

*Gayrimenkul Kira Değeri Tespiti Raporu*

*18 Adet Bağımsız Bölüm*  
*Aylık Kira Değeri*  
*Tespiti*  
*(C ve D Blok)*  
*İçerenköy Mahallesi*  
*3219 Ada / 165 Parsel*

*İçerenköy Mahallesi*  
*Ataşehir / İstanbul*



*Sunulan;*  
*İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.*

*Hazırlayan;*  
*Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.*

*Rapor Tarihi;*  
*30.12.2025*

*Rapor No;*  
*2025\_2216*



## GAYRİMENKULÜ TANITICI FOTOĞRAFLAR



B Blok Görünümü ve Otopark Girişi (Tapu kaydında C Blok)



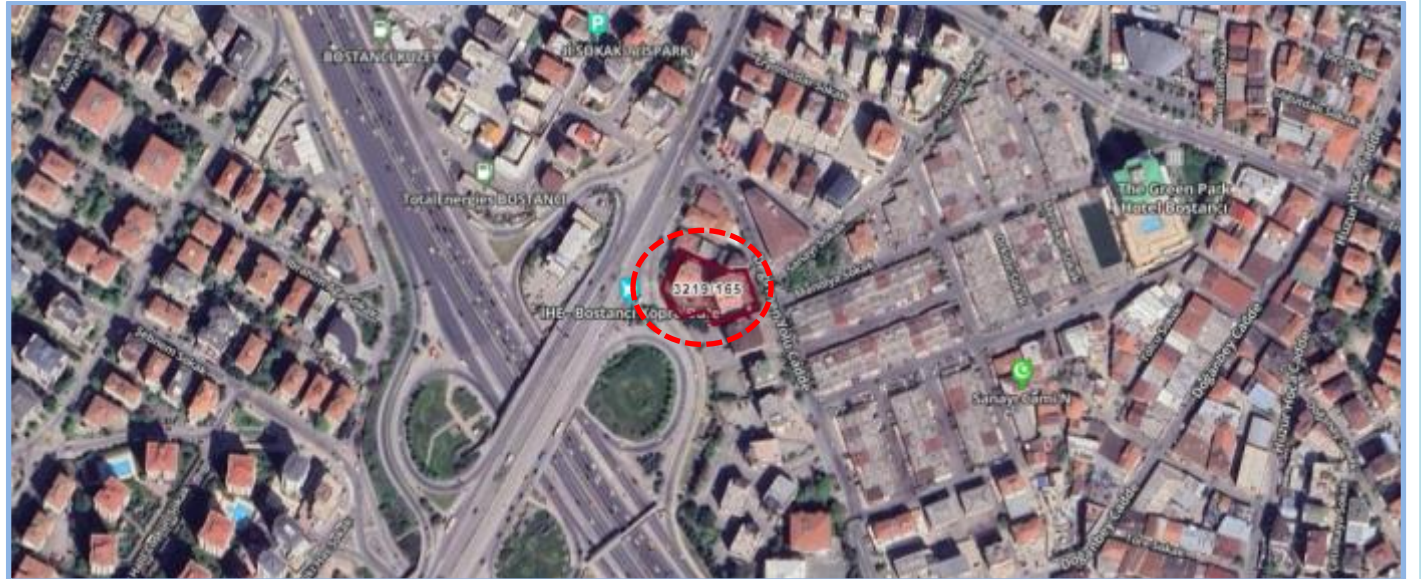
B Blok Görünümü (Tapu Kaydında C Blok)



A Blok Görünümü (Tapu kaydında D Blok)



B ve A Blok (A Blok, B Blok'un arkasında konumlandır.)



Konu Gayrimenkulün Hava Fotoğrafına Göre Konumu



**Yönetici Özeti****Değerleme Raporun İlişkin Bilgiler**

|                             |                                                                                                               |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Raporu Talep Eden           | İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                         |
| Raporu Hazırlayan Kurum     | Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.                                                                |
| Değerleme Tarihi            | 30.12.2025                                                                                                    |
| Rapor Tarihi ve Numarası    | 30.12.2025 / 2025_2216                                                                                        |
| Değerlenen Mülkiyet Hakları | Tam Mülkiyet                                                                                                  |
| Değerlemenin Amacı          | Bu değerleme raporu, konu gayrimenkulün GYO portföyünde yer alan gayrimenkul olması sebebiyle hazırlanmıştır. |

**Gayrimenkule İlişkin Bilgiler**

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gayrimenkulün Kullanımı      | 18 Adet Bağımsız Bölüm (Tam Arsa Payı)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Gayrimenkulün Açık Adresi    | İçerenköy Mahallesi. Değirmenyolu Caddesi. A ve B Blok No: 6-8 Ataşehir / İstanbul                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Tapu Kayıtları               | İstanbul ili, Ataşehir ilçesi, İçerenköy mahallesi, 3219 ada, 165 parsel numaralı 2.194,66 m <sup>2</sup> yüzölçüme sahip, "2 Bloktan Oluşan Kargir İşyerleri" vasıflı ana gayrimenkulde konumlu 18 adet bağımsız bölüm (Tam arsa payı)                                                                                                                 |
| İmar Durumu                  | Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu 3219 ada 165 parsel, 21.02.2024 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli "İçerenköy Mahallesi 2.Etap Uygulama İmar Planı" kapsamında, "Ticaret" alanında kalmaktadır.<br>Yapılaşma şartları: <ul style="list-style-type: none"><li>Ayrık Nizam</li><li>Ticaret Alanı</li><li>E: 2.10</li><li>Hmax: 60,50 m</li></ul> |
| En Etkin ve En İyi Kullanımı | Büro/Ofis ve Banka Şubesi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

**Kira Değer Tablosu (30.12.2025 tarihli) Tam Hisse**

|                                        |             |              |    |
|----------------------------------------|-------------|--------------|----|
| 18 Adet Bağımsız Bölüm (Tam Arsa Payı) | (KDV Hariç) | (KDV Dahil)* |    |
| Aylık Pazar Kira Değeri                | 2.007.000   | 2.408.400    | TL |

\* %20 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.

**Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları:**

- Raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların Değerleme Uzmanının bildiği ve açıkladığı kadıyla doğru olduğunu;
  - Raporda belirtilen analizlerin ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
  - Değerleme uzmanı olarak değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkulle herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
  - Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
  - Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
  - Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
  - Değerleme uzmanının, gayrimenkulü kişisel olarak incelediğini;
  - Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
  - Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
  - Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini;
  - Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan gayrimenkullerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- beyan ederiz.
- Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.
  - Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkullerin çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
  - Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz. Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.
  - Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

**Değerleme Uzmanı****Sorumlu Değerleme Uzmanı****Mehmet Onur ÇAKMAKLI**  
Lisans No: 401232**Fatih TOSUN**  
Lisans No:400812

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>6</b>  |
| 1.1 Rapor Tarihi ve Numarası .....                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 6         |
| 1.2 Müşteriyi Tanımlı Bilgiler ve Adresi.....                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 6         |
| 1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi .....                                                                                                                                                                                                                                                                            | 6         |
| 1.4 İşin Kapsamı.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 6         |
| 1.5 Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama .....                                                                                                                                                                                                            | 6         |
| 1.6 Rapor Türü .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 6         |
| 1.7 Raporu Hazırlayanlar .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 6         |
| 1.8 Değerleme Tarihi .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 6         |
| 1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası .....                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 7         |
| 1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....                                                                                                                                                                                           | 7         |
| 1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....                                                                                                                                                                                                                                                         | 7         |
| <b>2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>8</b>  |
| 2.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı.....                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 8         |
| 2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.Dökümanları Hakkında Bilgi .....                                                                                                                                                                                                                                 | 9         |
| 2.2.1 Tapu Kayıtları .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 9         |
| 2.2.1.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri .....                                                                                                                                                                                                                                                                       | 9         |
| 2.2.1.2 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....                                                                                                                                                                                      | 9         |
| 2.2.2 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi .....                                                                                                                                                                                                                                                                         | 9         |
| 2.2.3 Kadastro İncelemesi .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 10        |
| 2.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri .....                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 10        |
| 2.3.1 İmar Durumu .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 10        |
| 2.3.2 Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dökümanları Hakkında Bilgiler .....                                                                                                                                                                                                                                            | 11        |
| 2.3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi .....                                                        | 11        |
| 2.3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler .....                                                                                                                                                                                                                                                     | 11        |
| 2.3.5 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar .....                                                                                                                                                                                                          | 12        |
| 2.3.6 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler.....                                                                                                                                    | 12        |
| 2.3.7 Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..... | 12        |
| 2.3.8 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Ünvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi .....                               | 12        |
| 2.3.9 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama.....                                              | 12        |
| 2.3.10 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi .....                                                                                                                                                                                                                                                  | 12        |
| <b>3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>13</b> |
| 3.1 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri ..                                                                                                                                                                             | 13        |
| 3.1.1 Ekonomik Koşullar .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 13        |
| 3.1.2 Gayrimenkul Piyasası.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 14        |
| 3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler .....                                                                                                                                                                                                                                                        | 16        |
| 3.2.1 İstanbul İli.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 16        |
| 3.2.2 Ataşehir İlçesi.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 16        |
| 3.2.3 İçerenköy Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi .....                                                                                                                                                                                                                                                                  | 16        |
| 3.2.4 Yakın Çevre Fotoğrafları .....                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 17        |
| 3.2.5 Ulaşım .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 17        |
| 3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....                                                                                                                                                                                                                                                  | 17        |
| 3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....                                                                                                                                                                                                                                                            | 17        |
| 3.4.1 Arsa Özellikleri.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 17        |
| 3.4.2 Bina Özellikleri.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 17        |
| 3.4.3 Bağımsız Bölümlerin Özellikleri ve Fotoğrafları .....                                                                                                                                                                                                                                                                     | 18        |
| 3.4.4 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler .....                                                                                                                                                                                                | 19        |
| 3.4.5 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi .....                                                                                                 | 19        |
| <b>4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>20</b> |
| 4.1 Değer Tanımları .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 20        |
| 4.2 Değerleme Yöntemleri .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 20        |
| <b>5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>22</b> |
| 5.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler .....                                                                                                                                                                                                                                | 22        |
| 5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı .....                                                                                                                                                                                                                                                  | 22        |
| 5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler .....                                                                                                                                                                                          | 23        |
| 5.4 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar.....                                                                                                                                | 23        |
| <b>6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>25</b> |
| 6.1 Pazar Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 25        |
| 6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler .....                                                                                                                                                                                                                                                                               | 25        |
| 6.1.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi .....                                                                                                                                                                                                                                    | 25        |
| 6.1.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı.....                                                                                                                                                                                                                                                 | 25        |
| 6.1.4 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler .....                                                                                                                                                                                        | 25        |
| 6.1.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar .....                                                                                                                             | 25        |
| 6.1.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç.....                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 26        |
| 6.2 Maliyet Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 26        |
| 6.2.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler .....                                                                                                                                                                                                                                                                             | 26        |
| 6.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni.....                                                                                                                                                                                                                                           | 26        |
| 6.2.3 Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar Ve Ulaşılan Sonuç .....                                                                                                                                                                     | 27        |
| 6.2.4 Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar .....                                                                                                                                                                                           | 27        |
| 6.2.5 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç .....                                                                                                                                                                                                                                                                                | 27        |
| 6.3 Gelir Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 27        |
| 6.3.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri .....                                                                                                                                                                                                                                                                              | 27        |
| 6.3.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni .....                                                                                                                                                                                                                                            | 27        |
| 6.3.3 Nakit Giriş Ve Çıktıların Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar .....                                                                                                                                                                                         | 27        |



|       |                                                                                                                                                                                                                                                                   |           |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 6.3.4 | İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler .....                                                                                                                                                                    | 27        |
| 6.3.5 | Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç .....                                                                                                                                                                                                                          | 27        |
| 6.4   | Diğer Tespit Ve Analizler .....                                                                                                                                                                                                                                   | 27        |
| 6.4.1 | Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler) .....                                                                                                                                                                                                 | 27        |
| 6.4.2 | Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları .....                                                                                                                                                                   | 28        |
| 6.4.3 | Üzerinde Proje Geliştirilen Arsalanın Boş Arazi ve Proje Değerleri .....                                                                                                                                                                                          | 28        |
| 6.4.4 | Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar .....                                                                                                                                                     | 28        |
| 6.4.5 | En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi .....                                                                                                                                                                                                                | 28        |
| 6.4.6 | Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....                                                                                                                                                                                                         | 29        |
| 7.    | <b>ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ .....</b>                                                                                                                                                                                                       | <b>30</b> |
| 7.1   | Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması .....                                                                                                                             | 30        |
| 7.2   | Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....                                                                                                                                                                | 30        |
| 7.3   | Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi .....                                                                      | 30        |
| 7.4   | Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..... | 30        |
| 8.    | <b>GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME .....</b>                                                                                                                                                                                       | <b>31</b> |
| 8.1   | Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....                  | 31        |
| 8.1.1 | Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş .....                                                                                                                                                                                        | 31        |
| 8.1.2 | Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....   | 31        |
| 8.1.3 | Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....                                                                                        | 31        |
| 8.1.4 | Ruhsat Alınmış Yapılarda, Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....                                                                    | 31        |
| 8.1.5 | Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fıllı Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....                                  | 32        |
| 9.    | <b>DİĞER .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                | <b>33</b> |
| 9.1   | KDV Konusu .....                                                                                                                                                                                                                                                  | 33        |
| 10.   | <b>SONUÇ .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                | <b>34</b> |
| 10.1  | Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....                                                                                                                                                                                                                   | 34        |
| 10.2  | Nihai Değer Takdiri .....                                                                                                                                                                                                                                         | 34        |
| 11.   | <b>EKLER .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                | <b>35</b> |



## 1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

### 1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 30.12.2025 tarihinde, 2025\_2216 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

### 1.2 Müşteriyi Tanıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerlendirme raporu "İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent 34330 İstanbul" adresinde faaliyet gösteren "İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." için hazırlanmıştır.

### 1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi

Şirketimiz, Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. "Kuşbakışı Cad. No:29 Aşuroğlu Sitesi, A Blok Daire: 4 Altunizade – Üsküdar / İstanbul" adresinde hizmet vermektedir. Ticaret Sicil Gazetesinde (22.07.2014 tarih ve 8617 sayılı) yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla faaliyete geçmiştir.

- Kuruluşunda 345.000 Türk Lirası olan ödenmiş sermayesi 2020 yılında 1.000.000 TL'ye yükseltilmiştir.
- Şirketimiz 03.04.2015 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Lisanslı Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır.
- Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 18.06.2015 tarih ve 6340 sayılı kararı ile "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" in 11.maddesine istinaden bankalara değerlendirme hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

### 1.4 İşin Kapsamı

Bu rapor, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden "2 Bloktan Oluşan Kargir İşyerleri" vasıflı gayrimenkulün mevcut durumuyla Türk Lirası cinsinden Pazar kira değerinin tespitine yönelik olarak; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır.

### 1.5 Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

### 1.6 Rapor Türü

Bu rapor, İstanbul ili, Ataşehir ilçesi, İçerenköy mahallesi, 3219 ada, 165 parsel numaralı 2.194,66 m<sup>2</sup> arsa yüzölçümüne sahip, "2 Bloktan Oluşan Kargir İşyerleri" vasıflı ana gayrimenkulde C ve D bloklarda bulunan "Büro" vasıflı 18 adet bağımsız bölümün 25.06.2025 tarihli Pazar Kira Değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

### 1.7 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor, gayrimenkulün mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, değerlendirme uzmanı Mehmet Onur ÇAKMAKLI (Lisans no:401232) ve sorumlu değerlendirme uzmanı Fatih TOSUN (Lisans no:400812) tarafından hazırlanmıştır.

### 1.8 Değerleme Tarihi

Bu rapor, 22.12.2025 ila 30.12.2025 tarihleri arasında gayrimenkulün mahallinde ve ilgili resmi dairelerde yapılan araştırmalarda edinilen bilgiler kullanılarak hazırlanmıştır.



## 1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

Bu rapor, "İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent 34330 İstanbul" adresinde faaliyet gösteren "İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." ile şirketimiz arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 20.11.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

## 1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Son 3 Yıllık Değerleme Raporu Hakkında Bilgi

|                               | Rapor - 1                                              | Rapor - 2                           | Rapor- 3                            |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Rapor Amacı                   | Pazar Değeri Tespit                                    | Pazar Değeri Tespit                 | Pazar Değeri Tespit                 |
| Rapor Tarihi                  | 21.08.2024                                             | 19.03.2025                          | 25.06.2025                          |
| Rapor Numarası                | 2778944                                                | 2025_361                            | 2025_756                            |
| Raporu Hazırlayanlar          | Eyüp Koray Cantekin<br>Oya Şen<br>Mehmet Onur Çakmaklı | Mehmet Onur Çakmaklı<br>Fatih Tosun | Mehmet Onur Çakmaklı<br>Fatih Tosun |
| Toplam Değer (TL) (KDV Hariç) | 296.040.000                                            | 337.810.000                         | 365.030.000                         |

Bu rapora konu olmuş gayrimenkul için son 3 yıl içerisinde şirketimiz tarafından hazırlanan değerlendirme rapor bilgileri yukarıda sunulmaktadır. 21.08.2024 tarihli rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmamıştır. 19.03.2025 tarihli ve 31.12.2025 tarihli rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

## 1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşterimiz, çalışmada konu olan gayrimenkulün "Pazar kira değerinin" belirlenmesini istemiştir. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.



## 2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ

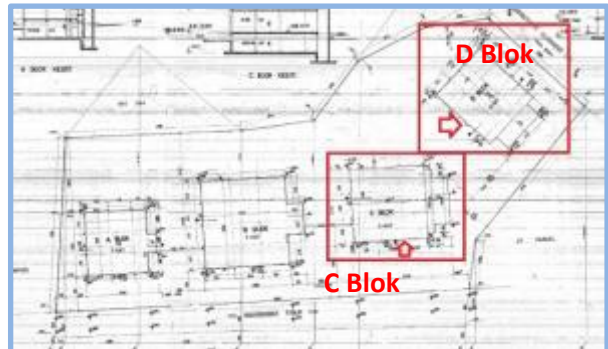
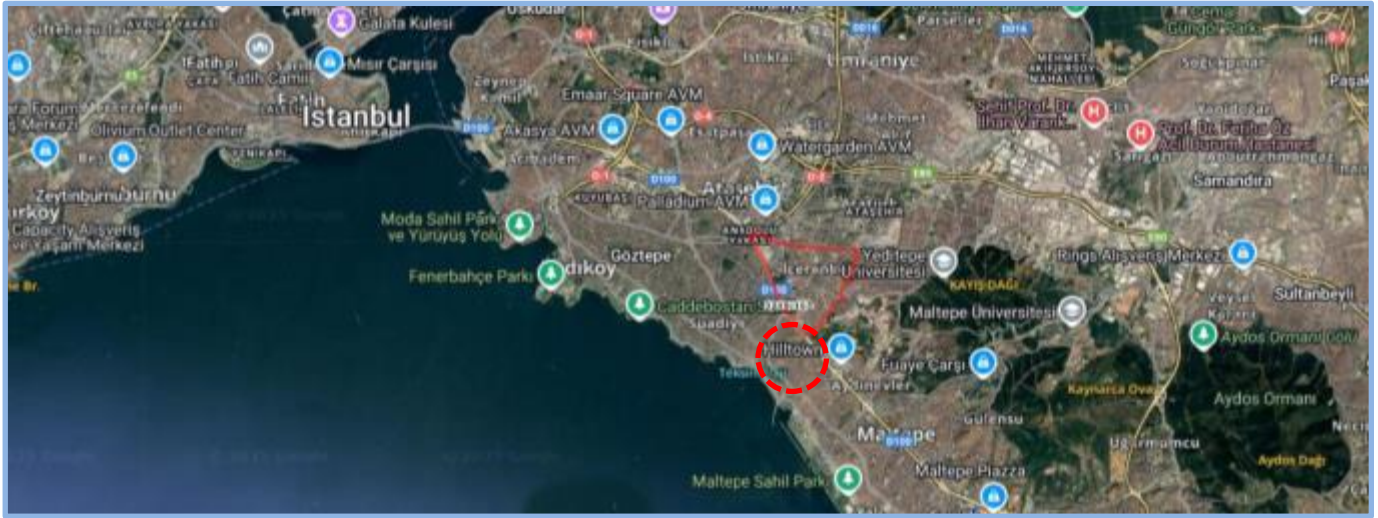
### 2.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı

Konu gayrimenkul İstanbul ili, Ataşehir ilçesi, İçerenköy mahallesi sınırları içerisinde konumlanmaktadır. Değerleme konusu gayrimenkuller; D100 Karayolu, Prof. Dr. Ali Nihat Tarlan Caddesi ve Değirmenyolu Caddesi'nin arasında kalan noktada, Bostancı Oto Sanayi girişinin hemen yanında yer almaktadır.

Gayrimenkulün açık adresi: İçerenköy Mah. Değirmenyolu Cad. A ve B Blok No: 6-8 Ataşehir / İstanbul.

Değerleme konusu taşınmaz 2.194,66 m<sup>2</sup> arsa alanı üzerinde konumlu, tapu kaydında "2 Bloktan Oluşan Kargir İşyerleri" vasıflı ana gayrimenkuldür. Ana gayrimenkulü oluşturan C ve D bloklarda toplam 18 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup, tamamı değerleme çalışmasına konu edilmiştir. Değerleme konusu bağımsız bölümlerin tamamı "Büro" vasıflı gayrimenkuller olup, mevcutta ofis ve banka şubesi olarak kullanılmaktadırlar.

#### Gayrimenkullerin Konumu



## 2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.Dökümanları Hakkında Bilgi

### 2.2.1 Tapu Kayıtları

#### Ana Gayrimenkul Tapu Bilgileri

| İl       | İlçe     | Mahalle   | Ada  | Parsel | Yüzölçümü               | Niteliği                          |
|----------|----------|-----------|------|--------|-------------------------|-----------------------------------|
| İstanbul | Ataşehir | İçerenköy | 3219 | 165    | 2.194,66 m <sup>2</sup> | 2 Bloktan Oluşan Kargir İşyerleri |

#### Bağımsız Bölümlerin Tapu Kaydı Listesi

| Sıra | Blok | Kat   | B.B. | Arsa Payı | Nitelik | Malik                                           | Hisse | Cilt No | Sayfa No |
|------|------|-------|------|-----------|---------|-------------------------------------------------|-------|---------|----------|
| 1    | C    | Zemin | 1    | 42/600    | Büro    | İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi | 1/1   | 230     | 22757    |
| 2    | C    | 1     | 2    | 35/600    | Büro    | İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi | 1/1   | 230     | 22758    |
| 3    | C    | 2     | 3    | 35/600    | Büro    | İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi | 1/1   | 230     | 22759    |
| 4    | C    | 3     | 4    | 35/600    | Büro    | İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi | 1/1   | 230     | 22760    |
| 5    | C    | 4     | 5    | 35/600    | Büro    | İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi | 1/1   | 230     | 22761    |
| 6    | C    | 5     | 6    | 35/600    | Büro    | İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi | 1/1   | 230     | 22762    |
| 7    | C    | 6     | 7    | 35/600    | Büro    | İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi | 1/1   | 230     | 22763    |
| 8    | C    | 7     | 8    | 35/600    | Büro    | İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi | 1/1   | 230     | 22764    |
| 9    | C    | 8     | 9    | 35/600    | Büro    | İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi | 1/1   | 230     | 22765    |
| 10   | D    | Zemin | 1    | 38/600    | Büro    | İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi | 1/1   | 230     | 22766    |
| 11   | D    | 1     | 2    | 30/600    | Büro    | İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi | 1/1   | 230     | 22767    |
| 12   | D    | 2     | 3    | 30/600    | Büro    | İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi | 1/1   | 230     | 22768    |
| 13   | D    | 3     | 4    | 30/600    | Büro    | İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi | 1/1   | 230     | 22769    |
| 14   | D    | 4     | 5    | 30/600    | Büro    | İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi | 1/1   | 230     | 22770    |
| 15   | D    | 5     | 6    | 30/600    | Büro    | İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi | 1/1   | 230     | 22771    |
| 16   | D    | 6     | 7    | 30/600    | Büro    | İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi | 1/1   | 230     | 22772    |
| 17   | D    | 7     | 8    | 30/600    | Büro    | İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi | 1/1   | 230     | 22773    |
| 18   | D    | 8     | 9    | 30/600    | Büro    | İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi | 1/1   | 230     | 22774    |

Edinme Sebebi – Tarih – Yevmiye: Satış – 24.03.2025 – 8997

#### 2.2.1.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Gayrimenkule ait takyidat bilgileri, "Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı"ndan edinilmiştir. 10.11.2025 tarihli belge ekte, özeti aşağıda sunulmaktadır.

| Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri | Tarih      | Yev.  |
|---------------------------------------|------------|-------|
| Beyanlar Hanesi                       |            |       |
| - ifraz taksim işlemi yapılmıştır.    | 30.05.2017 | 10019 |
| - YÖNETİM PLANI:30/05/2017            | 30.05.2017 | 10019 |

(Takyidatlar, taşınmazların tamamı üzerinde bulunmaktadır.)

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

Gayrimenkul üzerinde yer alan takyidatlar raporun "2.2.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri" bölümünde sunulmaktadır. Gayrimenkulün tapu kayıtlarında yer alan takyidatlar, gayrimenkulün devredilmesini sınırlandıracak herhangi bir nitelik taşımamaktadır.

Gayrimenkulün tapu kayıtlarında yer alan takyidatlar ile ilgili görüşler, raporun "8.1.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi" bölümünde sunulmaktadır.

### 2.2.2 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi

Değerleme konusu taşınmazlara ait 24.03.1988 tarih 88/4670 numaralı C ve D Blok için ayrı ayrı düzenlenmiş, Kat İrtifakına Esas Mimari Proje, WebTapu sistemi üzerinden incelenmiştir.



### 2.2.3 Kadastro İncelemesi

Değerlemeye konu gayrimenkulün konumlandığı parselin kadastral sınırları, alan ve konum tespiti "Ataşehir Kadastro Müdürlüğü'nde" bulunan paftalar üzerinden ve "https://parselsorgu.tkgm.gov.tr" online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.

## 2.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Gayrimenkul değerlendirme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

### 2.3.1 İmar Durumu

Ataşehir Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgilere göre;

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu 3219 ada 165 parsel, 21.02.2024 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli "İçerenköy Mahallesi 2.Etap Uygulama İmar Planı" kapsamında, Ayırık Nizam, KAKS(Emsal): 2.10, Hmax: 60.50 m (20 Kat) yapılaşma koşullarında, "Ticaret" alanında kalmaktadır.

Yapılaşma şartları:

- Ticaret Alanı
- E: 2.10
- Hmax: 60.50 m
- Batı cephesinden kısmen yola terki bulunmaktadır.
- İmar durum yazısı ekte sunulmaktadır.



|                     |                                                 |
|---------------------|-------------------------------------------------|
| Meri İmar Planı     | İÇERENKÖY MAHALLESİ 2. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI |
| Fonksiyon           | Ticaret Alanı                                   |
| KADASTRO PARSELİ    |                                                 |
| Tasdik Tarihi       | 21.02.2024                                      |
| Ölçeği              | 1/1000                                          |
| İlçe                | ATAŞEHİR                                        |
| İdari Mahalle       | İÇERENKÖY                                       |
| Tapu Mahallesi      | İÇERENKÖY                                       |
| Pafta               | 166                                             |
| Ada/Parsel          | 3219 / 165                                      |
| Parsel Alanı (m²)   | 2.196,42 m² (Tapu alanı değildir)               |
| YAPILAŞMA BİLGİLERİ |                                                 |
| Bina Yüksekliği     | Yençok: 20 KAT                                  |
| Ön Bahçe            | PLAN NOTU                                       |
| Yan Bahçe           | PLAN NOTU                                       |
| Arka Bahçe          | PLAN NOTU                                       |
| Bina Derinliği      | -                                               |
| Bina Geniliği       | -                                               |
| Kat Adedi           | 0                                               |
| İnşaat Nizamı       | PLAN NOTU                                       |
| T.A.K.S.            | PLAN NOTU                                       |
| K.A.K.S.            | 2.10                                            |
| Kot Alınacak Nokta  | Belirlenmemiş                                   |

Görüntü (https://webgis.ataşehir.bel.tr/keos/) adresinden edinilmiştir.



### 2.3.2 Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dökmanları Hakkında Bilgiler

Ataşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü dijital arşivinde yapılan incelemeler sonucunda, aşağıda detayları sunulan evraklara ulaşılmıştır.

#### Tapu Arşivi

- Değerleme konusu taşınmazlara ait 24.03.1988 tarih 88/4670 numaralı C ve D Blok için ayrı ayrı düzenlenmiş, **Kat İrtifakına Esas Mimari Proje**.

#### Belediye Arşivi

- 24.03.1988 tarih 88/4670 numaralı C ve D Bloklar için ayrı düzenlenmiş, **Kat İrtifakına Esas Mimari Proje**.
- 24.08.1988 tarih 9/13 numaralı, 3.186 m<sup>2</sup> inşaat alanı ve C Blok için düzenlenmiş **Yeni Yapı Ruhsatı**.
- 24.08.1988 tarih 9/13 numaralı, 2.636 m<sup>2</sup> inşaat alanı ve D Blok için düzenlenmiş **Yeni Yapı Ruhsatı**.
- 13.02.1992 tarih 91/15070 ve 91/18928 numaralı, C ve D Blok için düzenlenmiş **Yapı Kullanma İzin Belgesi**.
- 30.12.2018 tarih BTRNG7R8 numaralı C Blok 1 Nolu Bağımsız Bölüm, 804 m<sup>2</sup> inşaat alanı için düzenlenmiş **Yapı Kayıt Belgesi**.
- İncelenen belgelerde herhangi bir olumsuz emcümün kararına, yapı tatil tutanağına vb. rastlanılmamıştır.

### 2.3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi

Ataşehir İlçesi sınırları içerisinde yer alan İçerenköy Mahallesi'ni kapsayan bölgede, 20.02.2022-16.02.2023 T.T.'li 1/5000 Ölçekli Ataşehir İlçesi, İçerenköy, Küçükbakkalköy Mahalleleri ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak 1/1000 ölçekli İçerenköy Mahallesi 2. Etap Uygulama İmar Planı hazırlanmış ve karar alınıp onaylanmak üzere İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na gönderilmiştir. Söz konusu plan, 15.02.2024 tarih ve 205 sayılı İBB Meclis Kararı ile tadilen uygun görülmüş ve 21.02.2024 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylanmıştır.

21.02.2024 tasdik tarihli Ataşehir İlçesi, İçerenköy Mahallesi, II. Etap Uygulama İmar Planı'nda 3219 ada 165 parsel; kısmen Emsal: 2.10, Yençok: 20 kat yapılaşma koşullarında Ticaret Alanında, kısmen yol alanında kalmaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkullerin mülkiyeti 24.03.2025 tarih 8997 yevmiye numaralı Satış işlemi ile İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

Gayrimenkullerin hukuki durumunda herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

### 2.3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Gayrimenkulün bulunduğu parselin imar durumu "Ticaret Alanı" dır. Bölgede genel olarak merkez noktalarda ve ana ulaşım aksları etrafında Ticaret Alanları ve Küçük Sanayi Alanları, ana merkezden çeperlere doğru gidildikçe Ticaret + Konut alanları ve Konut Alanları bulunmaktadır.



Yakın çevre arazi kullanımının detayı (Kaynak: İBB E-Plan Uygulaması) (kırmızı: ticaret, mor: küçük sanayi, açık kahverengi: ticaret + konut, kahverengi: konut)



### **2.3.5 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar**

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili, değerleme tarihi itibarıyla, herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı veya riskli yapı kararı bulunmamaktadır.

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

Değerlemeye konu gayrimenkuller "bina" niteliğindedir. Değerleme konusu gayrimenkul için düzenlenmiş herhangi bir gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi ve hasılat paylaşımı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiştir.

### **2.3.7 Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu gayrimenkuller için "24.08.1988 tarih 9/13 numaralı C Blok için düzenlenmiş Yeni Yapı Ruhsatı, 24.08.1988 tarih 9/13 numaralı D Blok için düzenlenmiş Yeni Yapı Ruhsatı, 13.02.1992 tarih 91/15070 ve 91/18928 numaralı, C ve D Blok için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi ve 30.12.2018 tarih BTRNG7R8 numaralı C Blok 1 Nolu Bağımsız Bölüm, 804 m<sup>2</sup> inşaat alanı için düzenlenmiş Yapı Kayıt Belgesi" mevcut olup, alınması gerekli tüm izinlerin alınıp, yasal gerekliliği olan tüm belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu tespit edilmiştir.

D Blok 1. Normal Katta inşa edilmiş yaklaşık 35 m<sup>2</sup> alana sahip kapalı alanın ise mimari projede öngörülmediği tespit edilmiş olup yapılan proje hilafı uygulamanın binanın ortak alanında olduğu, bu alanın basit tadilatla mimari proje kullanım alanlarına uygun hale getirilebileceği düşünülmektedir.

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

Değerlemeye konu gayrimenkul, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'ndan önce inşa edilmiş ve yapı kullanma izin belgesini almıştır.

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

Değerlemeye konu gayrimenkuller "bina" niteliğindedir. Gayrimenkulün arsası üzerinde planlanan yeni bir gayrimenkul projesi bulunmamaktadır. Raporda proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır. Değerleme konusu gayrimenkul kat mülkiyetli olduğu için proje değerlendirilmesi kapsamında değerlendirilmemiştir.

### **2.3.10 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Rapora konu yapılara ait enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.



### 3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

#### 3.1 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

##### 3.1.1 Ekonomik Koşullar

2025 yılının dokuz aylık döneminde pek çok küresel sistemik riskin yaşandığı gözlenmiştir. Bir yandan ABD Başkanı Trump'ın uygulamaya çalıştığı yeni gümrük vergileri ve buna bağlı düzenlemelerin getirdiği dalgalanmalar, diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan sıcak savaş ortamı ile uzun bir süredir devam eden Ukrayna-Rusya savaşı karar alıcılar açısından önemli risk faktörleri olmuşlardır. Bu gelişmelerle birlikte izlenmesi gereken emtia fiyatlarındaki oynaklık, ticaret savaşlarına bağlı olarak dünya ekonomisinde yaşanan durgunluk, ürün bazlı sınırlamalar gibi oldukça farklı sonuçların doğduğu çoklu bir risk ortamı oluşmuştur.

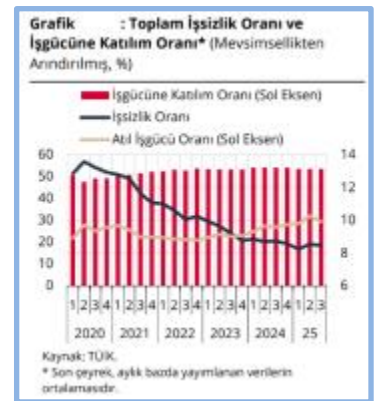
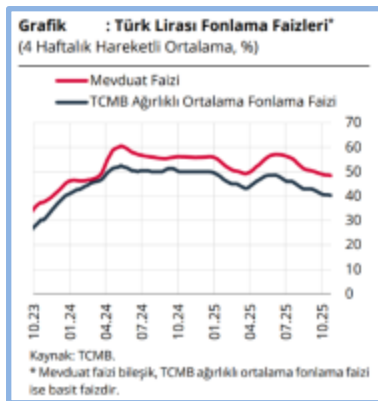
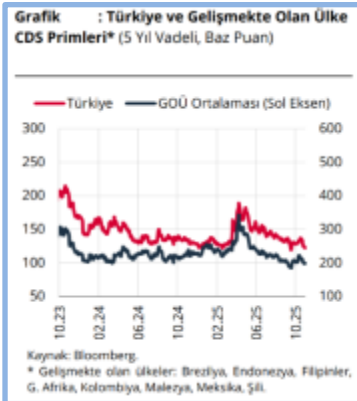
ABD Merkez Bankası da Trump'ın uygulamaya koyduğu yeni maliye politikaları nedeniyle eylül ayına kadarki süreçte oldukça muhafazakâr davranmış, faiz indirimini ötelemiştir. Bu tutum Trump tarafından çok eleştirilmiş hatta Fed'in bağımsızlığı konusu finans çevrelerince tartışılır olmuştur. Eylül ayı itibarıyla istihdam kaygılarının artması, gümrük vergilerinin enflasyon üzerindeki etkisinin beklenenden daha az olması gibi nedenlerden ötürü 25 baz puan faiz düşürmüştür. Yıl sonuna kadar bir kez daha faiz düşürme ihtimali de güçlenmiş görülmektedir.

ABD Başkanının uygulamaya çalıştığı ekonomi politikaları diğer ülkelerin para ve maliye politikaları üzerinde de baskı oluşturmıştır. Gerek küresel ticaretin yeni vergi oranları sonrası nasıl bir yol izleyeceği, gerekse buna karşı diğer ülkelerin alacağı önlemler küresel büyüme üzerindeki riskleri artırırken diğer yandan belirsizlik iklimi finansal piyasaları da etkilemektedir.

ABD'nin başlattığı gümrük vergisi artışı, ülkeler arasında da mütekabiliyete neden olacağından küresel büyümede yaşanacak kaybın ötesinde başta maliyet enflasyonunun artması ve ticaretin yavaşlaması gibi sorunların da oluşabileceği öngörülmektedir.

OECD'nin Ekonomik Görünüm, Eylül 2025 ara raporunda 2025 yılında %2,9 olan büyümenin %3,2'ye artacağı, 2026 yılı büyüme beklentisinin %3,3'ten %3,2'ye gerileyeceği öngörülmüştür. Enflasyon için yapılan tahmin ise; 2025 yılı için %31,4'ten %33,5'e yükseltirken, 2026 yılı için %18,5'ten %19,2'ye revize edilmiştir. Brezilya, Türkiye, Meksika gibi ülkelerde ılımlı seyredecek enflasyona paralel olarak faiz oranlarında geri çekilme beklenebileceği raporda ifade edilmiştir.

Türkiye'nin göreceli olarak ABD gümrük vergilerinden daha az oranda etkileneceği beklentisi, petrol, doğalgaz ve bazı temel girdi maliyetlerinde yaşanan fiyat gerilemeleriyle birlikte, para politikasında daha ılımlı bir görünüme neden olmuştur. Ancak enflasyonda hâlâ katı bir seyrin sürmesi, faiz oranlarının buna bağlı yüksek seyri, yapısal anlamda risk unsuru olarak dikkat çekmektedir. Haziran ayı itibarıyla dezenflasyonist sürecin hızlanmasıyla birlikte TCMB'de faiz indirimleri olmuştur. Merkez Bankasının yaptığı açıklama ve raporlarda veri tabanlı ilerleme yapılacağı, enflasyondaki ana eğilime göre para politikası adımları atılabileceği vurgulanmıştır. Bu bağlamda TCMB nisan ayında %46 olan politika faizini temmuz ayında 300, eylül ayında 250, ekim ayında 100 baz puan indirerek %39,5 düzeyine çekmiştir. Ülkemizde sonbahar aylarında mevsimsel olarak yükselme eğilimi gösteren fiyatların genel seviyesi nedeniyle sonraki faiz indirimlerinin daha sınırlı olması beklenebilir.



Küresel risk iştahı, ticaret anlaşmalarına ilişkin belirsizlikler ve özellikle ekim ayında artan küresel oynaklıklar ile zayıf seyrini sürdürürken TL cinsi varlıklara giriş yavaşlamıştır. Bu görünüm altında, Türkiye'nin CDS primi, GOÜ risk primlerine benzer bir seyrile 31 Ekim itibarıyla 245 baz puan düzeyine gerilerken, Türk lirasının ima edilen



oynaklığı yatay seyretmiştir. TCMB rezervlerindeki güçlü toparlanma devam ederken, TCMB brüt uluslararası rezervleri 24 Ekim itibarıyla altın fiyatlarındaki artışın da etkisiyle 185,5 milyar ABD doları seviyesine yükselmiştir.

2025 yılının ikinci çeyreğinde büyüme öngörülerin üzerinde gerçekleşmiştir. Bu dönemde Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), yıllık bazda yüzde 4,8, çeyreklik bazda ise yüzde 1,6 oranında artmıştır. Nihai yurt içi talep yıllık bazda büyümenin sürükleyicisi olurken, çeyreklik bazda ise ilk çeyrekte gösterdiği gerilemeyi sürdürmüştür. Toplam yatırımlar çeyreklik bazda artarken, özel tüketim ve kamu tüketimindeki azalışlar nihai yurt içi talebin çeyreklik bazda büyümeyi sınırlamasına neden olmuştur. Bu dönemde, ihracat gerilerken, küresel ticaret belirsizliklerinin etkisiyle öne çekilmiş ithalat kaynaklı olarak net ihracat büyümeyi azaltıcı yönde etkilemiştir. Bu çerçevede, ikinci çeyrekte büyüme öngörülerin üzerinde gerçekleşmiş olsa da nihai yurt içi talebin zayıf seyrini koruduğu değerlendirilmektedir.

GSYH Büyüme Oranları (Bir önceki yılın aynı dönemine göre % değişim)

| 2021 |      |     |      | 2022 |     |     |     | 2023 |     |     |     | 2024 |     |     |     | 2025 |     |
|------|------|-----|------|------|-----|-----|-----|------|-----|-----|-----|------|-----|-----|-----|------|-----|
| I    | II   | III | IV   | I    | II  | III | IV  | I    | II  | III | IV  | I    | II  | III | IV  | I    | II  |
| 8,0  | 22,4 | 8,2 | 10,4 | 7,8  | 7,6 | 4,1 | 3,1 | 4,0  | 4,6 | 6,5 | 4,9 | 5,3  | 2,3 | 2,8 | 3,2 | 2,3  | 4,8 |

Tüketici enflasyonu ekim ayında yüzde 32,9'a gerilemiş ve tahmin aralığının üst bandının üzerinde gerçekleşmiştir. Son üç aydaki gelişmeler alt kalemler bazında değerlendirildiğinde, yıllık enflasyona gıda grubu artış yönünde katkı verirken, diğer ana alt grupların enflasyonu düşürücü yönde katkı verdiği izlenmiştir. Hizmet grubunda üçüncü çeyrekte özellikle okula dönüş etkisi belirgin olmuş, zamana bağlı fiyat belirleme ve geçmiş enflasyona endeksleme eğilimi yüksek olan kalemlerdeki gelişmeler öne çıkmıştır. Vergi ve yönetilen kalemlerin manşet enflasyon üzerindeki etkisi ise zayıflamıştır. Uluslararası enerji fiyatları gerilerken enerji dışı emtia, endüstriyel ve değerli metaller öncülüğünde artmıştır. Küresel Arz Zinciri Baskı Endeksi tarihsel ortalamasına yakın seyretmiş, haziran ayında önemli ölçüde yükselen küresel ve Çin'e yönelik taşımacılık endeksleri ilerleyen aylarda gerilemiştir. Küresel arz yönlü unsurlardaki bu ılımlı seyre karşın, yurt içinde 2025 yılına ait bitkisel üretim tahminleri kuraklık ve don gibi arz yönlü unsurların etkisiyle aşağı yönlü güncellenerek, tarım ve gıda ürünlerinin arzına yönelik belirginleşen olumsuz seyre işaret etmiştir. Bu dönemde Türk lirası görece istikrarlı bir seyir izlemiş ve değer kaybı sınırlı olmuştur. Üçüncü çeyreğe dair veriler, talep koşullarının dezenflasyonist düzeyde olduğuna ancak dezenflasyon sürecinin yavaşladığına işaret etmektedir. Üretici fiyat artışı ekim ayında önceki aylara kıyasla yavaşlamış, yıllık enflasyon yüzde 27,0 olmuştur. Enflasyon beklentilerindeki gerileme eğilimi kesintiye uğramış; beklentiler ve fiyatlama davranışları dezenflasyon süreci açısından risk unsuru olmayı sürdürmüştür.

Enflasyon Oranları (Bir önceki yılın aynı ayına göre yıllık yüzde değişim)

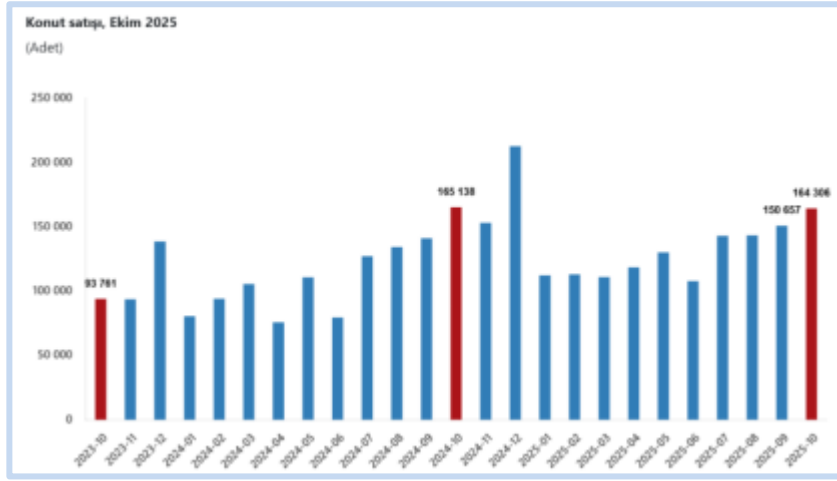
|        | Kas.24 | Ara.24 | Oca.25 | Şub.25 | Mar.25 | Nis.25 | May.25 | Haz.25 | Tem.25 | Ağu.25 | Eyl.25 | Eki.25 |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| TÜFE   | 47,1   | 44,4   | 42,1   | 39,1   | 38,1   | 37,9   | 35,4   | 35,0   | 33,5   | 33,0   | 33,3   | 32,9   |
| Yİ-ÜFE | 29,5   | 28,5   | 27,2   | 25,2   | 23,5   | 22,5   | 23,1   | 24,5   | 24,2   | 25,2   | 26,6   | 27,0   |

Enflasyonun yüzde 70 olasılıkla, 2025 yıl sonunda yüzde 31 ile yüzde 33 aralığında; 2026 yıl sonunda ise yüzde 13 ile yüzde 19 aralığında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir. Enflasyonun 2027 yıl sonunda tek haneli seviyelere geriledikten sonra orta vadede enflasyon hedefi olan yüzde 5 seviyesinde istikrar kazanacağı öngörülmektedir.

### 3.1.2 Gayrimenkul Piyasası

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



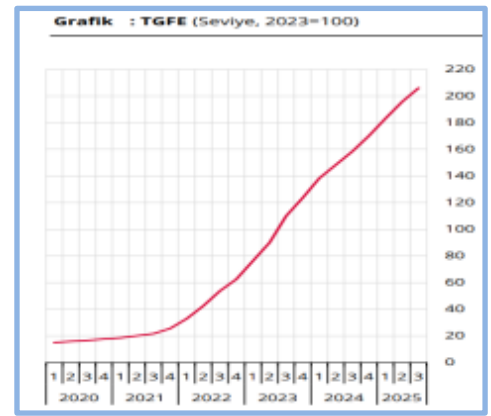
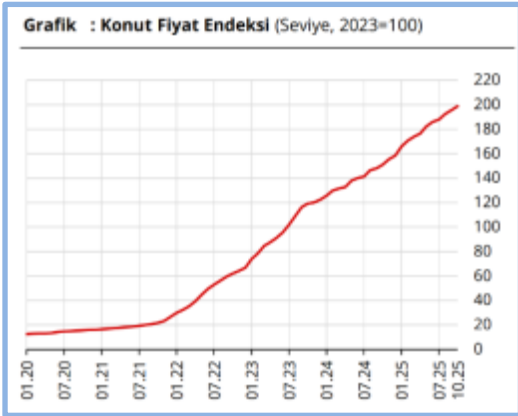


Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, yurtiçi ve yurtdışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişmelerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjonktüre göre artıp azalabilmektedir. Ancak değişen sosyolojik şartlar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

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

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

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



Gerek uygulanan politikaların etkisi, gerekse talepte geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarından bu yana keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre, 5 inşaat maliyet endeksi 2025 yılı temmuz ayında bir önceki aya göre %1,41 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,98 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,79 artarken, işçilik endeksi %0,22 yükselmiştir. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,98, işçilik endeksi %31 yükselmiştir.

Gayrimenkul sektörü ve ekonominin başka önemli bir göstergesi de yapı ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı



eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından ağustos ayında açıklanan (II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2025) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından ruhsatlandırılan bina sayısının %47,4, daire sayısının %90,3 ve yüz ölçümün %61,8 arttığını gözlemliyoruz. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleri ise; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından yapı kullanma izni verilen bina sayısı %18,1 daire sayısı %44,3 ve yüz ölçüm %30,2 artmıştır. Yapı ruhsatlarının artması geçtiğimiz yıllarda zayıf seyreden talebin tekrar canlanacağına ilişkin beklentiler, arzın geçmiş yıllarda sınırlı olması, deprem konutu inşaatlarının hızlanması ve kentsel dönüşüm nedeniyle artmış görünmektedir. Yapı kullanım izinlerinin de bu çerçevede belli bir süre sonra artması beklenebilir.

Kaynak: TCMB Araştırma Raporları ve GYODER / Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2025 3.Çeyrek Raporu

## 3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

### 3.2.1 İstanbul ili

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

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) nüfusu 15 milyon 701 bin 602 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2024 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt (988.369), en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar (16.979) olmuştur.

### 3.2.2 Ataşehir ilçesi

Ataşehir, İstanbul'un Anadolu yakasında bir ilçedir. Güneyinde Maltepe, güney batısında Kadıköy, batısında Üsküdar, kuzeyinde Ümraniye, kuzeydoğusunda Çekmeköy ve doğusunda Sancaktepe ilçelerine komşudur. Kadıköy'e bağlı bir semt iken, 2008 yılında ilçe statüsüne kavuşmuştur. Ataşehir ilçesi 25,84 km<sup>2</sup>'lik bir alan içinde, 414.866 nüfusa ve toplam 17 mahalleye sahiptir. 2008 yılında Üsküdar'ın Örnek, Fetih ve Esatpaşa, Kadıköy'ün Yenisahra, İçerenköy, İnönü, Kayışdağı, Barbaros, Küçükbakkalköy mahallelerinin tamamıyla Atatürk (Ataşehir)mahallesinin güney bölümünün, ayrıca Ümraniye'nin Yeni Çamlıca mahallesiyile, Mustafa Kemal mahallesinin büyük bölümüyle, Namık Kemal Mahallesi'nin güney kısmıyla ve Samandıra beldesinin Ferhatpaşa mahallesinin güney kısımlarının birleştirilmesiyle ilçe statüsüne kavuşmuştur. İlçe, O-2 ve O-4 karayollarının birleşim noktasında bulunmaktadır. Sahip olduğu çeşitli iş yerleri ve ofislerle de bir iş ve ticaret merkezi olma özelliği taşımaktadır. Ataşehir, henüz ilçe olmadan önce içerisinde kurulan konutların yerleşimine göre zamanla gayri resmi bölgelere ayrılmıştır. Batı Ataşehir bölgesi sahip olduğu lüks konutlarıyla yüksek gelire sahip insanlara hitap etmektedir. Trio Konutları, Uphill Court, Kent Plus, Ağaoğlu My World gibi siteleri ve civarını içine alan bölgedir. Toplu konut kapsamında olmamakla beraber düzenli yapılaşmanın en başarılı örneklerinden biri kabul edilen, gelişmekte olan İstanbul'un örnek şehircilik bölgelerindendir. 1990'lı yıllarda Emlak Bankası iştirakiyle inşaatına başlanan Türkiye'nin en kapsamlı uydu kent projelerinden biri olan Ataşehir, bugün de TOKİ'nin yatırımlarının odak noktasıdır. Bir uydu kent olarak yerleşimi planlıdır. Bünyesinde Palladium ve Optimum gibi alışveriş merkezleri, Acıbadem, Kadıköy Şifa ve Memorial hastaneleri, ofisler ve yüksek katlı yapılar bulunur.

### 3.2.3 İçerenköy Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi

İçerenköy, İstanbul'da Ataşehir ilçesinde bulunan bir mahalledir. 2024 yılı sayımına göre nüfusu 70.199 kişidir. İstanbul'da sosyal yaşamın önemli merkezlerinden biri olan semtte, Bostancı Oto Sanayi gibi bölge ile özdeşleşmiş mekanlar bulunmaktadır. Semtte 5 yıldızlı Hotel Greenpark, City's İstanbul Alışveriş Merkezi, Fatih Sultan Mehmet Eğitim ve Araştırma Hastanesi (PTT Hastanesi), Bayındır Hastanesi gibi binalar bulunur. Mahalle bünyesinde Ataşehir'in ilköğretim okulu olan İçerenköy Yahya Kemal Beyatlı İlköğretim Okulu bulunmaktadır. Ayrıca ilçede Hasan Leyli Ortaokulu da bulunmaktadır. Mahalleye ulaşımın kolaylığı ve düzenli gelişimi nedeniyle İstanbul'un en gözde mahallelerinden biri haline gelmiştir. Kozyatağı, Bostancı gibi semtlerdeki



yiğilmaların aksine, halen imara açık yapısı sayesinde de her geçen gün değeri artan bir semttir. Zemin yapısı nedeniyle imar planında kat yüksekliği sınırı olmamasından dolayı yoğun yüksek katlı binalarla donatılmıştır.

### 3.2.4 Yakın Çevre Fotoğrafları



Yakın Çevre – Değirmen Yolu Caddesi Görüntüsü



Yakın Çevre – Prof. Dr. Ali Nihat Tarlan Caddesi Görüntüsü

### 3.2.5 Ulaşım

Değerlemeye konu gayrimenkullere ulaşmak için, D100 Karayolu üzerinde Maltepe istikametinden Kadıköy istikametine gidilirken Bostancı Kavşağı'ndan sağa Prof. Dr. Ali Nihat Tarlan Caddesine dönülür, ardından cadde üzerinde yaklaşık 200 m ilerlendikten sonra sağa Değirmen Yolu Caddesine dönülür, değerlendirme konusu taşınmazlar bu cadde üzerinde 100 m ilerlendikten sonra sağ kolda kalmaktadır. Metro, Otobüs ve Dolmuş gibi toplu taşıma araçlarına yürüme mesafesinde olup, toplu taşıma ve özel araç ile yüksek erişilebilirliğe sahiptir. Cepheli olduğu cadde ve sokakların, sanayi sitesinin girişinde yer alması sebebiyle, yaya ve araç sirkülasyonu yüksek seviyededir.

Konu Gayrimenkul'den Bazı Önemli Merkezlerle Tespit Edilmiş Uzaklıklar;

| Yer                      | Mesafe (km)* |
|--------------------------|--------------|
| Bostancı Metro İstasyonu | 0,15 km.     |
| Kadıköy Rıhtım           | 11,10 km.    |
| Sabiha Gökçen Havalimanı | 26,50 km.    |

\*Yaklaşık bilgilerdir.

## 3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

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

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

### 3.4.1 Arsa Özellikleri

Değerlemeye konu gayrimenkul, Ataşehir ilçesi, İçerenköy Mahallesi, 3219 ada, 165 numaralı parsel üzerinde yer almaktadır. Konu parsel 2.194,66 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir. Doğu cepheden Değirmen Yolu Caddesi, batı cepheden Prof. Dr. Ali Nihat Tarlan, güney cepheden D100 Karayoluna cephelidir. Parsel ortalama %3 eğime sahip olup, yapılan hafriyat çalışmalarıyla giriş kotu ve otopark kotu olarak düzenlenmiştir. Parselin etrafında duvar ve güvenlik çitleri bulunmaktadır. Parselin yapı bulunmayan kısımları saha betonuyla kaplanmış olup, otopark, yaya ve araç yolu olarak kullanılmaktadır.

### 3.4.2 Bina Özellikleri

Konu parsel üzerinde, ofis – banka şubesi olarak kullanılan yaklaşık 33 yıllık, betonarme karkas tarzda inşa edilmiş 2 adet blok bulunmaktadır. Bloklar, mimari projesine ve tapu kayıtlarına göre C ve D Blok olarak isimlendirilmiştir. Ancak mahallinde yapılan incelemelere göre projesinde C Blok yerinde B Blok olarak, projesinde D Blok ise yerinde A Blok olarak isimlendirilmiştir. A Blok'un tamamı mahallinde ofis olarak kullanılmakta olup B Blok zemin katı banka şubesi, kalan bağımsız bölümleri ise büro/ofis olarak kullanılmaktadır.

D Blok (Yerinde A Blok); Mimari projesine göre 1 Bodrum + Zemin + 8 Normal Kat + Teras katı olmak üzere toplamda 10 katlıdır. Tüm katların kapalı alanı 248 m<sup>2</sup> ve teras kat kapalı alanı 63 m<sup>2</sup> olmak üzere 2.543 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir. Mevcut durumda yapılan incelemelerde ortak alanda yaklaşık 35 m<sup>2</sup> kullanım alanı



proje hilafı kapalı alan oluşturulduğu tespit edilmiştir. Bodrum ve teras kat hariç tüm katlarda tek bağımsız bölüm bulunmaktadır ve zemin katta bağımsız bölüm alanı 153 m<sup>2</sup>, normal katlarda bağımsız bölüm alanı ise 187 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam bağımsız bölüm alanı 1.649 m<sup>2</sup>'dir. (Değerleme çalışmasında; ortak alan vasıflı bodrum kat ve teras kat dahil edilmemiş yalnızca bağımsız bölüm alanları hesaba katılmıştır.)

C Blok (Yerinde B Blok): Mimari projesine göre 1 Bodrum + Zemin + 8 Normal Kat + Teras katı olmak üzere toplamda 10 katlıdır. Projesine göre tüm katların kapalı alanı 308 m<sup>2</sup> ve teras kat kapalı alanı 63 m<sup>2</sup> olmak üzere 3.143 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir. Bodrum ve teras kat hariç tüm katlarda tek bağımsız bölüm bulunmaktadır ve zemin katta bağımsız bölüm alanı 232 m<sup>2</sup>, normal katlarda bağımsız bölüm alanı ise 245 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam bağımsız bölüm alanı 2.192 m<sup>2</sup>'dir. Mevcut durumda zemin katın ve bodrum katın banka şubesi olarak kullanıldığı, her iki katta da tavan yüksekliğinden faydalanılarak asma kat inşa edildiği tespit edilmiştir. Zemin kat alanı 232 m<sup>2</sup>, zemin asma kat alanı 252 m<sup>2</sup>, bodrum kat alanı 160 m<sup>2</sup> ve bodrum asma kat alanı 160 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 804 m<sup>2</sup> olarak (1 nolu bağımsız bölüme dahil) banka şubesi olarak kullanıldığı tespit edilmiştir. Ayrıca 1 nolu bağımsız bölümün ortak alandan olan girişi kaldırılarak dış cepheden bağımsız giriş oluşturulmuştur. (Bodrum, bodrum asma, zemin ve asma katta yapılan düzenlemeler, 30.12.2018 tarih BTRNG7R8 numaralı Yapı Kayıt Belgesine konu edilmiştir. Ancak Yapı kayıt belgesine esas mimari projesinin çizdirilip kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerin tamamlanmamıştır.)

Bina ana giriş bölümleri, kat sahanlık zeminleri ve merdiven basamakları mermer kaplama, giriş bölümlerinin duvarları plastik boyalıdır. Binaların dış cephesi akrilik boyalıdır. Asansör imkanı bulunan binalarda, ısıtma ihtiyacı doğalgaz sistemi ile karşılanacak şekilde tesisat bulunmaktadır. İş merkezi içerisinde güvenlik hizmeti ve açık otopark bulunmaktadır.

#### **C Blok (Yerinde B Blok)**

| Kat             | B.B. No | B.B. Alanı (m <sup>2</sup> ) | Kat Alanı (m <sup>2</sup> ) |
|-----------------|---------|------------------------------|-----------------------------|
| Bodrum Kat      | -       | -                            | 308                         |
| Bodrum Asma Kat | -       | -                            | 160                         |
| Zemin Kat       | 1       | 232                          | 308                         |
| Zemin Asma Kat  | 1       | 252                          | 252                         |
| 1. Normal Kat   | 2       | 245                          | 308                         |
| 2. Normal Kat   | 3       | 245                          | 308                         |
| 3. Normal Kat   | 4       | 245                          | 308                         |
| 4. Normal Kat   | 5       | 245                          | 308                         |
| 5. Normal Kat   | 6       | 245                          | 308                         |
| 6. Normal Kat   | 7       | 245                          | 308                         |
| 7. Normal Kat   | 8       | 245                          | 308                         |
| 8. Normal Kat   | 9       | 245                          | 308                         |
| Çatı Katı       |         | 0                            | 63                          |
| <b>Toplam</b>   |         | <b>2.444</b>                 | <b>3.555</b>                |

#### **D Blok (Yerinde A Blok)**

| Kat           | B.B. No | B.B. Alanı (m <sup>2</sup> ) | Kat Alanı (m <sup>2</sup> ) |
|---------------|---------|------------------------------|-----------------------------|
| Bodrum Kat    | -       | -                            | 248                         |
| Zemin Kat     | 1       | 153                          | 248                         |
| Ara Kat       | -       | 0                            | 35                          |
| 1. Normal Kat | 2       | 187                          | 248                         |
| 2. Normal Kat | 3       | 187                          | 248                         |
| 3. Normal Kat | 4       | 187                          | 248                         |
| 4. Normal Kat | 5       | 187                          | 248                         |
| 5. Normal Kat | 6       | 187                          | 248                         |
| 6. Normal Kat | 7       | 187                          | 248                         |
| 7. Normal Kat | 8       | 187                          | 248                         |
| 8. Normal Kat | 9       | 187                          | 248                         |
| Çatı Katı     |         | 0                            | 63                          |
| <b>Toplam</b> |         | <b>1.649</b>                 | <b>2.578</b>                |

Değerleme çalışmasında bağımsız bölüm alanları esas alınmıştır.

#### **3.4.3 Bağımsız Bölümlerin Özellikleri ve Fotoğrafları**

Değerleme konusu ana taşınmaz 2 bloktan oluşmakta olup, her blokta 9 adet olmak üzere toplamda 18 bağımsız bölümlüdür. Bağımsız bölümlerin tamamı tapu kayıtlarında "Büro" vasıflıdır. Mevcut durumda; projesine ve tapu kayıtlarına göre C (Yerinde B) Blok 1 Nolu Bağımsız Bölüm banka şubesi olarak kullanılmakta olup, diğer bağımsız bölüm büro/ofis olarak kullanılmaktadır.

Zeminler; banka şubesi, yemekhane kısmında ve WC hacimlerinde seramik ve granit; ofis hacimlerinde halı ve laminat parke kaplamadır. Duvarlar; tüm hacimlerde plastik boyalıdır. Bina içerisinde tüm pencereler PVC, giriş kapıları alüminyum, iç kapılar cam doğramadır. Tavanlar asma tavan olarak düzenlenmiştir. Her iki blokta da



son üç kat uzak deniz manzaralıdır. Bağımsız bölümde ısıtma ihtiyacı merkezi ısıtma ile sağlanacak şekilde tesisat bulunmaktadır.

Mimari projesine göre A1 ve A2 aksında dış giriş kapısı bulunmamasına rağmen, mevcutta dış cepheden proje hilafı şube giriş kapısı açılmıştır. Ayrıca şubenin iç kısmında, asma ve bodrum katlara erişim sağlayan merdivenler inşa edilmiştir. Şube kısmının Yapı Kayıt Belgesi bulunmaktadır.

Şube alanı görselleri aşağıda sunulmaktadır.

#### **Şube Bölümü Görselleri**



#### **3.4.4 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler**

D blok mevcut hali ile onaylı mimari projesi karşılaştırıldığında; zemin ve 1.normal kat arasında yaklaşık 35 m<sup>2</sup>'lik proje hilafı kapalı alan oluşturulduğu tespit edilmiştir. Proje hilafı oluşturulan kapalı alan değer takdirine konu edilmemiştir. Yapılan uygulamaların basit tadilat ile giderilebilecek olduğu düşünülmektedir.

C blok mevcut hali ile onaylı mimari projesi karşılaştırıldığında; ortak alan vasıflı bodrum katın, zemin katta yer alan 1 numaralı bağımsız bölüm ile içeriden merdiven oluşturulması suretiyle birleştirildiği, ayrıca kat yüksekliğinden yararlanılarak çelik karkas doğrama ile bodrum asma katının oluşturulduğu tespit edilmiştir. Ayrıca zemin kat yüksekliğinden yararlanılarak zemin asma katın oluşturulduğu bu katın içeriden merdiven ile zemin kat ile irtibatlandırıldığı görülmüştür. Yapılan değişiklikler ile tek kattan oluşan 1 numaralı bağımsız bölüm 4 katlı hale getirilmiş olup konu alanın Yapı Kayıt Belgesine konu edildiği tespit edilmiştir. 1 numaralı bağımsız bölüme eklenen bodrum kat ve bodrum asma katın ortak alan nitelikli alandan bağımsız bölüme eklenmiş olması ve Yapı kayıt belgesine esas mimari projesinin çizdirilip kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerin tamamlanmış olmaması sebebiyle, bodrum kat ve bodrum asma katı değer takdirine konu edilmemiştir. Zemin asma katı, yapı kayıt belgesine konu edilmiş ve büyümenin 1 numaralı bağımsız bölüm sınırları içerisinde yer alması sebebiyle değer takdirine konu edilmiştir.

1 numaralı bağımsız bölümün bina ortak alanından sağlanan girişinin kapatıldığı, mimari projesine göre A1 ve A2 aksında dış giriş kapısı bulunmamasına rağmen, mevcutta dış cepheden proje hilafı şube giriş kapısı açılmıştır.

Yapılan uygulamaların basit tadilat ile giderilebilecek olduğu düşünülmektedir.

#### **3.4.5 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi**

Değerlemeye konu gayrimenkuller "bina" niteliğindedir. Değerleme tarihi itibarıyla konu gayrimenkul banka şubesi ve ofis birimleri olarak kullanılmaktadır.



## 4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR

### 4.1 Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya "değerleme", bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise "değer" denir.

#### **Pazar Değeri (Market Value)**

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

#### **Pazar Kirası (Market Rent)**

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralama sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

#### **Makul Değer (Equitable Value)**

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır.

#### **Yatırım Değeri/Bedeli (Investment Value/Worth)**

Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.

#### **Sinerji Değeri (Synergistic Value)**

Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder.

#### **Tasfiye Değeri (Liquidation Value)**

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir. Tasfiye değeri iki farklı varsayılan kullanım dahilinde belirlenebilir:

#### **Düzenli Tasfiye (Orderly Liquidation)**

Düzenli tasfiye, bir varlık grubunun, alıcı (veya alıcıların) bulunması için makul bir süresi olan ve olduğu gibi satış yapma zorunluluğu bulunan bir satıcının tasfiye satışından elde edilebilecek değerini ifade eder.

#### **Zorunlu Satış (Forced Sale)**

"Zorunlu satış" terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğu; bunun sonucunda da uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığı ve alıcıların yeterli değerlendirme yapma imkanı bulamayabildiği durumlarda kullanılır.

#### **Gerçeğe Uygun Değer (Fair Value)**

UFRS 13'de (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları) gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

### 4.2 Değerleme Yöntemleri

Uygun değerlendirme temeli ile tanımlanan değerlemeye ulaşmak için bir veya daha fazla değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Bu Çerçevede tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan ana yaklaşımlardır. Hepsinin fiyat dengesi, yarar veya ikame beklentisi ekonomik ilkelerine dayalıdır.

#### **Pazar Yaklaşımı (Market Approach)**

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.



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

- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

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

#### **Gelir Yaklaşımı (Income Approach)**

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

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

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

#### **İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)**

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları; değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

#### **Maliyet Yaklaşımı (Cost Approach)**

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

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

- (a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya
- (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.



## 5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER

### 5.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler

#### SWOT Analizi

##### Güçlü Yönleri

- + Yapı kullanma izin belgesinin bulunması
- + Toplu taşıma ve özel araçlarla yüksek erişilebilirliğe sahip olmaları,
- + Açık otoparkının bulunması,
- + Yapı kayıt belgesinin bulunması.
- + Yapıların bakımlı olması.

##### Zayıf Yönleri

- \* Yaklaşık 33 yıllık yapılar olmaları,
- \* D blokta ortak alan vasıflı ara kat alanı oluşturulması,
- \* D blok zemin katının ticari kullanım için yeterli reklam kabiliyetine sahip olmaması,

##### Fırsat

- + Yapının bilinirliği yüksek, merkezi konumda olması,
- + Yaya ve araç sirkülasyonunun yüksek olması,
- + Ana arterlere yakın konumda olması.

##### Tehditler

- \* Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler, tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz olarak etkilemesi,

### 5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Tabloda emsal olarak belirtilen veriler; gayrimenkullerin bölgesinde yapılan şifahi saha araştırmaları sırasında emlak alım satımında aracılık yapan kişilerle yapılan şifahi görüşmeler ve internet araştırmaları ile derlenmiştir. Konu gayrimenkul mevcutta ofis vasıflıdır. Bu sebeple yakın bölgelerdeki, ofis vasıflı gayrimenkuller kiralama emsalleri araştırılmış olup, olumlu ve olumsuz özelliklerine göre analiz edilmiştir.

#### Kıralık Ofis/Büro ve Dükkan Emsalleri

| No | Konum          | Kat | Beyan Edilen Alanı (m²) | Tahmin Edilen Alanı (m²) | Fiyatı (TL/Ay) | Fiyatı (TL/m²/Ay) | Olumlu / Olumsuz Özellikleri                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Tel. No.              |
|----|----------------|-----|-------------------------|--------------------------|----------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| 1  | İçerenköy Mah. | Z+A | 380                     | 277                      | 190.000        | 685               | Değerleme konusu taşınmazın yakın konumda bulunan 26-30 yıllık binanın zemin ve asma katında konumlu, zemin kat 180 m² + asma kat 200 m² olduğu beyan edilen ancak zemin kat 160 m² + asma kat 180 m² olduğu düşünülen dükkan 190.000 TL/Ay bedelle kiralıktır. (Asma kat 65/100 oranında zemine indirgenmiştir. Z/A: 160*1 + 180*(65/100) =250 m²) | (542)<br>526<br>64 78 |
| 2  | İçerenköy Mah. | Z   | 55                      | 45                       | 37.500         | 833               | Değerleme konusu taşınmazın yakın konumda bulunan 11-15 yıllık binanın zemin katında konumlu, 55 m² olduğu beyan edilen ancak 50 m² olduğu düşünülen dükkan 37.500 TL/Ay bedelle kiralıktır.                                                                                                                                                        | (554)<br>902<br>95 72 |
| 3  | İçerenköy Mah. | Z   | 165                     | 130                      | 85.000         | 653               | Değerleme konusu taşınmazın yakın konumda bulunan, 21-25 yıllık binanın zemin katında konumlu, 55 m² olduğu beyan edilen ancak 50 m² olduğu düşünülen dükkan 85.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.                                                                                                                                                       | (532)<br>387<br>13 36 |
| 4  | İçerenköy Mah. | 5   | 200                     | 180                      | 80.000         | 444               | Değerleme konusu taşınmazın yakın, 26-30 yıllık binanın 5.katında konumlu, 200 m² olduğu beyan edilen ancak 170 m² olduğu düşünülen ofis 80.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.                                                                                                                                                                           | (542)<br>235<br>37 36 |
| 5  | İçerenköy Mah. | 3   | 136                     | 120                      | 52.000         | 433               | Değerleme konusu taşınmazın yakın, 21-25 yıllık binanın 3.katında konumlu, 136 m² olduğu beyan edilen ancak 110 m² olduğu düşünülen ofis 52.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.                                                                                                                                                                           | (530)<br>300<br>30 32 |
| 6  | İçerenköy Mah. | 4   | 240                     | 210                      | 100.000        | 476               | Değerleme konusu taşınmazın yakın, 30+ yıllık binanın 4.katında konumlu, 240 m² olduğu beyan edilen ancak 200 m² olduğu düşünülen ofis 100.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.                                                                                                                                                                            | (532)<br>282 06<br>80 |



### 5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler



Emsal gayrimenkullerin konumlarını gösteren kroki

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

Değerlemeye konu gayrimenkulün pazar kira değerlerinin takdiri için yakın çevrede konumlu, değerlemeye konu gayrimenkul ile benzer nitelikli "dükkan, ofisler ve ofise uygun işyerleri" araştırması yapılmıştır. Yapılan araştırmalarda gayrimenkul aracılık faaliyetinde bulunan kişiler ile görüşülmüş ve online gayrimenkul pazarlama site ilanları incelenmiştir. Yapılan şifahi görüşmeler ve incelemelerde, yakın zamanda satışa veya kiralamaya konu olmuş gayrimenkuller hakkında kısmen bilgi edinilmiş olup, ağırlıklı olarak halihazırda piyasada satılık ve kiralık olarak pazarlanan gayrimenkullerin detayları öğrenilmiştir. Edinilen bilgiler, şirket arşivimizde bulunan diğer bilgiler ile karşılaştırılmış olup emlak pazarlama firmalarından alınan emsal bilgilerinin tutarlı oldukları görülmüştür.

Emsal araştırması yapılırken, "aynı pazar koşullarına sahip, benzer nitelikli emsaller tercih edilmesine; aynı veya çok yakın konumda yer alan emsallerin (konumda/ lokasyonda farklılıkları olan emsallerin şerefiye farklılıkları değerlemede dikkate alınmalı) tercih edilmesine; emsal gayrimenkullerin fiziksel özelliklerinin dikkate alınmasına, fiziki özelliklerin (ünite tipi, kullanım büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi, teknik özellikleri vb. unsurlar) farklı olması durumunda emsallerin şerefiye farklılıklarının değerlemede dikkate alınmasına; tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller [farklı mülkiyet tarzlarının (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) ortaya çıkaracağı şerefiye farklılıkları değerlemede dikkate alınmasına] tercih edilmesine" dikkat edilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal kiralama fiyatları incelendiğinde aşağıdaki bilgilere ulaşılmaktadır.

- Kapalı alanı büyüdükçe birim kira ve satış değerinde azalmalar olmaktadır.
- Bölgede emlak alım-satım işleriyle uğraşan kişilerden alınan bilgilere göre; dükkan ve büro/ofislerin ortalama 16 – 18 yılda kendini amorti ettiği öğrenilmiştir.
- Kiralık Büro/Ofis emsallerinin beyan edilen alan ve fiyatlara göre kira bedellerinin 433 TL/m<sup>2</sup>/Ay - 476 TL/m<sup>2</sup>/Ay aralığında olduğu, kiralık Dükkan emsallerinin ise beyan edilen alan ve fiyatlara göre kira bedellerinin 653 TL/m<sup>2</sup>/Ay - 833 TL/m<sup>2</sup>/Ay aralığında olduğu tespit edilmiştir.



**Emsallerin Karşılaştırılması**

Satılık dükkan ve büro/ofis emsalleri, olumlu/olumsuz özelliklerin göre karşılaştırılmış ve şerefiyelendirme çalışması ile uyumlu hale getirilmiştir.

Emsal gayrimenkullerden öngörülen pazarlık paylarının düşülmesi ve alan düzeltmesi uygulanması akabinde "konum, inşaat kalitesi, mimari özellik ve kullanım alanı büyüklüğü" gibi kriterlere göre şerefiyelendirilmiştir.

Emsallerin Konuma İlişkin Düzeltme Kriterinde, raporun "5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler" bölümünde sunulan emsal krokilerinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; ulaşım akslarına olan mesafesi, erişilebilirliği, merkezi konumu vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin İnşaat Kalitesine İlişkin Düzeltme Kriterinde, binanın yapılış tarzı, yapım yılı, teknik özellikleri, bakım durumu, malzeme kalitesi vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin Mimari Özelliklerine İlişkin Düzeltme Kriterinde, binanın teknik ve altyapı özellikleri, kapalı-açık otopark durumu, kattaki konumu vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin Alana İlişkin Düzeltme Kriterinde, emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır. Küçük alana sahip ofisler, büyük alana sahip ofislere göre daha yüksek birim değerlerle kiralanmaktadır.

Tablodan seçilen gayrimenkuller, numaratajlarına göre tabloya işlenmiştir. Dükkan ve ofis değerine göre farklı 2 tablo hazırlanmıştır.

**Emsaller ve Değerlemeye Konu Gayrimenkul Farklılıkları:**

Emsal gayrimenkullerden bazıları, değerlendirme konusu gayrimenkule göre küçük alana sahip gayrimenkullerdir. Bu durum alana ilişkin düzeltme kriterinde göz önünde bulundurulmuştur.

Değerleme konusu gayrimenkullerin kiralanabilir ve satılabilir alan büyüklüğü içerisinde kat holü ve teknik ortak alan büyüklükleri yer almamasına rağmen; emsal gayrimenkullerin beyan edilen alanları içerisinde kat holü ve teknik ortak alanları bulunmakta, tahmin edilen alanları içerisinde kat holü ve teknik ortak alanları bulunmamaktadır.

Bina yaşı düşük yapılar, yüksek olanlara göre daha yüksek değerde kiracı ve alıcı bulabilmektedir. Bu durum inşaat kalitesine ilişkin düzeltme kriterinde olumlu şerefiye olarak göz önünde bulundurulmuştur.

Plaza tarzında olan yapılar, müstakil tarzda küçük alana sahip binalara göre daha yüksek değerde kiracı ve alıcı bulabilmektedir. Bu durum mimari özelliğe ilişkin düzeltme kriterinde olumlu şerefiye olarak göz önünde bulundurulmuştur.

Emsal gayrimenkul, değerlendirme konusu gayrimenkule göre "Daha İyi Konumda, Daha İyi İnşaat Kalitesine Sahip, Daha İyi Mimari Özelliklere Sahip ve Daha Küçük Alana Sahip ise şerefiye negatif girilmektedir.

**Büro/Ofis ve Dükkan Satış Değeri Karşılaştırması (Şerefiyelendirme)**

Karşılaştırma Tablosu – Kiralık Dükkan Değeri

|                                    | E1      | E2      | E3      | E4      | E5      | E6      |                       |
|------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------------------|
|                                    | Dükkan  | Dükkan  | Dükkan  | Ofis    | Ofis    | Ofis    |                       |
| Durum                              | Kiralık | Kiralık | Kiralık | Kiralık | Kiralık | Kiralık |                       |
| Pazarlanan Değer (A)               | 190.000 | 37.500  | 85.000  | 80.000  | 52.000  | 100.000 | TL/Ay                 |
| Pazarlık Payı                      | 15%     | 5%      | 5%      | 10%     | 10%     | 10%     | %                     |
| Düzeltilmiş Değer (B)              | 161.500 | 35.625  | 80.750  | 72.000  | 46.800  | 90.000  | TL/Ay                 |
| Pazarlanan Alan (C)                | 380     | 55      | 165     | 200     | 136     | 240     | m <sup>2</sup>        |
| Alan Düzeltmesi                    | 37%     | 22%     | 27%     | 11%     | 13%     | 14%     | %                     |
| Düzeltilmiş Alan (D)               | 277     | 45      | 130     | 180     | 120     | 210     | m <sup>2</sup>        |
| Düzeltme Öncesi Değer (A/C)        | 500     | 682     | 515     | 400     | 382     | 417     | TL/m <sup>2</sup> /Ay |
| Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D) | 583     | 792     | 621     | 400     | 390     | 429     | TL/m <sup>2</sup> /Ay |
| Konuma İlişkin Düzeltme            | 25%     | 35%     | 15%     | -5%     | 5%      | -10%    | %                     |
| İnşaat Kalitesi Düzeltmesi         | 10%     | -10%    | 10%     | 5%      | 5%      | 5%      | %                     |
| Mimari Özellik Düzeltme            | 10%     | 10%     | 0%      | 5%      | 5%      | 5%      | %                     |
| Alana İlişkin Düzeltme             | 0%      | -20%    | -10%    | 0%      | -5%     | 0%      | %                     |
| Toplam Düzeltme                    | 45%     | 15%     | 15%     | 5%      | 10%     | 0%      | %                     |
| Şerefiye Uygulanmış Değer          | 845     | 910     | 714     | 420     | 429     | 429     | TL/m <sup>2</sup> /Ay |
| Ortalaması                         |         | 823,38  |         |         | 425,86  |         | TL/m <sup>2</sup> /Ay |

\*Emsal taşınmaz daha iyi özelliklere sahip ise şerefiye negatif (-) girilmiştir.

Ofis kiralama değerinin (425,86 TL/m<sup>2</sup>) 425 TL/m<sup>2</sup> olabileceği, dükkan satış değerinin zemin katlar için (823,38 TL/m<sup>2</sup>) 820 TL/m<sup>2</sup> olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.



## 6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih 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 yayınlanan "Uluslararası Değerleme Standartları 2017" nin "UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri" başlıklı 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez."belirtmesi yapılmıştır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan gayrimenkulün bugünkü Pazar Kira Değerinin tespitinde; Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılması uygun bulunmuştur.

### 6.1 Pazar Yaklaşımı

#### 6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

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

- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

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

#### 6.1.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi

Bu değerlendirme çalışmasında konu gayrimenkulün kira değerlerinin tespitinde, Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

Pazar Yaklaşımı yönteminde, yakın dönemde pazara çıkartılmış, satılmış veya kiralanan benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, gayrimenkul pazar Kira değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak değerlendirme yapılmıştır.

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

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

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

#### 6.1.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

#### 6.1.4 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

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

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.



### 6.1.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerlemede dikkate alınan alan tanımı:

- D blok mevcut hali ile onaylı mimari projesi karşılaştırıldığında; zemin ve 1. Normal kat arasında yaklaşık 35 m<sup>2</sup>'lik proje hilafı kapalı alan oluşturulduğu tespit edilmiştir. Proje hilafı oluşturulan kapalı alan değer takdirine konu edilmemiştir. Yapılan uygulamaların basit tadilat ile giderilebilecek olduğu düşünülmektedir.
- C blok mevcut hali ile onaylı mimari projesi karşılaştırıldığında; ortak alan vasıflı bodrum katın, zemin katta yer alan 1 numaralı bağımsız bölüm ile içeriden merdiven oluşturulması suretiyle birleştirildiği, ayrıca kat yüksekliğinden yararlanılarak çelik karkas doğrama ile bodrum asma katının oluşturulduğu tespit edilmiştir. Ayrıca zemin kat yüksekliğinden yararlanılarak zemin asma katın oluşturulduğu bu katın içeriden merdiven ile zemin kat ile irtibatlandırıldığı görülmüştür. Yapılan değişiklikler ile tek kattan oluşan 1 numaralı bağımsız bölüm 4 katlı hale getirilmiş olup konu alanın Yapı Kayıt Belgesine konu edildiği tespit edilmiştir. 1 numaralı bağımsız bölüme eklenen bodrum kat ve bodrum asma katın ortak alan nitelikli alandan bağımsız bölüme eklenmiş olması ve Yapı kayıt belgesine esas mimari projesinin çizdirilip kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerin tamamlanmış olmaması sebebiyle, bodrum kat ve bodrum asma katı değer takdirine konu edilmemiştir. Zemin asma katı, yapı kayıt belgesine konu edilmiş ve büyümenin 1 numaralı bağımsız bölüm sınırları içerisinde yer alması sebebiyle değer takdirine konu edilmiştir.
- Değerleme çalışmasında bağımsız bölüm alanları esas alınarak değer görüşü belirlenmiştir.

Yapılan araştırmalar, değerleme süreci ve emsal analizinden hareketle belirlenen özellikler göz önünde bulundurularak ticari üniteler için ortalama kira değeri tespiti yapılmıştır. Yapılan analizler ve şerefiyelendirme çalışmaları sonucunda 1.normal katta konumlu ofis-büro nitelikli gayrimenkül ortalama kira değerinin 425 TL/m<sup>2</sup> olabileceği ve üst katlarda kat, alan ve manzara şerefiyesine göre farklılık göstereceği, zemin katta konumlu ticari nitelikli gayrimenkül zemin kat kira değerinin 820 TL/m<sup>2</sup> olabileceği, asma kat kira değerinin kat ve reklam kabiliyeti şerefiyesine göre daha düşük olabileceği görüşüne varılmıştır. Kat ve alan bazında şerefiyelendirme yapılarak ofislere ayrı ayrı kira değer görüşü belirlenmiştir. Takdir edilen pazar kira değerleri aşağıda, bağımsız bölüm bazında kira değerleri ekte sunulmaktadır.

Değerleme Tablosu – Pazar Kira Değeri

| Kat                            | B.B. Adedi     | B.B. Alanı Toplamı (m <sup>2</sup> ) | Kat Alanı Toplamı (m <sup>2</sup> ) | Blok Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> /Ay) | Blok Kira Değeri (TL/Ay) | ~ Blok Kira Değeri (TL/Ay) |
|--------------------------------|----------------|--------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------|----------------------------|
| <b>C Blok (Yerinde B Blok)</b> | 9 Adet         | 2.444                                | 3.555                               | 500                                      | 1.221.072                | <b>1.220.000</b>           |
| <b>D Blok (Yerinde A Blok)</b> | 9 Adet         | 1.649                                | 2.578                               | 477                                      | 786.930                  | <b>787.000</b>             |
| <b>TOPLAM</b>                  | <b>18 Adet</b> | <b>4.093</b>                         | <b>6.133</b>                        |                                          | <b>2.008.002</b>         | <b>2.007.000</b>           |

Seçilen değerleme yöntemine göre 18 adet bağımsız bölümün toplam Pazar Kira Değerinin 2.007.000 TL olabileceği görüşüne varılmıştır.

## 6.2 Maliyet Yaklaşımı

### 6.2.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

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

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

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

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

### 6.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni



Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi Yöntemi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

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

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi Yöntemi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

#### **6.2.4 Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar**

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi Yöntemi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

#### **6.2.5 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi Yöntemi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

### **6.3 Gelir Yaklaşımı**

#### **6.3.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri**

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

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

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

#### **İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)**

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları; değerleme konusu varlığın ve değerleme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerler değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerlerin belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

#### **6.3.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni**

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi Yöntemi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

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

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi Yöntemi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

#### **6.3.4 İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler**

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi Yöntemi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

#### **6.3.5 Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi Yöntemi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

### **6.4 Diğer Tespit Ve Analizler**

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi Yöntemi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

#### **6.4.1 Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler)**

Değerleme çalışmasında kira değeri takdiri için kullanılan veriler, analizler ve diğer detaylar raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.



Yapılan araştırmalar, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirlenen özellikler göz önünde bulundurularak ticari üniteler için ortalama kira değeri tespiti yapılmıştır. Yapılan analizler ve şerefiyelendirme çalışmaları sonucunda 1.normal katta konumlu ofis-büro nitelikli gayrimenkül ortalama kira değerinin 425 TL/m<sup>2</sup> olabileceği ve üst katlarda kat, alan ve manzara şerefiyesine göre farklılık göstereceği, zemin katta konumlu ticari nitelikli gayrimenkül zemin kat kira değerinin 820 TL/m<sup>2</sup> olabileceği, asma kat kira değerinin kat ve reklam kabiliyeti şerefiyesine göre daha düşük olabileceği görüşüne varılmıştır. Kat ve alan bazında şerefiyelendirme yapılarak ofislere ayrı ayrı kira değer görüşü belirlenmiştir. Takdir edilen pazar kira değerleri aşağıda, bağımsız bölüm bazında kira değerleri ekte sunulmaktadır.

Değerleme Tablosu – Pazar Kira Değeri

| Kat                            | B.B. Adedi     | B.B. Alanı Toplamı (m <sup>2</sup> ) | Kat Alanı Toplamı (m <sup>2</sup> ) | Blok Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> /Ay) | Blok Kira Değeri (TL/Ay) | ~ Blok Kira Değeri (TL/Ay) |
|--------------------------------|----------------|--------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------|----------------------------|
| <b>C Blok (Yerinde B Blok)</b> | 9 Adet         | 2.444                                | 3.555                               | 500                                      | 1.221.072                | <b>1.220.000</b>           |
| <b>D Blok (Yerinde A Blok)</b> | 9 Adet         | 1.649                                | 2.578                               | 477                                      | 786.930                  | <b>787.000</b>             |
| <b>TOPLAM</b>                  | <b>18 Adet</b> | <b>4.093</b>                         | <b>6.133</b>                        |                                          | <b>2.008.002</b>         | <b>2.007.000</b>           |

Seçilen değerlendirme yöntemine göre 18 adet bağımsız bölümün toplam Pazar Kira Değerinin 2.007.000 TL olabileceği görüşüne varılmıştır.

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

Bu değerlendirme raporunda, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı inşaat yapımı yöntemleri kullanılmamıştır.

#### 6.4.3 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme çalışmasında, proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır. Rapor bina bazında pazar kira değeri tespiti için hazırlanmış olup, raporda boş arsa ve proje değeri tespit edilmemiştir.

#### 6.4.4 Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme çalışmasında, proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır. Rapor bina bazında pazar kira değeri tespiti için hazırlanmış olup, raporda boş arsa ve proje değeri tespit edilmemiştir.

#### 6.4.5 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir varlığın en yüksek ve en iyi kullanımı, bunun üretkenliğini maksimize eden mümkün, yasal olarak izin verilebilir ve finansal olarak uygulanabilir kullanımıdır. En yüksek ve en iyi kullanım varlığın mevcut kullanımının devamı veya bir diğer alternatif kullanım için olabilir. Bu piyasa katılımcısının teklif etmeye istekli olacağı fiyatı formüle ederken, varlık için aklında olan kullanım ile belirlenir.

En yüksek ve en iyi kullanımın belirlenmesi için aşağıdakilerin dikkate alınması gerekir:

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceği dikkate alınır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje, en yüksek getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.



Değerleme konusu gayrimenkulün konumu, çevre özellikleri, büyüklüğü, kullanım uygunluğu gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda gayrimenkulün en etkin ve verimli kullanımının "**Büro/Ofis ve Banka Şubesi**" olarak kullanılabileceği düşünülmektedir.

#### 6.4.6 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Rapora konu gayrimenkuller, "Büro" vasıflı 18 adet bağımsız bölümdür. Bağımsız bölüm bazında değer takdirleri ekte sunulmaktadır.

İş GYO A.Ş.'nin talebi ile bilgi amaçlı olarak bina bünyesinde yer alan kiracı konumundaki "Türkiye İş Bankası A.Ş. Bilgi Teknolojileri", "Erişim Müşteri Hizmetleri A.Ş." ve "Türkiye İş Bankası A.Ş. -İçerenköy Şubenin" kiracı olarak kullandıkları alanların kira değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Değerleme Tablosu – Pazar Kira Değeri

| Sıra No | Blok No       | Kat                            | Kiracı                                      | Kiralanan Brüt Alan (m <sup>2</sup> ) | Değer (TL/m <sup>2</sup> /Ay) | Değer (TL/Ay) | ~Değeri (TL/Ay) |
|---------|---------------|--------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------|---------------|-----------------|
| 1       | D (Yerinde A) | Zemin Kat                      | Türkiye İş Bankası A.Ş. Bilgi Teknolojileri | 112,59                                | 450                           | 34.368        | 34.000          |
| 2       | D (Yerinde A) | 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8. N.K. | Erişim Müşteri Hizmetleri A.Ş.              | 2465,41                               | 305                           | 752.562       | 753.000         |
| 3       | C (Yerinde B) | B+Z +1.N.K.                    | Türkiye İş Bankası A.Ş. -İçerenköy Şube     | 856,04                                | 379                           | 324.556       | 324.000         |

Takdir edilen Pazar Kira Değerleri bağımsız bölüm bazında değerleri ekte sunulmaktadır.



## 7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ

### 7.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan gayrimenkulün mevcut durumu bugünkü pazar kira değerinin tespitinde; Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

Değerleme Yöntemleri Konsolidasyonu Tablosu

| Özet Tablo        |                   | Değer (TL)                 |
|-------------------|-------------------|----------------------------|
| Pazar Yaklaşımı   | Pazar Kira Değeri | 2.007.000 TL/Ay            |
| Maliyet Yaklaşımı | Pazar Kira Değeri | Bu yöntem uygulanmamıştır. |
| Gelir Yaklaşımı   | Pazar Kira Değeri | Bu yöntem uygulanmamıştır. |

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülkler, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin kiralariyle karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu gayrimenkuller benzer kullanımda emsallere ve somut verilere ulaşılmıştır.

Pazarda yapılan incelemelerde konu gayrimenkule benzer kullanımda gayrimenkullerin pazar yaklaşımına konu edilerek değerlendirildiği gözlemlenmiştir. Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan toplam Pazar kira değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış-kiralama fiyatları esas alınmıştır.

Buna göre gayrimenkulün toplam pazar kira değeri için **2.007.000.-TL (İki Milyon Yedi Bin.-Türk Lirası)** kıymet takdir edilmiştir.

### 7.2 Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışmasında, asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir madde bulunmamaktadır.

### 7.3 Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Rapora konu gayrimenkuller, "bina" vasıflıdır. Boş arsa veya arazi değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

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

Rapora konu gayrimenkuller, "bina" vasıflıdır. Üst hakkı veya devre mülk hakkı değerlendirme çalışması yapılmamıştır.



## 8. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

### 8.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

#### 8.1.1 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş

28/5/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmış, 23/1/2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ ve 17/1/2017 tarihli ve 29951 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği ile değişiklik yapılmış Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde;

"(c) bendinde; Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." ve "(j) bendinde; Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar." denilmektedir.

Gayrimenkulün tapu kaydında yapılan incelemede, gayrimenkul üzerinde "ipotek" kaydı bulunmadığı görülmüştür.

Gayrimenkulün tapu kaydının beyanlar hanesinde "İfraz taksim işlemi yapılmıştır." beyanı bulunmaktadır. Konu beyanın gayrimenkulün devrine olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

Gayrimenkulün tapu kaydının beyanlar hanesinde "Yönetim Planı" beyanı bulunmaktadır. Konu beyanın gayrimenkulün devrine olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

Konu takyidatların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde kısıtlayıcı özellikleri olmayıp, gayrimenkulün devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

#### 8.1.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullerin, üzerinde ipotek veya gayrimenkullerin değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç, gayrimenkullerin devrini sınırlayabilecek başkaca herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

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

#### 8.1.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkuller için "24.08.1988 tarih 9/13 numaralı C Blok için düzenlenmiş Yeni Yapı Ruhsatı, 24.08.1988 tarih 9/13 numaralı D Blok için düzenlenmiş Yeni Yapı Ruhsatı, 13.02.1992 tarih 91/15070 ve 91/18928 numaralı, C ve D Blok için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi ve 30.12.2018 tarih BTRNG7R8 numaralı C Blok 1 Nolu Bağımsız Bölüm, 804 m<sup>2</sup> inşaat alanı için düzenlenmiş Yapı Kayıt Belgesi" mevcut olup, alınması gerekli tüm izinlerin alınıp, yasal gerekliliği olan tüm belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu tespit edilmiştir.

C blok mevcut hali ile onaylı mimari projesi karşılaştırıldığında; ortak alan vasıflı bodrum katın, zemin katta yer alan 1 numaralı bağımsız bölüm ile içeriden merdiven oluşturulması suretiyle birleştirildiği, ayrıca kat yüksekliğinden yararlanılarak çelik karkas doğrama ile bodrum asma katının oluşturulduğu tespit edilmiştir. Ayrıca zemin kat yüksekliğinden yararlanılarak zemin asma katın oluşturulduğu bu katın içeriden merdiven ile zemin kat ile irtibatlandırıldığı görülmüştür. Yapılan değişiklikler ile tek kattan oluşan 1 numaralı bağımsız bölümü 4 katlı hale getirilmiş olup konu alanın Yapı Kayıt Belgesine konu edildiği tespit edilmiştir. Yapı kayıt belgesine esas mimari projesinin çizdirilip kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerin tamamlanması önerilmektedir.

D Blok zemin ve 1 normal kat arasında oluşturulan yaklaşık 35 m<sup>2</sup> alana sahip kapalı alanın ise herhangi bir yasal evrağa sahip olmadığı, yapılan uygulamanın basit tadilat ile giderilebilecek olduğu düşünülmektedir

#### 8.1.4 Ruhsat Alınmış Yapılarda, Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi



### **Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçiler Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Mevcut durumda yapılan incelemelerde C Blok'un, onaylı mimari proje ve yapı kayıt belgesi ile uyumlu olduğu görülmüş olup C Blok için yeniden ruhsat almasını gerektirir bir durum tespit edilmemiştir. Yapı kayıt belgesine esas mimari projesinin çizdirilip kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerin tamamlanması önerilmektedir.

D Blok zemin ve 1. Normal kat arasında bulunan ortak alanda oluşturulan yaklaşık 35 m<sup>2</sup> alana sahip kapalı alanın ise herhangi bir yasal evrağa sahip olmadığı tespit edilmiş olup, ruhsat alınmasını gerektirir değişiklik olduğu, yapılan proje hilafı uygulamanın basit tadilat ile giderilebilecek olduğu düşünülmektedir.

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

(Bu Bentte, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İçin III-48.1 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin, Gayrimenkul Yatırım Fonları İçin III-52.3 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin İlgili Maddeleri Kapsamında Ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gereklemektedir.)

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi; "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır.

Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz." şeklindedir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7. Bölüm 22. Maddesi 1. Fıkrasının (a) bendi "(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir." ve (b) bendi "(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir." Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16'ncı maddesi kapsamında "yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkarda yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir."

Değerleme konusu taşınmazlar "Büro" vasıflı 18 adet ticari nitelikli bağımsız bölümdür. C Blok 1 Nolu Bağımsız Bölüm yerinde Banka Şubesi olarak kullanılsa da 30.12.2018 tarihli Yapı Kayıt Belgesi'nde Bağımsız Bölümün niteliği ticari olarak belirtildiği ve mevcutta ticari kullanımda olduğu, proje hilafı uygulamaların basit tadilat ile giderilebilecek nitelikte olması dikkate alınmış, gayrimenkullerin tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekillerinin uyumlu olduğu görüşüne varılmıştır. Rapor konusu gayrimenkullerin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Bina" başlığı altında bulunmasında, devredilmesinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz."



## 9. DİĞER

### 9.1 KDV Konusu

07.07.2023 tarih 32241 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 7346 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile genel KDV oranı %18'den %20'ye yükseltilmiştir. Şirket aktifinde yer alan iş yerinin kiralanması durumunda elde edilen kira geliri %20 oranında KDV'ye tabidir.

29.03.2022 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan 5359 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararıyla 01.04.2022 tarihinden sonra alınmış olan yapı ruhsatlarına ilişkin yapılacak konut teslimlerinde, KDV oranı, konutun net m<sup>2</sup>'sine göre kentsel dönüşüm kapsamında olup olmaması bakımından kademeli olarak belirlenmektedir.

01.04.2022 tarihinden itibaren alınmış olan inşaat yapı ruhsatlarına bağlı olarak yapılacak konut teslimlerinde aşağıdaki KDV oranları uygulanmaktadır.

| KDV ORANLARI                                                                                                                                                     |                       |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----|
| İş Yeri Teslimlerinde                                                                                                                                            |                       | 20% |
| Arsa/Arazi Teslimlerinde                                                                                                                                         |                       | 10% |
| 01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI                                                                                                  |                       |     |
| Net Alanı 150 m <sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda                                                                                                                 |                       |     |
| Net Alanın 150 m <sup>2</sup> den Fazla Olan Kısmı İçin                                                                                                          |                       | 20% |
| Net Alanın 150 m <sup>2</sup> ye Kadar Olan Kısmı İçin *                                                                                                         |                       | 10% |
| Net Alanı 150 m <sup>2</sup> ye Kadar Konutlarda *                                                                                                               |                       | 10% |
| 01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI                                                                                                   |                       |     |
| Net Alanı 150 m <sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda                                                                                                                 |                       | 20% |
| Net Alanı 150 m <sup>2</sup> 'ye Kadar Konutlarda */**                                                                                                           |                       |     |
| 01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda                                                                                                         |                       | 1%  |
|                                                                                                                                                                  | 499 TL' ye kadar ise  | 1%  |
|                                                                                                                                                                  | 500 - 999 TL ise      | 10% |
| 01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m <sup>2</sup> Rayiç Değeri | 1.000 TL ve üzeri     | 20% |
|                                                                                                                                                                  | 1.000 TL'ye kadar ise | 1%  |
| 01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m <sup>2</sup> Rayiç Değeri       | 1.000-2.000 TL ise    | 10% |
|                                                                                                                                                                  | 2.000 TL üzeri        | 20% |

\* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

\*\* Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m<sup>2</sup> 'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

\*\*\* Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

Yukarıda verilen bilgiler doğrultusunda konu ticari işyeri vasıflı gayrimenkulün KDV oranı %20 olarak belirlenmiştir.



## 10. SONUÇ

### 10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

Rapor konusu gayrimenkulün sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" başlığı altında bulunmasında, devredilmesinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüşü ve kanaatindeyiz."

### 10.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkullerin konum ve fiziki durumu ile değerine etken olabilecek diğer tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından gayrimenkulün toplam değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Bu değer takdirinde aşağıdaki esaslara uyulmuştur.

- Peşin Satış Fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdiri yapılmıştır.
- Değerleme Katma Değer Vergisi hariç yapılmış ve ilgili Katma Değer Vergisi tutarı eklenerek toplam değer sunulmuştur.
- Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden yapılacak değer takdirine ise gerekirse bilgi amaçlı olarak ayrıca yer verilmesi (Çalışmada proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır.)

#### **Kira Değer Tablosu (30.12.2025 tarihli) Tam Hisse**

| 18 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM (Tam Arsa Payı) | (KDV Hariç) | (KDV Dahil)* |
|----------------------------------------|-------------|--------------|
| Aylık Pazar Kira Değeri                | 2.007.000   | 2.408.400 TL |

\*%20 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.

- Değer görüşü arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden belirlenmiştir.
- Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır. Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Rapor, müşterinin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, müşteri ile ilgili mevzuatın gerektirdiği bilgilendirmeler ve kamu kurum-kuruluşları ile mahkemeye sunulması haricinde, ıslak imzalı raporu başka amaçlarla kullanamaz. Raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasaktır. Rapor, sınırlı sayıda üretilmiş olup, hiçbir zaman Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen ya da tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez.
- Kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

**Değerleme Uzmanı**

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**

**Mehmet Onur ÇAKMAKLI**  
Lisans No:401232

**Fatih TOSUN**  
Lisans No: 400812



## 11. EKLER

1. Tapu Senetleri ve Kira Değerleri Tablosu
2. Fotoğraflar
3. TGKM Parsel Sorgulama Görüntüleri
4. Gayrimenkule Ait tapu Kaydı
5. İmar Durumu
6. Yapı Kullanma İzin Belgesi
7. Yapı Ruhsatı
8. Yapı Kayıt Belgesi
9. Mimari Proje Görselleri
10. Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansları ve Tecrübe Belgeleri

