...	8
3.6	Değerleme konusu gayrimenkullerin aynı kuruluş tarafından daha önceki tarihlerde de değerlendirilmesi yapılmışsa son üç değerlemeye ilişkin bilgiler	8
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	9
4.1	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dökümanları Hakkında Bilgileri	9
4.1.1.	Gayrimenkullerin Mülkiyet Durumu	9
4.1.2.	İlgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Yapılan İncelemeler	9
4.1.3.	İlgili Kadastro Müdürlüğü'nde Yapılan İncelemeler	10
4.1.4.	Gayrimenkulün İmar Planı Bilgileri	10
4.1.5.	Gayrimenkullerin Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler	11
4.2	Gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat veya devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi	12
4.3	Gayrimenkuller ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemler vb.) ilişkin bilgiler	12
4.3.1.	Tapu Sicil Müdürlüğü ve Kadastro Mühendisliği İncelemesi	12
4.3.2.	Belediye İncelemesi	12
4.3.3.	Hukuki Durum İncelemesi	12
4.4	Gayrimenkullerin bulunduğu bölgenin imar durumuna ilişkin bilgiler	12
4.5	Gayrimenkul için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. durumlara dair açıklamalar	12
4.6	Gayrimenkullere ilişkin olarak yapılmış sözleşmelere (gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri vb.) ilişkin bilgiler	13
4.7	Gayrimenkuller ve gayrimenkul projeleri için alınmış yapı ruhsatlarına, tadilat ruhsatlarına, yapı kullanma izinlerine ilişkin bilgiler ile ilgili mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinlerine alınıp alınmadığına ve yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi	13
4.8	Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi	13
4.9	Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama	13
4.10	Varsa, gayrimenkul enerji verimlilik sertifikası hakkında bilgi	13
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	14
5.1	Gayrimenkullerin bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler	14
5.2	Gayrimenkullerin fiziki, yapısal, teknik ve inşaat özellikleri	15

5.2.1.	Binanın Genel Özellikleri.....	16
5.2.2.	Taşınmazların Genel Özellikleri.....	17
5.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	18
5.4	Varsa mevcut yapıyla veya inşaatı devam eden projeye ilgili tespit edilen ruhsata aykırı durumlara ilişkin bilgiler	18
5.5	Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektiği değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi	18
5.6	Gayrimenkulleri değerlendirme tarihi itibarıyla hangi amaçla kullanıldığı, gayrimenkul arsa veya arazi ise üzerinde herhangi bir yapı bulunup bulunmadığı ve varsa, bu yapıların hangi amaçla kullanıldığı hakkında bilgi.....	18
6.	BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	19
6.1	Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü, Koşulları İle Gayrimenkul Piyasasının Analizi Ve Dayanak Veriler	19
6.2	Bölge Analizi	29
6.3	Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Özet Faktörler	31
6.4	Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri.....	32
7.	BÖLÜM KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	33
7.1	Değerleme Yöntemleri	33
7.2	Gayrimenkullerin Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler	34
7.3	Taşınmazların Aylık Pazar Kira Değerlerinin Tespiti	34
7.4	Taşınmazların Pazar Değerinin Tespiti	39
7.4.1.	Pazar Yaklaşımı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuçlar	39
7.4.2.	Gelir Yaklaşımı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuçlar	43
7.5	En Verimli Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	44
8.	BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....	45
8.1	Farklı değerlendirme yöntemleri ile analiz sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen metodların ve nedenlerinin açıklanması	45
8.2	Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin neden yer almadıklarının gerekçesi	45
8.3	Yasal gereklerin yetine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş.....	45
8.4	Varsa gayrimenkul üzerindeki takyidat ve ipoteklere ilgili görüş	45
8.5	Değerleme konusu gayrimenkulün, üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olup olmadığı hakkında bilgi.....	46
8.6	Değerleme konusu arsa veya arazi ise, alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerine proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufa bulunup bulunmadığına dair bilgi	46
8.7	Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı ise, üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde özel kanun hükümlerinden kaynaklananlar hariç herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi	46
8.8	Gayrimenkulün tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olmadığı hakkında görüş ile portföye alınmasında herhangi bir sakınca olup olmadığı hakkında görüş.....	46
9.	BÖLÜM SONUÇ.....	47
9.1	Sorumlu Değerleme Uzmanı Sonuç Cümlesi	47
9.2	Nihai Değer Takdiri.....	47

1. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

1.1 Değer Tanımı ve Geçerlilik Koşulları

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen 14 adet bağımsız bölümün aylık kira ve pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar:

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar, değerlendirilen varlığın veya yükümlülüğün değerlendirme tarihi itibarıyla serbest bir şekilde el değiştirdiği ve güncel sahibi de dâhil olmak üzere bu pazardaki katılımcıların çoğunluğunun serbest olarak erişebildikleri bir pazar anlamına gelmektedir.

Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir. Pazardaki yaygın aksaklıklar arasında arz dengesizliği, talepte ani düşüş ve yükselişler veya pazar katılımcıları arasındaki asimetrik bilgilendirme görülür. Pazar katılımcıları bu aksaklıklara tepki verdiklerinden, bir pazar belirli bir zamanda dengesizliğe neden olan herhangi bir değişime karşı kendini uyarlayabilir. Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

Pazar değeri:

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkullerin makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

İşbu değerlendirme raporundaki değer esası, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir.

1.2 Uygunluk Beyanı

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme çalışmasını gerçekleştiren kişiler ve kuruluşumuzun taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya önyargısı bulunmamakta olup çalışmalar tarafsız olarak yapılmaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır.

2. BÖLÜM

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Şirketi Tanıtıcı Bilgiler

ŞİRKETİN ÜNVANI	:	AGD Anadolu Gayrimenkul Ve Danışmanlık Anonim Şirketi
ŞİRKETİN ADRESİ	:	Cumhuriyet Mahallesi, Menekşe Sokak, No:14/1, Adapazarı / SAKARYA
TELEFON NO	:	+90 (264) 277 60 54
FAALİYET KONUSU	:	Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	:	25 Haziran 2015
SERMAYESİ	:	1.050.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	:	27091
TİCARET SİCİL GAZETESİ TARİH VE NO.SU	:	02 Temmuz 2015 / 8854
Not :		Şirket, 28 Eylül 2017 tarihi itibarıyla Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır. Şirket, 30 Mayıs 2018 tarihi itibarıyla Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

ŞİRKETİN ÜNVANI	:	Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
ŞİRKETİN ADRESİ	:	Cumhuriyet Mah. Silahşör Cad. Yeniyol Sk. No:8 / 2-3 Şişli / İSTANBUL
TELEFON NO	:	0 (212) 444 32 64
FAALİYET KONUSU	:	Her türlü inşaat faaliyetinde bulunup konut ve ticari gayrimenkul projeleri geliştirmektir.

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı Ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden rapor içerisinde adresi belirtilen taşınmazların Türk Lirası cinsinden aylık kira değeri ve pazar değerinin tespitine yönelik olarak; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İşbu değerlendirme raporu amacına uygun olarak hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

3. BÖLÜM

RAPOR BİLGİLERİ

3.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 31.12.2025 tarihinde, 2025/SPK-002 rapor numarası ile hazırlanmıştır.

3.2 Raporu hazırlayanların ad ve soyadları, sorumlu değerleme uzmanının adı ve soyadı

Bu değerleme raporunu 409952 SPK Lisans belge no'suna sahip değerleme uzmanı İbrahim YİĞİT ile 404799 SPK Lisans belge no'suna sahip sorumlu değerleme uzmanı Yusuf KOÇ hazırlanmıştır.

3.3 Değerleme tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 24.12.2025 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2025 tarihi itibari ile raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

3.4 Dayanak sözleşmesinin tarihi ve numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 2025_PEKERGYO_001 no'lu ve 12.12.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

3.5 Raporun Tebliğin 1. Maddesi kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

3.6 Değerleme konusu gayrimenkullerin aynı kuruluş tarafından daha önceki tarihlerde de değerlemesi yapılmışsa son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

Taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafından hazırlanmış değerleme raporu bulunmamaktadır.

4. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

4.1 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dökümanları Hakkında Bilgileri

4.1.1. Gayrimenkullerin Mülkiyet Durumu

SAHİBİ	:	Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ	:	İstanbul
İLÇESİ	:	Bakırköy
MAHALLESİ	:	Kartaltepe
PAFTA NO	:	52
ADA NO	:	62
PARSEL NO	:	116
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	Yirmi Üç Katlı A Ve B Bloklulu Yirmi Dört Katlı C, D, E Ve F Bloklulu Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri Ve Arsası
YÜZÖLÇÜMÜ	:	19.248,98 m ²

DEĞERLEMeye KOnu BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TAPU KAYITLARI

SIRA NO	BLOK NO	KAT NO	BAĞ. BÖL. NO.	NİTELİĞİ	ARSA PAYDASI	CİLT NO	SAYFA NO	YEVMIYE NO	TAPU TARİHİ
1	A	2.Bodrum	5	Depolu İşyeri	5071/1551063	588	58119	11329	13.10.2017
2	A	2.Bodrum	6	Depolu İşyeri	13567/1551063	588	58120	11329	13.10.2017
3	B	2.Bodrum	8	Depolu İşyeri	7558/1551063	590	58375	13582	11.07.2025
4	C	Zemin	11	İşyeri	2848/1551063	594	58724	11329	13.10.2017
5	C	Zemin	15	İşyeri	2798/1551063	594	58728	11329	13.10.2017
6	C	2.Bodrum	274	İşyeri	220/1551063	597	58987	11329	13.10.2017
7	C	2.Bodrum	275	İşyeri	220/1551063	597	58988	11329	13.10.2017
8	D	2.Bodrum	2	Depolu İşyeri	6990/1551063	597	58994	13582	11.07.2025
9	D	2.Bodrum	5	Asma Katlı Depolu İşyeri	3866/1551063	597	58997	11329	13.10.2017
10	E	2.Bodrum	9	Asma Katlı Depolu İşyeri	4065/1551063	598	59171	11329	13.10.2017
11	E	1.Bodrum	14	İşyeri	5013/1551063	599	59176	11329	13.10.2017
12	F	2.Bodrum	2	Depolu İşyeri	5060/1551063	601	59432	11329	13.10.2017
13	F	1.Bodrum	8	İşyeri	9944/1551063	601	59438	11329	13.10.2017
14	F	1.Bodrum	246	İşyeri	314/1551063	604	59676	11329	13.10.2017

4.1.2. İlgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Yapılan İncelemeler

Müşteri tarafından Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan 15.12.2025 tarihinde temin edilen takyidatlı tapu kayıt belgelerine göre değerleme konusu taşınmazların tapu kaydı üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde (Tüm tapular üzerinde müşterek):

- KM ne Çevrilmiştir. (05.07.2019 tarih ve 7973 yevmiye no ile)
- Yönetim Planı Değişikliği: 22.09.2017 (27.10.2017 tarih ve 11894 yevmiye no ile)

Şerhler Hanesinde (B blok 8 ve D blok 2 numaralı bağımsız bölümler üzerinde):

- Finansal Kiralama Şerhi: Ziraat Katılım Bankası A.Ş. nin 06/10/2023 tarih 2023-08788-01 sayılı Sözleşme ile. (10.10.2023 tarih ve 17689 yevmiye no ile)(*)

(*)İlgili şerh 11.07.2025 tarih ve 13582 yevmiye nolu işlem ile terkin edilmiştir.

4.1.3. İlgili Kadastro Müdürlüğü'nde Yapılan İncelemeler

Değerlemeye konu taşınmazların kadastral sınırı, alan ve konum tespiti Bakırköy Kadastro Müdürlüğü'nde bulunan paftalar üzerinden ve <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr> online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.

4.1.4. Gayrimenkulün İmar Planı Bilgileri

Bakırköy Belediyesi'nden alınan bilgiye göre konu taşınmazların konumlu olduğu parsel, 24.05.2010/25.01.2011/15.05.2015/25.05.2010/12.11.2010/28.09.2015 62 adanın bir kısmına ait 1/5000 ölçekli nazım imar planı tadilatı 1/1000 ölçekli DTM sahil yolu arası yol kavşak uygulama projesi revizyonu ve buna ilişkin uygulama imar planı değişikliğinde otel, residans, ticaret fonksiyonlarından en az ikisinin yapılması durumunda TAKS: 0.25, KAKS: 2.45, Hmax: 78 m. (deniz seviyesinden itibaren), ticaret alanı yapılması durumunda, E: 1,50, TAKS: 0,25-0,40, HMAKS: 78 m (deniz seviyesinden itibaren) "Turizm-Ticaret" alanında kalmaktadır. Taşınmazlar Bakırköy Belediyesi sınırları içerisindedir.

Parselin İmar Planı Örneği



4.1.5. Gayrimenkullerin Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler

TKGM Portal sisteminde 62 ada, 116 parsel için kat irtifakına esas 03.11.2016 tarihli 74975 no'lu onaylı mimari projesi incelenmiştir.

Bakırköy Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden değerlendirme tarihi itibarı ile temin edilen değerlendirme konusu taşınmazların konumlandığı parselde ait dijital arşiv dosyası içerisinde yapılan incelemelerde; parsel bünyesinde yer alan bloklara ait yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri aşağıdaki tabloda listelenmiştir.

YENİ YAPI RUHSATLARI						
BLOK NO	TARİHİ	NO'SU	VERİLİŞ NEDENİ	BAĞ. BÖL. ADEDİ	İNŞAAT ALANI (M ²)	YAPI SINIFI
A	28.11.2016	74975/A	Yeni yapı ruhsatı	253	20.327,75	5-A
B	16.06.2014	4165/B	Yeni yapı ruhsatı	346	40.711,63	5-A
B	28.11.2016	74975/B	Tadilat ruhsatı	346	40.711,63	5-A
C	16.06.2014	4165/C	Yeni yapı ruhsatı	279	29.488,42	5-A
C	28.11.2016	74975/C	Tadilat ruhsatı	279	29.488,42	5-A
D	16.06.2014	4165/D	Yeni yapı ruhsatı	179	30.636,41	5-A
D	28.11.2016	74975/D	Tadilat ruhsatı	179	30.636,41	5-A
E	16.06.2014	4165/E	Yeni yapı ruhsatı	268	38.622,47	5-A
E	28.11.2016	74975/E	Tadilat ruhsatı	268	38.622,47	5-A
F	16.06.2014	4165/F	Yeni yapı ruhsatı	247	25.600,10	5-A
F	19.12.2016	87902/F	Tadilat ruhsatı	247	25.600,10	5-A

YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ						
BLOK NO	TARİHİ	NO'SU	VERİLİŞ NEDENİ	BAĞ. BÖL. ADEDİ	İNŞAAT ALANI (M ²)	YAPI SINIFI
A	12.06.2019	30850/A	Yapı kullanma izin belgesi	253	20.327,75	5-A
B	12.06.2019	30850/B	Yapı kullanma izin belgesi	346	40.711,63	5-A
C	12.06.2019	30850/C	Yapı kullanma izin belgesi	279	29.488,42	5-A
D	12.06.2019	30850/D	Yapı kullanma izin belgesi	179	30.636,41	5-A
E	12.06.2019	30850/A	Yapı kullanma izin belgesi	268	38.622,47	5-A
F	12.06.2019	30850/A	Yapı kullanma izin belgesi	247	25.600,10	5-A

Taşınmazların dijital arşiv dosyası içerisinde en son alınan yapı ruhsatları ve iskân belgesinden sonra düzenlenmiş cezai içerikli herhangi belgeye rastlanılmamıştır.

4.2 Gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat veya devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazlar üzerinde yer alan yönetim planı beyanı ile irtifak haklarının kısıtlayıcı özelliği bulunmamakta olup, taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Rapor konusu taşınmazların tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" başlığı altında bulunmalarında, devredilmelerinde (satışına) herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz."

4.3 Gayrimenkuller ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemler vb.) ilişkin bilgiler

4.3.1. Tapu Sicil Müdürlüğü ve Kadastro Mühendisliği İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazların tapu ve kadastro kayıtlarında B blokta yer alan 8 ve D blokta yer alan 2 numaralı bağımsız bölümler haricinde bir değişiklik olmamıştır. B blokta yer alan 8 ve D blokta yer alan 2 numaralı bağımsız bölümlerde ise son üç yıl içerisinde aşağıdaki değişiklikler belirlenmiştir.

- Değerlemeye konu B blokta yer alan 8 ve D blokta yer alan 2 numaralı bağımsız bölümler 11.07.2025 tarihinde "6361 S.Y.Göre Devreden Adına Devir" işleminden mülkiyetleri Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketine geçmiştir.

4.3.2. Belediye İncelemesi

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.3.3. Hukuki Durum İncelemesi

Taşınmazların hukuki durumunda herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.4 Gayrimenkullerin bulunduğu bölgenin imar durumuna ilişkin bilgiler

Taşınmazların imar durumu " Otel, Apart Otel, Rezidans, Ticaret Alan "dır. Bölgede genel olarak benzer imar lejantına sahip parseller bulunmakta olup, bölgede nitelikli ticari-konut konsept projeler inşa edilmektedir.

4.5 Gayrimenkul için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. durumlara dair açıklamalar

Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bloklara ait; yapı ruhsatları mevcut olup, yukarıda raporumuzun "4.1.5. Gayrimenkullerin Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler" bölümünde detayı paylaşılmıştır.

AGD ANADOLU DEĞERLEME RAPOR NO: 2025/SPK-002

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulmuş olup, taşınmazlarla alakalı değerleme tarihi itibarıyla herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı veya riskli yapı kararı da bulunmamaktadır.

4.6 Gayrimenkullere ilişkin olarak yapılmış sözleşmelere (gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri vb.) ilişkin bilgiler

Değerleme tarihi itibarıyla rapor konusu gayrimenkuller yapı kullanma izin belgesini almış bağımsız bölüm niteliğindedir. Gayrimenkuller için herhangi bir satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi veya hasılat paylaşımı sözleşmesi bulunmamaktadır.

4.7 Gayrimenkuller ve gayrimenkul projeleri için alınmış yapı ruhsatlarına, tadilat ruhsatlarına, yapı kullanma izinlerine ilişkin bilgiler ile ilgili mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinlerine alınıp alınmadığına ve yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi

İlgili mevzuat uyarınca 62 ada 116 no'lu parsel üzerinde yer alan bağımsız bölümlerin gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. Raporumuzun "4.1.5. Gayrimenkulün Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler" başlığı altında yasal belgeler hakkında detaylı bilgiler anlatılmıştır.

4.8 Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi

Proje bünyesindeki tüm bloklar için alınmış olan 12.06.2019 tarihli yapı kullanmaz izin belgeleri görüldüğü gibi, rapor konusu blokların yapı denetim faaliyeti; Sultaniye Mah., 350. Sokak, Şelale Plaza Sitesi, No: 1/9 Bakırköy/İstanbul adresinde konumlu KDK Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından verilmektedir.

4.9 Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Bu değerleme raporu, proje değerlendirme çalışması için hazırlanmamıştır.

4.10 Varsa, gayrimenkul enerji verimlilik sertifikası hakkında bilgi

Rapor konusu taşınmazların konumlu oldukları bloklar için 01.04.2017 tarihli B sınıfı enerji verimlilik sertifikaları bulunmaktadır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 Gayrimenkullerin bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler

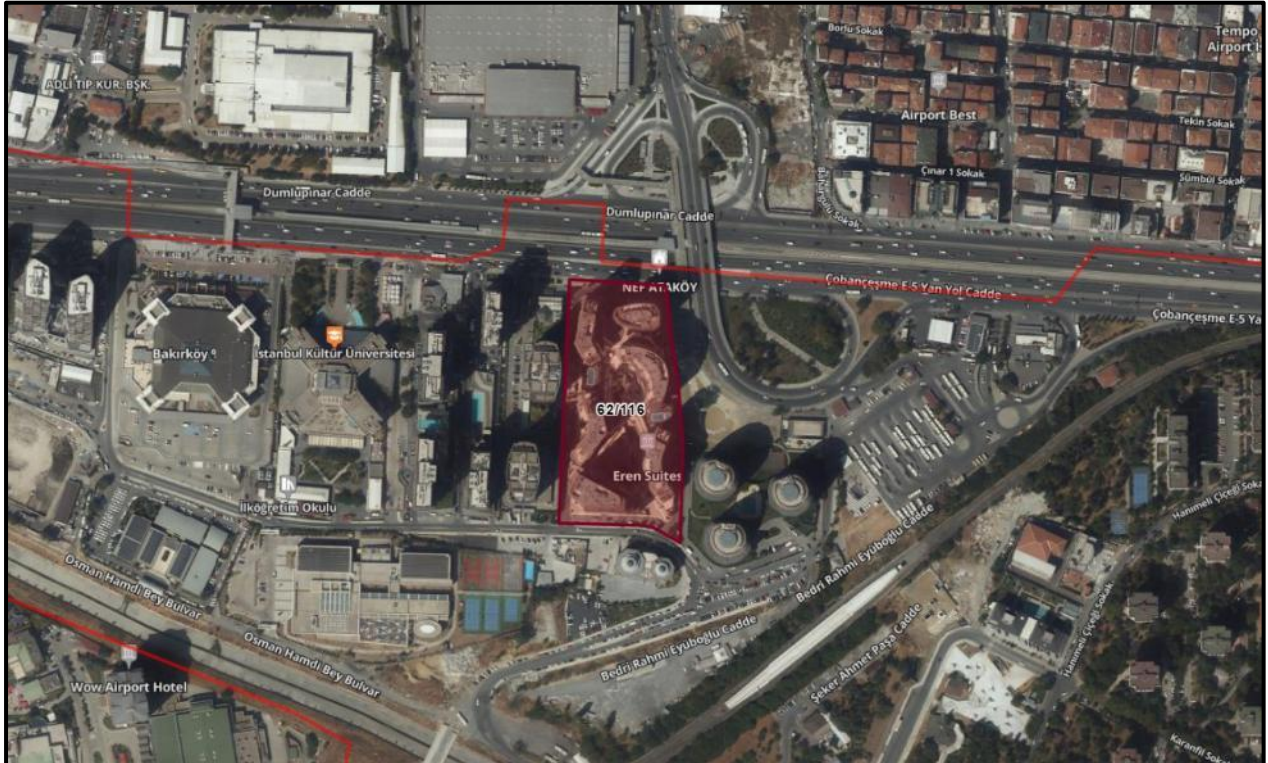
Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul ili, Bakırköy ilçesi, Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mahallesi, Çobançeşme E5 Yan Yol Caddesi, Nef 22 Ataköy Sitesi, No:22/1 adresinde yer alan A blok 5 ve 6 nolu, No:22/2 adresinde yer alan B blok 8 nolu No:22/3 adresinde yer alan C blok 11, 15, 274 ve 275 nolu, No:22/4 adresinde yer alan D blokta 2 ve 5 nolu, No:22/5 adresinde yer alan E blokta 9 ve 14 nolu ve No:22/6 adresinde yer alan F blokta 2, 8 ve 246 nolu bağımsız bölümlerdir.

Taşınmazlara ulaşım; bölgenin ana arterlerinden olan Çobançeşme E-5 Yan Yol Caddesi üzerinden sağlanmakta olup konu mülklerin konumlandığı site, Avcılar yönünden Şirinevler istikametine devam edilirken sağ tarafta, Yeni Bosna Metrobüs durağının tam karşısında konumludur.

Rapora konu taşınmazların yakın çevresinde; taşınmazlarla benzer nitelikte olan elit ve aktiviteli konut siteleri yer almaktadır. Merkezi konumları, ulaşım rahatlığı, nitelikli bir sitede yer almaları ve tamamlanmış altyapısı taşınmazların değerlerini olumlu yönde etkilemektedir.

Konumları ve tercih edilen bir bölgede yer almaları taşınmazların değerlerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Bakırköy Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup tamamlanmış altyapıya sahiptir.



5.2 Gayrimenkullerin fiziki, yapısal, teknik ve inşaat özellikleri

İNŞAAT TARZI	:	Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	:	Ayrık (Blok)
BİNA YAŞI	:	~ 6
KAT ADEDİ	:	Bkz. 5.2.1 Binanın genel özellikleri
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)	:	Bkz. 5.2.2 Taşınmazların genel özellikleri
ELEKTRİK	:	Şebeke
JENERATÖR	:	Mevcut
TRAFO	:	Mevcut
PARATONER	:	Mevcut (Faraday Kafesi)
SU	:	Şebeke
SU DEPOSU	:	Mevcut
HİDROFOR	:	Mevcut
KANALİZASYON	:	Şebeke
KLİMA TESİSATI	:	Merkezi fan - coil sistemi mevcut
ISITMA SİSTEMİ	:	Mevcut
UYDU YAYIN SİSTEMİ	:	Mevcut
TELEFON SANTRAL	:	Mevcut
ASANSÖR	:	Mevcut
GÜVENLİK	:	Güvenlik elemanları ve güvenlik kameraları mevcut
YANGIN İHBAR TES.	:	Duman ve ısı dedektörleri mevcut
YANGIN SÖN. TES.	:	Yangın dolapları, hidrantlar, yangın tüpleri ve sprinkler hatları mevcut
YANGIN MERDİVENİ	:	Mevcut
DIŞ CEPHE	:	Cam giydirme cephe, alüminyum doğrama
ÇATI	:	Teras tipi çatı
OTOPARK	:	Kapalı otopark yeri mevcut

5.2.1. Binanın Genel Özellikleri

- Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı projenin adı NEF 22' dir.
- Ana gayrimenkul 19.248,98 m² yüz ölçüme sahip, 62 ada, 116 parsel üzerinde, ayırık blok nizam tarzında inşa edilmiş 6 adet bloktan (A, B, C, D, E, F) oluşmaktadır. Siteye ait kapalı otopark, spor salonu, oyun alanı, kapalı yüzme havuzu, sauna gibi sosyal tesisler ile 7/24 güvenlik hizmeti bulunmaktadır.
- Blokların tümü 5 bodrum ve zemin kattan oluşan ortak yaygın kitle üzerinde yükselmektedir. Ayrıca B ve C blokların 1. Normal katı, D, E ve F bloklarında 1, 2 ve 3. Normal katları birleşiktir.
- A blok projesinde ve mahallinde 5 bodrum + zemin + 17 normal kat olmak üzere toplam 23 kattan oluşmaktadır. 5. Bodrum, 4.Bodrum, ve 3. Bodrum katta, otopark ve ortak alanlar, 2. Bodrum katta; 6 adet depolu işyeri, 1. Bodrum katta; 1 adet işyeri, Zemin katta; 8 adet işyeri, diğer 17 normal katta 238 adet konut olmak üzere toplam 253 adet bağımsız bölümden meydana gelmektedir.
- B blok projesinde ve mahallinde 5 bodrum + zemin + 17 normal kat olmak üzere toplam 23 kattan oluşmaktadır. 5. Bodrum, 4.Bodrum, ve 3. Bodrum katta, otopark ve ortak alanlar, 2. Bodrum katta; 11 adet işyeri, 1. Bodrum katta; 6 adet işyeri, Zemin katta; 11 adet işyeri, diğer 17 normal katta 318 adet konut olmak üzere toplam 346 adet bağımsız bölümden meydana gelmektedir.
- C blok projesinde ve mahallinde 5 bodrum kat, zemin kat ve 18 normal kat olmak üzere toplam 24 katlıdır. Projesine göre binanın 5., 4.ve 3. bodrum katlarında ortak alanlar ve otopark, 2. bodrum katında 9 adet işyeri,1.bodrum katında 9 adet işyeri ve bina girişi, zemin katında 6 adet dükkan, 18 normal katta 255 adet rezidans konut olmak üzere binada toplam 279 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- D blok projesinde ve mahallinde 5 bodrum kat, zemin kat ve 18 normal kat olmak üzere toplam 24 katlıdır. 5., 4.ve 3. bodrum katlarında ortak alanlar ve otopark, 2.bodrum katta 7 adet işyeri (1 tanesi asma katlıdır), 1.bodrum katta 6 adet işyeri, zemin katta 5 adet işyeri ve 8 adet konut, 1 ila 3.normal katlarda 10`ar adet konut, 4 ila 12.normal katlarda 8`er adet konut, 13 konut 18.normal katlarda ise 7`şer adet konut olmak üzere toplam 170 bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- E blok projesinde ve mahallinde 5 bodrum kat, zemin kat ve 18 normal kat olmak üzere toplam 24 katlıdır. 5., 4.ve 3. bodrum katlarında ortak alanlar ve otopark, 2.bodrum katta 9 adet işyeri, 1.bodrum katta 7 adet işyeri, 1 ila 3.katta 19`ar adet konut, 4.normal katta 14 adet konut, 5.normal katta 16 adet konut; 6 ila 11.normal katta 11`er adet konut, 12.normal katta 14 adet konut, 13 ila 18.normal katta 13`er adet konut olmak üzere 268 bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- F blok projesinde ve mahallinde 5 bodrum kat, zemin kat ve 18 normal kat olmak üzere toplam 24 katlıdır. 5., 4.ve 3. bodrum katlarında ortak alanlar ve otopark 2.bodrum katta 4 adet depolu işyeri, 1.bodrum katta 6 adet işyeri, Zemin katta 9 adet işyeri, 1 ila 3. Normal

katlarda 18`er adet konut, 4.normal katta 12 adet konut, 5 ila 8. Normal katlarda 13`er adet konut, 9 ila 18. Normal katlarda ise 11`er adet konut olmak üzere toplam 247 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

- Blokların dış cephesi kompozit-cam giydirme, merdiven ve sahanlıklar mermer kaplamadır. Ana taşınmazların içerisinde asansör ve yangın merdiveni mevcuttur.

5.2.2. Taşınmazların Genel Özellikleri

- Değerlemeye konu 14 adet bağımsız bölüm binada farklı katlarda yer almaktadırlar.
- Mahallinde yapılan gözlemlerde genel olarak taşınmazların Shell&Core şeklinde pazarlandıkları, içerisinde kiracı bulunan B blok 8, C blok 11, D blok 2, E blok 14 F blok 2 ve 8 numaralı bağımsız bölümler genel itibariyle zeminlerinin seramik kaplı, duvarlarının boyalı olduğu, tavanının spot aydınlatmalı asma tavan olduğu gözlemlenmiştir. Wc hacimlerinde vitrifiyeler tamdır.
- Taşınmazların blok, kat, satışa esas brüt alan ve brüt alan bilgilerinin durumu aşağıda tabloda sunulmuştur.

SIRA	BLOK	KAT	BB NO	NİTELİK	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN (m ²)(*)	BRÜT ALAN (m ²)
1	A	2.Bodrum	5	Depolu İşyeri	334,80	51,03
2	A	2.Bodrum	6	Depolu İşyeri	1.103,40	142,26
3	B	2.Bodrum	8	Depolu İşyeri	550,35	28,26
4	C	Zemin	11	İşyeri	68,40	56,64
5	C	Zemin	15	İşyeri	67,20	56,00
6	C	2.Bodrum	274	İşyeri	10,80	9,00
7	C	2.Bodrum	275	İşyeri	10,80	9,00
8	D	2.Bodrum	2	Depolu İşyeri	555,30	74,42
9	D	2.Bodrum	5	Asma Katlı Depolu İşyeri	294,90	135,55
10	E	2.Bodrum	9	Asma Katlı Depolu İşyeri	195,15	127,59
11	E	1.Bodrum	14	İşyeri	165,60	138,19
12	F	2.Bodrum	2	Depolu İşyeri	331,20	51,26
13	F	1.Bodrum	8	İşyeri	392,40	321,77
14	F	1.Bodrum	246	İşyeri	10,80	9,00

(*) Satışa esas brüt alan dahilinde, taşınmazlara yönetim planı içerisinde tahsis edilen alanlarda yer alması nedeni ile değerlemede bu alanlar dikkate alınmıştır. Söz konusu yönetim planına işlenmiş olan tahsisli alanlarının uygulanmaması bu raporda ulaşılan değerler geçersiz olacaktır.

5.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.4 Varsa mevcut yapıyla veya inşaatı devam eden projeyle ilgili tespit edilen ruhsata aykırı durumlara ilişkin bilgiler

Rapor konusu taşınmazların bulundukları bloklar için herhangi bir ruhsata aykırı durum bulunmamaktadır.

5.5 Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirdiği değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi

Taşınmazlar için yapı izin belgesinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

5.6 Gayrimenkulleri değerlendirme tarihi itibarıyla hangi amaçla kullanıldığı, gayrimenkul arsa veya arazi ise üzerinde herhangi bir yapı bulunup bulunmadığı ve varsa, bu yapıların hangi amaçla kullanıldığı hakkında bilgi

Değerleme tarihi itibarıyla taşınmazlar dükkan niteliğinde olup, mevcut durumda dükkan olarak kullanılmakta/pazarlanmaktadır.

6. BÖLÜM

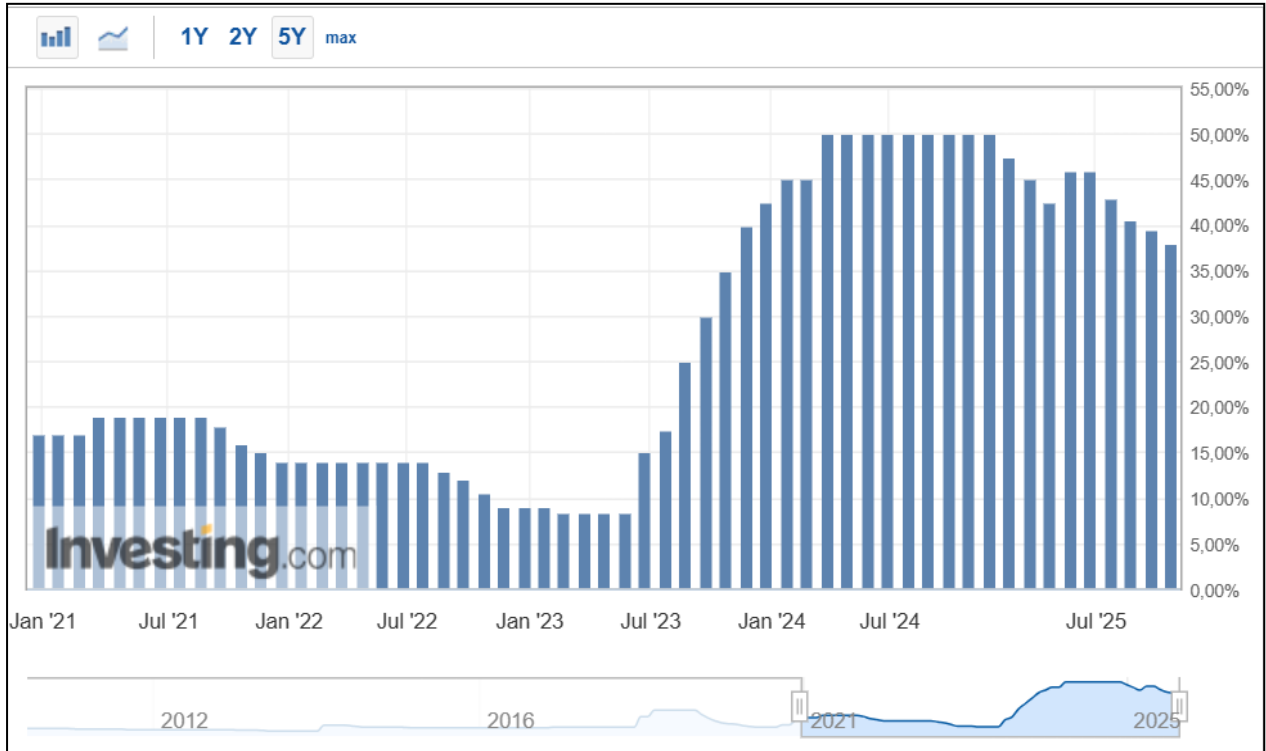
PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü, Koşulları İle Gayrimenkul Piyasasının Analizi Ve Dayanak Veriler

2013 yılı ikinci yarısından itibaren dünyadaki küresel ekonomik gelişmeler neticesinde, özellikle FED'in yaptığı parasal genişlemenin sonlanacağı beklentisi ve diğer jeopolitik risklerle beraber faizler artış eğilimine girmiştir. 2015 yılı sonu ve 2016 yılının ilk çeyreğinde faiz oranları %11 mertebelerine kadar çıkmıştır. 15 Temmuz'da yaşanan darbe girişimi sonrası alınan önlemler ve iyileşen risk algısı ile Haziran 2016 da faizle %8,75'e gerilemiştir. Aralık 2016 itibariyle faiz oranları %9 mertebelerinde seyretmesine karşın 2017 Aralık ayı itibariyle %13,5'ların üzerine kadar çıkmıştır.

2018 Haziran ayında faiz oranları %19 Ekim ayında ise bu oran %27 mertebelerine kadar çıkmıştır. Ancak alınan ekonomik önlemler sayesinde 2019 yıl içinde faiz oranları önce %19 mertebelerine sonra kademeli olarak merkez bankasının faiz indirimleri sayesinde faiz oranları %12 bandına gerilemiştir. 2020 yılında da faiz oranlarının kademeli olarak düşürerek tek haneli rakamlara gelmiştir.

2021 yılı itibariyle ani kur artışlarına önlem için politika faizinde indirim yönüne gidilmiştir. 2021 yılı ikinci yarısında üretim, istihdam, büyüme, ihracata odaklı yeni bir ekonomik model uygulamasına geçilmiştir. Ancak yapılan faiz indirimleri ile kur garantili mevduat faiz oranı modeli kur artışlarında geçici çekilme yaşansa da sonraki süreçte kur eski zirvelerini aşmıştır. Kademeli artışlar ile 2024 yılı mart ayı içerisinde %50'ye kadar yükseltilmiş olan politika faiz oranı, enflasyon beklentileri doğrultusunda kademeli düşüşlere başlanmış ve 2025 yılı son toplantısı olan aralık ayında 150 baz puan daha indirimle %38,00'e kadar indirilmiştir.



Kaynak: Investing.com

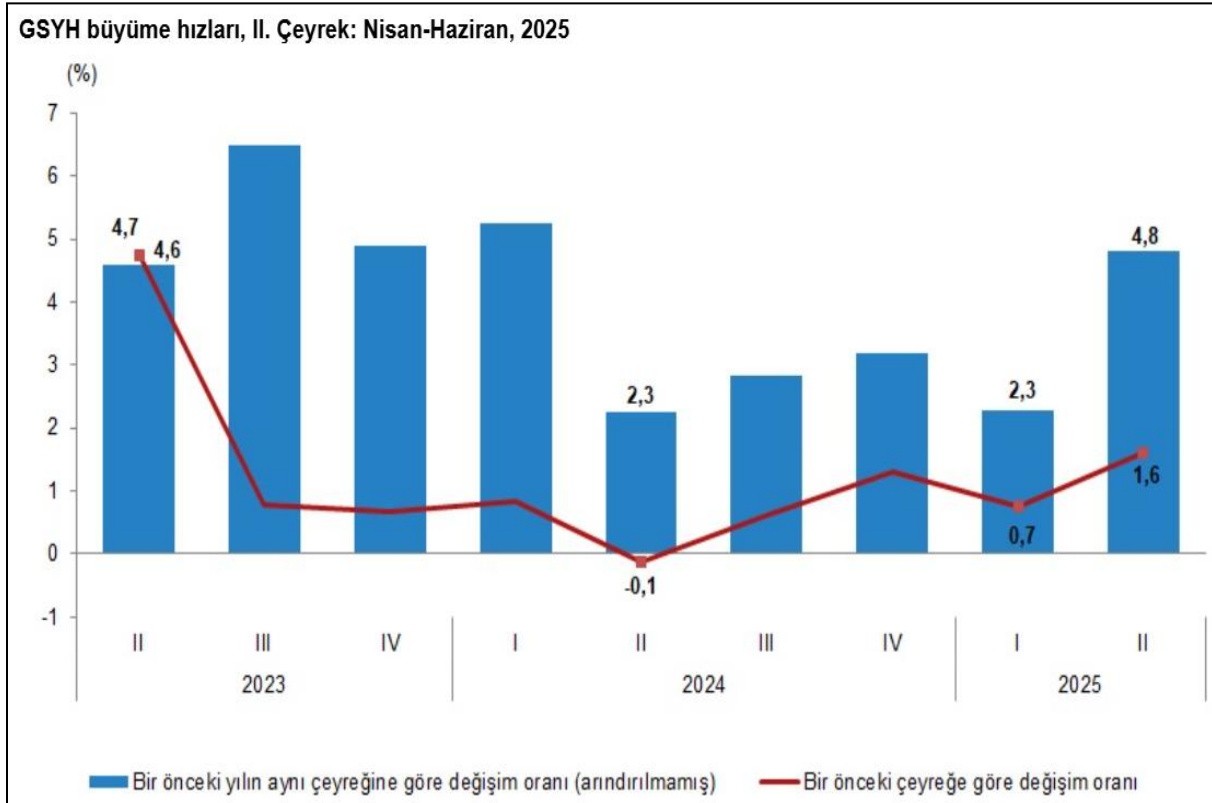
6.1.1 Türkiye Büyüme Verileri ve Yıllara Göre Enflasyon Oranları

GSYH 2025 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,8 artmıştır.

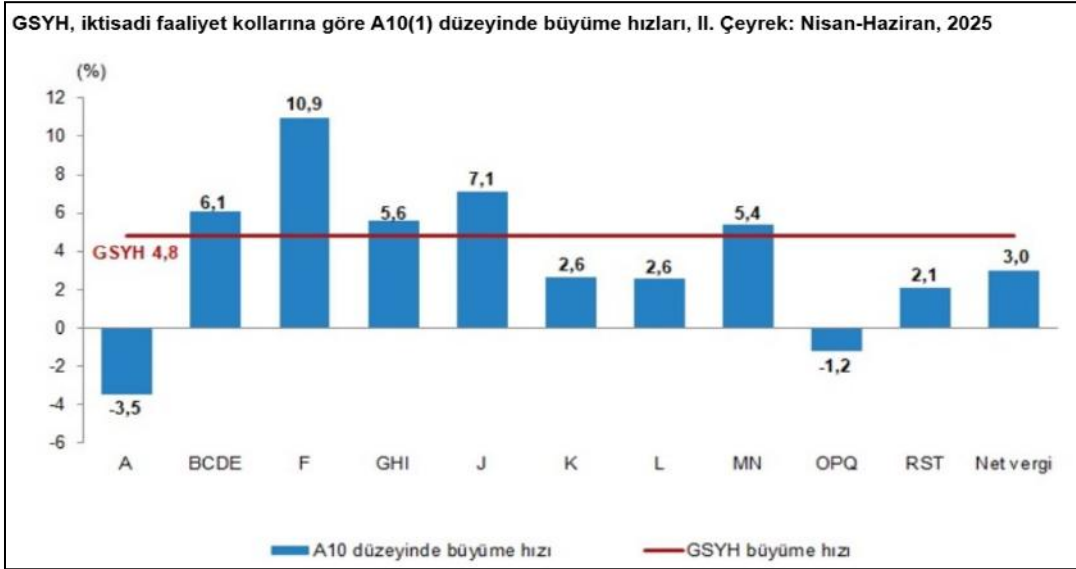
GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2025 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat sektörü toplam katma değeri %10,9, bilgi ve iletişim faaliyetleri %7,1, sanayi sektörü %6,1, ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmetleri %5,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %5,4, ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar %3,0, finans ve sigorta faaliyetleri %2,6, gayrimenkul faaliyetleri %2,6 ve diğer hizmet faaliyetleri %2,1 artmıştır. Tarım sektörü %3,5, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri ise %1,2 azalmıştır.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %1,6 artmıştır. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2025 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,6 artmıştır.

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2025 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %43,7 artarak 14 trilyon 578 milyar 556 milyon TL olmuştur. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 377 milyar 622 milyon olarak gerçekleşmiştir.

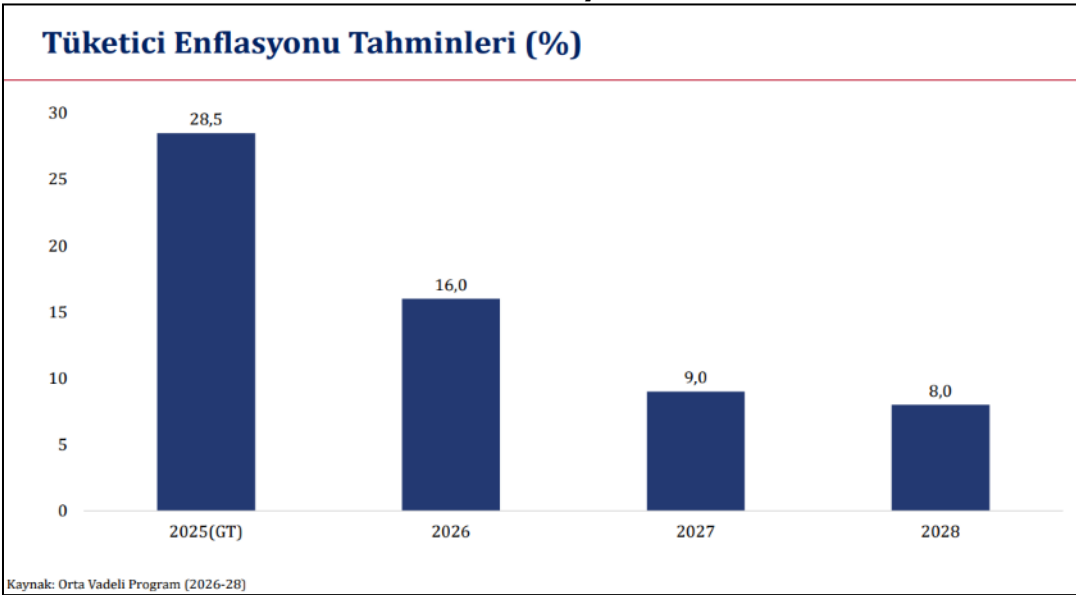


Kaynak: TÜİK



Kaynak: TÜİK

Tahmini Enflasyon Verisi



Kaynak: Hazine ve Maliye Bakanlığı

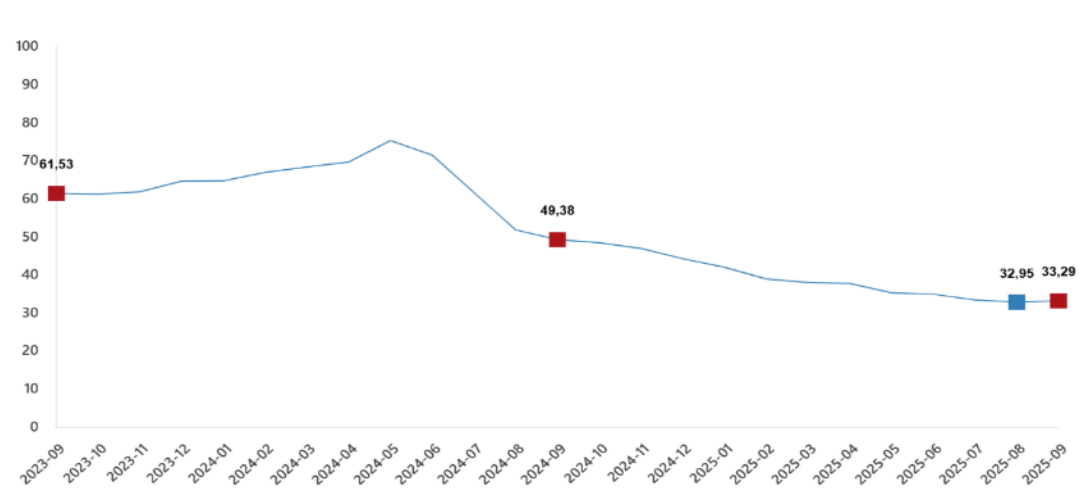
Tüketici Fiyat Endeksi Verileri

TÜFE'deki (2003=100) değişim 2025 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %3,23 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %25,43 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %33,29 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %38,36 artış olarak gerçekleşmiştir.

En yüksek ağırlığa sahip 3 ana harcama grubunun yıllık değişimleri; gıda ve alkolsüz içeceklerde %36,06 artış, ulaşıtırmada %25,30 artış ve konutta %51,36 artış olarak gerçekleşmiştir. İlgili ana grupların yıllık değişime olan etkileri ise gıda ve alkolsüz içeceklerde %8,60, ulaşıtırmada %4,15 ve konutta %7,85 olmuştur.

TÜFE değişim oranları (%), Eylül 2025

	Eylül 2025	Eylül 2024	Eylül 2023
Bir önceki aya göre değişim oranı	3,23	2,97	4,75
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	25,43	35,86	49,86
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	33,29	49,38	61,53
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	38,36	63,47	55,30

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Eylül 2025**Kaynak: TÜİK****6.1.2 Türkiye İnşaat Sektörü Verileri**

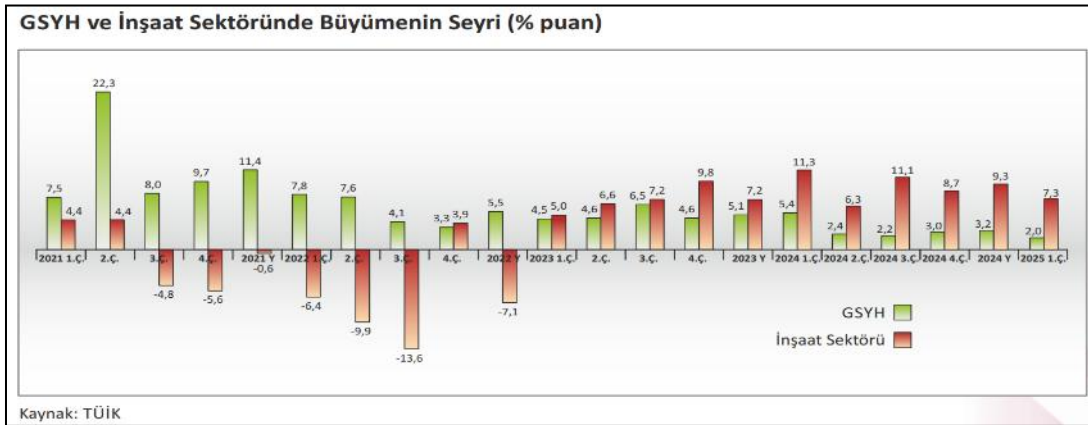
İnşaat sektörü ile ekonominin genelinde yaşanan büyüme arasındaki pozitif ilişki son 7 çeyrektir önemli ölçüde bozulmuştur. 2018 yılında ekonomi yüzde 3,0 büyürken inşaat sektörü yüzde 1,9 küçülmüştü. 2019 yılında ise ekonomi yüzde 0,9 büyürken inşaat sektörü yüzde 8,6 daralmıştı.

2020 yılının birinci çeyreğinde başlayan ve devam eden salgın sürecinde pek çok sektörde olduğu gibi etkilenmiştir. Salgının sektöre etkisi 2.çeyrekte sert bir şekilde hissedilirken, 3. çeyrekte normalleşme süreci ile toparlanmış, fakat son çeyrekte salgının devam etmesi ve destek paketlerinin sona ermesi ile düşüş trendine girmiştir. İnşaat Sektörü 2020 yılında %3,5 küçülmüştür. 2021 yılına ilk çeyrek dönemde ise kaydettiği %2,8 oranında büyüme ile tekrar yükseliş sinyali üretmiş ve inşaat sektöründe temmuz ayı başından itibaren önemli bir sıçrama göstermiştir. Temmuz-Eylül döneminde artış sergileyen sektör, ekim ve kasım aylarında yeniden durağanlaşmıştır. 2021 yılı genelinde ise bir önceki yıla göre %0,9 oranında gerileyen sektör, 2022 üçüncü çeyreğinde de bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,1 gerileme kaydetmiştir. 2022 yılında daralmanın hızlandığı inşaat faaliyetleri, yılın ilk üç çeyrek döneminde yıllık bazda sırasıyla %7,5, %10,7 ve %15 oranlarında küçülmüştür. Sektör, aralıksız olarak son 5 çeyrek dönemdir süren daralmadan sonra yılın son çeyreğinde %2 büyüme kaydetmiştir. 2022 yılı genelinde ise sektör, salgın yılı 2020'den daha derin bir

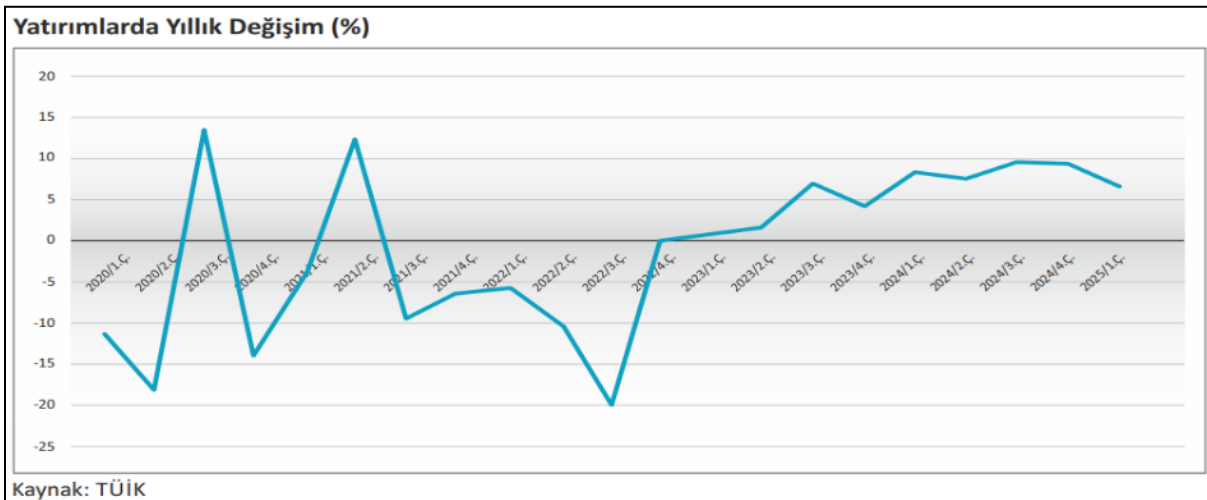
AGD ANADOLU DEĞERLEME RAPOR NO: 2025/SPK-002

daralma (-%8,4) yaşamıştır. Deprem bölgesinde yeniden inşa amacıyla artan faaliyetlerle birlikte sektör, 2023 yılında %5,0 ve %6,6, %7,2 ve 9,8 oranlarında büyüme kaydetmiştir

Sektör, 2024 yılı dördüncü çeyreğinde %9,3 ile genel ekonominin üzerinde büyüme kaydetmiş, Sıkı para politikası ve Kamuda Tasarruf ve Tedbir Paketi'ne rağmen gelen bu yüksek büyüme rakamlarına kuşkusuz deprem bölgesinin yeniden imarı ve özellikle büyükşehirlerde devam eden kentsel dönüşüm çalışmaları büyük katkı sağlamıştır. Bu koşullar altında 2025 yılı ilk çeyreğini tamamlayan inşaat sektörü, %7,3 ile genel ekonominin üzerinde bir büyüme kaydetmiştir. Böylece sektör, ivme kaybetmesine rağmen deprem bölgesinin yeniden imarı ve büyükşehirlerde devam eden kentsel dönüşüm çalışmalarının da etkisiyle üst üste 10 çeyrek kesintisiz büyümeye devam etmiştir.



2024 yılı üçüncü çeyrek döneminde zincirlenmiş hacim endeksine göre gayrisafi sabit sermaye oluşumu içerisinde sektörel yatırımların payı %9,4'e yükselmiştir. İnşaat sektörünün istihdamdaki payı ise %6,7 olarak gerçekleşmiştir. Öte yandan, 2025 yılı ilk çeyrek döneminde zincirlenmiş hacim endeksine göre gayrisafi sabit sermaye oluşumu içerisinde sektörel yatırımların payı %6,9'a gerilemiştir. İnşaat sektörünün istihdamdaki payı ise %6,6 olarak gerçekleşmiştir.



Mevsim etkilerinden arındırılmış güven endeksi Eylül ayında bir önceki aya göre; hizmet sektöründe %0,1 oranında azalarak 111,0 değerini, perakende ticaret sektöründe %0,4

oranında artarak 109,2 değerini ve inşaat sektöründe %3,6 oranında artarak 88,3 değerini almıştır.

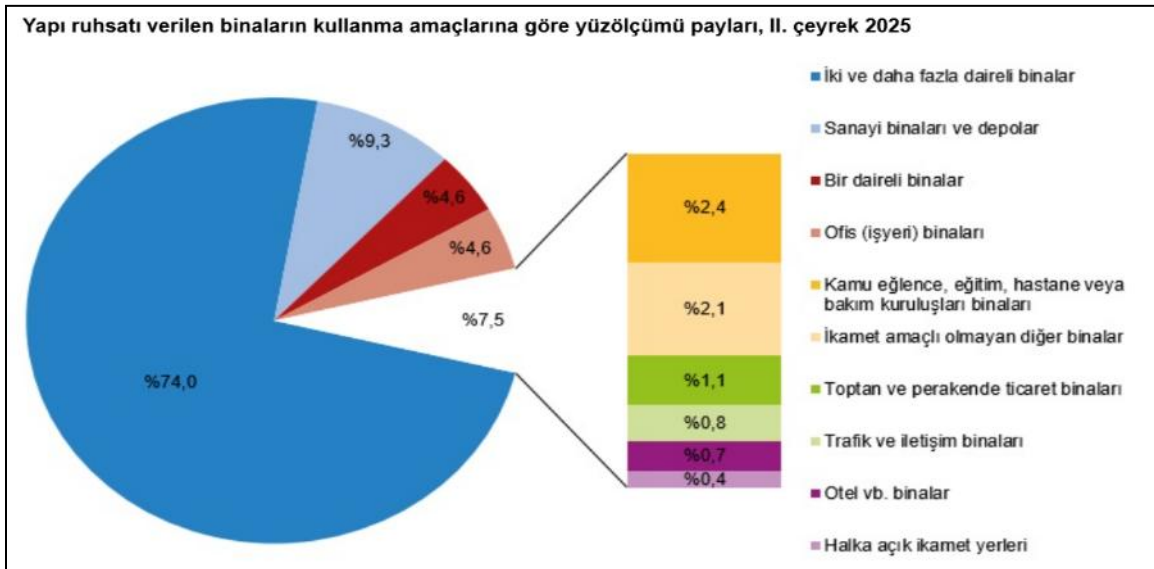
Mevsim etkilerinden arındırılmış güven endeksleri ve değişim oranları, Eylül 2025				
	Endeks		Bir önceki aya göre değişim oranı (%)	
	Ağustos	Eylül	Ağustos	Eylül
Hizmet sektörü güven endeksi	111,1	111,0	1,1	-0,1
Son 3 aylık dönemde iş durumu	109,6	109,5	0,0	-0,1
Son 3 aylık dönemde hizmetlere olan talep	108,7	109,5	-0,2	0,7
Gelecek 3 aylık dönemde hizmetlere olan talep beklentisi	115,0	114,2	3,4	-0,7
Perakende ticaret sektörü güven endeksi	108,8	109,2	0,8	0,4
Son 3 aylık dönemde iş hacmi-satışlar	117,7	116,3	-0,5	-1,2
Mevcut mal stok seviyesi ⁽¹⁾	86,6	89,6	-4,3	3,5
Gelecek 3 aylık dönemde iş hacmi-satışlar beklentisi	122,1	121,7	6,3	-0,3
İnşaat sektörü güven endeksi	85,3	88,3	-4,0	3,6
Alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi	81,2	81,7	-1,6	0,6
Gelecek 3 aylık dönemde toplam çalışan sayısı beklentisi	89,3	95,0	-6,2	6,3

(1) Mevcut mal stok seviyesi endeksinin artışı stok azalışını, azalışı ise stok artışını göstermektedir.

Kaynak: TÜİK

Yapı İzin İstatistikleri

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen bina sayısı %47,4, daire sayısı %90,3 ve yüzölçümü %61,8 artmıştır. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen bina sayısı %47,4, daire sayısı %90,3 ve yüzölçümü %61,8 artmıştır.



Kaynak: TÜİK

Yapı ruhsatı istatistikleri, 2023-2025

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m ²)	Yıllık değişim (%)
2023		153 351	9,7	924 985	28,2	197 455 632	16,7
	I	25 861	-9,6	134 073	-3,5	30 831 408	-6,7
	II	34 179	6,7	204 388	36,4	45 179 358	24,0
	III	39 499	25,3	224 991	48,7	48 908 364	29,1
	IV	53 812	13,1	361 533	28,5	72 536 502	17,4
2024		143 300	-6,6	853 990	-7,7	180 271 324	-8,7
	I	32 886	27,2	207 214	54,6	44 036 945	42,8
	II	27 645	-19,1	153 638	-24,8	33 595 485	-25,6
	III	34 327	-13,1	183 710	-18,3	39 194 494	-19,9
	IV	48 442	-10,0	309 428	-14,4	63 444 401	-12,5
2025	I	28 929	-12,0	169 478	-18,2	35 235 435	-20,0
	II	40 760	47,4	292 433	90,3	54 356 167	61,8

Kaynak: TÜİK**İnşaat Maliyet Endeksi**

İnşaat maliyet endeksi, 2025 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %1,05 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,82 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,46 artmış, işçilik endeksi %0,28 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,17 artmış, işçilik endeksi %30,16 artmıştır.

İnşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,15 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,53 artmış. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,67 artmış, işçilik endeksi %0,23 artmış. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %18,92 artmış, işçilik endeksi %29,54 artmıştır.

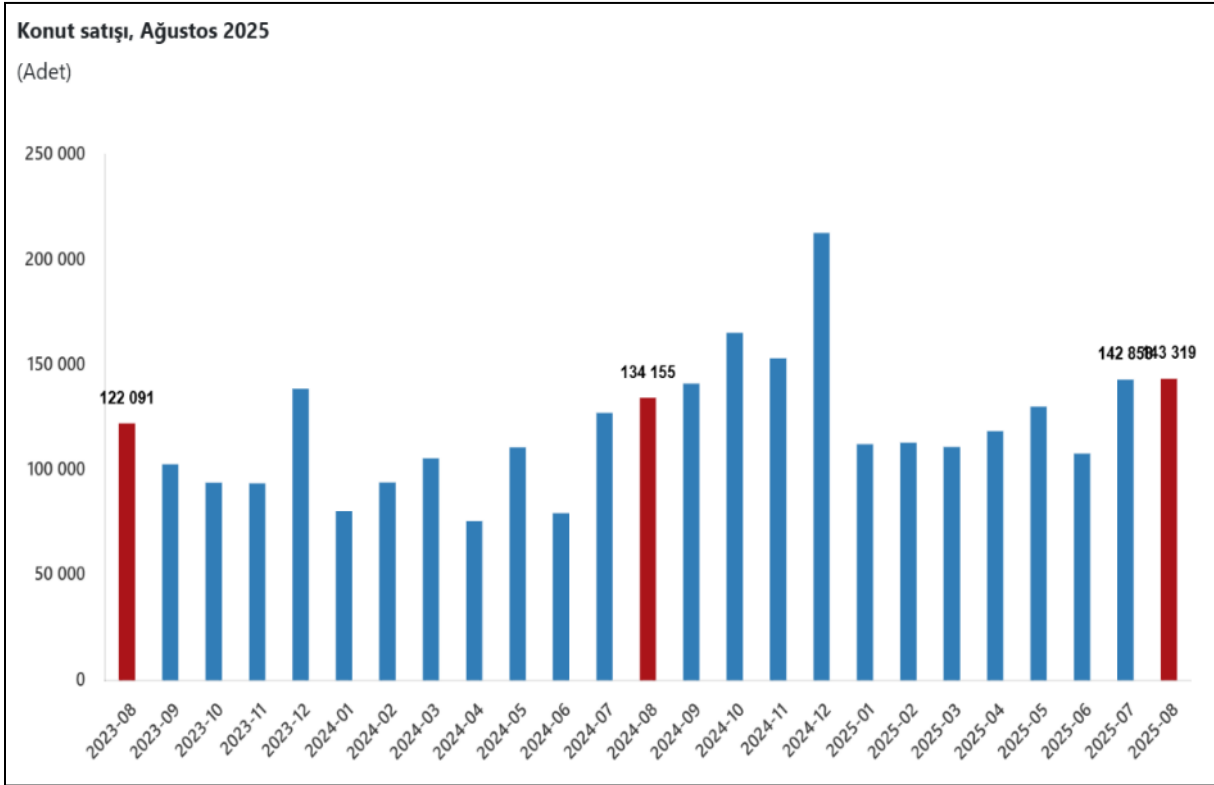
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ağustos 2025**Kaynak: TÜİK**

6.1.3 Konut Satışları ve Konut Kredilerinin Durumu

Türkiye genelinde konut satışları Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,8 oranında artarak 143 bin 319 olmuştur. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 21 bin 814 ile İstanbul, 12 bin 419 ile Ankara ve 7 bin 695 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 49 ile Ardahan, 105 ile Bayburt ve 138 ile Tunceli olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %45,2 oranında artarak 19 bin 712 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %13,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Ağustos döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %84,6 oranında artarak 141 bin 227 olmuştur.

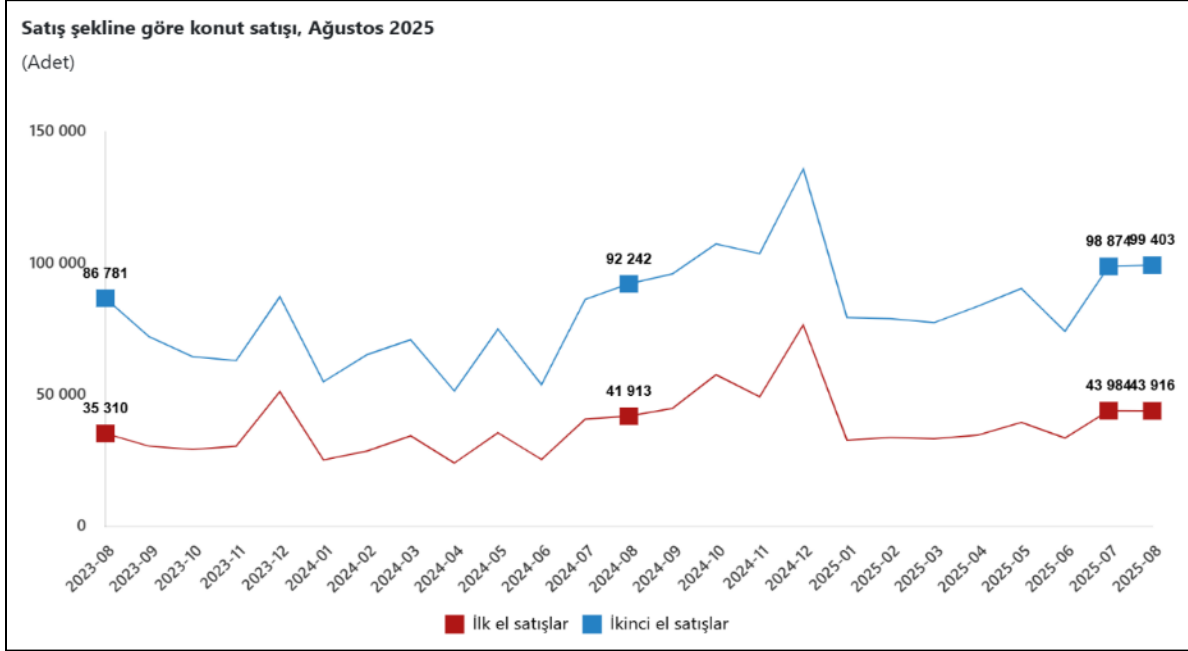
Ağustos ayında 4 bin 709; Ocak-Ağustos döneminde ise 33 bin 593 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşmiştir.



Kaynak: TÜİK

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %4,8 oranında artarak 43 bin 916 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %30,6 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %7,8 oranında artarak 99 bin 403 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %69,4 olarak gerçekleşmiştir.

**Kaynak: TÜİK****6.1.4 Konut Fiyat Endeksi**

Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2023=100), 2025 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre yüzde 2,5 oranında artarak 192,5 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 31,4 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 1,2 oranında azalış göstermiştir.

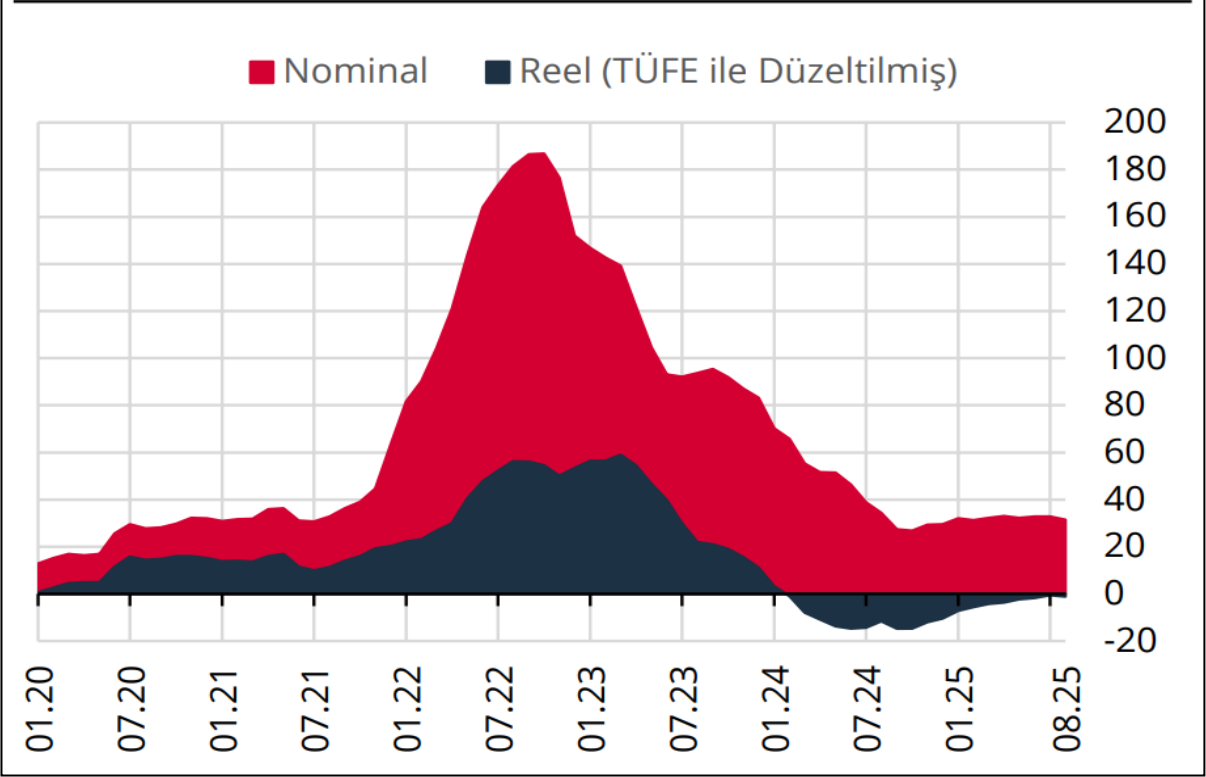
İstanbul, Ankara ve İzmir'in konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2025 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre, sırasıyla 3,0, 2,8 ve 2,5 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 30,2, 41,1 ve 31,9 oranlarında artış göstermiştir.

Tablo 1: Konut Fiyat Endeksleri (2023=100)

	 TÜRKİYE	 İSTANBUL	 ANKARA	 İZMİR
Konut Fiyat Endeksi	192,5	179,4	212,2	186,5
Yıllık Değişim	%31,4	%30,2	%41,1	%31,9
Aylık Değişim	%2,5	%3,0	%2,8	%2,5

Kaynak: TCMB

Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)



Kaynak: TCMB

6.1.5 Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artış,
- Yüksek enflasyon oranları.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Faiz indirim sürecine girilmesi ile özellikle gayrimenkul piyasası üzerinde yukarı yönlü beklenti oluşması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi.

6.2 Bölge Analizi

İstanbul İli

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

2024 yılı itibarıyla nüfusu 15.701.602 kişidir.

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandira, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Yavuz Sultan Selim, Fatih Sultan Mehmet ve 15 Temmuz Şehitler Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir. İlde havayolu ulaşımının yapıldığı iki sivil havalimanı vardır. İlin kuzeyinde 3. Havalimanı inşaatı devam etmektedir. Yurtiçi ve yurtdışı pek çok merkeze aktarma yapmaksızın uçmak mümkündür. İldeki havalimanlarından Atatürk Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Bakırköy ilçesinde; Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. Atatürk Havalimanı ilde alanında ilk olup, hava ulaşımında en büyük paya sahiptir. Kent merkezine metro hattı ve otoyollarla bağlıdır.

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

Demiryolu ise bu iki ulaşım yoluna oranla daha az tercih edilen bir başka hizmettir. İstanbul'dan Eskişehir, Ankara, Konya, Adana, Bitlis, Van gibi yurtiçi merkezlerle; Yunanistan, AGD ANADOLU DEĞERLEME RAPOR NO: 2025/SPK-002

Bulgaristan, Romanya, Sırbistan, Macaristan, İran, Suriye ve Irak gibi dış merkezlere tren seferleri vardır. Yüksek hızlı tren Pendik ilçesinden hareket etmektedir.

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

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

Bakırköy İlçesi

Bakırköy, eskiden Makriköy, İstanbul ilinin Avrupa yakasında yer alan ilçelerden biridir. 1989'a kadar sahip olduğu 275 km²'lik alanıyla İstanbul'un en büyük yüzölçümlü ilçelerinden olan ve o dönem batıda Çatalca, kuzeyde Eyüpsultan ve Gaziosmanpaşa'yla komşu olan Bakırköy 1989 ve 1992 yerel seçimleri ile önce Küçükçekmece daha sonra Bahçelievler, Bağcılar ve Güngören ilçelerinin ayrılması ile hem nüfus, hem de alan olarak küçülmüştür

İlçe sınırları kuzeyindeki E-5 Karayolu sınırı olup, Güngören ve Bahçelievler ilçeleri; güneyinde Marmara Denizi, doğusunda Çırpıcı deresi sınır olup, Zeytinburnu ilçesi, batısında ve kuzey-batısında ise Küçükçekmece ilçesi bulunmaktadır. Bu sınırlar içerisinde Bakırköy ilçesi 35 km² alana kuruludur. Toplam 15 mahalleden oluşmaktadır. 1926'da ilçe olan Bakırköy'den; 1957'de Zeytinburnu (Fatih'in batı mahallelerini de alarak), 1987'de Küçükçekmece ayrılarak ilçe olmuştur. 1992'de Bağcılar, Bahçelievler ve Güngören (Esenler 1994'te Bağcılar ve Güngören ilçelerinin bazı mahallelerinden oluşmuştur) Bakırköy'den; Avcılar ise Küçükçekmece'den ayrılarak ilçe olmuştur. İstanbul'un gelişmiş ve eski ilçelerinden biridir. Bakırköy, Türkiye'nin ilk metropolleşen kenti İstanbul'un organik bir parçasıdır. İlçe ekonomisi genel olarak sanayi ve ticarete dayalıdır. İlçede bulunan Galleria, Atrium AVM, Carousel, Town Center, Capacity ve Marmara Forum gibi alışveriş merkezleri ticari hayatı canlı tutmaktadır. 2024 yılı itibariyle nüfusu 219.893 kişidir.

6.3 Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Özet Faktörler

Olumlu etkenler:

- Merkezi konum,
- Ulaşım kolaylığı,
- Kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz etkenler:

- Kredi arz ve faizlerinin talep seviyesinde olmaması,
- Doluluk oranının düşük olması.

6.4 Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri

Raporumuzun 6.bölümde sunulan veriler incelendiğinde son bir yıl içerisinde enflasyon oranlarının ve gösterge faizlerinin arttığı, konut satışlarının bir önceki yıla göre azaldığı ve yavaşladığı ayrıca inşaat maliyetlerinin arttığı görülmektedir. 2023 yılı sonu itibarıyla, küresel ekonomik gelişmeleri göz önüne alındığında enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerileme görülmeye başlanmıştır.

Ancak artan enflasyon eğilimleri pek çok ülke ekonomisini zorlamaya başlayınca daha sıkı para ve maliye politikaları uygulanmaya başlamıştır. ABD’den AB’ye kadar pek çok ülke ve bölgede enflasyon son 40 yılın en yüksek düzeyine çıkmıştır. Başta Fed (ABD Merkez Bankası) olmak üzere para otoriteleri enflasyonun yaratacağı olumsuzluklara karşı büyüme ve istihdam kaybını göze alır para politikalarını uygulamaya koymuşlardır. Türkiye’de 2022 yılı boyunca fiyatlar genel seviyesindeki artış devam etmiş olup yılı baz etkisi ve alınan makro ihtiyati önlemlerinde etkisi ile % 64,2 düzeyinde tamamlamıştır. Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Büyümenin canlı olması bir avantaj olsa da fiyat istikrarının tam olarak sağlanamaması da tüm sektörleri olumsuz yönde etkilemiştir.

2023 yılında ise gayrimenkul alım – satım oranları düşmüş, bu düşüşe rağmen enflasyon ve döviz bazlı ekonomik olumsuzlukların yanı sıra birçok ili doğrudan etkileyen şubat ayında yaşanan depremler ve çok sayıda gayrimenkulün hasar almış olması sebebiyle oluşan göçün de etkisiyle kiralar ve satış için istenen fiyatlar artmıştır. Bu artışlara rağmen kredi imkanlarının da kısıtlı olması sebebiyle gayrimenkul satışları belirli bir seviyenin altında kalmıştır.

2024 yılında, 2023 yılı gibi genel ekonomik durgunluk daha fazla hissedilmiş ayrıca son dönemde mali politikalarda değişikliğe gidilerek yapılan kademeli artışlar ile 2024 yılı Mart itibarıyla politika faizi %50’ye kadar yükseltilmiş olan politika faiz oranı, 2025 yılı enflasyon beklentileri doğrultusunda kademeli düşüşler ile %42,50’ye düşürülmüştü. Ancak yaşanan jeopolitik gelişmeler doğrultusunda nisan ayında yapılan toplantıda 350 baz puan yükselişle %46’ya çıkarılmış, aralık ayındaki son toplantıda ise 150 baz puan daha indirimle %38,00’e indirilmiştir.

Sonuç itibarıyla ekonomi ve gayrimenkul piyasasındaki bu gelişmelerle birlikte 2024 yılında nakdin daha değerli olduğu, yerli ve yabancı yatırımcıların pazara göre makul fiyatlı ya da proje özellikleri ile öne çıkan gayrimenkullerden seçerek taşınmaz edindiği bir dönem olmuştur. 2025 yılında ise faiz oranlarının düşeceği beklentisiyle gayrimenkullere yeniden ilginin artacağı öngörülmekte iken mevcut piyasa koşulları ve yaşanan jeopolitik gelişmeler ışığında bu beklentinin 2026 ve 2027 yıllarına sarktığı görülmektedir.

Değerlemede ayrıca “gayrimenkullerin değerine etki eden özet faktörler” bölümünde sıraladığımız özellikler de dikkate alınarak taşınmazlara pazar değeri takdir olunmuştur.

7. BÖLÜM

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

7.1 Değerleme Yöntemleri

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir.

Bu çerçeve kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilir. Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklerle de uygulanabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, 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 belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

7.2 Gayrimenkullerin Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

Taşınmazların pazar değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı yöntemi** ve **gelir yaklaşımı yöntemi** kullanılmıştır. Taşınmazların yer aldığı bölge gelişimini tamamlamış ve oturmuş bir ticari hayat bulunmaktadır. Bu nedenle de taşınmazların üzerinde bulunduğu parselde emsal teşkil edebilecek bir satılık arsa da bulunmuyor olması da pazar değerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi sağlıklı sonuçlar vermemektedir, bu nedenle de bu yöntem kullanılmamıştır.

7.3 Taşınmazların Aylık Pazar Kira Değerlerinin Tespiti

7.3.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile Ulaşılan Sonuçlar

7.3.1.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkullerin Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.1'e Pazar Yaklaşımı "Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder." şeklindedir.

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için aylık m² birim pazar kira değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesi'nin b ve c bentlerine göre; "değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması" pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazlara emsal olabilecek dükkan emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

7.3.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

7.3.2.1. Kiralık Dükkanlar

Taşınmazların konumlandığı bölgede kiralık dükkanlara ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

1. Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede 1.bodrum katta yer alan brüt 163 m² olarak pazarlanan dekorasyonsuz dükkan 70.000,-TL/Ay bedel ile kiralıktır. Taşınmazın pazarlık payı olduğu düşünülmektedir. Emsal Shell&Core şekilde pazarlanmaktadır.
(m² birim satış değeri; 430,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (546) 196 88 46
2. Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede 1.bodrum katta yer alan brüt 176 m² olarak pazarlanan dekorasyonsuz dükkan 75.000,-TL/Ay bedel ile kiralıktır. Taşınmazın pazarlık payı olduğu düşünülmektedir. Emsal Shell&Core şekilde pazarlanmaktadır.
(m² birim satış değeri; 425,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (546) 196 88 46
3. Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede 1.bodrum katta yer alan brüt 70 m² olarak pazarlanan dekorasyonlu dükkan 80.000,-TL/Ay bedel ile kiralıktır. Taşınmazın pazarlık payı olduğu düşünülmektedir.
(m² birim satış değeri; 1.145,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (530) 775 83 34
4. Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede 1.bodrum katta yer alan brüt 95 m² olarak pazarlanan dekorasyonlu dükkan 110.000,-TL/Ay bedel ile kiralıktır. Taşınmazın pazarlık payı olduğu düşünülmektedir.
(m² birim satış değeri; 1.160,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (530) 775 83 34

7.3.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler

Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkullere yakınlığını gösteren kroki aşağıdaki gibidir.



7.3.4. Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

7.3.4.1. Emsallerin Seçimi

Rapor konusu dükkanların aylık pazar kira değerlerinin tespiti için yakın bölgedeki benzer nitelikte olan dükkanlar araştırılmıştır. Emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerde ve incelemelerde yakın tarihte satışı gerçekleşmiş verilere ulaşılamamış olup halihazırda piyasada satılık olarak pazarlanan taşınmazın bilgileri alınmıştır. Alınan bilgiler şirket arşivimizde bulunan diğer bilgiler ile karşılaştırılmış olup emlak pazarlama firmalarından alınan emsal bilgilerinin tutarlı oldukları görülmüştür. Emsal araştırması yapılırken aşağıdaki hususlar dikkate alınmıştır.

- Bu raporda taşınmazlarla aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.
- Bu raporda taşınmazlarla aynı veya çok yakın konumda yer alan emsaller tercih edilmiş olup emsal bilgileri bölümünde detaylı konum bilgileri sunulmuştur. Varsa farklı konumda / lokasyonda yer alan emsallerin şerefiye farklılıkları ise belirtilerek değerlemede dikkate alınmışlardır.
- Bu raporda emsal taşınmazın fiziksel özellikleri (ünite tipi, kullanım alanı büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi, teknik özellikleri vb. unsurlar) dikkate alınmış, farklı olması durumunda emsal analizi kapsamında karşılaştırmaları yapılmıştır.

- Bu raporda tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller seçilmiş olup farklı bir durum olması halinde (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) emsallerde belirtilmiş ve şerefiyede bu durumları dikkate alınmıştır.
- Emsal olarak seçilen gayrimenkullerde değeri etkileyen özel satış koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir.

7.3.4.2. Kiralık Emsallerin Analizi

Rapor konusu taşınmazların pazar değerlerinin tespiti için yakın bölgedeki benzer nitelikte olan dükkanlar araştırılmıştır.

Emsallerin konum kriterinde; raporun "7.3.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler" bölümünde sunulan emsal krokilerinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; baz alınan değerlemeye konu gayrimenkule, merkeze, ana yola, ulaşım akslarına yakınlık, katlarına, kattaki konumlarına vb. yakınlık kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin inşaat kalitesi kriterinde; binanın yapılış tarzı, kat sayısı, yapım yılı vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin mimari özellikleri kriterinde; binanın teknik ve altyapı özellikleri gibi kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin büyüklük kriterinde; emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin pazarlık payı kriterinde; emlak pazarlama firmalarından alınan pazarlık payı bilgileri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Taşınmazların pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal taşınmazların sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal taşınmazlar; konum / lokasyon, büyüklük, fiziksel özellik, mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir.

Değerlendirme kriterleri ise çok daha kötü, daha kötü, kısmen kötü, benzer, kısmen iyi, daha iyi, çok daha iyi olarak belirlenmiştir. Aşağıdaki tabloda bu kriterlerin puanlama aralıkları sunulmuş olup ayrıca büyüklük bazındaki değerlendirmeler de aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

TANIMLAR		Oran Aralığı
Çok daha kötü	Çok daha büyük	% 20 üzeri
Daha kötü	Daha büyük	% 11 - % 20
Kısmen kötü	Kısmen büyük	% 1 - % 10
Benzer	Benzer	% 0
Kısmen iyi	Kısmen küçük	- % 10 - (-% 1)
Daha iyi	Daha küçük	- % 20 - (-% 11)
Çok daha iyi	Çok daha küçük	- % 20 üzeri

Kiralık Dükkan Emsal Analizi

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Ortalama Kullanım Alanı (m²)	163	176	70	95
Ortalama M2 Birim Kira Değeri (TL)	430	425	1.145	1.160
Mevcut Kullanım Fonks.	0%	0%	0%	0%
Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
Lokasyon Düzeltmesi (Proje İçi)	-10%	-10%	-10%	-10%
Büyükölük Düzeltmesi	-15%	-15%	-25%	-25%
İnşaat Özellikleri Düzeltmesi	0%	0%	-25%	-25%
Pazarlık Payı	-5%	-5%	-10%	-10%
Toplam Şerefiye Farkı	-30%	-30%	-70%	-70%
Ayarlanmış Değer (TL)	300	300	345	350
Ortalama Emsal Değeri (TL)	325			

Not: Emsal analiz tablosu F blokta konumlu 8 nolu bağımsız bölüm için yapılmış olup, diğer bağımsız bölümler kendi aralarında şerefiyelendirilerek birim değer takdir edilmiştir.

7.3.5. Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak değerlendirme konusu taşınmazlar için takdir edilen m² birim kira değeri ve toplam aylık kira bedeli aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

SIRA	BLOK	KAT	BB NO	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN (m ²)	KİRA BİRİM DEĞER (TL/m ²)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
1	A	2.Bodrum	5	334,80	300	100.450
2	A	2.Bodrum	6	1.103,40	200	220.700
3	B	2.Bodrum	8	550,35	250	137.600
4	C	Zemin	11	68,40	800	54.700
5	C	Zemin	15	67,20	800	53.750
6	C	2.Bodrum	274	10,80	1400	15.100
7	C	2.Bodrum	275	10,80	1400	15.100
8	D	2.Bodrum	2	555,30	250	138.850
9	D	2.Bodrum	5	294,90	300	88.450
10	E	2.Bodrum	9	195,15	350	68.300
11	E	1.Bodrum	14	165,60	500	82.800
12	F	2.Bodrum	2	331,20	300	99.350
13	F	1.Bodrum	8	392,40	325	127.550
14	F	1.Bodrum	246	10,80	2000	21.600
TOPLAM						1.224.300

7.4 Taşınmazların Pazar Değerinin Tespiti

7.4.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuçlar

7.4.1.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.1'e Pazar yaklaşımı "Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder."

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satışı gerçekleşmiş benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için ortalama m² birim pazar değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, yaş, fonksiyonel kullanım, manzara ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesinin b ve c bentlerine göre; "değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması" Pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konu taşınmazlara emsal olabilecek satılık dükkan emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

7.4.1.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Taşınmazların konumlandığı bölgede satılık dükkanlara ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede zemin katta yer alan brüt 39 m² olarak pazarlanan dekorasyonlu dükkan 15.000.000,-TL bedel ile satılıktır. Taşınmazın pazarlık payı olduğu düşünülmektedir.

(m² birim satış değeri; 384.615,-TL)

İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (530) 775 83 34

- Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede 1.bodrum katta yer alan brüt 118 m² olarak pazarlanan dekorasyonsuz dükkan 25.000.000,-TL bedel ile satılıktır. Taşınmazın pazarlık payı olduğu düşünülmektedir. Emsal Shell&Core şekilde pazarlanmaktadır.

(m² birim satış değeri; 211.865,-TL)

İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 061 54 40

- Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede 1.bodrum katta yer alan brüt 70 m² olarak pazarlanan dekorasyonlu dükkan 17.500.000,-TL bedel ile satılıktır. Taşınmazın pazarlık payı olduğu düşünülmektedir.

(m² birim satış değeri; 250.000,-TL)- İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (530) 775 83 34

- Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede 2.bodrum katta yer alan brüt 162 m² olarak pazarlanan dekorasyonsuz dükkan 14.000.000,-TL bedel ile satılıktır. Taşınmazın pazarlık payı olduğu düşünülmektedir. Emsal Shell&Core şekilde pazarlanmaktadır.

(m² birim satış değeri; 86.420,-TL) - İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (530) 775 83 34

7.4.1.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler

Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren kroki aşağıdaki gibidir.



7.4.1.4. Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar

7.4.1.5. Emsallerin Seçimi

Rapor konusu taşınmazların pazar değerlerinin tespiti için yakın bölgedeki benzer nitelikte olan dükkanlar araştırılmıştır. Emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerde ve incelemelerde yakın tarihte satışı gerçekleşmiş verilere ulaşılamamış olup halihazırda piyasada satılık olarak pazarlanan taşınmazın bilgileri alınmıştır. Alınan bilgiler şirket arşivimizde bulunan diğer bilgiler ile karşılaştırılmış olup emlak pazarlama firmalarından alınan emsal bilgilerinin tutarlı oldukları görülmüştür. Emsal araştırması yapılırken aşağıdaki hususlar dikkate alınmıştır.

- Bu raporda taşınmazlarla aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.
- Bu raporda taşınmazlarla aynı veya çok yakın konumda yer alan emsaller tercih edilmiş olup emsal bilgileri bölümünde detaylı konum bilgileri sunulmuştur. Varsa farklı konumda / lokasyonda yer alan emsallerin şerefiye farklılıkları ise belirtilerek değerlemede dikkate alınmışlardır.
- Bu raporda emsal taşınmazın fiziksel özellikleri (ünite tipi, kullanım alanı büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi, teknik özellikleri vb. unsurlar) dikkate alınmış, farklı olması durumunda emsal analizi kapsamında karşılaştırmaları yapılmıştır.

- Bu raporda tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller seçilmiş olup farklı bir durum olması halinde (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) emsallerde belirtilmiş ve şerefiyede bu durumları dikkate alınmıştır.
- Emsal olarak seçilen gayrimenkullerde değeri etkileyen özel satış koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir.

7.4.1.6. Satılık Emsallerin Analizi

Emsallerin konum kriterinde; raporun "7.3.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler" bölümünde sunulan emsal krokilerinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; baz alınan değerlemeye konu gayrimenkule, merkeze, ana yola, ulaşım akslarına yakınlık, katlarına, konumlarına vb. yakınlık kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin inşaat kalitesi kriterinde; binanın yapılış tarzı, kat sayısı, yapım yılı vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin mimari özellikleri kriterinde; binanın teknik ve altyapı özellikleri gibi kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin büyüklük kriterinde; emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin pazarlık payı kriterinde; emlak pazarlama firmalarından alınan pazarlık payı bilgileri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Taşınmazların pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal taşınmazların sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal taşınmazlar; konum / lokasyon, büyüklük, fiziksel özellik, mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir.

Değerlendirme kriterleri ise çok daha kötü, daha kötü, kısmen kötü, benzer, kısmen iyi, daha iyi, çok daha iyi olarak belirlenmiştir. Aşağıdaki tabloda bu kriterlerin puanlama aralıkları sunulmuş olup ayrıca büyüklük bazındaki değerlendirmeler de aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

TANIMLAR		Oran Aralığı
Çok daha kötü	Çok daha büyük	% 20 üzeri
Daha kötü	Daha büyük	% 11 - % 20
Kısmen kötü	Kısmen büyük	% 1 - % 10
Benzer	Benzer	% 0
Kısmen iyi	Kısmen küçük	- % 10 - (-% 1)
Daha iyi	Daha küçük	- % 20 - (-% 11)
Çok daha iyi	Çok daha küçük	- % 20 üzeri

Satılık Dükkan Emsal Analizi

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Ortalama Kullanım Alanı (m²)	39	118	70	162
Ortalama M2 Birim Satış Değeri (TL)	384.615	211.865	250.000	86.420
Mevcut Kullanım Fonksiyonu	0%	0%	0%	0%
Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
Lokasyon Düzeltmesi (Proje İçi)	-10%	-5%	-5%	70%
Büyüklik Düzeltmesi	-25%	-15%	-20%	-10%
İnşaat Özellikleri Düzeltmesi	-20%	0%	-20%	0%
Pazarlık Payı	-5%	-5%	-5%	-5%
Toplam Şerefiye Farkı	-60%	-25%	-50%	55%
Ayarlanmış Değer (TL)	153.845	158.900	125.000	133.950
Ortalama Emsal Değeri (TL)	142.925			

Not: Emsal analiz tablosu F blokta konumlu 8 nolu bağımsız bölüm için yapılmış olup, diğer bağımsız bölümler kendi aralarında şerefiyelendirilerek birim değer takdir edilmiştir.

7.4.1.7. Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak taşınmazlar için takdir edilen m² birim satış değeri ve toplam piyasa değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

SIRA	BLOK	KAT	BB NO	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN (m²)	PAZAR BİRİM DEĞER (TL/m²)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
1	A	2.Bodrum	5	334,80	85.000	28.460.000
2	A	2.Bodrum	6	1.103,40	65.000	71.720.000
3	B	2.Bodrum	8	550,35	80.000	44.030.000
4	C	Zemin	11	68,40	215.000	14.705.000
5	C	Zemin	15	67,20	215.000	14.450.000
6	C	2.Bodrum	274	10,80	240.000	2.590.000
7	C	2.Bodrum	275	10,80	240.000	2.590.000
8	D	2.Bodrum	2	555,30	80.000	44.425.000
9	D	2.Bodrum	5	294,90	85.000	25.065.000
10	E	2.Bodrum	9	195,15	90.000	17.565.000
11	E	1.Bodrum	14	165,60	170.000	28.150.000
12	F	2.Bodrum	2	331,20	85.000	28.150.000
13	F	1.Bodrum	8	392,40	142.925	56.085.000
14	F	1.Bodrum	246	10,80	350.000	3.780.000
TOPLAM						381.765.000

7.4.2. Gelir Yaklaşımı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuçlar

7.4.2.1. Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı iki temel yöntemi destekler. Bu yöntemler; direkt (doğrudan) indirgeme yaklaşımı yöntemi ve getiri (gelir) indirgeme yaklaşımı yöntemidir.

Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi; tek bir yılın gelir beklentisini bir değer göstergesine dönüştürmek için kullanılan bir yöntemdir. Bu dönüşüm, ya gelir tahminini uygun bir gelir oranına bölerek veya bunu uygun bir gelir faktörüyle çarparak tek adımda elde edilir. Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi, mülklerin dengeli bir biçimde işletildiği ve benzer risk düzeyleri, gelirleri, giderleri, fiziksel ve konumsal özellikleri ve geleceğe yönelik beklentileri olan emsal satışların bol olduğu zaman yaygın bir biçimde kullanılır.

Getiri indirgeme yaklaşımı yöntemi ise; gelecekteki yararların uygun bir getiri oranı uygulayarak bugünkü değer göstergesine dönüştürülmesi için kullanılır. Bu yöntem 5 ila 10 yıl arasında olan, belirtilen mülkiyet dönemi içerisinde olası gelir ve giderlerin dikkate alınmasını gerektirmektedir. İndirgenmiş nakit akışı analizi (İNA) yöntemi, gelir indirgemenin en önemli örneğidir. İndirgenmiş nakit akışı analizi; bir mülkün veya işletmenin gelecekteki gelirleri ve giderleri ile ilgili kesin varsayımlara dayalı bir finansal modelleme tekniğidir. İNA analizinin en yaygın uygulaması İç Verim Oranı (İVO) ve Net Bugünkü Değer'dir.

Değerlemede; direkt (doğrudan) indirgeme yaklaşımı yöntemi ile taşınmazların pazar değerinin tespitine yönelik bir çalışma yapılmıştır.

Gelir getiren mülk genellikle bir yatırım olarak alınır. Yani, alıcı onu satın almak için kullandığı kapital (ister kendisinin olsun, isterse ödünç almış olsun) ile bir getiri bekler. Yatırımcının beklediği veya aldığı getiri oranı kapitalizasyon oranı (ayrıca toplam kapitalizasyon oranı da denir) olup bu oran mülkün sağladığı yıllık net faaliyet geliri ile değeri arasındaki oran olarak ifade edilir.

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri'dir.

Taşınmazlar ticari nitelikli bir gayrimenkul olduğundan gelir elde etmesi beklenmekte olup, değerlemede gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

7.4.2.2. Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Taşınmazların konumlandığı bölgedeki emsal bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar; raporumuzun "7.3. Taşınmazların Aylık Pazar Kira Değerlerinin Tespiti" ana başlığı altındaki başlıklarda ayrıntıları ile sunulmuştur.

Gayrimenkul yatırım fonlarının kurumlar vergisi muafiyeti bulunmakta olup, değerlemede vergi öncesi nakit akış uygulanmıştır.

7.4.2.3. İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Raporun “7.3.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı” bölümünde yer alan kiralık emsallerin m² birim kira değerlerinin; “7.4.1.2” Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı” bölümünde yer alan satılık emsallerin m² birim pazar değerlerine olan oranları incelenmiştir.

Yakın bölgedeki dükkanlar incelendiğinde geri dönüş sürelerinin 22-26 yıl arasında değiştiği gözlenmiştir. Rapor konusu dükkanlar dikkate alındığında geri dönüş süresinin yaklaşık 24 yıl olarak alınmasının (**kapitalizasyon oranı = %4,17** (100 / 24 yıl)) alınmasının makul olduğu kanaatindeyiz.

7.4.2.4. Gelir Yaklaşımı Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve güncel kira bilgilerinden hareketle rapor konusu taşınmazların konumu, büyüklüğü, mimari özellikleri ve inşaat kalitesi dikkate alınarak takdir olunan; kapitalizasyon oranı, aylık pazar kira değeri ile toplam pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

NİTELİK	BRÜT ALAN (m ²)	AYLIK M ² PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)	KAP. ORANI (%)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
14 Adet Dükkan	4.091,10	1.224.300	4,17%	352.315.000

7.5 En Verimli Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır. En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazların konumu, büyüklüğü, mimari özellikleri, inşaat kalitesi ve mevcut durumu dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım şeklinin mevcut kullanımları da olan “**dükkan**” olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır.

8. BÖLÜM

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

8.1 Farklı değerlendirme yöntemleri ile analiz sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen metotların ve nedenlerinin açıklanması

Taşınmazların kullanılan yöntemlere göre toplam pazar değerleri aşağıdaki tabloda özetle belirtilmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)	TOPLAM AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)
Pazar Yaklaşımı Yöntemi	381.765.000	1.224.300
Gelir Yaklaşımı Yöntemi	352.315.000	---

Yukarıda tabloda görüldüğü üzere iki yöntemle ulaşılan değerler arasında fark olduğu görülmektedir.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde Öte yandan kira değerleri değişkenlik gösterebileceğinden gelir indirgeme yöntemi ile bulunan değer her zaman en doğru değeri yansıtmayabilir.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak **pazar yaklaşımı yöntemi** ile bulunan değer alınması uygun görülmüştür.

Buna göre; rapora konu taşınmazların toplam aylık pazar kira değeri için **1.224.300,- TL (Birmilyonikiyüzyirmidörtbinüçyüz Türk Lirası)**, rapora konu taşınmazların toplam pazar değeri için ise **381.765.000,-TL (Üçyüzseksenbeşmilyonyediyüzaltmışbeşbin Türk Lirası)** kıymet takdir olunmuştur.

8.2 Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin neden yer almadıklarının gerekçesi

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3 Yasal gereklerin yetine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş

İlgili mevzuat uyarınca değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı yapıların gerekli tüm izinleri alınmış olup, yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

8.4 Varsa gayrimenkul üzerindeki takyidat ve ipoteklere ilgili görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazlar üzerinde yer alan yönetim planı beyanı ile irtifak haklarının kısıtlayıcı özelliği bulunmamakta olup, taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

8.5 Değerleme konusu gayrimenkulün, üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olup olmadığı hakkında bilgi

Rapor konusu taşınmazların tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde; devredilmelerinde (satışına) herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

8.6 Değerleme konusu arsa veya arazi ise, alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerine proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufa bulunup bulunmadığına dair bilgi

Rapor konusu taşınmazlar dükkân niteliğinde olup, hali hazırda niteliğine uygun olarak kullanılmak/pazarlanmaktadır.

8.7 Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı ise, üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde özel kanun hükümlerinden kaynaklananlar hariç herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi

Rapor konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

8.8 Gayrimenkulün tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olmadığı hakkında görüş ile portföye alınmasında herhangi bir sakınca olup olmadığı hakkında görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (r) bendine istinaden değerlendirmeler aşağıda sunulmuştur.

(Değişik: RG-17/1/2017-29951) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz.

Taşınmazların tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli uyumludur.

Rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

9. BÖLÜM

SONUÇ

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanı Sonuç Cümlesi

Rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmalarında, devredilmelerinde (satışına) herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

9.2 Nihai Değer Takdiri

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen gayrimenkullerin yerinde yapılan incelemesinde, konumlarına, büyüklüklerine, mimari özelliklerine, inşaat kalitelerine, kullanım fonksiyonuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir olunan peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası cinsinden toplam aylık kira değerleri ve toplam pazar değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	KDV HARİÇ (TL)	KDV DAHİL (TL)
TAŞINMAZLARIN TOPLAM AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ	1.224.300	1.469.160
TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ	381.765.000	458.118.000

- KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır. Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz ve hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez. Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 24.12.2025

(Değerleme çalışmalarının bitiş tarihi: 31.12.2025)

Saygılarımızla,

HAZIRLAYAN	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
İbrahim YİĞİT Değerleme Uzmanı Lisans No: 40952	Yusuf KOÇ Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 404799

Eki:

- Uydu Görünüşleri
- Taşınmazların Fotoğrafları
- Mimari Proje Fotoğrafları
- Tahsisli Alan Projeleri
- Yapı Ruhsatları
- Yapı Kullanma İzin Belgeleri
- Takyidatlı Tapu Belgeleri
- İmar Planı Örneği
- Emsal Analizi Açıklamaları
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler
- Spk Lisans Belgeleri Ve Mesleki Tecrübe Belgeleri