



ÖZAK GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İş İstanbul 34 Plaza
Bağcılar/İSTANBUL
2025/ÖZAKGYO/12

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden	: Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: 24.10.2025 tarih ve 4 kayıt no'lu
Değerleme Çalışmalarının Bitiş Tarihi	: 24.12.2025
Rapor Tarihi	: 31.12.2025
Raporlama Süresi	: 5 iş günü
Rapor No	: 2025/ÖZAKGYO/12
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Raporun Konusu	: Bu rapor; Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden taşınmazların bir bütün halinde oluşturdukları binanın Türk lirası cinsinden toplam aylık pazar kira değeri ile toplam pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

Gayrimenkulün Adresi	: Bağlar Mahallesi, Osman Paşa Caddesi, No: 95, İş İstanbul 34 Plaza, 1 ila 26 no'lu bağımsız bölümler, Bağcılar/İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kirazlı Köyü, F21C22D2B pafta, 3138 ada, 12 no'lu parselde kayıtlı 1 ila 26 no'lu bağımsız bölümler.
Sahibi	: Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Tapu İncelemesi	: Taşınmazlar üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
İmar Durumu	: 1/1000 Uygulama İmar Planı'nda İmar lejantı: "Merkezi İş Alanı (MİA-1)", Plan notları: inşaat nizamı: ayrıntı nizam, TAKS: 0,50 ve KAKS: 2,00
En Verimli ve En İyi Kullanımı	: Ofis ve İşyeri

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERLER

	KDV Hariç	KDV Dahil
Toplam Aylık Pazar Kira Değeri	8.729.000,-TL	10.474.800,-TL
Toplam Pazar Değeri	2.555.810.000,-TL	3.066.972.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Yunus ÇILGIN (SPK Lisans Belge No: 911415)
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Kadriye KILINÇ (SPK Lisans Belge No: 406170)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Nurettin KULAK (SPK Lisans Belge No: 401814)

İÇİNDEKİLER**SAYFA NO**

1. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ	5
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	6
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.3.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR VE İŞİN KAPSAMI	6
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI	7
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	7
3.2.	UYGUNLUK BEYANI	7
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	8
4.1.	GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLERİ	8
4.1.1.	MÜLKİYET DURUMU	8
4.1.2.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ	9
4.1.3.	KAT İRTİFAKINA ESAS MİMARİ PROJE İNCELEMESİ.....	9
4.1.4.	KADASTRO İNCELEMESİ	10
4.1.5.	GAYRİMENKULÜN İMAR PLANI BİLGİLERİ	10
4.1.6.	GAYRİMENKULÜN PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER.....	11
4.2.	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	12
4.3.	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ	12
4.3.1.	KADASTRAL DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	12
4.3.2.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	12
4.3.3.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	12
4.3.4.	HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	12
4.4.	GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	12
4.5.	GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR	12
4.6.	GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER	12
4.7.	GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	13
4.8.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	13
4.9.	EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA	13
4.10.	VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ ...	13
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	13
5.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER....	13
5.2.	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	14

İÇİNDEKİLER**SAYFA NO**

5.3.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....	15
5.4.	VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	15
5.5.	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21'İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	15
5.6.	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	15
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	16
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM.....	16
6.2.	BÖLGE ANALİZİ	18
6.3.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	18
6.4.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASANIN ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKUL DEĞERİNE ETKİLERİ	19
7. BÖLÜM	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	20
7.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	20
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ.....	22
7.3.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	22
7.4.	GELİR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	26
7.5.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	27
8. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....	27
8.1.	FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN METOTLARIN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI	27
8.2.	ASGARİ HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	28
8.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	28
8.4.	VARSA, GAYRİMENKULLER ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ.....	28
8.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER ÜZERİNDEKİ İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEBİLECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	28
8.6.	DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNMADIĞINA DAİRE BİLGİ.....	28
8.7.	DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	28
8.8.	GAYRİMENKULLERİN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	28
9. BÖLÜM	SONUÇ.....	29
9.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	29
9.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	29

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Tarihi ve Numarası	: Bu değerleme raporu, Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 31.12.2025 tarihinde, 2025/ÖZAKGYO/12 rapor numarası ile hazırlanmıştır.
Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları, Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı	: Yunus ÇILGIN – SPK Lisans No: 911415 (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Kadriye KILINÇ – SPK Lisans No: 406170 (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Nurettin Kulak – SPK Lisans No: 401814 (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Değerleme Tarihi	: Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 24.12.2025 tarihinde değerleme çalışmalarını bitirmiş ve 31.12.2025 tarihi itibari ile raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.
Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası	: Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 4 no'lu ve 24.10.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.
Raporun, Tebliğin 1. Maddesi Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	: Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 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 Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde de Değerlemesi Yapılmışsa Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Şirketimiz tarafından değerleme konusu taşınmazlar için daha önceden düzenlenmiş 4 adet değerleme raporu bulunmakta olup son üç rapora ait bilgiler rapor ekinde sunulmuştur.

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Küçükbakkalköy Mahallesi, Sevda Sokak, No: 1, Seven Tower, Kat: 5, Ofis: 4, Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (216) 784 41 10
KURULUŞ TARİHİ	: 13 Ağustos 2014
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 934372
SPK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 03.12.2014 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.
BDDK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 02.04.2015 tarihi itibarıyla Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Kazlıçeşme Mahallesi, Kennedy Caddesi, No: 52C, 34020, Bağcılar / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 486 36 50
TESCİL TARİHİ	: 01 Şubat 2008
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 1.456.000.000,-TL
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 2.000.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 654110
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar çerçevesinde, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48. maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Kurulun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetler.

2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR VE İŞİN KAPSAMI

Bu rapor, Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden taşınmazların bir bütün halinde oluşturdukları binanın Türk lirası cinsinden toplam aylık pazar kira değeri ile toplam 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. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İşbu değerlendirme raporu amacına uygun olarak hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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.

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

3.2. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya önyargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.

4. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

4.1. GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLERİ

4.1.1. MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ : Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ : İstanbul
İLÇESİ : Bağcılar
KÖYÜ : Kirazlı
PAFTA NO : F21C22D2B
ADA NO : 3138
PARSEL NO : 12
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : 3 bodrum, zemin ve 9 normal katlı betonarme bina ve arsası (*)
ARSA ALANI : 6.586,09 m²
YEVMIYE NO : 823
TAPU TARİHİ : 14.12.2011

DEĞERLEMeye KOnU BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN LİSTESİ						
SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
1	1	Zemin	Restaurant	485 / 6586	221	21857
2	2	Zemin	Konfeksiyon Atölyesi	157 / 6586	221	21858
3	3	Zemin	Konfeksiyon Atölyesi	610 / 6586	221	21859
4	4	Zemin	Konfeksiyon Atölyesi	98 / 6586	221	21860
5	5	Zemin	Konfeksiyon Atölyesi	105 / 6586	221	21861
6	6	1. Normal	Konfeksiyon Atölyesi	155 / 6586	221	21862
7	7	1. Normal	Konfeksiyon Atölyesi	163 / 6586	221	21863
8	8	1. Normal	Konfeksiyon Atölyesi	285 / 6586	221	21864
9	9	1. Normal	Konfeksiyon Atölyesi	818 / 6586	221	21865
10	10	2. Normal	Konfeksiyon Atölyesi	210 / 6586	221	21866
11	11	2. Normal	Konfeksiyon Atölyesi	160 / 6586	221	21867
12	12	2. Normal	Konfeksiyon Atölyesi	365 / 6586	221	21868
13	13	3. Normal	Konfeksiyon Atölyesi	230 / 6586	221	21869
14	14	3. Normal	Konfeksiyon Atölyesi	195 / 6586	221	21870
15	15	4. Normal	Konfeksiyon Atölyesi	230 / 6586	221	21871
16	16	4. Normal	Konfeksiyon Atölyesi	195 / 6586	221	21872
17	17	5. Normal	Konfeksiyon Atölyesi	230 / 6586	221	21873
18	18	5. Normal	Konfeksiyon Atölyesi	195 / 6586	221	21874
19	19	6. Normal	Konfeksiyon Atölyesi	230 / 6586	221	21875
20	20	6. Normal	Konfeksiyon Atölyesi	195 / 6586	221	21876
21	21	7. Normal	Konfeksiyon Atölyesi	230 / 6586	221	21877
22	22	7. Normal	Konfeksiyon Atölyesi	195 / 6586	221	21878
23	23	8. Normal	Konfeksiyon Atölyesi	230 / 6586	221	21879
24	24	8. Normal	Konfeksiyon Atölyesi	195 / 6586	222	21880
25	25	9. Normal	Konfeksiyon Atölyesi	230 / 6586	222	21881
26	26	9. Normal	Konfeksiyon Atölyesi	195 / 6586	222	21882

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

4.1.2. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

19.11.2025 tarihi itibari ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Modülü Sistemi'nden temin edilen "Tapu Kayıt Örneği" belgelerine göre, taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Müstereken:

İrtifak Bölümü:

- Krokili beyannamesinde gösterildiği üzere 1.114 m² kısımda Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş lehine irtifak hakkı. (11.10.2005 tarih ve 17162 yevmiye no ile)

Beyanlar Bölümü:

- Yönetim planı: 10.01.2011 tarihli. (13.01.2011 tarih ve 823 yevmiye no ile)
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (14.12.2011 tarih ve 23707 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü:

- Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllığı 1,-TL bedelle 99 yıl müddetle kira sözleşmesi vardır. (17.03.2010 tarih ve 5080 yevmiye no ile)

4.1.3. KAT İRTİFAKINA ESAS MİMARİ PROJE İNCELEMESİ

Bağcılar Tapu Müdürlüğü arşivinde bulunan kat irtifakına esas 07.06.2010 tarih ve 2009J532 sayılı mimari proje üzerinde yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin yer aldığı yapının kat bazında alan dağılımı aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

SIRA NO	KAT NO	ALAN (m ²)
1	3.BODRUM	1.825
2	2.BODRUM	5.316
3	1.BODRUM	4.132
4	ZEMİN	3.013
5	1.NORMAL	2.972
6	2.NORNAL	2.972
7	3.NORMAL	1.313
8	4.NORMAL	830
9	5.NORMAL	830
10	6.NORMAL	830
11	7.NORMAL	830
12	8.NORMAL	830
13	9.NORMAL	830
14	ÇATI KATI	176
		26.700

- Yapı ruhsat ve eki projesine göre bağımsız bölümler ve ortak alanlar ile birlikte yapı toplam 26.700 m² kullanım alanına sahiptir.
- Yapının çeşitli ortak alan bölümleri ve 1 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz için düzenlenmiş yapı kayıt belgeleri toplam 7.350,97 m² olarak hesaplanmıştır. Söz konusu alanın 578 m² bölümü ilave inşaat alanı nitelikli olup 6.772,97 m² bölümü bina ortak kullanım alanları için düzenlenmiştir. Söz konusu ilave alan ile birlikte yapının toplam 27.278 m² alanlı olduğu görülmüştür.
- Değerleme talebe istinaden yapının bir bütün olarak kullanılması durumu üzerinden yapılmış olup değer takdirinde toplam alan **27.278 m²**'lik alan dikkate alınmıştır.

4.1.4. KADASTRO İNCELEMESİ

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

4.1.5. GAYRİMENKULÜN İMAR PLANI BİLGİLERİ

Bağcılar Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 17.10.2025 tarih ve 99368494-310.05-4569963 sayılı imar durumu yazısı ile şifahen yapılan araştırmalarda; rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu parselin 15.09.2008 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "**Merkezi İş Alanı (MİA-1)**" içerisinde ve kısmen parsel uhdesinde "Ağaçlandırılacak Alan" içerisinde kaldığı ve yerinin doğru olduğu tespit edilmiştir.

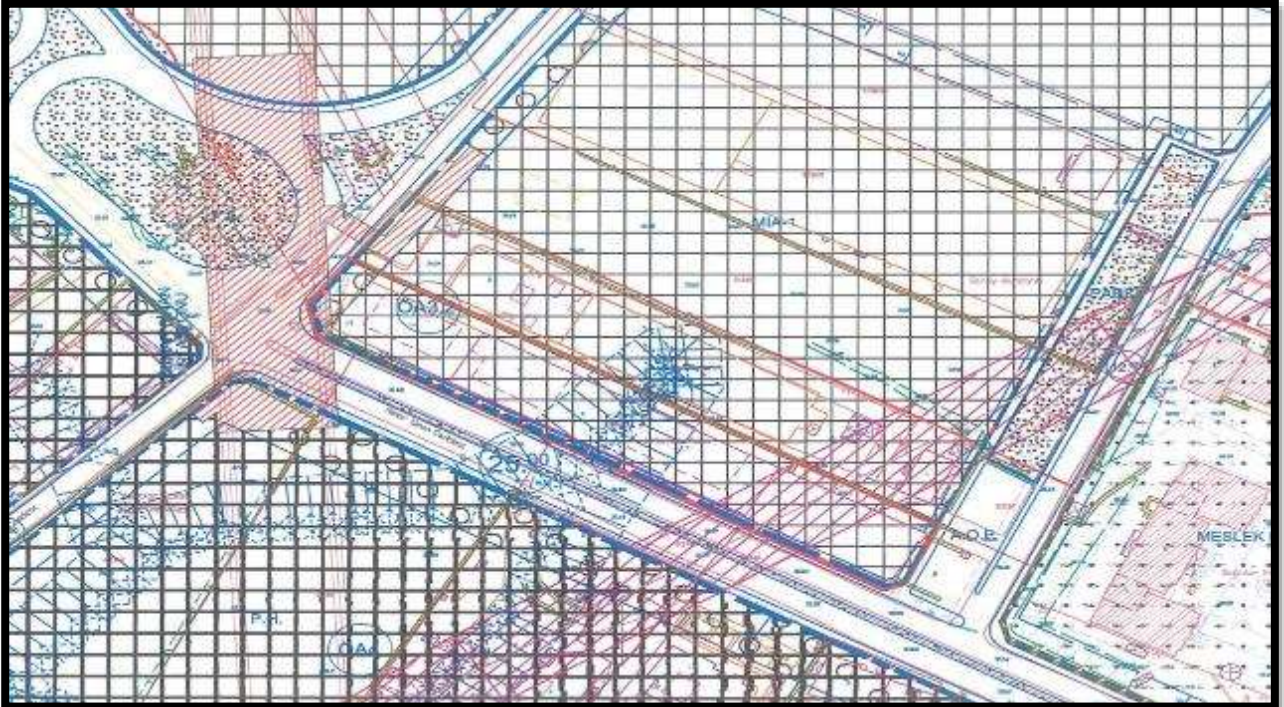
Parselin yaklaşık 105 m²'lik alanı metro istasyon alanından etkilenmektedir. Ayrıca parsel üzerinden enerji nakil hattı geçmektedir. Parsel üzerinde bulunan bina kat mülkiyetine geçmiş olduğundan, parselin terki değerlemede dikkate alınmış olup bu terkin olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir:

- Bu alanlarda iş merkezi, ofis, büro, alışveriş merkezleri, çok katlı mağazalar, çarşı, konaklama tesisleri, rezidans-konut yapıları, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu, lokanta, restoran, gazino, yönetim binaları, banka ve finans kurumları yer alabilir.
- 1.000 m²'den küçük parsellerde bünyesinde yer aldığı veya en yakın imar adasındaki yapılaşma simgesi (A-4,I-4,B-4 gibi) uygulanır. Planda KAKS değeri verilmiş olsa dahi bu hüküm uygulanır.
- 1.000 m² ve daha büyük parsellerde zemin katta, planda verilen bahçe mesafeleri içerisinde maks TAKS: 0,50, normal kattan itibaren maks TAKS: 0,40, maks KAKS: 2,00 olarak uygulama yapılır. TAKS değeri tabii zemin kotundan itibaren aranacak olup, bodrum kattaki bahçe mesafeleri avan projesinde belirlenecektir. Merkezi İş Alanında (MİA) avan proje onayı İstanbul İmar Yönetmeliği'ne göre yapılır.

Not: Taban Alanı Katsayısı (TAKS): Yapının taban alanının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Taban alanı, yapının parsel içinde plan ve yönetmelik hükümlerine göre düzenlenmiş zeminde kaplayacağı alandır. Işıklıklar, eklentiler (müstemilat) bu alana katılmaz.

Katlar Alanı Katsayısı (KAKS): Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır.



4.1.6. GAYRİMENKULÜN PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER

Bağcılar Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden değerlendirme tarihi itibarı ile temin edilen değerlendirme konusu taşınmazların konumlandığı parselde ait dijital arşiv dosyası içerisinde yapılan incelemelerde; taşınmazların yer aldığı binaya ait ruhsat ve yapı kullanma izin belgeleri aşağıdaki tabloda listelenmiştir.

RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO	VERİLİŞ NEDENİ	İNŞAAT ALANI (M ²)	BAĞIMSIZ NİTELİĞİ VE SAYISI
18.02.2004	20040623	Yeni Yapı	25.515,00	8 Adet Konfeksiyon Atölyesi
15.09.2004	20045088	Tadilat	25.515,00	10 Adet Konfeksiyon Atölyesi
25.05.2009	20095057	Tadilat	26.322,20	23 Adet Atölye ve 1 Adet Lokanta
19.08.2010	E328	Tadilat	26.700,00	25 Adet Atölye ve 1 Adet Lokanta
13.05.2011	A002	İskan	26.700,00	25 Adet Atölye ve 1 Adet Lokanta

Taşınmazların konumlu olduğu binanın farklı bölümleri için 3194 sayılı imar kanununun geçici 16. Maddesi kapsamında düzenlenmiş yapı kayıt belgelerinin tarih, belge numarası ve başvuru numarası bilgileri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

BELGE TARİHİ	BELGE NO	BAŞVURU NO	ALAN (M ²)
6.01.2019	LS1SF5PV	4464860	545,53
6.01.2019	L9BUUN7C	4464963	1.180,89
6.01.2019	HAGTL1HD	4465050	1.194,89
6.01.2019	C5991CN8	4465115	392,00
6.01.2019	8FPBMBS6	4465228	1.109,00
6.01.2019	81LBKSTP	4465369	1.154,50
6.01.2019	AM7A238D	4465473	403,00
6.01.2019	JYBVYKR2	4465580	450,00
6.01.2019	FZVT1SC3	4465708	322,16
16.04.2019	CZHEN1E8	5116096	599,00
			7.350,97

Not: Değerlemeye konu bağımsız bölümlerden 1 no'lu bağımsız bölüm için tanzim edilen LS1SF5PV belge no'lu ve 4464860 başvuru no'lu yapı kayıt belgesi bulunmakta olup, bina içerisinde yer alan henüz bağımsız bölüm niteliğini kazanmamış, otopark, spor alanı, tesisat alanı ve ek alan üzerinde oluşturulan işyerleri için de yapı kayıt belgeleri bulunmaktadır.

Bağcılar Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nden tarafımıza iletilen dijital arşiv dosyası içerisinde, taşınmazların oluşturduğu yapı için düzenlenmiş cezai içerikli herhangi belgeye rastlanılmamıştır.

4.2. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazlar üzerinde yer alan irtifak hakkının, beyanların ve şerhin kısıtlayıcı özelliği bulunmamakta olup taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Tapu kayıtları incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

4.3. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULUN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ

4.3.1. KADASTRAL DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlandığı parselin kadastral durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.3.2. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin mülkiyet durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.3.3. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlandığı parselin imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.3.4. HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Taşınmazların hukuki durumu ile ilgili herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.4. GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

Taşınmazların bulunduğu parselin imar durumu "**Merkezi İş Alanı (MİA-1)**"dır. Taşınmazların konumlu olduğu bölge genellikle Merkezi İş Alanı (MİA-1) lejantına sahip parseller üzerinde yapılar bulunmaktadır.

4.5. GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR

Taşınmazların bulunduğu binayla alakalı olarak değerlendirme tarihi itibariyle herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı veya riskli yapı kararı da bulunmamaktadır.

4.6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi ve hasılat paylaşımı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiştir.

4.7. GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde yer alan yapıların gerekli tüm izinleri alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. Raporumuzun "4.1.6. Gayrimenkullerin Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler" başlığı altında yasal belgeler hakkında detaylı bilgiler anlatılmıştır.

4.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesi alındığından proje tamamlanmış olup yapı denetimle bir ilişkileri kalmamıştır.

4.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu değerlendirme çalışması kapsamında, proje değerlemesi yapılmamıştır.

4.10. VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Rapor konu taşınmazların konumlu olduğu bina için düzenlemiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul ili, Bağcılar ilçesi, Bağlar Mahallesi, Osmanpaşa Caddesi üzerinde 95 kapı no'lu yerde konumlu İş İstanbul 34 Plaza'yı oluşturan 1 ila 26 no'lu bağımsız bölümlerdir.

Bağımsız bölümler kısmen boş durumda, kısmen de kiracıları tarafından kullanılmaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkullerin yer aldığı İş İstanbul 34 Plaza'ya ulaşım bölgenin ana arterlerinden biri niteliğindeki Mimar Sinan Caddesi üzerinden sağlanabilmektedir. İş İstanbul 34 Plaza; Mimar Sinan Caddesi üzerinde Basın Ekspres yolu istikametini takip ederek ulaşılan sağ tarafta konumu Osman Paşa Caddesi üzerinde köşe konumunda yer almaktadır.

Taşınmazların yakın çevresinde; Ve Güneşli, Divan G Plus Residence, Wyndham Grand İstanbul Europe Otel, Güneşli Park Gardenya Sitesi, çok sayıda outlet tekstil mağazaları, şirket yönetim binaları, bitmiş veya inşa halindeki nitelikli konut ve ofis projeleri bulunmaktadır.

Merkezi konum, ulaşım rahatlığı, reklam kabiliyeti, müşteri celbi, Basın Ekspres Yolu'na yakın konumu, karşısında Güneşli Metro durağının olması, çevrenin yüksek ticari potansiyeli ve tamamlanmış altyapısı taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Taşınmazlar, Bağcılar Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup tamamlanmış altyapıya sahiptir.



5.2. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

5.2.1. PROJE VE BAĞIMSIZ BÖLÜMLER İLE İLGİLİ GENEL ÖZELLİKLER

- Yapı ruhsat ve eki projesine göre bağımsız bölümler ve ortak alanlar ile birlikte yapı toplam 26.700 m² kullanım alanına sahiptir.
- Yapının çeşitli ortak alan bölümleri ve 1 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz için düzenlenmiş yapı kayıt belgeleri toplam 7.350,97 m² olarak hesaplanmıştır. Söz konusu alanın 578 m² bölümü ilave inşaat alanı nitelikli olup 6.772,97 m² bölümü bina ortak kullanım alanları için düzenlenmiştir. Söz konusu ilave alan ile birlikte yapının toplam 27.278 m² alanlı olduğu görülmüştür.
- Değerleme talebe istinaden yapının bir bütün olarak kullanılması durumu üzerinden yapılmış olup değer takdirinde toplam alan **27.278 m²**lik alan dikkate alınmıştır.
- Kat irtifakı listesinde yapının 1 adet restoran ve 25 adet konfeksiyon atölyesinden oluşmasına karşın, mevcutta zemine basan bölümlerin dükkan, normal katların ise geniş ofis kullanımına uygun biçimde inşa edildiği ve yapının üretim tesisinden ticari binaya dönüştürüldüğü tespit edilmiştir. Söz konusu aykırı uygulamalar tadilat ile projesine uygun hale getirilebilir vaziyettedir.
- Taşınmazların iç mekanları benzer iç mekan inşaat özelliklerine sahiptir.
- Normal katlarda yer alan ofis olarak kullanılan bölümlerde zeminler; yükseltilmiş döşeme üzeri laminat parke veya seramik kaplı, duvarlar plastik boyalı, tavanlar ise taş yünü asma tavan ve alçıpan asma tavandır.
- Dükkanlar kiralayan müşterilere iç mekanı natamam şeklinde teslim edilmekte olup, kiracı firmalar kendi ihtiyaçlarına göre dükkanları dekore etmektedir.

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.4. VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER

Rapor konusu taşınmazların bulunduğu yapıda yer alan bir kısım ortak kullanım alanının bağımsız bölüm alanlarına ilave edildiği ve söz konusu alanlar için 3194 sayılı imar kanunun geçici 16. Maddesi kapsamında yapı kayıt belgeleri düzenlendiği görülmüştür.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen hükümler çerçevesinde; 03.05.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16. maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilmiştir.

5.5. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21'İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgelerinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

5.6. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme tarihi itibarıyla taşınmazlar, ofis-işyeri niteliğinde olup bu şekilde kullanılmaktadırlar.

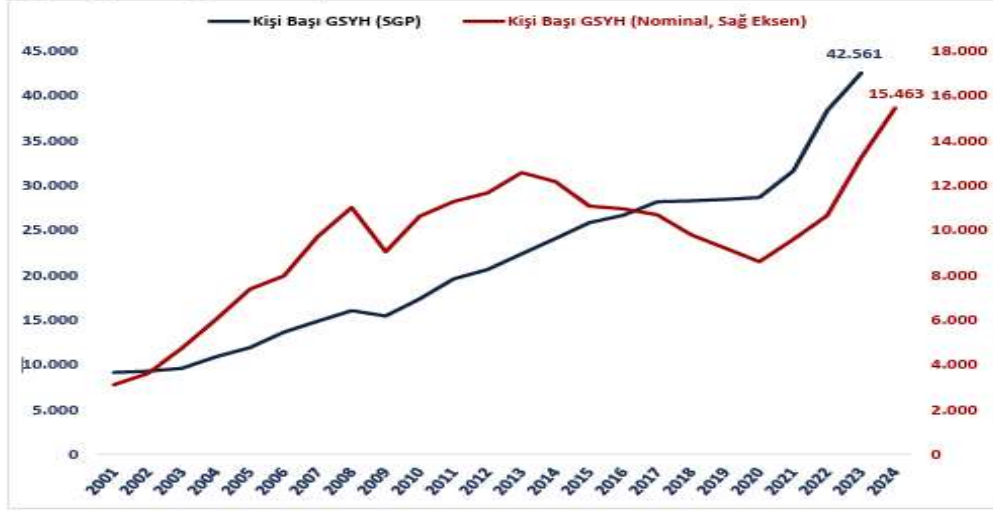
6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

6.1.1. KİŞİ BAŞI GSYH

Kişi başına düşen Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2024 yılında 15.325 dolara yükselerek 2002 yılı seviyesinin 4,2 katına ulaşmıştır. Satın Alma Gücü Paritesi'ne (SGP) göre, 2023'te kişi başına düşen GSYH 42.561 dolar olmuştur.

Kişi Başına Düşen GSYH, ABD Doları

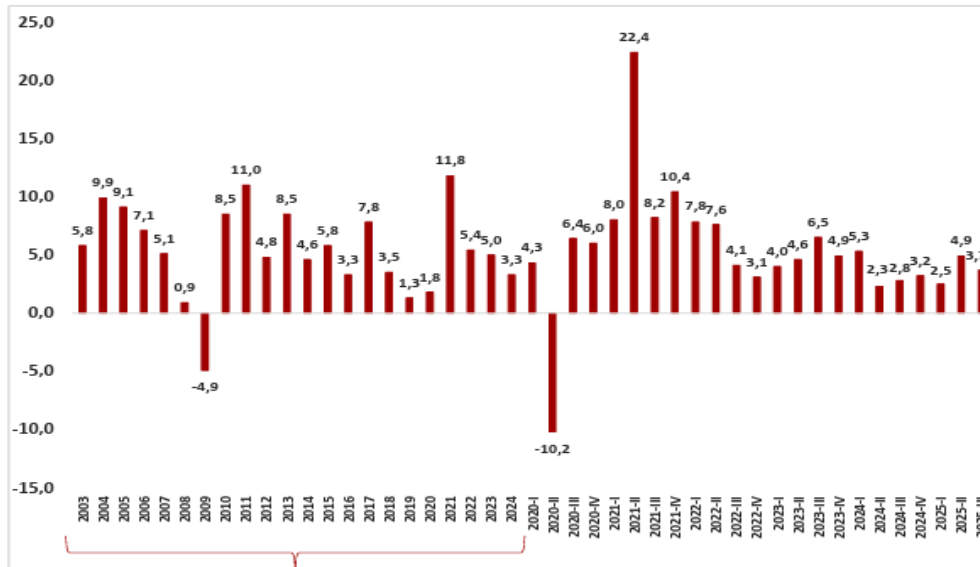


Kaynak: T.C. Ticaret Bakanlığı Ekonomik Görünüm Kasım 2025 – Son Güncelleme Tarihi: 08.12.2025

6.1.1. GSYH BÜYÜME ORANI

Türkiye ekonomisi 2025 yılının üçüncü çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %3,7 oranında büyümüştür. Türkiye ekonomisi 2024 yılında 2023 yılına kıyasla %3,3 oranında büyümüştür. Türkiye ekonomisi 2002-2024 döneminde ise yıllık ortalama %5,4 oranında büyümüştür.

Dönemler İtibarıyla GSYH Büyüme Oranları (%)



Kaynak: TÜİK

Yıllık Artışlar

Kaynak: T.C. Ticaret Bakanlığı Ekonomik Görünüm Kasım 2025 – Son Güncelleme Tarihi: 08.12.2025

6.1.2. ENFLASYON

2025 yılı kasım ayında, bir önceki yılın aynı ayına göre TÜFE’de %31,07, Yİ-ÜFE’de ise %27,23 oranında artış gerçekleşmiştir.

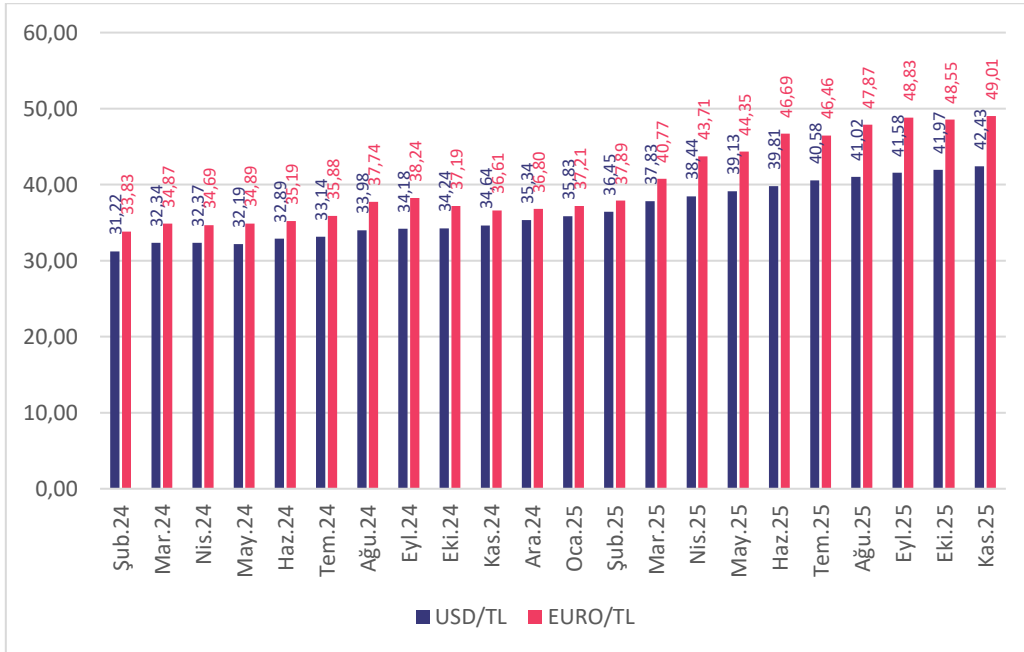
Enflasyondaki Gelişmeler



Kaynak: T.C. Ticaret Bakanlığı Ekonomik Görünüm Kasım 2025 – Son Güncelleme Tarihi: 08.12.2025

6.1.3. DÖVİZ KURLARI

2025 yılının 3. çeyreğini 41,58 TL ile kapatan Amerikan doları 2025 kasım ayını 42,43 TL seviyesinde, 2025 yılının 3. çeyreğini 48,83 TL ile kapatan Euro ise; 2025 kasım ayını 49,01 TL seviyesinde kapatmıştır.



Kaynak: TCMB

6.2. BÖLGE ANALİZİ

6.2.1. BAĞCILAR İLÇESİ

Bağcılar, İstanbul'un Avrupa Yakası'nda, şehrin batı kesiminde yer alan, hem konut hem de ticaret açısından yoğun yapılaşmaya sahip bir yerleşim bölgesidir. İlçe; kuzeyde Başakşehir, batıda Küçükçekmece, doğuda Bahçelievler, güneyde Güngören ve Esenler ilçeleri ile komşudur. İstanbul'un önemli ulaşım arterlerinden TEM Otoyolu, D-100 (E-5) Karayolu ve Basın Ekspres Yolu'na olan yakınlığı sayesinde şehir içi ve şehir dışı ulaşım açısından stratejik bir konuma sahiptir.

Bağcılar, 1992 yılında Bakırköy ilçesinden ayrılarak ilçe statüsü kazanmıştır. Göç alan bir bölge olması nedeniyle hızla artan nüfusu beraberinde yoğun bir yapılaşma sürecini getirmiştir. Bu hızlı yapılaşma 2000'li yıllardan itibaren yerini kademeli olarak kentsel dönüşüm projeleri, toplu konut uygulamaları ve modern ticari yapılaşmalara bırakmıştır. Günümüzde ilçede eski yapı stokunun önemli bir kısmı yenilenmekte, yerleşim dokusu daha düzenli bir hale gelmektedir.

Ulaşım açısından bakıldığında, Bağcılar güçlü bir toplu taşıma ağına sahiptir. İlçeden geçen Bağcılar-Kabataş Tramvay Hattı, M1B Yenikapı-Kirazlı Metro Hattı, M3 Kirazlı-Olimpiyat-Başakşehir Hattı ve Halkalı-İstanbul Havalimanı Metro Hattı gibi toplu taşıma sistemleri sayesinde hem merkezi iş alanlarına hem de İstanbul Havalimanı'na doğrudan erişim mümkündür. Ayrıca Basın Ekspres Yolu boyunca yer alan ofis, otel ve karma kullanım projeleri, bölgenin ticari potansiyelini güçlendirmiştir.

Ekonomik açıdan Bağcılar, İstanbul'un hizmet, ticaret ve küçük ölçekli imalat sektörlerinin bir arada bulunduğu ilçelerinden biridir. İlçede çok sayıda iş merkezi, alışveriş merkezi, eğitim kurumu ve sağlık tesisi bulunmaktadır. Özellikle Basın Ekspres Yolu çevresi, son yıllarda artan yatırımlar sayesinde, kentin yeni iş ve konaklama aksı haline gelmiştir.

Sosyal altyapı açısından ilçede belediye hizmet binaları, kültür merkezleri, park alanları ve spor tesisleri bulunmaktadır. Ancak nüfus yoğunluğu ve sınırlı boş alan varlığı, yeni yatırımların genellikle dönüşüm projeleri üzerinden ilerlemesine neden olmaktadır.

Genel olarak Bağcılar, güçlü ulaşım olanaklarına sahip, kentsel dönüşüm sürecinde olan, ticari ve konut fonksiyonları bir arada barındıran, yüksek nüfus yoğunluğuna sahip dinamik bir ilçe olarak değerlendirilmektedir. İlçenin stratejik konumu, yenilenen yapı stoğu ve artan hizmet sektörü yatırımları, bölgenin gayrimenkul piyasasındaki önemini giderek artırmaktadır.

6.3. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu faktörler:

- Konum,
- Ulaşım kolaylığı,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- İnşaat kalitesi,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz faktör:

- Yüksek enflasyon, kredi ve inşaat maliyetleri nedeni ile gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

6.4. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASANIN ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKUL DEĞERİNE ETKİLERİ

2025 yılının dokuz aylık döneminde küresel ekonomi, artan belirsizlikler ve çoklu risk unsurlarının etkisi altında şekillenmiştir. ABD kaynaklı ticaret politikaları, korumacılık eğilimlerinin güçlenmesi, Orta Doğu'daki jeopolitik gerilimler ve Rusya-Ukrayna Savaşı'nın devam eden etkileri küresel ekonomik dengeler üzerinde baskı oluşturmaktadır. Enflasyonun küresel ölçekte gerileme eğilimi göstermesine rağmen, hedeflenen seviyelerin üzerinde seyretmesi para politikalarının sıkı duruşunu sürdürmesine neden olmaktadır. Bu durum, küresel büyüme beklentilerinin aşağı yönlü revize edilmesine yol açarken, ticaret hacimleri ve yatırım kararları üzerinde de sınırlayıcı etki yaratmaktadır.

OECD ve benzeri uluslararası kuruluşların değerlendirmelerine göre, küresel ekonominin 2025 yılında beklenenden daha dirençli bir performans sergileyebileceği öngörülmekle birlikte, ticaret politikalarındaki belirsizlikler ve yüksek gümrük tarifeleri önemli risk unsurları olarak öne çıkmaktadır. ABD ve Çin başta olmak üzere büyük ekonomiler arasındaki ticari ilişkilerde yaşanan gerilimler, küresel tedarik zincirlerini ve maliyet yapısını olumsuz etkilemektedir. Avrupa ekonomilerinde ise yapısal sorunlar ve zayıf talep koşulları büyüme üzerinde baskı yaratmaya devam etmektedir.

Türkiye ekonomisi, söz konusu küresel konjonktür içerisinde sıkı para politikası ve dezenflasyon programı çerçevesinde şekillenmektedir. Enflasyon yüksek seviyesini korumakla birlikte, uygulanan politikalar sonucunda enflasyon artış hızında kademeli bir yavaşlama hedeflenmektedir. Bu süreçte politika faizinin yüksek seviyelerde seyretmesi, kredi koşullarını sıkılaştırmakta ve ekonomik faaliyet üzerinde dengeleyici bir etki oluşturmaktadır. Buna karşın, iç talep, ihracat ve turizm gelirleri ekonomik büyümeyi destekleyen unsurlar arasında yer almaktadır.

Gayrimenkul piyasası açısından bakıldığında, 2025 yılının ilk dokuz ayında konut satışlarında yıllık bazda artış gözlemlenmekle birlikte, yüksek faiz oranları ve finansmana erişimdeki zorluklar talep üzerinde sınırlayıcı etki yaratmaktadır. Konut fiyatları nominal olarak artış göstermeye devam etse de, yüksek enflasyon ortamında reel artışların sınırlı kaldığı görülmektedir. İnşaat maliyetlerindeki artış, arsa arzındaki kısıtlar ve işçilik giderleri sektörün temel sorun alanları arasında yer almaktadır.

Yabancıya yapılan konut satışlarında ise önceki yıllara kıyasla belirgin bir gerileme yaşanmış, bu durum hem küresel ekonomik koşullar hem de iç düzenlemelerle ilişkilendirilmiştir. Buna rağmen, demografik yapı, kentleşme eğilimleri, kentsel dönüşüm ihtiyacı ve deprem riskine bağlı olarak güvenli ve nitelikli yapı talebinin orta ve uzun vadede gayrimenkul sektörünü desteklemesi beklenmektedir.

Genel değerlendirme itibarıyla, hem küresel hem de Türkiye ekonomisinde temkinli bir görünüm hakim olup, büyüme-enflasyon-faiz dengesi tüm sektörler açısından belirleyici olmaya devam etmektedir. Gayrimenkul ve inşaat sektörü, mevcut ekonomik koşullar altında kısa vadede sınırlı bir ivme sergilemekle birlikte, yapısal ihtiyaçlar ve uzun vadeli talep dinamikleri sayesinde ekonominin önemli lokomotiflerinden biri olma özelliğini korumaktadır.

Kaynak: Gyoder Gösterge 2025/3 Sayı:41

7. BÖLÜM KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

7.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

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

- Pazar Yaklaşımı
- Gelir Yaklaşımı
- Maliyet Yaklaşımı

7.1.1. PAZAR YAKLAŞIMI

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:

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

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılığı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

7.1.2. GELİR YAKLAŞIMI

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

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

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz),
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

7.1.3. MALİYET YAKLAŞIMI

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

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

- Katılımcıların 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,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- Maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması),
- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

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 Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 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. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." ifadesi bulunmaktadır.

Bölge genelinde yapılan araştırmada taşınmazların konumlandığı parselde emsal teşkil edebilecek satılık arsa bulunamamasından dolayı değerlemede maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

Bu çalışmada; taşınmazların pazar değerinin tespitinde çevrede yeterli sayıda emsal olabilecek satılık ve kiralık taşınmaz bulunduğundan **pazar yaklaşımı yöntemi** ve **gelir yaklaşımı yöntemi** kullanılacaktır.

Taşınmazların bir bütün halinde oluşturdukları binanın toplam aylık pazar kira değeri ile toplam pazar değeri talep edilmiş olup bölgede yeterli sayıda ticari bina emsalinin bulunması da dikkate alınarak yapının toplam alanı üzerinden değer takdir edilmiştir.

7.3. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

7.3.1. PAZAR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.1'e Pazar Yaklaşımı "Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder." şeklindedir.

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için m² birim değeri belirlenmiştir.

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

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 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 taşınmazlara emsal olabilecek satılık ticari bina emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

7.3.2. FİYAT BİLGİSİ TESPİT EDİLEN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan **satılık** ve **kiralık** ticari binalara ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 1) Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, 14.700 m² alanlı olduğu tahmin edilen 8 katlı ticari bina 1.050.000.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 71.430 TL)
İlgili Tel: 0542 425 21 60
- 2) Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, 2.000 m² alanlı olduğu tahmin edilen 7 katlı ticari bina 152.000.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 76.000 TL)
İlgili Tel: 0532 333 31 33
- 3) Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, 17.000 m² alanlı olduğu tahmin edilen 6 katlı ticari bina 1.200.000.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 70.590 TL)
İlgili Tel: 0530 707 49 29
- 4) Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, 12.000 m² alanlı olduğu tahmin edilen 6 katlı ticari bina 1.250.000.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 104.165 TL)
İlgili Tel: 0533 931 54 21
- 5) Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, 14.000 m² alanlı olduğu tahmin edilen 6 katlı ticari bina 4.900.000,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 350 TL)
İlgili Tel: 0544 691 17 00
- 6) Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, 18.000 m² alanlı olduğu tahmin edilen 6 katlı ticari bina 8.400.000,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 465 TL)
İlgili Tel: 0544 691 17 00
- 7) Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, 14.000 m² alanlı olduğu tahmin edilen 6 katlı ticari bina 3.600.000,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 255 TL)
İlgili Tel: 0530 707 49 29
- 8) Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, 8.500 m² alanlı olduğu tahmin edilen 10 katlı ticari bina 2.500.000,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 295 TL)
İlgili Tel: 0532 054 34 34

7.3.3. KULLANILAN EMSALLERİN SANAL ORTAMDAKİ HARİTALARINDAN ÇIKARTILMIŞ, DEĞERLEMeye KOnu GAYRİMENKULE YAKINLIĞINI GÖSTEREN KROKİLER

Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu taşınmazlara yakınlığını gösteren kroki aşağıdaki gibidir.



7.3.4. EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA, EMSAL BİLGİLERİNDE YAPILAN DÜZELTMELER, DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR

7.3.4.1. EMSALLERİN SEÇİMİ

Rapor konusu taşınmazların pazar değerlerinin tespiti için yakın bölgedeki benzer nitelikte olan ticari binalar araştırılmıştır. Emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerde ve incelemelerde yakın tarihte satışı gerçekleşmiş verilere ulaşamamış olup halihazırda piyasada satılık olarak pazarlanan taşınmazların bilgileri alınmıştır. Alınan bilgiler şirket arşivimizde bulunan diğer bilgiler ile karşılaştırılmış olup emlak pazarlama firmalarından alınan emsal bilgilerinin tutarlı oldukları görülmüştür. Emsal araştırması yapılırken aşağıdaki hususlar dikkate alınmıştır.

- Bu raporda taşınmazlarla aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.
- Bu raporda taşınmazlarla aynı veya çok yakın konumda yer alan emsaller tercih edilmiş olup emsal bilgileri bölümünde detaylı konum bilgileri sunulmuştur. Varsa farklı konumda / lokasyonda yer alan emsallerin şerefiye farklılıkları ise belirtilerek değerlemede dikkate alınmışlardır.
- Bu raporda emsal taşınmazlarla fiziksel özellikleri (ünite tipi, kullanım alanı büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi, teknik özellikleri vb. unsurlar) dikkate alınmış, farklı olması durumunda emsal analizi kapsamında karşılaştırmaları yapılmıştır.
- Bu raporda tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller seçilmiş olup farklı bir durum olması halinde (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) emsallerde belirtilmiş ve şerefiyede bu durumları dikkate alınmıştır.
- Emsal olarak seçilen gayrimenkullerde değeri etkileyen özel satış koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir.

7.3.4.2. KİRALIK EMSALLERİN ANALİZİ

Kiralık emsaller; değerlemeye konu taşınmazlar için; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve m² birim pazar değeri hesaplanmıştır.

Emsallerin konum kriterinde; raporun "7.3.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler" bölümünde sunulan emsal krokisinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; baz alınan değerlemeye konu gayrimenkule, merkeze, ana yola, ulaşım akslarına yakınlık, katlarına, kattaki konumlarına vb. yakınlık kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin inşaat kalitesi kriterinde; binanın yapılış tarzı, tadilat ihtiyacı, kat sayısı, yapım yılı vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin mimari özellikleri kriterinde; binanın teknik ve altyapı özellikleri gibi kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin büyüklük kriterinde; emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin pazarlık payı kriterinde; emlak pazarlama firmalarından alınan pazarlık payı bilgileri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Kiralık emsaller; konum, inşaat kalitesi, mimari özellikler, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, aylık m² birim pazar kira değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	350	0%	0%	5%	-5%	-10%	315
Emsal 2	465	-20%	0%	5%	-5%	-10%	325
Emsal 3	255	25%	0%	5%	-5%	-5%	305
Emsal 4	295	25%	0%	5%	-15%	-5%	325
Ortalama							320

7.3.4.3. SATILIK EMSALLERİN ANALİZİ

Satılık emsaller; değerlemeye konu taşınmazlar için; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve m² birim pazar değeri hesaplanmıştır.

Emsallerin konum kriterinde; raporun "7.3.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler" bölümünde sunulan emsal krokisinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; baz alınan değerlemeye konu gayrimenkule, merkeze, ana yola, ulaşım akslarına yakınlık, katlarına, kattaki konumlarına vb. yakınlık kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin inşaat kalitesi kriterinde; binanın yapılış tarzı, tadilat ihtiyacı, kat sayısı, yapım yılı vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin mimari özellikleri kriterinde; binanın teknik ve altyapı özellikleri gibi kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin büyüklük kriterinde; emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin pazarlık payı kriterinde; emlak pazarlama firmalarından alınan pazarlık payı bilgileri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Satılık emsaller; konum, inşaat kalitesi, mimari özellikler, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış m² birim pazar değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

PAZAR DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 5	71.430	25%	10%	5%	-5%	-5%	92.860
Emsal 6	76.000	20%	15%	10%	-20%	-5%	91.200
Emsal 7	70.590	25%	10%	5%	-5%	-5%	91.765
Emsal 8	104.165	0%	0%	5%	-5%	-5%	98.955
Ortalama							93.695

7.3.5. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNETMİ İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak taşınmazlar için takdir edilen aylık m² birim pazar kira değeri ile aylık pazar kira değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ		
Kullanım Alanı (m ²)	M ² Birim Pazar Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Aylık Pazar Kira Değeri (TL)
27.278	320	8.729.000

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak taşınmazlar için takdir edilen m² birim pazar değeri ile pazar değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

PAZAR DEĞERİ		
Kullanım Alanı (m ²)	M ² Birim Pazar Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Pazar Değeri (TL)
27.278	93.695	2.555.810.000

7.4. GELİR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

7.4.1. GELİR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ

Gelir yaklaşımı iki temel yöntemi destekler. Bu yöntemler; direkt (doğrudan) indirgeme yaklaşımı yöntemi ve getiri (gelir) indirgeme yaklaşımı yöntemidir.

Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi; tek bir yılın gelir beklentisini bir değer göstergesine dönüştürmek için kullanılan bir yöntemdir. Bu dönüşüm, ya gelir tahminini uygun bir gelir oranına bölerek veya bunu uygun bir gelir faktörüyle çarparak tek adımda elde edilir. Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi, mülklerin dengeli bir biçimde işletildiği ve benzer risk düzeyleri, gelirleri, giderleri, fiziksel ve konumsal özellikleri ve geleceğe yönelik beklentileri olan emsal satışların bol olduğu zaman yaygın bir biçimde kullanılır.

Getiri indirgeme yaklaşımı yöntemi ise; gelecekteki yararların uygun bir getiri oranı uygulayarak bugünkü değer göstergesine dönüştürülmesi için kullanılır. Bu yöntem 5 ila 10 yıl arasında olan, belirtilen mülkiyet dönemi içerisinde olası gelir ve giderlerin dikkate alınmasını gerektirmektedir. İndirgenmiş nakit akışı analizi (İNA) yöntemi, gelir indirgemenin en önemli örneğidir. İndirgenmiş nakit akışı analizi; bir mülkün veya işletmenin gelecekteki gelirleri ve giderleri ile ilgili kesin varsayımlara dayalı bir finansal modelleme tekniğidir. İNA analizinin en yaygın uygulaması İç Verim Oranı (İVO) ve Net Bugünkü Değer'dir.

Değerlemede; Değerlemede "Net Bugünkü Değer"ın tespitine yönelik, direkt (doğrudan) indirgeme yaklaşımı ile taşınmazların pazar değerinin tespitine yönelik bir çalışma yapılmıştır.

Gelir getiren mülk genellikle bir yatırım olarak alınır. Yani, alıcı onu satın almak için kullandığı kapital (ister kendisinin olsun, isterse ödünç almış olsun) ile bir getiri bekler. Yatırımcının beklediği veya aldığı getiri oranı kapitalizasyon oranı (ayrıca toplam kapitalizasyon oranı da denir) olup bu oran mülkün sağladığı yıllık net faaliyet geliri ile değeri arasındaki oran olarak ifade edilir.

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri'dir.

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazlara emsal olabilecek kiralık emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

7.4.2. İNDİRGEME/İSKONTO ORANININ NASIL HESAPLANDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA VE GEREKÇELER

Piyasa bilgileri bölümünde yer alan emsallerin m² birim kira değerlerinin satış değerlerine olan oranları incelenmiştir.

Yakın bölgedeki plaza niteliğindeki binalar incelendiğinde geri dönüş sürelerinin 20 – 25 yıl arasında değiştiği gözlenmiştir. Rapor konusu binanın büyüklüğü dikkate alındığında geri dönüş süresinin yaklaşık 23 yıl olarak alınmasının (**kapitalizasyon oranı = ~ % 4,34** (100 / 23 yıl)) makul olduğu kanaatindeyiz.

7.4.3. GELİR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve güncel kira bilgilerinden hareketle rapor konusu taşınmazların konumu, büyüklüğü, mimari özellikleri ve inşaat kalitesi dikkate alınarak takdir olunan kapitalizasyon oranı, aylık m² birim pazar kira değeri ile pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PAZAR DEĞERİ			
BRÜT ALANI (M ²)	KAPİTALİZASYON ORANI (%)	AYLIK M ² BİRİM PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
27.278	% 4,34	320	2.413.540.000

7.5. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır. En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerleme konusu taşınmazların konum, büyüklük, mimari özellik, inşaat kalitesi ve mevcut durumları dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım şeklinin **“Ofis ve İşyeri”** olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

8. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

8.1. FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN METOTLARIN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI

Taşınmazın pazar yaklaşımı yöntemi ile ulaşılan aylık pazar kira değeri **8.729.000,-TL**, pazar değeri **2.555.810.000,-TL**, gelir yaklaşımı yöntemi ile ulaşılan pazar değeri ise **2.413.540.000,-TL**’dir.

Gelir yaklaşımı yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Bu nedenle yöntemle ulaşılan sonuç, ekonomide çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecektir.

Gayrimenkul rayiçleri; her dönemde kendi içerisinde daha tutarlı bir denge taşımakta olup bölge genelinde yeterli miktarda emsal taşınmaz da bulunmaktadır.

Bu görüşlerden hareketle nihai değer olarak pazar karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile bulunan pazar değerinin kabul edilmesi tarafımızca uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazların bir bütün halinde oluşturdukları İş İstanbul 34 Plaza binasının aylık pazar kira değeri için **8.729.000,-TL (Sekizmilyonyediyüzymidokuzbin Türk lirası)**, pazar değeri için ise; **2.555.810.000,-TL (İkimilyarbeşyüzellibeşmilyonsekiyüzonbin Türk lirası)** kıymet takdir olunmuştur.

8.2. ASGARİ HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

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

8.4. VARSA, GAYRİMENKULLER ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazlar üzerinde yer alan irtifak hakkının, beyanların ve şerhin kısıtlayıcı özelliği bulunmamakta olup taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Tapu kayıtları incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

8.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER ÜZERİNDEKİ İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEBİLECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Rapor konusu taşınmazların tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde devredilmelerinde (satışına) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

8.6. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNMADIĞINA DAİRE BİLGİ

Rapor konusu taşınmazlar ofis/işyeri niteliğindedir.

8.7. DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Rapor konusu taşınmazlarda üst hakkı veya devre mülk hakkı bulunmamaktadır.

8.8. GAYRİMENKULLERİN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi; "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlatılacak bir gayrimenkul değerleme 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.

Taşınmazların tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekilleri uyumludur.

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

9. BÖLÜM SONUÇ

9.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

9.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, inşaat kalitesine, kullanım fonksiyonuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla takdir olunan Türk lirası cinsinden toplam pazar değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	KDV HARİÇ	KDV DAHİL
Toplam Aylık Pazar Kira Değeri	8.729.000,-TL	10.474.800,-TL
Toplam Pazar Değeri	2.555.810.000,-TL	3.066.972.000,-TL

- KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır. Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır. KDV oranı; %20 olarak alınmıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz ve hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez. Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 31.12.2025

(Değerleme çalışmalarının bitiş tarihi: 24.12.2025)

Saygılarımızla,

Yunus ÇILGIN

Kadriye KILINÇ

Nurettin KULAK

SPK Lisans Belge No: 911415 SPK Lisans Belge No: 406170 SPK Lisans Belge No: 401814
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ekler:

- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Tapu Suretleri
- Tapu Kayıt Belgeleri
- İmar Durum Yazısı
- Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Şirketimiz Tarafından Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Daha Önce Hazırlanan Rapor Bilgileri
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler
- SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri