

Gayrimenkul Değerleme Raporu

7 Adet Bağımsız Bölüm
(1 Adet Banka Şubesi)

Osmanağa Mahallesi
10 Ada 94 Parsel

Osmanağa Mahallesi
Kadıköy / İstanbul



Rapor Tarihi;
30.06.2026

Rapor No;
2026_894

Sunulan;

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Hazırlayan;

Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



GAYRİMENKULÜ TANITICI FOTOĞRAFLAR



Genel Görünüm



Genel Görünüm



Genel Görünüm



Genel Görünüm



Konu Gayrimenkullerin Hava Fotoğrafına Göre Konumu



Yönetici Özeti**Değerleme Raporun İlişkin Bilgiler**

Raporu Talep Eden	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Raporu Hazırlayan Kurum	Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerleme Tarihi	25.06.2026
Rapor Tarihi ve Numarası	30.06.2026 / 2026_894
Değerlenen Mülkiyetlerin Hakları	Tam Hissesi
Değerlemenin Amacı	Bu değerlendirme raporu, GYO portföyünde ve iştirak şirketi aktifinde yer alan gayrimenkullerin pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

Gayrimenkule İlişkin Bilgiler

Gayrimenkullerin Kullanımı	7 Adet Bağımsız Bölüm (Banka Şubesi)
Gayrimenkullerin Açık Adresi	Osmanağa Mh. Kuşdili Cd. No:12 (B.B NO: 35,63,64,65,66,99,100) Kadıköy / İSTANBUL
Tapu Kayıtları	İstanbul ili, Kadıköy İlçesi, Osmanağa mahallesi, 1.601,70 m ² yüzölçüme sahip, 10 ada, 94 parsel numaralı niteliği "Arsa" olan ana gayrimenkulde bulunan 35 Nolu niteliği 'Altında Deposu Olan Asma Katlı Dükkan' olan ve 63, 64, 65, 66, 99, 100 Nolu niteliği 'Büro' olan bağımsız bölümler
İmar Durumu	Parsel 24.05.1972 tasdik tarihli, 1/500 ölçekli "Rasimpaşa 2. Etap İmar Planı"nda, Bitişik Nizam, H= 18,50 m. yapılaşma koşullarında, "kısmen iskan kısmen de yol" lejandında kalmakta iken, söz konusu parseli kapsayan alan, İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 28.09.2022 tarih ve 9900 sayılı kararı ile "Kadıköy Geleneksel Çarşı ve Moda Kentsel ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı" ilan edilmiştir. Söz konusu alanda 1/5000-1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım-Uygulama İmar Planı yapılıncaya kadar İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 25.11.2022 tarih 10192 sayılı ve 11.04.2023 tarih 10687 sayılı kararı ile belirlenen "Kadıköy Geleneksel Çarşı ve Moda Kentsel ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Şartları"na göre uygulama yapılacaktır.
En Etkin ve En İyi Kullanımı	Banka Şubesi

Değer Tablosu (30.06.2026 tarihli) Tam Hisse Değeri

7 Adet Bağımsız Bölüm (Banka Şubesi)	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
Pazar Değeri	112.960.000	135.552.000	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 kadarıyla 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****Hatice YILDIRIM**
Lisans No: 411318**Fatih TOSUN**
Lisans No:400812

1.	RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
1.1	Rapor Tarihi ve Numarası	6
1.2	Müşteriyi Tanıyan 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	6
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	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Tanımı	8
2.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.Dökümanları Hakkında Bilgi	9
2.2.1	Tapu Kayıtları	9
2.2.1.1	Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri	9
2.2.1.2	Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	9
2.2.2	Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi	10
2.2.3	Kadastro İncelemesi	10
2.3	Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu Bilgileri	10
2.3.1	İmar Durumu	10
2.3.2	Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dokümanları Hakkında Bilgiler	13
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	13
2.3.4	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar	13
2.3.5	Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler	13
2.3.6	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 Gerekliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	13
2.3.7	Değerleme 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 Değerleme Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	13
2.3.8	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	14
2.3.9	Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	14
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	Gayrimenkul Piyasası	15
3.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	17
3.2.1	İstanbul İli	17
3.2.2	Kadıköy İlçesi	18
3.2.3	Osmanağa Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi	18
3.2.4	Ulaşım	18
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	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	20
4.1	Değer Tanımları	20
4.2	Değerleme Yöntemleri	21
5.	DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER	22
5.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler	22
5.2	Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı	22
5.3	Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	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	28
6.1	Pazar Yaklaşımı	28
6.1.1	Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler	28
6.1.2	Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi	28
6.1.3	Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı	28
6.1.4	Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	28
6.1.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar	28
6.1.6	Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	29
6.2	Maliyet Yaklaşımı	29
6.2.1	Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler	29
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	30
6.3.1	Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri	30
6.3.2	Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni	30
6.3.3	Nakit Giriş Ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar	30
6.3.4	İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler	30
6.3.5	Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	30
6.4	Diğer Tespit Ve Analizler (Değerleme İşinin Gerekirmesi Halinde)	30



6.4.1	Direkt Kapitalizasyon Yöntemi.....	30
6.4.2	Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Direkt Kapitalizasyon Yönteminin Kullanılma Nedeni.....	30
6.4.3	Kira Değerinin Belirlenmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar	30
6.4.4	Direkt Kapitalizasyon Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler	30
6.4.5	Direkt Kapitalizasyon Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç.....	31
6.4.6	Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler).....	31
6.4.7	Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları.....	31
6.4.8	Üzerinde Proje Geliştirilen Aresaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	31
6.4.9	Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar.....	31
6.4.10	En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	31
6.4.11	Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	32
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ.....	32
7.1	Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlene 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	33
8.	GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME.....	33
8.1	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklar 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 Gerekerin 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 Gerekçeler Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	33
8.1.5	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fıllı Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	34
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 30.06.2026 tarihinde 2026_894 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Müşteriyi Tanıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerlendirme raporu "Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Metrocity No: 171 A İç Kapı No: 176 Şişli / İstanbul" adresinde faaliyet gösteren "Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" için hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi

Şirketimiz, Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. "Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim Gökay Cad. Ekşi İş Merkezi No: 12 İç Kapı No: 9 Üsküdar / İstanbul" adresinde kurulmuştur. 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 1740 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, müşterimizin talebine istinaden 7 adet bağımsız bölümün 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, Kadıköy İlçesi, Osmanağa mahallesi, 1.601,70 m² yüzölçüme sahip, 10 ada, 94 parsel numaralı niteliği "Arsa" olan ana gayrimenkulde bulunan 35 Nolu niteliği 'Altında Deposu Olan Asma Katlı Dükkan' olan ve 63, 64, 65, 66, 99, 100 Nolu niteliği 'Büro' olan bağımsız bölümlerin Pazar Değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.7 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor, gayrimenkullerin mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, değerlendirme uzmanı Hatice YILDIRIM (Lisans no:411318) ve sorumlu değerlendirme uzmanı Fatih TOSUN (Lisans no:400812) tarafından hazırlanmıştır.

1.8 Değerleme Tarihi

Bu rapor, 25.06.2026 ila 30.06.2026 tarihleri arasında gayrimenkullerin mahallinde ve ilgili resmi dairelerde yapılan araştırmalarda edinilen bilgiler kullanılarak hazırlanmıştır.

1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

Bu rapor, "Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" ile şirketimiz arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 27.04.2026 tarihli 2026.109 nolu dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.



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

Son 3 Yıllık Değerleme Raporu Hakkında Bilgi

	Rapor - 1	Rapor - 2	Rapor- 3
Rapor Amacı	Pazar Değeri Tespiti	Pazar Değeri Tespiti	-
Rapor Tarihi	30.06.2025	31.12.2025	-
Rapor Numarası	2025_700	2025_1819	-
Raporu Hazırlayanlar	Hatice YILDIRIM Fatih TOSUN	Hatice YILDIRIM Fatih TOSUN	-
Toplam Değer (TL) (KDV hariç)	100.000.000	106.780.000	-
Toplam Değer (TL) (KDV dahil)	120.000.000	128.136.000	-
Şeker GYO A.Ş. Hisse Değeri (TL) (KDV hariç)	100.000.000	106.780.000	-
Şeker GYO A.Ş. Hisse Değeri (TL) (KDV dahil)	120.000.000	128.136.000	-

Bu rapora konu olmuş gayrimenkul için şirketimiz tarafından 30.06.2025 tarih ve 2025_700 sayılı değerlendirme raporu ile 31.12.2025 tarih ve 2025_1819 sayılı değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşterimiz, çalışmada konu olan gayrimenkullerin "pazar değerinin" belirlenmesini istemiştir. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.



2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ

2.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Tanımı

Konu gayrimenkuller İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Osmanağa Mahallesi sınırları içerisinde konumlandırılmıştır. Gayrimenkuller Kuşdili Caddesi üzerinde yer almaktadır.

Gayrimenkullerin açık adresi: Osmanağa Mh. Kuşdili Cd. No:12 (B.B No: 35,63,64,65,66,99,100) Kadıköy / İSTANBUL (Adres Kodları; 35 No.lu B.B. : 3073048013, 63 No.lu B.B. : 1581739222, 64 No.lu B.B. : 1673536163, 65 No.lu B.B. : 1673236178, 66 No.lu B.B. : 1672936182, 99 No.lu B.B. : 1725734428, 100 No.lu B.B. : 1725434433)

Gayrimenkullerin Tanımı: 10 ada, 94 parsel numaralı 1.601,70 m² yüzölçüme sahip, niteliği "Arsa" olan ana gayrimenkulde bulunan 35 Nolu niteliği 'Altında Deposu Olan Asma Katlı Dükkan' olan, 63, 64, 65, 66, 99, 100 Nolu niteliği 'Büro' olan bağımsız bölümler yerinde banka şubesi olarak kullanılmaktadır.

Gayrimenkullerin Konumu





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

2.2.1 Tapu Kayıtları

Ana Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri						
İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Yüzölçümü	Niteliği
İstanbul	Kadıköy	Osmanağa	10	94	1.601,70	Arsa
Bağımsız Bölüm Tapu Bilgileri						
Taşınmaz Kimlik No	B.B. Nitelik	Kat	B.B. No	Pay/Payda	Malik	Hisse Cilt Sahife
21635953	Altında Deposu Olan Asma Katlı Dükkan	Zemin	35	110/2880	Şeker Kentsel Dönüşüm Ve Danışmanlık Anonim Şirketi	1/1 92 9116
21635971	Büro	Zemin	63	10/2880	Şeker Kentsel Dönüşüm Ve Danışmanlık Anonim Şirketi	1/1 93 9144
21653375	Büro	Zemin	64	10/2880	Şeker Kentsel Dönüşüm Ve Danışmanlık Anonim Şirketi	1/1 93 9145
21635972	Büro	Zemin	65	10/2880	Şeker Kentsel Dönüşüm Ve Danışmanlık Anonim Şirketi	1/1 93 9146
21653373	Büro	Zemin	66	10/2880	Şeker Kentsel Dönüşüm Ve Danışmanlık Anonim Şirketi	1/1 93 9147
21635997	Büro	2	99	20/2880	Şeker Kentsel Dönüşüm Ve Danışmanlık Anonim Şirketi	1/1 93 9180
21635998	Büro	2	100	24/2880	Şeker Kentsel Dönüşüm Ve Danışmanlık Anonim Şirketi	1/1 93 9181

2.2.1.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri

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

Gayrimenkule ait takyidat bilgileri, müşteri tarafından gönderilen 22.06.2026 tarihli "Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı" belgelerinden edinilmiştir. Belgeler ekte özeti aşağıda sunulmaktadır.

Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri	Tarih	Yevmiye	B.B No
Beyanlar Hanesinde;			
- Yönetim Planı: 03.10.1974	03.10.1974	6524	35, 63, 64, 65, 66, 99, 100
Şerhler Hanesinde;			
- TEDAŞ Lehine Kira Şerhi 15/06/1976	15.06.1976	4590	35, 63, 64, 65, 66, 99, 100

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

Gayrimenkuller üzerinde yer alan takyidatlar raporun "2.2.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri" bölümünde sunulmaktadır. Gayrimenkuller üzerindeki takyidatlarda gayrimenkullerin devredilmesini sınırlayacak herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

Gayrimenkullerin 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

17.03.1975 tarihli Kat İrtifakı Mimari Projesinin, "https://webtapu.tkgm.gov.tr/" adresinden ve Kadıköy Belediyesinde online olarak incelemesi yapılmıştır.

2.2.3 Kadastro İncelemesi

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

2.3 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu Bilgileri

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

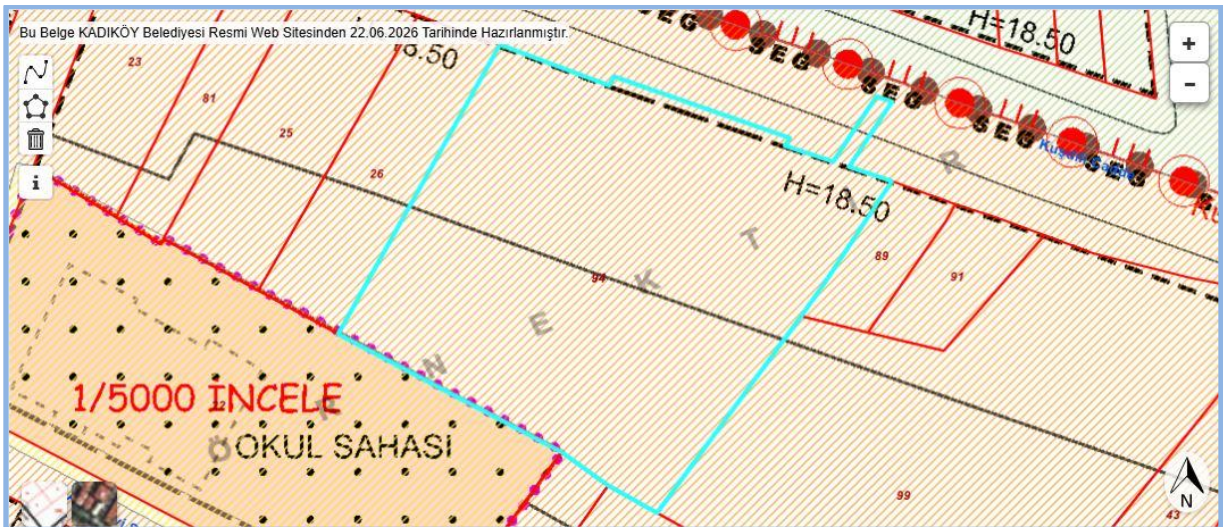
2.3.1 İmar Durumu


Müşteri tarafından alınan yazılı imar durumuna rapor ekinde yer verilmiş olup, güncel imar durumu Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgilerle teyit edilmiştir;

Taşınmazların yer aldığı 10 Ada 94 no.lu parselin; 24.05.1972 tasdik tarihli, 1/500 ölçekli "Rasimpaşa 2. Etap İmar Planı"nda

- Bitişik Nizam,
- H= 18,50 m
- Kısmen iskan kısmen de yol alanında kalmaktadır. (Yol alanı kent rehberi üzerinden yaklaşık 36.62 m² olarak hesaplanmıştır.)
- Parselde veya parsel komşuluğunda tescilli/tespitli eski eser bulunması halinde Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan görüş alınacaktır.

Söz konusu parseli kapsayan alan, İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 28.09.2022 tarih ve 9900 sayılı kararı ile "Kadıköy Geleneksel Çarşı ve Moda Kentsel ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı" ilan edilmiştir. Söz konusu alanda 1/5000-1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım-Uygulama İmar Planı yapılıncaya kadar İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 25.11.2022 tarih 10192 sayılı ve 11.04.2023 tarih 10687 sayılı kararı ile belirlenen "Kadıköy Geleneksel Çarşı ve Moda Kentsel ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Şartları"na göre uygulama yapılacağı bilgisi edinilmiştir. Söz konusu karar görselleri aşağıda yer verilmiştir.



Meri İmar Planı	- (24.5.1972) : (1/500 Ölçekli) : RASİMPAŞA 2. ETAP PLANI - (22.2.1979) : (1/25000 Ölçekli) : İSTANBUL KAT NİZAMLARI PLANI- - (20.2.2022) : (1/500 Ölçekli) : 24.05.1972 ONAYLI RASİMPAŞA ALTIYI II. ETAP PLANI VE DEĞİŞİKLİKLERİNE YAĞMURSUYU VE GRİ SU TOPLAMA TANKINA İLİŞKİN PLAN NOTLARININ İLAVESİ - (16.3.2023) : (1/500 Ölçekli) : RİSKLİ YAPILARA İLİŞKİN 24.05.1972 ONAYLI 1/1000 ÖLÇEKLİ KADIKÖY RASİMPAŞA 2. ETAP İMAR PLANI VE DEĞİŞİKLİKLERİNE AİT 29.11.2021 ONAYLI PLAN NOTU İLAVESİNE ASKI SÜRESİNDE YAPILAN İTİRAZ DEĞERLENDİRME PLANI - (28.9.2022) : (1/1000 Ölçekli) : KADIKÖY GELENEKSEL ÇARŞI VE MODA KENTSEL VE 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI GEÇİŞ DÖNEMİ KORUMA ESASLARI VE KULLANMA ŞARTLARI		
Plan Fonksiyon	İskan		
■ KADASTRO PARSELİ			
Tasdik Tarihi	-	Tapu Mahallesi	OSMANAĞA
Ölçeği	-	Pafta	12
İlçe	KADIKÖY	Ada/Parsel	10 / 94 
İdari Mahalle	OSMANAĞA	Parsel Alanı (1)	1565,08 m ² (Belirtilen fonksiyon alanı, bilgisayar ölçümüdür. Parselin fonksiyon alanında kalan net parsel m2 si inşaat istikamet röleve belgesi alındıktan sonra tespit edilebilir.)
Bina Yüksekliği	n:18.50	Kat Adedi	-
Ön Bahçe	KROKİ	İnşaat Nizamı	BİTİŞİK
Yan Bahçe	KROKİ	T.A.K.S.	
Arka Bahçe	KROKİ	K.A.K.S.	
Bina Derinliği	KROKİ	Kot Alınacak Nokta	
Bina Genişliği	KROKİ		

Kaynak : <https://webgis.kadikoy.bel.tr/imar durumu/imar.aspx?parselid=2771>

**T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI**
İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu

KARAR

Toplantı Tarihi ve No : 25.11.2022 / 574
Karar Tarihi ve No : 25.11.2022 / 10192


Toplantı Yeri
İSTANBUL

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 28.09.2022 tarih ve 9900 sayılı kararı ile ilan edilen Kadıköy Geleneksel Çarşı ve Moda Kentsel ve 3. Derece Arkeolojik Sıt Alanına İlişkin olarak 2863 sayılı yasanın 17. Maddesi doğrultusunda geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarının belirlenmesi için sit ilanından önce geçerli olan plan paftaları ile plan koşullarının ve geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarına ilişkin görüşlerin iletilmesi istenilen 12.10.2022 tarih ve 6-25087147-182-3062655 sayılı Müdürlük yazısı, söz konusu plan bilgileri ile görüşlerin iletildiği Kadıköy Belediye Başkanlığının 13.11.2022 tarih ve E-85812958-622.07-1518525 sayılı yazısı, 23.11.2022 tarih ve 1735053 kayıt sayılı uzman raporu okundu, ekleri ve 34.23.201 sayılı dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Kadıköy Geleneksel Çarşı ve Moda Kentsel ve 3. Derece Arkeolojik Sıt Alanı Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Şartlarının aşağıdaki şekilde belirlenmesine karar verildi.

KADIKÖY GELENEKSEL ÇARŞI VE MODA KENTSEL VE 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI GEÇİŞ DÖNEMİ KORUMA ESASLARI VE KULLANMA ŞARTLARI

- Tescilli kültür varlıklarının esaslı onarımına ilişkin röleve-restitüsyon-restorasyon vb. projeler, meri mevzuat hükümleri doğrultusunda koruma bölge kuruluna iletilir.
- Tescilli yapılarda, uygulamanın onaylı projesine uygun tamamlandığına dair denetleme sorumlusu mimar ve KUDEB'in teknik raporu ile uygulama sonrası fotoğraflarının koruma bölge kurulunca değerlendirilerek uygun bulunmasından sonra ilgili yönetmelik doğrultusunda yapı kullanma izin belgesi verilir.
- Tescilli 1. Grup yapıların tadilat ve tamiratlarında KUDEB tarafından izin verilmeden önce koruma bölge kurulundan görüş alınacaktır. Tescilsiz veya tescilli 2. grup yapılarda basit onarım, tadilat, tamirat uygulamalarında ilgili mevzuat gereğince ilgili KUDEB'den izin alınacaktır.
- Riskli yapı raporu alan parseller ile 28.09.2022 tarihli ve 9900 sayılı kural kararının Belediyesine tebliğ tarihi olan 26.10.2022 tarihinden önce belediyesi tarafından yıkım ruhsatı verilen parsellerin 2863 sayılı kanun ve ilke kararları hükümlerine aykırı olmamak kaydıyla, ölçekli bir çizim üzerinde hazırlanacak öneri imar durum belgesi, taşınmazın ve bulunduğu ada ile komşuluğunda kalan yapılara ait yasal tepekkül listesi ve siluet çarışması, mevcut kullanım durumu (yapının fonksiyonu, kat adedi vb), taşınmazın ve varsa aynı adada ve/veya komşuluğunda bulunan tescilli yapıların cephe örneği, kot durumunu gösteren bilgi fiyü ve fotoğraf albümünün onaylı örnekleri ilgili belediyesinin uygun görüşü ile birlikte koruma bölge kuruluna iletilir, koruma bölge kurulunun uygun göreceği imar durumu doğrultusunda hazırlanacak mimari projeler ilgili belediyesinin uygun görüşüyle koruma bölge kuruluna iletilir.


Müdür V.

1 / 4


**T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI**
İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu

KARAR

Toplantı Tarihi ve No : 25.11.2022 / 574
Karar Tarihi ve No : 25.11.2022 / 10192

Toplantı Yeri
İSTANBUL

- 2863 sayılı yasanın 17. Maddesi gereğince 28.09.2022 tarihli ve 9900 sayılı kural kararının ilanıdan önce imar mevzuatına ve onaylı imar planlarına uygun olarak almış yapı ruhsatı ve eklerine göre subasman seviyesi tamamlanmış yapıların inşasına devam edilebilecek, subasman seviyesi tamamlanmamış yapıların yapı ruhsatları iptal edilecektir. Ruhsatı iptal edilen parseller dördüncü maddede sıralanan belgelerle birlikte ilgili belediyesinin uygun görüşü ile koruma bölge kuruluna müracaat edilebilecektir.
- Sit ilanından önce koruma bölge kurulunca tescilli kültür varlığı doküsüne göre incelenerek uygun görülmüş olan yeni yapılanma projeleri, kural kararlarının devamlılığı ve doku özelliklerine göre inceleme yapılmış olması sebepleriyle geçerli sayılacaktır. Ancak alanın aynı zamanda 3. derece arkeolojik sıt alanı ilan edilmiş olması nedeniyle inşaat izni verilmeden önce ilgili müze müdürlüğüne sondaj kazısı gerçekleştirilerek, sondaj sonuçlarına ilişkin rapor koruma kuruluna iletilip kural kararı alındıktan sonra uygulamaya geçilebilecektir.
- Can ve mal emniyeti açısından tehlike arz eden riskli yapılarla güçlendirme yapılabilir. Güçlendirme projeleri ve statik raporları, yapının onaylı ruhsat projesi ve güncel rölevesi ile birlikte ilgili belediyesinin uygun görüşüyle koruma bölge kuruluna iletilir.
- Yukarıda belirtilen 4., 5., 6. ve 7. maddelerdeki şartları sağlanmaya kadar uygulama yapılamaz.
- Kamusal ihtiyaçları (eğitim, sağlık, teknik altyapı, park, rekreasyon, ibadet vb. sosyal ve teknik altyapı alanları) karşılamaya yönelik kamu kurum ve kuruluşlarına yapılacak veya yaptırılacak, mülkiyeti kamu elinde olan veya kamusal kullanıma tahsis edilmiş alanlarda mülkiyetin belgelenmesi ve 2863 sayılı Kanun ve İlke Kararları hükümlerine aykırı olmamak kaydıyla, ölçekli bir çizim üzerinde hazırlanacak mimari avan proje; taşınmazın ve bulunduğu ada ile komşuluğunda kalan yapılara ait yasal tepekkül listesi ve siluet çarışması, mevcut kullanım durumu (yapının fonksiyonu, kat adedi vb), taşınmazın ve varsa aynı adada ve/veya komşuluğunda bulunan tescilli yapıların cephe örneği, kot durumunu gösteren bilgi fiyü ve fotoğraf albümünün onaylı örnekleri ile birlikte ilgili belediyesinin uygun görüşü ile koruma bölge kuruluna iletilir.
- Sit ilanından önce kazı faaliyetleri başlamış ya da yıkım işlemi yapılmış parsellerde, can ve mal kaybını önlemeye yönelik olarak, komşu yapılara statik yünden zarar vermemesini sağlayacak önlemler (güçlendirme, iksa vb.) ilgili belediyesinin uygun görüşü ile koruma bölge kuruluna iletilir.
- Alanda belediyesine yapı izin belgesi (yapı ruhsatı) verilmeden önce, ilgili müze müdürlüğü uzmanları tarafından sondaj kazısı gerçekleştirilerek, sondaj sonuçlarına ilişkin rapor ilgili müze müdürlüğüne koruma bölge kuruluna iletilip kural kararı alındıktan sonra uygulamaya geçilecektir.


Müdür V.

2 / 4

**T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI**
İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını
Koruma Bölge Kurulu

KARAR

Toplantı Tarihi ve No : 25.11.2022 / 574
Karar Tarihi ve No : 25.11.2022 / 10192

Toplantı Yeri
İSTANBUL

12. Koruma bölge kurulunca uygun bulunan mimari projelerin temel hafriyatları ve zemine müdahale içeren uygulamalar ilgili müze müdürlüğü denetiminde yapılacaktır.

13. Alanda yapılacak zorunlu altyapı çalışmaları, koruma bölge kurulundan gerekli izinler alınarak ve ilgili müze müdürlüğü denetiminde yapılacaktır.

14. Cins değişikliğine ilişkin talepler, ilgili idareler kanalıyla koruma bölge kuruluna iletilecektir.

15. Tescilsiz yapılarda, onaylı projesine göre tamamlanan uygulamalara ilişkin KUDEB'in teknik raporu ile uygulama sonrası fotoğrafları koruma bölge kurulu müdürlüğüne iletilecek, koruma bölge kurulu müdürlüğünün uygun görüş yazısı doğrultusunda ilgili idarelerce yapı kullanma izin belgesi verilebilecektir.

16. Kentisel dokunun değiştirilmeden korunması esas olup, ifraz ve tevhit yapılamaz. Ancak kamu yararı, yapılaşma koşullarının sağlanmaması vb. zorunlu durumlarda koruma bölge kurulunun uygun görüşü alınarak ifraz ve tevhit yapılabilir.

17. Kurulumuzun 28.09.2022 tarih ve 9900 sayılı kararı ile belirlenen sit alanı ve etkilene geçiş sahası sınırlarının yapı adası ortasından geçtiği yerlerde parsel sınırları esas alınmış olup, sit alanı ve etkileşim geçiş sahası sınırlarının parsel sınırları ile örtüşmediği durumlarda sit alanı sınırları, aplikasyon krokisinde belirtilen parsel sınırı olarak uygulanacaktır.


18. Rüşhata tabi olmayan (sökülüp-takılabilir malzeme ile yapılan) uygulamalara ilişkin öneriler, belediyesinin uygun görüşü ile koruma bölge kuruluna iletilecektir.

19. Tescilsiz parsellerin, koruma amaçlı uygulama imar planı onaylanıncaya kadar açık otopark olarak kullanımına ilişkin talepler, hazırlanacak bilgi-belgeler ve ilgili belediyesinin uygun görüşü ile koruma bölge kuruluna iletilebilecektir.

20. Sit alanında görünürlüğüne yol açan müdahalelerin engellenmesi için tabela-reklam vb. uygulamalara dair koruma bölge kurulundan izin alınacaktır.

21. Tescilsiz ağaçların sürdürülebilirliğini sağlamaya dönük, ağaç/biçki örtüsünün bakım veya budama faaliyetleri ilgili idarelerin denetiminde yürütülebilir. Ancak biçki örtüsünü, topografik yapıyı tahribata yönelik uygulamada bulunulamaz. Ağaç kesimi veya yapısal peyzaj düzenlemeleri koruma bölge kurulu izni alınmadan gerçekleştirilemez.

22. Tescilli ağaçların bulunduğu parsellerde Çakışan Alanlara İlişkin Protokol gereği yapılacak her türlü uygulama önceki koruma bölge kurulu kararı ile birlikte nihai değerlendirme ilgili tabiat varlıklarını koruma bölge komisyonunca yapılacaktır.


Hüseyin KILMAZ
Müdür V.

3 / 4

**T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI**
İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını
Koruma Bölge Kurulu

KARAR

Toplantı Tarihi ve No : 25.11.2022 / 574
Karar Tarihi ve No : 25.11.2022 / 10192

Toplantı Yeri
İSTANBUL

23. Kentisel ve 3. derece arkeolojik sit alanının doğal sit alanı ve doğal anıtlarla çakıştığı yerlerde, Çakışan Alanlara İlişkin Protokol gereği geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca onaylandıktan sonra yürürlüğe girecektir.

24. Yukarıda belirtilen hususlar dışında herhangi bir talebin bulunması halinde koruma bölge kurulundan görüş alınacaktır.


Prof. Dr. S. Yücel ŞENYURT
İMZA


BAŞKAN YARDIMCISI
Barış HAN
İMZA

ÜYE
Eyüp Cendel ERSOY
İMZA

ÜYE
Egref ALBAYRAK
İMZA

ÜYE
Zehra UÇAR
İMZA

ÜYE
Cebirail ÇETİNKAYA
İMZA

ÜYE
Cemal Can ANSEN
İst. B.Şehir Bld. Tems.
İMZA

ÜYE
Ferdî SEYMEN
Kadıköy Bld. Tems.
İMZA

ÜYE
Buket AKDAĞ SARI
ev. Şeh. İkl. Değ. İl Md. Tems.
İMZA

ÜYE
Tuğba TETİK KURT
İst. Vakıflar 2. Böl. Md. Tems.
(BULUNMADI)

ÜYE
Rahmi ASAL
İst. Ark. Mz. Md.
(BULUNMADI)

25.11.2022-G.B.

4 / 4

**T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI**
İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını
Koruma Bölge Kurulu


KARAR


Toplantı Tarihi ve No : 11.04.2023 / 595
Karar Tarihi ve No : 11.04.2023 / 10687

Toplantı Yeri
İSTANBUL

İstanbul ili, Kadıköy İlçesi, Kurulumuzun 28.09.2022 tarih ve 9900 sayılı kararı ile ilan edilen Kadıköy Geleneksel Çarşı ve Moda Kentisel ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanına ilişkin 25.11.2022 tarih ve 10192 sayılı kararımız ile belirlenen geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarında, 1017 ada 117 parselde tektit edilen işe avan projeksiyle ilgili olarak tereddüde düşüldüğü ifade edilen Kadıköy Belediye Başkanlığının 30.03.2023 tarih ve E.38354361-622-1676698 sayılı yazısı ile kamusal kullanıma (okul, hastane, cami, vb) yönelik kamu hizmetinin sürekliliğini ve ivedilikle işlenilmesini tamamlanmasını arz eden yapılaşma taleplerinde herhangi bir gecikmeye mahal vermemek adına ve Kadıköy Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 30.03.2023 tarihi ve 1676698 sayılı yazısı doğrultusunda kamu yapılarını ilişkin Kadıköy Geleneksel Çarşı ve Moda Kentisel ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Şartlarının 9. Maddesinde düzenlenen yapılması için Kuruma Bölge Kurulu Müdürlüğünce hazırlanan çalışmanın yapılmasına karar verilen Kurulumuzun 30.03.2023 tarih ve 10627 sayılı kararı, 10.04.2023 tarih ve 1995103 kayıt sayılı uzman raporu okundu, ekleri ve 34.23.201 sayılı dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda,

İstanbul ili, Kadıköy İlçesi, Kadıköy Geleneksel Çarşı ve Moda Kentisel ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanına İlişkin Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Şartlarının 9. Maddesinin "Kamusal ihtiyaçları (okul, sağlık, teknik altyapı, park, rekreasyon, ibadet vb. sosyal ve teknik altyapı alanları) karşılamaya yönelik kamu koruma ve korumasız olarak yapılacak veya yapılmış olan malikîyet kamu elinde olan veya kamusal kullanıma tahsis edilmiş alanlarda malikîyetin belçelenmesi ve 2863 sayılı Kanun ve İktisat Kanunlarının hükümlerine aykırı olmamak kaydıyla, ilçedeki bir çitimi üzerinde hazırlanacak mimari avan projesi, tasınmaz ve çevresine ilişkin yeterli sayıda analizer (silnet, fotoğraf albümü vb.) ve kot durumunu gösteren bilgi fiyadı ile birlikte ilgili belediyesinin uygun görüşüyle koruma bölge kuruluna iletilecektir" şeklinde güncellenmesine karar verildi.


Prof. Dr. S. Yücel ŞENYURT
İMZA


Hüseyin KILMAZ
Müdür

BAŞKAN YARDIMCISI
Cebirail ÇETİNKAYA
İMZA

ÜYE
Eyüp Cendel ERSOY
İMZA

ÜYE
Egref ALBAYRAK
İMZA

ÜYE
Zehra UÇAR
İMZA

ÜYE
Cemal Can ANSEN
İst. B.Şehir Bld. Tems.
İMZA

ÜYE
Ferdî SEYMEN
Kadıköy Bld. Tems.
İMZA

ÜYE
Buket AKDAĞ SARI
Çev. Şeh. İkl. Değ. İl Md. Tems.
(BULUNMADI)


ÜYE
İhsan ERİŞ
İst. Vakıflar 2. Böl. Md. Tems.
İMZA

ÜYE
Rahmi ASAL
İst. Ark. Mz. Md.
(BULUNMADI)

11.04.2023-G.B.

**KADIKÖY
BELEDİYESİ**

**T.C.
KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI**
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : E-38354364-115.02.01-272551
Konu: 12 pafta, 10 ada, 94 parsel hk.

ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİNE

Emniyet Evleri Mah., Akarsu Cad., Promesa D Kapısı No : 3/51, Kağıthane-İSTANBUL

İlgi : 11.11.2025 tarihli ve 2722651 sayılı başvurunuz.

İlgi başvuruya konu, Kadıköy-Osmanağa Mahallesi, 12 pafta, 10 ada, 94 parsel; 24.05.1972 t.t.İli 1/500 ölçekli Rasımpaşa 2. Etap Planda H:18.50, Bitişik Nizam, İskan Alanında kısmen de yolda kalmakta iken; söz konusu parseli kapsayan alan İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 28.09.2022 tarih ve 9900 sayılı kararı ile Kadıköy Geleneksel Çarşı ve Moda Kentisel ve 3. Derece Arkeolojik Sit alanı ilan edilmiştir.

25.11.2022 tarih ve 10192 sayılı, 11.04.2023 tarih ve 10687 sayılı kararları ile de Kadıköy Geleneksel Çarşı ve Moda Kentisel ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Şartları belirlenmiş olup yazımız ekinindedir.

Bilgilerinizi rica ederim.

Anıl Halis AKAR
İmar ve Şehircilik Müdürü

Ek:
1- Plan Örneği
2- Kurul Kararı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Belge doğrulama kodu:0C0510ACA8F7 Doküman No:272551 Belge Doğrulama Adresi:https://www.turkiye.gov.tr/kadikoy-belediyesi-ebys
Hassanpaşa Mah. Fahrettin Kerim Gökay Cad. No:2 Kadıköy-İSTANBUL
Telefon: 02165425000 dhl.1345(*) Kep. kadikoy.belediyesi@hso1.kep.tr
e-posta: bilgi@kadikoy.bel.tr internet adresi: http://www.kadikoy.bel.tr

Bilgi için
Sinem TELATAR

1 / 1

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

Kadıköy Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemeler sonucunda, aşağıda detayları sunulan evraklara ulaşılmıştır

Web Tapu

17.03.1975 tarihli Kat İrtifakı Mimari Projesinin, "https://webtapu.tkgm.gov.tr/" adresinden online olarak incelemesi yapılmıştır.

Kadıköy Belediyesi İmar Arşivi

- 03.07.1964 tarihli **Temel Tezkeresi**
- 13.01.1966 tarih ve 188 sayılı **Yapı Muayene Raporu**
- 18.05.1967 tarih ve 1673 sayılı **Yapı Muayene ve Kullanma İzni Raporu**
- 11.07.1974 tarih, 13-7 sayılı 2.461 m² inşaat alanı için verilen **Yapı İzin Belgesi**
- 10.03.1975 tarih ve 1818 sayılı **Yapı Muayene ve Kullanma İzni Raporu**
- 12.06.1975 tarih ve 4975 sayılı **Yapı Muayene ve Kullanma İzni Raporu**
- 30.04.1976 tarih ve 76/2430 sayılı **Yapı Kullanma İzin Belgesi**
- 02.01.1985 tarih, 27/9 numaralı **Ruhsat ve Yapı Kullanma İzini Birlikte Belgesi**
- 04.05.2019 tarih, 54A4RS4F sayılı 1.601,70 m² arsa alanı, 972,59 m² b.b. alanı, 35, 63, 64, 55, 66, 69, 100 nolu b.b. iler için alınan **Yapı Kayıt Belgesi** (Taşınmazların birleştirilmesi için alınmış)
- 17.03.1975 tarihli tadilat projesi
- 02.01.1985 tarihli 27-09 nolu af kapsamında alınan ruhsat ve yapı kullanma izni birlikte belgesine esas röleve projesi

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. Gayrimenkulün hukuki durumunda herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

Söz konusu alanda 1/5000-1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım-Uygulama İmar Planı yapılıncaya kadar İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 25.11.2022 tarih 10192 sayılı ve 11.04.2023 tarih 10687 sayılı kararı ile belirlenen Kadıköy Geleneksel Çarşı ve Moda Kentsel ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Şartlarına göre uygulama yapılacaktır.

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

Değerlemeye konu gayrimenkullerle ilgili, değerlendirme tarihi itibarıyla, herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı veya riskli yapı kararı bulunmamaktadır.

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

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

2.3.6 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

Ana taşınmaz için 2981 sayılı yasaya göre 02.01.1985 tarih ve 27-9 sayılı ruhsat ve yapı kullanma izni birlikte belgesi verilmiş olup kat mülkiyeti kurulmuştur. Değerleme konusu taşınmazlar yerinde birleştirilerek kullanılmakta olup bu aykırılığa yönelik 04.05.2019 tarih ve 54A4RSS4F numaralı yapı kayıt belgesi alınmıştır. Yapı kayıt belgesi, bağımsız bölüm birleştirilmesine yönelik projeden farklı yapılan uygulamayı gidermek için alınmıştır.

Gayrimenkullerin yasal belgeleri hakkında detaylı bilgileri raporumuzun "2.3.2 Gayrimenkullerin Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler" başlığı altında sunulmaktadır.

2.3.7 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 gayrimenkuller, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir.

2.3.8 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

Gayrimenkullerin arsası üzerinde planlanan yeni bir gayrimenkul projesi bulunmamaktadır. Raporla proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

2.3.9 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapor konu gayrimenkullere ait Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.

3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

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

2026 yılının ilk çeyreğinde küresel büyüme görünümü ılımlı bir seyir izlemektedir. IMF, Nisan 2026 Dünya Ekonomik Görünüm Güncellemesi'nde küresel büyüme tahminini 2026 için %3,1 düzeyinde korurken; OECD Mart 2026 Ara Görünüm Raporu'nda küresel büyümenin %2,9'a yumuşayacağını öngörmüştür. ABD ekonomisinde dezenflasyon süreci sürmekte, FED politika faizini %4,25-4,50 bandında tutmakta; Avrupa Merkez Bankası ise Mart 2026 toplantısında politika faizinde 25 baz puanlık indirmeye giderek mevduat faizini %2,50'ye çekmiştir. Şubat ayında başlayan İran savaşı ve Hürmüz Boğazı krizi nedeniyle ve ateşkes ve barış görüşmeleri doğrultusunda Brent petrol varil başına 80-120 ABD doları bandında sert dalgalı seyrini korurken, jeopolitik risk primi küresel yatırım iştahını sınırlayan temel faktör olmayı sürdürmektedir.

Şubat ayı sonunda başlayan ABD/İsrail-İran Savaşı sonrası enerji fiyatları keskin bir şekilde artarken küresel ekonomik görünüme ilişkin belirsizlikler yükselmiştir. Körfez ülkelerine İran tarafından yapılan misilleme saldırıları ve Hürmüz Boğazı'ndan tanker geçişinin durması ile enerji arzında aksamlar ve nakliye maliyetlerinde artışlar görülmüştür. Enerji fiyatlarındaki artışın geçtiğimiz yılın haziran ayında gerçekleşen ABD/İsrail-İran Savaşı'na kıyasla çok daha belirgin olduğu görülmektedir.

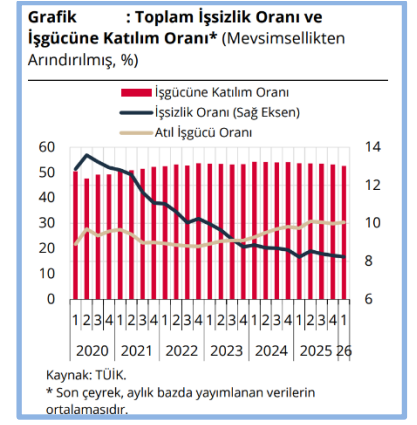
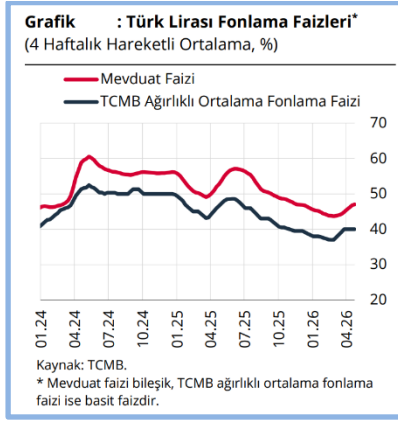
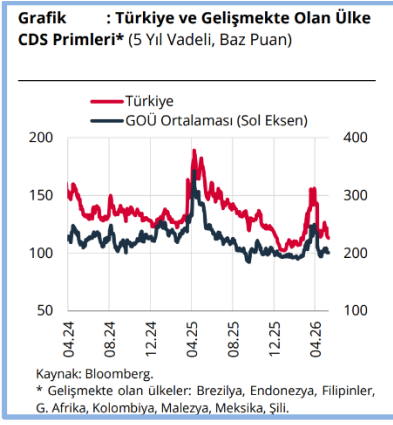
ABD'de yürürlükte olan gümrük tarifelerinin bir bölümü, yargı süreci sonrasında iptal edilmiştir. İptal edilen tarifelerin yerine yenileri getirilmiş olsa da süreç sonrasında ortalama tarife oranlarının gerilediği görülmektedir. Bu olumlu gelişmeye rağmen, artan jeopolitik riskler nedeniyle nisan ayı küresel bileşik PMI endeksi şubat ayına göre 1,6 puan gerilemiştir. Öncü göstergeler girdi maliyetlerinde artışlara ve tedarik zincirlerinde aksamlara işaret etmektedir. Mart ayında, ilgili PMI endeksi, imalat sanayinde tedarik sürelerinin uzadığını işaret ederek 2022 yılı üçüncü çeyreğinden bugüne kadar olan en düşük düzeyine gerilemiştir. Girdi fiyatları endeksindeki artış eğilimi dikkat çekicidir.

Türkiye ekonomisi 2025 yılını %3,6 büyümeyle tamamlamıştır. Yılın son çeyreğinde yıllıklandırılmış büyüme %2,8 düzeyinde gerçekleşmiş, IMF, Nisan 2026 Görünümünde Türkiye için 2026 büyüme tahminini %3,4'e revize etmiştir (önceki tahmin %3,6 idi); OECD beklentisiyse %3,2 seviyesindedir. TÜFE yıllık bazda Aralık 2025 sonunda %28,5 iken Mart 2026 sonunda %27,4'e gerilemiş, aylık enflasyon serisi birinci çeyrek boyunca %2,4 (Ocak) - %2,1 (Şubat) - %1,9 (Mart) eğilimiyle yumuşama işareti vermiştir. Bu çerçevede Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası, 2026 brinci çeyrekte ölçülü bir parasal gevşeme patikasına geçmiş; Ocak 2026 PPK toplantısında politika faizini %40'tan %39'a, Mart toplantısında ise %39'dan %37'ye indirmiştir (2025 dördüncü çeyrek itibarıyla %38 seviyesindeydi). Gecelik borç verme faizi %41,50'den %40,00'a, borçlanma faizi %37,00'den %35,50'ye çekilmiştir.

Gelişmekte olan ülkelere sermaye akımları birinci çeyrek boyunca ılımlı pozitif seyrini korumuş; JP Morgan EMBI spread'leri 310-340 baz puan bandında yataylaşmıştır. Uluslararası yatırımcıların Türkiye'deki sabit getirili varlıklara portföy girişleri birinci çeyrek boyunca net pozitif kalırken, borsa tarafında yabancı payı %35 seviyesinin hafif altında seyretmiştir. Küresel emlak ve emtia piyasalarında önemli bir yapısal şok gözlenmemiş; altın fiyatlarındaki yıllık bazda yüksek seyreden prim ise dolarizasyon dinamiklerine yatay etki etmektedir.

ABD/İsrail-İran Savaşı'nın etkisiyle finansal piyasalarda yüksek oynaklık gözlenmiş ve başta emtia piyasaları olmak üzere finansal piyasalarda belirsizlik artmıştır. Bu durum, finansal varlık fiyatlamalarının ve portföy hareketlerinin seyrinde etkili olmuştur. Türkiye CDS primi, artan belirsizlikle beraber GOÜ risk primlerine benzer biçimde yükselerek, 11 Mayıs itibarıyla 226 baz puan seviyesine gelmiştir. TCMB brüt uluslararası rezervleri, 52,7 milyar ABD doları azalarak 165,5 milyar ABD doları seviyesine gerilemiştir.





2025 yılının dördüncü çeyreğinde yıllık ve çeyreklik bazda büyüme oranları gerilemiş, iktisadi faaliyet potansiyelinin altında bir büyüme kaydetmiştir. Dördüncü çeyrekte Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), yıllık bazda yüzde 3,4, çeyreklik bazda ise yüzde 0,4 oranında artmıştır. zel tüketim ve toplam yatırımlar yıllık büyümeye pozitif katkı vermiştir. Çeyreklik bazda ise özel tüketimde artış olurken toplam yatırımlar sınırlı olarak gerilemiştir. Söz konusu dönemde, mal ve hizmet ithalatında artış, ihracatında ise düşüş gerçekleşmiştir. Böylelikle net ihracatın çeyreklik büyümeye katkısı negatif yönde olmuştur. Bu çerçevede, iktisadi faaliyet, son çeyrekte hız kesmeye devam ederek potansiyelinin altında bir büyüme sergilemiştir. 2025 yılı genelinde ise büyüme yüzde 3,6 oranında gerçekleşmiştir. Özel tüketimin yıllık büyümeye verdiği katkı sınırlı olarak gerilemiş, yatırımların katkısı artmış, net ihracat ise büyümeyi sınırlamıştır.

2026 yılının ilk çeyreğine ilişkin göstergeler iktisadi faaliyette ivme kaybına işaret etmekte, talep koşullarının dezenflasyon sürecine verdiği desteğin sürdüğünü ima etmektedir. Söz konusu dönemde, altın hariç perakende satışların büyümesi bir önceki çeyreğin sınırlı üzerinde gerçekleşmiş; ancak satışlar uzun dönem eğiliminin altında seyretmeye devam etmiştir. Beyaz eşya ve otomobil satışları ilk çeyrekte azalmıştır. Aynı dönemde kartla yapılan harcamalar çeyreklik bazda sınırlı bir artış göstermekle birlikte, harcamaların çeyreklik büyümesi yavaşlamıştır. Nisan ayına ilişkin veriler, kart harcamalarındaki zayıf seyrin sürdüğüne işaret etmektedir. Tüketim harcamalarına ilişkin firma görüşmelerinden elde edilen bulgular da yurt içi satışlarda yılın ilk çeyreğinde yavaşlama olduğunu ima etmektedir. Üretim tarafında ise sanayi üretimi ilk çeyrekte yataya yakın seyretmiştir. Tipik oynaklık sergileyen sektörler dışlandığında sanayi üretimi çeyreklik bazda sınırlı olarak gerilemiştir.

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

2022				2023				2024				2025				2026
I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
7,8	7,6	4,1	3,1	4,0	4,6	6,5	4,9	5,3	2,3	2,8	3,2	2,5	4,7	3,8	3,4	2,5

Tüketici enflasyonu nisan ayında yüzde 32,37 olarak gerçekleşmiştir. Son üç aylık dönemdeki gelişmeler alt kalem bazında değerlendirildiğinde, yıllık enflasyona enerji ve gıda grupları artırıcı yönde katkıda bulunurken temel mallar ile alkol-tütün-altın gruplarının katkısı azaltıcı yönde olmuştur. Rapor döneminde yaşanan jeopolitik gelişmeler hem belirsizliğe hem de arz şoklarına yol açarak enflasyonist baskıları artırmıştır. Yurt içi enerji fiyatları küresel enerji emtia fiyatlarındaki gelişmeler sonucu önemli ölçüde yükselmiştir. Küresel Arz Zinciri Baskı Endeksi tarihsel ortalamasının üzerinde seyrederken Hürmüz Boğazı'ndaki gelişmeler, alternatif rota arayışları nedeniyle teslimat sürelerini uzatmış, artan güvenlik riskleri sigorta primleri ve navlun maliyetlerini yükseltmiştir. Diğer taraftan, Türk lirasında dönem boyunca gözlenen istikrarlı seyir maliyet baskılarını sınırlamıştır. Bu görünüm altında emtia kanalının etkisiyle üretici fiyatları kaynaklı maliyet baskıları güçlenmiştir.

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

	May.25	Haz.25	Tem.25	Ağu.25	Eyl.25	Eki.25	Kas.25	Ara.25	Oca.26	Şub.26	Mar.26	Nis.26
TÜFE	35,4	35,0	33,5	33,0	33,3	32,9	31,1	30,9	30,7	31,5	30,9	32,4
Yİ-ÜFE	23,1	24,5	24,2	25,2	26,6	27,0	27,2	27,7	27,2	27,6	28,1	28,6

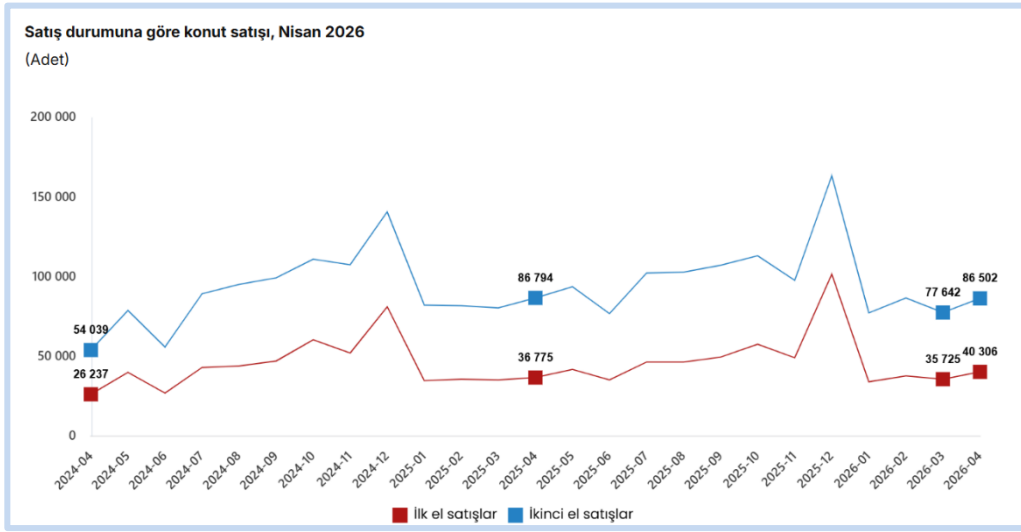
Enflasyon tahmini 2026 yıl sonunda yüzde 26, 2027 yıl sonunda ise yüzde 15 olarak yukarı yönlü güncellenmiştir. Enflasyonun, 2028 yıl sonunda yüzde 9'a geriledikten sonra orta vadede yüzde 5 enflasyon hedefi etrafında istikrar kazanacağı öngörülmektedir.

3.1.1 Gayrimenkul Piyasası



2026 yılının ilk çeyreği, Türkiye gayrimenkul piyasasının iki yıllık sıkılaştırma döngüsünden çıkış patikasına girdiği geçiş dönemi olarak nitelendirilebilir. Politika faizinin %38'den %37'ye indirilmesi, aylık enflasyonun Mart'ta %1,9'a çekilmesi ve ipotekli kredi maliyetlerindeki gevşeme, talep tarafında kredili alımların payını tek çeyrekte yaklaşık 7 puan artırarak toplam satışların beşte birine yaklaştırmıştır. Buna karşılık nominal fiyat artışları hâlâ enflasyonun altında kalmakta, yeni kiracı kiralari ise enflasyon üzerinde seyrederek yatırımcı açısından kira getirisini iyileştirmektedir. Yabancı satışlarındaki zayıflık ise kurun reel değerlenmesi ve uluslararası gayrimenkul pazarlama düzenlemelerinin sıkılaştırılmasının birleşik etkisidir. Sonuç olarak 2026 birinci çeyrek; hacim anlamında mevsimsel normalleşme, kompozisyon anlamında ipoteğe dönüş, değerlendirme anlamında reel düzeltmenin sonlarına yaklaşılması ve getiri anlamında kiradan sermaye kazancına kayış dönemi olmuştur.

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



2025, Türkiye konut piyasasında belirgin bir toparlanmanın gerçekleştiği bir yıl olmuş; yıl genelinde toplam 1.688.910 konut satışı yapılmış, bu da 2024'e kıyasla %14,3'lük bir artışa işaret etmiştir. Aralık 2025 tek başına 254.777 satışla yılın en yüksek hacimli ayı olmuş; ipotekli satışlar aynı ayda 29.149 adet, yabancılara satış ise 2.541 adet düzeyinde gerçekleşmiştir. 2026 yılının ilk çeyreğinde toplam konut satışı 349.396 adet olarak gerçekleşmiş; bu rakam 2025 dördüncü çeyrek toplamı olan 560.183'e kıyasla %37,6 düşüğe karşılık gelmekle birlikte, söz konusu düşüşün önemli bir kısmı Aralık ayının tarihsel olarak yılın zirvesi, Ocak-Şubat'ın ise mevsimsel dip olması gerçeğiyle açıklanabilir. Mart 2026'da tek başına 113.367 adet satış gerçekleşmiş ve yıllık bazda %25,8 artış kaydedilmiştir.

Satışların kompozisyonu üç önemli eğilimi yansıtmaktadır. Birincisi, ikinci el konut piyasası 2026 birinci çeyrekte 241.817 adetle toplamın %69,2'sini oluşturarak likidite üstünlüğünü sürdürmüştür; ilk el satışlar 107.579 adetle %30,8 paya sahiptir. İkincisi, ipotekli satışlardaki dönüşüm dikkat çekicidir: 2025 dördüncü çeyrekte ipotekli satış toplamı 73.871 adet ve toplam satışın %13,2'si iken, 2026 birinci çeyrekte 71.276 adet satışla pay %20,4'e yükselmiş, Mart 2026 tek başına 25.978 ipotekli satışla yıllık %35,9'luk artış sergilemiştir. Bu yükseliş, TCMB'nin faiz indirim döngüsüne geçişiyle birlikte ticari kredi faiz oranlarındaki gevşeme ve bankaların 3 milyon TL'ye kadar olan segmentte uygun koşullu kampanyalara yönelmesinin doğrudan sonucudur. Üçüncüsü, yabancılara satış baskı altında kalmış; Mart 2026'da 1.353 adet ile yıllık -%6,7 düşüş kaydedilmiş, 2025 yılı toplamı 21.534 adet ile 2013 sonrasının en düşük seviyesine inmiştir.

Düzenleyici cephede Şubat 2026'da yürürlüğe giren Kat Mülkiyeti Kanunu değişikliği ve Kentsel Dönüşüm Başkanlığı yönetmelikleri çerçevesinde riskli yapı tespit kararlarında 50+1 kat malik çoğunluk kuralının uygulamaya alınması, dönüşüm hızını artırıcı en önemli yapısal adım olmuştur. TOKİ'nin 100.000 sosyal konut projesi kapsamında 25 Nisan 2026 tarihinde yapılması planlanan kura çekilişi, ikinci çeyrek başında sektörel beklenti oluşturan bir mihenk taşı niteliğindedir. Coğrafi dağılımda 2026 birinci çeyrekte satışların yaklaşık %17,5'i İstanbul'da, %9,8'i Ankara'da, 6,2'si İzmir'de gerçekleşmiş; Antalya, Bursa, Kocaeli ve ersin illerindeki satışlar toplam satışların yaklaşık %20'sini oluşturmuştur.

TCMB Konut Fiyat Endeksi, Mart 2026'da yıllık bazda nominal %23,8 artış kaydetmiş; ancak TÜFE'deki %27,4'lük artışın altında kalması nedeniyle reel bazda yıllık yaklaşık -%3,4 düzeyinde erime yaşanmıştır. Bu, 2021–2023



Küçükçekmece ve Durusu gölleridir. İl ve yakın çevresinde, Karadeniz ile Akdeniz makro iklimleri arasında geçiş özellikleri görülmektedir. Hava sıcaklıkları ve yağış ortalamaları düzensiz; bitki örtüsü dengesizdir.

3.2.2 Kadıköy İlçesi

Kadıköy, İstanbul ilinin Anadolu Yakası'nda yer alan ilçelerinden birisidir. Kocaeli Yarımadası'nın güneybatı kesiminde bulunan Kadıköy, batı ve güneyde Marmara Denizi, kuzeybatıda Üsküdar, kuzeydoğuda Ataşehir ve doğuda Maltepe ilçeleriyle çevrilidir.

Kadıköy'deki yerleşmenin başlangıcını oluşturan tarihsel çekirdek, Haydarpaşa Koyu ile Moda Burnu'nun oluşturduğu alanda yer almaktadır. İlçeye adını veren yerleşme merkezi ve asıl Kadıköy semti kabaca kuzey ve kuzeydoğuda demiryolu, doğuda Kurbağalıdere ve Kalamış Koyu, batıda ise Marmara Denizi ve Haydarpaşa Koyu'nun sınırladığı bir alan olarak düşünülebilir. Bugün bu alan Kadıköy Çarşısı, Yeldeğirmeni ve Moda gibi tarihi yerleşme alanlarını da içeren Rasimpaşa, Osmanağa, Caferağa ve İbrahimağa mahallerinden oluşmaktadır.

Kadıköy ilçesi kent ulaşımı açısından önemli bir konuma sahiptir. İstanbul'un çeşitli semtlerini birbirine bağlayan bazı ana ulaşım yolları Kadıköy ilçesinden geçmektedir. 2015 yılında gerçekleştirilen "İstanbul'da Yaşam Kalitesi Araştırması"nda tüm ilçeler arasında 2. sırayı almıştır.

3.2.3 Osmanağa Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi

Osmanağa, İstanbul ilinin Anadolu Yakası'nda bulunan Kadıköy ilçesine bağlı bir mahalledir. Osmanağa mahallesinin güneyinde Caferağa; kuzeyinde Rasimpaşa; kuzeydoğusunda Hasanpaşa; doğusunda Zühtüpaşa; batısında ise Marmara Denizi bulunmaktadır. Bu mahalle kendi adından ziyade Caferağa Mahallesi'yle beraber Moda Semti olarak anılmaktadır. Mahallede bulunan Altıyol Meydanı'nda ilçenin sembollerinden olan Kadıköy Boğa Heykeli yer almakta ve ayrıca 2024 yılı itibarıyla bu bölgede yeni bir camii inşaatı gerçekleştirilmesi planlanmaktadır. Bahariye Caddesi, Kuşdili Çayırı ve Yoğurtçu Parkı mahallenin önemli kamusal alanları arasındadır. Haydarpaşa Numune Eğitim ve Araştırma Hastanesi, Yeldeğirmeni Semt Polikliniği ve Kadıköy İtfaiye İstasyonu bu mahallede yer almaktadır. İlçenin en çok derneği barındıran bölgesi olup 185 ayrı dernek yapısına ev sahipliği yapmaktadır.

3.2.4 Ulaşım

Taşınmazlara ulaşım için Söğütluçeşme Caddesi ile Kuşdili Caddesi kesişiminden Kuşdili Caddesi üzerinde doğu yönde ilerlenir. Taşınmazlar yaklaşık 200 m ileride sağ kolda yer almaktadır.

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, İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Osmanağa Mahallesi'nde yer almaktadır.

10 ada, 94 numaralı parsel 1.601,70 m² yüzölçüme sahiptir. Amorf yapıdaki arsa üzerinde 8 katlı yapı bulunmaktadır. Parselin bir kenarı Kuşdili Caddesine yaklaşık 44 m cepheli olup, diğer cephelerinde komşu parseller yer almaktadır. Parsel az eğimli bir topoğrafyada yer almakta olup, yapı parselin büyük bir kısmı üzerinde konumlanmıştır.

3.4.2 Bina Özellikleri

Tapuda "Arsa" vasıflı ana taşınmaz üzerinde yaklaşık 40 yıllık betonarme yapı bulunmaktadır. Yapı projesine göre 2 bodrum, zemin, asma, 5 normal kat olmak üzere toplam 8 kattan oluşmaktadır.

Projesine göre 2. Bodrum katta kadın ve erkek wc, garaj (1 bağımsız bölüm nolu), 1. Bodrum katta mevcut kalorifer dairesi, 4 adet fotoğraf stüdyosu, 28 adet büro, 1 adet büfe, 35 ve 36 nolu dükkanlara ait depolar, zemin katta bina girişi, 2 adet banka, 3 adet dükkan, 29 adet büro, asma katta dükkanlara ve bankalara ait odalar, 1. normal katta 1 adet dükkan 29 adet büro, diğer katlarda 110 adet büro olmak üzere yapıda toplam 208 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Yapının çatısı kiremit kaplama olup, dış duvarlar zemin katta dekoratif kaplama normal katlarda ise sıva üzeri boyadır.

Binanın girişi zemin kat seviyesinde Kuşdili Caddesi üzerinde yer almaktadır. Ana taşınmaz, Mesken, ofis/ büro, dükkan ve depo olarak kullanılmaktadır.



Genel Özellikler		
İnşaat Tarzı	:	Betonarme
Yaşı	:	40
İnşaat Nizamı	:	Bitişik Nizam
Toplam İnşaat Alanı	:	10.669 m ² (Yapı ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesine göre),
Toplam Kat Adedi	:	8
Dış Cephe	:	Sıva Üzeri Dış Cephe Boyası
Elektrik / Su / Kanalizasyon	:	Şebeke / Şebeke / Şebeke
Asansör	:	Mevcut
Otopark	:	Mevcut

3.4.3 Bağımsız Bölümlerin Özellikleri

Taşınmazlara ait belediye dosyasında kat irtifakına esas 17.03.1975 tarihli tadilat projesi ve 02.01.1985 tarihli af kapsamında alınan iskana esas röleve projesi bulunmaktadır.

17.03.1975 tarihli tadilat projesinde 35 nolu b.b. 2. Bodrum, 1. Bodrum, zemin ve asma katta, 63, 64, 65, 66 nolu b.b.'ler zemin katta, 99 ve 100 nolu b.b.'ler ise 2. Normal katta yer almaktadır. Projeye göre toplam 208 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

02.01.1985 tarihli af kapsamında alınan iskana esas röleve projesinde toplam bağımsız bölüm sayısı değişmiş olup değerlendirme konusu taşınmazların sınırları birleştirilerek çizilmiş, zemin katta yaklaşık 11 m² ortak alandan hacim taşınmaz alanına eklenmiş, asma kat tam kata çevrilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz bu proje ile uyumlu olmasına ve iskanın bu proje kapsamında verilmiş olmasına rağmen tapuya tescil yapılmadığı ve kat mülkiyeti kurulmadığı için rapor kat irtifakına esas 17.03.1975 tarihli tadilat projesi dikkate alınarak tamamlanmıştır.

35 nolu bağımsız bölüm projesine göre 2. Bodrum, 1. Bodrum, zemin ve asma katta bina girişinin sağında konumlandırılmıştır. Projesine göre 2. Bodrum katta 341 m², 1. Bodrum katta 137 m², zemin katta 142 m², asma katta 81 m² olmak üzere toplam 701 m² alandan oluşmaktadır.

63 nolu bağımsız bölüm projesine göre zemin katta yer almaktadır. Taşınmaz 11 m² alana sahiptir.

64 nolu bağımsız bölüm projesine göre zemin katta yer almaktadır. Taşınmaz 17 m² alana sahiptir.

65 nolu bağımsız bölüm projesine göre zemin katta yer almaktadır. Taşınmaz 13 m² alana sahiptir.

66 nolu bağımsız bölüm projesine göre zemin katta yer almaktadır. Taşınmaz 17 m² alana sahiptir.

99 nolu bağımsız bölüm projesine göre 2. Normal katta yer almaktadır. Taşınmaz 87 m² alana sahiptir.

100 nolu bağımsız bölüm projesine göre 2. Normal katta yer almaktadır. Taşınmaz 55 m² alana sahiptir.

Yerinde yapılan incelemelerde aynı katta yer alan 35, 63, 64, 65 ve 66 No.lu bağımsız bölümlerler birleştirilmiştir. 63, 64, 65 ve 66 bağımsız bölümlere giriş sağlayan yaklaşık 11 m² lik ortak alan taşınmaz alanına eklenmiştir. Projesinde yer alan asma kat mevcut durumda tam kata dönüştürülmüştür. Katlar arasında erişim merdivenle sağlanmaktadır. Mevcut durumda değerlendirme konusu tüm bağımsız bölümler kat bazlı birleştirilmiş olup merdiven ile birbirine bağlanmıştır.

Rapor konusu olan 7 adet bağımsız bölüm mevcut durumda birleştirilmiş ve bu düzenleme 04.05.2019 tarih 54A4RS4F numaralı Yapı Kayıt Belgesi ile yasallaştırılmıştır. Ancak imar barışı süreci tamamlanmamış, tapuda cins değişikliği yapılmamıştır.

Bodrum katlar; Bankaya ait arşiv odası ve ıslak hacim, zemin, asma ve 1. Normal kat bankaya ait alanlar olarak kullanılmaktadır.

Zeminler seramik, duvarlar sıva üzeri boyadır. Merdiven mermer, korkuluklar alüminyum doğramadır.

Bağımsız Bölüm Kullanım Alanı Dağılımı (m ²)						
Kat	B.B No	B.B. Alanı (m ²)	17.03.1975 Tarihli Proje Kat Alanı(m ²)	02.01.1985 Tarihli Proje Kat Alanı(m ²)	Mevcut Alan(m ²)	
2. Bodrum Kat	35	341	341	341	341	
1. Bodrum Kat	35	137	137	137	137	
Zemin Kat	35	142				
Zemin Kat	63	11				
Zemin Kat	64	17	200	211	211	
Zemin Kat	65	13				
Zemin Kat	66	17				
Asma Kat	35	81	81	142	142	
1.Normal Kat	99	87	142	142	142	
1.Normal Kat	100	55				



Toplam (m²)	901	901	973	973
-------------------------------	------------	------------	------------	------------

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

Taşınmazlar yerinde birleştirilerek kullanılmakta olup zemin katta ortak alandan yaklaşık 11 m² büyüme yapılmış, asma kat tam kata çevrilmiştir. Bu durum af kapsamında alınan iskana esas 02.01.1985 tarihli röleve projesi ile gösterilmiştir. Ayrıca taşınmazların mevcut durumu için alınmış 04.05.2019 tarih ve 54A4RS4F numaralı yapı kayıt belgesi ile yasal hale gelmiştir.

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 taşınmazlar; mevcut durumda banka şubesi 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 bilgilili 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 bilgilili 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 bilgilili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır.

Yatırım Değeri/Bedeli (Investment Value/Worth)

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

Sinerji Değeri (Synergistic Value)

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

Tasfiye Değeri (Liquidation Value)

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

Düzenli Tasfiye (Orderly Liquidation)

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

Zorunlu Satış (Forced Sale)

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

Gerçeğe Uygun Değer (Fair Value)



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

4.2 Değerleme Yöntemleri

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

Pazar Yaklaşımı (Market Approach)

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

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

- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
 - (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
 - (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.
- Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Gelir Yaklaşımı (Income Approach)

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

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

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

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)

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

Maliyet Yaklaşımı (Cost Approach)

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

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

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



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

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

5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER

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

SWOT Analizi

Güçlü Yönleri

- + Yapı kullanma izin belgesinin bulunması
- + İşlek cadde üzerinde yer alması
- + Bulunulabilirliğinin ve erişilebilirliğinin yüksek olması
- + Araç ve yaya sirkülasyonunun yüksek olduğu bölgede konumlu olması
- + Kent merkezinde yer alması

Zayıf Yönleri

- * Yapının 40 yıllık olması
- * Park probleminin fazla olduğu bölgede bulunması

Fırsat

- + Dönüşüm projelerinin gelişimi ve yaygınlaşması ile bölgenin potansiyelini gösterme, değerini yükseltme ihtimali

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 gayrimenkuller mevcutta banka şubesi olarak kullanılmaktadır. Bu sebeple yakın bölgelerdeki benzer dükkan ve ofis kullanımlı gayrimenkullerin satışları ve kiralama emsalleri araştırılmış olup, olumlu ve olumsuz özelliklerine göre analiz edilmiştir.

Satılık Dükkan Emsalleri

No	Konum	Bulunduğu Kat	Beyan Edilen Alanı (m ²)	Tahmin Edilen Alanı (m ²)	Beyan Edilen Fiyat (TL)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/m ²)	*Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m ²)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri
1	Kuşdili Caddesi	Giriş	138	125	54.000.000	391.304	432.000	Taşınmaza yakın konumda eski binada konumlu 110 m ² giriş kat + 110 m ² depo alanlı olduğu beyan edilen 100 m ² giriş kat + 100 m ² depo alanlı olduğu düşünülen dükkan satılıktır. *Depo alanı ¼ oranında giriş kat alanına indirgenmiştir..
2	Söğütlüçeşme Cad.	Giriş	60	55	65.000.000	1.083.333	1.181.818	Taşınmaza yakın daha iyi konumda eski binada konumlu 60 m ² olduğu beyan edilen 55 m ² olduğu düşünülen köşe dükkan satılıktır.
3	Söğütlüçeşme Sokak	Giriş	75	70	55.000.000	733.333	785.714	Taşınmaza yakın ancak daha iyi konumda eski binada bulunan 75 m ² olduğu beyan edilen 70 m ² olduğu düşünülen dükkan satılıktır.
4	Süleymanpaşa Sokak	Giriş	206	206	36.300.000	176.214	176.214	Ara sokakta eski binada konumlu 139 m ² 2. Bodrum kat + 139 m ² 1. Bodrum kat + 128 m ² giriş kat + 40 m ² asma kat alanlı olduğu beyan edilen ve doğru olduğu düşünülen dükkan satılıktır. *2. Bodrum kat alanı 1/6, 1. Bodrum kat alanı ¼, asma kat alanı ½ oranında giriş kat alanına indirgenmiştir..
5	Süleymanpaşa Sokak	Giriş	110	100	25.750.000	234.091	257.500	Taşınmaza yakın ancak daha kötü konumda eski binada bulunan 110 m ² olduğu beyan edilen 100 m ² olduğu düşünülen dükkan satılıktır..

*Gayrimenkuller aracılık firmaları tarafından pazarlanırken, mevcut büyüklüğünden daha büyük alanlı (%0-50) olacak şekilde pazarlanmaktadır. Bu durum tahmini gayrimenkul büyüklüğünde dikkate alınmış olup, tecrübelerimiz doğrultusunda alan değişikliği yapılmıştır. Tahmin edilen fiyatta pazarlık payı düşünülmüştür.



Kiralık Dükkan Emsalleri

No	Konum	Bulunduğu Kat	Beyan Edilen Alanı (m ²)	Tahmin Edilen Alanı (m ²)	Beyan Edilen Fiyatı (TL)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/m ²)	*Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m ²)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri
6	Söğütlüçeş me Caddesi	Giriş	70	65	325.000	4.643	5.000	Yakın ancak daha iyi konumda eski binada bulunan 70 m ² olduğu beyan edilen 65 m ² olduğu düşünülen dükkan kiralıktır.
7	Halitağa Cad.	Giriş	99	90	250.000	2.525	2.778	Yakın ve yaya hareketliliğinin yüksek olduğu konumda eski binada bulunan 65 m ² giriş kat + 55 depo + 40 m ² asma kat alanlı olduğu beyan edilen 60 m ² giriş kat + 50 m ² depo + 35 m ² asma kat alanlı olduğu düşünülen dükkan kiralıktır. *Depo alanı ¼, oranında, asma kat ½ oranında giriş kat alanına indirgenmiştir.
8	Kırtasyeci Sokak	Giriş	135	130	200.000	1.481	1.538	Yakın konumda eski binada bulunan 135 m ² olduğu beyan edilen 130 m ² olduğu düşünülen yaya hareketliliğinin daha yüksek olduğu konumdaki dükkan kiralıktır.
9	Ali Suavi Sokak	Giriş	58	52	150.000	2.586	2.885	Yakın konumda ara sokakta eski binada bulunan 45 m ² giriş kat + 45 m ² depo + 10 m ² bahçe alanlı olduğu beyan edilen 40 m ² giriş kat + 40 m ² depo + 10 m ² bahçe alanlı olduğu düşünülen dükkan kiralıktır. *Depo alanı 1/4 oranında giriş kat alanına indirgenmiştir.

*Gayrimenkul aracı firmaların tarafından pazarlanırken, mevcut büyüklüğünden daha büyük alanlı (%0-50) olacak şekilde pazarlanmaktadır. Bu durum tahmini gayrimenkul büyüklüğünde dikkate alınmış olup, tecrübelerimiz doğrultusunda alan değişikliği yapılmıştır. Tahmin edilen fiyatta pazarlık payı düşülmüştür.

Satılık Ofis Emsalleri

No	Konum	Bulunduğu Kat	Beyan Edilen Alanı (m ²)	Tahmin Edilen Alanı (m ²)	Beyan Edilen Fiyatı (TL)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/m ²)	*Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m ²)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri
10	Kuşdili Caddesi	4	75	70	10.500.000	140.000	150.000	Yakın konumda eski binada 4. Katta bulunan 75 m ² olduğu beyan edilen 70 m ² olduğu düşünülen ofis satılıktır.
11	Kuşdili Cad.	3	38	35	5.250.000	138.158	150.000	Aynı binada 4. Katta bulunan 38 m ² olduğu beyan edilen 35 m ² olduğu düşünülen ofis satılıktır.
12	Kuşdili Sokak	2	60	50	6.500.000	108.333	130.000	Yakın konumda eski binada 4. Katta bulunan 75 m ² olduğu beyan edilen 70 m ² olduğu düşünülen ofis satılıktır.
13	Kuşdili Sokak	1	95	85	9.650.000	101.579	113.529	Yakın iyi konumda eski binada 1. Katta bulunan 95 m ² olduğu beyan edilen 85 m ² olduğu düşünülen ofis satılıktır.
14	Söğütlüçeş me Sokak	5	65	60	9.500.000	146.154	158.333	Daha iyi konumda eski binada 5. Katta bulunan 65 m ² olduğu beyan edilen 60 m ² olduğu düşünülen ofis satılıktır.

*Gayrimenkul aracı firmaların tarafından pazarlanırken, mevcut büyüklüğünden daha büyük alanlı (%0-50) olacak şekilde pazarlanmaktadır. Bu durum tahmini gayrimenkul büyüklüğünde dikkate alınmış olup, tecrübelerimiz doğrultusunda alan değişikliği yapılmıştır. Tahmin edilen fiyatta pazarlık payı düşülmüştür.

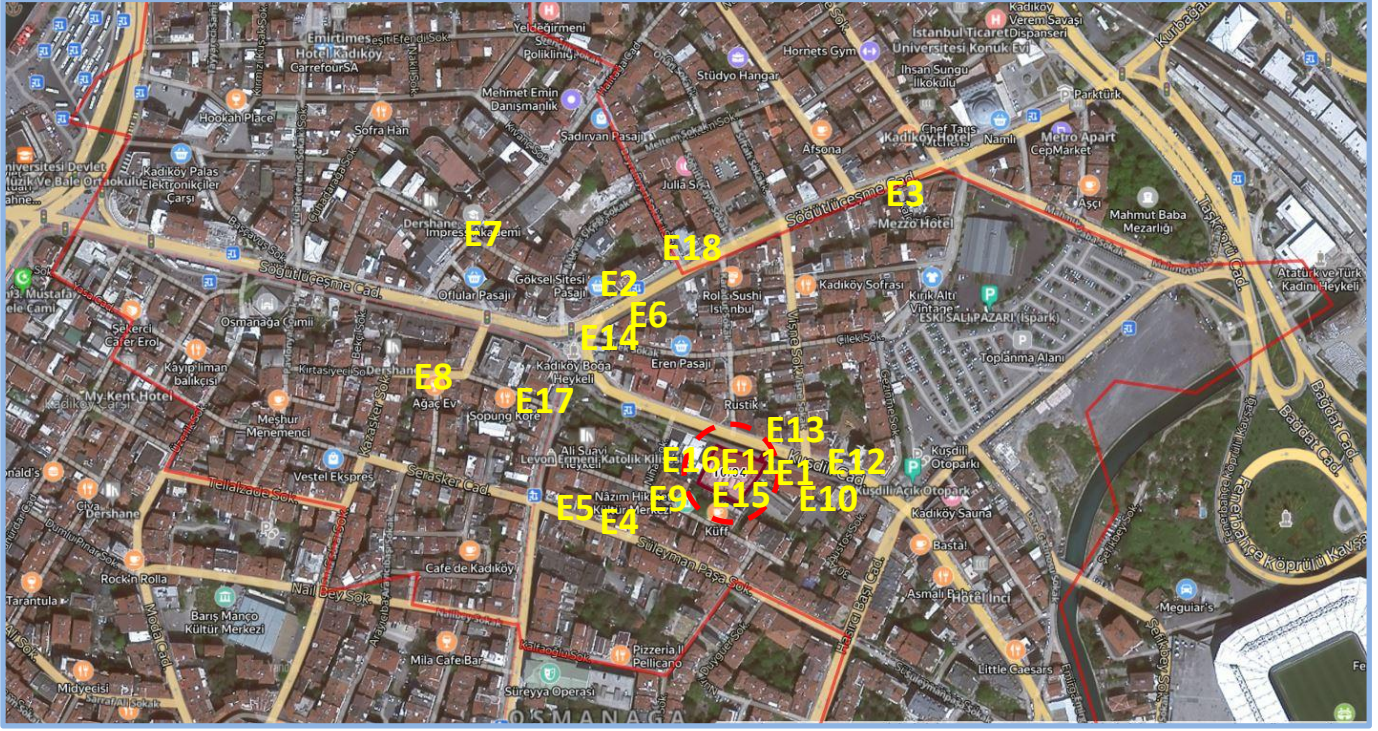
Kiralık Ofis Emsalleri

No	Konum	Bulunduğu Kat	Beyan Edilen Alanı (m ²)	Tahmin Edilen Alanı (m ²)	Beyan Edilen Fiyatı (TL)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/m ²)	*Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m ²)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri
15	Efes Çarşısı	4	20	20	15.000	750	750	Taşınmazlarla aynı binada 4. Katta bulunan 20 m ² olduğu beyan edilen ve doğru olduğu düşünülen ofis kiralıktır.
16	Efes Çarşısı	3	190	180	85.000	447	472	Taşınmazlarla aynı binada 3. Katta bulunan 190 m ² olduğu beyan edilen 180 m ² olduğu düşünülen ofis kiralıktır.
17	Bahariye Caddesi	4	120	110	75.000	625	682	Bahariye Caddesi üzerinde 26-30 yıllık binada 4. Katta bulunan 120 m ² olduğu beyan edilen 110 m ² olduğu düşünülen ofis satılıktır.
18	Söğütlüçeş me Sokak	3	40	30	22.000	550	773	Yakın ancak dahi iyi konumda eski binada 3. Katta bulunan 40 m ² olduğu beyan edilen 30 m ² olduğu düşünülen ofis satılıktır.

*Gayrimenkul aracı firmaların tarafından pazarlanırken, mevcut büyüklüğünden daha büyük alanlı (%0-50) olacak şekilde pazarlanmaktadır. Bu durum tahmini gayrimenkul büyüklüğünde dikkate alınmış olup, tecrübelerimiz doğrultusunda alan değişikliği yapılmıştır. Tahmin edilen fiyatta pazarlık payı düşülmüştür.



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 gayrimenkullerin pazar değerlerinin takdiri için yakın çevrede konumlu benzer emsaller araştırılmıştır. 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 gayrimenkulün 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 gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki emsal satış fiyatları incelendiğinde aşağıdaki bilgilere ulaşılmaktadır.

- Cadde üstünde yer alan dükkankar, ara sokakta yer alan dükkanlara göre daha yüksek bedelle satış görmektedir.
- Kapalı alanı büyüdükçe birim kira ve satış değerinde azalmalar olmaktadır.
- Yakın çevrede taşınmaza emsal olabilecek benzer büyüklükte kiralık dükkan arzı bulunmaktadır. Bölgede emlak alım-satım işleriyle uğraşan kişilerden alınan bilgilere göre; dükkan ve büro/ofislerin ortalama 18 – 20 yılda kendini amorti ettiği öğrenilmiştir.
- Bölgede yapılan araştırmalarda edinilen bilgilere göre benzer konumda yer alan, benzer alanlı dükkanların talep edilen giriş kat satış fiyatı ortalamalarının 220.000 -300.000 TL/m² aralığında değiştiği tespit edilmiştir.



Emsallerin Karşılaştırılması

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

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

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

Emsallerin İnşaat Kalitesi ve Mimari Özelliklerine İlişkin Düzeltme Kriterinde, binanın yapılış tarzı, kapalı-açık otopark durumu, yapım yılı, bağımsız bölümün teknik özellikleri, bakım durumu, malzeme kalitesi vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

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

Tablodan seçilen gayrimenkuller, numaratajlarına göre tabloya işlenmiştir. Satılık ve kiralık değerine göre farklı 2 tablo hazırlanmıştır.

Emsaller ve Değerlemeye Konu Gayrimenkul Farklılıkları:

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

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

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

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.



Dükkan Satış Değeri Karşılaştırması (Şerefiyelendirme)

Karşılaştırma Tablosu – Dükkan Satış Değeri						
	E1	E2	E3	E4	E5	
Durum	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	
Pazarlanan Değer (A)	54.000.000	65.000.000	55.000.000	36.300.000	25.750.000	TL
Pazarlık Payı	25%	25%	18%	5%	20%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	40.500.000	48.750.000	45.100.000	34.485.000	20.600.000	TL
Pazarlanan Alan (C)	138	60	75	206	110	m ²
Alan Düzeltmesi	9%	8%	7%	0%	9%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	125	55	70	206	100	m ²
Düzeltilme Öncesi Değer (A/C)	391.304	1.083.333	733.333	176.214	234.091	TL/m ²
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	324.000	886.364	644.286	167.403	206.000	TL/m ²
Konuma İlişkin Düzeltme	0%	-20%	-20%	30%	30%	%
İnşaat Kalitesine ve Mimari Özelliklerine İlişkin Düzeltme	0%	0%	0%	0%	0%	%
Alana İlişkin Düzeltme	-10%	-50%	-40%	0%	-10%	%
Toplam Düzeltme	-10%	-70%	-60%	30%	20%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer Ortalaması	291.600	265.909	257.714	217.624	247.200	TL/m ²
			256.009			TL/m ²

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

Değerleme konusu taşınmazın giriş katının ortalama satış değerinin ~256.000 TL/m² olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

Dükkan Kira Değeri Karşılaştırması (Şerefiyelendirme)

Karşılaştırma Tablosu – Dükkan Kira Değeri					
	E6	E7	E8	E9	
Durum	Kiralık	Kiralık	Kiralık	Kiralık	
Pazarlanan Değer (A)	325.000	250.000	200.000	150.000	TL/Ay
Pazarlık Payı	25%	25%	20%	16%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	243.750	187.500	160.000	126.000	TL/Ay
Pazarlanan Alan (C)	70	99	135	58	m ²
Alan Düzeltmesi	7%	9%	4%	10%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	65	90	130	52	m ²
Düzeltilme Öncesi Değer (A/C)	4.643	2.525	1.481	2.586	TL/m ² /Ay
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	3.750	2.083	1.231	2.423	TL/m ² /Ay
Konuma İlişkin Düzeltme	-20%	-15%	-8%	30%	%
İnşaat Kalitesine ve Mimari Özelliklerine İlişkin Düzeltme	0%	0%	0%	-40%	%
Alana İlişkin Düzeltme	-50%	-30%	-10%	-50%	%
Toplam Düzeltme	-70%	-45%	-18%	-60%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer Ortalaması	1.125	1.146	1.009	969	TL/m ² /Ay
		1.062			TL/m ²

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

Değerleme konusu taşınmazın giriş katının ortalama kira değerinin 1.060 TL/m²/Ay olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.



Ofis Satış Değeri Karşılaştırması (Şerefiyelendirme)

Karşılaştırma Tablosu – Ofis Satış Değeri						
	E10	E11	E12	E13	E14	
Durum	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	
Pazarlanan Değer (A)	10.500.000	5.250.000	6.500.000	9.650.000	9.500.000	TL
Pazarlık Payı	25%	20%	20%	15%	18%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	7.875.000	4.200.000	5.200.000	8.202.500	7.790.000	TL
Pazarlanan Alan (C)	75	38	60	95	65	m ²
Alan Düzeltmesi	7%	8%	17%	11%	8%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	70	35	50	85	60	m ²
Düzeltilme Öncesi Değer (A/C)	140.000	138.158	108.333	101.579	146.154	TL/m ²
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	112.500	120.000	104.000	96.500	129.833	TL/m ²
Konuma İlişkin Düzeltme	0%	0%	0%	0%	-25%	%
İnşaat Kalitesi ve Mimari Özellik Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%	%
Alana İlişkin Düzeltme	0%	-10%	0%	0%	0%	%
Toplam Düzeltme	0%	-10%	0%	0%	-25%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer Ortalaması	112.500	108.000	104.000	96.500	97.375	TL/m ²
			103.675			TL/m ²

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

Ara katta bulunan ofislerin ortalama satış değerinin 103.000 TL/m² olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.**Ofis Kira Değeri Karşılaştırması (Şerefiyelendirme)**

Karşılaştırma Tablosu – Ofis Kira Değeri					
	E15	E16	E17	E18	
Durum	Kiralık	Kiralık	Kiralık	Kiralık	
Pazarlanan Değer (A)	15.000	85.000	75.000	22.000	TL/Ay
Pazarlık Payı	21%	25%	25%	12%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	11.850	63.750	56.250	19.360	TL/Ay
Pazarlanan Alan (C)	20	190	120	40	m ²
Alan Düzeltmesi	0%	5%	8%	25%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	20	180	110	30	m ²
Düzeltilme Öncesi Değer (A/C)	750	447	625	550	TL/m ² /Ay
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	593	354	511	645	TL/m ² /Ay
Konuma İlişkin Düzeltme	0%	0%	-20%	-20%	%
İnşaat Kalitesi ve Mimari Özellik Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	%
Alana İlişkin Düzeltme	-30%	20%	0%	-10%	%
Toplam Düzeltme	-30%	20%	-20%	-30%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer Ortalaması	415	425	409	452	TL/m ² /Ay
		425			TL/m ² /Ay

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

Ara katta bulunan ofislerin ortalama kira değerinin 425 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 gayrimenkullerin 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:

- 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, ve/veya
 - 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 değerinin tespitinde, Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

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

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

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

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konusu gayrimenkullere emsal olabilecek 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 konusu taşınmazlar birleştirilmiş olarak tek bir dükkan gibi kullanılmaktadır. Taşınmazların ayrı ayrı değerlendirilmesi durumunda; pasaj içinde kalan taşınmazlar cadde cepheli taşınmaza göre düşük şerefiyeli duruma gelecektir. Değerleme konusu taşınmazlar birleştirilmiş ve taşınmazlar için yapı kayıt belgesi alınmış olup belgede belirtilen alan ile uyumlu olması göz önüne alınarak cadde cepheli zemin kat için belirlenen birim değer üzerinden indirgeme yapılarak değer takdir edilmiştir.

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizlerinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak şerefiyelendirme yapılarak tespit ve takdir edilen pazar değeri aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir.

Değerleme Tablosu - Pazar Değeri					
Kat	B.B No	Alan(m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Değer(TL)	
2. Bodrum Kat	35	341	51.200	17.459.200	
1. Bodrum Kat	35	137	64.000	8.768.000	
Zemin Kat	35				
Zemin Kat	63				
Zemin Kat	64	211	256.000	54.016.000	
Zemin Kat	65				
Zemin Kat	66				
Asma Kat	35	142	128.000	18.176.000	
1.Normal Kat	99	142	102.400	14.540.800	
1.Normal Kat	100				
Toplam		973		112.960.000	
Yaklaşık Değer				112.960.000	

Seçilen değerlendirme yöntemlerine göre değerlendirme konusu taşınmazların Toplam Pazar Değerinin 112.960.000 TL olabileceği görülmüştür.

6.2 Maliyet Yaklaşımı

6.2.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

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

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

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

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

6.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

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

6.2.5 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi 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:

- 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.

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 olmadığı; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

6.3.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

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

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

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

6.3.5 Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

6.4 Diğer Tespit Ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)

6.4.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişki incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirin bu oran uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

6.4.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Direkt Kapitalizasyon Yönteminin Kullanılma Nedeni

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

6.4.3 Kira Değerinin Belirlenmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar

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

6.4.4 Direkt Kapitalizasyon Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler

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



6.4.5 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç

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

6.4.6 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.

Gayrimenkul için takdir edilen Pazar Kira değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Değerleme Tablosu - Kira Pazar Değeri				
Kat	B.B No	Alan(m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Değer(TL)
2. Bodrum Kat	35	341	212	72.292
1. Bodrum Kat	35	137	265	36.305
Zemin Kat	35			
Zemin Kat	63			
Zemin Kat	64	211	1.060	223.660
Zemin Kat	65			
Zemin Kat	66			
Asma Kat	35	142	530	75.260
1.Normal Kat	99	142	424	60.208
1.Normal Kat	100			
Toplam		973		467.725
Yaklaşık Değer				470.000

Seçilen değerlendirme yöntemlerine göre değerlendirme konusu taşınmazların Toplam Pazar Kira Değerinin 470.000 TL/Ay olabileceği görüşüne varılmıştır.

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

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

6.4.8 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme çalışmasında, proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır. Rapor birlikte kullanılan 7 adet bağımsız bölümün pazar değeri tespiti için hazırlanmış olup, raporda boş arsa ve proje değeri tespit edilmemiştir.

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

Değerleme çalışmasında, proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır. Rapor birlikte kullanılan 7 adet bağımsız bölümün pazar değeri tespiti için hazırlanmış olup, raporda boş arsa ve proje değeri tespit edilmemiştir.

6.4.10 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

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

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

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



teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye 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 gayrimenkullerin konumu, çevre özellikleri, büyüklüğü, kullanım uygunluğu gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda gayrimenkullerin en etkin ve verimli kullanımının "**Banka Şubesi**" olarak kullanılabilmesi düşünülmektedir.

6.4.11 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar bağımsız bölüm niteliğinde olup yerinde birleştirilip birlikte banka şubesi olarak kullanılmaktadır. Tamamı değerlendirilmiş olup müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirilmesi yapılmamıştır.

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 gayrimenkullerin mevcut durumu için bugünkü pazar değerinin tespitinde; Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır

Değerleme Yöntemleri Konsolidasyonu Tablosu (Tam Hisse)

Özet Tablo		Değer (TL)
Pazar Yaklaşımı	Pazar Değeri	112.960.000
Maliyet Yaklaşımı	Pazar Değeri	Uygulanmamıştır.
Gelir Yaklaşımı	Pazar Değeri	Uygulanmamıştır.
Pazar Yaklaşımı	Pazar Kira Değeri	470.000

Pazar yaklaşımında değerlendirilmesi yapılan mülkler, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu gayrimenkullerle benzer kullanımda emsallere ve somut verilere ulaşılmıştır.

Pazarda yapılan incelemelerde konu gayrimenkullere benzer ticari kullanımda gayrimenkulün 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 gayrimenkullerin toplam pazar değeri için **112.960.000-TL (Yüz On İki Milyon Dokuz Yüz Altmış Bin.- Türk Lirası)** kıymet takdir edilmiştir.

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

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

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

Rapor konusu gayrimenkul birleştirilerek kullanılan 7 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. 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

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 gayrimenkul 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.

Gayrimenkullerin tapu kaydında yapılan incelemede, gayrimenkuller üzerinde 'Yönetim Planı: 03.10.1974 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)' beyanı ve 'TEDAŞ Lehine Kira Şerhi 15/06/1976' şerhi bulunmaktadır.

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 ve gayrimenkullerin devrini sınırlayabilecek herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

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

İlgili mevzuat uyarınca değerlemeye konu 10 ada 94 parsel üzerinde konumlandığı yapının gerekli tüm izinleri alınmış olup, yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

Taşınmaz için 2981 sayılı yasaya göre 02.01.1985 tarih ve 27-9 sayılı ruhsat ve yapı kullanma izin belgesi birlikte verilmiş olup kat mülkiyeti kurulmamıştır. Değerleme konusu taşınmazlar yerinde birleştirilerek kullanılmakta olup bu aykırılığa yönelik 04.05.2019 tarih ve 54A4RSS4F numaralı yapı kayıt belgesi alınmıştır. Yapı kayıt belgesi, bağımsız bölüm birleştirilmesine yönelik yasal durum aykırılığını gidermek için alınmıştır.

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

Taşınmaz için 2981 sayılı yasaya göre 02.01.1985 tarih ve 27-9 sayılı ruhsat ve yapı kullanma izin belgesi birlikte verilmiş olup kat mülkiyeti kurulmamıştır. Değerleme konusu taşınmazlar yerinde birleştirilerek kullanılmakta olup bu aykırılığa yönelik 04.05.2019 tarih ve 54A4RSS4F numaralı yapı kayıt belgesi alınmıştır. Yapı kayıt belgesi, bağımsız bölüm birleştirilmesine yönelik yasal durum aykırılığını gidermek için alınmıştır. Konu taşınmazlar için yeniden ruhsat alınmasını gerektirir bir durum bulunmamaktadır.



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 (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 Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir."

Değerleme konusu dükkan/ofis nitelikli bağımsız bölümlerin, kat irtifaklı tapudaki nitelikleri ile fiili kullanımları uyumlu olmasına rağmen yerinde birleştirilerek kullanılmaktadır. Bu duruma ilişkin yapı kayıt belgesi alınmış olup imar barışı süreci tamamlanıp bağımsız bölümler için cins değişikliği yapılmamış/ kat mülkiyeti tesis edilmemiştir. Taşınmazlar kat irtifaklı olup kat mülkiyeti kurulmadığından konu taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde yer almalarının uygun olmadığı kanaatine varılmıştır.



9. DİĞER

9.1 KDV Konusu

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%	
Konutlarda		
A) 01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
1) Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
a) Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin	20%	
b) Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin*	10%	
2) Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda*	10%	
B) 01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
1) Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda	20%	
2) Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda* / **	1%	
a) 01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ²	1.000 - 2.000 TL ise	10%
Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri	20%
b) 01.01.2013 - 31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı	499 TL'ye kadar ise	1%
Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç	500 - 999 TL ise	10%
Değeri	1.000 TL ve üzeri	20%
c) 01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%

* 16.05.2012 tarihli ve 1706 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.

Sonuç Olarak: Konu taşınmazların dükkan/büro nitelikli gayrimenkuller olması sebebiyle KDV oranı %20 olarak belirlenmiştir.



10. SONUÇ

10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

10.2 Nihai Değer Takdiri

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

Bu değerler takdirinde aşağıdaki esaslara uyulmuştur.

1. Peşin Satış Fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdiri yapılmıştır.
2. Değerleme Katma Değer Vergisi hariç yapılmış ve ilgili Katma Değer Vergisi tutarı eklenerek toplam değer sunulmuştur.
3. 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 (30.06.2026 tarihli) Tam Hisse Değeri

7 Adet Bağımsız Bölüm (Banka Şubesi)	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*
Pazar Değeri	112.960.000	135.552.000 TL

- o Değer görüşü arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden belirlenmiştir.
- 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 Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- o KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır. Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- o 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.
- o Kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Hatice YILDIRIM
Lisans No:411318

Fatih TOSUN
Lisans No: 400812



11. EKLER

1. Emsaller
2. Fotoğraflar
3. Tapu Örneği
4. TGKM Parsel Sorgulama Görüntüleri
5. Gayrimenkule Ait tapu Kaydı
6. İmar Durumu
7. Yapı Ruhsatı/Yapı Kullanma İzin Belgesi
8. Yapı Kayıt Belgesi
9. 17.03.1975 Tarihli Tadilat Projesi
10. 02.01.1985 Tarihli Röleve Projesi
11. UAVT Sorgu Kodu
12. Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansları ve Tecrübe Belgeleri

