Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

NOVA
TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Bağcılar / İSTANBUL

Nurol Park E Blok

Rapor No : 2025/3585

Rapor Tarihi : 08 Ocak 2026

BARIS METEKOGLU
Bu belge ********** kimlik numarali BARIS METEKOGLU tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
e-imza Tarih: 15/01/2026 14:53

MEHMET AYIKDIR
Bu belge ********** kimlik numarali MEHMET AYIKDIR tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
e-imza Tarih: 15/01/2026 14:46

TAYFUN KURU
Bu belge ********** kimlik numarali TAYFUN KURU tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
e-imza Tarih: 15/01/2026 14:44

Esentepe Mahallesi Milangaz Caddesi Tüysun Sokak Asia Residence No:73 A Blok Kat:10 Daire 30 Kartal/İSTANBUL
Tel: 0216 455 36 69 Fax: 0216 455 38 84 info@novatd.com http://www.novatd.com

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerlenen Mülkiyet Hakları	:	Tam mülkiyet
Dayanak Sözleşme Tarihi – No	:	10 Aralık 2025 – 003
Değerleme Tarihi	:	31 Aralık 2025
Rapor Tarihi	:	08 Ocak 2026
Rapor No	:	2025/3585
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Adresi	:	15 Temmuz Mahallesi, Bahar Caddesi üzerinde konumlu, 45 kapı numaralı, Nurol Park sitesinde E Blok bünyesinde yer alan 87 adet bağımsız bölüm Bağcılar / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	:	İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, 15 Temmuz Mahallesi, 3153 ada, 14 no'lu parselde kayıtlı "A Blok 34 Katlı, B Blok 15 Katlı, C Blok 34 Katlı, D Blok 30 Katlı, E Blok 6 Katlı, F Blok 11 Katlı, G Blok 11 Katlı, H Blok 23 Katlı, J Blok 24 Katlı, K Blok 33 Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası" nitelikli ana taşınmaz bünyesinde E Blok'ta yer alan 87 adet bağımsız bölüm
Sahibi	:	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)
İmar Durumu	:	"Prestij Hizmet Alanı" "Emsal: 2,00 ve TAKS:0,50"
Toplam Satılabilir / Kiralanabilir Alan	:	19.016 m^2
Raporun Konusu	:	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen bağımsız bölümlerin ayrı ayrı ve toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERİ (KDV Hariç)		
Taşınmazların toplam pazar değeri	**1.068.857.000,-TL**	**24.790.000,-USD**
Taşınmazların yıllık toplam kira değeri	**76.662.300,-TL**	**1.778.000,-USD**

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	**Denetmen**	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**
Barış METEKOĞLU (SPK Lisans Belge No: 401255)	Mehmet AYIKDIR (SPK Lisans Belge No: 401233)	Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)

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", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" 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.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM DEĞER TANIMI VE UYGUNLUK BEYANI 3

2. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ 5

3. BÖLÜM ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 7

4. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER 9

5. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 18

6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....25

7. BÖLÜM KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....36

8. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....50

9. BÖLÜM SONUÇ 52

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

1. BÖLÜM DEĞER TANIMI VE UYGUNLUK BEYANI

1.1 Değer Tanımı ve Geçerlilik Koşulları

Bu rapor, müşterinin talebine istinaden yukarıda tapu bilgileri belirtilen taşınmazların Türk Lirası cinsinden toplam pazar değerinin 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, değerlenen varlığın veya yükümlülüğün değerleme 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 değerleme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerleme 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 değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Bu değerleme 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.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen pazar değeri değerleme tarihi itibariyle belirlenmiş olup değerleme tarihine özgüdür.

İşbu değerleme 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 ön yargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme çalışmasını gerçekleştiren kişiler ve kuruluşumuzun taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargısı 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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

2. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

2.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 08.01.2026 tarihinde, 2025/3585 rapor numarası ile hazırlanmıştır.

2.2 Raporu hazırlayanları ad ve soyadları, sorumlu değerleme uzmanının adı ve soyadı

Bu değerleme raporunu 401255 SPK Lisans belge no'suna sahip değerleme uzmanı Barış METEKOĞLU, 401233 SPK Lisans belge no'suna sahip sorumlu değerleme uzmanı / denetmen Mehmet AYIKDIR ile 401454 SPK Lisans belge no'suna sahip sorumlu değerleme uzmanı Tayfun KURU hazırlamıştır.

2.3 Değerleme tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 31.12.2025 tarihinde çalışmalara başlamış ve 08.01.2026 tarihi itibari ile raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

2.4 Dayanak sözleşmesinin tarihi ve numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 003 no'lu ve 10.12.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

2.5 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", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" 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.

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

1.

Talep Tarihi : 02 Aralık 2019 – 003

Ekspertiz Tarihi : 26 Aralık 2019

Rapor Tarihi : 31 Aralık 2019

Rapor No : 2019/5850

Raporu Hazırlayanlar : Taşkın PUYAN / İşletmeci
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 405206
Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123

Taşınmazların toplam pazar değeri	**286.950.000,-TL**
Taşınmazların yıllık toplam kira değeri	**13.944.960,-TL**
Ortalama ayık birim kira değeri	**65,-TL**

E blok bünyesinde yer alan 87 adet bağımsız bölümün değerlemesine yönelik hazırlanmıştır.

2.

Talep Tarihi : 03 Aralık 2020 – 005

Ekspertiz Tarihi : 25 Aralık 2020

Rapor Tarihi : 31 Aralık 2020

Rapor No : 2020/7479

Raporu Hazırlayanlar : Taşkın PUYAN / İşletmeci
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 405206
Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123

Taşınmazların toplam pazar değeri	**287.184.000,-TL**
Taşınmazların yıllık toplam kira değeri	**14.159.460,-TL**

E blok bünyesinde yer alan 87 adet bağımsız bölümün değerlemesine yönelik hazırlanmıştır.

3.

Talep Tarihi : 03 Aralık 2024 – 001

Ekspertiz Tarihi : 26 Aralık 2024

Rapor Tarihi : 31 Aralık 2024

Rapor No : 2024/3246

Raporu Hazırlayanlar : İbrahim YİĞİT/ Harita Mühendisi
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 409952
Mehmet AYIKDIR / İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401233

Taşınmazların toplam pazar değeri	**829.312.000,-TL**
Taşınmazların yıllık toplam kira değeri	**53.795.640,-TL**

E blok bünyesinde yer alan 87 adet bağımsız bölümün değerlemesine yönelik hazırlanmıştır.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

3. BÖLÜM ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

3.1 Şirketi Tanıtıcı Bilgiler

ŞİRKETİN ÜNVANI	**:**	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	**:**	İçerenköy Mahallesi, Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi, Kayışdağı İş Merkezi, No: 91, Kat: 3 Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	**:**	+90 (216) 455 36 69
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 problemli durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	**:**	16 Mayıs 2011
SERMAYESİ	**:**	270.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	**:**	777424
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	**:**	23 Mayıs 2011 / 7820

Not-1 : Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibariyle Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

Not-2 : Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 28.06.2012 tarih ve 4821 no'lu kararı ile değerleme hizmeti yetkisi verilmiştir.

3.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

ŞİRKETİN ÜNVANI	**:**	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	**:**	Maslak Mahallesi, Büyükdere Caddesi, No:257 Sarıyer / İSTANBUL
TELEFON NO	**:**	0 212 286 82 40
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	**:**	335.348.000,-TL
KAYITLI SERMAYE TAVANI	**:**	1.000.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	**:**	01 Eylül 1997
FAALİYET KONUSU	**:**	Gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarından ortaklık portföyünü oluşturmak ve yönetmek.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	**:**	Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

3.3 Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar ve işin kapsamı

Bu rapor, Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden yukarıda adresi detaylı olarak verilen ve şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerin Türk Lirası cinsinden 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 Tebliğ" 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 değerleme raporu amacına uygun olarak hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama tarafımıza getirilmemiştir.

4. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

4.1 Gayrimenkullerin yeri, konumu, tanımı, tapu kayıtları, plan, proje, ruhsat, şema vb. dökümanlar hakkında bilgiler

4.1.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Durumu

SAHİBİ	**:**	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)
İLİ	**:**	İstanbul
İLÇESİ	**:**	Bağcılar
MAHALLESİ	:	15 Temmuz
PAFTA NO	**:**	245DS4B
ADA NO	**:**	3153
PARSEL NO	**:**	14
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	**:**	A Blok 34 Katlı, B Blok 15 Katlı, C Blok 34 Katlı, D Blok 30 Katlı, E Blok 6 Katlı, F Blok 11 Katlı, G Blok 11 Katlı, H Blok 23 Katlı, J Blok 24 Katlı, K Blok 33 Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası (**)
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	**:**	55.268,17 m²
YEVMİYE NO	**:**	12503
TAPU TARİHİ	**:**	26.05.2017

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
1	E	1	2. Bodrum	Dükkân	1985 / 5526817	435	42976
2	E	2	1. Bodrum	Dükkân	2657 / 5526817	435	42977
3	E	3	1. Bodrum	Dükkân	3308 / 5526817	435	42978
4	E	4	1. Bodrum	Dükkân	1306 / 5526817	435	42979
5	E	5	1. Bodrum	Dükkân	3549 / 5526817	435	42980
6	E	6	1. Bodrum	Dükkân	3444 / 5526817	435	42981
7	E	7	1. Bodrum	Dükkân	479 / 5526817	435	42982
8	E	8	1. Bodrum	Dükkân	5997 / 5526817	435	42983
9	E	9	1. Bodrum	Dükkân	4381 / 5526817	435	42984
10	E	10	1. Bodrum	Dükkân	3869 / 5526817	435	42985
11	E	11	1. Bodrum	Dükkân	2621 / 5526817	435	42986
12	E	12	1. Bodrum	Dükkân	4987 / 5526817	435	42987
13	E	13	1. Bodrum	Dükkân	4930 / 5526817	435	42988
14	E	14	1. Bodrum	Dükkân	88743 / 5526817	435	42989
15	E	15	1. Bodrum	Dükkân	82790 / 5526817	435	42990
16	E	16	1. Bodrum	Dükkân	16448 / 5526817	435	42991
17	E	17	1. Bodrum	Dükkân	9326 / 5526817	435	42992

18	E	18	1. Bodrum	Dükkân	6901 / 5526817	435	42993
19	E	19	1. Bodrum	Dükkân	5004 / 5526817	435	42994
20	E	20	1. Bodrum	Dükkân	7200 / 5526817	435	42995
21	E	21	1. Bodrum	Dükkân	29318 / 5526817	435	42996
22	E	22	1. Bodrum	Dükkân	23283 / 5526817	435	42997
23	E	23	1. Bodrum	Dükkân	28568 / 5526817	435	42998
24	E	24	1. Bodrum	Dükkân	4217 / 5526817	435	42999
25	E	25	1. Bodrum	Dükkân	3292 / 5526817	435	43000
26	E	26	1. Bodrum	Dükkân	3492 / 5526817	435	43001
27	E	27	1. Bodrum	Dükkân	21096 / 5526817	435	43002
28	E	28	1. Bodrum	Dükkân	8455 / 5526817	435	43003
29	E	29	1. Bodrum	Dükkân	1906 / 5526817	435	43004
30	E	30	1. Bodrum	Dükkân	1634 / 5526817	435	43005
31	E	31	1. Bodrum	Dükkân	3477 / 5526817	435	43006
32	E	32	1. Bodrum	Dükkân	4009 / 5526817	435	43007
33	E	33	1. Bodrum	Dükkân	2714 / 5526817	435	43008
34	E	34	1. Bodrum	Dükkân	2389 / 5526817	435	43009
35	E	35	1. Bodrum	Dükkân	2415 / 5526817	435	43010
36	E	36	1. Bodrum	Dükkân	4016 / 5526817	435	43011
37	E	37	1. Bodrum	Dükkân	3508 / 5526817	435	43012
38	E	38	1. Bodrum	Dükkân	3047 / 5526817	435	43013
39	E	39	1. Bodrum	Dükkân	3497 / 5526817	436	43014
40	E	40	1. Bodrum	Dükkân	1569 / 5526817	436	43015
41	E	41	1. Bodrum	Dükkân	1429 / 5526817	436	43016
42	E	42	1. Bodrum	Dükkân	1901 / 5526817	436	43017
43	E	43	1. Bodrum	Dükkân	2814 / 5526817	436	43018
44	E	44	1. Bodrum	Dükkân	2085 / 5526817	436	43019
45	E	45	1. Bodrum	Dükkân	2662 / 5526817	436	43020
46	E	46	1. Bodrum	Dükkân	2089 / 5526817	436	43021
47	E	47	1. Bodrum	Dükkân	1486 / 5526817	436	43022
48	E	48	1. Bodrum	Dükkân	2029 / 5526817	436	43023
49	E	49	1. Bodrum	Dükkân	2530 / 5526817	436	43024
50	E	50	1. Bodrum	Dükkân	1509 / 5526817	436	43025
51	E	51	1. Bodrum	Dükkân	2017 / 5526817	436	43026
52	E	52	1. Bodrum	Dükkân	1429 / 5526817	436	43027
53	E	53	1. Bodrum	Dükkân	1429 / 5526817	436	43028
54	E	54	1. Bodrum	Dükkân	1901 / 5526817	436	43029
55	E	55	1. Bodrum	Dükkân	2813 / 5526817	436	43030
56	E	56	1. Bodrum	Dükkân	2085 / 5526817	436	43031
57	E	57	1. Bodrum	Dükkân	2662 / 5526817	436	43032
58	E	58	1. Bodrum	Dükkân	2088 / 5526817	436	43033
59	E	59	1. Bodrum	Dükkân	1486 / 5526817	436	43034
60	E	60	1. Bodrum	Dükkân	2029 / 5526817	436	43035
61	E	61	1. Bodrum	Dükkân	2530 / 5526817	436	43036

62	E	62	1. Bodrum	Dükkân	2394 / 5526817	436	43037
63	E	63	1. Bodrum	Dükkân	2017 / 5526817	436	43038
64	E	64	1. Bodrum	Dükkân	1429 / 5526817	436	43039
65	E	65	1. Bodrum	Dükkân	5769 / 5526817	436	43040
66	E	66	1. Bodrum	Dükkân	4507 / 5526817	436	43041
67	E	67	1. Bodrum	Dükkân	37684 / 5526817	436	43042
68	E	68	1. Bodrum	Dükkân	4767 / 5526817	436	43043
69	E	69	1. Bodrum	Dükkân	4122 / 5526817	436	43044
70	E	70	1. Bodrum	Dükkân	5656 / 5526817	436	43045
71	E	71	1. Bodrum	Dükkân	5974 / 5526817	436	43046
72	E	72	1. Bodrum	Dükkân	5018 / 5526817	436	43047
73	E	73	1. Bodrum	Dükkân	19498 / 5526817	436	43048
74	E	74	1. Bodrum	Dükkân	11445 / 5526817	436	43049
75	E	75	1. Bodrum	Dükkân	9864 / 5526817	436	43050
76	E	76	1. Bodrum	Dükkân	4040 / 5526817	436	43051
77	E	77	1. Bodrum	Dükkân	6757 / 5526817	436	43052
78	E	78	1. Bodrum	Dükkân	12337 / 5526817	436	43053
79	E	79	1. Bodrum	Dükkân	9795 / 5526817	436	43054
80	E	80	1. Bodrum	Asma Katlı Dükkân	3397 / 5526817	436	43055
81	E	81	1. Bodrum	Asma Katlı Dükkân	2425 / 5526817	436	43056
82	E	82	1. Bodrum	Dükkân	6608 / 5526817	436	43057
83	E	83	1. Bodrum	Asma Katlı Dükkân	3146 / 5526817	436	43058
84	E	84	Zemin	Dükkân	13859 / 5526817	436	43059
85	E	85	Zemin	Dükkân	3380 / 5526817	436	43060
86	E	86	Zemin	Dükkân	7634 / 5526817	436	43061
87	E	87	1. Normal	Dükkân	16598 / 5526817	436	43062

(*) Taşınmazlarda kat mülkiyetine geçilmiştir.

4.1.2 İlgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Yapılan İncelemeler

Bağcılar Tapu Müdürlüğü'nden temin edilen 05.12.2025 tarihli takyidat yazılarına göre rapor konusu taşınmazların üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

Beyanlar Bölümü:

(Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Müştereken)

- Yönetim Planı: 18.05.2017 tarihli. (26.05.2017 tarih ve 12503 yevmiye no ile)
- Yönetim Planı Değişikliği: 13.03.2018 tarihli. (22.03.2018 tarih ve 6625 yev. no ile)
- Yönetim Planı Değişikliği: 01.01.2002 tarihli. (09.04.2018 tarih ve 8067 yev. no ile)

Şerhler Bölümü: (*)

(Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Müştereken)

- T.E.K. Genel Müdürlüğü lehine, 99 yıllığı 1,-TL'den 29,25 m²'lik kısımda 31612 no'lu trafo merkezi ve 211 m²'lik kısımda geçiş yeri için kira şerhi. (05.05.1992 tarih ve 3826 yevmiye no ile)
- T.E.K. Genel Müdürlüğü lehine, 99 yıllığı 1,-TL'den, 60 m²'lik kısımda 31836 no'lu trafo merkezi ve 769,88 m²'lik kısımda geçiş yeri için kira şerhi. (15.09.1992 tarih ve 8483 yevmiye no ile)
- Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine yıllığı 1,-TL bedelle 99 yıl müddetle kira şerhi. (16.06.2015 tarih ve 14902 yevmiye no ile)

(Yalnızca 79 no'lu Bağımsız Bölüm Üzerinde)

- 1.035.001,25 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (10 yıl süre ile toplam 828.001,00-TL bedelle Divan Turizm İşletmeleri A.Ş. lehine kira şerhi. (Başlama tarihi: 28.11.2017 süre 10 yıl) (16.05.2018 tarih ve 10928 yevmiye no ile)

4.1.3 İlgili Belediye'de Yapılan İncelemeler

Bağcılar Belediyesi Plan Proje Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve 28.11.2025 tarihli imar durum yazısına göre rapor konusu taşınmazların 15.09.2008 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Bağcılar Uygulama İmar Planı'nda **(PH) "Prestij Hizmet Alanı"** içerisinde kaldığı öğrenilmiştir.

ADA NO	PARSEL NO	PLAN FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTI
3153	14	Prestij Hizmet Alanı	- KAKS (E): 2,00 - TAKS: Zemin Katta Maksimum:0,50 Normal katta Maksimum:0,40

Not: Taban Alanı Katsayısı (TAKS): *Taban alanının imar parseli alanına oranıdır. Taban alanı kat sayısı, arazi eğimi nedeniyle tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan tüm bodrum katlar ile zemin kat izdüşümü birlikte değerlendirilerek hesaplanır. Uygulama imar planında çekme mesafeleri verilip TAKS verilmemiş ise çekme mesafelerine, bina cephe hatlarına ve ilgili imar yönetmeliklerine göre uygulama yapılır.*

Katlar alanı katsayısı (KAKS) (Emsal): *Yapının inşa edilen tüm kat alanlarının toplamının imar parseli alanına oranını ifade eder.*

22 nci maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamı; parselin toplam emsale esas alanının % 30'unu aşamaz. Ancak; 27.11.2007 tarihli ve 2007/12937 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince yapılması zorunlu olan, korunumlu ya da korunumsuz normal merdiven dışındaki yangın merdiveni ve korunumlu koridorun asgari ölçülerdeki alanı ile yangın güvenlik holünün 6 m² si, son katın üzerindeki ortak alan teras çatılar, yapının ihtiyacı için bahçede yapılan açık otoparklar, konferans, spor, sinema ve tiyatro salonları gibi özellik arz eden umumi yapılarda düzenlenmesi zorunlu olan boşluklar, alışveriş merkezlerinde yapılan atrium boşluklarının her katta asgari ölçülerdeki alanı ile binaların bodrum katlarında yapılan;

a) Zorunlu otopark alanlarının 2 katı,

b) Sığınak, asansör boşlukları, merdivenler, bacalar, şaftlar, ışıklıklar, ısı ve tesisat alanları, yakıt ve su depoları, jeneratör ve enerji odası, kömürlükler ve kapıcı dairelerinin ilgili mevzuat, standart ya da bu Yönetmeliğe göre hesap edilen asgari alanları,
c) Konut kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanının % 10'unu, ticari kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanının % 50'sini aşmayan depo amaçlı eklentiler,
ç) Ortak alan niteliğindeki mescit ve müştemilatın konutlarda 150 m²'si, konut dışı yapılarda 300 m²'si,
d) Bütün cepheleri tamamen gömülü olmak ve ortak alan niteliğinde olmak kaydıyla; otopark alanları ve 22 nci maddede belirtilen tamamen gömülü ortak alanlar,
e) Ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanlarının ve çocuk bakım ünitelerinin toplam 100 m²'si bu hesaba dâhil edilmeksizin emsal haricidir.

1/1000 Ölçekli Plan Örneği

4.1.4 Bağcılar Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde Taşınmazlara Ait Arşiv Dosyası Üzerinde Yapılan İncelemeler:

Bağcılar Tapu Müdürlüğü arşivinde bulunan kat irtifakına esas 29.12.2016 tarih ve 1198989 numaralı mimari proje incelenmiştir.

Taşınmazlar kat, kattaki konum alan ve mimari olarak projesiyle uyumludur.

Bağcılar Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde; rapor konusu taşınmazların yer aldığı site bünyesindeki tüm bloklara ait yapılan incelemelerde aşağıda yer alan yeni yapı ruhsatları tabloda sunulmuştur.

RUHSAT TARİHİ VE NO'SU	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. SAYISI	KONUT/OFİS/ DÜKKÂN ALANI (M^2)	ORTAK ALAN (M^2)	TOPLAM KULLANIM ALANI (M^2)
04.07.2013 - 245353	A	288	21.742,16	9.154,46	30.896,62
	B	44	6.765,17	1.335,06	8.100,23
	C	288	21.650,13	9.233,16	30.883,29
	D	260	19.588,20	8.344,28	27.932,48
	E	151	22.015,86	98.954,30	120.970,16
	F	42	5.243,17	955,66	6.198,83
	G	42	5.112,95	1.085,88	6.198,83
	H	154	7.776,33	2.582,89	10.359,22
	J	103	12.227,92	7.156,30	19.384,22
	K	1	10.430,28	1.490,26	11.920,54
TOPLAM		**1.373**	**132.552,17**	**140.292,25**	**272.844,42**

Proje bünyesinde yer alan tüm bloklar için 2014 yılı içerisinde aşağıda belirtilen tadilat ruhsatları alınmıştır.

RUHSAT TARİHİ VE NO'SU	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. SAYISI	KONUT/OFİS/ DÜKKÂN ALANI (M^2)	ORTAK ALAN (M^2)	TOPLAM KULLANIM ALANI (M^2)
26.05.2014 - 401959	A	288	20.157,35	10.881,24	31.038,59
	B	48	6.531,56	2.383,16	8.914,72
	C	288	20.157,35	10.881,24	31.038,59
	D	260	18.087,60	9.981,67	28.069,27
	E	80	21.671,69	127.488,63	149.160,32
	F	42	3.827,12	2.410,98	6.238,10
	G	42	3.827,12	2.410,98	6.238,10
	H	218	10.733,89	4.343,78	15.077,67
	J	119	11.183,14	7.975,43	19.158,57
	K	326	16.883,86	9.575,91	26.459,77
TOPLAM		**1.711**	**133.060,68**	**188.333,02**	**321.393,70**

Daha sonra proje bünyesinde yer alan tüm bloklar için 2016 yılı içerisinde aşağıda belirtilen tadilat ruhsatları alınmıştır.

RUHSAT TARİHİ VE NO'SU	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. SAYISI	KONUT/OFİS/ DÜKKÂN ALANI (M^2)	ORTAK ALAN (M^2)	TOPLAM KULLANIM ALANI (M^2)
21.06.2016 - 1035322	A	288	19.810,81	11.175,96	30.986,77
	B	48	6.659,44	2.255,28	8.914,72
	C	288	19.769,22	11.217,86	30.987,08
	D	260	17.977,50	10.054,86	28.032,36
	E	87	22.614,56	127.912,65	150.527,21
	F	42	4.333,74	1.898,97	6.232,71
	G	42	4.333,74	1.898,97	6.232,71
	H	218	9.575,86	5.574,24	15.150,10
	J	118	11.690,86	7.900,88	19.591,74
	K	326	16.779,87	9.679,90	26.459,77
TOPLAM		**1.717**	**133.545,60**	**189.569,57**	**323.115,17**

Son olarak proje bünyesinde yer alan tüm bloklar için 2016 yılı aralık ayında aşağıda belirtilen tadilat ruhsatları alınmıştır.

RUHSAT TARİHİ VE NO'SU	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. SAYISI	KONUT/OFİS/ DÜKKÂN ALANI (M^2)	ORTAK ALAN (M^2)	TOPLAM KULLANIM ALANI (M^2)
29.12.2016 - 1198989	A	288	19.808,64	11.175,96	30.984,60
	B	48	6.659,04	2.255,28	8.914,32
	C	288	19.768,32	11.217,86	30.986,18
	D	260	17.976,40	10.054,86	28.031,26
	E	87	23.052,53	127.912,65	150.965,18
	F	42	4.333,74	1.898,97	6.232,71
	G	42	4.333,56	1.898,97	6.232,53
	H	218	9.574,56	5.574,24	15.148,80
	J	118	11.690,26	7.900,88	19.591,14
	K	326	16.779,22	9.679,90	26.459,12
TOPLAM		**1.717**	**133.976,27**	**189.569,57**	**323.545,84**

Taşınmazlar için yukarıda belirtilen son tadilat ruhsatına istinaden 2017 yılında aşağıda belirtilen yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİHİ VE NO'SU	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. SAYISI	KONUT/OFİS/ DÜKKÂN ALANI (M²)	ORTAK ALAN (M²)	TOPLAM KULLANIM ALANI (M²)
10.02.2017 - 1206610	A	288	19.808,64	11.175,96	30.984,60
	B	48	6.659,04	2.255,28	8.914,32
	C	288	19.768,32	11.217,86	30.986,18
	D	260	17.976,40	10.054,86	28.031,26
	E	87	23.052,53	127.912,65	150.965,18
	F	42	4.333,74	1.898,97	6.232,71
	G	42	4.333,56	1.898,97	6.232,53
	H	218	9.574,56	5.574,24	15.148,80
	J	118	11.690,26	7.900,88	19.591,14
	K	326	16.779,22	9.679,90	26.459,12
TOPLAM		**1.717**	**133.976,27**	**189.569,57**	**323.545,84**

- Bağcılar Tapu Müdürlüğü arşivinde incelen kat irtifakına esas mimari proje Bağcılar Belediye arşivinde de incelenmiştir.
- Taşınmazların dosyasında yapılan incelemelerde olumsuz nitelikte herhangi bir evraka 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 (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde tapu kayıtlarında yer alan yönetim planı beyanı ile İlgili irtifak hakkı TEK Kurumunun bölgede verdiği hizmete yönelik kısıtlayıcı özellikleri olmayıp, şerhler rutin uygulama olup taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır. Diğer kira sözleşmesi de rutin uygulama olup taşınmazın 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) ve kiralanmasında 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 son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

Yapılan incelemelerde taşınmazların tapu ve kadastro kayıtlarında son üç yıl içerisinde aşağıdaki değişiklikler belirlenmiştir.

- Taşınmazlar için 19.08.2016 tarih ve 19781 yevmiye no ile kat irtifakı kurulmuştur.
- Daha sonra kat irtifakı 18.05.2017 tarih ve 11818 yevmiye no ile terkin edilip ana gayrimenkul niteliği "Arsa"ya dönüştürülmüştür.
- Ana gayrimenkulün "Arsa" niteliği; 18.05.2017 tarih ve 11904 yevmiye no ile belediye ve mücavir alanlarda cins değişikliği işlemi ile "A Blok 34 Katlı, B Blok 15 Katlı, C Blok 34 Katlı, D Blok 30 Katlı, E Blok 6 Katlı, F Blok 11 Katlı, G Blok 11 Katlı, H Blok 23 Katlı, J Blok 24 Katlı, K Blok 33 Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası"na dönüştürülmüştür.
- Son olarak; 26.05.2017 tarih ve 12503 yevmiye no ile taşınmazlarda kat mülkiyeti kurulmuştur.

4.3.2 Belediye İncelemesi

Bağcılar Belediyesi İmar Müdürlüğü 12.11.2020 tarihli imar durum yazısına göre;

Rapor konusu taşınmazlar 15.09.2008 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Bağcılar Uygulama İmar Planı'nda (PH) "Prestij Hizmet Alanı" içerisinde kaldığı öğrenilmiş olup, son 3 yıl içerisinde imar durumlarında herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

4.3.3 Hukuki Durum İncelemesi

Taşınmazların hukuki durumlarında herhangi bir kısıtlılık bulunmamaktadır.

4.4 Gayrimenkullerin bulunduğu bölgenin imar durumuna ilişkin bilgiler

Taşınmazların bulunduğu parselin imar durumu **"Prestij Hizmet Alanı"**'dır. Bölgede genel olarak aynı aks üzerinde Ticaret (Merkezi İş Alanı ve Prestij Hizmet Alanı) ve Konut Alanı lejantına sahip parseller üzerinde yapılar bulunmaktadır.

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

Değerlemeye konu taşınmazların konumladığı binaya ait; yapı ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcut olup, yukarıda raporumuzun 4.1.4 bölümünde detayı paylaşılmıştır.

Taşınmazların bulunduğu binayla alakalı olarak değerleme tarihi itibariyle 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 itibariyle 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 3153 ada 14 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 4.1.4 bölümünde 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

Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesi alınmış olup yapı denetimle bir ilişkisi kalmamıştır.

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

Bu değerleme raporu, proje değerleme çalışması için hazırlanmamıştır.

4.10 Varsa, gayrimenkul enerji verimlilik sertifikası hakkında bilgi

Rapor konu taşınmazların konumlu olduğu blok için aşağıda yer alan enerji kimlik belgeleri düzenlenmiştir.

Blok No	Enerji Sınıfı	Numarası	Veriliş Tarihi
E	B	S3467D23E8825	25.10.2016

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

5.1 Gayrimenkullerin bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, 15 Temmuz Mahallesi, Bahar Caddesi üzerinde, 45 kapı no'lu yerde konumlu Nurol Park bünyesinde E Blok'ta bulunan 87 adet bağımsız bölümdür.

Değerlemeye konu taşınmazların tamamı dükkân niteliğindedir.

Taşınmazlara ulaşım; ana ulaşım aksı üzerinde olduklarından özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile kolaylıkla sağlanmakta olup, Basın Ekspres Yolu'na paralel uzanan, Bağcılar ilçesinin 15 Temmuz Mahallesi'nde bulunan, Bahar Caddesi ile Gülbahar Caddesi arasında yer almaktadır.

Taşınmazlar; TEM Otoyolu ile D100 (E-5) Karayolu'na yakın mesafede konumlu olup, Basın Ekspres Yolu üzerinden rahatlıkla görülebilmektedir.

Taşınmazların yakın çevresinde benzer niteliklerde inşa edilmiş projeler yer almakta olup, aynı lokasyonda Mall Of İstanbul, 212 Alışveriş Merkezi, Kemerburgaz Üniversitesi, Polat Port Rezidans, Starcity Outlet Center, Holiday Inn İstanbul Otel, Ağaoğlu My Office 212 Projesi, G Plus Projesi, Nish İstanbul Projesi, Business Port İstanbul Projesi, IstWest Projesi ve Kuyumcukent bulunmaktadır.

Merkezi konum, ulaşım rahatlığı, müşteri celbinin yüksek olması ve çevrenin ticari potansiyeli taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Bağcılar 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	:	~ 9
BLOK SAYISI	:	10 (A, B, C, D, E, F, G, H, J, K)
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m^2)*	:	323.545,84 m^2
ELEKTRİK	:	Şebeke
JENERATÖR	:	Mevcut
TRAFO	:	Mevcut
PARATONER	:	Mevcut
SU	:	Şebeke
SU DEPOSU	:	Mevcut
HİDROFOR	:	Mevcut
KANALİZASYON	:	Şebeke
KLİMA TESİSATI	:	Merkezi fan - coil sistemi mevcut
ISITMA SİSTEMİ	:	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 sprinker hatları mevcut
YANGIN MERDİVENİ	:	Mevcut
DIŞ CEPHE	:	Dış cephe kaplama ve boyalı
ÇATI	:	Teras tipi çatı
OTOPARK	:	Açık ve kapalı otopark yeri mevcut

(*) Toplam inşaat alanı yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinden alınmıştır.

5.2.1 Binanın Genel Özellikleri

- Söz konusu taşınmazlar 3153 ada 14 parsel üzerinde inşa edilmiştir.
- Site bünyesinde; 8 adet konut bloğu, 1 adet ofis bloğu ve 1 adet dükkân bloğu yer almaktadır. A, B, C, D, F, G, H ve K bloklar; konut bloğu, J Blok; ofis bloğu ve E Blok ise, dükkân bloğudur.
- Konut bloklarından; A, C ve D bloklar Tower Blok, F ve G bloklar; Loft Blok, H ve K Blok ise; Residence Blok olarak isimlendirilmiştir. B Blok'a isim verilmemiştir.
- Site bünyesinde; toplam 1.512 adet konut, 87 adet dükkân ve 118 adet ofis olmak üzere toplam 1.717 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Projenin toplam inşaat alanı **323.545,84 m²**'dir.
- A blok; 3 bodrum, zemin ve 30 normal kat olmak üzere toplam 34 katlıdır.
- B Blok; 3 bodrum, zemin ve 11 normal kat olmak üzere toplam 15 katlıdır.
- C blok; 3 bodrum, zemin ve 30 normal kat olmak üzere toplam 34 katlıdır.
- D Blok; 3 bodrum, zemin ve 26 normal kat olmak üzere toplam 30 katlıdır.
- **E Blok; 4 bodrum ve zemin kat olmak üzere toplam 5 katlıdır.**
- F ve G bloklar; 4 bodrum, zemin ve 6 normal kat olmak üzere toplam 11 katlıdır.
- H Blok; 4 bodrum, zemin ve 18 normal kat olmak üzere toplam 23 katlıdır.
- J Blok; 4 bodrum, zemin ve 19 normal kat olmak üzere toplam 24 katlıdır.
- K Blok; 4 bodrum, zemin ve 28 normal kat olmak üzere toplam 33 katlıdır.
- Blokların güney ve batı yönü olmak üzere 2 adet otopark girişi mevcuttur. 1+1 ve 2+1 tipi dairelerin 1'er araç, 3+1 ve 4+1 tipi dairelerin ise 2'şer adet otopark hakkı bulunmaktadır.
- Ticari alanların ise açık ve kapalı olmak üzere ayrı otoparkları bulunmaktadır.
- Gülbahar Caddesi cephesinden 2 adet yaya girişi bulunmaktadır. Bu girişlerde merdiven ve asansör de bulunmaktadır. Peyzaj alanlarında da restoran ve kafeler için ayrıca asansörler bulunmaktadır.
- Site bünyesinde; açık ve kapalı yüzme havuzu, güneşlenme terasları, süs havuzları, yürüme yolları, çocuk oyun parkları, spor merkezi, ticari üniteler, açık ve kapalı otopark alanları ve 24 saat özel güvenlik hizmeti bulunmaktadır.
- Sitenin; elektrik su ve kanalizasyonu şebekeden karşılanmakta olup, site bünyesinde; trafo, jeneratörler, su depoları, merkezi ısıtma sistemi, yangın söndürme tesisatları, güvenlik kameraları ve güvenlik personelleri bulunmaktadır.

5.2.2 Taşınmazların Genel Özellikleri

- Değerlemeye konu taşınmazların tamamı E Blok'ta konumlanmakta olup, 87 adet dükkândan oluşmaktadır.
- Değerlemeye konu taşınmazların blok, kat, nitelik ve satışa esas brüt alanları aşağıda tabloda sunulmuştur.

BLOK NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN (M²)
E	1	2. Bodrum	Dükkân	58,30
E	2	1. Bodrum	Dükkân	79,73
E	3	1. Bodrum	Dükkân	98,52
E	4	1. Bodrum	Dükkân	39,90
E	5	1. Bodrum	Dükkân	105,60
E	6	1. Bodrum	Dükkân	102,66
E	7	1. Bodrum	Dükkân	15,42
E	8	1. Bodrum	Dükkân	177,22
E	9	1. Bodrum	Dükkân	128,39
E	10	1. Bodrum	Dükkân	111,75
E	11	1. Bodrum	Dükkân	76,45
E	12	1. Bodrum	Dükkân	143,63
E	13	1. Bodrum	Dükkân	141,96
E	14	1. Bodrum	Dükkân	2.481,25
E	15	1. Bodrum	Dükkân	2.313,17
E	16	1. Bodrum	Dükkân	462,79
E	17	1. Bodrum	Dükkân	265,63
E	18	1. Bodrum	Dükkân	198,63
E	19	1. Bodrum	Dükkân	143,67
E	20	1. Bodrum	Dükkân	204,57
E	21	1. Bodrum	Dükkân	823,46
E	22	1. Bodrum	Dükkân	654,92
E	23	1. Bodrum	Dükkân	638,17
E	24	1. Bodrum	Dükkân	121,65
E	25	1. Bodrum	Dükkân	95,48
E	26	1. Bodrum	Dükkân	101,87
E	27	1. Bodrum	Dükkân	684,67
E	28	1. Bodrum	Dükkân	242,83
E	29	1. Bodrum	Dükkân	57,57
E	30	1. Bodrum	Dükkân	49,33
E	31	1. Bodrum	Dükkân	102,02
E	32	1. Bodrum	Dükkân	115,09
E	33	1. Bodrum	Dükkân	79,42
E	34	1. Bodrum	Dükkân	69,29
E	35	1. Bodrum	Dükkân	70,98
E	36	1. Bodrum	Dükkân	115,12
E	37	1. Bodrum	Dükkân	102,91
E	38	1. Bodrum	Dükkân	90,29
E	39	1. Bodrum	Dükkân	104,22
E	40	1. Bodrum	Dükkân	47,29

E	41	1. Bodrum	Dükkân	43,36
E	42	1. Bodrum	Dükkân	55,81
E	43	1. Bodrum	Dükkân	83,53
E	44	1. Bodrum	Dükkân	61,98
E	45	1. Bodrum	Dükkân	78,90
E	46	1. Bodrum	Dükkân	62,53
E	47	1. Bodrum	Dükkân	44,92
E	48	1. Bodrum	Dükkân	60,45
E	49	1. Bodrum	Dükkân	78,13
E	50	1. Bodrum	Dükkân	45,05
E	51	1. Bodrum	Dükkân	59,50
E	52	1. Bodrum	Dükkân	43,37
E	53	1. Bodrum	Dükkân	43,37
E	54	1. Bodrum	Dükkân	55,79
E	55	1. Bodrum	Dükkân	83,53
E	56	1. Bodrum	Dükkân	61,97
E	57	1. Bodrum	Dükkân	78,91
E	58	1. Bodrum	Dükkân	62,52
E	59	1. Bodrum	Dükkân	44,88
E	60	1. Bodrum	Dükkân	60,45
E	61	1. Bodrum	Dükkân	78,13
E	62	1. Bodrum	Dükkân	71,58
E	63	1. Bodrum	Dükkân	59,50
E	64	1. Bodrum	Dükkân	43,37
E	65	1. Bodrum	Dükkân	169,07
E	66	1. Bodrum	Dükkân	131,82
E	67	1. Bodrum	Dükkân	1.064,25
E	68	1. Bodrum	Dükkân	142,65
E	69	1. Bodrum	Dükkân	121,12
E	70	1. Bodrum	Dükkân	165,00
E	71	1. Bodrum	Dükkân	173,36
E	72	1. Bodrum	Dükkân	148,88
E	73	1. Bodrum	Dükkân	549,13
E	74	1. Bodrum	Dükkân	323,27
E	75	1. Bodrum	Dükkân	279,06
E	76	1. Bodrum	Dükkân	115,84
E	77	1. Bodrum	Dükkân	193,23
E	78	1. Bodrum	Dükkân	350,01
E	79	1. Bodrum	Dükkân	279,90
E	80	1. Bodrum	Asma Katlı Dükkân	101,53
E	81	1. Bodrum	Asma Katlı Dükkân	74,72
E	82	1. Bodrum	Dükkân	185,00
E	83	1. Bodrum	Asma Katlı Dükkân	94,48
E	84	Zemin	Dükkân	392,93
E	85	Zemin	Dükkân	96,98
E	86	Zemin	Dükkân	219,60
E	87	1. Normal	Dükkân	466,83
			Toplam	**19.016,01**

Değerlemeye konu 87 adet bağımsız bölümün toplam brüt kullanım alanı; **19.016 m²**'dir. Taşınmazlarda ayrıca depo, tahsisli bahçe terası ve asma kat alanları bulunmaktadır. Değerlemede bu alanlar taşınmazların şerefiyelendirilmesi sırasında dikkate alınmıştır.

Rapor konusu taşınmazlar gibi benzer projelerde genel uygulama itibariyle kat alanı dikkate alınmakta olup, satılabilir alan bilgisi brüt alanlar (ortak alanlar, teknik alanlar, kat bahçesi, otopark vs.) dâhil edilerek pazarlandığı için müşteriden temin edilen brüt alanlar üzerinden toplam pazar değeri takdir edilmiştir.

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 bulunduğu yapı 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 gerektiği 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 Gayrimenkullerin değerleme tarihi itibariyle hangi amaçla kullanıldığı, gayrimenkul arsa veya arazi ise üzerinde herhangi bir yapı bulunup bulunmadığı ve varsa, bu yapıların hangi amaçla kullanıldığı hakkında bilgi

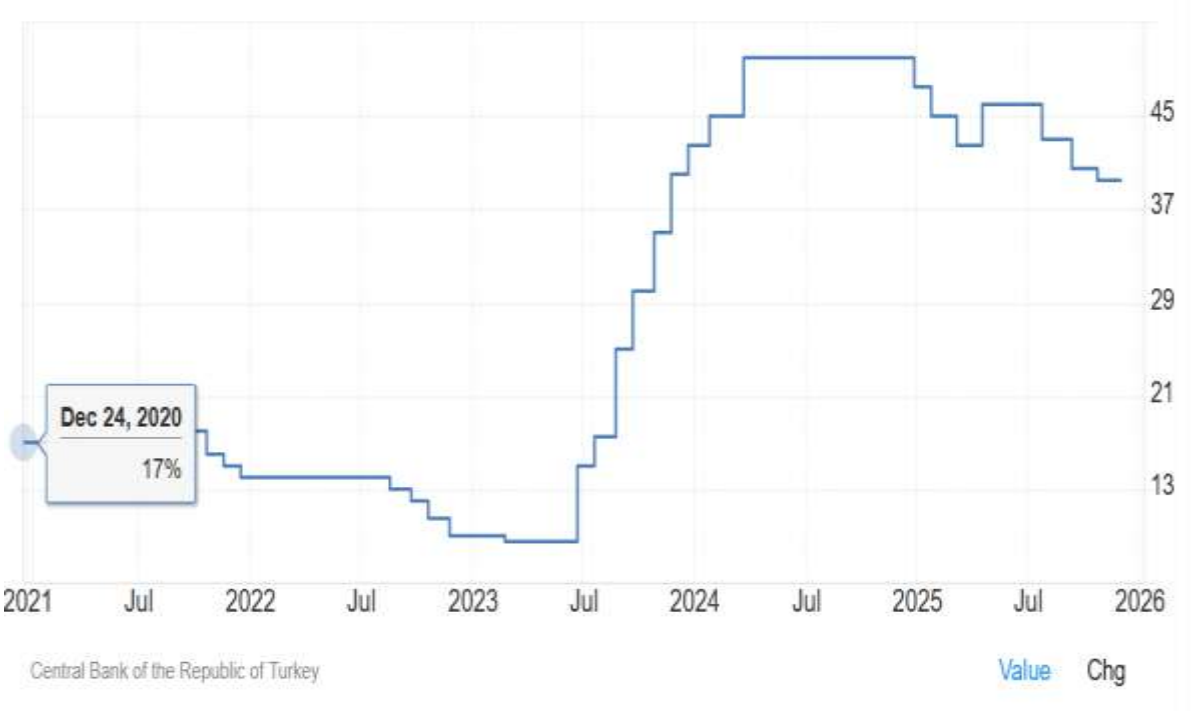
Değerleme tarihi itibariyle ana gayrimenkul bünyesinde yer alan taşınmazlar bir kısmı kiracıları tarafından işyeri olarak kullanılmakta olup, bir kısmı ise boş haldedir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 Türkiye'de Yaşanan Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

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 ise politika faizinde toplamda 500 baz puan indirime gidilmiş ve üretim, istihdam, büyüme, ihracata odaklı yeni bir ekonomik model uygulamasına geçilmiştir. Ancak yapılan faiz indirimleri kur artışlarının daha da hızlanmasına sebep olmuştur. Bunun üzerine 2021 Aralık ayının ikinci yarısında Cumhurbaşkanlığı Kararı ile çıkarılan Kur Garantili Mevduat Faiz Oranı modeli, döviz kurunda yaklaşık %20 civarında geri çekilme yaşansa da sonraki süreçte kur eski zirvelerini geçmiştir. Son dönemde maliyet politikalarında değişikliğe gidilerek gösterge faizleri % 50'ye yükseltilmiş Şubat 2025 itibariyle faiz indirimlerine başlanılsa da Nisan ayında faiz 350 baz puan artırılarak % 46 mertebesine çekilmiştir. 2025 3. çeyrek itibariyle faiz indirimlerine başlanılmış olup Eylül ayında faiz % 40,5 mertebesine çekilmiştir. Ekim ayında yapılan toplantıda ise gecelik vadede borç verme faiz oranını yüzde 43,5'ten yüzde 42,5'e, gecelik vadede borçlanma faiz oranını ise yüzde 39'dan yüzde 38'e indirmiştir.

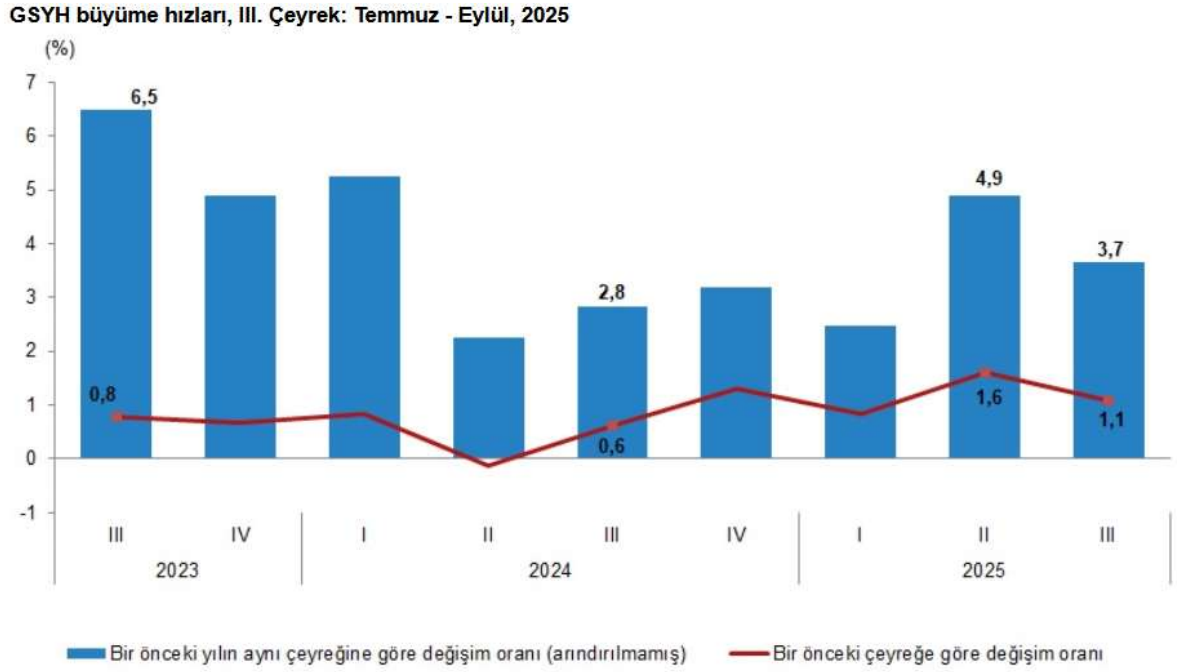


6.1.1 Türkiye Büyüme Verileri ve Yıllara Göre Enflasyon Oranları

GSYH 2025 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,7 arttı.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2025 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat %13,9, finans ve sigorta faaliyetleri %10,8, bilgi ve iletişim faaliyetleri %10,1, ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar %9,6, diğer hizmet faaliyetleri %7,1, sanayi sektörü %6,5, ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmetleri %6,3, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %4,4, gayrimenkul faaliyetleri %4,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %2,1 arttı. Tarım sektörü ise %12,7 azaldı.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %1,1 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2025 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,4 arttı.



Kaynak: TUİK

Mevcut Enflasyon Verileri

TÜFE'deki (2003=100) değişim 2025 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %0,87 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %29,74 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %31,07 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %35,91 artış olarak gerçekleşti.

En yüksek ağırlığa sahip 3 ana harcama grubunun yıllık değişimleri; gıda ve alkolsüz içeceklerde %27,44 artış, ulaştırmada %29,23 artış ve konutta %49,92 artış olarak gerçekleşti. İlgili ana grupların yıllık değişime olan etkileri ise gıda ve alkolsüz içeceklerde %6,83, ulaştırmada %4,55 ve konutta %7,57 oldu.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

TÜFE değişim oranları (%), Kasım 2025

	Kasım 2025	Kasım 2024	Kasım 2023
Bir önceki aya göre değişim oranı	0,87	2,24	3,28
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	29,74	42,91	60,09
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	31,07	47,09	61,98
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	35,91	60,45	53,40

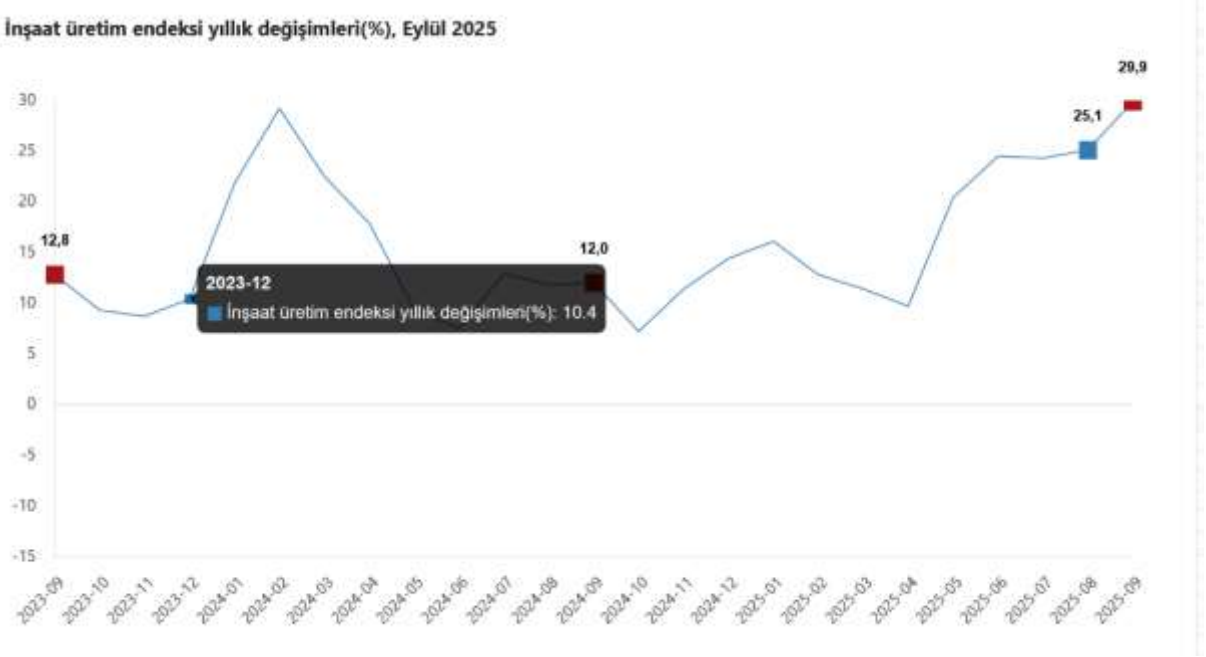
TÜFE yıllık değişim oranları (%), Kasım 2025

6.1.2 Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

2025 yılı 3. çeyreğinde yüzde 13,9'luk büyümeyle göstermiştir. İnşaat sektöründe sağlanan bu yüksek büyümenin arkasında,

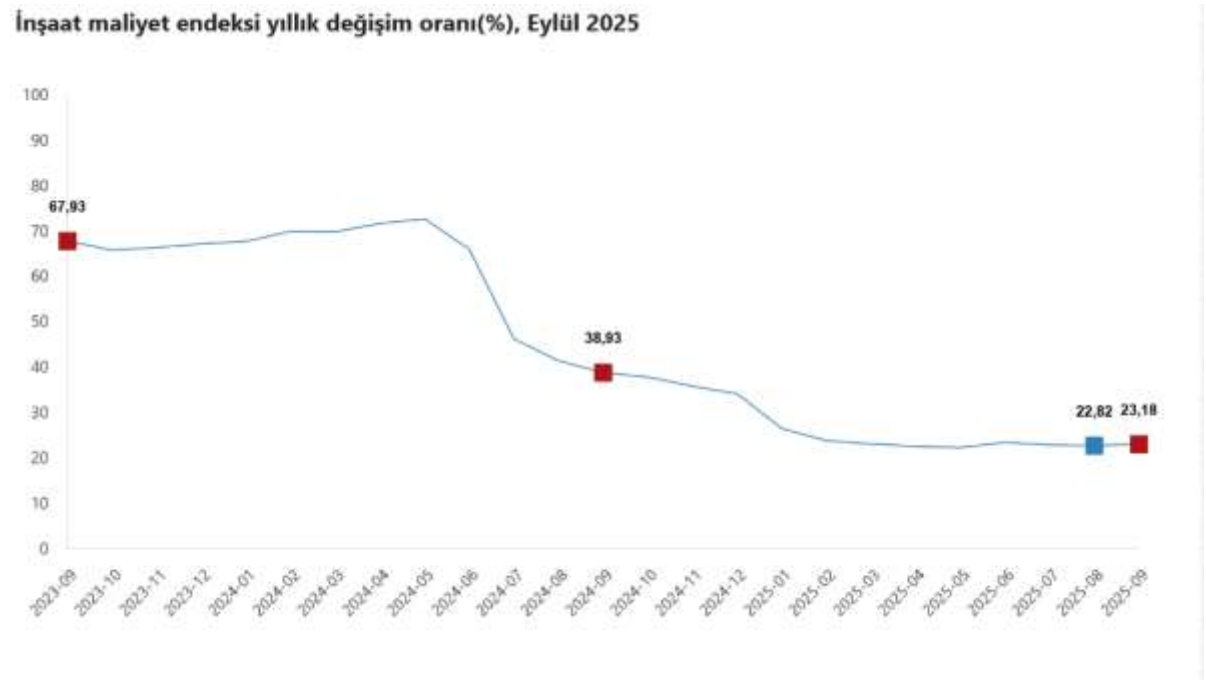
- Deprem bölgesi faaliyetleri,
- Kamunun altyapı ve sosyal donatı yatırımları,
- Yerel yönetimlerin yatırımları
- Kentsel dönüşüm faaliyetleri olduğu gözlenmiştir.

İnşaatın alt sektörleri (2021=100 referans yıllı) incelendiğinde, 2025 yılı Eylül ayında bina inşaatı sektörü endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %31,2 arttı, bina dışı yapıların inşaatı sektörü endeksi %23,3 arttı ve özel inşaat faaliyetleri sektörü endeksi %30,1 arttı.



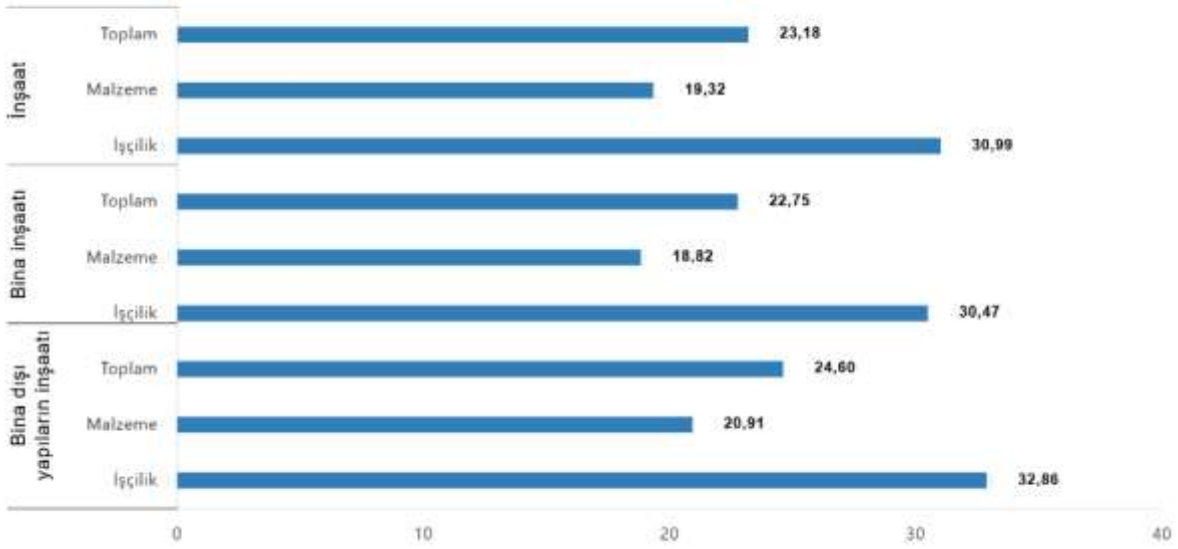
İnşaatın alt sektörleri incelendiğinde, 2025 yılı Eylül ayında bina inşaatı sektörü endeksi bir önceki aya göre %4,5 arttı, bina dışı yapıların inşaatı sektörü endeksi %3,2 arttı ve özel inşaat faaliyetleri sektörü endeksi %4,1 arttı.

İnşaat maliyet endeksi, 2025 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %0,87 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,18 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,90 arttı, işçilik endeksi %0,82 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,32 arttı, işçilik endeksi %30,99 arttı.



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,96 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,75 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,06 arttı, işçilik endeksi %0,80 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %18,82 arttı, işçilik endeksi %30,47 arttı

İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları(%), Eylül 2025



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen bina sayısı %22,3, daire sayısı %54,0 ve yüzölçümü %42,6 arttı.

Yapı ruhsatı verilen binaların daire sayısı ve yüzölçümü, III. Çeyrek 2025

Kaynak: TUİK

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Yapı ruhsatı istatistikleri, 2023-2025

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2023		**153 277**	**9,7**	**924 863**	**28,2**	**197 427 535**	**16,7**
	I	25 831	-9,8	134 083	-3,5	30 818 834	-6,8
	II	34 170	6,6	204 465	36,4	45 172 270	24,0
	III	39 487	25,2	225 159	48,8	48 930 821	29,2
	IV	53 789	13,0	361 156	28,3	72 505 611	17,4
2024		**143 204**	**-6,6**	**854 068**	**-7,7**	**180 167 599**	**-8,7**
	I	32 863	27,2	207 147	54,5	44 027 453	42,9
	II	27 641	-19,1	153 662	-24,8	33 607 616	-25,6
	III	34 301	-13,1	183 717	-18,4	39 126 179	-20,0
	IV	48 399	-10,0	309 542	-14,3	63 406 351	-12,5
2025	I	28 921	-12,0	169 454	-18,2	35 202 164	-20,0
	II	41 574	50,4	302 482	96,8	56 024 843	66,7
	III	41 946	22,3	282 855	54,0	55 779 732	42,6

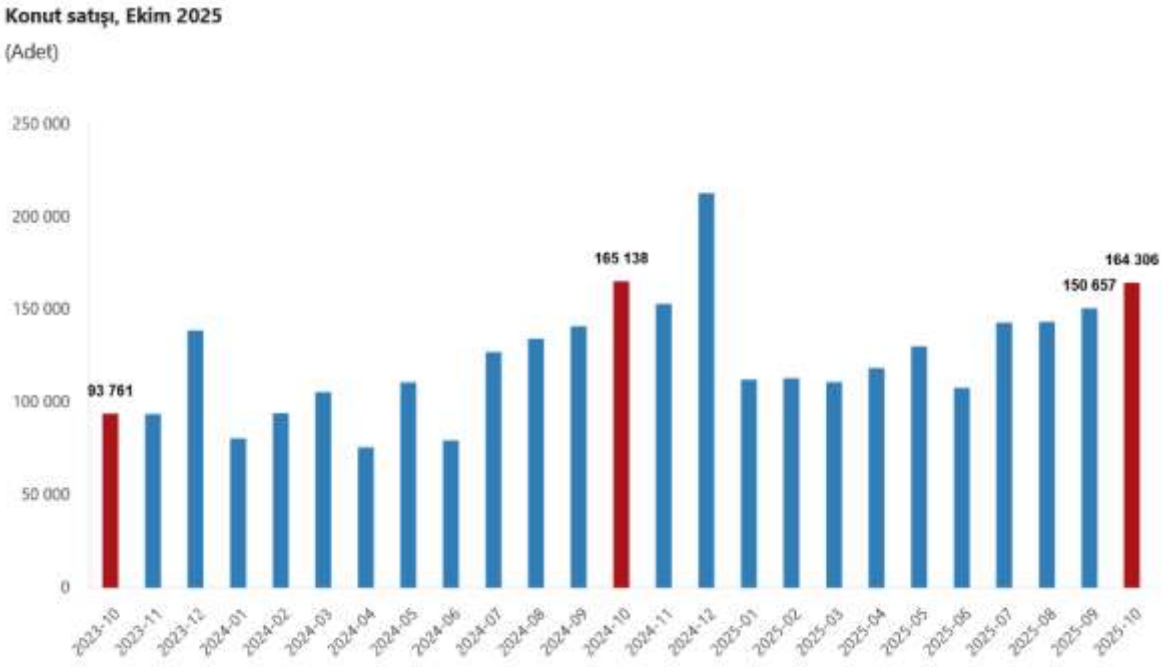
Kaynak: TUİK

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı III. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %5,6, daire sayısı ve yüzölçüm %22,8 arttı. 2025 yılı III. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 21,5 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4,7 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi.

6.1.3 Konut Satışları ve Konut Kredilerinin Durumu

Türkiye genelinde konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %0,5 oranında azalarak 164 bin 306 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 26 bin 305 ile İstanbul, 14 bin 681 ile Ankara ve 8 bin 678 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 86 ile Ardahan, 135 ile Bayburt ve 143 ile Tunceli olarak gerçekleşti. %29,1 oranında artarak 224 bin 991 olarak gerçekleşti.

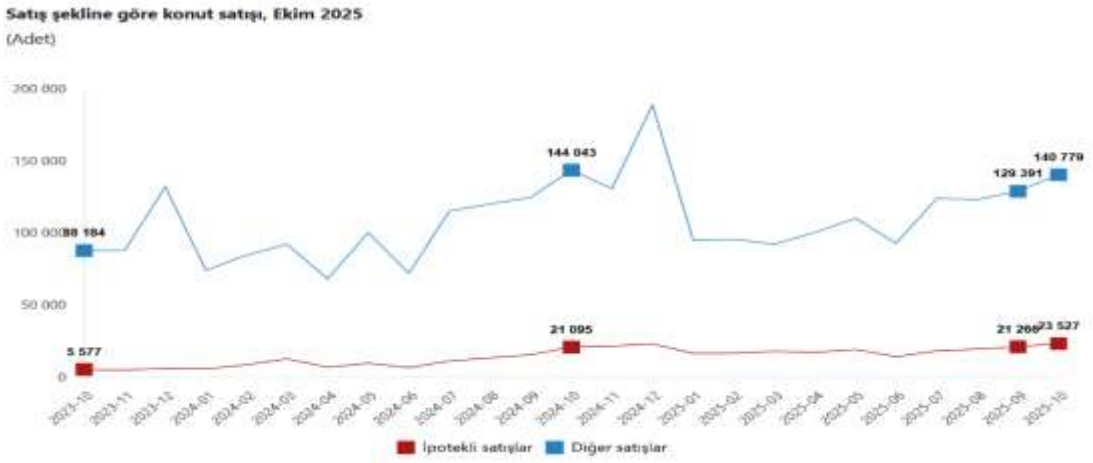
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %11,5 oranında artarak 23 bin 527 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %14,3 olarak gerçekleşti. Ocak-Ekim döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %64,0 oranında artarak 186 bin 20 oldu. Ekim ayında 5 bin 919; Ocak-Ekim döneminde ise 44 bin 490 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti.



Kaynak: TUİK

Türkiye genelinde diğer konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,3 oranında azalarak 140 bin 779 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %85,7 olarak gerçekleşti. Ocak-Ekim döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,8 oranında artarak 1 milyon 107 bin 13 oldu.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %4,9 oranında azalarak 54 bin 866 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %33,4 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Ekim döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,9 oranında artarak 397 bin 507 olarak gerçekleşti.



Yabancılara yapılan konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %0,8 oranında azalarak 2 bin 106 oldu. Ekim ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %1,3 olarak gerçekleşti. Yabancılara yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 729 ile Antalya, 725 ile İstanbul ve 192 ile Mersin oldu.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 Ekim ayında bir önceki aya göre yüzde 1,6 oranında artarak 198,8 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 31,6 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 1 oranında azalış göstermiştir. İstanbul, Ankara ve İzmir'in konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2025 yılı Mart ayında bir önceki aya göre, sırasıyla yüzde 2,7, 1,0 ve 1,8 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 32,4, 38,4 ve 30,7 oranlarında artış göstermiştir.

6.1.5 Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasının da etkileriyle Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- 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,
- Yüksek faiz oranları.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi.

6.1.6 Türkiye Gayrimenkul Piyasası Beklentisi

2020 yılının ilk çeyreğinde tüm dünyada görülen Covid 19 salgını nedeniyle ekonomiler durma noktasına gelmiş konut sektörü de bu durumdan çok olumsuz etkilenmiştir. Haziran ayı itibariyle konut kredilerinin kampanyalarla en düşük oranlara gerilediği, vadelerin 18 yıla çıkarılmasıyla konut sektörü canlanmış ve bu durum fiyatlara da yansıyarak artış göstermiştir. Eylül ayı itibariyle kur artışının da etkisi görülmüş ve faizler de artış göstermiştir. Bu artış konut fiyatlarını baskılasa da artan enflasyon ve maliyetlerin etkisiyle konut fiyatları son bir yıl içerisinde ciddi yükselişler yapmıştır. Geçtiğimiz yılı yukarıda bahsedilen nedenlerden ötürü gayrimenkul fiyatlarının yukarı yönlü artış hızı son çeyrekte yavaşlasa da artışı devam etmiştir. 2026 yılında faiz oranlarının düşüş eğiliminin devam etmesi, gayrimenkul yatırımlarına olan ilginin artması, bu gelişmelere bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında ise artışın devam etmesi beklenmektedir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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.

2023 yılı itibariyle nüfusu 15.655.924 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 Kandıra, 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 kirliği 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.

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.

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehiriçi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir. İldeki havalimanlarından Atatürk Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Bakırköy ilçesinde; İstanbul havalimanı Arnavutköy ilçesinde, Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. 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, 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 şehiriçi ulaşım ise büyük bir sektördür. Otobüslerle ulaşım sağlayan İETT; şehirhatları vapurlarını ve deniztaksi 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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

6.3 Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Özet Faktörler

Olumlu etkenler:

- Konumları,
- Ulaşımın rahatlığı,
- Ticari fonksiyonu gelişmiş bölgede konumlu olmaları,
- Yapı kullanma izin belgesi alınıp kat mülkiyeti tesis edilmiş olması,
- Tüm yasal izinlerin alınmış olması,
- Tabela ve reklam potansiyelinin güçlü olması,
- Bünyesinde birçok sosyal aktiviteyi barındırması,
- Otopark imkânı bulunması,
- Tamamlanmış altyapı.

Olumsuz etken:

- Gayrimenkule olan talebin hala yavaş seyretmesi.

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

6. bölümde sunulan veriler incelendiğinde son 2-3 yıl içerisinde enflasyon oranlarının artığı, ancak gösterge faizlerinin 2023 yılının ilk yarısına kadar azaldığı bunun da gayrimenkul değerleri ve satış hızları üzerinde çok olumlu etkisi olduğu görülmüştür. Ancak 2023 yılı ikinci yarısının başından itibaren enflasyonun düşürülmesi, kur korumalı mevduat hesaplarındaki dövize dayalı mevduat hesaplarının azaltılması ve TCMB rezervlerinin arttırılması hedeflerine yönelik ortaya konulan politikalarla birlikte faiz oranlarında hızlı bir artış sürecine gidilmiştir. 2025 yılının 1. Çeyreği itibariyle ise faiz indirim süreci başlamıştır. Her ne kadar ekonomide soğumanın gayrimenkul fiyatları ve satış hızları üzerinde olumsuz etkisi olsa da 2025 yılının 2. yarısından itibaren özellikle merkezi konumdaki dükkan niteliğindeki gayrimenkullerde yukarı bir seyir gözlenmektedir. Bölgedeki doluluk oranları artıkça ve projeler tamamlandıkça çekim merkezi oluşturmaya başlanmıştır. Bu bilgilerin ışığında rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgenin yakın analizi de yapılmış ve piyasa araştırmalarında da görüldüğü üzere istenen fiyatların çok yüksek olduğu görülmüş, talebin dengeli gittiği gözlenmiştir.

Değerlemede ayrıca "gayrimenkulün değerine etki eden özet faktörler" bölümünde sıraladığımız özellikler de dikkate alınarak taşınmazların pazar değerleri takdir olunmuştur.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

7. BÖLÜM KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

7.1 Değerleme Yöntemleri

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerleme 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 değerleme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, değerleme 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 esası 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 değerin, 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 türetilebilir. 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, yükümlülüklere de uygulanabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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 değerleme 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 değerin belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme 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.

Bu çalışmamızda taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde **gelir kapitalizasyonu** ve **pazar yaklaşımı yöntemleri** kullanılmıştır. Ükemizde konut / işyeri gibi taşınmazlarda arsa payının dağılımı çok sağlıklı yapılmadığından pazar değerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi sağlıklı sonuçlar vermemektedir, bu nedenle de bu yöntem kullanılmamıştır.

7.3 Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkullerin değerlemesi için 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 değerin 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, fonksiyonel kullanım 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/kiralık dükkân emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi ve gelir kullanılmıştır.

Ayrıca ikinci bir yöntem olarak da gelir kapitalizasyonu yöntemi de kullanılmıştır.

7.4 Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynakları

Bölgedeki satılık ve kiralık ticari üniteler (Dükkân Niteliğinde)

Rapor konusu taşınmazlara emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan ve benzer nitelikteki dükkanlar aşağıda sıralanmıştır.

1. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede, Suryapı Mirage projesinde zemin ve bodrum katta yer alan giriş 57 m² bodrum 29 m² 86 m² alanlı olarak beyan edilen dükkân 5.550.000,-TL değerle satılıktır. Bodrum kat 1/5 oranında zemin kata indirgenmiş haliyle kullanım alanı 63 m² 'dir.
   (indirgenmiş m² birim satış değeri 88.095,-TL)
   İlgilisi: 0 (538) 081 42 90

2. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede, Perola Residence projesinde zemin katta yer alan 30 m² alanlı olarak beyan edilen düz giriş dükkân 3.100.000,-TL değerle satılıktır. (m² birim satış değeri 103.335,-TL)
   İlgilisi: 0 (539) 641 98 93

3. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede, Perola Residence projesinde zemin katta yer alan 55 m² alanlı olarak beyan edilen düz giriş dükkân 4.650.000,-TL değerle satılıktır. (m² birim satış değeri 84.545,-TL)
   İlgilisi: 0 (555) 188 98 86

4. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede, Perola Residence projesinde zemin katta yer alan 39 m² alanlı olarak beyan edilen düz giriş dükkân 3.350.000,-TL değerle satılıktır. (m² birim satış değeri 85.900,-TL)
   İlgilisi: 0 (532) 611 60 02

5. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede, Toya Next projesinde zemin ve asma katta yer alan 131 m² alanlı olarak beyan edilen dükkân 16.750.000,-TL değerle satılıktır.(m² birim satış değeri 127.860,-TL)
   İlgilisi: 0 (533) 136 15 68

6. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede, Toya Next projesinde zemin ve asma katta yer alan 117 m² alanlı olarak beyan edilen dükkân 15.000.000,-TL değerle satılıktır.(m² birim satış değeri 128.205,-TL)
   İlgilisi: 0 (530) 072 05 34

7. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede, Toya Next projesinde zemin ve bodrum katta yer alan 256 m² (zemin kat 166 m² bodrum kat 90 m²) alanlı olarak beyan edilen dükkân 22.500.000,-TL değerle satılıktır. Bodrum kat 1/5 oranında zemin kata indirgenmiş haliyle 184 m² alanlıdır.(m² birim satış değeri 122.285,-TL)
   İlgilisi: 0 (532) 698 34 91

8. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede, İstwest projesinde zemin katta yer alan 940 m² alanlı olarak beyan edilen dükkân 92.000.000,-TL değerle satılıktır.(m² birim satış değeri 97.870,-TL)
   İlgilisi: 0 (553) 936 55 34

9. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede, İstwest projesinde bodrum zemin ve asma katta yer alan 460 m² alanlı olarak beyan edilen dükkân 47.000.000,-TL değerle satılıktır. (m² birim satış değeri 102.175,-TL)
   İlgilisi: 0 (532) 433 85 58

10. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede, İstwest projesinde zemin katta yer alan 195 m² alanlı olarak beyan edilen dükkân 21.500.000,-TL değerle satılıktır. (m² birim satış değeri 110.255,-TL)
    İlgilisi: 0 (532) 351 14 15

11. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede, Suryapı Mirage projesinde zemin ve bodrum katta yer alan 103 m² alanlı olarak beyan edilen dükkân 50.000,-TL değerle kiralıktır. (ortalama m² birim kira değeri 485,-TL)
    İlgilisi: 0 (538) 081 42 90

12. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede, G plus Residence projesinde zemin katta yer alan 500 m² alanlı olarak beyan edilen düz giriş dükkân 550.000,-TL değerle kiralıktır. (m² birim kira değeri 1.100,-TL)
    İlgilisi: 0 (532) 698 34 91

13. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede, G plus Residence projesinde zemin ve asma katta yer alan 100 m² alanlı olarak beyan edilen düz giriş dükkân 112.000,-TL değerle kiralıktır. (ortalama m² birim kira değeri 1.120,-TL)
    İlgilisi: 0 (532) 698 34 91

14. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede, G plus Residence projesinde bodrum ve asma katta yer alan 300 m² alanlı olarak beyan edilen düz giriş dükkân 150.000,-TL değerle kiralıktır. (ortalama m² birim kira değeri 500,-TL)
    İlgilisi: 0 (532) 698 34 91

15. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede, Toya Next projesinde 1.kat ve asma katta yer alan 300 m² (1.kat 150 m² asma kat 150 m²) alanlı olarak beyan edilen dükkân 70.000,-TL değerle kiralıktır. 1.kat ve asma kat 1/3 oranında zemin kata indirgenmiş haliyle 100 m² alanlıdır. (m² birim kira değeri 700,-TL)
    İlgilisi: 0 (535) 925 06 04

16. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede, Toya Next projesinde zemin katta yer alan 350 m² alanlı olarak beyan edilen dükkân 180.000,-TL değerle kiralıktır. (m² birim satış değeri 515,-TL)
    İlgilisi: 0 (532) 637 44 17

17. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede, Toya Next projesinde 1.kat ve asma katta yer alan 206 m² alanlı olarak beyan edilen dükkân 70.000,-TL değerle kiralıktır. 1.kat ve asma kat 1/3 oranında zemin kata indirgenmiş haliyle 69 m² alanlıdır. (m² birim kira değeri 1.015,-TL)
    İlgilisi: 0 (532) 232 84 07

18. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede, İstwest projesinde zemin katta yer alan 300 m² alanlı olarak beyan edilen dükkân 310.000,-TL değerle kiralıktır.
    (m² birim kira değeri 1.035,-TL)
    İlgilisi: 0 (533) 285 80 10

19. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede, İstwest projesinde zemin katta yer alan 224 m² alanlı olarak beyan edilen dükkân 155.000,-TL değerle kiralıktır.
    (m² birim kira değeri 690,-TL)
    İlgilisi: 0 (532) 471 38 73

20. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede, İstwest projesinde zemin katta yer alan 200 m² alanlı olarak beyan edilen dükkân 140.000,-TL değerle kiralıktır.
    (m² birim kira değeri 700,-TL)
    İlgilisi: 0 (533) 191 23 96

Not: Emsallerin tümünde pazarlık payı bulunmaktadır.

EMSAL	ORTALAMA ALAN	ORTALAMA M2 BİRİM SATIŞ DEĞERİ
1 (Mirage Prjesi)	63	88.095
2-3-4 (Perola Projesi)	41	91.260
5-6-7 (Toya Next Projesi)	144	126.115
9-10-11 İstwest Projesi	532	103.435

EMSAL	ORTALAMA ALAN	ORTALAMA M2 BİRİM KİRA DEĞERİ
12 (Mirage Prjesi)	103	485
13-14-15 (G Plus Projesi)	300	905
16-17-18 (Toya Next Projesi)	173	745
19-20-21 İstwest Projesi	241	810

Not: Emsallerin tümünde pazarlık payı bulunmaktadır.

7.5 Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar

Emsallerin seçimi

Rapor konusu taşınmazların pazar değerinin tespiti için yakın bölgedeki benzer nitelikte olan ticari nitelikli projeler araştırılmıştır. Emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerde ve incelemelerde yakın tarihte satışı gerçekleşmiş verilere ulaşılamamış olup halihazırda piyasada satılık/kiralık olarak pazarlanan taşınmazların 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 taşınmazla aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.
- Bu raporda taşınmazla aynı veya çok yakın konumda yer alan emsaller tercih edilmiş olup piyasa 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 (arsalar için büyüklük, topografik, imar hakları ve geometrik özellikler; bağımsız bölümler için 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 / kira koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir.

Emsal analizi

Taşınmazın 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

Dükkân Satılık Emsal Analizi

	Sur Mirage	Perola	Toya Next	İstwest
Kullanım alanı (m2)	63	41	144	532
Ortalama m2 birim satış değeri (TL)	88.095	91.260	126.115	103.435
Mevcut kullanım fonks.	10%	10%	0%	0%
Mülkiyet durumu	0%	0%	0%	0%
Lokasyon düzeltmesi (Reklam kabiliyeti vs.)	25%	20%	10%	10%
Büyüklük düzeltmesi	0%	-5%	5%	25%
İnşaat özellikleri düzeltmesi (iç mekan vs.)	0%	0%	0%	-10%
Proje niteliği düzeltmesi	10%	10%	10%	10%
Pazarlık payı	-5%	-5%	-10%	-5%
Toplam şerefiye farkı	40%	30%	15%	30%
Ayarlanmış değer (TL)	123.335	118.640	145.030	134.465
Ortalama emsal değeri (TL)	**130.370**			

Dükkân Kiralık Emsal Analizi

	Sur Mirage	G plus	Toya Next	İstwest
Kullanım alanı (m2)	103	300	173	241
Ortalama m2 birim kira değeri (TL)	485	905	745	810
Mevcut kullanım fonks.	10%	0%	0%	0%
Mülkiyet durumu	0%	0%	0%	0%
Lokasyon düzeltmesi (Reklam kabiliyeti vs.)	25%	5%	10%	10%
Büyüklük düzeltmesi	0%	10%	5%	10%
İnşaat özellikleri düzeltmesi (iç mekan vs.)	0%	0%	0%	-10%
Proje niteliği düzeltmesi	10%	0%	10%	10%
Pazarlık payı	-10%	-25%	-15%	-15%
Toplam şerefiye farkı	35%	-10%	10%	5%
Ayarlanmış değer (TL)	655	815	820	851
Ortalama emsal değeri (TL)	**785**			

Not: Emsal analizlerinde E Blok'ta yer alan brüt 74,82 m2 kullanım alanlı 81 no'lu dükkan için yapılmış olup rapor konusu bağımsız bölümler kendi aralarında bulundukları konum, cephe ve büyüklüklerine, sahip oldukları depo ve tahsisli alanlara göre şerefiyelendirilmişlerdir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

7.6 Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Yapılan piyasa araştırmaları, değerleme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak taşınmazlar için takdir edilen aylık m² birim kira/m² piyasa değeri ve toplam kira/piyasa değeri bedelleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir;

BLOK NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN (M²)	PAZAR DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞERİ (TL)	KİRA BİRİM DEĞERİ (TL)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
E	1	2. Bodrum	Dükkân	58,30	6.117.000	104.923	526	30.665
E	2	1. Bodrum	Dükkân	79,73	7.481.000	93.829	472	37.635
E	3	1. Bodrum	Dükkân	98,52	5.895.000	59.836	306	30.145
E	4	1. Bodrum	Dükkân	39,90	4.359.000	109.248	432	17.235
E	5	1. Bodrum	Dükkân	105,60	6.918.000	65.511	330	34.850
E	6	1. Bodrum	Dükkân	102,66	6.656.000	64.835	338	34.700
E	7	1. Bodrum	Dükkân	15,42	2.249.000	145.850	408	6.290
E	8	1. Bodrum	Dükkân	177,22	10.397.000	58.667	354	62.735
E	9	1. Bodrum	Dükkân	128,39	8.034.000	62.575	376	48.275
E	10	1. Bodrum	Dükkân	111,75	6.993.000	62.577	376	42.020
E	11	1. Bodrum	Dükkân	76,45	4.784.000	62.577	376	28.745
E	12	1. Bodrum	Dükkân	143,63	4.494.000	31.289	188	27.000
E	13	1. Bodrum	Dükkân	141,96	5.922.000	41.716	252	35.775
E	14	1. Bodrum	Dükkân	2.481,25	80.870.000	32.592	196	486.325
E	15	1. Bodrum	Dükkân	2.313,17	78.408.000	33.896	204	471.885
E	16	1. Bodrum	Dükkân	462,79	25.340.000	54.755	330	152.720
E	17	1. Bodrum	Dükkân	265,63	15.930.000	59.971	362	96.160
E	18	1. Bodrum	Dükkân	198,63	12.430.000	62.579	376	74.685
E	19	1. Bodrum	Dükkân	143,67	9.365.000	65.184	392	56.320

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

E	20	1. Bodrum	Dükkân	204,57	13.335.000	65.186	392	80.190
E	21	1. Bodrum	Dükkân	823,46	41.868.000	50.844	306	251.980
E	22	1. Bodrum	Dükkân	654,92	36.714.000	56.059	338	221.365
E	23	1. Bodrum	Dükkân	638,17	36.607.000	57.362	346	220.805
E	24	1. Bodrum	Dükkân	121,65	12.688.000	104.299	628	76.395
E	25	1. Bodrum	Dükkân	95,48	5.104.000	53.456	322	30.745
E	26	1. Bodrum	Dükkân	101,87	5.445.000	53.450	322	32.800
E	27	1. Bodrum	Dükkân	684,67	26.778.000	39.111	236	161.580
E	28	1. Bodrum	Dükkân	242,83	17.728.000	73.006	440	106.845
E	29	1. Bodrum	Dükkân	57,57	5.479.000	95.171	574	33.045
E	30	1. Bodrum	Dükkân	49,33	6.045.000	122.542	738	36.405
E	31	1. Bodrum	Dükkân	102,02	8.512.000	83.435	502	51.215
E	32	1. Bodrum	Dükkân	115,09	9.603.000	83.439	502	57.775
E	33	1. Bodrum	Dükkân	79,42	7.455.000	93.868	566	44.950
E	34	1. Bodrum	Dükkân	69,29	6.775.000	97.777	588	40.745
E	35	1. Bodrum	Dükkân	70,98	6.940.000	97.774	588	41.735
E	36	1. Bodrum	Dükkân	115,12	9.905.000	86.041	518	59.630
E	37	1. Bodrum	Dükkân	102,91	8.855.000	86.046	518	53.305
E	38	1. Bodrum	Dükkân	90,29	7.887.000	87.352	526	47.495
E	39	1. Bodrum	Dükkân	104,22	8.968.000	86.049	518	53.985
E	40	1. Bodrum	Dükkân	47,29	4.254.000	89.956	542	25.630
E	41	1. Bodrum	Dükkân	43,36	3.279.000	75.623	456	19.770
E	42	1. Bodrum	Dükkân	55,81	4.220.000	75.614	456	25.450
E	43	1. Bodrum	Dükkân	83,53	6.207.000	74.309	448	37.420
E	44	1. Bodrum	Dükkân	61,98	4.687.000	75.621	456	28.265

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

E	45	1. Bodrum	Dükkân	78,90	5.863.000	74.309	448	35.345
E	46	1. Bodrum	Dükkân	62,53	5.706.000	91.252	550	34.390
E	47	1. Bodrum	Dükkân	44,92	4.041.000	89.960	542	24.345
E	48	1. Bodrum	Dükkân	60,45	5.517.000	91.266	550	33.250
E	49	1. Bodrum	Dükkân	78,13	5.704.000	73.007	440	34.375
E	50	1. Bodrum	Dükkân	45,05	3.935.000	87.347	526	23.695
E	51	1. Bodrum	Dükkân	59,50	4.344.000	73.008	440	26.180
E	52	1. Bodrum	Dükkân	43,37	3.166.000	73.000	440	19.085
E	53	1. Bodrum	Dükkân	43,37	3.110.000	71.709	432	18.735
E	54	1. Bodrum	Dükkân	55,79	4.000.000	71.697	432	24.100
E	55	1. Bodrum	Dükkân	83,53	6.098.000	73.004	440	36.755
E	56	1. Bodrum	Dükkân	61,97	4.524.000	73.003	440	27.265
E	57	1. Bodrum	Dükkân	78,91	5.761.000	73.007	440	34.720
E	58	1. Bodrum	Dükkân	62,52	5.461.000	87.348	526	32.885
E	59	1. Bodrum	Dükkân	44,88	3.920.000	87.344	526	23.605
E	60	1. Bodrum	Dükkân	60,45	5.517.000	91.266	550	33.250
E	61	1. Bodrum	Dükkân	78,13	6.621.000	84.743	510	39.845
E	62	1. Bodrum	Dükkân	71,58	6.066.000	84.744	510	36.505
E	63	1. Bodrum	Dükkân	59,50	4.189.000	70.403	424	25.230
E	64	1. Bodrum	Dükkân	43,37	2.997.000	69.103	416	18.040
E	65	1. Bodrum	Dükkân	169,07	10.360.000	61.276	368	62.220
E	66	1. Bodrum	Dükkân	131,82	8.249.000	62.578	376	49.565
E	67	1. Bodrum	Dükkân	1.064,25	58.273.000	54.755	330	351.205
E	68	1. Bodrum	Dükkân	142,65	8.927.000	62.580	376	53.635
E	69	1. Bodrum	Dükkân	121,12	7.737.000	63.879	384	46.510

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

E	70	1. Bodrum	Dükkân	165,00	10.540.000	63.879	384	63.360
E	71	1. Bodrum	Dükkân	173,36	11.300.000	65.182	392	67.955
E	72	1. Bodrum	Dükkân	148,88	9.899.000	66.490	400	59.550
E	73	1. Bodrum	Dükkân	549,13	31.500.000	57.363	346	190.000
E	74	1. Bodrum	Dükkân	323,27	20.229.000	62.576	376	121.550
E	75	1. Bodrum	Dükkân	279,06	17.827.000	63.882	384	107.160
E	76	1. Bodrum	Dükkân	115,84	8.004.000	69.095	416	48.190
E	77	1. Bodrum	Dükkân	193,23	13.100.000	67.795	408	78.840
E	78	1. Bodrum	Dükkân	350,01	22.359.000	63.881	384	134.405
E	79	1. Bodrum	Dükkân	279,90	23.719.000	84.741	510	142.750
E	80	1. Bodrum	Asma Katlı Dükkân	101,53	11.516.000	113.425	682	69.245
E	81	1. Bodrum	Asma Katlı Dükkân	74,72	9.741.000	130.367	786	58.730
E	82	1. Bodrum	Dükkân	185,00	18.812.000	101.686	612	113.220
E	83	1. Bodrum	Asma Katlı Dükkân	94,48	10.962.000	116.025	698	65.945
E	84	Zemin	Dükkân	392,93	19.978.000	50.844	306	120.235
E	85	Zemin	Dükkân	96,98	4.172.000	43.019	260	25.215
E	86	Zemin	Dükkân	219,60	8.875.000	40.414	244	53.580
E	87	1. Normal	Dükkân	466,83	18.258.000	39.111	236	110.170
GENEL TOPLAM					**1.068.857.000**			**6.388.525**

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

7.7 Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

Gelir bazlı mülk değerleme, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılabilir.

Bunlar; **''direkt ya da doğrudan kapitalizasyon''** denilen ve mülkün yalnızca bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım veya **''getiri kapitalizasyonu''** denilen ve mülkün belli bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarının bugünkü değerini hesaplayan yöntemdir.

Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlemeci; yeni bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için, karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra değerlemeci konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir.

Gelir getiren mülk genellikle bir yatırım olarak alınır. Yani, alıcı onu satın almak için kullandığı kapital (ister kendisinin olsun, isterse ödünç almış olsun) için 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 = Yılık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri'dir.

7.2.1 KAPİTALİZASYON ORANI ANALİZİ

Piyasa bilgileri bölümünde yer alan emsallerin m^2 birim kira değerlerinin satış değerlerine olan oranları incelendiğinde;

1 no'lu emsal için kira değerinden pazar değerine geri dönüş süresi yaklaşık ortalama 181 ay (~ 15 yıl), 3 no'lu emsal için 169 ay (~ 14 yıl),. Geri dönüş yıllarının ortalamaları yaklaşık olarak (15 + 14) / 2 = yaklaşık 15 yıl hesaplanmıştır. Bölge genelindeki emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerde son yıllardaki dükkan niteliğindeki taşınmazlarda genel kira dönüş süresinin 16-18 yıl mertebelerinde olduklarını belirtmişlerdir. Geçmiş yıllarda bölge için alınan kapitalizasyon oranı 16 yıl olarak kabul edilmiştir.

Rapor konusu taşınmazların kullanım alanlarının büyüklüğü, kullanım fonksiyonları, nitelikleri dikkate alındığında 16 yılın daha makul olduğu kanaatine varılmıştır.

7.2.2.ULAŞILAN SONUÇ

Rapora konu taşınmazlar için yukarıda yapılan analizde yatırım değerlerinin 14 – 16 yıl içerisinde kendisini amorti ettiği gözlenmiştir. Bu bilgiden hareketle rapora konu dükkânların da 16 yıl içerisinde kendisini amorti edeceği görüşündeyiz. Taşınmazlar için kapital oranı ise (1/16 yıl=) yaklaşık % 6,25 olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazların aylık kira getirisinin KDV hariç toplam değeri "7.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi" bölümünde 6.388.415,-TL olarak bulunmuştur. Taşınmazların yıllık net kira getirisi ise

6.388.525,-TL x 12 AY = 76.662.300,-TL'dir.

Kapital Oranı = Yılık Net Gelir / Taşınmazların Toplam Pazar Değeri denkliğinden hareketle taşınmazın toplam pazar değeri;

% 6,25 = 76.662.300,-TL / Taşınmazların Toplam Pazar Değeri

Taşınmazların Toplam Pazar Değeri ≅ 1.226.595.000,-TL olarak belirlenmiştir.

7.8 En verimli ve en iyi kullanım analizi

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları'na göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı "Bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planlandığı kullanıma göre belirlenir." şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle rapor konusu taşınmazların konumları, mimari ve inşai özellikleri, büyüklükleri, yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin mevcut kullanımları olan **"dükkân / işyeri"** olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

8. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

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

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Pazar Yaklaşımı	1.068.857.000,-TL
Gelir Yaklaşımı	1.226.595.000,-TL
Uyumlaştırılmış Değer	**1.068.857.000,-TL**

Her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark oluştuğu görülmektedir.

Gelir yaklaşımı yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır.

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 değerin alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazların toplam pazar değeri **1.068.857.000,-TL** olarak 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 3153 ada 14 no'lu parsel üzerinde yer alan yapının 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 (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde tapu kayıtlarında yer alan yönetim planı beyanı ile İlgili irtifak hakkı TEK Kurumunun bölgede verdiği hizmete yönelik kısıtlayıcı özellikleri olmayıp, şerhler rutin uygulama olup taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

8.5 Değerleme konusu gayrimenkullerin, üzerinde ipotek veya gayrimenkullerin 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) ve kiralanmalarında 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 niteliğindedir.

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 tam mülkiyetli olup 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 hazırlatılacak bir gayrimenkul değerleme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağının ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağının Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz.

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

9. BÖLÜM SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemesinde konumlarına, büyüklüklerine, mimari özelliklerine, yasal izinlerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir edilen toplam pazar değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	TL	USD
Taşınmazların toplam pazar değeri	**1.068.857.000**	**24.790.000**
Taşınmazların yıllık toplam kira değeri	**76.662.300**	**1.778.000**

Not: Rapor tarihi itibariyle TCMB satış kuru 1,-USD = 43,1167 TL'dir. Yukarıdaki tabloda yer alan toplam kira değerlerinin bağımsız bölüm bazında ayrı ayrı değerleri raporumuzun 7.6. bölümündeki tabloda sunulmuştur.

Taşınmazların KDV dâhil toplam pazar değeri 1.282.628.400,-TL'dir.

Sorumlu değerleme uzmanının sonuç cümlesi:

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

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

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 08 Ocak 2026

(Ekspertiz tarihi: 31 Aralık 2025)

Saygılarımızla,

Barış METEKOĞLU Şehir ve Bölge Plancısı Değerleme Uzmanı	Mehmet AYIKDIR Harita Mühendisi Denetmen - Sorumlu Değerleme Uzmanı	Tayfun KURU Şehir ve Bölge Plancısı Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki:

- Uydu görüntüsü
- Konum krokisi
- Taşınmazların fotoğrafları
- Enerji verimlilik sertifikası
- İmar durumu yazısı
- Yapı kullanma izin belgesi
- Yönetim planı ekleri (dükkanlar için)
- Tapu suretleri
- Takyidat yazıları
- Emsal analizi açıklamaları
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler, SPK lisans belgesi örnekleri ve mesleki tecrübe belgesi örnekleri