

Gayrimenkul Değerleme Raporu

8 Adet Bağımsız Bölüm

(Banka Şubesi ve Ofis)

Şehit Muhtar Mahallesi

408 Ada / 24 Parsel

Kocatepe Mahallesi

Beyoğlu / İstanbul



Rapor Tarihi;

25.06.2025

Rapor No;

2025_757

Sunulan;

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Hazırlayan;

Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



GAYRİMENKULÜ TANITICI FOTOĞRAFLAR



Ana Gayrimenkul Görünümü



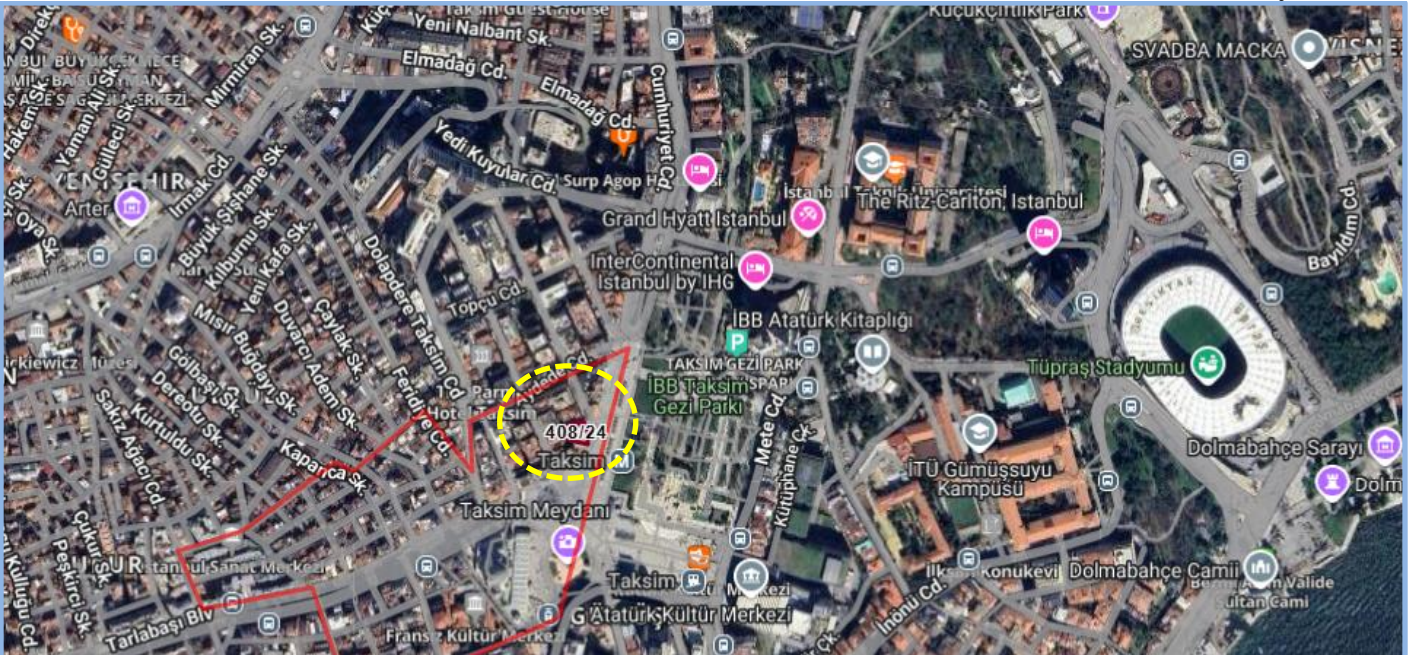
Sokak Görünümü



Manzara Görünümü



İç Görünüm



Konu Gayrimenkulün Hava Fotoğrafına Göre Konumu



Yönetici Özeti**Değerleme Raporun İlişkin Bilgiler**

Raporu Talep Eden	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerleme Tarihi	25.06.2025
Rapor Tarihi ve Numarası	25.06.2025 / 2025_757
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet
Değerlemenin Amacı	Bu değerleme raporu, konu gayrimenkulün GYO portföyünde bulunan gayrimenkul olması sebebiyle hazırlanmıştır.

Gayrimenkule İlişkin Bilgiler

Gayrimenkulün Kullanımı	8 Adet Bağımsız Bölüm (Tam Arsa Payı)
Gayrimenkulün Açık Adresi	Kocatepe Mahallesi. Lamartin Caddesi. No: 5 ve 1/1A Beyoğlu / İstanbul
Tapu Kayıtları	İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Şehit Muhtar mahallesi, 408 ada, 24 parsel numaralı 578,72 m ² yüzölçüme sahip, "Betonarme Karkas İşyeri" vasıflı ana gayrimenkulde konumlu 8 adet bağımsız bölüm (Tam Arsa Payı)
İmar Durumu	Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu 408 ada 24 parsel, 21.12.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli "Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı" kapsamında, "Turizm + Konaklama" alanında kalmaktadır. Yapılaşma şartları: • Bitişik Nizam • Turizm + Konaklama • Zemin + 10 Kat
En Etkin ve En İyi Kullanımı	Büro/Ofis ve Banka Şubesi

Değer Tablosu (25.06.2025 tarihli)

8 Adet Bağımsız Bölüm	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
Pazar Değeri	1.201.860.000	1.442.232.000	TL

* %20 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları;

- o Raporunda sunulan bilgiler ve araştırmaların Değerleme Uzmanının bildiği ve açıkladığı kadıyla doğru olduğunu;
 - o Raporunda belirtilen analizlerin ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
 - o Değerleme uzmanı olarak değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkulle herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
 - o Rapor konusu gayrimenkulle 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 Raporunda 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	10
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	12
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	12
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 Sözleşmeleri vb.) İlişkin Bilgiler	13
2.3.7 Gayrimenkul 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	13
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	13
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	13
2.3.10 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	13
3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	14
3.1 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	14
3.1.1 Ekonomik Koşullar	14
3.1.2 Gayrimenkul Piyasası	15
3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	16
3.2.1 İstanbul İli	16
3.2.2 Beyoğlu İlçesi	16
3.2.3 Kocatepe (Şehit Muhtar) Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi	17
3.2.4 Yakın Çevre Fotoğrafları	17
3.2.5 Ulaşım	17
3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	18
3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	18
3.4.1 Arsa Özellikleri	18
3.4.2 Bina Özellikleri	18
3.4.3 Bağımsız Bölümlerin Özellikleri ve Fotoğrafları	19
3.4.4 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	20
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	20
4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR	21
4.1 Değer Tanımları	21
4.2 Değerleme Yöntemleri	21
5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER.....	23
5.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler	23
5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı	23
5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	24
5.4 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar	24
6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	27
6.1 Pazar Yaklaşımı	27
6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler	27
6.1.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi	27
6.1.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı	27
6.1.4 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	27
6.1.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar	27
6.1.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	28
6.2 Maliyet Yaklaşımı	28
6.2.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler	28
6.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni	29
6.2.3 Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar Ve Ulaşılan Sonuç	29
6.2.4 Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar	29
6.2.5 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	29
6.3 Gelir Yaklaşımı	29
6.3.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri	29
6.3.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni	29
6.3.3 Nakit Giriş Ve Çıktıların Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar	29



6.3.4	İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler	29
6.3.5	Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	29
6.4	Diğer Tespit Ve Analizler	29
6.4.1	Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler)	30
6.4.2	Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	30
6.4.3	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsalanın Boş Arazi ve Proje Değerleri	30
6.4.4	Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar	30
6.4.5	En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	30
6.4.6	Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	31
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ	32
7.1	Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması	32
7.2	Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	32
7.3	Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi	32
7.4	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	32
8.	GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME	33
8.1	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	33
8.1.1	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş	33
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	33
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	33
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	33
8.1.5	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fikili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	33
9.	DİĞER	35
9.1	KDV Konusu	35
10.	SONUÇ	36
10.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	36
10.2	Nihai Değer Takdiri	36
11.	EKLER	37



1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 25.06.2025 tarihinde, 2025_757 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 konu gayrimenkulün 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, Şehit Muhtar mahallesi, 408 ada, 24 parsel numaralı 578,72 m² arsa yüzölçümüne sahip, "Betonarme Karkas İşyeri" vasıflı ana gayrimenkulde bulunan, "1.Bodrum Katta Deposu Olan Dükkan" vasıflı 1 bağımsız bölüm no'lu, "1. Bodrum Katta Deposu Olan Banka Şubesi" vasıflı 2 bağımsız bölüm no'lu, "Ofis" vasıflı 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 bağımsız bölüm no'lu gayrimenkullerin 25.06.2025 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, 18.06.2025 ila 25.06.2025 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 02.05.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

Son 3 Yıllık Değerleme Raporu Hakkında Bilgi

	Rapor - 1	Rapor - 2	Rapor - 3
Rapor Amacı	-	-	-
Rapor Tarihi	-	-	-
Rapor Numarası	-	-	-
Raporu Hazırlayanlar	-	-	-
Toplam Değer (TL) (KDV Hariç)	-	-	-

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

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, Şehit Muhtar (Kocatepe) mahallesi sınırları içerisinde konumlanmaktadır. Değerleme konusu gayrimenkuller; Taksim Meydanı, Cumhuriyet Caddesi ve Lamartin Caddesi'nin arasında kalan noktada, Taksim Metro İstasyonu 1. Çıkışın hemen karşısında yer almaktadır.

Gayrimenkulün açık adresi: Kocatepe Mahallesi. Lamartin Caddesi. No: 5, 1/1A Beyoğlu / İstanbul

1 (Kapı no: 1/1A): 2365348511

4 (Kapı no: 2): 2376748139

7 (Kapı no: 5): 2375848161

2 (Kapı no: 5A): 2371648300

5 (Kapı no: 3): 2376448144

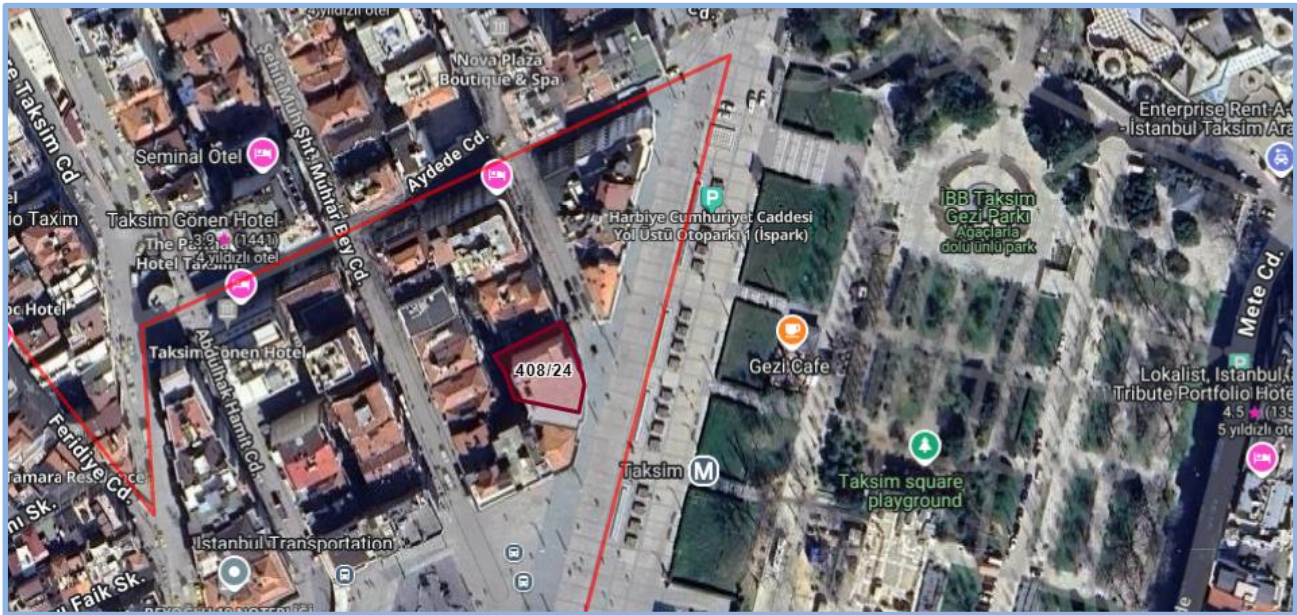
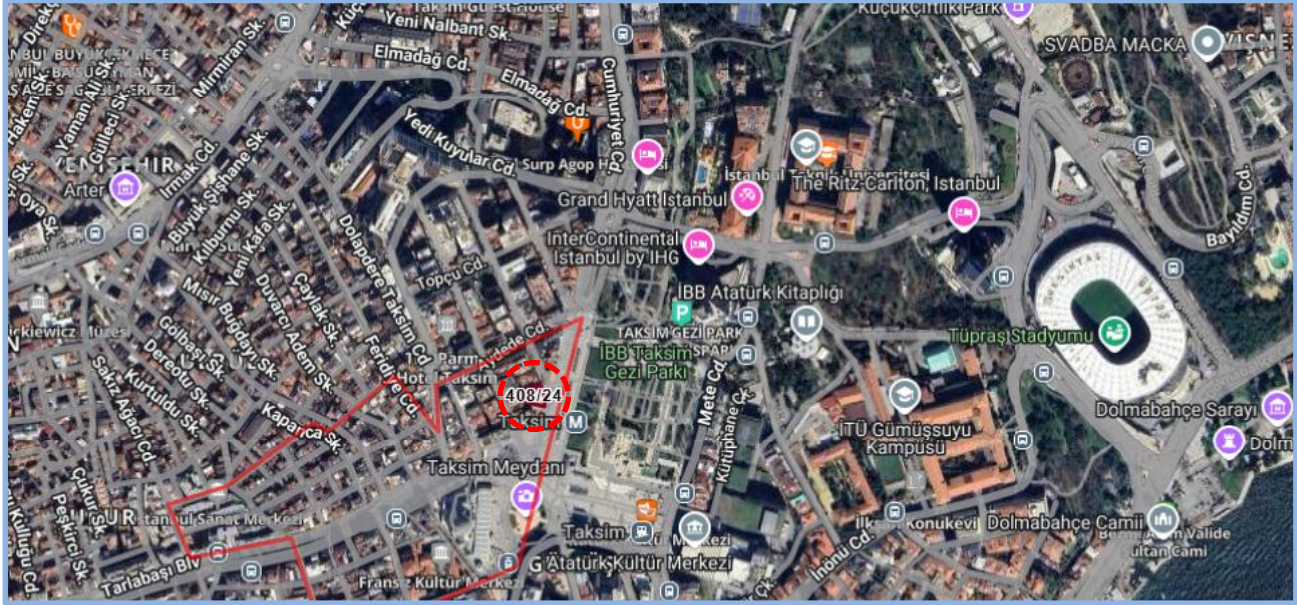
8 (Kapı no: 6): 2375548175

3 (Kapı no: 1): 2377048125

6 (Kapı no: 4): 2376148157

Değerleme konusu taşınmaz 578,72 m² arsa alanı üzerinde konumlu, tapu kaydında "Betonarme Karkas İşyeri" vasıflı ana gayrimenkuldür. Ana gayrimenkulü toplam 8 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup, tamamı değerlendirilmesine konu edilmiştir. Değerleme konusu bağımsız bölümlerin 6 adedi "Ofis" vasıflı, 1 adedi "1.Bodrum Katta Deposu Olan Dükkan" vasıflı ve 1 adedi "1. Bodrum Katta Deposu Olan Banka Şubesi" vasıflı gayrimenkuller olup, mevcutta ofis ve banka şubesi olarak kullanılmaktadırlar.

Gayrimenkullerin Konumu



2.2.1.2 Gayrimenkul İle 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

Değerleme konusu taşınmazlara ait 09.06.2009 tarih 2009/4499 numaralı, Kat İrtifakına Esas Mimari Proje, WebTapu sistemi üzerinden incelenmiştir.

2.2.3 Kadastro İncelemesi

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

2.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Gayrimenkul değerleme 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 Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgilere göre;

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu 408 ada 24 parsel, 21.12.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli "Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı" kapsamında, Bitişik Nizam, "Turizm + Konaklama" alanında kalmakta olup, söz konusu parselin tescilli eski eder komşuluğu bulunmaktadır.

Ayrıca plan notlarının III(B) 83. Maddesine göre projeler asgari sokak ölçeğinde hazırlanacak anali ve silüet çalışmaları ile düzenleme yapılacak, yapılanma koşulları ve maksimum Zemin + 10 Katı geçmemek üzere irtifalar ilgili Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunca alınacak karar doğrultusunda imar uygulaması yapılacaktır.

Parselin yola veya parka herhangi bir terkinin olmadığı öğrenilmiştir.

Konu taşınmazın komşu parsellerinde tescilli yapılar bulunduğundan nihai uygulama kararının Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından alınacağı bilgisi edinilmiştir.

Yapılaşma şartları:

- Turizm + Konaklama Alanı
- Zemin +10 Kat
- Çekme mesafesi plan üzerinden belirtilmiştir.



Tasdik Tarihi	16.12.2012 00:00:00	Pafta	-
Ölçeği	1/1000	Ada	408
İlçe	BEYOĞLU	Parsel	24
Mahalle	ŞEHİTMUHTAR	Hesap Alanı	- m²
Açıklama			
Kısıtlama			

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

	T.C. BEYOĞLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	
Sayı : E-85296374-000-184893 Konu : İmar Durumu (408 Ada, 24 Parsel)	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 23 Mayıs 2025 NO: 66-172	20.05.2025
Sayın İŞ GAYR. YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. V. HARUN RAŞİT ÖZTÜRK (Levent Mh. Meltem Sk. No: 10 İş Bankası Kuleleri Kule-2 K:10-11 Beşiktaş/İST.) İlgi : 07.05.2025 tarih ve 21113 sayılı dilekçeniz. Beyoğlu, Kocatepe Mahallesi, 408 ada, 24 parsel sayılı yer, 21.12.2010 tasdik tarihli, 1/1000 Ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında, bitişik nizam, Turizm+Konaklama alanında kalmakta olup söz konusu parselin tescilli eski eser komşuluğu bulunmaktadır. Ayrıca plan notlarının III(B) 83. maddesine göre projeler asgari sokak ölçeğinde hazırlanacak analiz ve silüet çalışmaları ile düzenleme yapılacak, yapılanma koşulları ve maksimum zemin+10 katı geçmemek üzere irtifaklar ilgili Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca alınacak karar doğrultusunda imar uygulaması yapılacaktır. Bilgilerinizi rica ederim. Hasan AKYILDIZ İmar ve Şehircilik Müdürü		
Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. Doğrulama Kodu: 34ab275b-445c-4f24-86f0-47f9da7393e6 Doğrulama Linki: https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys Adres: Şahkulu Mah. Mesrutiyet Cad. No:121 34420 Beyoğlu Telefon No: (212)444 01 60 Faks No: (212)251 60 26 e-Posta: beyoglubelediyesi@hs01.kep.tr İnternet Adresi: http://www.beyoglu.bel.tr Kep Adresi: beyoglubelediyesi@hs01.kep.tr Bilgi için: Sema Nur ÖRÜKLÜ Memur Telefon No: - 		
1/1		

20.05.2025 tarihli imar durumu yazısı

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

- Değerleme konusu taşınmazlara ait 09.06.2009 tarih 2009/4499 numaralı düzenlenmiş, **Kat İrtifakına Esas Mimari Proje**.

Belediye Arşivi

- 09.06.2009 tarih 2009/4499 numaralı, **Onaylı Mimari Proje**.
- 27.05.2011 tarih 2011/02-41 sayılı, 4.624,45 m² inşaat alanı için düzenlenmiş **Yeni Yapı Ruhsatı**.
- 21.11.2011 tarih 2011/04-30 sayılı, 4.624,45 m² inşaat alanı için düzenlenmiş **Yeni Yapı Ruhsatı**.
- 30.04.2013 tarih 2013/02-34 sayılı, 4.624,45 m² inşaat alanı için düzenlenmiş **İsim Değişikliği Ruhsatı**.
- 30.12.2013 tarih 2013/160-16198 numaralı, 4.624,45 m² inşaat alanı için düzenlenmiş **Yapı Kullanma İzin Belgesi**.
- 01.12.2018 tarih RPSYG497 sayılı, 13,20 m² alan, **Yapı Kayıt Belgesi** (Trafo Yeri)
- 01.12.2018 tarih 9FL19JVH sayılı, 10,80 m² alan, **Yapı Kayıt Belgesi** (Trafo Yeri)
- 01.12.2018 tarih KUDLKSMB sayılı, 84,93 m² alan, **Yapı Kayıt Belgesi** (Su Deposu Yeri)
- 01.12.2018 tarih 2CL9SCCZ sayılı, 85,08 m² alan, **Yapı Kayıt Belgesi** (1 nolu bağımsız bölüm)
- 01.12.2018 tarih LDPHEG9S sayılı, 901,41 m² alan, **Yapı Kayıt Belgesi** (2 nolu bağımsız bölüm)
- İncelenen belgelerde herhangi bir olumsuz encümen kararına, yapı tatil tutanağına vb. rastlanılmamıştır.

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

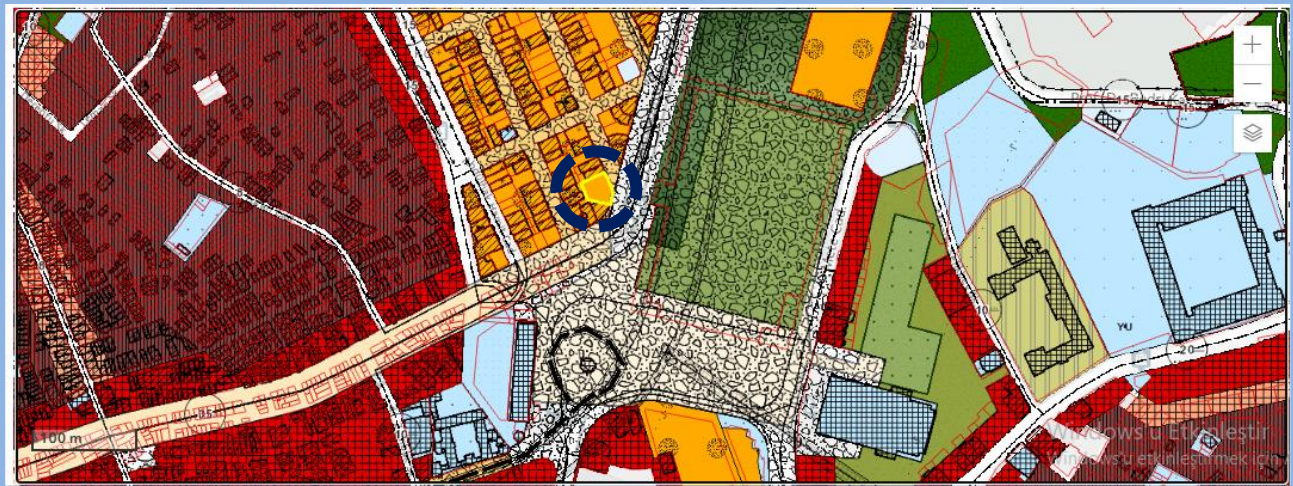
Değerleme konusu gayrimenkullerin mülkiyet durumunda son üç yıl içerisinde değişiklik olmamıştır.

Gayrimenkullerin hukuki durumunda herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

Değerleme konusu gayrimenkullerin konumlu olduğu parsel; Beyoğlu Belediyesi tarafından Onaylanan, 21.12.2010 tasdik tarihli "Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı" kapsamında kalmaktadır. İmar durumunda son 3 yıl içerisinde değişiklik olmamıştır.

2.3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

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



Yakın çevre arazi kullanımın detayı (Kaynak: İBB E-Plan Uygulaması) (kirmizi: ticaret, turuncu: turizm, açık kahverengi: ticaret + konut, kahverengi: konut)

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

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



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

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

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için 27.05.2011 tarih 2011/02-41 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı, 30.12.2013 tarih 2013/160-16198 numaralı, Yapı Kullanma İzin Belgesi ve bina içerisindeki basit uyumsuzluklar için, trafolar, su deposu ve zemin kattaki bölümler için alınmış olan 01.12.2018 tarihli Yapı Kayıt Belgeleri mevcut olup, alınması gerekli tüm izinlerin alınıp, yasal gerekliği olan tüm belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu tespit edilmiştir.

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 gayrimenkulün yapı denetim sorumluluğu Öz Anadolu Yapı Denetim Hizmet Ltd. Şti. tarafından yapılmış olup, konu şirket Esentepe Mahallesi, Tefik Erdönmez Paşa Sokak, Gül Apartmanı No:2/20 Şişli İstanbul adresinde konumlandır.

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

Değerlemeye konu gayrimenkuller “bina” niteliğindedir. Gayrimenkulün arsası üzerinde planlanan yeni bir gayrimenkul projesi bulunmamaktadır. Raporda proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

2.3.10 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapora konu yapılara ait 14.04.2017 tarih, S3489644888C5 sayılı, “B” sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.



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.

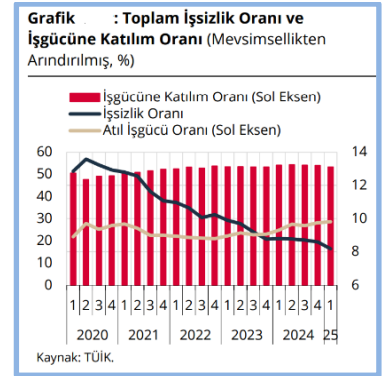
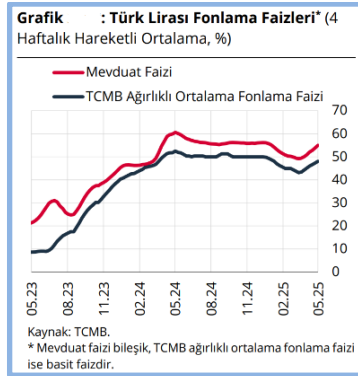
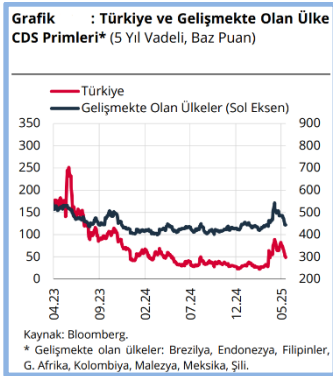
ABD Başkanı Trump, dış ticaret açığı verdiği ülkeler başta olmak üzere gümrük vergilerini çok hızlı bir biçimde artıracığını açıklarken özellikle Çin'e yönelik oldukça sert bir tutum takınmıştır. Trump, iki komşu ülke olan Meksika ve Kanada'ya yönelik gümrük vergilerini de yükseltmiştir. Sadece bununla 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 sıkılaşmanın 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 seyreten 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.

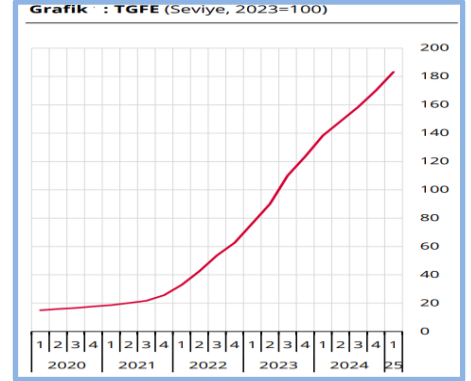
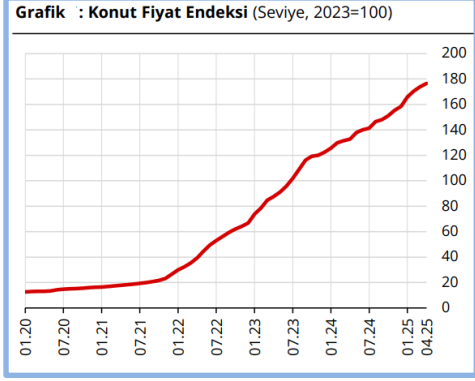
Yılın ilk üç ayında gayrimenkul piyasası canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış beklentisi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım 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 endeksine (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

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

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

3.2.2 Beyoğlu ilçesi

Beyoğlu, İstanbul'un Avrupa yakasında bir ilçedir. Beyoğlu, Haliç'in kuzeyinde, Kasımpaşa Vadisi ile Dolmabahçe Vadisi arasında yer alır. İlçe, Galata, Taksim, Cihangir, Şişhane, Karaköy, Okmeydanı ve



Kasımpaşa gibi önemli semtleri kapsar. Tarihi Bizans dönemine dayanan bu bölge, Osmanlı döneminde "Pera" olarak bilinen ve Batılılaşma hareketlerinin merkezidir. Bugün ise İstanbul'un en canlı kültür, sanat ve eğlence merkezlerinden biridir. 2022 yılı itibarıyla Beyoğlu'nun nüfusu yaklaşık 225.920 kişidir. Ancak, ilçedeki gece ve gündüz nüfusu arasında büyük farklar vardır; gündüzleri özellikle turistlerin ve çalışanların etkisiyle nüfus milyonları bulabilir. Nüfus yoğunluğu, özellikle Cihangir, Kasımpaşa ve Okmeydanı gibi mahallelerde daha fazladır. Beyoğlu'nda yapılaşma, özellikle 1999 depremi öncesi dönemde sağlıklı ve denetimsiz olmuştur. İlçedeki binaların büyük bir kısmı eski olup, deprem riski taşımaktadır. Kentsel dönüşüm projeleri, özellikle Okmeydanı ve Kasımpaşa bölgelerinde önem kazanmaktadır. Ancak, bu süreçte tapu tahsis belgelerinin tapuya dönüştürülmesi gibi hukuki sorunlar da yaşanmaktadır. Beyoğlu, dar ve düzensiz sokaklarıyla da bilinir; bu durum, ulaşımı ve yaşam kalitesini olumsuz etkileyebilmektedir. Beyoğlu, ulaşım açısından oldukça avantajlı bir konumda yer alır. Galata Köprüsü ile Eminönü, Atatürk Köprüsü ile Fatih ilçesine bağlanır. 1991 yılında Taksim ile Tünel arasında nostaljik tramvay hattı hizmete girmiştir. Ayrıca, M² metro hattı (Hacıosman-Yenikapı) ve çeşitli İETT otobüs hatları ilçeye ulaşımı kolaylaştırır. Beyoğlu'nun ekonomisi, ağırlıklı olarak ticaret, turizm, hizmet ve eğlence sektörlerine dayanır. İstiklal Caddesi, Bankalar Caddesi ve Karaköy gibi bölgelerde yoğun ticari faaliyetler görülür. Taksim çevresi otelcilik, restoran ve mağazacılık açısından önemli bir merkezdir. Ayrıca, ilçede küçük ve orta ölçekli imalathaneler de bulunmaktadır. Beyoğlu, İstanbul'un kültürel ve sanatsal etkinliklerinin merkezi olarak da bilinir; tiyatrolar, sinemalar, sanat galerileri ve kültürel merkezler ilçede yoğunlaşmıştır.

3.2.3 Kocatepe (Şehit Muhtar) Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi

Kocatepe Mahallesi, İstanbul'un Beyoğlu ilçesinde, Taksim semtinin merkezine yakın bir konumda yer alır. Mahalle, 17,2 hektarlık bir alanı kapsar ve 2024 itibarıyla nüfusu 1.395 kişidir. Kocatepe Mahallesi, Beyoğlu ilçesinin merkezine yaklaşık 1 kilometre mesafededir ve İstanbul şehir merkezine yaklaşık 4 kilometre uzaklıktadır. Mahalle, Taksim Meydanı'nın güneydoğusunda yer alır ve çevresinde Şişli, Harbiye ve Karaköy gibi semtler bulunmaktadır. Ulaşım açısından oldukça avantajlıdır: M² numaralı metro hattının Taksim istasyonu yürüme mesafesindedir. Birçok otobüs hattı (örneğin, 76E, 93T, 32T) ve minibüs/dolmuş hatları mahalleye hizmet vermektedir. Ayrıca, Sabiha Gökçen Havalimanı'na direkt ulaşım sağlayan SG-2 otobüs hattı da mevcuttur. Kocatepe Mahallesi, yoğun bir yerleşim alanına sahip olup, 17,2 hektarlık toplam alanın 2,8 hektarı konut, 3,8 hektarı ise ticaret alanıdır. Mahallede 695 adet yapı bulunmaktadır ve kişi başına düşen alan yoğunluğu 283 kişi/hektar olarak hesaplanmıştır. Mahallede, Taksim Cami, İBB Taksim İletişim Noktası, Taksim Cumhuriyet Sanat Galerisi ve Taksim Cumhuriyet Anıtı gibi önemli yapılar yer almaktadır. Kocatepe Mahallesi, merkezi konumu ve ulaşım kolaylıkları nedeniyle emlak açısından değerli bir bölgedir. Mahalledeki konut fiyatları, çevredeki semtlere ve ulaşım imkanlarına bağlı olarak değişiklik göstermektedir.

3.2.4 Yakın Çevre Fotoğrafları



Yakın Çevre Görüntüsü

(Kaynak: <https://akmistanbul.gov.tr/>)

3.2.5 Ulaşım

Değerlemeye konu gayrimenkullere ulaşmak için, Halaskargazi Caddesi üzerinde Şişli istikametinden Beyoğlu istikametine gidilirken sağa Cumhuriyet Caddesine dönülür, değerlendirme konusu taşınmazlar bu cadde üzerinde 1 km ilerlendikten sonra sağ kolda kalmaktadır. Metro, Otobüs ve Dolmuş gibi toplu taşıma araçlarına yürüme mesafesinde olup, toplu taşıma ve özel araç ile yüksek erişilebilirliğe sahiptir. Cepheli olduğu cadde ve sokakların, Taksim meydana yer alması sebebiyle, yaya ve araç sirkülasyonu yüksek seviyededir.



Konu Gayrimenkul'den Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (km)*
M ² - Taksim Metro İstasyonu	80 m.
Taksim Meydan	200 m.
Sabiha Gökçen Havalimanı	42,7 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, Şehit Muhtar (Kocatepe) Mahallesi, 408 ada, 24 numaralı parsel üzerinde yer almaktadır. Konu parsel 578,72 m² yüzölçüme sahiptir. Doğu cepheden Cumhuriyet Caddesi, kuzey cepheden Lamartin Caddesine cephelidir. Parsel az eğime sahiptir. Yapı parselin tamamı üzerinde konumlanmıştır.

3.4.2 Bina Özellikleri

Konu parsel üzerinde, ofis – banka şubesi olarak kullanılan yaklaşık 12 yıllık, betonarme karkas tarzda inşa edilmiştir.

Mimari projesine göre:

2 Bodrum + Zemin + 7 Normal Kat + Çatı katı olmak üzere toplamda 11 katlıdır. Tüm katların kapalı alanı 4.559,55 m² ve çatı katı kapalı alanı 64,9 m² olmak üzere 4.624,45 m² kapalı alana sahiptir.

2. Bodrum Kat: Sığınak, bay ve bayan WC, teknik birim ve hol hacimlerinden oluşmakta olup toplam 443,34 m² alana sahiptir.

1. Bodrum Kat: zemin katta yer alan dükkanlara ait depo, bay ve bayan WC ve hol hacimlerinden oluşmakta olup toplam 443,34 m² alana sahiptir.

Zemin Kat: Banka ve dükkan hacimleri, üst katlara erişim sağlayan bina girişi, hol ve ortak alan hacimlerinden oluşmakta olup toplam 424,07 m² alana sahiptir.

1.Normal Kat: Banka ve dükkan hacimleri, engelli WC ve hol hacimlerinden oluşmakta olup toplam 432,55 m² alana sahiptir.

2., 3., 4., 5. ve 6. Normal Kat: Ofis hacmi, bay ve bayan WC ve hol hacimlerinden oluşmakta olup toplam 471,48 m² alana sahiptir.

7.Normal Kat: Ofis hacmi, bay ve bayan WC ve hol hacimlerinden oluşmakta olup toplam 458,85 m² alana sahiptir.

Çatı Katı: katta yalnızca makine dairesi ve 2 adet merdiven çekirdeği hacminden oluşmakta olup 64,9 m² alana sahiptir.

Projesine göre toplamda ana gayrimenkul alanı çatı ile birlikte 4.624,45 m² dir.

Mevcut Duruma Göre:

2. Bodrum Kat: Sığınak, mekanik oda, mazot deposu, kazan dairesi, 2 adet yangın merdiveni çekirdeği ve hol hacimlerinden oluşmaktadır.

1. Bodrum Kat: Banka kasaları ve hol ve 2 adet yangın merdiveni çekirdeği ve 2 adet asansör hacimlerinden oluşmaktadır.

Zemin Kat: İş Bankası Yayınları Satış Yeri, İş Bankası Şubesi hacimleri ve binanın üst katlarına erişim sağlanan lobi alanı hacimlerinden oluşmaktadır. Mimari projesine göre zemin katta, Cumhuriyet caddesinden bakıldığında sol tarafta kalan banka hacmi ve onun sağında yer alan dükkan hacmi bulunmaktadır. Mevcut durumda dükkana ait alanın bir kısmı ana gayrimenkul girişinin yapıldığı lobi alanına geriye kalan kısmı banka şubesine dönüştürülmüştür. Lamartine caddesinden bakıldığında Yayınevi Satış Yeri banka şubesinin solunda yer almaktadır. Bu alan basit imalat ile banka şubesinden ayrılmıştır. Katta yapılan değişikliklerin basit tadilat ile giderilebileceği düşünülmektedir.

1.Normal Kat: Banka şubesi, engelli WC hacimlerinden oluşmaktadır.



- 2.Normal Kat: Ofis hacmi, bay ve bayan WC, merdiven çekirdeği ve hol hacimlerinden oluşmaktadır. Ofis alanlarında ihtiyaç doğrultusunda bölümlendirmeler yapılmıştır.
- 3.Normal Kat: Natamam ofis hacmi, WC, merdiven çekirdeği, asansör ve hol hacimlerinden oluşmaktadır.
- 4.Normal Kat: Ofis hacmi, WC, merdiven çekirdeği, asansör ve hol hacimlerinden oluşmaktadır. Ofis hacmi banka şubesi olarak kullanılmaktadır.
- 5.Normal Kat: Natamam ofis hacmi, WC, merdiven çekirdeği, asansör ve hol hacimlerinden oluşmaktadır.
- 6.Normal Kat: Natamam ofis hacmi, WC, merdiven çekirdeği, asansör ve hol hacimlerinden oluşmaktadır.
- 7.Normal Kat: Ofis hacmi, WC, merdiven çekirdeği, asansör ve hol hacimlerinden oluşmaktadır.
- Çatı Katı: Makine dairesi, 2 adet merdiven çekirdeği hacimlerinden oluşmaktadır.

Yapıda ihtiyaç doğrultusunda yapılan değişikliklerin basit tadilat ile giderilebileceği düşünülmektedir.

Bina girişi zemin kattan sağlanmakta olup banka girişi, yayinevi satış yeri ve ana gayrimenkul girişi aynı cadde (Lamartin Caddesi) üzerinde yer almaktadır. Bina ana girişinde döner kapı ve bariyer geçiş sistemi bulunmakta olup, banka şubesi ve yayın evi girişi camlı alüminyum doğramadır. Banka şubesinin cadde cephesi camlı alüminyum vitrindir. Bina ana giriş bölümleri, kat sahanlık zeminleri ve merdiven basamakları mermer kaplama, giriş bölümlerinin duvarları iç cephe boyalıdır. Binaların dış cephesi dış cephe boyalıdır. Binada 2 adet asansör ve yangın merdiveni bulunmakta olup, ısınma ihtiyacı doğalgaz sistemi ile karşılanacak şekilde tesisat bulunmaktadır. İş merkezi içerisinde güvenlik hizmeti bulunmaktadır. Binanın çatı katı, 7. Kat, 6. Kat ve 5. Katının deniz manzarası, diğer katlarda Gezi Parkı ve Taksim Meydanı manzarası bulunmaktadır.

Ana Gayrimenkul Alanı

Kat	B.B. No	Brüt Kat Alanı (m ²)
2. Bodrum Kat	-	443,34
1. Bodrum Kat	1-2	443,34
Zemin Kat	1-2	424,07
1. Normal Kat	1-2	432,55
2. Normal Kat	3	471,48
3. Normal Kat	4	471,48
4. Normal Kat	5	471,48
5. Normal Kat	6	471,48
6. Normal Kat	7	471,48
7. Normal Kat	8	458,85
Çatı Katı		64,9
Toplam		4.624,45 m²

3.4.3 Bağımsız Bölümlerin Özellikleri ve Fotoğrafları

Değerleme konusu ana taşınmaz toplamda 8 bağımsız bölümlüdür. Değerleme konusu bağımsız bölümlerin 6 adedi "Ofis" vasıflı, 1 adedi "1.Bodrum Katta Deposu Olan Dükkan" vasıflı ve 1 adedi "1. Bodrum Katta Deposu Olan Banka Şubesi" vasıflı gayrimenkuller olup, mevcutta ofis ve banka şubesi olarak kullanılmaktadırlar.

Mimari projesine göre 1 numaralı bağımsız bölüm binanın bodrum, zemin ve normal katında yer almaktadır. Bodrum katta net 69,77 m², zemin katta net 84,37 m², 1.normal katta 86,2 m² olmak üzere toplam net 240,34 m², brüt 265,95 m² alana sahiptir.

Mimari projesine göre 2 numaralı bağımsız bölüm binanın bodrum, zemin ve 1.normal katında yer almaktadır. Bodrum katta net 190,38 m², zemin katta net 212,26 m², 1.normal katta 226,49 m² olmak üzere toplam net 629,13 m², brüt 733,95 m² alana sahiptir.

Ancak yerinde bağımsız bölümlerin kontürlerinde değişiklik yapılmış olup, binaya ön cepheden bakıldığında sol cephede kalan mağaza zemin katta 85,08 m² alandan, sağ cephede kalan banka şubesi bodrum katta 340,24 m², zemin katta 210,61 m², 1.normal katta 350,56 m² olmak üzere toplam 901,41 m² alandan oluşacak şekilde düzenlenmiştir. Yapılan değişikliklerin gabari büyümesine sebep olmayan basit tadilat ile giderilebilecek nitelikte oldukları görüşüne varılmıştır. Yapılan değişiklikler 01.12.2018 tarihinde düzenlenen Yapı Kayıt Belgelerine konu edilmiştir. Bölgede yapılan araştırmalara göre, gayrimenkul kiralama alanının brüt kat alanları üzerinden yapılıyor olması sebebiyle 1 ve 2 numaralı bağımsız bölümlerin toplam kiralanabilir alanı 1.131,92 m² olarak belirlenmiştir. Binada Yapı kayıt belgesine esas mimari projesinin çizdirilip 2.aşama olan kat mülkiyetine geçiş işleminin henüz yapılmadığı görülmüştür.

Zeminler; banka şubesi, yemekhane kısmında ve WC hacimlerinde seramik ve granit; ofis hacimlerinde halı ve laminat parke kaplamadır. Duvarlar; tüm hacimlerde plastik boyalıdır. Bina içerisinde tüm pencereler ve giriş



kapıları camlı alüminyum doğramadır. Tavanlar asma tavan olarak düzenlenmiştir. Bağımsız bölümlerde ısıtma ihtiyacı doğalgaz kombi ile giderilmektedir.

Natamam durumda bulunan ofis alanlarında zeminler beton, duvar ve tavan sıva seviyesindedir.

Bağımsız Bölüm Alanları

B.B. No	Konumu	Niteliği	B.B. Net Alanı (m ²)	Satılabilir Alan (m ²)
1	Bodrum + Zemin + 1.Normal Kat	1.Bodrum Katta Deposu Olan Dükkan	240,34	1.131,92
2	Bodrum + Zemin + 1.Normal Kat	1.Bodrum Katta Deposu Olan Banka Şubesi	650,17	
3	2. Normal Kat	Ofis	339,06	469,44
4	3. Normal Kat	Ofis	339,06	469,44
5	4. Normal Kat	Ofis	339,06	469,44
6	5. Normal Kat	Ofis	339,06	469,44
7	6. Normal Kat	Ofis	339,06	469,44
8	7. Normal Kat	Ofis	339,06	469,44
Toplam			2.924,87	3.948,56

Değerleme çalışmasında bağımsız bölüm kat alanları esas alınmıştır.

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

Bina içerisindeki basit tadilatlar için, trafolar, su deposu ve zemin kattaki bölümleri için 01.12.2018 tarihli Yapı Kayıt Belgeleri bulunmakta olup yapının ruhsata aykırı durumu bulunmamaktadır.

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 dükkan, 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 kiralanması 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 Çerçeve tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan ana yaklaşımlardır. Hepsinin fiyat dengesi, yarar veya ikame beklentisi ekonomik ilkelerine dayalıdır.

Pazar Yaklaşımı (Market Approach)

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



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

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

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

Gelir Yaklaşımı (Income Approach)

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

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

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

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)

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

Maliyet Yaklaşımı (Cost Approach)

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

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

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



5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER

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

SWOT Analizi

Güçlü Yönleri

- + Yapı kullanma izin belgesinin bulunması,
- + Toplu taşıma ve özel araçlarla yüksek erişilebilirliğe sahip olmaları,
- + Yapı kayıt belgesinin bulunması,
- + Yapıların bakımlı olması,
- + Merkezi konumda yer alması,
- + 4.Kat ve üzerinde deniz, alt katlarda Gezi Parkı ve Taksim Meydanı manzarası bulunması

Zayıf Yönleri

- * Bölgede otopark probleminin olması,

Fırsat

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

Tehditler

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

5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Emsal Tablosu

No	Konum	Satılık	Nitelik	Kat	Beyan Edilen Alanı (m²)	Tahmin Edilen Alanı (m²)	Fiyatı (TL)	Fiyatı (TL/m²)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri	Tel. No.
1	Cumhuriyet Cd.	Satılık	Ofis	2	320	250	42.000.000	131.250	Değerleme konusu taşınmazın yakın konumda bulunan, Cumhuriyet Caddesi üzerinde, ~50 yıllık binanın 4. Katında konumlu, 320 m² olduğu beyan edilen ancak 250 m² olduğu düşünülen ofis satılıktır.	(532) 495 16 50
2	Tarlabası Blv.	Satılık	Ofis	2	140	90	22.000.000	157.143	Değerleme konusu taşınmazın yakın konumda bulunan, Tarlabası Bulvarı üzerinde, konsept projede, 4 yıllık binanın 2. Katında konumlu, 140 m² olduğu beyan edilen ancak 90 m² olduğu düşünülen ofis satılıktır.	(533) 313 69 17
3	Cumhuriyet Cd.	Satılık	Ofis	3	600	450	46.500.000	77.500	Değerleme konusu taşınmazın yakın konumda bulunan, Cumhuriyet Caddesi üzerinde, ~40 yıllık binanın 2. Katında konumlu, 600 m² olduğu beyan edilen ancak 450 m² olduğu düşünülen ofis satılıktır.	(212) 661 61 24
4	Cumhuriyet Cd.	Satılık	Dükkan	B+ Z+ A	190	96	138.750.000	730.263	Değerleme konusu taşınmazın yakın konumda bulunan 30 yılı aşkın binanın asma, zemin ve bodrum katında konumlu, asma katı 20 m², zemin katı 80 m², bodrum katı 90 m² olduğu beyan edilen, asma katı 20 m², zemin katı 70 m², bodrum katı 70 m² olduğu tahmin edilen zemine indirgenmiş alanı 96 m² kabul edilen dükkan satılıktır. (Bodrum kat 1/5, zemin kat 1/1, asma kat 1/3 oranında zemine indirgenmiştir.)	(533) 740 02 55
5	Recep Paşa Cd.	Satılık	Dükkan	Z	90	80	48.000.000	533.333	Değerleme konusu taşınmazın yakın konumda bulunan , ~30 yıllık binanın zemin katında konumlu 90 m² olduğu beyan edilen 80 m² olduğu düşünülen dükkan satılıktır.	(532) 495 16 50
6	Cumhuriyet Cd.	Satılık	Dükkan	Z	240	142	42.850.000	178.542	Değerleme konusu taşınmazın yakın konumda bulunan , ~30 yıllık binanın bodrum ve zemin katında konumlu, 170 m² zemin, 70 m² bodrum katı olduğu beyan edilen 130 m² zemin, 60 m² olduğu düşünülen dükkan, zemine indirgenmiş alanı 142 m² kabul edilen dükkan satılıktır.	(530) 234 58 68
7	Cumhuriyet Cd.	Kiralık	Ofis	2	100	100	65.000	650	Değerleme konusu taşınmazın yakın konumda bulunan ~40 yıllık binanın 2. Katında konumlu, 100 m² olduğu beyan edilen ancak 100 m² olduğu düşünülen ofis kiralıktır.	(533) 498 20 42
8	Şehit Muhtar Mh.	Kiralık	Ofis	3	90	75	50.000	556	Değerleme konusu taşınmazın yakın konumda bulunan ~40 yıllık binanın 2. Katında konumlu, 90 m² olduğu beyan edilen ancak 90 m² olduğu düşünülen ofis kiralıktır.	(532) 388 10 72
9	Lamartine Cd.	Kiralık	Ofis	2	500	421	500.000	1.000	Değerleme konusu taşınmazın yakın konumda bulunan ~15 yıllık binanın 2. Katında konumlu, 500 m² olduğu beyan edilen ancak 500 m² olduğu düşünülen ofis kiralıktır.	(531) 219 77 40



10	Farabi Sk.	Kiralık	Dükkan	Z	80	60	50.000	625	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan ~30 yıllık binanın zemin katında konumlu, 80 m ² olduğu beyan edilen ancak 60 m ² olduğu düşünülen dükkan kiralıktır.	(544) 310 19 50
11	Cumhuriyet Cd.	Kiralık	Dükkan	Z	150	130	320.000	2.133	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan ~30 yıllık binanın zemin katında konumlu, 150 m ² olduğu beyan edilen ancak 130 m ² olduğu düşünülen dükkan kiralıktır.	(534) 254 32 87
12	Küçük Parmak Kapi Sk.	Kiralık	Dükkan	Z	95	75	60.000	632	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan ~30 yıllık binanın zemin katında konumlu, 95 m ² olduğu beyan edilen ancak 75 m ² olduğu düşünülen dükkan kiralıktır.	(532) 388 10 72

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

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

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



- Kapalı alanı büyüdükçe birim kira ve satış değerinde azalmalar olmaktadır.
- Ofislerde manzara değeri olumlu etkilemektedir.
- Dükkanlarda cephe olduğu yolun yay sirkülasyonu arttıkça, değeri olumlu etkilemektedir.
- Dükkanlarda ön kullanım alanı genişliği değeri olumlu etkilemektedir.
- Yakın çevrede taşınmaza emsal olabilecek benzer büyüklükte kiralık-satılık, dükkan ve büro/ofis binası arzı bulunmaktadır. Bölgede emlak alım-satım işleriyle uğraşan kişilerden alınan bilgilere göre; dükkan ve büro/ofislerin ortalama 29-30 yılda kendini amorti ettiği öğrenilmiştir.
- Satılık Büro/Ofis emsallerinin beyan edilen alan ve fiyatlara göre satış bedellerinin 70.000 TL/m² - 160.000 TL/m² aralığında olduğu, Satılık Dükkan emsallerinin ise beyan edilen alan ve fiyatlara göre satış bedellerinin 170.000 TL/m² - 730.000 TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiştir.

Emsallerin Karşılaştırılması

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

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

Emsallerin Konuma İlişkin Düzeltme Kriterinde, raporun "5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler" bölümünde sunulan emsal krokilerinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; ulaşım akslarına olan mesafesi, erişilebilirliği, reklam kabiliyeti, cephe olduğu caddenin yaya yoğunluğu, 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, reklam kabiliyeti, ön kullanım alanı genişliği, kat dağılımı, vitrin ve cephe genişliği 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.

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 almaktadır.

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

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

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

Karşılaştırma Tablosu

	E1	E2	E3	E4	E5	E6	E7	E8	E9	E10	E11	E12	
	Ofis	Ofis	Ofis	Dükkan	Dükkan	Dükkan	Ofis	Ofis	Ofis	Dükkan	Dükkan	Dükkan	
	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Kiralık	Kiralık	Kiralık	Kiralık	Kiralık	Kiralık	
Değer (A)	42.000.000	22.000.000	46.500.000	138.750.000	48.000.000	42.850.000	65.000	50.000	500.000	50.000	320.000	60.000	TL
Pazarlık Payı	5%	5%	5%	5%	5%	5%	10%	10%	30%	5%	10%	5%	%
Pazarlıklı Değer (B)	39.900.000	20.900.000	44.175.000	131.812.500	45.600.000	40.707.500	58.500	45.000	350.000	47.500	288.000	57.000	TL
Pazarlanan Alan (C)	320	140	600	190	90	240	100	90	500	80	150	95	m ²
Alan Düzeltmesi	28%	56%	33%	99%	13%	69%	0%	0%	0%	33%	15%	27%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	250	90	450	96	80	142	100	90	500	60	130	75	m ²
Düzeltilme Öncesi Değer (A/C)	131.250	157.143	77.500	730.263	533.333	178.542	650	556	1.000	625	2.133	632	TL/Br
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	159.600	232.222	98.167	1.377.831	570.000	286.673	585	500	700	792	2.215	760	TL/Br
Konuma	15%	25%	35%	-5%	30%	65%	20%	20%	0%	130%	35%	130%	%



İnşaat Kalitesi	35%	0%	55%	25%	30%	35%	10%	10%	0%	40%	0%	40%	%
Mimarî Özellik	15%	10%	30%	-20%	35%	60%	0%	0%	0%	30%	10%	50%	%
Alana İlişkin	-10%	-15%	5%	-20%	-15%	0%	-15%	-15%	0%	-30%	-20%	-30%	%
Toplam Düz.	55%	20%	125%	-20%	80%	160%	15%	15%	0%	170%	25%	190%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	247.380	278.667	220.875	1.102.265	1.026.000	745.349	673	575	700	2.138	2.769	2.204	TL/Br
Ortalaması	248.974			957.871			649			2.370			
~Takdir	249.000 TL/m ²			958.000 TL/m ²			649 TL/m ² /Ay			2.370 TL/m ² /Ay			
Durum	Ofis			Dükkan			Ofis			Dükkan			

Değerleme konusu ofislerin ortalama satış değerinin 249.000 TL/m², kira değerinin 649 TL/m²/Ay olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

Değerleme konusu dükkanların zemin kat ortalama satış değerinin 958.000 TL/m², kira değerinin 2.370 TL/m²/Ay olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.



6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile yayınlanan "Uluslararası Değerleme Standartları 2017" nin "UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri" başlıklı 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez."belirtmesi yapılmıştır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan gayrimenkulün bugünkü Pazar 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 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.

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, büyüklük ve reklam kabiliyeti 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 büro/ofis ve dükkan emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.1.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

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

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

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

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



6.1.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

Değerlemeye konu taşınmazın mimari projesi ile gabari olarak uyumlu olduğu görülmüştür.

Mimari projesine göre 1 numaralı bağımsız bölüm binanın bodrum, zemin ve normal katında yer almaktadır. Bodrum katta net 69,77 m², zemin katta net 84,37 m², 1.normal katta 86,2 m² olmak üzere toplam net 240,34 m², brüt 265,95 m² alana sahiptir.

Mimari projesine göre 2 numaralı bağımsız bölüm binanın bodrum, zemin ve 1.normal katında yer almaktadır. Bodrum katta net 190,38 m², zemin katta net 212,26 m², 1.normal katta 226,49 m² olmak üzere toplam net 629,13 m², brüt 733,95 m² alana sahiptir.

Ancak yerinde bağımsız bölümlerin kontürlerinde değişiklik yapılmış olup, binaya ön cepheden bakıldığında sol cephede kalan mağaza zemin katta 85,08 m² alandan, sağ cephede kalan banka şubesi bodrum katta 340,24 m², zemin katta 210,61 m², 1.normal katta 350,56 m² olmak üzere toplam 901,41 m² alandan oluşacak şekilde düzenlenmiştir. Yapılan değişikliklerin gabari büyümesine sebep olmayan basit tadilat ile giderilebilecek nitelikte oldukları görüşüne varılmıştır. Yapılan değişiklikler 01.12.2018 tarihinde düzenlenen Yapı Kayıt Belgelerine konu edilmiştir. Bölgede yapılan araştırmalara göre, gayrimenkul kiralamaalarının brüt kat alanları üzerinden yapıyor olması sebebiyle 1 ve 2 numaralı bağımsız bölümlerin toplam kiralanabilir alanı 1.131,92 m² olarak belirlenmiştir. Binada Yapı kayıt belgesine esas mimari projesinin çizdirilip 2.aşama olan kat mülkiyetine geçiş işleminin henüz yapılmadığı görülmüştür.

Bağımsız bölümlerin satılabilir alanları dikkate alınarak değer görüşü belirlenmiştir.

1 ve 2 numaralı bağımsız bölümün değer takdiri yapılırken, piyasa emsallerine zemine kat değeri takdir edilmiş, bodrum kat değeri zemin kat değerinin 1/5 i oranında, asma kat değeri zemin kat değerinin 1/3 ü oranında belirlenmiştir.

Binanın 4. katından itibaren deniz manzarası bulunması sebebiyle, 6, 7 ve 8 numaralı bağımsız bölümlere yaklaşık %12 manzara şerefiyesi düzeltilmesi uygulanmıştır.

Yapılan araştırmalar, değerleme süreci ve emsal analizinden hareketle belirlenen özellikler göz önünde bulundurularak dükkanların zemin katı ve ofislerin 3. Normal katı için ortalama değer tespiti yapılmış, büyüklük ve manzara şerefiyesi dikkate alınarak katlara farklı oranlarda düzeltmeler uygulanmıştır. Yapılan analizler sonucunda ofis-büro nitelikli gayrimenkul değerinin 249.000 TL/m² olabileceği ve zemin katta konumlu ticari nitelikli gayrimenkul değerinin 958.000 TL/m² olabileceği görüşüne varılmıştır. Kat ve alan bazında şerefiyelendirme yapılarak bağımsız bölümlere ayrı ayrı değer görüşü belirlenmiştir. Takdir edilen pazar değerleri aşağıda, bağımsız bölüm bazında değerleri ekte sunulmaktadır.

Değerleme Tablosu – Pazar Değeri

Kat	B.B. Adedi	B.B. Toplam Net Alanı (m ²)	B.B. Satılabilir Alanı (m ²)	Bina Değeri (TL/m ²)	Bina Değeri (TL)	~ Bina Değeri (TL)
2 B+Z+7NK+Ç.	8	2.924,87	3.948,56	304.377	1.201.851.562	1.201.860.000
TOPLAM		2.924,87	3.948,56			1.201.860.000

Nihai olarak binanın toplam Pazar değerinin **1.201.860.000 TL** olabileceği görüşüne varılmıştır.

6.2 Maliyet Yaklaşımı

6.2.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

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

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

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



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

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

6.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

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

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

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

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

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

6.2.5 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

6.3 Gelir Yaklaşımı

6.3.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri

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

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

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) 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 değerlerin değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerlerin belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

6.3.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

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

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

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

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

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

6.3.5 Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

6.4 Diğer Tespit Ve Analizler

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



6.4.1 Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler)

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

Bağımsız bölümlerin satılabilir alanları dikkate alınarak değer görüşü belirlenmiştir.

1 ve 2 numaralı bağımsız bölümün değer takdiri yapılırken, piyasa emsallerine zemine kat değeri takdir edilmiş, bodrum kat değeri zemin kat değerinin 1/5 i oranında, asma kat değeri zemin kat değerinin 1/3 ü oranında belirlenmiştir.

1 ve 2 numaralı bağımsız bölümlerin toplam alanlarının farklı olması, piyasada küçük alana sahip gayrimenkullerin daha yüksek birim değerler ile satılıyor olması dikkate alınmıştır, ancak konu gayrimenkuller özelinde, büyük alana sahip bağımsız bölümün vitrin kabiliyetinin geniş olması dikkate alınmış, bağımsız bölümler arasında alan şerefiyesi uygulanmamıştır.

Binanın 4. katından itibaren deniz manzarası bulunması sebebiyle, 6, 7 ve 8 numaralı bağımsız bölümlere yaklaşık %12 manzara şerefiyesi düzeltilmesi uygulanmıştır.

Yapılan araştırmalar, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirlenen özellikler göz önünde bulundurularak dükkanların zemin katı ve ofislerin 3. Normal katı için ortalama değer tespiti yapılmış, büyüklük ve manzara şerefiyesi dikkate alınarak katlara farklı oranlarda düzeltmeler uygulanmıştır. Yapılan analizler sonucunda ofis-büro nitelikli gayrimenkül kira değerinin 649 TL/m² olabileceği ve zemin katta konumlu ticari nitelikli gayrimenkül kira değerinin 2.370 TL/m² olabileceği görüşüne varılmıştır. Kat ve alan bazında şerefiyelendirme yapılarak bağımsız bölümlere ayrı ayrı değer görüşü belirlenmiştir. Takdir edilen bina kira değerleri aşağıda, bağımsız bölüm bazında değerleri ekte sunulmaktadır.

Değerleme Tablosu – Kira Değeri

Kat	B.B. Adedi	B.B. Toplam Net Alanı (m ²)	B.B. Satılabilir Alanı (m ²)	Bina Kira Değeri (TL/m ²)	Bina Kira Değeri (TL/Ay)	~ Bina Kira Değeri (TL/Ay)
2 B+Z+7NK+Ç.	8	2.924,87	3.948,56	778,26	3.072.995	3.073.000
TOPLAM		2.924,87	3.948,56			3.073.000

Değerleme konusu binanın toplam Kira Değerinin **3.073.000 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 üretilmeyeceği dikkate alınır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon



eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje, en yüksek getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

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

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

6.4.6 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Rapora konu gayrimenkuller, "Ofis, Dükkan" vasıflı 8 adet bağımsız bölümdür.

Takdir edilen pazar değerleri aşağıda, bağımsız bölüm bazında değerleri ekte sunulmaktadır.

Değerleme Tablosu – Pazar Değeri

Kat	B.B. Adedi	B.B. Toplam Net Alanı (m ²)	B.B. Satılabilir Alanı (m ²)	Bina Değeri (TL/m ²)	Bina Değeri (TL)	~ Bina Değeri (TL)
2 B+Z+7NK+Ç.	8	2.924,87	3.948,56	304.377	1.201.851.562	1.201.860.000
TOPLAM		2.924,87	3.948,56			1.201.860.000



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	1.201.860.000 TL
Maliyet Yaklaşımı	Pazar Değeri	Bu yöntem uygulanmamıştır.
Gelir Yaklaşımı	Pazar Değeri	Bu yöntem uygulanmamıştır.
Pazar Yaklaşımı	Kira Değeri	3.073.000 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 **1.201.860.000 TL (Bir Milyar İki Yüz Bir Milyon Sekiz Yüz Altmış Bin TL)** kıymet takdir edilmiştir.

7.2 Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gereçekleri

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

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

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

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

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



8. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

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

8.1.1 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş

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

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

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

Konu gayrimenkullerin tapu kayıtlarında yer alan takyidatların gayrimenkullerin devrine olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için Yapı Kullanma İzin Belgesi ve 01.12.2018 tarihli Yapı Kayıt Belgeleri mevcut olup, alınması gerekli tüm izinlerin alınıp, yasal gerekliliği olan tüm belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu tespit edilmiştir.

Mahallinde yapılan incelemelerde konu gayrimenkullerin gabari olarak mimari projesiyle, yapı kullanma izin belgesi ile uyumlu olduğu gözlemlenmiştir.

8.1.4 Ruhsat Alınmış Yapılarda, Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkuller için Yapı Kullanma İzin Belgesi ve 01.12.2018 tarihli Yapı Kayıt Belgeleri mevcut olup, onaylı mimari proje ve yapı kayıt belgesi ile uyumlu olduğu görülmüş olup binanın yeniden ruhsat almasını gerektirir bir durum tespit edilmemiştir. Yapı kayıt belgesine esas mimari projesinin çizdirilip kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerin tamamlanması önerilmektedir.

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



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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar "Ofis, Dükkan" vasıflı 8 adet ticari nitelikli bağımsız bölümdür. 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 Cumhurbaşkanı 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 Cumhurbaşkanı 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 işyeri vasıflı gayrimenkulün KDV oranı %20 olarak belirlenmiştir.



10. SONUÇ

10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

10.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkullerin konum ve fiziki durumu ile değerine etken olabilecek diğer tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiye 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 (25.06.2025 tarihli)

8 Adet Bağımsız Bölüm	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*
Pazar Değeri	1.201.860.000	1.442.232.000 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 Senetleri ve Değerler Tablosu
2. Fotoğraflar
3. TGKM Parsel Sorgulama Görüntüleri
4. Gayrimenkule Ait tapu Kaydı
5. İmar Durumu
6. Yapı Kullanma İzin Belgesi
7. Yapı Ruhsatı
8. Yapı Kayıt Belgesi
9. Mimari Proje Görselleri
10. UAVT
11. Enerji Kimlik Belgesi
12. Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansları ve Tecrübe Belgeleri



