

Gayrimenkul Değerleme Raporu

1 Adet Bina

(7 Adet Bağımsız Bölüm Bölüm)

Katip Mustafa Çelebi Mh.

457 Ada / 22 Parsel

Katip Mustafa Çelebi

Mahallesi

Beyoğlu / İstanbul



Rapor Tarihi;

14.07.2025

Rapor No;

2025_1122

Sunulan;

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Hazırlayan;

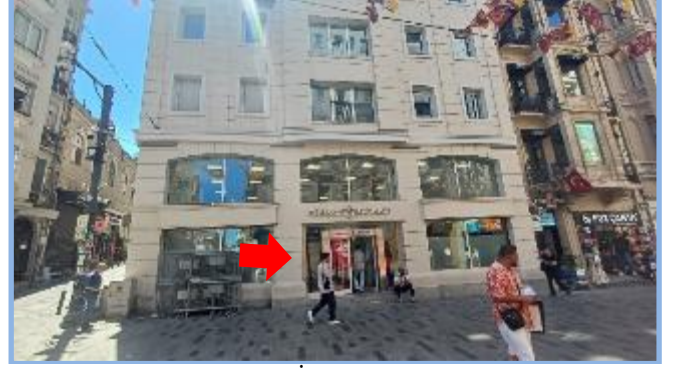
Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



GAYRİMENKULÜ TANITICI FOTOĞRAFLAR



Değerlemeye Konu Bina (İstiklal Cd. Cephesi)



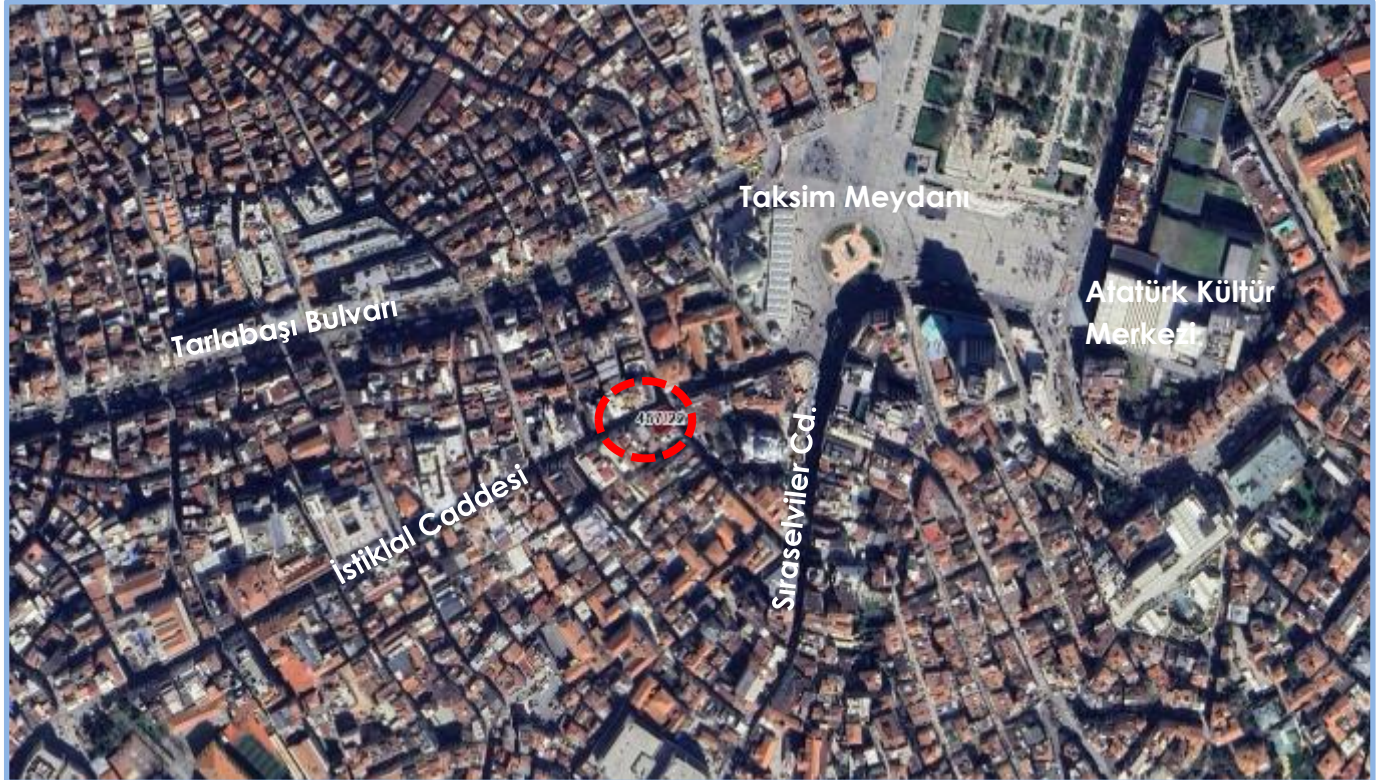
İstiklal Caddesi Şube Girişi (No:48)



Meşelik Sk. Cephesi (No:2)



Banka Şubesi



Konu Gayrimenkulün 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	07.07.2025
Rapor Tarihi ve Numarası	14.07.2025 / 2025_1122
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet
Değerlemenin Amacı	Bu değerleme raporu GYO portföyüne alınması planlanan gayrimenkulün Pazar değerinin tespiti amaçlı hazırlanmıştır.

Gayrimenkule İlişkin Bilgiler

Gayrimenkulün Kullanımı	1 Adet Bina (Büro nitelikli 7 Adet Bağımsız Bölüm)
Gayrimenkulün Açık Adresi	(Zemin kat) Katip Mustafa Çelebi Mah. İstiklal Cad. No:43 Beyoğlu/İstanbul (UAVT: 2227315625) (Üst Katlar) Katip Mustafa Çelebi Mah. Meşelik Sk. No:2/1, 2, 3, 4, 5, 6 Beyoğlu/İstanbul (UAVT: 1128152251, 1127852265, 1127552279, 1127252284, 1126952298, 1126652302)
Tapu Kayıtları	İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Katip Mustafa Çelebi mahallesi, 457 ada, 22 parsel numaralı 234 m ² yüzölçümüne sahip, "Bodrum Zemin Asmakat Ve Altı Tam Katlı Kargir İşhanı" vasıflı ana gayrimenkulde konumlu 7 adet Bağımsız Bölüm
İmar Durumu	Beyoğlu Belediye İmar Müdürlüğünden edinilen bilgiye göre konu taşınmaz 21.12.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beyoğlu Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında "Turizm + Ticaret + Hizmet" alanı lejandında kalmaktadır. İmar Planı üzerinde yapının tescilli eski eser olduğunu ifade eden tarama bulunmasına rağmen, 05.09.2012 tarih 686 sayılı Kurul Kararında yapının sehven tescilli eski eser yapı olarak imar planına işlendiği, yapının tescilli yapı olmadığı belirtilmiştir. İmar planı üzerinde yer alan tescil taramasının kaldırılması için imar planı tadilatı yapılması gerekmektedir.
En Etkin ve En İyi Kullanımı	Ofis ve İşyeri amaçlı kullanımı

Değer Tablosu (10.07.2025 tarihli)

1 Adet Bina (7 Adet Bağımsız Bölüm)	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
Toplam Pazar Değeri	600.000.000	720.000.000	TL

* %20 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları;

- o Raporla sunulan bilgiler ve araştırmaların Değerleme Uzmanının bildiği ve açıkladığı kadıyla doğru olduğunu;
 - o Raporla belirtilen analizlerin ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
 - o Değerleme uzmanı olarak değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkule herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
 - o Rapor konusu gayrimenkule ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
 - o Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
 - o Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
 - o Değerleme uzmanının, gayrimenkulü kişisel olarak incelediğini;
 - o Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
 - o Raporla belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
 - o Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini;
 - o Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan gayrimenkullerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- beyan ederiz.
- o 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.
 - o 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.
 - o 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.
 - o 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

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	6
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası	6
1.2 Müşteriyi Tanımlayıcı 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
2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ.....	8
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	10
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	12
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 Oluşuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	12
2.3.10 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	12
3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	13
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	15
3.2.1 İstanbul İli	15
3.2.2 Beyoğlu İlçesi	15
3.2.3 Katip Mustafa Çelebi Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi	16
3.2.4 Yakın Çevre Fotoğrafları	16
3.2.5 Ulaşım	16
3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	16
3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	16
3.4.1 Arsa Özellikleri	16
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	18
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	18
4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR	19
4.1 Değer Tanımları	19
4.2 Değerleme Yöntemleri	19
5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER	21
5.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler	21
5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı	21
5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	22
5.4 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar	23
6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	25
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	27
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	28
6.4	Diğer Tespit Ve Analizler	28
6.4.1	Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler)	28
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.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ	30
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 Tasarrufla 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.	GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME	31
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	32
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.	DİĞER	33
9.1	KDV Konusu	33
10.	SONUÇ	34
10.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	34
10.2	Nihai Değer Takdiri	34
11.	EKLER	35



1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 14.07.2025 tarihinde, 2025_1122 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 1 adet binanın (7 adet bağımsız bölümün) mevcut durumuyla Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında 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, Beyoğlu ilçesi, Katip Mustafa Çelebi mahallesi, 457 ada, 22 parsel numaralı 234 m² yüzölçüme sahip, "Bodrum Zemin Asmakat Ve Altı Tam Katlı Kargir İşhanı" vasıflı ana gayrimenkulde konumlu 7 adet bağımsız bölümün 14.07.2025 tarihli Pazar 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, 04.07.2025 ila 14.07.2025 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 05.07.2025 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
	Gayrimenkul Değerleme Raporu	-	-
Rapor Amacı		-	-
Rapor Tarihi	17.03.2025	-	-
Rapor Numarası	2025_434	-	-
	Mehmet Onur ÇAKMAKLI (Lisans No: 401232) Fatih TOSUN (Lisans No: 400812)	-	-
Raporu Hazırlayanlar		-	-
Toplam Değer (TL) (KDV hariç)	550.100.000	-	-
Toplam Değer (TL) (KDV dahil)	660.120.000	-	-

Bu rapora konu olmuş gayrimenkul için son 3 yıl içerisinde şirketimiz tarafından hazırlanan 1 adet değerlendirme raporu bulunmaktadır.

1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşterimiz, çalışmada konu olan gayrimenkulün "pazar 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, Beyoğlu ilçesi, Katip Mustafa Çelebi mahallesi sınırları içerisinde konumlandır. Gayrimenkul İstiklal Caddesi ve Meşelik Sokak'ın kesiştiği noktada yer almaktadır.

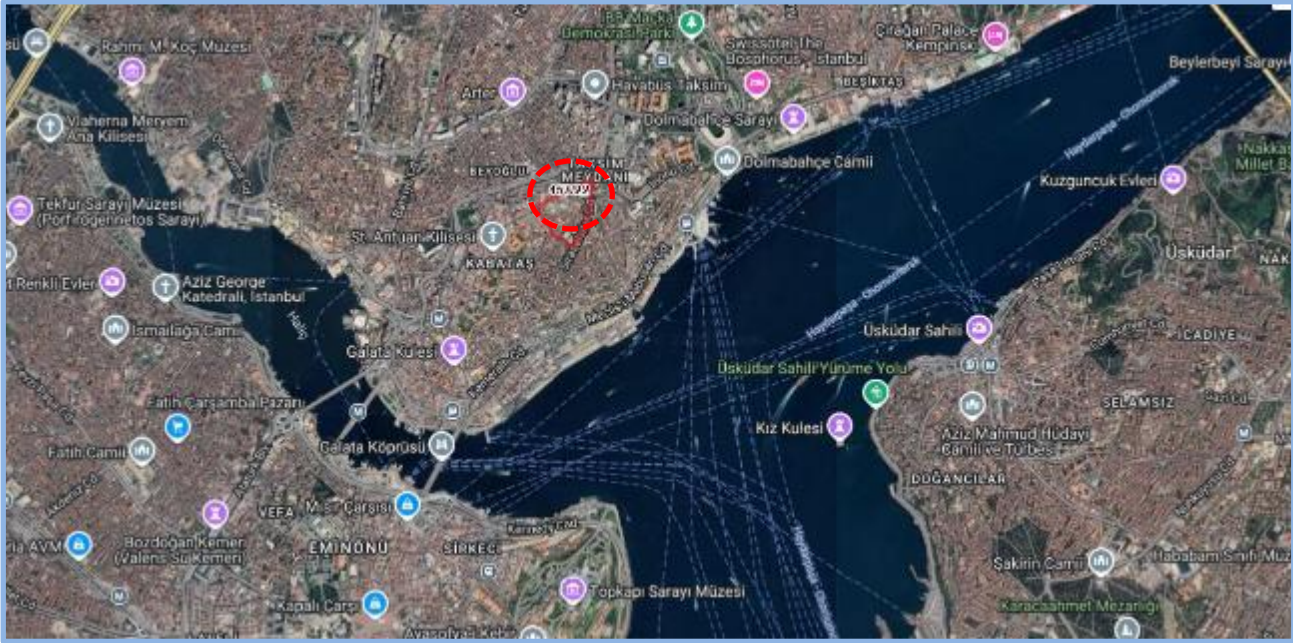
Gayrimenkulün açık adresi:

(Zemin kat) Katip Mustafa Çelebi Mah. İstiklal Cad. No:43 Beyoğlu/İstanbul (UAVT: 2227315625)

(Üst Katlar) Katip Mustafa Çelebi Mah. Meşelik Sk. No:2/1, 2, 3, 4, 5, 6 Beyoğlu/İstanbul (UAVT: 1128152251, 1127852265, 1127552279, 1127522284, 1126952298, 1126652302)

Gayrimenkulün Tanımı: Değerleme konusu gayrimenkul 234 m² arsa alanı üzerinde konumlu, tapu kaydında "Bodrum Zemin Asmakat Ve Altı Tam Katlı Kargir İşhanı" vasıflı anagayrimenkulde konumlu tam arsa payını oluşturan 7 adet bağımsız bölümlü, ofis ve banka şubesi olarak kullanılan bir bina'dır.

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	Pafta	Ada	Parsel	Yüzölçümü	Niteliği
İstanbul	Beyoğlu	Katip Mustafa Çelebi	-	457	22	234 m ²	Bodrum Zemin Asmakat Ve Altı Tam Katlı Kargir İşhanı

Bağımsız Bölüm Tapu Bilgileri

Blok	Kat	Giriş	B.B.No	Arsa Payı	Niteliği	Malik	Hisse	Cilt	Sahife
-	Zemin	-	1	40/100	Bodrumda Arşiv, Vestiyer, Wc, Siolen Asma Katlı Bür	Türkiye İş Bankası A.Ş.	1/1	3	289
-	1	-	2	10/100	Büro	Türkiye İş Bankası A.Ş.	1/1	3	290
-	2	-	3	10/100	Büro	Türkiye İş Bankası A.Ş.	1/1	3	291
-	3	-	4	10/100	Büro	Türkiye İş Bankası A.Ş.	1/1	3	292
-	4	-	5	10/100	Büro	Türkiye İş Bankası A.Ş.	1/1	3	293
-	5	-	6	10/100	Büro	Türkiye İş Bankası A.Ş.	1/1	3	294
-	6	-	7	10/100	Büro	Türkiye İş Bankası A.Ş.	1/1	3	295

Edinme Sebebi – Tarih/Yevmiye;

634 S.Y. Göre Hisselerin Arsa Payları Oranında Tüm BB Verilmesi- 20.03.1972 / - (1, 2, 3 no'lu bağımsız bölümler)

Malikin Talebiyle - 02/03/1993 (4, 5, 6, 7 no'lu bağımsız bölümler)

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. 08.07.2025 tarihli belge ekte, özeti aşağıda sunulmaktadır.

Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri	Tarih	Yev.	Bağ.Böl.
İrtifak			
- M:Krokili Beyannamede Sarı Boyalı Kısımda İstiklal Caddesi Cephesinde 5 M. Derinlik ve 5.50 M. İrtifada İstanbul Belediyesi Lehine Umumun Geçmesine Mahsus İrtifak Hakkı. 23/02/1972 Tarih 1061 Yev.	20.02.1975	2324	1,2,3,4,5,6,7
Beyan			
- Yönetim Planı: Beyoğlu 9.Noterliği 16/03/1972 Tarih 8053 Sayılı	-	-	1,2,3,4,5,6,7
- Korunması Gerekli Taşınmaz İli. Grup Kültür Varlığıdır. (2. Dosya) 29/06/2006 Tarih 3020 Sayı	29/06/2006	0	1,2,3,4,5,6,7
- 19/09/2019 Tarih 477 Toplantı 7811 Sayılı Kararı	14/10/2019	12058	1,2,3,4,5,6,7
- Diğer (Konusu: Beyoğlu Kentsel Sit Alanı içerisinde kalmaktadır.) Tarih: - Sayı: -	22/04/2025	7065	1,2,3,4,5,6,7
- Terasın Kullanma Hakkı Bu (6.Kat) Malikine Aittir. 20/03/1972 Tarih 1693 Yev.	20/03/1972	1693	7

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 sınırlayacak 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

Kat irtifakı kurulu olması sebebiyle <https://webtapu.tkgm.gov.tr/> adresinden online Kat İrtifakı Mimari Proje incelemesi yapılmak istenmiştir, ancak sistemde mimari proje yüklü olmadığından, mimari proje incelemesi Beyoğlu Belediye imar arşivinde yapılmıştır.

2.2.3 Kadastro İncelemesi

Değerlemeye konu gayrimenkulün konumlandığı parselin kadastral sınırları, alan ve konum tespiti “Beyoğlu 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

Beyoğlu Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemede edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu parselin;

21.12.2010 Tasdik Tarih 1/1000 Ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında "Turizm, Hizmet ve Ticaret" lejantında kaldığı öğrenilmiştir. İmar planı üzerinde yapılan tescilli yapı taraması sebebiyle konu parselin irtifası belirlenmemiştir. Yapılacak imar planı tadilatı ile parselde yeni irtifa belirlenecektir. Beyoğlu-İstiklal Caddesi üzerinde irtifa genelde 21.50 m. olarak belirlenmektedir.

İmar Planı üzerinde yapının tescilli eski eser olduğunu ifade eden tarama bulunmasına rağmen, 05.09.2012 tarih 686 sayılı Kurul Kararında yapının sehven tescilli eski eser yapı olarak imar planına işlendiği, yapının tescilli yapı olmadığı belirtilmiştir. İmar planı üzerinde yer alan tescil taramasının kaldırılması için imar planı tadilatı yapılması gerekmektedir.

Not: Söz konusu parselin korunması gerekli kültür varlığı olarak tescilli eski eser komşuluğu bulunmaktadır. Bu sebeple imar uygulaması yapılması ya da parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma yapılması durumunda Koruma Bölge Kurulu'ndan görüş alınması gerekmektedir



Görüntü (<https://kentrehberi.beyoglu.bel.tr/>) adresinden edinilmiştir.





Görüntü Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğünden edinilmiştir.

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

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

Tapu Arşivi

- Kat irtifakı mimari projesi <https://webtapu.tkgm.gov.tr/> adresinde yüklü olmaması sebebiyle online Kat İrtifakı Mimari Proje incelemesi yapılmamıştır.

Belediye Arşivi

- 14.10.1967 tarih 2143 sayılı Onaylı Mimari Proje (Kat İrtifakı)
- 14.12.1967 tarih 9750 sayılı Yapı İzin Belgesi (Tarih ve sayı bilgisi Yapı Muayene ve Kullanma İzni belgesi üzerinden alınmıştır.)
- 24.07.1971 tarih 4992-5080 sayılı Yapı Muayene ve Kullanma İzni Raporu (9 Katlı Ticari Yapı)
- 15.03.2004 tarih 20040123 sayılı Tadilat Ruhsatı (9 katlı 2.065 m² inşaat alanına sahip ticari yapı)
- 22.03.2004 tarih 2004/1146 sayılı onaylı Mimari Projesi (Güçlendirme + Tadilat)
- 23.12.2004 tarih 45673 sayılı İş Bitirme Tutanağı (15.03.2004 tarih 20040123 sayılı Tadilat Ruhsatına istinaden)
- 30.12.2018 tarih TGCK7K9V sayılı Yapı Kayıt Belgesi (7 üniteli 1.961 m² kapalı alan için düzenlenmiştir.)

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

Değerleme konusu gayrimenkulün mülkiyet durumunda son üç yıl içerisinde değişiklik olmamıştır.

Gayrimenkulün hukuki durumunda herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

Değerleme konusu gayrimenkul konumlu olduğu arsa son üç yıllık dönemde imar durumunda değişiklik meydana gelmemiş, kamulaştırma işlemleri vb. uygulamalara konu olmamıştır.



2.3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Gayrimenkulün bulunduğu parselin imar durumu "Turizm + Hizmet +Ticaret" alanıdır. Bölgede genel olarak aynı aks üzerinde Ticaret, Hizmet ve Turizm Alanı lejandına sahip parseller üzerinde yapılar bulunmaktadır. Bölgede üzerinde yapı olmayan boş parsel arzı bulunmamaktadır.

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

Değerlemeye konu taşınmazla ilgili 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 Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu gayrimenkul 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

Değerlemeye konu gayrimenkulün 24.07.1971 tarih 4992-5080 sayılı Yapı Muayene ve Kullanma İzni Raporu ve 30.12.2018 tarih TGCK7K9V sayılı Yapı Kayıt Belgesi (7 üniteli 1.961 m² kapalı alan için düzenlenmiştir.) mevcuttur. Gayrimenkul iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek cins tashihi yapılmış, yasal süreçleri tamamlanmıştır.

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde yer alan yapılar ile ilgili, gerekli tüm izinleri alınmış olup, yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. Gayrimenkulün yasal belgeleri hakkında detaylı bilgileri raporumuzun "2.3.2 Gayrimenkullerin Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler" başlığı altında sunulmaktadır.

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

2.3.10Varsa, 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 ilk üç aylık dönemi, 2024 yılından süregelen jeopolitik riskler ile ekonomik dengesizlikleri devralmış görünmektedir. Ortadoğu ve Ukrayna'daki savaş ortamı tansiyonu artırırken ABD'de 20 Ocak'ta göreve başlayan Trump'ın küresel anlamda etki yaratan gümrük vergilerini artırması bir anda sistemik riskleri ön plana çıkarmıştır.

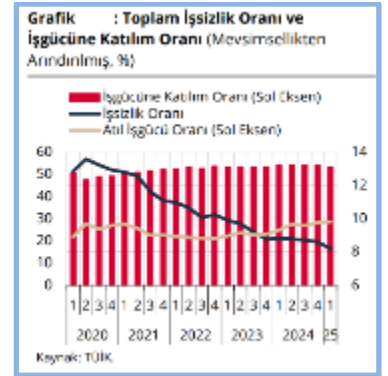
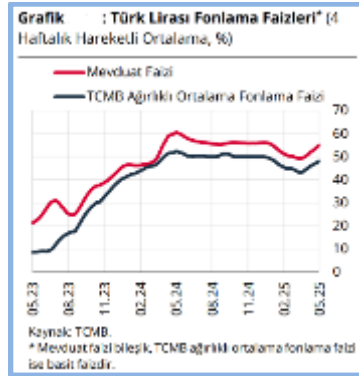
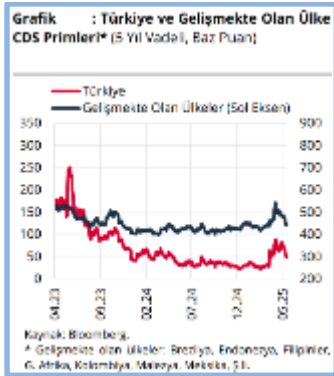
ABD Başkanı Trump, dış ticaret açığı verdiği ülkeler başta olmak üzere gümrük vergilerini çok hızlı bir biçimde artıracığını açıklarken özellikle Çin'e yönelik oldukça sert bir tutum takınmıştır. Trump, iki komşu ülke olan Meksika ve Kanada'ya yönelik gümrük vergilerini de yükseltmiştir. Sadece bununla yetinmeyip, Grönland ve Panama'dan toprak talebinde bulunmuştur. Bu sıra dışı uygulamalar küresel ekonomi için ciddi bir belirsizlik kaynağı olmuştur.

Küresel ticaretin çok hızlı bir biçimde daralacağı beklentisi, buna bağlı büyümede yaşanabilecek gerilemeler ve olası resesyon beklentileriyle finansal piyasalardaki çalkantılar ABD yönetimine geri adım attırmış görünmektedir. Trump aldığı bir kararla, normalde Nisan ayında uygulamaya koyacağı gümrük vergilerini üç ay süreyle ertelemiştir. Ancak bu süre zarfında her ülkeyle tek tek pazarlık yapacağını bildirmiştir.

ABD'nin başlattığı gümrük vergisi artışı diğer ülkeler arasında da mütekabiliyete neden olacağından küresel büyümede yaşanacak kaybın ötesinde başta maliyet enflasyonunun artması sonrasında da stagflasyonist eğilimlerin güçlenmesinden endişe duyulmaktadır. Benzer risk ve endişelerin uluslararası finans kurumlarının raporlarına da yansdığı gözlenmektedir.

IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu Nisan sayısında ticaret gerilimlerinin hızla tırmanması ve politika belirsizliklerinin artması nedeniyle küresel ekonomik büyüme tahminlerini bu yıl için %2,8'e ve gelecek yıl için %3'e düşürmüştür. 1 Fon'un Ocak ayında yayımlanan tahminlerinde, dünya ekonomisinin bu yıl ve gelecek yıl %3,3 büyümesi öngörülmüştü.

Söz konusu raporda Türkiye ile ilgili olarak ise büyümenin bu yıl %2,7 olacağı ifade edildi. IMF, 2024 yılının Ekim ayında yayımladığı Global Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye için aynı tahminde bulunurken, 2025 yılı Ocak ayında yayımladığı ara raporda tahminini %2,6'ya güncellemiştir. 2024 yılı için ortalama tüketici fiyatları beklentisini %33'ten %35,9'a çıkarırken, 2026 yılı için beklentisini %22,8 olarak belirledi.



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 Mart ortasından bu yana yaşanan daha fazla sıkılaştırmanın da yarattığı nisbi koruma etkisi olduğu söylenebilir. Ancak enflasyonda hâlâ katı bir seyrin sürmesi, faiz oranlarının buna bağlı yüksek seyri, yapısal anlamda risk unsuru olarak dikkat çekmektedir.

Türkiye ekonomisi 2024 yılını %3,2 büyüme ile tamamlarken, kişi başına düşen milli gelir 15.463 \$ olarak açıklanmıştır. Moody's, 2024 ortasında Türkiye'nin kredi notunu B3'ten B1'e yükseltmiş ve pozitif görünümünü korumuş; 2025'in ilk çeyreği itibarıyla bu değerlendirmeyi sabit tutmuştur. Fitch ise aynı dönemde Türkiye'nin uzun vadeli döviz cinsinden kredi notunu "BB-" ve görünümünü "durağan" olarak teyit etmiştir. Merkez Bankası yılın ilk çeyreğinde politika faizini sabit tutmuş, Mart ayında ise %45'ten %42,5'e düşürmüştür. Buna karşın, siyasi belirsizlikler ve döviz kurundaki dalgalanma enflasyon üzerindeki yukarı yönlü baskıyı sürdürmüş ve ekonomik görünüme ilişkin belirsizlikleri artırmıştır.



Küresel risk algısının artan tarife belirsizlikleri ve bozulan küresel ekonomik görünüm altında zayıf seyrettiği bir ortamda, yurt içi gelişmelerin etkisiyle mart ayı ortasından itibaren TL cinsi varlıklara yönelik risk algısı bozulmuştur. Gerçekleştirilen parasal sıkılaştırma ve atılan likidite adımları sonrasında TL varlıklardaki satış baskısı hafiflemiştir. Bununla birlikte, nisan başında açıklanan küresel tarifeler ile GOÜ'lere yönelik risk algısındaki bozulma TL varlıklardan çıkışın sürmesine neden olmuştur. Bu görünüm altında, GOÜ risk primlerindeki artışın üzerinde bir bozulma ile 380 baz puan düzeyine kadar yükselen Türkiye CDS primi, atılan politika adımlarının etkisiyle 16 Mayıs itibarıyla 297 baz puan düzeyine gerilemiştir.

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
7,5	22,3	8,0	9,7	7,8	7,6	4,1	3,3	4,5	4,6	6,5	4,6	5,4	2,4	2,2	3,0	2,0

TCMB rezervleri yurt dışı yerleşiklerin portföy çıkışları öncülüğünde gerilemiştir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde, TCMB brüt uluslararası rezervleri, büyük oranda yurt dışı yerleşiklerin portföy ve swap çıkışları kaynaklı olarak 23,2 milyar ABD doları azalarak 144,3 milyar ABD doları seviyesinde gerçekleşmiştir. Politika faizindeki artış ve sıkı parasal durumu destekleyici tedbirler neticesinde finansal koşullar sıkılaşmıştır. Faiz indirimlerinin başladığı 2024 yılı aralık ayından finansal piyasalarda oynaklığın gözlenmeye başladığı mart ayının ortasına kadar geçen sürede, aktarım mekanizması ile uyumlu olarak mevduat faiz oranlarındaki gerileme belirgin olmuştur. Bankaların mevduat kompozisyonunda kur korumalı mevduat payı azalmaya devam etmektedir. Kredi kısıtları ve finansal varlık fiyatlarında gözlenen oynaklık neticesinde YP kredi büyümesi yavaşlarken TL krediler hız kazanmış, kur etkisinden arındırılmış toplam kredi büyümesi ise yatay seyretmiştir. Bireysel kredi büyümesi kredili mevduat hesabı (KMH) ve Bireysel kredi kartı (BKK) kullanımı kaynaklı olarak son dönemde bir miktar hızlanmıştır.

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

	Nis.24	May.24	Haz.24	Tem.24	Ağu.24	Eyl.24	Eki.24	Kas.24	Ara.24	Oca.25	Şub.25	Mar.25	Nis.25
TÜFE	69,8	75,4	71,6	61,8	52,0	49,4	48,6	47,1	44,4	42,1	39,1	38,1	37,9
Yİ-ÜFE	55,7	57,7	50,1	41,4	35,8	33,1	32,2	29,5	28,5	27,2	25,2	23,5	22,5

Tüketici enflasyonu nisan ayında yüzde 37,86'ya gerilemiş, 2024 yılı haziran ayında başlayan dezenflasyon süreci devam etmektedir. Hizmet enflasyonu gerilemekle birlikte yüksek seyrini sürdürmekte, düşük seyreden mal enflasyonunun yakın dönem döviz kuru gelişmelerinden etkilendiği izlenmektedir. Diğer taraftan, başta petrol olmak üzere gerileyen emtia fiyatları enflasyondaki düşüşü desteklemektedir. Finansal koşullardaki sıkılaşma ve küresel gelişmelerin etkisiyle talep koşullarının yılın kalan döneminde daha destekleyici olacağı öngörülmektedir. Ocak ayında güçlenen aylık üretici enflasyonu takip eden iki ayda yeniden zayıfladıktan sonra nisan ayında bir miktar güçlenmiştir. Yıllık üretici enflasyonu ise tüketici yıllık enflasyonunun altındaki seyrini sürdürmüş ve nisan ayı itibarıyla yüzde 22,50 olarak gerçekleşmiştir.

3.1.2 Gayrimenkul Piyasası

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden konut satış rakamlarına göre 2025 yılı ilk çeyreğinde konut satışları toplamı 335.786 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %20 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 51.729 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre %87'lik bir artışı işaret etmektedir. İlgili dönemde ilk el satışlar 99.876 adet, ikinci el satışlar ise 235.910 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

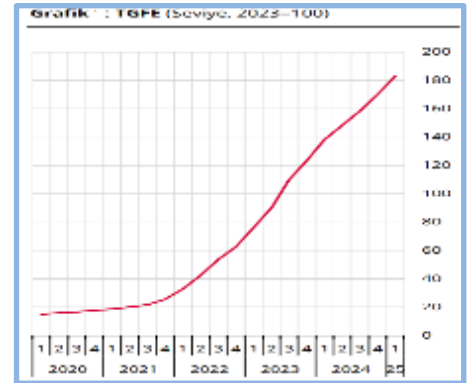
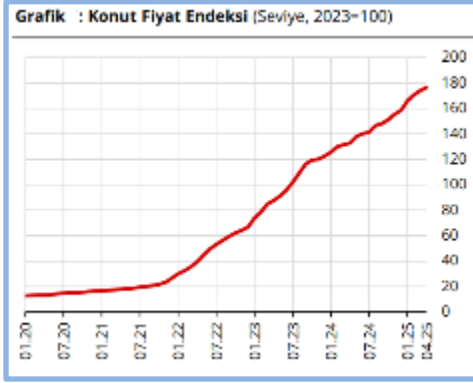
Yılın ilk üç ayında gayrimenkul piyasası canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış beklentisi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri 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 fiyatlarını etkilediği gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksinde (KFE) baktığımızda nominal artışın sürmesine karşın reel fiyatların hâlâ enflasyonun altında olduğu gözlenmektedir. Her ne kadar reel fiyatlar enflasyonun altında da olsa eğilime baktığımızda reel anlamda değerlendirme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir.

2025 Mart ayında bir önceki aya göre %2,0 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %32,3 oranında artmış, reel olarak ise %4,2 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini



incelediğimizde ise 2025 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %30,7, 38,6 ve 32,5 oranlarında artışlar gözlenmiştir.



Kaynak: TCMB

Yılın 2025 ilk çeyreğinde konut kredilerine uygulanan standartlardaki gevşemenin sınırlı olarak devam ettiği, konut kredi talebinin ise güçlü olduğu görülmektedir. Benzer şekilde, ihtiyaç kredilerinde, yılın ilk çeyreğinde uygulanan standartlarda gevşemenin devam ettiği, kredi talebinin ise canlı olduğu görülmektedir. Yılın 2025 ikinci çeyreği için bankaların beklentisi, konut kredilerine uygulanan standartlardaki gevşemenin zayıf şekilde devam edeceği, diğer bireysel kredi türlerine uygulanan standartlarda ise bir miktar sıkılaşma başlayacağı yönündedir.

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, inşaat maliyet endeksi 2025 Şubat ayında bir önceki aya göre %1,24 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,94 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,99 artarken, işçilik endeksi %0,02 azalmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,49, işçilik endeksi %32,38 yükselmiştir.

Gayrimenkul sektörü ve ekonominin önemli bir göstergesi de yapım 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 Şubat ayında açıklanan (IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2024) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %16,7, daire sayısı %17,4 ve yüz ölçüm %16,5 azalmıştır. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleriyse; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %10,5, daire sayısı %16,9 ve yüz ölçüm %13,3 artmıştır. Yapı ruhsatlarının göreceli olarak zayıf olması konut arzının ortalama 800-850.000 civarında olan doğal talebin altında kalmasına neden olmuştur.

Kaynak: TCMB Araştırma Raporları ve GYODER / Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2025 1.Çeyrek Raporu

3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

3.2.1 İstanbul ili

Ülkenin en kalabalık, ekonomik, tarihi ve sosyokültürel açıdan en önemli şehridir. Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir. Sınırları içerisinde ise Büyükşehir Belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır. Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazının sınırları içerisinde olması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir. Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul ilinin yüzölçümü 5.461 km²'dir. İstanbul'un iklimi, Türkiye'de Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır. Türkiyede en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan İstanbul'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katı oranındadır.

3.2.2 Beyoğlu ilçesi

Beyoğlu ilçesi, İstanbul ilinin merkezi ilçelerinden biridir. Beyoğlu veya eskiden Pera olarak isimlendirilen ilçe, İstanbul ilinin Avrupa yakasında bulunmaktadır. Kuzeybatıda Şişli ve Kâğıthane, doğuda Beşiktaş ve İstanbul Boğazı, güneyde ve batıda ise Haliç ile sınırlı ilçenin yüzölçümü 8,76 km²'dir ve 45 mahalleden oluşmaktadır. Pera olarak da isimlendirilen ilçe adını Tünel-Taksim arasında uzanan İstiklal Caddesi ve ona açılan sokakların belirlediği alanı kapsayan Beyoğlu semtinden alır.



İstanbul iline bağlı Beyoğlu ilçesi; Haliç'in kuzeyinde Kasımpaşa vadisinin batısıyla, Dolmabahçe (Gazhane) vadisi arasında kalan alanı kapsar, Şişli ve Beşiktaş ilçeleriyle sınırdadır.

Beyoğlu ilçesinin sınırları içerisinde çok sayıda önemli kurum ve mekan bulunmaktadır. Bunların arasında; Fındıklı'daki Mimar Sinan Üniversitesi, Taksim Meydanı'ndaki Atatürk Kültür Merkezi, Kasımpaşa'daki Kuzey Deniz Saha Komutanlığı, Sütlüce'deki Tophane-i Amire (Koç Sanayii Müzesi), Aynalıkavak Kasrı, İstiklal Caddesi'ndeki İstanbul Sanayi Odası, Yapı Kredi Kültür ve Yayıncılık, Çiçek Pasajı, Balık Pazarı, Aksanat, çok sayıda sinema, Muammer Karaca Tiyatrosu, Tünel ve Tramvay ulaşımı, Galata'daki Galata Kulesi de bulunmaktadır.

3.2.3 Katip Mustafa Çelebi Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi

Semtfin, şehrin kültürel yaşantısına katkıda bulunan birçok özel ve kamu işletmesi vardır. Değerlemeye konu gayrimenkul, ticaret ve turizm yerleşiminin yoğun olduğu bir bölgede, kent merkezi olarak değerlendirilebilecek bir konumda, ilçenin ticari potansiyeli çok yüksek olan İstiklal Caddesi üzerinde konumlanmaktadır. Bölgede ticaret ve kültürel yapılar ağırlıklı olmak üzere ana akslar üzerinde genellikle 7-9 katlı eski ticari nitelikli yapılar ile İstiklal Caddesi ile bağlantılı ara sokaklarda konumlu 4-6 katlı bitişik nizam yapılar yer almaktadır. Orta ve üst gelir grubuna hitap eden bölgede altyapı imkanları tamamlanmış olup, kentsel ve sosyal ihtiyaçlar yakın mesafelerde giderilmektedir. Yakın çevresinde Taksim Meydanı, Galatasaray Lisesi, Taksim Camii, Atatürk Kültür Merkezi gibi bilinirliği yüksek yapılar bulunmaktadır. Taşınmaz toplu taşıma araçları ve duraklarına yakın konumda yer almakta olup, ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile sağlanabilmektedir.

3.2.4 Yakın Çevre Fotoğrafları



Taksim Meydanı



Atatürk Kültür Merkezi

3.2.5 Ulaşım

Değerlemeye konu gayrimenkule ulaşım için Taksim Meydanından güneybatı yönde devam eden, bölgenin önemli ulaşım akslarından biri olan İstiklal Caddesi üzerinde batı istikametinde ilerlenir. Konu gayrimenkul, cadde üzerinde yer alan Fransız Konsoloslugu geçildikten sonra sol tarafta konumlanmaktadır. Ana gayrimenkulün konumlu olduğu parsel kuzey cepheden İstiklal Caddesine Caddesi, doğu cepheden Meşelik Sakak'a cephelidir.

Konu gayrimenkul, metro istasyonuna yürüme mesafesinde olup, toplu taşıma ve özel araç ile yüksek erişilebilirliğe sahiptir.

Cepheli olduğu cadde ve sokakların yaya sirkülasyonu yüksek, araç sirkülasyonu düşük-orta seviyededir.

Konu Gayrimenkul'den Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (km)*
Atatürk Havalimanı	22 km.
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	6 km.
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	19 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, Beyoğlu ilçesi, Katip Mustafa Çelebi Mahallesi, 457 ada, 22 numaralı parsel üzerinde yer almaktadır. Konu parsel 234 m² yüzölçümüne sahiptir. Kuzey cepheden İstiklal Caddesi, doğu cepheden Meşelik Sokak, diğer yönlerden komşu parsellere cephelidir. İstiklal Cadde konumuna göre ortalama parsel derinliği ~15 m., genişliği ~16 m. dir. Bina parsel ile tam oturma sağlamış durumdadır.

3.4.2 Bina Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların içinde yer aldığı yapı Katip Mustafa Çelebi Mahallesi 457 ada 22 parselde 234 m² arsa üzerinde "Bodrum Zemin Asmakat Ve Altı Tam Katlı Kargir İşhanı" vasıflı ana taşınmazdır. Konu parsel üzerinde 1 adet yapı bulunmaktadır. Parsel üzerinden yer alan yapıların tamamı değerlendirilmesine konu edilmektedir.

14.10.1967 tarih 2143 sayılı mimari projenin kapağında 2.065 m², 10 katlı yapı olarak belirtilmiştir. Ancak bina kat planları incelendiğinde bodrum kat + zemin kat + asma kat + 6 normal kat + teras katı planları yer aldığı görülmüştür. Yapılan bina için 24.07.1971 tarih 4992/5080 sayılı Yapı Muayene ve Kullanma İzni Raporu düzenlenmiş olup, konu raporda yapı "Bodrum + zemin + asma kat + 6 normal katlı" mağaza ve bürolar olarak tanımlanmıştır. 15.03.2004 tarih 20040123 nolu "Tadilat" amaçlı 9 katlı toplam 6 bağımsız bölümlü 2.065 m² için Yapı Ruhsatı düzenlenmiştir. Ruhsatta 546,60 m² alana sahip 5 adet büro, 979,40 m² alana sahip 1 adet banka ve 539 m² ortak alan olmak üzere toplam 2.065 m² inşaat alanı olduğu belirtilmiştir. Konu ruhsat üzerinde mimari proje tarihi 15.03.2004, numarası 1146 olarak belirtilmiştir. Tadilat ruhsatı sonrasında iskan başvurusunda bulunulmamıştır. Mevcut yapı tadilat projesinde öngörülen hali ile benzer niteliktedir. Ancak bodrum, zemin ve asma katında proje hilaflı uygulamalar yapılmıştır. Bodrum katta ortak alan olarak görünen 122 m²'lik bölüm dükkan alanına eklenmiştir. 2004 tarihli mimari proje tapuya tescil edilmemiş durumdadır. 30.12.2018 tarih TGCK7K9V numaralı 7 ticari bölüm ve 1.961m² yapı için düzenlenmiş yapı kayıt belgesi görülmüştür. Yapı kayıt belgesi ile uyumlu mimari projesi görülememiş olup, İmar barışının 2. aşaması olan tapuya tescil işleminin de yapılmadığı tespit edilmiştir.

Değerleme çalışmasında tadilat projesindeki bağımsız bölüm sayısı ile tapu kaydında yer alan bağımsız bölüm sayısı uyuşmaması, tadilat projesinin tapuya tescil edilmemiş olması dikkate alınarak 14.10.1967 tarih 2143 sayılı kat irtifakına esas onaylı mimari projesi ve 30.12.2018 tarih TGCK7K9V numaralı 7 ticari bölüm ve 1.961m² yapı için düzenlenmiş yapı kayıt belgesi dikkate alınarak değerlendirilmesine çalışması yürütülmüştür.

Taşınmazın imar arşiv dosyasında 14.10.1967 tarih 2143 sayılı kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre yapı bodrum kat + zemin kat + asma kat + 6 normal kat (+teras kat) olmak üzere toplam 9 kattan oluşmaktadır.

Onaylı mimari projesine göre bodrum katta sığınak, yakıt deposu, dükkana ait arşiv, vestiyer ve WC hacimleri; zemin katta 1 adet ofis katlarına erişim sağlayan giriş, 1 adet dükkan; asma katta dükkana ait servis alanı ve müşteri holü hacimleri; 1., 2., 3., 4., 5. ve 6. normal katlarda birer adet büro hacimleri bulunmaktadır.

Yapının mevcut hali ile onaylı mimari projesi karşılaştırıldığında; ortak alan vasıflı bodrum katın 1 numaralı bağımsız bölüme ait depo ve arşiv alanları ile birleştirildiği, zemin katta ön cephede yer alan, parsel sınırları içerisinde kalan 73 m²'lik portik bölümünün zemin dükkan alanına eklendiği, asma katta yaklaşık 28 m²'lik döşeme kapaması oluşturulduğu tespit edilmiştir. Ayrıca iç merdivenin kaldırıldığı görülmüştür. Bodrum kat, asma kat ve zemin katta yapılan değişikliklerin Yapı Kayıt Belgesine konu edildiği tespit edilmiştir. 1 numaralı bağımsız bölüme eklenen bodrum 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 değer takdirine konu edilmemiştir. Zemin katta ön cephede ve asma katta yapılan döşeme büyümeleri, yapı kayıt belgesine konu edilmiş ve büyümenin 1 numaralı bağımsız bölüm sınırları içerisinde yer alması sebebiyle değer takdirine konu edilmiştir. Yapılan uygulamaların basit tadilat ile giderilebilecek olduğu düşünülmektedir.

Binada yer alan kat brütü ve bağımsız bölüm alanlarının incelenen mimari projeler ve mevcut duruma göre dağılımı aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Kat	Kat İrtifakı Projesine Göre			Tadilat Projesine Göre			Mevcut Duruma Göre			Değer Takdirine Konu Edilen alan		
	B.B. No	B.B. Alanı (m ²)	Kat Alanı (m ²)	B.B. No	B.B. Alanı (m ²)	Kat Alanı (m ²)	B.B. No	B.B. Alanı (m ²)	Kat Alanı (m ²)	B.B. No	B.B. Alanı (m ²)	Kat Alanı (m ²)
Bodrum Kat	1	78	229	1	78	229	1	200	229	1	78	229
Zemin Kat	1	125	156	1	189	229	1	189	229	1	189	229
Asma Kat	1	97	156	1	116	156	1	116	156	1	116	156
1. Normal Kat	2	200	229	1	200	229	2	200	229	2	200	229
2. Normal Kat	3	200	229	2	200	229	3	200	229	3	200	229
3. Normal Kat	4	200	229	3	200	229	4	200	229	4	200	229
4. Normal Kat	5	200	229	4	200	229	5	200	229	5	200	229
5. Normal Kat	6	200	229	5	200	229	6	200	229	6	200	229
6. Normal Kat	7	200	229	6	200	229	7	200	229	7	200	229
Toplam	7 Adet	1.500	1.915	6 Adet	1.583	1.988	7 Adet	1.705	1.988	7 Adet	1.583	1.988



3.4.3 Bağımsız Bölümlerin Özellikleri ve Fotoğrafları

Mevcut Durum Analizi

1 nolu bağımsız bölüm; yerinde yapılan incelemede bağımsız bölüm banka şubesi olarak kullanılmaktadır. İş Bankası Galatasaray Şubesi tarafından kullanılan bağımsız bölüm, Bodrum + Zemin + Asma Katta konumludur. Bodrum katta yaklaşık 200 m² alanın kullanıldığı (mimari proje alanı 78 m², ortak alan büyümesi 122 m²), konu alanın bankaya ait depo ve arşiv alanları olarak düzenlendiği görülmüştür. Zemin ve asma katın banka olarak kullanıldığı görülmüştür. Şube bölümü mevcutta bodrum kat 200 m² + zemin kat 189 m² + asma kat 116 m² olmak üzere toplam 505 m²'dir.

2 nolu bağımsız bölüm; 1. Normal katta konumlu olup, katın tamamını oluşturmaktadır. Brüt kat alanı 229 m² olup, bağımsız bölüm alanı 200 m² dir.

3., 4. 5. 6. ve 7. No'lu bağımsız bölümler sırasıyla 2., 3., 4., 5. ve 6. Normal katta konumlu olup, 2 numaralı bağımsız bölüm ile aynı özelliklere sahiptir.

Bina dış cephesinde, dış cephe boyası, pencere ve kapı doğramalarında camlı alüminyum doğramalar kullanılmıştır.

Dükkan girişi zemin katta, İstiklal Caddesi üzerinden, üst katlara hizmet veren giriş ise Meşelik Sokak üzerinde yer almaktadır. Dükkan bölümü İş bankası Galatasaray Şubesi, üst katları İş Bankası Kültür Yayınları ofisi olarak kullanılmaktadır. Yapı genel olarak bakımlı durumdadır. Yapı genelinde kullanıma uygun olmayan herhangi bir alan bulunmamaktadır. Zeminlerde halı, laminat, mermer; duvarlarda boya ve dekorasyon elemanları; tavanda asma tavan ve iç aydınlatmalar kullanılmıştır.

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

Yapının mevcut hali ile onaylı mimari projesi karşılaştırıldığında; ortak alan vasıflı bodrum katın, 1 numaralı bağımsız bölüme ait depo ve arşiv alanları ile birleştirildiği, zemin katta ön cephede yer alan, parsel sınırları içerisinde kalan 73 m²'lik portik bölümünün zemin dükkan alanına eklendiği, asma katta yaklaşık 28 m²'lik döşeme kapaması oluşturulduğu tespit edilmiştir. Ayrıca iç merdivenin kaldırıldığı görülmüştür. Bodrum kat, asma kat ve zemin katta yapılan değişikliklerin Yapı Kayıt Belgesine konu edildiği tespit edilmiştir. 1 numaralı bağımsız bölüme eklenen bodrum 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 değer takdirine konu edilmemiştir. Zemin katta ön cephede ve asma katta yapılan döşeme büyümeleri, yapı kayıt belgesine konu edilmiş ve büyümenin 1 numaralı bağımsız bölüm sınırları içerisinde yer alması sebebiyle değer takdirine konu edilmiştir.

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 kiralınması 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 değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.



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

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

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
- + Gayrimenkulün İstiklal Caddesi üzerinde konumlu olması,
- + İstiklal Caddesinin yaya sirkülasyonu yoğunluğunun çok yüksek olması
- + Köşe konumlu olması
- + Ticari olarak görünürlüğü ve reklam kabiliyetinin yüksek olması,
- + Toplu taşıma ve özel araçlarla yüksek erişilebilirliğe sahip olması,
- + Bakımlı durumda olması

Zayıf Yönleri

- * Bölgede otopark sorununun bulunuyor olması
- * Eski yapı olması,
- * Proje hilafı uygulamalarının bulunuyor olması

Fırsat

- + Yapının bilinirliği yüksek, merkezi 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 ve dükkan vasıfıdır. Bu sebeple yakın bölgelerdeki, ofis ve dükkan vasıflı gayrimenkuller satışları ve kiralama emsalleri araştırılmış olup, olumlu ve olumsuz özelliklerine göre analiz edilmiştir.

Bina Emsalleri

No	Konum	Kat Adedi	Beyan Edilen Alanı (m ²)	Tahmin Edilen Alanı (m ²)	Beyan Edilen Fiyatı (TL)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/m ²)	*Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri	Tel. No.
1	Öğüt Sk.	6 Kat	360	315	39.000.000	108.333	123.810	Öğüt Sokak üzerinde 6 katlı 360 m ² alanlı olarak beyan edilen 315 m ² olduğu düşünülen bina satılıktır.	(532) 464 15 51
2	Ayhan Işık Sk.	6 Kat	436	400	120.000.000	275.229	300.000	Ayhan Işık Sokak üzerinde 6 katlı 436 m ² alanlı olarak beyan edilen 400 m ² olduğu düşünülen bina satılıktır.	(534) 920 05 18
3	Ayhan Işık Sk.	6 Kat	1.000	900	275.000.000	275.000	305.555	Ayhan Işık Sokak üzerinde 6 katlı 1.000 m ² alanlı olarak beyan edilen 900 m ² olduğu düşünülen bina satılıktır.	(532) 431 86 70
4	Sıraselviler Cd.	8 Kat	1.250	1.100	248.000.000	198.400	225.455	Sıraselviler Caddesi üzerinde 8 katlı 1.250 m ² alanlı olarak beyan edilen 1.000 m ² olduğu düşünülen bina satılıktır.	(537) 547 19 49
5	Hamalbaşı Cd.	7 Kat	1.420	1.200	245.000.000	172.535	204.166	Hamalbaşı Caddesi üzerinde 7 katlı 1.420 m ² alanlı olarak beyan edilen 1.200 m ² olduğu düşünülen bina satılıktır.	(532) 243 55 22

*Gayrimenkuller aracılık firmaları tarafından pazarlanırken, mevcut büyüklüğünden daha büyük alanlı (%5-20) olacak şekilde pazarlanmaktadır.

Bu durum tahmini gayrimenkul büyüklüğünde dikkate alınmış olup, tecrübelerimiz doğrultusunda alan değişikliği yapılmıştır.

Dükkan Emsalleri

No	Konum	Kat Adedi	Beyan Edilen Alanı (m ²)	Tahmin Edilen Alanı (m ²)	Beyan Edilen Fiyatı (TL)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/m ²)	*Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m ²)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri	Tel. No.
6	Sıraselviler Cd.	Zemin	150	125	49.000.000	326.667	392.000	Sıraselviler Caddesi üzerinde, zemin katta konumlu 150 m ² olduğu beyan edilen ancak 125 m ² olduğu düşünülen dükkan 49.000.000 TL bedelle satılıktır.	(532) 571 35 66



7	Halep Psj.	Zemin	20	20	11.500.000	575.000	575.000	Tarih Halep Pasajı içerisinde 20 m ² olarak pazarlanan 20 m ² olduğu düşünülen dükkan satılıktır	(533) 817 91 57
8	Cumhuriye † Cd.	Zemin + Bodrum	296	185	86.000.000	290.541	464.865	Taksim Gezi Parkı karşısında, Cumhuriyet Caddesi'nde zemin + bodrum katlı konumlu 296 m ² olduğu beyan edilen zemine indirgenmiş alanı 185 m ² olduğu düşünülen dükkan 86.000.000 TL bedelle satılıktır. (Bodrum kat alanı 1/4 oranında zemine indigenmiştir.)	(505) 543 52 03
9	Tarlabası Bul.	5.Kat	148	130	25.750.000	173.986	198.077	Tarlabası Bulvarı'nda, yeni binada konumlu 148 m ² olduğu beyan edilen ancak 130 m ² olduğu düşünülen ofis 25.750.000 TL bedelle satılıktır.	(531) 704 05 99
10	İstiklal Cd.	5.Kat	220	200	54.000.000	245.455	270.000	İstiklal Caddesinde konumlu deniz manzaralı, 220 m ² olduğu beyan edilen ancak 200 m ² olduğu düşünülen ofis 54.000.000 TL bedelle satılıktır	(533) 158 58 83

*Gayrimenkuller aracılık firmaları tarafından pazarlanırken, mevcut büyüklüğünden daha büyük alanlı (%5-20) olacak şekilde pazarlanmaktadır. Bu durum tahmini gayrimenkul büyüklüğünde dikkate alınmış olup, tecrübelerimiz doğrultusunda alan değişikliği yapılmıştır. Bodrum kat alanı 1/4, asma kat 1/3, normal kat 1/4 oranında zemine indigenmiştir.

Diğer Emsaller

- İstiklal Caddesi ara sokakta konumlu 100 m² alana sahip olduğu beyan edilen, ancak 90 m² alana sahip olduğu düşünülen 3+1 ofis 90.000 TL/Ay bedelle kiralıktır. (Daha kötü konum, eski bina) (530 414 42 77) (1.000 TL/m²/Ay)
- İstiklal Caddesi ara sokakta konumlu 110 m² alana sahip olduğu beyan edilen, ancak 100 m² alana sahip olduğu düşünülen 3+0 ofis 30.000 TL/Ay bedelle kiralıktır. (Daha kötü konum, eski bina) (532 395 56 12) (300 TL/m²/Ay)
- İstiklal Caddesi ara sokakta konumlu 110 m² alana sahip olduğu beyan edilen, ancak 100 m² alana sahip olduğu düşünülen 3+1 ofis 55.000 TL/Ay bedelle kiralıktır. (Daha kötü konum, eski bina) (530 520 26 90) (550 TL/m²/Ay)
- İstiklal Caddesi ara sokakta konumlu 60 m² alana sahip olduğu beyan edilen, ancak 55 m² alana sahip olduğu düşünülen zemin kat dükkan 185.000 TL/Ay bedelle kiralıktır. (Daha kötü konum, eski bina) (533 707 76 44) (3.364 TL/m²/Ay)
- İstiklal Caddesi ara sokakta konumlu 75 m² alana sahip olduğu beyan edilen, ancak 70 m² alana sahip olduğu düşünülen zemin kat dükkan 110.000 TL/Ay bedelle kiralıktır. (Daha kötü konum, eski bina) (542 334 19 03) (1.571 TL/m²/Ay)

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 değerlerinin takdiri için yakın çevrede konumlu, değerlemeye konu gayrimenkul ile benzer nitelikli "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 satış fiyatları incelendiğinde aşağıdaki bilgilere ulaşılmaktadır.

- Kapalı alanı büyüdükçe birim kira ve satış değerinde azalmalar olmaktadır.
- Bölgede yapılan araştırmalarda edinilen bilgilere göre benzer konumda yer alan, benzer alanlı ofislerin talep edilen satış fiyatı ortalamalarının 200.000-270.000 TL/m² aralığında değiştiği, cadde üstünde konumlu dükkanların satış fiyatı ortalamasının 1.100.000 TL civarında olabileceği tespit edilmiştir. [Bağımsız bölüm emsallerin tahmini alanları içerisinde bina ortak alanları (kapalı otopark, asansör, merdiven çekirdeği alanları vb.) bulunmamakta, bina emsalleri tahmini alanları içerisinde bina ortak alanları (kapalı otopark, asansör, merdiven çekirdeği alanları vb.) bulunmaktadır.]

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. Bina, 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.



Bütüncül kullanıma haiz olan yapılar, müstakil tarzda küçük alana sahip binalara göre daha yüksek değerlerde 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.

Bina Satış Değeri Karşılaştırması (Şerefiyelendirme)

Karşılaştırma Tablosu – Satış Değeri					
	E1	E2	E3	E4	E5
Durum	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
Pazarlanan Değer (A)	39.000.000	120.000.000	275.000.000	248.000.000	245.000.000 TL
Pazarlık Payı	5%	15%	10%	5%	5%
Düzeltilmiş Değer (B)	37.050.000	102.000.000	247.500.000	235.600.000	232.750.000 TL
Pazarlanan Alan (C)	360	436	1.000	1.250	1.420 m ²
Alan Düzeltmesi	13%	8%	10%	12%	15%
Düzeltilmiş Alan (D)	315	400	900	1.100	1.200 m ²
Düzeltilme Öncesi Değer (A/C)	108.333	275.229	275.000	198.400	172.535 TL/m ²
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	117.619	255.000	275.000	214.182	193.958 TL/m ²
Konuma İlişkin Düzeltme	25%	30%	30%	35%	30%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	10%	15%	20%	10%	10%
Mimari Özellik Düzeltme	10%	10%	-5%	0%	10%
Alana İlişkin Düzeltme	-10%	-10%	-5%	-5%	-5%
Toplam Düzeltme	35%	45%	40%	40%	45%
Şerefiye Uygulanmış Değer Ortalaması	158.786	369.750	385.000	299.855	281.240 TL/m ²
			298.926		TL/m ²

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

Değerleme konusu binaların ortalama satış değerinin toplam inşaat alanı üzerinden 299.000 TL/m² olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

Dükkan ve Ofis Satış Değeri Karşılaştırması (Şerefiyelendirme)

Karşılaştırma Tablosu-Satış Değeri					
	E6	E7	E8	E9	E10
Durum	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
Pazarlanan Değer (A)	49.000.000	11.500.000	86.000.000	25.750.000	54.000.000 TL
Pazarlık Payı	5%	15%	0%	5%	20%
Düzeltilmiş Değer (B)	46.550.000	9.775.000	86.000.000	24.462.500	43.200.000 TL
Pazarlanan Alan (C)	150	20	196	148	220 m ²
Alan Düzeltmesi	17%	0%	6%	12%	9%
Düzeltilmiş Alan (D)	125	20	185	130	200 m ²
Düzeltilme Öncesi Değer (A/C)	326.667	575.000	438.776	173.986	245.455 TL/m ²
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	372.400	488.750	464.865	188.173	216.000 TL/m ²
Konuma İlişkin Düzeltme	200%	130%	150%	23%	10%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	-5%	0%	-5%	-5%	10%
Mimari Özellik Düzeltme	0%	20%	0%	0%	20%
Alana İlişkin Düzeltme	-10%	-25%	-5%	-10%	-5%
Toplam Düzeltme	185%	125%	140%	8%	35%
Şerefiye Uygulanmış Değer Ortalaması	1.061.340	1.099.688	1.115.676	203.227	291.600 TL/m ²
		1.092.234		247.413	TL/m ²

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

Değerleme konusu dükkanların ortalama satış değerinin zemin katlar için ~1.090.000 TL/m² olabileceği görüş ve normal katlarda konumlu ofislerin ortalama satış değerinin ~248.000 TL/m² olabileceği 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 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 satış değerlerinin tespitinde, Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

Pazar Yaklaşımı yönteminde, yakın dönemde pazara çıkartılmış, satılmış veya kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, gayrimenkul pazar 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 satılık ofis ve işyeri 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 Çıkarılmış, 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:

Yapının mevcut hali ile onaylı mimari projesi karşılaştırıldığında; ortak alan vasıflı bodrum katın, 1 numaralı bağımsız bölüme ait depo ve arşiv alanları ile birleştirildiği, zemin katta ön cephede yer alan, parsel sınırları içerisinde kalan 73 m²'lik portik bölümünün zemin dükkan alanına eklendiği, asma katta yaklaşık 28 m²'lik döşeme kapaması oluşturulduğu tespit edilmiştir. Ayrıca iç merdivenin kaldırıldığı görülmüştür. Bodrum kat, asma kat ve zemin katta yapılan değişikliklerin Yapı Kayıt Belgesine konu edildiği tespit edilmiştir. 1 numaralı bağımsız bölüme eklenen bodrum 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 değer takdirine konu edilmemiştir. Zemin katta ön cephede ve asma katta yapılan döşeme büyümeleri, yapı kayıt belgesine konu edilmiş ve büyümenin 1 numaralı bağımsız bölüm sınırları içerisinde yer alması sebebiyle değer takdirine konu edilmiştir.

Yapılan uygulamaların basit tadilat ile giderilebilecek olduğu düşünülmektedir.

Kat	Kat İrtifakı Projesine Göre			Tadilat Projesine Göre			Mevcut Duruma Göre			Değer Takdirine Konu Edilen alan		
	B.B. No	B.B. Alanı (m ²)	Kat Alanı (m ²)	B.B. No	B.B. Alanı (m ²)	Kat Alanı (m ²)	B.B. No	B.B. Alanı (m ²)	Kat Alanı (m ²)	B.B. No	B.B. Alanı (m ²)	Kat Alanı (m ²)
Bodrum Kat	1	78	229	1	78	229	1	200	229	1	78	229
Zemin Kat	1	125	156	1	189	229	1	189	229	1	189	229
Asma Kat	1	97	156	1	116	156	1	116	156	1	116	156
1. Normal Kat	2	200	229	1	200	229	2	200	229	2	200	229
2. Normal Kat	3	200	229	2	200	229	3	200	229	3	200	229
3. Normal Kat	4	200	229	3	200	229	4	200	229	4	200	229
4. Normal Kat	5	200	229	4	200	229	5	200	229	5	200	229
5. Normal Kat	6	200	229	5	200	229	6	200	229	6	200	229
6. Normal Kat	7	200	229	6	200	229	7	200	229	7	200	229
Toplam	7 Adet	1.500	1.915	6 Adet	1.583	1.988	7 Adet	1.705	1.988	7 Adet	1.583	1.988

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 değer tespiti yapılmıştır. Yapılan analizler sonucunda normal katta konumlu ofis-büro nitelikli gayrimenkül ortalama değerinin 227.500 TL/m² olabileceği, 1. Katta konumlu ofislerin reklam-vitrin kabiliyetinin daha yüksek olması sebebiyle normal katta konumlu olanlara göre daha değerli olabileceği ve zemin katta konumlu ticari nitelikli gayrimenkül değerinin 1.000.000 TL/m² olabileceği görüşüne varılmıştır. Kat ve alan bazında şerefiyelendirme yapılarak ofislere ayrı ayrı değer görüşü belirlenmiştir. Takdir edilen pazar değerleri aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir.

Değerleme Tablosu – Pazar Değeri

Kat	B.B. No	B.B. Alanı (m ²)	Kat Alanı (m ²)	B.B. Değeri (TL/m ²)	B.B. Değeri (TL)	Yaklaşık B.B. Değeri (TL)	Yaklaşık B.B. Değeri (TL)	Kira Bedeli (TL/m ² /Ay)	Kira Bedeli (TL/Ay)	Kira Bedeli (TL/Ay)
Bodrum Kat	1	78	229	218.000	17.004.000	17.000.000		1.115	87.000	
Zemin Kat	1	189	229	1.090.000	206.010.000	206.010.000	286.230.000	5.556	1.050.000	1.459.000
Asma Kat	1	116	156	545.000	63.220.000	63.220.000		3.320	322.000	
1. N.K.	2	200	229	328.850	65.770.000	65.770.000	65.770.000	1.470	294.000	294.000
2. N.K.	3	200	229	248.000	49.600.000	49.600.000	49.600.000	1.115	223.000	223.000
3. N.K.	4	200	229	248.000	49.600.000	49.600.000	49.600.000	1.115	223.000	223.000
4. N.K.	5	200	229	248.000	49.600.000	49.600.000	49.600.000	1.115	223.000	223.000
5. N.K.	6	200	229	248.000	49.600.000	49.600.000	49.600.000	1.115	223.000	223.000
6. N.K.	7	200	229	248.000	49.600.000	49.600.000	49.600.000	1.115	223.000	223.000
Toplam		1.583	1.988	379.027	600.004.000	600.000.000	600.000.000	1.912	2.868.000	2.868.000

Seçilen değerleme yöntemine göre 7 adet bağımsız bölümün toplam Pazar Değerinin 600.000.000 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 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.

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) 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.

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 Gereçekler

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

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 piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak ofis ve dükkanlar için ortalama değer tespiti yapılmıştır. Yapılan analizler sonucunda ofis-büro nitelikli gayrimenkül ortalama kira değerinin 1.115 TL/m²/Ay olabileceği ve 1. katta konumlu ofisin reklam kabiliyeti sebebiyle değerinin daha yüksek olacağı, ofis ortalamasından ~%32 daha fazla olacağı görüşüne varılmıştır. Zemin kat ortalama kira değerinin 5.556 TL/m²/Ay olabileceği takdir edilmiştir. Kat ve alan bazında şerefiyelendirme yapılarak ticari ünitelere ayrı ayrı değer görüşü belirlenmiştir.

Gayrimenkul için takdir edilen Pazar Kira değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Değerleme Tablosu – Pazar Değeri

Kat	B.B. No	B.B. Alanı (m ²)	Kat Alanı (m ²)	B.B. Değeri (TL/m ²)	B.B. Değeri (TL)	Yaklaşık B.B. Değeri (TL)	Yaklaşık B.B. Değeri (TL)	Kira Bedeli (TL/m ² /Ay)	Kira Bedeli (TL/Ay)	Kira Bedeli (TL/Ay)
Bodrum Kat	1	78	229	218.000	17.004.000	17.000.000		1.115	87.000	
Zemin Kat	1	189	229	1.090.000	206.010.000	206.010.000	286.230.000	5.556	1.050.000	1.459.000
Asma Kat	1	116	156	545.000	63.220.000	63.220.000		3.320	322.000	
1. N.K.	2	200	229	328.850	65.770.000	65.770.000	65.770.000	1.470	294.000	294.000
2. N.K.	3	200	229	248.000	49.600.000	49.600.000	49.600.000	1.115	223.000	223.000
3. N.K.	4	200	229	248.000	49.600.000	49.600.000	49.600.000	1.115	223.000	223.000
4. N.K.	5	200	229	248.000	49.600.000	49.600.000	49.600.000	1.115	223.000	223.000
5. N.K.	6	200	229	248.000	49.600.000	49.600.000	49.600.000	1.115	223.000	223.000
6. N.K.	7	200	229	248.000	49.600.000	49.600.000	49.600.000	1.115	223.000	223.000
Toplam		1.583	1.988	379.027	600.004.000	600.000.000	600.000.000	1.912	2.868.000	2.868.000

Ortalama Birim Değer; bağımsız bölüm alanları üzerinde 379.027 TL/m², toplam inşaat alanı üzerinden 301.811 TL/m² olarak hesaplanmıştır.

7 adet bağımsız bölümün toplam Kira Değerinin 2.868.000 TL/Ay 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 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 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 değerlendirilmesi 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 **“Dükkan ve Ofis”** olarak kullanılabileceği düşünülmektedir.

6.4.6 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Rapora konu gayrimenkuller, “Büro ve Mağaza” vasıflı 7 adet bağımsız bölümdür. Bağımsız bölüm bazında takdir değerleri aşağıda sunulmaktadır.

Değerleme Tablosu – Pazar Değeri

Kat	B.B. No	B.B. Alanı (m ²)	Kat Alanı (m ²)	B.B. Değeri (TL/m ²)	B.B. Değeri (TL)	Yaklaşık B.B. Değeri (TL)	Yaklaşık B.B. Değeri (TL)
Bodrum Kat	1	78	229	218.000	17.004.000	17.000.000	
Zemin Kat	1	189	229	1.090.000	206.010.000	206.010.000	286.230.000
Asma Kat	1	116	156	545.000	63.220.000	63.220.000	
1. N.K.	2	200	229	328.850	65.770.000	65.770.000	65.770.000
2. N.K.	3	200	229	248.000	49.600.000	49.600.000	49.600.000
3. N.K.	4	200	229	248.000	49.600.000	49.600.000	49.600.000
4. N.K.	5	200	229	248.000	49.600.000	49.600.000	49.600.000
5. N.K.	6	200	229	248.000	49.600.000	49.600.000	49.600.000
6. N.K.	7	200	229	248.000	49.600.000	49.600.000	49.600.000
Toplam		1.583	1.988	379.027	600.004.000	600.000.000	600.000.000



7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ

7.1 Farklı Değerleme Yöntemleri İle 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 değerinin tespitinde; Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

Değerleme Yöntemleri Konsolidasyonu Tablosu

Özet Tablo		Değer (TL)
Pazar Yaklaşımı	Pazar Değeri	600.000.000 TL
Maliyet Yaklaşımı	Pazar Değeri	Bu yöntem uygulanmamıştır.
Gelir Yaklaşımı	Pazar Değeri	Bu yöntem uygulanmamıştır.
Pazar Yaklaşımı	Kira Değeri	2.868.000 TL/Ay

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülkler, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla 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 değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

Buna göre gayrimenkulün toplam pazar değeri için **600.000.000.-TL (Altı Yüz Milyon.-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

Rapor konusu gayrimenkul bina niteliğindedir. 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

Rapor konusu gayrimenkul bina niteliğindedir. 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 "M:Krokili Beyannamede Sarı Boyalı Kısımda İstiklal Caddesi Cephesinde 5 M. Derinlik ve 5.50 M. İrtifada İstanbul Belediyesi Lehine Umumun Geçmesine Mahsus İrtifak Hakkı. 23/02/1972 Tarih 1061 Yev." İrtifak hakkı mükellefiyeti bulunmaktadır. Konu beyanın gayrimenkulün devrine olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

Gayrimenkulün tapu kaydının beyanlar hanesinde "Yönetim Planı: Beyoğlu 9.Noterliği 16/03/1972 Tarih 8053 Sayılı" beyanı bulunmaktadır. Konu beyanın gayrimenkulün devrine olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

Gayrimenkulün tapu kaydının beyanlar hanesinde "Korunması Gerekli Taşınmaz İ. Grup Kültür Varlığıdır. (2. Dosya) 29/06/2006 Tarih 3020 Sayı" beyanı bulunmaktadır. Konu beyanın gayrimenkulün devrine olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

Gayrimenkulün tapu kaydının beyanlar hanesinde "19/09/2019 Tarih 477 Toplantı 7811 Sayılı Kararı" beyanı bulunmaktadır. Konu beyanın gayrimenkulün devrine olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

Gayrimenkulün tapu kaydının beyanlar hanesinde "Terasın Kullanma Hakkı Bu (6.Kat) Malikine Aittir. 20/03/1972 Tarih 1693 Yev." beyanı bulunmaktadır. Konu beyanın gayrimenkulün devrine olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

Gayrimenkulün tapu kaydının beyanlar hanesinde "Diğer (Konusu: Beyoğlu Kentsel Sit Alanı içerisinde kalmaktadır.) Tarih: - Sayı: -" 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 görüşü ve kanaatindeyiz.

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

Değerlemeye konu gayrimenkulün 24.07.1971 tarih 4992-5080 sayılı Yapı Muayene ve Kullanma İzni Raporu ve 30.12.2018 tarih TGCK7K9V sayılı Yapı Kayıt Belgesi (7 üniteli 1.961 m² kapalı alan için düzenlenmiştir.) mevcuttur. Gayrimenkul iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek cins tashihi yapılmış, yasal süreçleri



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

Yapının mevcut hali ile onaylı mimari projesi karşılaştırıldığında; ortak alan vasıflı bodrum katın, 1 numaralı bağımsız bölüme ait depo ve arşiv alanları ile birleştirildiği, zemin katta ön cephede yer alan, parsel sınırları içerisinde kalan 73 m²'lik portik bölümünün zemin dükkan alanına eklendiği, asma katta yaklaşık 28 m²'lik döşeme kapaması oluşturulduğu tespit edilmiştir. Ayrıca iç merdivenin kaldırıldığı görülmüştür. Bodrum kat, asma kat ve zemin katta yapılan değişikliklerin Yapı Kayıt Belgesine konu edildiği tespit edilmiştir. 1 numaralı bağımsız bölüme eklenen bodrum 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 değer takdirine konu edilmemiştir. Zemin katta ön cephede ve asma katta yapılan döşeme büyümeleri, yapı kayıt belgesine konu edilmiş ve büyümenin 1 numaralı bağımsız bölüm sınırları içerisinde yer alması sebebiyle değer takdirine konu edilmiştir.

Yapılan uygulamaların 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 Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Mevcut durumda yapılan incelemelerde yapının onaylı mimari proje ve yapı kayıt belgesi ile uyumlu olduğu görülmüş olup yeniden ruhsat almasını gerektirir bir durum tespit edilmemiştir. Yapı kayıt belgesine esas mimari projesinin çizdirilip kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerin tamamlanması önerilmektedir. Proje hilafı uygulamaların basit tadilatla projesine uygun hale getirilebilecek 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

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.

Değerleme konusu taşınmazlar "Büro" vasıflı 7 adet ticari nitelikli bağımsız bölümdür. 1 Nolu Bağımsız Bölüm yerinde Banka Şubesi olarak kullanılsa da 30.12.2018 tarihli Yapı Kayıt Belgesi'nde Bağımsız Bölümün niteliği ticari olarak belirtildiği, Yapı Muayene ve Kullanma İzni raporunda "mağaza" olarak belirtilmiş olması 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 m²'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 ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² den Fazla Olan Kısmı İçin		20%
Net Alanın 150 m ² ye Kadar Olan Kısmı İçin *		10%
Net Alanı 150 m ² ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		20%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
	499 TL' ye kadar ise	1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının	500 - 999 TL ise	10%
Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² 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	1.000-2.000 TL ise	10%
Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	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 m² '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 - ofis 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 görüş ve kanaatindeyiz."

10.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkullerin konum ve fiziki durumu ile değerine etken olabilecek diğer tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide 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.)

Değer Tablosu (10.07.2025 tarihli)

1 Adet Bina (7 Adet Bağımsız Bölüm)	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*
Toplam Pazar Değeri	600.000.000	720.000.000 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 Örneği ve Gayrimenkul Fotoğrafları
2. TGKM Parsel Sorgulama Görüntüleri
3. Gayrimenkule Ait tapu Kaydı
4. Yapı Kullanma İzin Belgesi
5. Yapı Ruhsatı (Temel Tezkeresi)
6. Yapı Kayıt Belgesi
7. Kültür Varlıkları Koruma Kurulu Yazışmaları
8. Kat İrtifakı Mimari Proje Görselleri
9. Tadilat Mimari Proje Görselleri
10. Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansları ve Tecrübe Belgeleri

