



**Gayrimenkul
Değerleme**

ve
Danışmanlık
A.Ş.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İstanbul İli Bayrampaşa İlçesi Topçular Mahallesi 473 Ada
58 Parsel Numaralı "Arsa" Nitelikli Ana Taşınmazda
Konumlu Farklı Nitelikli 10 Adet Bağımsız Bölümün Kira
ve Satış Değerleme Raporu**

2025-ZİRAATGYO-02

Aralık 2025

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1. Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	6
1.2. Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	6
1.3. Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
1.4. Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	6
1.5. Şirketimiz Tarafından Konu Gayrimenkul İçin Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	7
2.1. Kuruluş Bilgileri ve Adresi	7
2.2. Müşteri Bilgileri ve Adresi	7
2.3. Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar	7
2.4. Raporun Kapsamı	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	8
3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresi Hakkında Bilgiler	8
3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgisi	10
3.3. Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	11
3.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi	11
3.5. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	11
3.6. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar	11
3.7. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler	11
3.8. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	12
3.9. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	13
3.10. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	13
3.11. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	13
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	14

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	14
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	15
4.2.1. Genel Ekonomik Göstergeler.....	16
4.2.2. Gayrimenkul Sektörü (Ofis ve Ticari Gayrimenkul)	18
4.2.3. GYO'lar.....	20
4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	20
4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	21
4.5. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	22
4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	22
4.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	22
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	23
5.1. Pazar Yaklaşımı	23
5.1.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni	23
5.1.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı.....	24
5.1.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler.....	25
5.1.4. Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar	26
5.1.5. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç.....	28
5.2. Maliyet Yaklaşımı.....	29
5.2.1. Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni	29
5.2.2. Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç.....	29
5.2.3. Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar.....	29
5.2.4. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç.....	29
5.3. Gelir Yaklaşımı	30
5.3.1. Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni	30
5.3.2. Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar	30
5.3.3. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç	31

6. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER.....	31
6.1. Takdir edilen kira değerleri (analiz ve kullanılan veriler).....	31
6.2. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları	31
6.3. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri	31
6.4. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar	31
6.5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi.....	31
6.6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi	31
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....	32
7.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması.....	32
7.2. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	32
7.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	32
7.4. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş.....	32
7.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	32
7.6. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi	32
7.7. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	32
7.8. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	33
8. SONUÇ	34
8.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	34
8.2. Nihai Değer Takdiri	34
9. UYGUNLUK BEYANI.....	35

YÖNETİCİ ÖZETİ	
Müşteri Adı	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Tanzim Eden Kurum	TALYA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Değerleme Tarihi	25.11.2025
Rapor Tarihi ve Numarası	01.12.2025 / 2025-ZİRAATGYO-02
Rapor Konusu	İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, Topçular Mahallesi, 473 ada 58 parsel numaralı "Arsa" nitelikli ana taşınmazda konumlu 10 bağımsız bölümün kira ve satış değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1 g fıkrasında yer alan "Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yılsonu değerlerinin tespitine ve b fıkrasında yer alan "Portföyde yer alan gayrimenkullerin kiraya verilmesi" maddesine istinaden yapılmıştır.
Tapu Kayıt Bilgisi	İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, Topçular Mahallesi, 473 ada 58 parsel numaralı "Arsa" nitelikli ana taşınmazda konumlu 10 bağımsız bölüm.
Taşınmazın Açık Adresi	-Yenidoğan Mahallesi, Numunebağı Caddesi, No:25, BBn: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, No:25A, BBn: 9 - Yenidoğan Mahallesi, Abdi İpekçi Caddesi, No:10A, BBn: 10 Bayrampaşa/İSTANBUL
Fiili Kullanımı	Taşınmazlar değerlendirme tarihi itibarıyla inşaat halindedir.
Açıklama	Taşınmazlar yerinde görülmüş, kullanım durumu incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.

TAKDİR EDİLEN DEĞER	
TOPLAM PİYASA DEĞERİ (MEVCUT DURUM) (KDV HARİÇ)	₺233.040.000,00
TOPLAM PİYASA DEĞERİ (MEVCUT DURUM) (KDV DAHİL)	₺279.648.000,00
TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (MEVCUT DURUM) (KDV HARİÇ)	₺972.500,00
TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (MEVCUT DURUM) (KDV DAHİL)	₺1.167.000,00

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Raporu Hazırlayan	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Doğukan TORUNLER SPK Lisans No: 915831
Raporu Kontrol Eden	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Begüm KAMIŞCI SPK Lisans No: 405322
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı Serhat DEĞERLİ SPK Lisans No: 401403

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Değerleme çalışmaları sözleşme tarihi itibarıyla başlamış, 25.11.2025 itibarıyla değerlendirme çalışmaları bitmiş olup 01.12.2025 tarih ve 2025-ZİRAATGYO-02 numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2. Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

Bu rapor şirketimiz Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Doğukan TORUNLER tarafından hazırlanmış, şirketimiz Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Begüm KAMIŞCI ve Şirketimiz Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı ve Şehir ve Bölge Plancısı Serhat DEĞERLİ tarafından kontrol edilmiştir.

1.3. Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

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

1.4. Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Talya Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 10.10.2025 tarihinde imzalanmıştır.

1.5. Şirketimiz Tarafından Konu Gayrimenkul İçin Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Konu taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önce değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER**2.1. Kuruluş Bilgileri ve Adresi**

Şirket Unvanı	TALYA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Adres	Seyit Nizam Mahallesi, Mevlana Caddesi, No: 88 Kat:3/A Zeytinburnu/İstanbul
Telefon	0 212 657 20 33
Eposta	info@talyagd.com
Kuruluş Tarihi	02.03.2011
SPK Kaydına Alınış Tarihi	14.10.2011
BDDK Kaydına Alınış Tarihi	18.10.2012
Ticaret Sicil No	818093
Sermayesi	1.000.000 TL

2.2. Müşteri Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Adres	Finanskent Mahallesi, Finanskent Caddesi, B Blok, No:44/B-12 Ümraniye/İSTANBUL
Telefon	+ 90 216 590 15 40
Eposta	info@ziraatgyo.com.tr
Tescil İlan Tarihi	01.11.2016 / Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi: 04.11.2016-9191
Sicil Numarası/Mersis Numarası	54300-5 / 0998083652500016

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. talebi üzerine İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, Topçular Mahallesi, 473 ada 58 parsel numaralı "Arsa" nitelikli ana taşınmazda konumlu 10 bağımsız bölümün kira ve satış değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Tarafımızca gerekli kamusal inceleme yapılmış, ayrıca talep ilgilisi tarafından iletilmiş olan belge bilgi ve dokümanlar esas alınarak değerlendirilmiştir.

Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4. Raporun Kapsamı

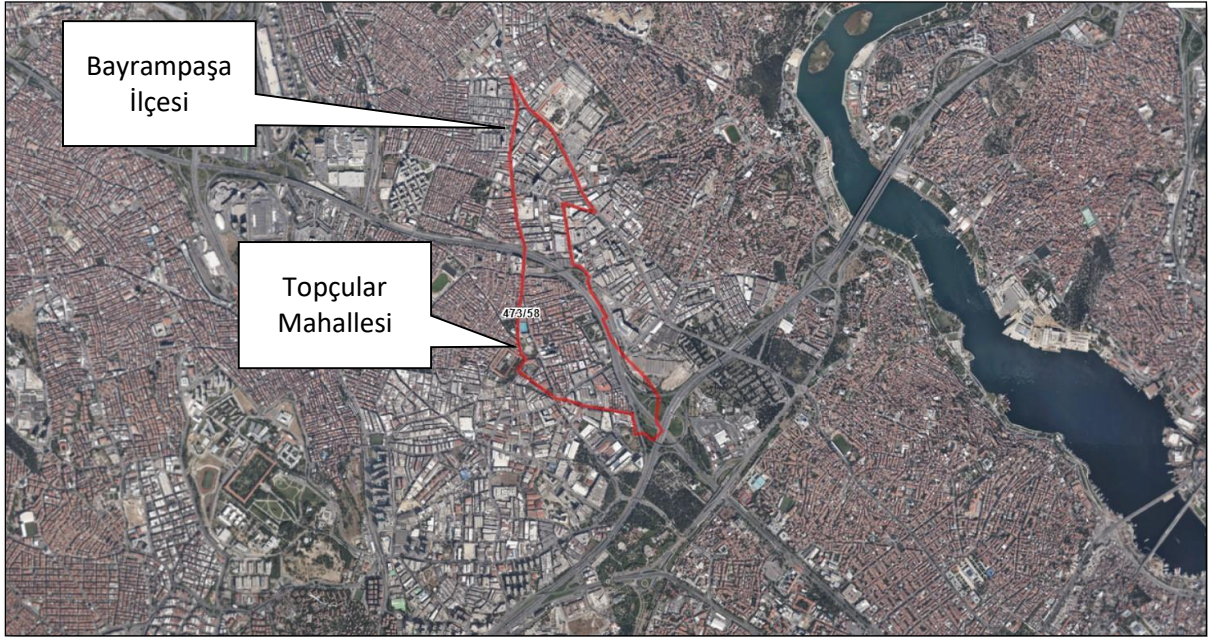
Detayları verilen taşınmazın mevcut durumdaki piyasa satış ve kira değerinin tespitine ilişkin değerlendirme raporu, sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde tanzim edilmiştir.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER**3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresi Hakkında Bilgiler**

Değerleme konusu taşınmazlar Yenidoğan Mahallesi, Abdi İpekçi Caddesi, No:10A, BBn: 10, Numunebağı Caddesi, No:25, BBn: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, No: 25/1 BBn: 9 Bayrampaşa / İSTANBUL adresinde konumlanmaktadır. Taşınmazların konumlu olduğu bölge genel itibarıyla ticari ve ofis alanlarının yoğun olduğu bir bölgedir. Taşınmaz çevresinde Türk Telekom Genel Müdürlüğü, Bayrampaşa Belediyesi, Çevik Kuvvet Şube Müdürlüğü gibi noktalar bulunmaktadır. Taşınmaza özel araç ve toplu ulaşım araçları ile ulaşım oldukça kolaydır. Bölgenin kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır.

Taşınmaz UAVT Kodu detayı şu şekildedir;

Bağımsız Bölüm Bazında UAVT Kodu Detayı			
Sıra No	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	UAVT No
1	1	Ofis	5305448887
2	2	Ofis	5389726307
3	3	Ofis	5272721092
4	4	Ofis	5493536261
5	5	Ofis	5076927424
6	6	Ofis	5499005063
7	7	Ofis	5195142509
8	8	Ofis	5057644428
9	9	Dükkan	5190930023
10	10	Banka Şubesi	5421703330





3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgisi

Tapu Türü	: Kat İrtifakı
İli	: İstanbul
İlçesi	: Bayrampaşa
Mahallesi	: Topçular
Mevkii	: -
Yüzölçümü	: 388,23m ²
Pafta	: F21C24A3A
Ada – Parsel	: 473 - 58
Ana Gayrimenkulün Vasfı	: ARSA
Bağımsız Bölüm No	: Tablo – 1
Bağımsız Bölüm Nitelik	: Tablo – 1
Taşınmaz Kimlik No	: Tablo - 1
Blok	: -
Kat	: Tablo – 1
Arsa Payı	: Tablo – 1
Cilt No – Sahife No	: Tablo – 1
Malik	: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Oranı	: 1/1
Edinme Sebebi	: Kat İrtifakı Tesisi
Tarih – Yevmiye	: 13.8.2025 - 16380

Tablo - 1

Sıra No	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Taşınmaz Kimlik No	Kat	Cit No - Sahife No	Arsa Pay/Payda
1	1	Ofis	136478240	2	121/11997	1865/38823
2	2	Ofis	136478241	2	121/11998	3062/38823
3	3	Ofis	136478242	3	121/11999	1865/38823
4	4	Ofis	136478243	3	121/12000	3062/38823
5	5	Ofis	136478244	4	122/12001	1946/38823
6	6	Ofis	136478246	4	122/12002	3208/38823
7	7	Ofis	136478247	5	122/12003	1361/38823
8	8	Ofis	136478248	5	122/12004	2522/38823
9	9	Dükkan	136478250	Zemin	122/12005	2537/38823
10	10	Banka Şubesi	136478251	BODRUM+ZEMİN+1. KAT	122/12006	17395/38823

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

Talep sahibinde tarafımıza iletilen 09.10.2025 tarih, saat 09:53 ve 09:54 itibarıyla alınan takbis belgelerine göre taşınmazlar üzerinde **müştereken** aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde:

- Yönetim Planı : 30/07/2025(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (T: 13.08.2025 – Y:16380)
- Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır.(Şablon: Otopark Bedeline İlişkin Taahhütnamenin Bulunduğu Belirtmesi) (T:03.01.2024 – Y:99)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.(Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) (T:07.6.2023 – Y:11146)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.(Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) (T:20.12.2021 – Y:23431)
- Diğer (Konusu: T.C.ZİRAAT BANKASI A.Ş.01/06/2020 SAYILI YAZISI GEREĞİNCE T.C.ZİRAAT BANKASI A.Ş. adına kayıtlı olan işbu taşınmazın tamamının ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına aynı sermaye konulması taahhüdü vardır.) Tarih: 01/06//2020 Sayı: -(Şablon: Diğer) (T:01.6.2020 – Y:6114)

***Taşınmazlar üzerinde yer alan “riskli yapı” beyanları parsel üzerindeki eski yapı ile alakalıdır. Mevcut yapıyı etkilememektedir.**

****Gayrimenkuller ile ilgili devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.**

3.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların tamamı Ziraat GYO A.Ş. mülkiyetinde iken, 13.8.2025 tarihinde, 16380 yevmiye numarası ile “Kat İrtifakı Tesisi” işlemi gerçekleşmiştir.

3.5. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

İlgili belediyesinde yapılan incelemelere göre taşınmazın yer aldığı parsel 21.11.2005 tasdik tarihli Bayrampaşa Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında, “Ticaret Alanı” lejandında kalmakta olup, bitişik nizam, 6 kat yapılaşma koşuluna haizdir. Parselin terki bulunmamaktadır.

3.6. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Taşınmazlara ilişkin ilgili kurumlarda yapılan incelemede herhangi bir olumsuz karara rastlanılmamıştır.

3.7. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Konu taşınmazlara ilişkin tarafımıza iletilmiş herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Bayrampaşa Belediyesi ve Webtapu Portalı'nda yapılan incelemede ana taşınmaz için tanzim edilmiş belge detayları şu şekildedir;

BELGE DETAYLARI												
Sıra No	Belge Adı	Belge Tarihi	Belge No	Veriliş Amacı	B.B Sayısı	Alan (m ²)	Ortak Alan (m ²)	Toplam Alan (m ²)	Yol Kotu Altı Kat Sayısı	Yol Kotu Üstü Kat Sayısı	Toplam Kat Sayısı	Yapı Sınıfı
1	Yeni Yapı Ruhsatı	29.12.2023	202348764	Ofis ve İşyeri	9	1.162,15	920,08	2.717,61	1	6	7	IVC
				Banka Şubesi	1	635,38						
2	İsim Değişikliği Ruhsatı	15.02.2024	20245337	Ofis ve İşyeri	9	1.162,15	920,08	2.717,61	1	6	7	IVC
				Banka Şubesi	1	635,38						
3	İksa Ruhsatı	20.02.2024	20245725	-								IIA
4	İsim Değişikliği Ruhsatı	9.05.2025	20254646	Ofis ve İşyeri	9	1.162,15	920,08	2.717,61	1	6	7	IVA
				Banka Şubesi	1	635,38						
5	Mimari Proje	30.07.2025	127496	Ofis ve İşyeri	9	1.162,15	920,08	2.717,61	1	6	7	-
				Banka Şubesi	1	635,38						

Konu taşınmazla alakalı ilgili mevcut durumu ile mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinler alınmış ve yasal gerekliliği olan belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

3194 Sayılı İmar Kanunun konu ile ilişkilendirilen 29,30,31.Maddeleri aşağıda sunulmuştur:

Ruhsat müddeti:

Madde 29 – Yapıya başlama müddeti ruhsat tarihinden itibaren iki yıldır. Bu müddet zarfında yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun, başlama müddetiyle birlikte beş yıl içinde bitirilmediği takdirde verilen ruhsat hükümsüz sayılır. Bu durumda yeniden ruhsat alınması mecburidir. Başlanmış inşaatlarda müktesep haklar saklıdır. Ruhsat yenilenmesi ve plan tadili sırasında ayrıca harç alınmaz. Ancak inşaat sahasında artış, bağımsız bölümlerin brüt alanında veya niteliğinde değişme olması halinde yeniden hesaplanacak harçtan evvelce ödenen harç tutarı, tenzil edilir. Yeni durumda hesaplanan harç tutarında azalma olması halinde iade yapılmaz. Diğer kanunlardaki muafiyet hükümleri saklıdır. Ruhsat ve eklerinin yapı yerinde bulundurulması mecburidir.

Yapı kullanma izni:

Madde 30 – Yapı tamamen bittiği takdirde tamamının, kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığı takdirde bu kısımlarının kullanılabilmesi için inşaat ruhsatını veren belediye, valilik (...) (1) bürolarından; 27 nci maddeye göre ruhsata tabi olmayan yapıların tamamen veya kısmen kullanılabilmesi için ise ilgili belediye ve valilikten izin alınması mecburidir. Mal sahibinin müracaatı üzerine, yapının ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinin tespiti gerekir. Belediyeler, valilikler (...) (2) mal sahiplerinin müracaatlarını en geç otuz gün içinde neticelendirmek mecburiyetindedir. Aksi halde bu müddetin sonunda yapının tamamının veya biten kısmının kullanılmasına izin verilmiş sayılır.(...) (2) Bu maddeye göre verilen izin yapı sahibini kanuna, ruhsat ve eklerine riayetsizlikten doğacak mesuliyetten kurtarmayacağı gibi her türlü vergi, resim ve harç ödeme mükellefiyetinden de kurtarmaz.

Kullanma izni alınmamış yapılar: Madde 31 – İnşaatın bitme günü, kullanma izninin verildiği tarihtir. Kullanma izni verilmeyen ve alınmayan yapılarda izin alınıncaya kadar elektrik, su ve kanalizasyon hizmetlerinden ve tesislerinden faydalandırılmazlar. Ancak, kullanma izni alan bağımsız bölümler bu hizmetlerden istifade ettirilir.

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

Değerleme konusu taşınmazın yapı denetimi Ziraat GYO A.Ş Teknik Personeli tarafından üstlenilmekte olup, ilgili kanun uyarınca gerekli tüm denetimlerin gerçekleştirildiği düşünülmektedir.

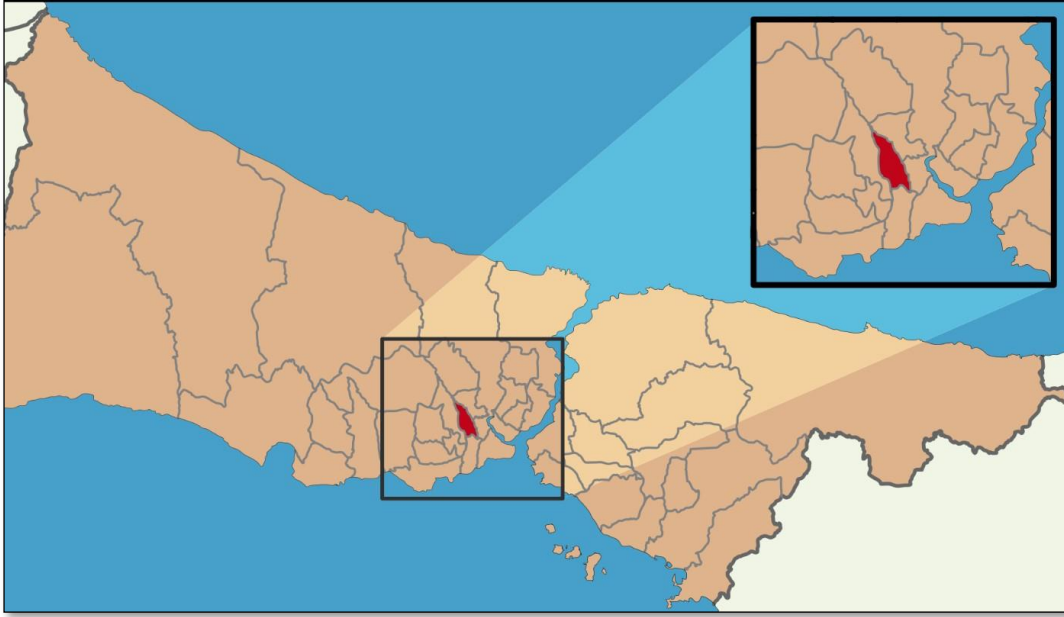
3.10. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme çalışması taşınmazın kira ve satış değerinin tespitine yönelik yapılmış olup herhangi bir proje değerlendirme yapılmamıştır.

3.11. Gayrimenkulün Enerji Kimlik Belgesi Hakkında Bilgi

Ana taşınmaza ilişkin tanzim edilmiş Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.





Bayrampaşa günümüzde 11 mahalleden (Yenidoğan, Vatan, Orta, Terazidere, Altıntepsi, Muratpaşa, İsmetpaşa, Yıldırım, Kartaltepe, Kocatepe Cevatpaşa) ve yaklaşık 280 bin yerleşik nüfustan oluşan İstanbul'un en gözde yerleşim yerlerinden biridir. Bayrampaşa; iş, eğitim, sağlık, ticaret, kültür, alışveriş ve önemli bir ulaşım noktasını bünyesinde barındırmasından dolayı nüfusu gün içinde 1 milyonun üzerine çıkmaktadır. İstanbul'un Avrupa yakasında yer alan Bayrampaşa, doğudan Eyüpsultan, batıdan Esenler, güneyden Zeytinburnu, kuzeydoğudan Gaziosmanpaşa ile çevrilidir. Eyüpsultan'ın bir semti olan Bayrampaşa'ya 1990 yılında ilçe statüsü verilmiştir.

Bugün çağdaş bir kent görünümünde olan Bayrampaşa'nın tarihi, Osmanlı İmparatorluğu'na kadar uzanmaktadır. 1453'te Fatih Sultan Mehmed'in İstanbul'u kuşatması sırasında, askeri yığınak ve karargâh yeri olarak seçilen Bayrampaşa, daha sonra savunma amaçlı kullanılmış, bölgeye askeri hastane, kışla ve sığınaklar yapılmıştır.

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Değerleme konusu taşınmaz dükkân ve ofis alanlarından oluşmakta olup, genel ekonomik veriler ve gayrimenkul sektör verileri önem arz etmektedir. Taşınmazın değerini etkileyebilecek genel ve sektörel veriler bu ana başlık altında, alt başlıklar halinde detaylandırılacaktır.

4.2.1. Genel Ekonomik Göstergeler

2025 yılının dokuz aylık döneminde pek çok küresel sistemik riskin yaşandığı gözlenmiştir. Bir yandan ABD'nin uygulamaya çalıştığı yeni gümrük vergileri ve buna bağlı düzenlemelerin getirdiği dalgalanmalar, diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan sıcak savaş ortamı ile uzun bir süredir devam eden Ukrayna-Rusya savaşı karar alıcılar açısından önemli risk faktörlerini olmuştur. Bu gelişmelerle birlikte izlenmesi gereken emtia fiyatlarındaki oynaklık, ticaret savaşlarına bağlı olarak dünya ekonomisinde yaşanan durgunluk, ürün bazlı sınırlamalar gibi oldukça farklı sonuçların doğduğu çoklu bir risk ortamı oluşmuştur. ABD Merkez Bankası da ABD'nin uygulamaya koyduğu yeni maliye politikaları nedeniyle eylül ayına kadarki süreçte oldukça muhafazakâr davranmış, faiz indirimini ötelemiştir. Bu tutum ABD tarafından çok eleştirilmiş hatta Fed'in bağımsızlığı konusu finans çevrelerince tartışılır olmuştur. Eylül ayı itibarıyla istihdam kaygılarının artması, gümrük vergilerinin enflasyon üzerindeki etkisinin beklenenden daha az olması gibi nedenlerden ötürü 25 baz puan faiz düşürmüştür. Yıl sonuna kadar bir kez daha faiz düşürme ihtimali de güçlenmiş görülmektedir. ABD Başkanının uygulamaya çalıştığı ekonomi politikaları diğer ülkelerin para ve maliye politikaları üzerinde de baskı oluşturmıştır. Gerek küresel ticaretin yeni vergi oranları sonrası nasıl bir yol izleyeceği, gerekse buna karşı diğer ülkelerin alacağı önlemler küresel büyüme üzerindeki riskleri artırırken diğer yandan belirsizlik iklimi finansal piyasaları da etkilemektedir. Dünya ekonomisinde İkinci Dünya Savaşı'ndan bu yana görülen en radikal değişikliklerden birisi olan "korumacı" yaklaşım ve "yaptırım" silahına dayalı ekonomik anlayış pek çok ülkeyi bölgesel iş birlikteliklerine zorlamaktadır. Diğer yandan yeni lojistik ağlarının kurulması, ödeme sistemleri, ihracatın zorlaşması, rekabetin artması gibi bu sürecin artçı dengesizlikleri de hayata geçmeye adaydır. ABD'nin başlattığı gümrük vergisi artışı, ülkeler arasında da mütekabiliyete neden olacağından küresel büyümede yaşanacak kaybın ötesinde başta maliyet enflasyonunun artması ve ticaretin yavaşlaması gibi sorunların da oluşabileceği gözden kaçmamalıdır. Bu tip risk ve endişelerin uluslararası finans kurumları raporlarına da yansdığı gözlenmektedir. Diğer yandan geçen dokuz aylık süreçte özellikle gelişmekte olan ülkelerin sanılandan daha fazla dirençli ekonomik yapıları sahip olduklarına dair kanaatler de oluşmaya başlamıştır.

OECD raporunda öne çıkan konuları şöyle özetleyebiliriz;

- Küresel büyümenin özellikle birçok gelişmekte olan ülke ekonomisinde, 2025'in ilk yarısında beklenenden daha dirençli olduğu belirtilerek "Sanayi üretimi ve ticaret, daha yüksek tarifelerden önce gelen önden yüklemelerle desteklendi. Çin'deki mali destek, ticaretteki olumsuzlukların ve emlak piyasasındaki zayıflığın yarattığı durumun üstesinden geldi" ifadelerine yer verildi.
- Gelecek dönem için aşağı yönlü risklere dikkat çekilerek "daha fazla gümrük vergisi artışı, mali risklere ilişkin artan endişeler ve yenilenen enflasyon baskıları büyümeyi olumsuz etkileyebilir" vurgusu yapıldı.
- "Kripto varlıklar da dahil olmak üzere finans piyasalarındaki yeniden fiyatlandırmalar, finansal istikrar açısından ek endişelere yol açabilir. Olumlu tarafta ise, ticaret kısıtlamalarının hafifletilmesi veya yapay zekâ alanındaki hızlı gelişmeler daha pozitif bir ekonomik ortam oluşturabilir" değerlendirmesi yapıldı.
- Yüksek tarife oranları ve hâlâ yüksek olan politika belirsizliğinin yatırım ve ticareti olumsuz etkilemesiyle, küresel büyümenin 2024'teki %3,3'ten 2025'te %3,2'ye gerileyeceği öngörülürken 2026 için tahmin değişmedi, yani %2,9 olabileceği belirtildi.
- Amerika Birleşik Devletleri'nde, daha yüksek gümrük vergileri nedeniyle büyümenin 2024'teki %2,8'den 2025'te %1,8'e ve 2026'da %1,5'e keskin bir şekilde düşeceği öngörüldü. Çin'de ise aynı

nedene bağlı olarak büyümede 2025'teki %4,9'dan 2026'da %4,4'e önemli bir gerileme süreci yaşanabileceği uyarısı yapıldı.

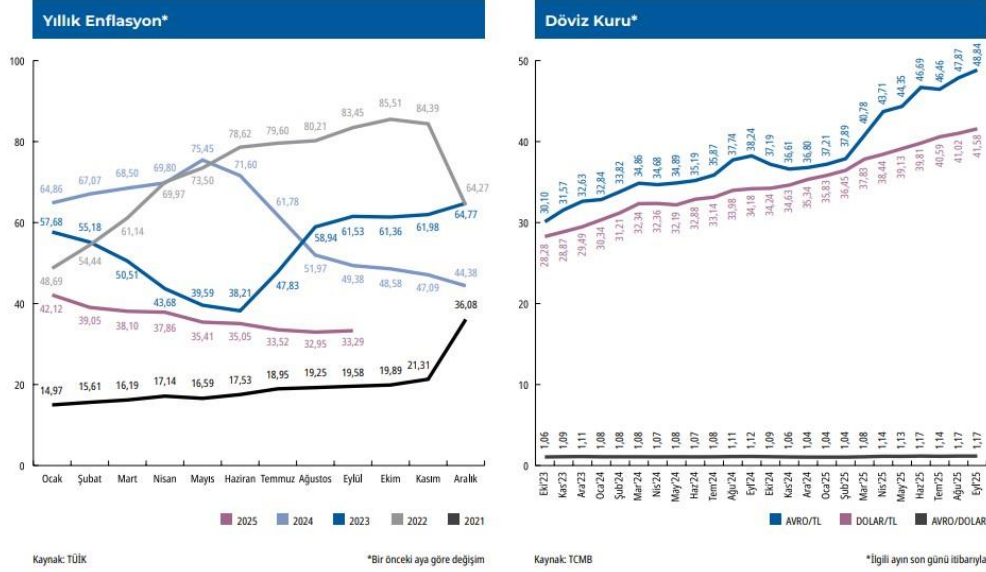
- Euro bölgesinde ise hem yapısal sorunlar hem ticaret savaşlarının etkisiyle büyümenin, 2025'teki %1,2'den 2026'da %1'e doğru daha küçük ancak istikrarlı bir gerileme kaydedeceği belirtildi.

Söz konusu raporda Türkiye ile ilgili olarak 2025 yılında %2,9 olan büyümenin %3,2'ye artacağı, 2026 yılı büyüme beklentisinin ise %3,3'ten %3,2'ye gerileyeceği öngörülmüştür. Enflasyon için yapılan tahmin ise; 2025 yılı için %31,4'ten %33,5'e yükseltilirken, 2026 yılı için %18,5'ten %19,2'ye revize edilmiştir. Brezilya, Türkiye, Meksika gibi ülkelerde ılımlı seyredecek enflasyona paralel olarak faiz oranlarında geri çekilme beklenebileceği raporda ifade edilmiştir. Türkiye'nin göreceli olarak ABD gümrük vergilerinden daha az oranda etkileneyeceği beklentisi, petrol, doğalgaz ve bazı temel girdi maliyetlerinde yaşanan fiyat gerilemeleriyle birlikte, para politikasında daha ılımlı bir görünüme neden olmuştur. Ancak enflasyonda hâlâ katı bir seyrin sürmesi, faiz oranlarının buna bağlı yüksek seyri, yapısal anlamda risk unsuru olarak dikkat çekmektedir. Haziran ayı itibarıyla dezenflasyonist sürecin hızlanmasıyla birlikte TCMB'de faiz indirimleri olmuştur. Merkez Bankasının yaptığı açıklama ve raporlarda veri tabanlı ilerleme yapılacağı, enflasyondaki ana eğilime göre para politikası adımları atılabileceği vurgulanmıştır. Bu bağlamda TCMB nisan ayında %46 olan politika faizini temmuz ayında 300, eylül ayında 250 baz puan indirerek %40,5 düzeyine çekmiştir. Ülkemizde sonbahar aylarında mevsimsel olarak yükselme eğilimi gösteren fiyatların genel seviyesi nedeniyle sonraki faiz indirimlerinin daha sınırlı olması beklenebilir. Politika faizlerinin gerilemesi belli bir süre sonra kredi ve mevduat faizlerinde de aşağı yönlü bir hareket doğuracaktır. Bu sürecin işletme kredi maliyetlerinde düşüş ve talebin belli ölçüde canlanmasına neden olabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Sürecin inşaat ve gayrimenkul sektörü üzerinde olumlu bir etki yaratması beklenebilir. İnşaat ve gayrimenkul sektörünün bileşenlerinin makroekonomik konjonktürden etkilenmesi kaçınılmazdır. Zaten ilgili sektörlerin genel ekonomik konjonktürle korelasyonları da yüksektir. Geçtiğimiz 25 yıl boyunca, Türkiye'de inşaat sektörü, ekonominin büyümesine paralel bir genişleme yaşamıştır. 2025 yılında da benzer bir sürecin yaşanması olasıdır. Dünya ölçeği ve ülkemizin potansiyeline bakıldığında inşaat sektörünün uygun konjonktürde daha fazla büyüme olanağı bulunmaktadır. (GYODER)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

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

Kaynak: TÜİK



4.2.2. Gayrimenkul Sektörü (Ofis ve Ticari Gayrimenkul)

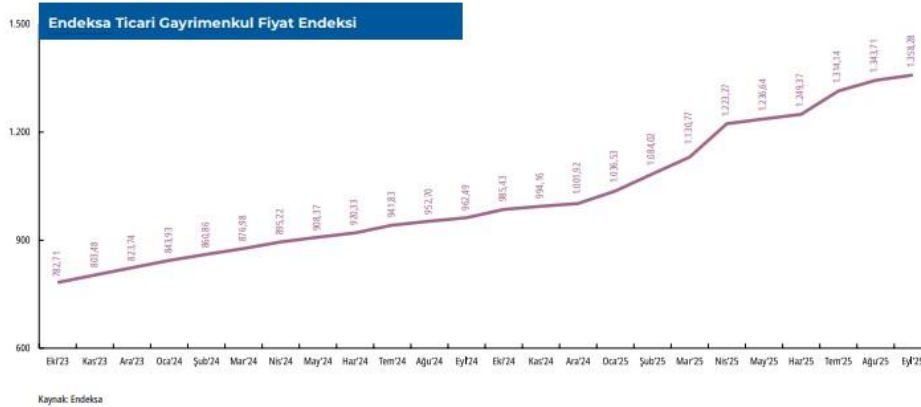
2025'in üçüncü çeyreğinde küresel ekonomi, jeopolitik gerilimler ve ticaret politikalarındaki belirsizliklerin etkisiyle temkinli bir seyir izlemeye devam etti. Dünya genelinde enflasyon yavaşlama eğilimini korusa da, özellikle enerji ve hizmet fiyatları yüksek seyrini sürdürdü. Türkiye'de ise enflasyon Ağustos'ta %32,95'ten Eylül'de %33,29'a yükselerek düşüş temposunun yavaşladığını gösterdi. Merkez Bankası, fiyat istikrarını desteklemek amacıyla politika faizini yüksek seviyede tutmayı sürdürdü. Bu dönemde tüketim tarafında kısmi bir durgunluk, yatırım kararlarında ise temkinli bir yaklaşım öne çıktı. Genel olarak üçüncü çeyrek, fiyat baskılarının sürdüğü ancak ekonominin kontrollü biçimde dengelenmeye çalışıldığı bir dönem olarak öne çıkmaktadır. 2025 yılının üçüncü çeyreğinde birincil ofis kiralari ABD\$50/m² olarak kaydedilirken geçen yılın aynı çeyreğine kıyasla dolar bazında %11 oranında artış göstermiştir. Aynı zamanda ₺ bazında ise %35 artışla ₺2.034/m² 'ye ulaşmış ve Eylül ayı enflasyonu olan %33'ü seviyesinin üstünde bir artış göstermiştir. Böylece, birincil kira seviyesi, bugüne kadarki en yüksek düzeye ulaşarak bir kez da rekor tazelemiştir. 2025 yılının üçüncü çeyreğinde, İstanbul Finans Merkezi'nin kademeli olarak pazara dahil olması sonucuyeni arz eklenmiş ve böylece İstanbul ofis pazarının toplam arzı 7,21 milyon m²'ye yükselmiştir. Üçüncü çeyrekte toplamda 21.167 m² yeni kiralama işlemi gerçekleşmiştir. Böylece yılın ilk üç çeyreğinde toplam 75.856 m² yeni kiralama işlemi kaydedilmiştir. Böylece bir önceki yılın ilk üç çeyreğinin toplamına kıyasla metrekare bazında %5 oranında düşüş kaydedilmiştir. Yılın üçüncü çeyreğinde yeni kiralama anlaşmaları toplam kiralamaların metrekare bazında %48'ini, adet bazında ise %50'sini oluşturmaktadır. Bununla birlikte üçüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %4'ü MİA'da gerçekleşmiştir. İşlemlerin çoğunluğu %53 ile MİA dışı Avrupa yakasında gerçekleşmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Bahçivan Gıda (6.627 m², Skyland), Borsan ENBW (2.516 m², Quick Tower), Arena Bilgisayar (2.021 m², Premier Campus) ve Ziraat Bankası (1.250 m², Galataport) bulunmaktadır. 2025 yılının üçüncü çeyreğinde öne çıkan en büyük yatırım işlemleri arasında, İş GYO'nun Ankara İş Kulesi'ni Çelikler Grubu'na 1 milyar 215 milyon ₺ bedelle satışı ile Ahlatçı Holding'in Ümraniye'de yer alan 4B Plaza'yı satın alması yer almaktadır. Ofis pazarında talep, büyük ölçüde hazır dekorasyonlu (fit-out) alanlar üzerinde yoğunlaşmaktadır. Enflasyonist ortamda hem inşaat ve mobilya maliyetlerinin hem de taşınma giderlerinin yüksek seyretmesi, kullanıcıları taşınmadan önce ciddi yatırım gerektirmeyen, hemen kullanılabilir ofis alanlarına yöneltmektedir. Bu eğilim, özellikle kiracı yenilemelerinde belirgin olup, birçok işlem mevcut dekorasyonu koruyarak "plug & play" konseptli alanlarda gerçekleşmektedir.

Buna karşılık, şap-sıva (shell & core) ofis alanlarına yönelik talebin sınırlı kaldığı gözlemlenmektedir. Bir diğer talebi yönlendiren unsur, sismik güvenlik konusudur. Deprem yönetmeliğine uygun, nitelikli ofis alanlarına olan talep belirgin biçimde artmıştır. Kiracıların önemli bir kısmı, özellikle eski yapı stokuna sahip binalardan çıkarak daha yüksek sismik güvenlik standardına sahip ofislerin tercih edilmektedir. Bu yoğun talep karşısında yeni arzın sınırlı kalması, kira fiyatlarını yukarıya taşımaktadır.

STR - Türkiye 2025 yılının ikinci çeyreğinin doluluk oranları bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %0,2 düşüş göstermiş olup, Türkiye genelinde %59,7 olarak kaydedilmiştir. 2025 yılının ikinci çeyreğinde İstanbul'daki otel doluluk oranı, bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,0 düşüş göstererek %64,3 seviyesine gerilemiştir. Aynı dönemde ortalama oda fiyatı %1,8 düşüşle 128,6 Avro olarak gerçekleşmiştir. Ankara'da doluluk oranı %7,0 artarak %59,8'e yükselirken, ortalama oda fiyatı %0,4 düşerek 93 Avro olmuştur. İzmir'de doluluk oranı %12,9 artışla %68,1'e çıkarken, ortalama oda fiyatı %3,5 düşerek 109.1 Avro seviyesine inmiştir. Bodrum için ikinci çeyrek verileri henüz yayınlanmamıştır. STR - Global New York'ta 2025 yılının ikinci çeyreğinde otel doluluk oranı bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %0,3 artış göstererek %77,2 olarak kaydedilmiştir. Aynı dönemde oda fiyatları da %0,7 artarak 229,55 Avro seviyesine gerilemiştir. Dubai'de ise 2025 yılı ikinci çeyreğinde doluluk oranı geçen yılın aynı dönemine kıyasla %3,6 artışla %79,7 olarak gerçekleşmiştir. Oda fiyatları da aynı dönemde %3,6 artış göstererek 176,43 Avro seviyesine ulaşmıştır. 2025 yılının ikinci çeyreğinde ortalama oda fiyatları açısından New York ilk sırada yer alırken, Dubai ikinci, İstanbul üçüncü sıradadır. Doluluk oranlarında da sıralama yine New York birinci, Dubai ikinci, İstanbul üçüncü şeklinde gerçekleşmiştir. Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2025 Eylül sonu itibarıyla 1358,28 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 395,80 puan artış gösterirken, aylık 14,57 puan artış gösterdi. 2025 yılına 1036,53 puan seviyesinde başlayan endekste, 9 aylık dönemde 372,85 puanlık bir artış yaşandı.

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller			
	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)
İstanbul	68.451	77.195	82.145
İzmir	58.369	68.197	67.429
Bursa	45.136	52.488	46.808
Ankara	48.155	50.549	62.731
Antalya	58.562	64.383	70.887
Kocaeli	46.800	49.519	47.425
Adana	38.091	47.425	39.592

Kaynak: Endeksa



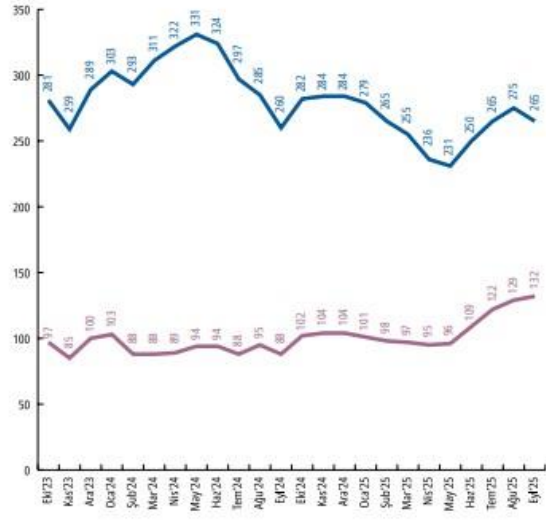
4.2.3. GYO'lar

30 Eylül 2025 itibarıyla yatırım almış 244 gayrimenkul yatırım fonu bulunmakta olup, GYF büyüklüğü bir önceki çeyreğe göre yaklaşık yüzde 8,0 artarak 189,1 milyar TL seviyesine ulaştı. GYF pazarı toplam büyüklüğü, 2018 yılı son çeyreğinden itibaren her çeyrek pozitif yönde artmaya devam etmekte. 2025 yılının üçüncü çeyrek rakamları, 2024 yılının aynı çeyreğiyle kıyaslandığında GYF pazar büyüklüğü son bir yıllık periyotta yüzde 78,9 büyümeye gerçekleştirerek 103,5 Milyar TL seviyesinden 189,1 Milyar TL'ye ulaştı. En çok gayrimenkul fonu yöneten ilk 5 şirket ise RePie (35 adet), Neo (23 adet), Albaraka (19 adet), Nurol (19 adet) ve 24 Gayrimenkul (17 adet) olarak sıralanıyor.

BIST GYO Endeks Performansı* (TL)

Kaynak: BIST

*Her ayın son günü endeks kapanış fiyatları dikkate alınmıştır.

BIST GYO Endeks Performansı* (USD)

Kaynak: BIST

*Her ayın son günü endeks kapanış fiyatları dikkate alınmıştır.

Borsa İstanbul'da İşlem Gören GYO Sayısı

Yıl	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	EYL'25
Sayı	32	31	33	33	33	37	39	48	48	49

Piyasa Değerleri (Milyon TL)

Yıl	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	EYL'25
Değer (Milyon TL)	25.447	26.924	18.384	27.777	54.163	94.952	245.217	343.242	532.839	742.725

Filili Dolaşım

Yıl	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	EYL'25
Oran (%)	%38,8	%38,9	%37,8	%36,5	%32,1	%26,6	%33,5	%32,4	%31,3	%35,8

Piyasa Değerleri (Milyon USD)

Yıl	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	EYL'25
Değer (Milyon USD)	7.231	7.138	3.481	4.676	7.379	7.317	13.116	11.676	15.127	17.898

Halka Açıklık Oranı

Yıl	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	EYL'25
Oran (%)	%51,4	%50,5	%52,7	%52,9	%53,2	%43,7	%45,3	%43,9	%43,1	%46,2

Yabancı İşlemleri - Net Giriş Çıkışlar (Milyon USD)

Yıl	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Net Giriş Çıkışlar (Milyon USD)	130,01	-146,63	-38,72	-82,44	-145,12	-42,79	-91,47	-135,62	22,58

Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.

Tüm veriler MCKK'dan temin edilmiştir.

*USD değerinin hesaplamasında işlem günü TCMB Alış kuru kullanılmaktadır.

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan bir faktör bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Rapora konu taşınmazlar 473 ada 58 parsel üzerinde yer almaktadır. Parsel 388,23 m² yüzölçümüne sahiptir. Projesine göre parsel üzerinde tek blok halinde inşa edilmiş, bodrum + zemin + 5 normal kat kattan oluşmaktadır.

Mimari projesine göre ve mevcutta katlarda konumlu bağımsız bölüm ve alan detayları şu şekildedir;

KAT BAZINDA ALANSAL DAĞILIM DETAYI			
Sıra No	Kat	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Hacimler
1	Bodrum	388,23	10 bağımsız bölüm numaralı taşınmaza ait bodrum kat alanı hacmi, binaya ait sığınak, ortak alanlar, teknik hacimler
2	Zemin	388,23	10 ve 9 numaralı bağımsız bölüm numaralı taşınmaz, ortak alanlar
3	1. Kat	388,23	10 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz, ortak alanlar
4	2. Kat	388,23	1 ve 2 numaralı taşınmazlar, ortak alanlar
5	3. Kat	388,23	3 ve 4 numaralı taşınmazlar, ortak alanlar
6	4. Kat	388,23	5 ve 6 numaralı taşınmazlar, ortak alanlar
7	5. Kat	388,23	7 ve 8 numaralı taşınmazlar, ortak alanlar

Bina dış cephe giydirmesi kompozit giydirmedir, bina ısıtma sistemi doğalgazdır, binada asansör mevcuttur. Ana taşınmaz toplamda 2.717,61 m² inşaat alanıdır.

Bağımsız bölüm detayı şu şekildedir;

BAĞIMSIZ BÖLÜM DETAYI					
Sıra No	Taşınmaz No	Taşınmaz Nitelik	Kat	Taşınmaz Kat Alanı (m ²)	Oluşturan Hacimler
1	1	Ofis	2	99	Ofis, balkon, wc, lavabo, mutfak nişi
2	2	Ofis	2	167	"
3	3	Ofis	3	100	"
4	4	Ofis	3	169	"
5	5	Ofis	4	99	"
6	6	Ofis	4	167	"
7	7	Ofis	5	99	"
8	8	Ofis	5	167	"
9	9	Dükkan	Zemin	25	"
10	10	Banka Şubesi	Bodrum	81	Depo, bekleme alanı, kasa, kiralık kasa, para sayma alanı
			Zemin	204	Bankamatik, koridor, banko, operasyon alanı, engelli wc, lavabo, temizlik odası, fotokopi alanı, müşteri holü (şube)
			1. Kat	267	Yönetici odaları, karma odalar, müşteri holü, 2 balkon, arşiv, teknik odalar

10 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın sadece kendi bünyesinde ihtiva ettiği katlara ulaşımı sağlamak amacıyla kullanılmak üzere tasarlanmış asansör mevcuttur. Taşınmazlar değerlendirme tarihi itibarıyla Shell&Core durumdadır.

4.5. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazların inşaatı ruhsatına uygun olarak devam etmektedir.

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

Değerleme konusu taşınmazlarda yapılan değişiklik bulunmamaktadır.

4.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmazlar değerlendirme tarihi itibarıyla Shell&core durumunda olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi'nin alınması ile birlikte ofis, dükkan ve banka şubesi olarak kullanılacağı düşünülmektedir.



5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

(a) Pazar Yaklaşımı, (b) Gelir Yaklaşımı, (c) Maliyet Yaklaşımı.

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

- Değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, -Olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, -Her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, -Yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

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.

5.1. Pazar Yaklaşımı

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

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- 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

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

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

Satılık Dükkan Emsalleri:

Emsal 1 – Coldwell Banker Enerji Gayrimenkul [TEL:53248789](tel:53248789)** Değerleme konusu taşınmazlara yakın, 30+ yıllık yapıda konumlu, net 110 m² bodrum, net 110 m² zemin kat, net 80 m² asma kat, net 110 m²'de asma üstü kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 38.990.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsalin bodrum kat alanı 1/5 oranında, asma kat ve asma üstü kat alanı toplamı ise 1/3 oranında zemin kat alanına indirgenmiştir (indirgenmiş alan: ~195 m²).

Emsal 2 – Gök Oryap Gayrimenkul [TEL:054320553](tel:054320553)** Değerleme konusu taşınmazlara yakın, 30+ yıllık yapıda konumlu, 75 m² zemin, 75 m² asma kat alanı dükkan pazarlıklı olarak 32.500.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsalin asma katı 1/3 oranında zemin kat alanına indirgenmiştir (indirgenmiş alan: 100 m²).

Emsal 3 – Dekomim Gayrimenkul [TEL:053249521](tel:053249521)** Değerleme konusu taşınmazlara yakın, 5-10 arası yıllık binada konumlu, net 110 m² bodrum kat, net 110 m² zemin kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 25.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsalin bodrum kat alanı 1/5 oranında zemin kat alanına indirgenmiştir (indirgenmiş alan: 132 m²).

Emsal 4 – Yüceoğlu İnşaat Gayrimenkul [TEL:53169451](tel:53169451)** Değerleme konusu taşınmazlara yakın, yeni yapıda konumlu, net 100 m² zemin kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 29.500.000,00-TL bedelle satılıktır.

Satılık Ofis Emsalleri:

Emsal 5 – İlgilisi [TEL:055246285](tel:055246285)** Konu taşınmazlara yakın, net 104 m² alanlı ofis pazarlıklı olarak 13.500.000,00-TL bedelle satılıktır.

Emsal 6 – Remax Vena [TEL:054366823](tel:054366823)** Değerleme konusu taşınmazlara yakın, yeni yapıda konumlu, 1+0 oda hacimli, net 55 m² alanlı ofis pazarlıklı olarak 7.500.000,00-TL bedelle satılıktır.

Emsal 7 – ÇAP Emlak [TEL:053257512](tel:053257512)** Konu taşınmazlara yakın konumlu, 1+0 oda hacimli, net 55 m² alanlı ofis pazarlıklı olarak 8.500.000,00-TL bedelle satılıktır.

Emsal 8 – Remax Pro 2 Emlak [TEL:053270540](tel:053270540)** Konu taşınmazlara yakın, 5-10 arası yıllık yapıda konumlu, 1+0 oda hacimli, net 40 m² alanlı ofis pazarlıklı olarak 4.850.000,00-TL bedelle satılıktır.

Kiralık Dükkan Emsalleri:

Emsal 9 – Çap Emlak [TEL:53257512](tel:53257512)** Konu taşınmazlara yakın, yeni inşa edilmiş binada konumlu, net 115 m² zemin kat, net 75 m² asma kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 150.000,00-TL/Ay bedelle kiralıktır. Emsalin asma kat alanı 1/3 oranında zemin kat alanına indirgenmiştir (indirgenmiş alan: 140 m²).

Emsal 10 – İlgilisi [TEL:55183135](tel:55183135)** Konu taşınmazlara yakın, 26-30 arası yıllık binada konumlu, net 120 m² zemin kat, net 100 m² asma kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 125.000,00-TL/Ay bedelle kiralıktır. Emsalin asma kat alanı 1/3 oranında zemin kat alanına indirgenmiştir (İndirgenmiş alan: ~153 m²).

Emsal 11 – Eyüpoğulları Emlak [TEL:54692925**](tel:54692925) Konu taşınmazlara yakın, 5-10 arası yıllık binada konumlu, net 130 m² bodrum, net 130 m² zemin kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 125.000,00-TL/Ay bedelle kiralıktır. Emsalin bodrum kat alanı 1/5 oranında zemin kat alanına indirgenmiştir (indirgenmiş alan: 156 m²).

Emsal 12 – Turyap Olive Emlak [TEL:053313327](tel:053313327)** Konu taşınmazlara yakın, 26-30 arası yıllık binada konumlu, net 150 m² zemin kat, net 100 m² asma kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 160.000,00-TL/Ay bedelle kiralıktır. Emsalin asma kat alanı 1/3 oranında zemin kat alanına indirgenmiştir (indirgenmiş alan: ~183 m²).

Kiralık Ofis Emsalleri:

Emsal 13 –Üçer Emlak [TEL:53226613](tel:53226613)** Konu taşınmazlara yakın, 21-25 arası yıllık binada konumlu, 2+0 oda hacimli, net 65 m² alanlı ofis pazarlıklı olarak 22.000,00-TL/Ay bedelle kiralıktır.

Emsal 14 – GNÇ Emlak [TEL:53216493](tel:53216493)** Konu taşınmazlara yakın, 30+ yıllık binada konumlu, 1+1 oda hacimli, net 85 m² alanlı ofis pazarlıklı olarak 31.000,00-TL/Ay bedelle kiralıktır.

Emsal 15 – Çınar Emlak [TEL:050763932](tel:050763932)** Konu taşınmazlara yakın, 16-20 arası yıllık binada konumlu, 2+1 oda hacimli, net 75 m² alanlı ofis pazarlıklı olarak 25.000,00-TL/Ay bedelle kiralıktır.

Emsal 16 – Eren Emlak [TEL:55282852](tel:55282852)** Konu taşınmazlara yakın, 21-25 arası yıllık binada konumlu, 2+1 oda hacimli, net 110 m² alanlı ofis pazarlıklı olarak 38.000,00-TL/Ay bedelle kiralıktır.

5.1.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler



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

Taşınmazların değer tespitinde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazların emsallerine göre pazarlık payı, konumu, yapı yaşı gibi kriterleri mukayese edilerek, bölgede pazarlanan metrekare birim değeri takdir edilmiştir.

Emsallerin konum tespitlerinin paylaşılmasının emlak ofisi ile yapılacak yer gösterme ve alım-satım sözleşmesine bağlı olduğu tarafımıza beyan edilmiştir. Her ne kadar emsallerin konum bilgisi paylaşılmamış olsa da lokasyon olarak bilgi alınmıştır.

Emsal verileri, taşınmaz ile benzer özellikler taşıyan, benzer çevresel özelliklere sahip, aynı nitelikte gayrimenkullerden seçilmiştir.

Düzeltme hesaplamaları yapılırken değerlemeye konu taşınmazın ofis/işyeri brüt alanları üzerinden ortalama esas alınmıştır.

Emsal taşınmazlara piyasa koşullarından hareketle satılık emsallere %5, kiralık emsallere %3 pazarlık payı uygulanmıştır. 5 yıldan büyük 10 yıldan küçük yapılarda konumlu olan emsallere %10, 20 yıldan büyük yapıda konumlu olan emsallere %30 oranında yapı kalite şerefiyesi uygulanmıştır. 3 ve 11 numaralı emsallerin ise konumlu olduğu yapıdan bağımsız olarak tadilat ihtiyaçlarının olması sebebiyle yapı kalite şerefiyesi %20 olarak uygulanmıştır. 8 ve 9 numaralı emsalin natamam teslim edileceği kanaatiyle %10 yapı kalite şerefiyesi uygulanmıştır. 2 numaralı emsale tadilat görmüş olması, dolayısıyla iç mekan özelliklerinin konu taşınmazlara benzer olması sebebiyle konumlu olduğu yapıdan bağımsız olarak yapı kalite şerefiyesi uygulanmamıştır. Satılık ve kiralık dükkan emsallerinden 9 numaralı emsal dışındaki emsallerin ana arterde konumlu olmaması ve ulaşım imkanlarına yakın olmaması sebebiyle konum şerefiyesi uygulanmıştır.

Dükkan emsal birim değeri belirlenirken değerlemeye konu 10 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın zemin kat alanı referans alınmıştır. Değerleme konusu taşınmaz konumlu olduğu bölgenin ana arteri üzerinde bulunmakta olup, aynı yapı kalitesi ve niteliğe sahip emsal sayısı oldukça kısıtlıdır. Bu sebeple emsalin yakın civarından satılık ve kiralık dükkan emsalleri seçilmeye çalışılmış, ticari hareketlilik durumuna göre konum şerefiyesi uygulanmıştır.

Ofis emsal birim değeri belirlenirken değerleme konusu projede konumlu 100 m² altında alana sahip ofis emsalleri referans alınmıştır. Satılık ve kiralık ofis emsallerinin ise ulaşım imkanı ve konumlu olduğu bölge bakımından dezavantajlı olması sebebiyle + yönde konum düzeltmesi yapılmıştır.

Bölgede faaliyet gösteren çok sayıda emlak ofisi ile görüşülmüş, beyanları alınmış, belirlenen birim değerlerin bölge piyasa ortalaması ile uyumlu olup olmadığı teyit edilmiştir.

Aşağıda emsal taşınmazın mukayeseli düzeltme tabloları sunulmuştur:

EMSAL KARŞILAŞTIRMA - SATILIK DÜKKAN ANALİZİ

ÖZELLİKLER	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4
NET ALAN	195,00 m ²	100,00 m ²	132,00 m ²	100,00 m ²
TALEP EDİLEN DEĞER	₺38.990.000	₺32.500.000	₺25.000.000	₺29.500.000
PAZARLIK PAYI (%)	-5%	-5%	-5%	-5%
KONUM DÜZETMESİ (%)	25%	0%	40%	0%
YAPI KALİTESİ - ÖZELLİKLERİ (%)	30%	0%	20%	0%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER	₺299.923	₺308.750	₺293.561	₺280.250

ORTALAMA BİRİM DEĞER	₺295.621
-----------------------------	-----------------

EMSAL KARŞILAŞTIRMA - SATILIK OFİS ANALİZİ

ÖZELLİKLER	EMSAL 5	EMSAL 6	EMSAL 7	EMSAL 8
NET ALAN	104,00 m ²	55,00 m ²	55,00 m ²	40,00 m ²
TALEP EDİLEN DEĞER	₺13.500.000	₺7.500.000	₺8.500.000	₺4.850.000
PAZARLIK PAYI (%)	-5%	-5%	-5%	-5%
KONUM DÜZETMESİ (%)	0%	0%	0%	-5%
YAPI KALİTESİ - ÖZELLİKLERİ (%)	0%	0%	0%	10%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER	₺123.317	₺129.545	₺146.818	₺121.250

ORTALAMA BİRİM DEĞER	₺130.233
-----------------------------	-----------------

EMSAL KARŞILAŞTIRMA - KİRALIK DÜKKAN ANALİZİ

ÖZELLİKLER	EMSAL 9	EMSAL 10	EMSAL 11	EMSAL 12
NET ALAN	140,00 m ²	153,00 m ²	156,00 m ²	183,00 m ²
TALEP EDİLEN DEĞER	₺150.000	₺125.000	₺125.000	₺160.000
PAZARLIK PAYI (%)	-3%	-3%	-3%	-3%
KONUM ŞEREFİYESİ	10%	30%	40%	30%
YAPI KALİTESİ - ÖZELLİKLERİ (%)	10%	30%	20%	30%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER	₺1.254	₺1.283	₺1.258	₺1.373

ORTALAMA BİRİM DEĞER	₺1.292
-----------------------------	---------------

EMSAL KARŞILAŞTIRMA - KİRALIK OFİS ANALİZİ

ÖZELLİKLER	EMSAL 13	EMSAL 14	EMSAL 15	EMSAL 16
NET ALAN	65,00 m ²	85,00 m ²	75,00 m ²	110,00 m ²
TALEP EDİLEN DEĞER	₺22.000	₺31.000	₺25.000	₺38.000
PAZARLIK PAYI (%)	-3%	-3%	-3%	-3%
KONUM ŞEREFİYESİ	30%	20%	30%	20%
YAPI KALİTESİ - ÖZELLİKLERİ (%)	30%	30%	30%	30%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER	₺531	₺536	₺523	₺508

ORTALAMA BİRİM DEĞER	₺525
-----------------------------	-------------

5.1.5. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Değerleme konusu taşınmazlara birim değer takdirinde bulunulurken dükkân nitelikli taşınmazlar için “Banka Şubesi” vasıflı taşınmaz, ofisler için ise 100 m² altında büyüklüğe sahip taşınmazlar dikkate alınmıştır. Konu taşınmazların değer takdiri için şerefiye çalışması yapılmış olup, 9 numaralı taşınmazın çok küçük alanlı olması sebebiyle birim fiyatının 10 numaralı taşınmaza nazaran %20 daha yüksek olacağı, ofis nitelikli taşınmazlarda ise 101 m² üzeri ofis birim fiyatlarının birim fiyatının, 101 m² altındaki ofis birim fiyatlarına nazaran %5 düşük olacağı kanaatine göre değer takdirinde bulunulmuştur.

10 bağımsız bölüm numaralı, “Banka Şubesi” vasıflı taşınmazın, ticari katkısının görünürlüğünün zemin kata nazaran düşük olması sebebiyle bodrum kat alanı birim değeri zemin kat alanı birim değerinin 1/5’i olarak, 1. Kat alanı birim değeri ise zemin kat alanının 1/3’ü olarak kabul edilmiştir.

Ayrıca ofis nitelikli taşınmazlar için kat yükseldikçe birim fiyatın her kat için %0,25 oranında artışının olacağı kabulü ile kat şerefiyesi kriteri uygulanmıştır. 8 ve 9 numaralı taşınmazlar için şerefiye çalışması yapılmamış olup, bahse konu çalışma yalnızca ofis nitelikli taşınmazlar için yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmazlara birim değer takdiri inşaat tamamlanmış, yapı kullanma izin belgelerini almış, eksik imalatı bulunmayan emsaller üzerinden seçilmiştir. Konu taşınmazlar değerlendirme tarihi itibarıyla Shell&core durumunda olsa da İstanbul genelinde sıfır dükkân ve ofis projelerinin bu biçimde pazarlandığı, eksik imalat olarak değerlendirilmeği gerekçesiyle değerlendirme de konu taşınmazların yalnızca Yapı Kullanma İzin Belgesi’nin maliyet unsuru oluşturacağı, bu maliyetin de taşınmaz değerinin ~%1’i olacağı düşünülmüş, bu sebeple mevcut durum değeri tamamlanması durumundaki değerinin %99’u olarak alınmıştır.

Taşınmazlara Pazar Yaklaşımı Yöntemi’ne göre tamamlanması durumundaki toplam değer olarak KDV hariç **~235.390.000,00-TL**, mevcut durum değeri olarak ise **~233.040.000,00-TL** değer takdirinde bulunulmuştur.

***Bağımsız bölüm bazında değer detayı raporun ekler kısmında sunulmuştur.**

5.2. Maliyet Yaklaşımı

5.2.1. Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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

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

-Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması

-Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

-İkame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

-Yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

-Toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

5.2.2. Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Konu taşınmazların arsa değerinin tespiti için çalışma yapılmamıştır.

5.2.3. Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Taşınmazların yapı maliyeti ve diğer maliyetleri için tespitite bulunulmamıştır.

5.2.4. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Maliyet yöntemi ile değer takdirinde bulunulmamıştır.

5.3. Gelir Yaklaşımı

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

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

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

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

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

İNA yönteminin temel adımları:

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

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

Konu taşınmazlar değerlendirme tarihi itibarıyla direkt gelir getirici bir mülk olmaması sebebiyle herhangi bir nakit akışı oluşmamaktadır. Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte mevcut piyasa gelirinden kaynaklı oluşan potansiyel gelir, belirlenen kapitalizasyon oranı ile oranlanarak bir değer varsayımında bulunulmuştur.

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

Konu taşınmazların direkt gelir getirici mülk olmaması sebebiyle herhangi bir nakit akışı oluşmamaktadır. Söz konusu gayrimenkul için kullanım maksat ve kapsamı dahilinde indirgenmiş nakit akışı analizi uygulanmadığından dolayı herhangi bir iskonto oranı belirlenmemiştir. Ancak, gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler maddesinde belirtilen bir diğer yöntem olan doğrudan/direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmak üzere gerekli varsayım ve kabuller yapılmıştır. Bölgede yapılan emsal araştırmaları ve edinilen bilgiler ile mevcut verilerin kullanımı, günümüz ekonomik koşulları ve gayrimenkul piyasası ile piyasaya etki eden nitel ve nicel tüm etkenler neticesinde dükkân nitelikli taşınmazlar için mülkün kendini amorti etme süresi 18-19 ofisler için ise yaklaşık 19-20 olarak ön görülmüştür. Buna göre kapitalizasyon oranı dükkanlar için %5,5 ofisler için ise %5,2 olarak belirlenmiştir. Bu kapitalizasyon oranları sadece bu bölgede bu nitelikte taşınmaz için geçerlidir, genel bir oranı yansıtmamaktadır.

5.3.3. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

10 bağımsız bölüm numaralı, "Banka Şubesi" vasıflı taşınmazın, ticari katkısının görünürlüğünün zemin kata nazaran düşük olması sebebiyle bodrum kat alanı birim değeri zemin kat alanı birim değerinin 1/5'i olarak, 1. Kat alanı birim değeri ise zemin kat alanının 1/3'ü olarak kabul edilmiştir.

Taşınmazlara Gelir Yaklaşımı Yöntemi'ne göre tamamlanması durumdaki toplam değer olarak KDV hariç **~221.214.000,00-TL**, mevcut durum değeri olarak ise **~219.002.000,00-TL** değer takdirinde bulunulmuştur.

6. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

6.1. Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz ve Kullanılan Veriler)

Taşınmazlara Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi'ne göre tamamlanması durumdaki toplam aylık kira değeri olarak KDV hariç **~982.500,00-TL**, mevcut durum aylık kira değeri olarak ise KDV hariç **~972.500,00-TL** kira değer takdirinde bulunulmuştur.

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

Değerleme aşamasında hasılat paylaşımı ve kat karşılığına yönelik inceleme yapılmamıştır.

6.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Boş arazi ve proje değeri takdirinde bulunulmamıştır.

6.4. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerlemeye konu taşınmaz cins tashihli olup değerlendirme aşamasında proje değerinin belirlenmesine yönelik bir çalışma yapılmamıştır.

6.5. En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Rapora konu taşınmazın mevcut durumunun en uygun ve en verimli kullanım şekli olduğuna kanaat getirilmiştir.

6.6. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazın tamamı için değerlendirme yapılmış olup bölünmüş ve müşterek kısımlara yönelik analiz yapılmamıştır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

7.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması

Taşınmazın durumu ve fiili kullanımı değerlemede dikkate alınmıştır. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken taşınmaza ayrı ayrı analiz yapılmış olup değer oluşumu pazar yaklaşımı, ve gelir yaklaşımı esasına göre belirlenmiştir. Taşınmazın, ofis ve dükkân olarak inşa edilmesi sebebiyle gelir getirici bir mülk sınıfında değildir. Ancak bölge piyasası doğrultusunda yapılan inceleme ve araştırmalardan elde edilen veriler neticesinde kira değerleri getirilerinden kaynaklı potansiyel bir piyasa değeri de takdir edilmiştir. Bu ise direkt kapitalizasyon analizi yardımıyla bulunmuştur. Dolayısıyla taşınmaz için iki farklı yöntem değerlemede dikkate alınmış olup bu unsurlar neticesinde değer takdiri “Pazar Yaklaşımı” esasına göre gerçekleştirilmiştir. Ulaşılan değerler birbirine yakınlık göstermekte ve anlamlıdır.

7.2. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Raporda özellikle yer verilmeyen herhangi bir asgari bilgi mevcut olmayıp değerlendirme türü nedeniyle raporda bilgisi yer almayan hususlar ile ilgili gerekçeler ilgili başlıklar altında açıklanmıştır.

7.3. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Konu taşınmazın mevcut durumu itibarıyla yasal gereklilikleri yerine getirilmiş olsa da, Yapı Kullanma İzin Belgesi’nin alınarak kat mülkiyetinin tesis ettirilmesi önerilir.

Belediyede ilgili birimde yapılan görüşmelerde ykib alınmasına yönelik çalışmaların devam ettiği bilgisi edinilmiştir..

7.4. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Taşınmazlar üzerinde bulunan riskli yapı beyanı parsel üzerindeki eski yapı ile alakalı olup, beyanlar sonrası yeni yapı ruhsatının alınmış olması sebebiyle mevcut yapıyı etkilemiyor olsa da, terkin edilmesi önerilir.

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

Taşınmazın devredilebilmesi konusunda bir sınırlama teşkil edecek bir husus tespit edilmemiştir.

7.6. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın alımı akabinde, parsel üzerinde proje geliştirme çalışması yapılmış olup, değerlendirme tarihi itibarıyla projenin kat irtifakı kurulmuş durumdadır.

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

Taşınmazın tapu kayıtlarında, üst hakkı, devre mülk hakkı veya bu haklarla ilgili herhangi bir sınırlamaya ilişkin herhangi bir takyidat yoktur.

7.8. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazın değerleme tarihi itibarıyla proje geliştirilmesi ile alakalı evrakları tamdır.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1;

“Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının

(a) bendi “Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler.”

(d) bendi “Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaatı başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.”

(c) bendi “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.”

Tebliği yukarıda verilen maddeleri ve taşınmaz üzerinde rapora içerisinde bilgileri verilen proje varlığı nedeniyle; **“Proje”** olarak GYO portföyünde yer almasına engel bir husus tespit edilmemiştir.



8. SONUÇ**8.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

Bu rapor, ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. talebi üzerine İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, Topçular Mahallesi, 473 ada 58 parsel numaralı "Arsa" nitelikli ana taşınmazda konumlu 10 bağımsız bölümün kira ve satış değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti için düzenlenmiştir.

Tüm bu değerlendirmeler ve uyumlaştırma hesapları sonucunda, kıymet düşürücü/arttırıcı unsurlar dikkate alınmak suretiyle taşınmaza değer takdir edilmiştir. Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

8.2. Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmaza değer takdir edilirken; rapor içeriğinde ilgili başlıklar altında detayları açıklanan, değer arttırıcı/düşürücü unsurlar, örnekleme yapılan veriler ve tüm diğer veriler dikkate alınmıştır.

Rapor içeriğinde detayları açıklanmış olan değerleme yöntemleri esas alınarak takdir edilmiş değerler aşağıda sunulmuştur.

TAKDİR EDİLEN DEĞER	
TOPLAM PİYASA DEĞERİ (MEVCUT DURUM) (KDV HARIÇ)	₺233.040.000,00
TOPLAM PİYASA DEĞERİ (MEVCUT DURUM) (KDV DAHİL)	₺279.648.000,00
TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (MEVCUT DURUM) (KDV HARIÇ)	₺972.500,00
TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (MEVCUT DURUM) (KDV DAHİL)	₺1.167.000,00

***Takdir edilen tüm değerler KDV hariç değerlerdir. Belirtilen KDV Dahil değerler, %20 oranı esas alınarak hesaplanmış olup Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.*

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Kontrol Eden Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Doğukan TORUNLER Lisans No: 915831	Begüm KAMIŞCI Lisans No: 405322	Serhat DEĞERLİ Lisans No: 401403

9. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

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

ÖNEMLİ NOTLAR:

*Değerleme Uzmanının yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının, değerlendirme uzmanlarının adlarının ya da mesleki niteliklerinin referans olarak verilmesi yasaktır.

- İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3.şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur;
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır;
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur
- Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir;
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir;
- Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak denetlemiştir;
- Değerleme Uzmanı mesleki eğitim şartlarını haizdir;
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- İşbu rapor Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak tanzim edilmiştir.