

Gayrimenkul Değerleme Raporu

2 Adet Arsa
İstanbul İli Kartal İlçesi,
Topselvi Mahallesi

Yakacık ve Çavuşoğlu
Mahallesi
Kartal / İstanbul



Sunulan;
Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Hazırlayan;
Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Rapor Tarihi;
20/08/2026

Rapor No;
2026.1349



GAYRİMENKULÜ TANITICI FOTOĞRAFLAR



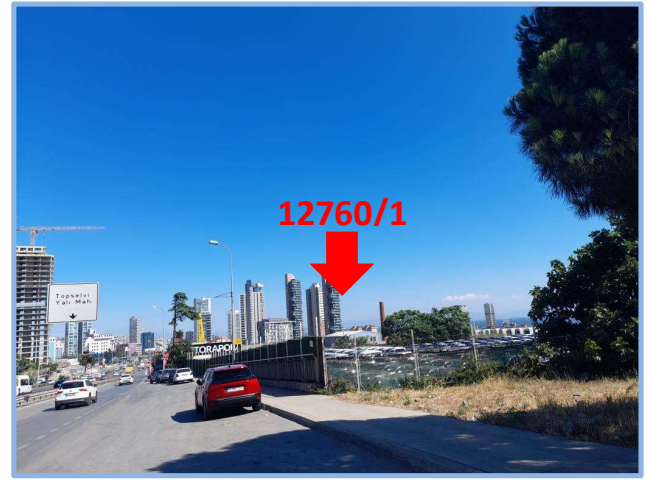
İhsan Sokağı



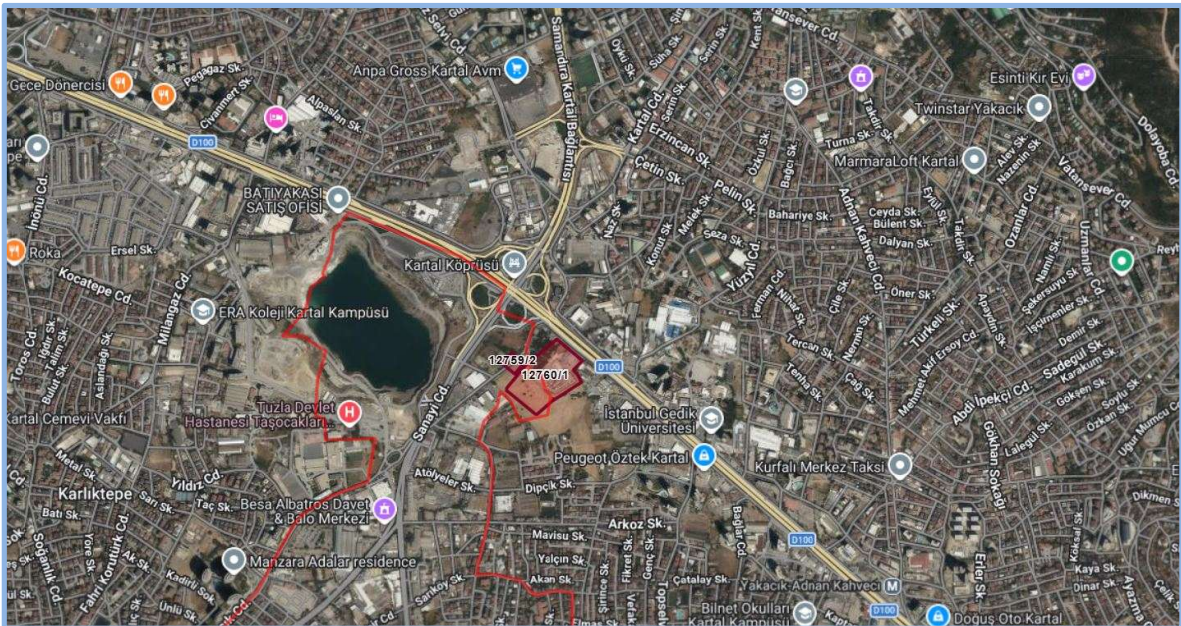
İhsan Sokağı



İhsan Sokağı



D-100 Karayolu



Konu Gayrimenkullerin Konumu



Yönetici Özeti**Değerleme Raporun İlişkin Bilgiler**

Raporu Talep Eden	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerleme Tarihi	17.08.2026
Rapor Tarihi ve Numarası	20.08.2026 / 2026.1349
Değerlenen Mülkiyetlerin Hakları	Tam Mülkiyet
Değerlemenin Amacı	İş bu rapor Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine hazırlanmıştır. Değerleme çalışmasında gayrimenkullerin "pazar değerinin" belirlenmesini talep edilmiştir.

Gayrimenkule İlişkin Bilgiler

Gayrimenkulün Kullanımı	Arsa
Gayrimenkulün Açık Adresi	Topselvi Mahallesi, Topselvi D-100 Güney Yanyol, No:2/1 (12760 Ada 1 Parsel) ve İhsan Sokak, No:10 (12759 Ada 2 Parsel), Kartal/İstanbul
Tapu Kayıtları	İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yakacık Mah., "Müştemilatı Havi Kargir Fabrika Ve Arsası" vasıflı 12760 Ada 1 Parsel ve Çavuşoğlu Mah. "Arsa" vasıflı 12759 Ada 2 Parsel
İmar Durumu	Taşınmazlar 24.03.2022 tarihli "1/1000 Ölçekli Kartal Merkez S3 Alt Planlama Bölgesi Uygulama İmar Planı" kapsamında TİCTK-1 lejantlı " Ticaret - Turizm - Konut " Alanında kalmakta olup yapılaşma koşulları E: 1.80, Hmax: 80 m şeklindedir.
En Etkin ve En İyi Kullanımı	Karma Kullanım Projesi

Değer Tablosu

		(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
2 Adet Arsa Toplam Pazar Değeri	17.08.2026 Tarihli	3.894.500.000	4.283.950.000	TL

* Arsa için %10 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları;

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

Değerleme Uzmanı**Sorumlu Değerleme Uzmanı****Hatice Yıldırım**
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	7
1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
1.12 Özel Varsayımlar	7
2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ	8
2.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Tanımı	8
2.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.Dokümanları Hakkında Bilgi	9
2.2.1 Tapu Kayıtları	9
2.2.1.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri	9
2.2.1.2 Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	9
2.2.2 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi.....	9
2.2.3 Kadastro İncelemesi	9
2.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri	10
2.3.1 İmar Durumu.....	10
2.3.2 Gayrimenkullerin Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dokümanları Hakkında Bilgiler.....	11
2.3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkuller İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi	11
2.3.4 Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar.....	11
2.3.5 Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Haslat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler.....	12
2.3.6 Gayrimenkul Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	12
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 Ünvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	12
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	12
2.3.9 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	12
3. GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	13
3.1 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	13
3.1.1 Ekonomik Koşullar.....	13
3.1.2 Gayrimenkul Piyasası Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	15
3.2 Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	16
3.2.1 İstanbul İli	16
3.2.2 Kartal İlçesi.....	16
3.2.3 Topsevi Mahallesi ile Gayrimenkulün Yakın Çevresi	17
3.2.4 Yakın Çevre Fotoğrafları.....	17
3.2.5 Ulaşım	17
3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler.....	18
3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	18
3.4.1 Arsa Özellikleri	18
3.4.2 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	19
3.4.3 Gayrimenkullerin Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	19
4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR.....	20
4.1 Değer Tanımları	20
4.2 Değerleme Yöntemleri.....	20
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	27
6.1	Pazar Yaklaşımı	27
6.1.1	Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler	27
6.1.2	Konu Gayrimenkullerin Değerlemesi İçin Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi	27
6.1.3	Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı	27
6.1.4	Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	27
6.1.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar	27
6.1.6	Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	28
6.2	Maliyet Yaklaşımı	28
6.2.1	Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler	28
6.2.2	Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni	28
6.2.3	Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar Ve Ulaşılan Sonuç	28
6.2.4	Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar	28
6.2.5	Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	28
6.3	Gelir Yaklaşımı	28
6.3.1	Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri	28
6.3.2	Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni	29
6.3.3	Nakit Giriş Ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar	29
6.3.4	İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler	30
6.3.5	Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	30
6.4	Diğer Tespit Ve Analizler (Değerleme İşinin Gerekçesi Halinde)	31
6.4.1	Direkt Kapitalizasyon Yöntemi	31
6.4.2	Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler)	31
6.4.3	Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	31
6.4.4	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	31
6.4.5	Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar	31
6.4.6	En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	31
6.4.7	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	32
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ	33
7.1	Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması	33
7.2	Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	33
7.3	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarıfta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi	33
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	34
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	34
8.1.1	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş	34
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	34
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	34
8.1.4	Ruhsat Alınmış Yapılarda, Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçeli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	34
8.1.5	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fikili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirine Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	34
9.	KDV KONUSU	36
10.	SONUÇ	37
10.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	37
10.2	Nihai Değer Takdiri	37
11.	EKLER	38



1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 20.08.2026 tarihinde, 2026.1349 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Müşteriyi Tanıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerlendirme raporu "İnkılap Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:7A İç Kapı No:28 Ümraniye/ İstanbul" adresinde faaliyet gösteren "Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." 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 hizmet vermektedir. Ticaret Sicil Gazetesinde (22.07.2014 tarih ve 8617 sayılı) yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla faaliyete geçmiştir.

- Kuruluşunda 345.000 Türk Lirası olan ödenmiş sermayesi 2020 yılında 1.000.000 TL'ye yükseltilmiştir.
- Şirketimiz 03.04.2015 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Lisanslı Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır.
- Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 18.06.2015 tarih ve 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, Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden **2 adet arsanın** 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 İli, Kartal İlçesi, Yakacık Mahallesi 12760 Ada 1 Parsel numaralı 37.915,84 m² yüzölçümüne sahip "Müştemilatı Havi Kargir Fabrika Ve Arsası" vasıflı taşınmaz ile İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi 12759 Ada 2 Parsel numaralı 2.929,96 m² yüzölçümüne sahip "Arsa" vasıflı taşınmazın 17.08.2026 tarihli 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 Yıldırım (Lisans no:411318) ve sorumlu değerlendirme uzmanı Fatih Tosun (Lisans no:400812) tarafından hazırlanmıştır.

1.8 Değerleme Tarihi

Bu rapor, 10.07.2026 ila 20.08.2026 tarihleri arasında gayrimenkullerin mahallinde ve ilgili resmi dairelerde yapılan araştırmalarda edinilen bilgiler kullanılarak hazırlanmıştır.



1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

Bu rapor, Bu değerlendirme raporu "İnkılap Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:7A İç Kapı No:28 Ümraniye/İstanbul" adresinde faaliyet gösteren "Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." ile şirketimiz arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 10.07.2026 tarihli dayanak sözleşmesine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkulün 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 Tarihi			
Rapor Numarası			
Raporu Hazırlayanlar			
Toplam Değer (TL) (KDV hariç)			

Bu rapora konu olmuş gayrimenkul için şirketimiz tarafından rapor hazırlanmamıştır.

1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşterimiz, çalışmada konu olan gayrimenkullerin "pazar değerinin" belirlenmesini istemiştir. Müşteri tarafından getirilen sınırlama bulunmamaktadır.

1.12 Özel Varsayımlar

Değerleme çalışması kapsamında, konu taşınmaza yönelik herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.



2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ

2.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Tanımı

Konu gayrimenkuller İstanbul ili, Kartal ilçesi sınırları içerisinde konumlandır.

Gayrimenkullerin açık adresi: Topselvi Mahallesi, Topselvi D-100 Güney Yanyol, No:2/1 (12760 Ada 1 Parsel) ve İhsan Sokak, No:10 (12759 Ada 2 Parsel), Kartal/İstanbul.

Tapu kaydında gayrimenkullerin tanımı:

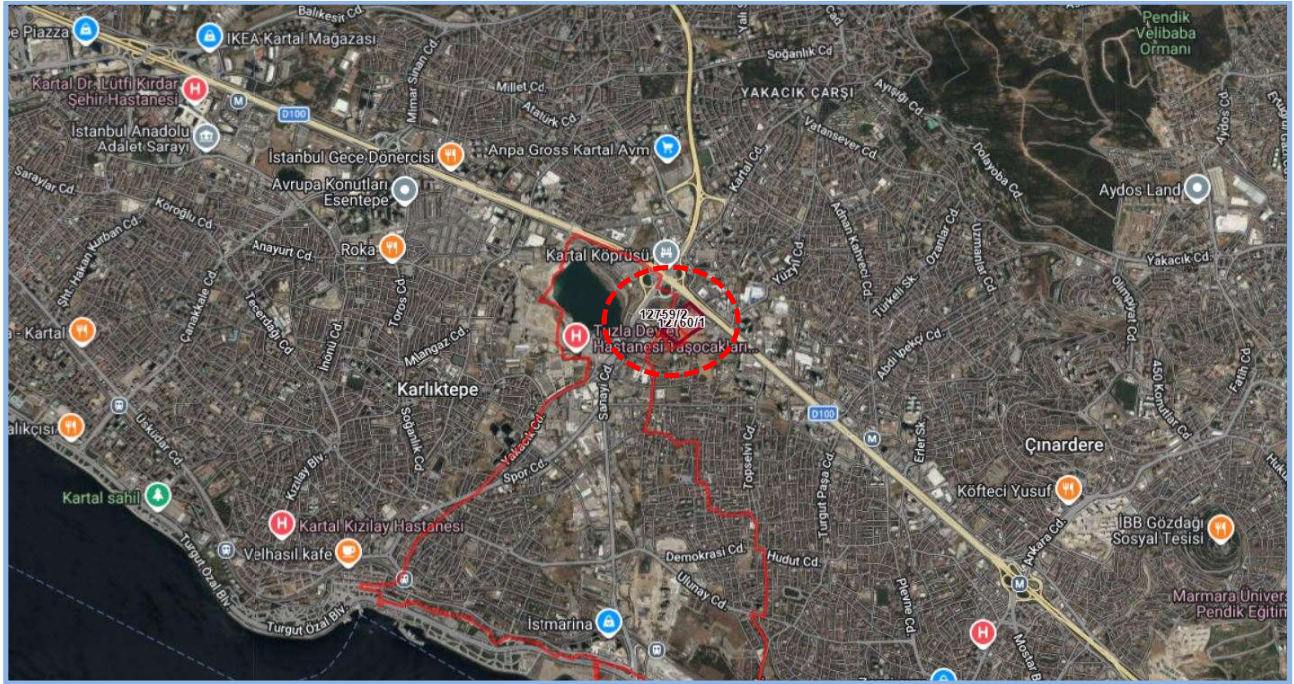
Alanı 37.915,84 m² olan "Müştemilatı Havi Kargir Fabrika ve Arsası" vasıflı 12760 Ada 1 No.lu parsel,

Alanı 2.929,96 m² olan "Arsa" vasıflı 12759 Ada 2 No.lu parsel,

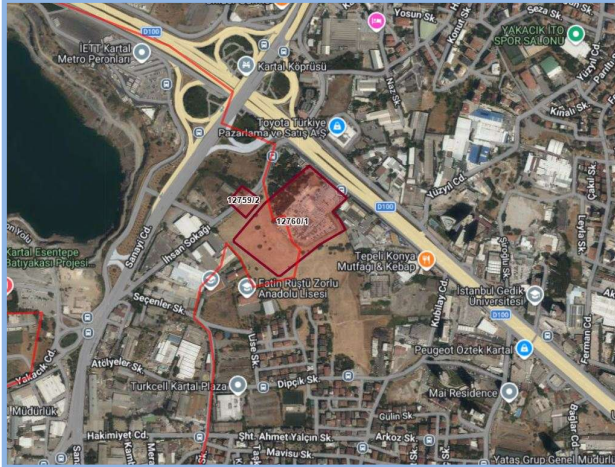
Taşınmazlardan 12760 ada 1 parselin bir kısmı otopark olarak kullanılmakta olup bir kısmının üzerinde ağaçlar ve otsu bitkiler bulunmaktadır.

12759 ada 2 parsel, üzerinde otsu bitkiler, ağaçlar ve komşu parselde bulunan metruk yapının küçük bir kısmı bulunmakta olup parsel ortasından sokak geçmektedir.

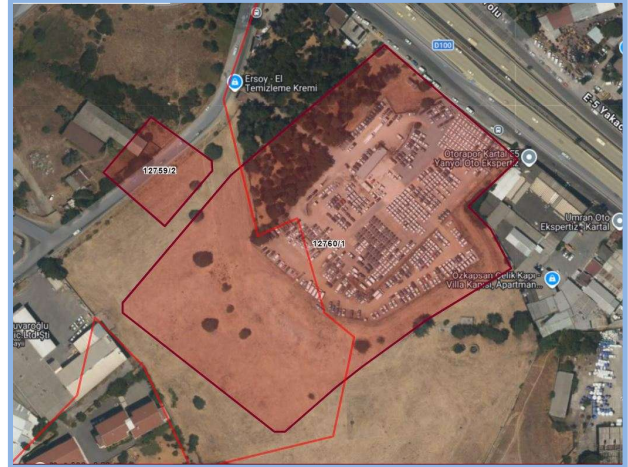
Gayrimenkullerin Konumu



Uzak Görünüm



Uzak Görünüm



Yakın Görünüm



Değerleme konusu taşınmazlar, Kartal ilçesinde Topselvi Mahallesinde konumlandırılmıştır. Taşınmazların kuzeyinde D-100 Karayolu, diğer cephelerinde ise imar yolları ve komşu parseller yer almaktadır. Bölgede ofis ve konut amaçlı kullanılan yapılaşmalar bulunmaktadır. Orta düzey gelir grubuna hitap eden bir bölgede, sosyal yaşamın gerektirdiği ihtiyaçlar yakın konumdan karşılanabilmektedir. Bölgenin altyapı çalışmaları tamamlanmış olup, kamu hizmetlerinden yararlanmaktadır.

2.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.Dokümanları Hakkında Bilgi

2.2.1 Tapu Kayıtları

Taşınmazın Tapu Bilgileri													
İl	İlçe	Mahalle	Mevki	Ada	Parsel	Yüzölçümü	Niteliği	Malik	Hisse	Cilt	Sayfa		
İstanbul	Kartal	Yakacık	Sakızlık	12760	1	37.915,84 m ²	Müştemilatı Havi Fabrika Ve Arsası	Kargir	Doğuş Holding Anonim Şirketi	1/1	202	19954	
İstanbul	Kartal	Çavuşoğlu	Sakızlık	12759	2	2.929,96 m ²	Arsa				70	6826	
Edinme Sebebi – Tarih/Yevmiye; İmar (TSM), 01.07.2026/28203													

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. Gayrimenkullere ait takyidat bilgileri, müşteri tarafından iletilen 10.07.2026 tarihli "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı"ndan edinilmiş olup aşağıda üzerindeki hak ve sınırlamalar sunulmaktadır.

Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri	Tarih	Yevmiye
Rehinler Hanesinde;		
- Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine 1/0 dereceden 56000000000.00 TL bedelle ipotek.	27-05-2019	13336
- Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine 2/0 dereceden 56000000000.00 TL bedelle ipotek.	27-05-2019	13336
- Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine 2/1 dereceden 3375000000.00 EUR bedelle ipotek.	28-05-2019	13473
- Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine 3/0 dereceden 3375000000.00 EUR bedelle ipotek.	28-05-2019	13473
*Rehin bilgileri her iki parsel üzerindeki müşterek kayıtlardır.		

2.2.1.2 Gayrimenkuller İle 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. Gayrimenkullerin tapu kayıtlarında gayrimenkullerin devredilmesini sınırlayacak herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

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

2.2.2 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi

Değerleme konusu taşınmazlar ana taşınmaz niteliğinde olup kat irtifakı kurulu olmaması sebebiyle <https://webtapu.tkgm.gov.tr/> adresinden online Kat İrtifakı Mimari Proje incelemesi yapılmamıştır.

2.2.3 Kadastro İncelemesi

Değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlandığı parsellerin kadastral sınırları, alan ve konum tespiti "Kartal Belediyesi" bulunan paftalar üzerinden ve "https://parselsorgu.tkgm.gov.tr" online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlar imar uygulamasından önce 47.405 m² yüz ölçümlü Yakacık Mahallesi 2657 ada 236 parsel ile 26.860 m² yüz ölçümlü Çavuşoğlu Mahallesi 743 ada 3 parsel iken imar uygulaması sonrası parsel alanları, sınırları ve numaratajı değişmiştir.



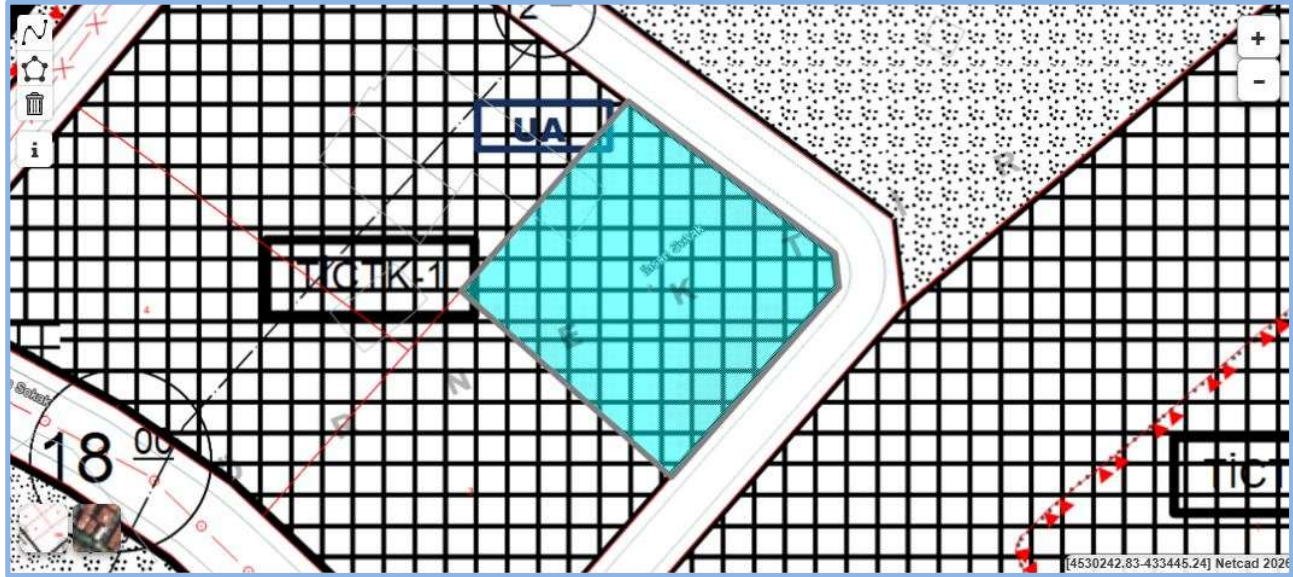
2.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri

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

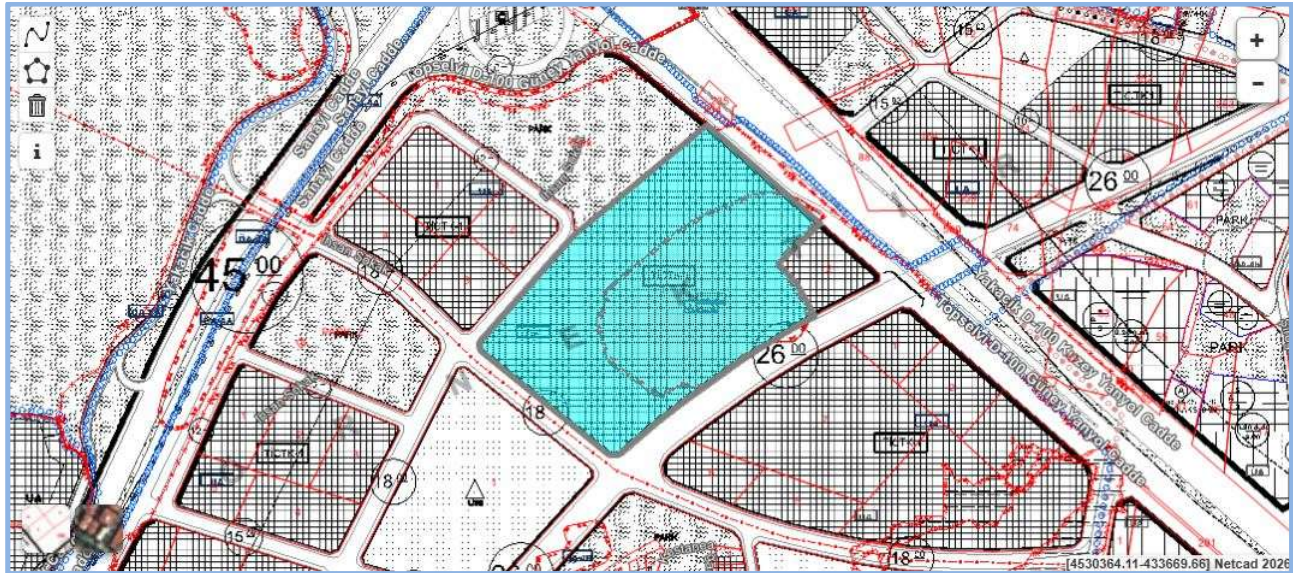
2.3.1 İmar Durumu

T.C. Kartal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden edinilen şifahi bilgilere göre;

Taşınmazlar 24.03.2022 tarihli "1/1000 Ölçekli Kartal Merkez S3 Alt Planlama Bölgesi Uygulama İmar Planı" kapsamında TİCTK-1 lejantlı "Ticaret – Turizm - Konut" Alanında kalmakta olup yapılaşma koşulları E: 1.80, Hmax: 80 m şeklindedir.



12759 Ada 2 Parsel



12760 Ada 1 Parsel

Plan Notları;

- Bu alanlar konut, yüksek nitelikli konut, iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, kamu veya özel katlı otoparklar, alışveriş merkezleri, otel ve diğer konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, düşün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, katlı otopark, banka, finans kurumları, yurt, kurs, özel spor, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapılar yapılabilen alanlardır.



- Konut, yüksek nitelikli konut veya rezidans kullanımları, alandaki parsel veya parsellerin toplam emsalinin %60'ını aşamaz.
- Minimum parsel büyüklüğü net 2.500 (iki bin beş yüz) m² olup, imar uygulaması esnasında parselasyonun çözülemediği zorunlu durumlarda parsel büyüklüğü %20 oranında azaltılabilir. Yeni yapılacak olan ifrazlarda minimum ifraz boyutu net 10.000 (on bin) m²'dir.
- Emsal değeri 1.80 olup parselin tamamında ticaret, turizm veya turizm+ ticaret amaçlı yapı veya yapılar yapılması durumunda (konut, yüksek nitelikli konut, rezidans yapılmaması halinde) planda verilen emsal değeri 2.00'dir.
- Kartal Merkez Nazım İmar Planı içerisinde aynı ya da farklı alt bölge uygulamalarında kalan parsellerde Konut ve Ticaret kullanımlarındaki inşaat alanları, parsellerin mevcut inşaat alanı haklarını ve konut ve fonksiyon oranını aşmayacak şekilde takas edilebilir. Bu hakkın kullanılması durumunda parsellerin emsal değeri 1.80 olarak hesaplanacaktır.
- Kartal Merkez Nazım İmar Planı içerisinde aynı ya da farklı alt bölge uygulamalarında kalan parseller arası imar hakkı konut ve ticaret fonksiyon oranı değiştirilmeden tamamen transfer edilebilir. Bu hakkın kullanılması durumunda, imar hakkının taşındığı parselin inşaat alanı en fazla %20 oranında artırılabilir. İmar hakkı terk edilen parsel, yeşil alan olarak imar planı değişikliği yapılması ve kullanılması şartıyla bila bedel Kartal Belediyesi'ne devredilecektir.
- Minimum ve maksimum TAKS değerleri karakter bölgelerine göre belirlenmiş olup aşağıda gösterildiği gibidir.

Bulvar	0.30 – 0.50
Kenar	0.30 – 0.50
Sahil	0.20 – 0.50
E-5	0.20 – 0.40

- Planlama alanında parselin tamamı ticaret olarak yapılaşması ve Yençok: 6 katı geçmemesi halinde TAKS: 0.60'a kadar kullanılabilir.
- Planlama alanında minimum ön çekme mesafesi 5 m. dir. 45 m., 26 m. ve 21 m. yollardan 5 m., 18 m. ve 15 m., 12 m. ve 10. m yollardan 7 m. yapı çekme mesafesi uygulanır. D-100 karayoluna cepheli bütün parsellerin D-100 karayoluna cephesi olan kısımdan 10 m. Yapı çekme mesafesi uygulanacaktır.
- Hava mania hattı kriterlerine uyulması kaydıyla Yençok= 80 metredir. Ancak tamamı konut, yüksek nitelikli konut, rezidans yapılan bloklarda Yençok=15 kattır.
- TİCTK-1 alanlarında uygulama net parsel üzerinden yapılacaktır. Ancak parselin yüzölçümünün kamuya ayrılan kısmının %45'i geçmesi durumunda, sosyal ve teknik altyapı alanının (DOP) kamuya bedelsiz terk edilmesi şartıyla, emsale konu inşaat alanı parsel yüzölçümünün %55'i üzerinden hesaplanacaktır.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 12760 Ada 1 Parsel tapuda "Müştemilatı Havi Kargir Fabrika Ve Arsası" vasıflı 12759 Ada 2 Parsel tapuda "Arsa" vasıflı ana taşınmaz olup değerleme tarihinde taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Bu nedenle taşınmazlara ait dosyalar incelenmemiştir.

2.3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkuller 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 taşınmazlar, 01.07.2026 tarih ve 28203 yevmiye numaralı İmar (TSM), işlemiyle Doğu Holding Anonim Şirketi adına kaydedilmiştir.

Değerlemeye konu taşınmazların detaylı imar durum bilgileri "2.3.1 İmar Durumu" başlığı altında anlatılmıştır. Taşınmazın imar durum ve yapılaşma koşullarında son 3 yılda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 12760 Ada 1 Parsel tapuda "Müştemilatı Havi Kargir Fabrika Ve Arsası" vasıflı 12759 Ada 2 Parsel tapuda "Arsa" vasıflı ana taşınmaz olup değerleme tarihinde taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Bu nedenle taşınmazlara ait dosyalar incelenmemiştir.



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

Değerleme konusu taşınmazlardan 12760 Ada 1 Parsel tapuda "Müştemilatı Havi Kargir Fabrika Ve Arsası" vasıflı 12759 Ada 2 Parsel tapuda "Arsa" vasıflı ana taşınmaz olup taşınmazlara ilişkin herhangi bir sözleşme tarafımıza beyan edilmemiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 12760 Ada 1 Parsel tapuda "Müştemilatı Havi Kargir Fabrika Ve Arsası" vasıflı 12759 Ada 2 Parsel tapuda "Arsa" vasıflı ana taşınmaz olup değerleme tarihinde taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Bu nedenle taşınmazlara ait dosyalar incelenmemiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 12760 Ada 1 Parsel tapuda "Müştemilatı Havi Kargir Fabrika Ve Arsası" vasıflı 12759 Ada 2 Parsel tapuda "Arsa" vasıflı ana taşınmaz olup değerleme tarihinde taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Bu nedenle taşınmazlara ait dosyalar incelenmemiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 12760 Ada 1 Parsel tapuda "Müştemilatı Havi Kargir Fabrika Ve Arsası" vasıflı 12759 Ada 2 Parsel tapuda "Arsa" vasıflı ana taşınmaz olup değerleme tarihinde taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Bu nedenle taşınmazlara ait dosyalar incelenmemiştir. Belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılmamaktadır.

2.3.9 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlara ait enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.



3. GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

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

3.1.1 Ekonomik Koşullar

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 indirimde 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 aksamalar ve nakliye maliyetlerinde artışlar görülmüştür. Enerji fiyatlarındaki artışın geçtiğimiz yılın haziran ayında gerçekleşen ABD/İsrail-İran Savaşı'na kıyasla çok daha belirgin olduğu görülmektedir.

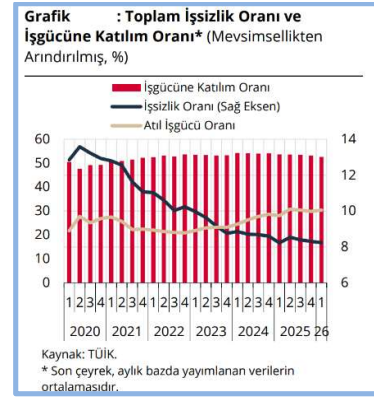
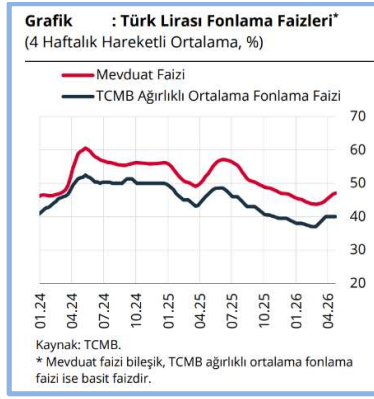
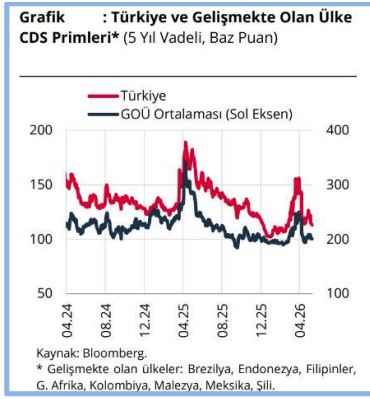
ABD'de yürürlükte olan gümrük tarifelerinin bir bölümü, yargı süreci sonrasında iptal edilmiştir. İptal edilen tarifelerin yerine yenileri getirilmiş olsa da süreç sonrasında ortalama tarife oranlarının gerilediği görülmektedir. Bu olumlu gelişmeye rağmen, artan jeopolitik riskler nedeniyle nisan ayı küresel bileşik PMI endeksi şubat ayına göre 1,6 puan gerilemiştir. Öncü göstergeler girdi maliyetlerinde artışlara ve tedarik zincirlerinde aksamalara 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 Görünümü'nde 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 sürdüğünü 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

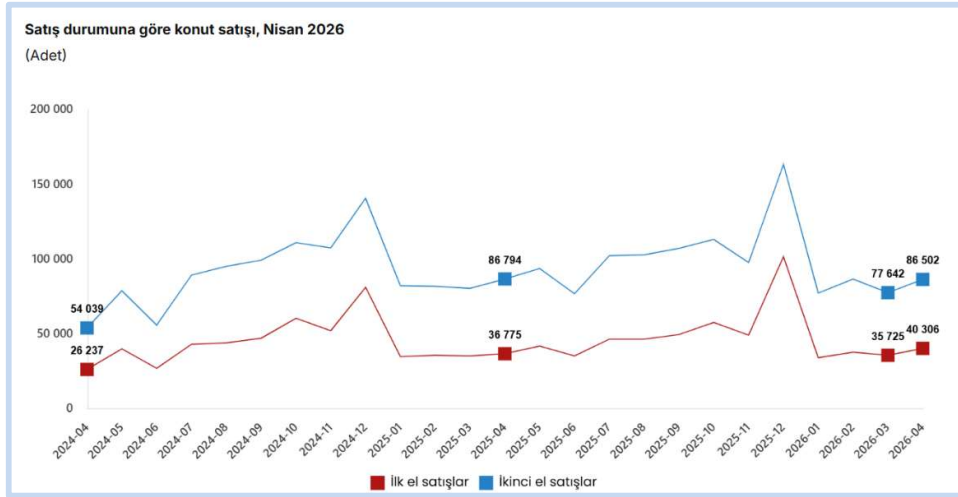
Enflasyon tahmini 2026 yıl sonunda yüzde 26, 2027 yıl sonunda ise yüzde 15 olarak yukarı yönlü güncellenmiştir. Enflasyonun, 2028 yıl sonunda yüzde 9'a geriledikten sonra orta vadede yüzde 5 enflasyon hedefi etrafında istikrar kazanacağı öngörülmektedir.



3.1.2 Gayrimenkul Piyasası Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

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 fazlalaşıp 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.



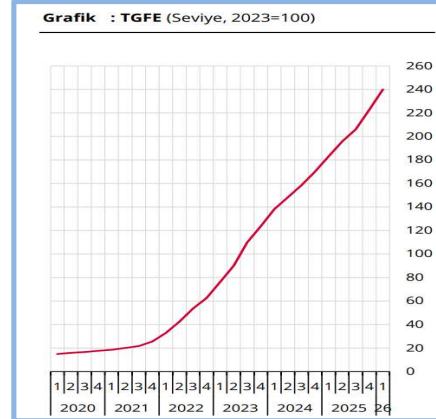
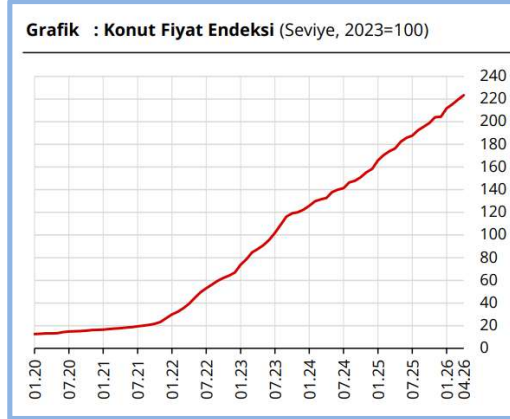
2025, Türkiye konut piyasasında belirgin bir toparlanmanın gerçekleştiği bir yıl olmuş; yıl genelinde toplam 1.688.910 konut satışı yapılmış, bu da 2024'e kıyasla %14,3'lük bir artışa işaret etmiştir. Aralık 2025 tek başına 254.777 satışla yılın en yüksek hacimli ayı olmuş; ipotekli satışlar aynı ayda 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 düşüşe 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 döneminde biriken reel değerlendirme fazlasının kademeli olarak düzeltilmeye devam ettiğine işaret etmektedir. TCMB Yeni Kiracı Kira Endeksi ise Mart 2026'da yıllık nominal %31,2 artışla enflasyonun yaklaşık 3,8 puan üzerinde seyretmiş ve reel bazda yaklaşık +%2,7 artış üretmiştir. Bu tablo, konut piyasasında son on iki ayın baskın teması olan "fiyatlar reel erirken kiralara reel yükseldiği" pozitif kira getirisi dönüşümünü 2026 birinci çeyrekte de sürdürdüğünü göstermektedir; yatırımcı perspektifinden brüt kira getiri oranı ülke genelinde ortalama %5,2'den %5,8'e doğru genişlemiştir. İnşaat tarafında Şubat 2026 İnşaat Maliyet Endeksi yıllık %29,5 artış, İnşaat Üretim Endeksi ise yıllık %7,1 artış kaydetmiştir; maliyet baskısının girdi enflasyonunu aştığı bu dönemde yeni proje başlangıçlarındaki ivme kaybı sürmektedir.



Arz tarafında yapı ruhsatı ve yapı kullanma izinleri, önceki yılın gerisinde seyretmektedir. 2025 yılı genelinde verilen yapı ruhsatı yüzölçümü bir önceki yıla kıyasla yaklaşık %4,8 daralmış; yapı kullanma izin belgesi yüzölçümü ise %2,3 oranında gerilemiştir. 2026 birinci çeyrek öncü verileri, Ocak-Şubat döneminde yeni ruhsat başvurularında toparlanma sinyali verse de çimento iç satışlarındaki %1,4'lük yıllık artışın geçmiş döngülere kıyasla zayıf kaldığı, inşaat tarafının fiyat düzeltilmesi ve maliyet baskısı altında ihtiyatlı bir duruş sürdürdüğü gözlenmektedir. Bu durum, önümüzdeki 12-18 ayda yeni konut arzında sınırlı kalma beklentisini güçlendirmekte; orta vadede fiyat tabanı oluşumuna destek verecek yapısal bir unsur olarak öne çıkmaktadır.

Ticari gayrimenkul segmentinde 2026 birinci çeyrek tablosu karışıktır. A sınıfı ofis piyasasında İstanbul merkez iş alanlarında boşluk oranı %11,2 düzeyinde yataylaşmış, metrekare kira bedelleri ABD doları bazında yıllık %4-5 artış kaydetmiştir. Organize perakende segmentinde AVM ziyaret trafiği yıllık bazda hafif artış (+%2,1) gösterirken, ciro endeksi reel bazda yatay seyretmiştir. Lojistik gayrimenkul alt segmentinde Kuzey Marmara-İstanbul Havalimanı aksı başta olmak üzere depolama alanlarında boşluk oranı %4'ün altında kalmakta; bu segment yatırımcı ilgisi açısından ofis ve AVM'den ayrıışan en güçlü alt pazar olmayı sürdürmektedir.

Kaynak: TCMB Araştırma Raporları ve GYODER / Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2026 1.Çeyrek Raporu

3.2 Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

3.2.1 İstanbul İli

İstanbul, 41°K enlemi ve 29°D boylamı üzerinde, Avrupa ve Asya kıtalarını ayıran İstanbul Boğazı çevresinde kurulu, Türkiye'nin en yoğun nüfuslu ve ekonomik açıdan en aktif metropolüdür. Jeopolitik açıdan Marmara Denizi ve Karadeniz'i birbirine bağlayan bir geçiş koridoru olan kent, Türkiye GSYH'sinin yaklaşık %30'unu tek başına üretmekte ve sanayi, ticaret, lojistik ile finans sektörlerinin merkez üssü konumunda bulunmaktadır. Taşınmaz piyasası açısından; sınırlı arazi arzı, Marmaray, Avrasya Tüneli ve İstanbul Havalimanı gibi makro ölçekli ulaşım yatırımları ile desteklenen çok merkezli bir büyüme yapısına sahiptir. Kentsel dönüşüm yasaları kapsamında yenilenen yapı stoku, merkezi iş alanlarının (MİA) yüksek doluluk oranları ve uluslararası doğrudan yatırımların odak noktasıdır.

3.2.2 Kartal İlçesi

Kartal, İstanbul'un Anadolu Yakası'nın güneybatısında, Marmara Denizi kıyısında konumlanan ve kentin önemli ulaşım aksları üzerinde yer alan bir ilçedir. Yaklaşık 38,5 km² yüzölçümüne sahip olan ilçe; kuzeyde Sancaktepe, doğuda Pendik, batıda Maltepe ilçeleri ile komşu olup, güneyde Marmara Denizi'ne kıyısı bulunmaktadır. 31.12.2024 tarihli TÜİK ADNKS verilerine göre nüfusu 475.859 kişi olan Kartal, yoğun kentsel yerleşim dokusu,

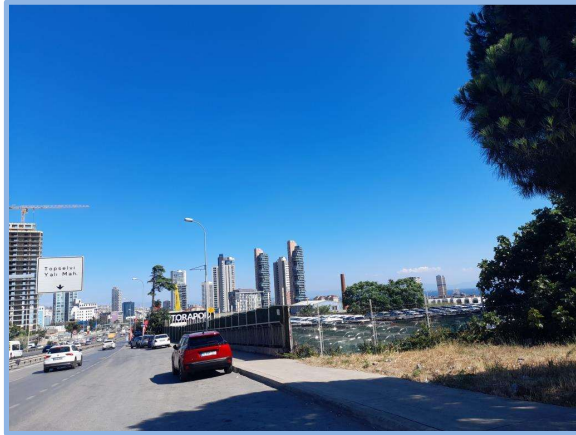


gelişmiş ulaşım altyapısı ve sahil bandındaki dönüşüm alanlarıyla Anadolu Yakası'nın önemli merkezlerinden biridir. D-100 Karayolu (E-5), TEM Otoyolu bağlantıları, Marmaray ve M4 Kadıköy-Sabiha Gökçen Metro Hattı gibi ana ulaşım arterlerine entegre olması, ilçenin erişilebilirlik ve ticari çekim gücünü artırmaktadır. Özellikle sahil kesiminde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projeleri, yeni konut ve karma kullanım alanlarının gelişimini desteklerken; merkezi mahallelerdeki yoğun yapılaşma ve sınırlı boş arsa stoku, gayrimenkul arzının kontrollü şekilde artmasına neden olmaktadır.

3.2.3 Topselvi Mahallesi ile Gayrimenkulün Yakın Çevresi

İstanbul ili, Kartal ilçesine bağlı Topselvi Mahallesi; kuzeyde Karlıktepe ve Yunus, doğuda Hürriyet, güneyde Kordonboyu ve batıda Petroliş mahalleleri ile çevrili olup, D-100 Karayolu'nun kuzeyinde konumlanan, ağırlıklı olarak konut kullanımının hâkim olduğu yerleşik bir kentsel dokuya sahiptir. Mahallenin ulaşım omurgasını Topselvi Caddesi, Atatürk Caddesi ve Yakacık Caddesi oluşturmaktadır; D-100 Karayolu bağlantılarına, Kartal sahil aksına ve M4 Kadıköy-Sabiha Gökçen Metro Hattı üzerindeki Kartal ve Yakacık-Adnan Kahveci istasyonlarına kısa mesafede bulunması sayesinde karayolu ve raylı sistem açısından güçlü bir erişilebilirlik sunmaktadır. Demografik yapısı itibarıyla orta gelir grubunun ağırlıklı olarak ikamet ettiği mahallede, uzun yıllardır bölgede yaşayan yerleşik nüfus ile son yıllarda kentsel dönüşüm kapsamında geliştirilen yeni konut projeleriyle bölgeye taşınan genç ailelerin bir arada bulunduğu dengeli bir nüfus profili gözlemlenmektedir. İmar yapısı bakımından büyük ölçüde ayrıntı nizam konut alanlarından oluşan mahallede 4-8 katlı yapılaşma yaygın olup, eski yapı stokunun yenilenmesine yönelik kentsel dönüşüm faaliyetleri devam etmektedir. Eğitim, sağlık, ibadet, park ve günlük ticari ihtiyaçlara yönelik donatı alanları bakımından yeterli altyapıya sahip olan Topselvi Mahallesi, gelişmiş ulaşım olanakları ve merkezi konumu sayesinde Kartal ilçesinin yerleşik ve talep gören konut bölgelerinden biri olarak öne çıkmaktadır.

3.2.4 Yakın Çevre Fotoğrafları



D-100 Karayolu



Gedik Üniversitesi

3.2.5 Ulaşım

Konu taşınmazlar, "Topselvi Mahallesi, Topselvi D-100 Güney Yanyol, No:2/1 (12760 Ada 1 Parsel) ve İhsan Sokak, No:10 (12759 Ada 2 Parsel), Kartal/İstanbul" adreslerinde konumlanmaktadır. Konu taşınmazlardan 12760 ada 1 parsel ulaşım için D-100 Karayolu üzerinde bulunan Kartal Köprüsü geçildikten sonra D-100 Güney Yanyoluna girilir. 12760 ada 1 parsel bu yol üzerinde sağ kolda konumlanmaktadır. 12759 ada 2 parsel ulaşım içinse D-100 Karayolu üzerinde bulunan Kartal Köprüsünden Sanayi Caddesine dönlür. Cadde üzerinde güney yönde ilerlerken sağ kolda kalan ilk çıkıştan çıkılarak Yakacık Caddesi Yanyoluna girilir. Yol üzerinde kuzey yönde yaklaşık 150 m ilerlendikten sonra sağ kolda kalan çıkışa girildikten sonra sola dönülerek İhsan Sokağına ulaşım sağlanır. 12759 ada 2 parsel İhsan Sokak üzerinde yaklaşık 75 m ileride konumlanmaktadır.





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

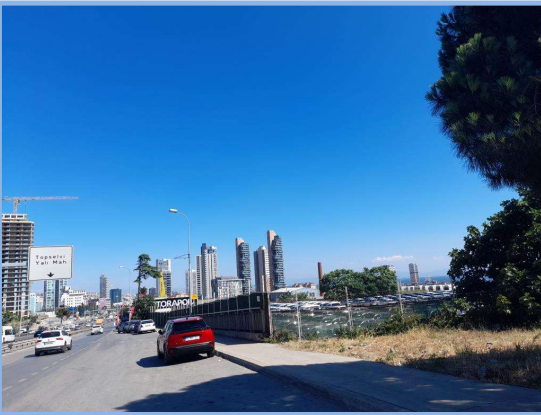
3.4.1 Arsa Özellikleri

12760 ada 1 parsel; İstanbul ili, Kartal ilçesi, Yakacık Mahallesinde kain 37.915,84 m² yüz ölçümlü olup tapuda "Müştemilatı Havi Kargir Fabrika ve Arsası" vasıflıdır. Değerleme tarihi itibarıyla yerinde yapılan gözlemlere göre taşınmazın bir kısmının otopark olarak kullanıldığı görülmüş olup geri kalan kısmının üzerinde otsu bitkiler ve ağaçlar bulunmaktadır. Parsel sınırları belirlenmemiştir. Parsel amorf formunda olup düz bir arazi yapısına sahiptir. Taşınmaz komşu parsellere ve imar yoluna cephelidir. Taşınmazın D-100 Güney Yanyoluna yaklaşık 119 m cephesi bulunmakta olup derinliği yaklaşık 252 m.'dir.

12759 ada 2 parsel; İstanbul ili, Kartal ilçesi, Çavuşbaşı Mahallesinde kain 2.929,96 m² yüz ölçümlü olup tapuda "Arsa" vasıflıdır. Değerleme tarihi itibarıyla yerinde yapılan gözlemlere göre üzerinde komşu parselde bulunan metruk yapının bir kısmı, yol, otsu bitkiler ve ağaçlar bulunmaktadır. Parsel sınırları belirlenmemiştir. Parsel dörtgen formda olup düz bir arazi yapısına sahiptir. Taşınmaz komşu parsellere ve imar yoluna cephelidir. Taşınmazın D-100 Karayoluna yaklaşık 38 m. mesafede bulunmaktadır. Taşınmaz sınırlarından İhsan Sokağı geçmektedir.



Taşınmaz Görselleri



3.4.2 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaata Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlardan 12760 Ada 1 Parsel tapuda "Müştemilatı Havi Kargir Fabrika Ve Arsası" vasıflı; 12759 Ada 2 Parsel tapuda "Arsa" vasıflı ana taşınmaz olup değerleme tarihinde taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Bu nedenle taşınmazlara ait dosyalar incelenmemiştir.

3.4.3 Gayrimenkullerin 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

Değerleme konusu taşınmazlardan 12760 Ada 1 Parsel tapuda "Müştemilatı Havi Kargir Fabrika Ve Arsası" vasıflı; 12759 Ada 2 Parsel tapuda "Arsa" vasıflı ana taşınmaz olup değerleme tarihinde taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. 12760 ada 1 parselin bir kısmı mal sahibi tarafından otopark/stok yeri amaçlı olarak kullanılmaktadır.



4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR

4.1 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri (Market Value)

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

Pazar Kirası (Market Rent)

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

Makul Değer (Equitable Value)

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

Yatırım Değeri/Bedeli (Investment Value/Worth)

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

Sinerji Değeri (Synergistic Value)

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

Tasfiye Değeri (Liquidation Value)

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

Düzenli Tasfiye (Orderly Liquidation)

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

Zorunlu Satış (Forced Sale)

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

Gerçeğe Uygun Değer (Fair Value)

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

4.2 Değerleme Yöntemleri

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

Pazar Yaklaşımı (Market Approach)

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



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

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

Gelir Yaklaşımı (Income Approach)

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

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

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

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)

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

Maliyet Yaklaşımı (Cost Approach)

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

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

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



5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER

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

SWOT Analizi	
Güçlü Yönleri + Ulaşımın kolay olması, + Birbirini besleyen fonksiyonlara sahip karma proje yapılmasına imkan sağlayan yapılaşma koşullarına sahip olmaları. + 12760 ada 1 parselin D-100 Güney Yanyoluna cepheli olması	Zayıf Yönleri ✗ Kısıtlı alıcı kitlesine hitap etmesi, ✗ 12759 ada 2 parselin sınırlarından yol geçiyor olması ve taşınmazların etrafındaki imar yollarının henüz yapılmamış olması, ✗ Taşınmazların yakın çevresinin imar fonksiyonlarına göre yapılaşmasının henüz gerçekleşmemiş ve bölge gelişiminin tamamlanmamış olması.
Fırsat + Ana arterlere yakın konumda olmaları.	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; gayrimenkulün bölgesinde yapılan şifahi saha araştırmaları sırasında emlak alım satımında aracılık yapan kişilerle yapılan şifahi görüşmeler ve internet araştırmaları ile derlenmiştir.

Satılık Arsa Emsalleri						
No	Konumu Ada/Parsel	İmar Bilgileri	Tapu Alanı (m ²)	Fiyatı (TL)	Fiyatı (TL/m ²)	Olumlu/Olumsuz Özellikleri
1	Maltepe/Cevizli 16227/1-2	Ticaret+Konut, KAHS: 1.75	1.477	680.000.000	460.393	D-100 Karayolu üzerinde Gülsuyu Kavşağında bulunan terk sonrası 1.477 m ² alanlı 2 adet arsa satılıktır. Emsal değerlendirme konusu taşınmaza göre iyi konumda bulunmakta olup daha küçük alanlıdır. Değerleme konusu taşınmazın yapılaşma koşulları daha iyidir. Coldwell Banker Tım Gayr. – 0 (216) 352 70 70
2	Kartal/Orta 10645/68-62	TİCTK, KAHS: 1.80	959	150.000.000	156.413	Kartal Köprüsüne yakın konumda bulunan içinde yapı bulunan 2 adet arsa satılıktır. Emsal değerlendirme konusu taşınmaza göre kötü iyi konumda bulunmakta olup daha küçük alanlıdır. Remax City. – 0 (216) 310 54 54
3	Ataşehir/ Yenisahra 2450/14	-Ticaret, KAHS: 1.75, Hmax: 10 kat	1.111	310.000.000	279.028	Optimum AVM yakınında D-100 Karayolundan görünen arsa satılıktır. Emsal değerlendirme konusu taşınmaza göre iyi konumda bulunmakta olup daha küçük alanlıdır. Coldwell Banker Kobi. – 0 (216) 506 22 22
4	Tuzla/Aydınlı 265/6	Ticaret+Turizm +Konut, KAHS: 1.50, Hmax: 10 kat	7.045	575.000.000	81.618	Tuzla Devlet Hastanesi yakınında D-100 Karayolu üzerinde bulunan içinde yapı bulunan arsa satılıktır. Emsal değerlendirme konusu taşınmaza göre kötü konumda bulunmakta olup daha küçük alanlıdır. Bilgin Kardeşler Emlak. – 0 (216) 392 51 20
5	Pendik/ Dolayoba 10286/29	-Ticaret, TAKS: 0.45, Hmax: 6 kat	1.295	275.000.000	212.355	D-100 Karayolu yanyolu üzerinde bulunan arsa satılıktır. Emsal değerlendirme konusu taşınmaza göre kötü konumda bulunmakta olup daha küçük alanlıdır. Remax Yaman. – 0 (216) 375 20 20



6	Kartal/Yakacık 10041/8	Konut, KAKS: 1.50, Hmax: 15 kat	865	80.000.000	92.486	D-100 Karayoluna yakın mesafede ara sokakta bulunan arsa satılıktır. Emsal değerlendirme konusu taşınmaza göre kötü konumda bulunmakta olup daha küçük alanlıdır. Remax Time. – 0 (535) 882 70 50
7	Değerleme konusu taşınmazlardan D-100 Karayolu cepheli olan 12760 ada 1 parselin ortalama 1.800 \$/m ² , 12759 ada 2 parselin ise 2.000 \$/m ² bedelle satılabileceği bilgisi alınmıştır.					
8	Değerleme konusu taşınmazlardan D-100 Karayolu cepheli olan 12760 ada 1 parselin ortalama 90.000 TL/m ² satılabileceği bilgisi alınmıştır.					

Satılık Ofis/Dükkan/Daire Emsalleri

No	Nitelik	Bulunduğu Kat	Pazar. Alan (m ²)	Gerçekçi Brüt Alan(m ²)	Fiyatı (TL)	Fiyatı (TL/m ²)	Konumu, Olumlu - Olumsuz Özellikleri
1	Dükkan	Giriş	145	120	22.500.000	187.500	Taşınmaza yakın konumda 5-10 yıllık DAP Teras Kulede giriş katta bulunan 145 m ² olduğu beyan edilen 120 m ² olduğu düşünülen dükkan 22.500.000 TL bedelle satılıktır. %10 pazarlık payı ile 168.750 TL/m ²
2	Dükkan	Giriş	252	226	62.000.000	274.336	Taşınmaza yakın konumda 5-10 yıllık D-100 Karayolu cepheli Helis More Residenceda giriş katta bulunan 201 m ² kapalı alan + 257 m ² ön kullanım alanlı olduğu beyan edilen 180 m ² kapalı alan 230 m ² ön kullanım alanlı olduğu düşünülen dükkan 62.000.000 TL bedelle satılıktır. %20 pazarlık payı ile 219.469 TL/m ² *Ön kullanım alanı 1/5 oranında kapalı kullanım alanına indirgenmiştir.
3	Dükkan	Giriş	347	296	53.000.000	179.054	Taşınmaza yakın konumda 5-10 yıllık D-100 Karayolu cepheli Helis More Residenceda giriş katta yan cephede bulunan 327 m ² kapalı alan + 100 m ² ön kullanım alanlı olduğu beyan edilen 280 m ² kapalı alan 80 m ² ön kullanım alanlı olduğu düşünülen dükkan 53.000.000 TL bedelle satılıktır. %10 pazarlık payı ile 161.149 TL/m ² *Ön kullanım alanı 1/5 oranında kapalı kullanım alanına indirgenmiştir.
4	Dükkan	Giriş	130	120	53.000.000	441.667	Taşınmaza yakın konumda DKY Business Kartalda giriş katta ön cephede bulunan 130 m ² olduğu beyan edilen 120 m ² olduğu düşünülen dükkan 53.000.000 TL bedelle satılıktır. %20 pazarlık payı ile 353.333 TL/m ²
5	Dükkan	Giriş	132	108	16.900.000	156.481	Taşınmaza yakın konumda 10-15 yıllık Hukukçular Towersta giriş katta bulunan 110 m ² kapalı alan + 110 m ² ön kullanım alanlı olduğu beyan edilen 90 m ² kapalı alan 90 m ² ön kullanım alanlı olduğu düşünülen dükkan 16.900.000 TL bedelle satılıktır. %10 pazarlık payı ile 140.833 TL/m ² *Ön kullanım alanı 1/5 oranında kapalı kullanım alanına indirgenmiştir.
6	Ofis	5	118	100	21.000.000	210.000	Taşınmaza yakın konumda D-100 karayolu üzerinde daha iyi konumda inşaatı devam eden plaza içinde 5.katta bulunan 118 m ² olduğu beyan edilen 100 m ² olduğu düşünülen ofis 21.000.000 TL bedelle satılıktır. %20 pazarlık payı ile 168.000 TL/m ²
7	Ofis	22	845	750	93.000.000	124.000	Taşınmaza yakın konumda DKY Business Kartalda 22. Katta bulunan 845 m ² olduğu beyan edilen 750 m ² olduğu düşünülen manzaralı Shell&core tam kat ofis 93.000.000 TL bedelle satılıktır. %20 pazarlık payı ile 111.600 TL/m ²
8	Ofis	9	132	80	11.500.000	143.750	Taşınmaza yakın konumda 5-10 yıllık D-100 Karayolu cepheli Helis More Residenceda 9. katta bulunan 132 m ² olduğu beyan edilen 80 m ² olduğu düşünülen ofis 11.500.000 TL bedelle satılıktır. %10 pazarlık payı ile 129.375 TL/m ²
9	Ofis	2	133	100	14.350.000	143.500	Taşınmaza yakın konumda 5-10 yıllık D-100 Karayolu cepheli Dumankaya Vizyon Kartalda 2. katta bulunan 133 m ² olduğu beyan edilen 100 m ² olduğu düşünülen ofis 14.350.000 TL bedelle satılıktır. %10 pazarlık payı ile 129.150 TL/m ²
10	Daire	4	119	88	11.490.000	130.568	Taşınmaza yakın konumda DKY Business Kartalda 4. Katta bulunan 119 m ² olduğu beyan edilen 88 m ² olduğu düşünülen 2,5+1 daire 11.490.000 TL bedelle satılıktır. %10 pazarlık payı ile 117.511 TL/m ²
11	Daire	23	122	105	19.150.000	182.381	Taşınmaza yakın konumda Deluxia Park Residence Kartalda 23. Katta bulunan 122 m ² olduğu beyan edilen 105 m ² olduğu düşünülen 3+1 manzaralı daire 19.150.000 TL bedelle satılıktır. %10 pazarlık payı ile 164.143 TL/m ²
12	Daire	34	65	42	7.175.000	170.833	Taşınmaza yakın konumda Deluxia Park Residence Kartalda 34. Katta bulunan 65 m ² olduğu beyan edilen 42 m ² olduğu düşünülen 1+1 şehir manzaralı daire 7.175.000 TL bedelle satılıktır. %10 pazarlık payı ile 153.750 TL/m ²
13	Daire	18	72	40	6.700.000	167.500	Taşınmaza yakın konumda 5-10 yıllık D-100 Karayolu cepheli Helis More Residenceda 18. katta bulunan 72 m ² olduğu beyan edilen 40 m ² olduğu düşünülen 1+1 manzaralı daire 6.700.000 TL bedelle satılıktır. %10 pazarlık payı ile 150.750 TL/m ²
14	Daire	13	75	45	6.395.000	142.111	Taşınmaza yakın konumda 5-10 yıllık D-100 Karayolu cepheli Mai Residenceda 13. katta bulunan 75 m ² olduğu beyan edilen 45 m ² olduğu düşünülen 1+1 D-100 Karayolu cepheli daire 6.395.000 TL bedelle satılıktır. %10 pazarlık payı ile 127.900 TL/m ²

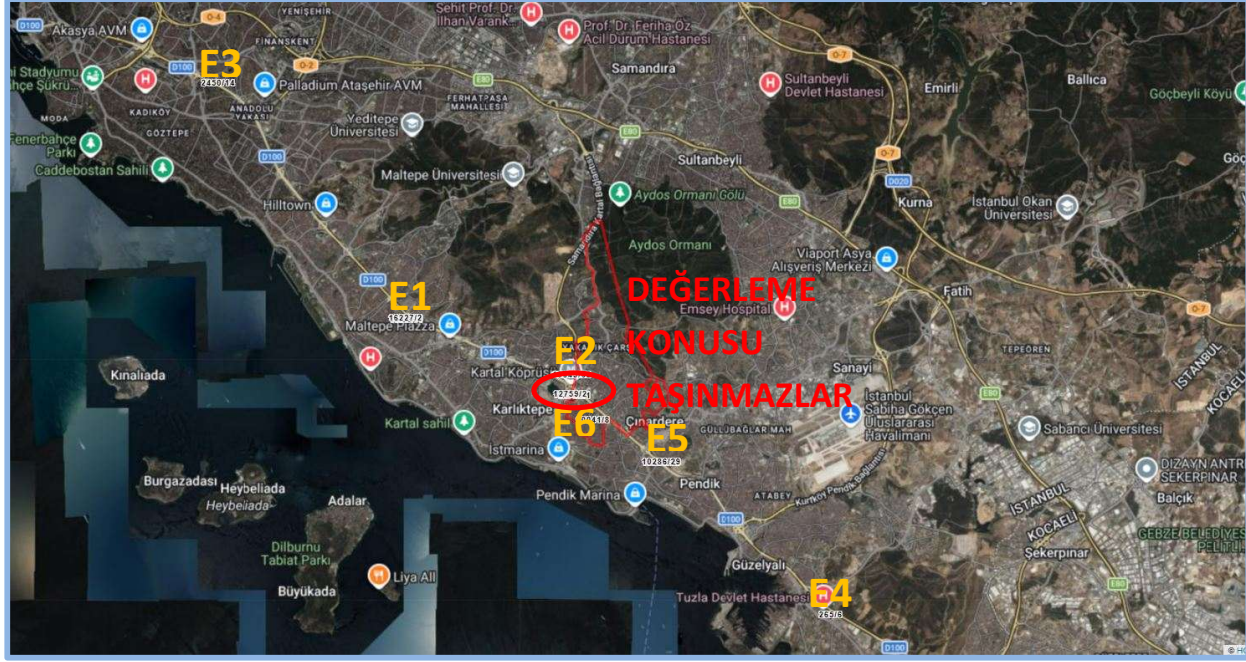


15 Daire 27 51 40 5.975.000 149.375

Taşınmazın yakın konumda 5-10 yıllık D-100 Karayolu cepheli Helis More Residenceda 27. katta bulunan 51 m² olduğu beyan edilen 40 m² olduğu düşünülen 1+1 daire 5.975.000 TL bedelle satılıktır. %10 pazarlık payı ile 134.438 TL/m²

*Tablodaki emsaller proje geliştirme hesaplarına esas olması amacıyla incelenmiştir.

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



Arsa nitelikli 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 Arsa vasfına sahip emsaller dikkate alınmıştır. Yapılan araştırmalarda gayrimenkul aracılık faaliyetinde bulunan kişiler ile görüşülmüş ve online gayrimenkul pazarlama site ilanları incelenmiştir. Yapılan şifahi görüşmeler ve incelemelerde, yakın zamanda satışa konu olmuş gayrimenkul hakkında kısmen bilgi edinilmiş olup, ağırlıklı olarak halihazırda piyasada satılık olarak pazarlanan gayrimenkulün 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 değerlendirilmede dikkate alınmalı) tercih edilmesine; emsal gayrimenkulün fiziksel özelliklerinin dikkate alınmasına, fiziki özelliklerin farklı olması durumunda emsallerin şerefiye farklılıklarının değerlendirilmede dikkate alınmasına; tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller [farklı mülkiyet tarzlarının (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) ortaya çıkaracağı şerefiye farklılıkları değerlendirilmede dikkate alınmasına] tercih edilmesine" dikkat edilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki emsal satış fiyatları incelendiğinde aşağıdaki bilgilere ulaşılmaktadır;

- Arsa alanı büyüdükçe birim satış değerinde azalmalar olmaktadır.
- Cadde üstünde yer alan arsalar, ara sokakta yer alan arsalarla göre daha yüksek bedelle satış görmektedir.
- İmar durumu ve yapılaşma koşulları arsa değerini belirleyen en büyük etkidir.
- Taşınmazın hisseli olması taşınmaza olan talebi ve satış süresini olumsuz etkilemektedir.



- Satılık arsa emsallerine olumlu ve olumsuz şerefiyeler uygulandıktan sonra 12760 ada 1 parsel için arsa değerinin ortalama 95.000 TL/m² olduğu tespit edilmiştir.

Emsallerin Karşılaştırılması

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

Emsal gayrimenkullerden öngörülen pazarlık paylarının düşülmesi akabinde "konum, alan (m²) ve geometrik formu, imar durumu, mülkiyet durumu (hisse yapısı)" 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; cepheli olduğu cadde-sokak'ın yaya-araç yoğunluğu, cadde-sokak üstü araç parkı, erişilebilirliği, merkezi konumu, denize yakınlığı vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin Alanına (m²) İlişkin Düzeltme Kriterinde, arsanın alan büyüklüğü kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin İmar Durumu İlişkin Düzeltme Kriterinde, parselin yapılaşma koşulları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin Mülkiyet Durumu Düzeltme Kriterinde, parsellerin tek veya çoklu hisse yapısına sahip olması göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsaller ve Değerlemeye Konu Gayrimenkul Farklılıkları:

Emsal gayrimenkuller, konu taşınmazlar aynı bölgede şerefiye değerlendirmesine tabi tutulabilecek gayrimenkullerdir. Emsal tablosundan seçilen gayrimenkuller, numaratajlarına göre şerefiye tablosuna işlenmiştir. Şerefiye çalışması D-100 Karayolu Yanyoluna cepheli, 37.915,84 m² alanlı 12760 ada 1 parsel dikkate alınarak yapılmıştır.

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

1 nolu emsal daha iyi konumda bulunmakta olup değerlendirme konusu taşınmaza göre daha kötü yapılaşma koşullarına sahiptir. Emsal alan olarak daha küçük alanlıdır.

2 nolu emsal ara sokakta bulunmakta olup konum olarak değerlendirme konusu taşınmaza göre daha kötü konumdadır. Emsal alan olarak daha küçük alanlıdır.

3 nolu emsal daha iyi konumda bulunmakta olup değerlendirme konusu taşınmaza göre daha kötü yapılaşma koşullarına sahiptir. Emsal alan olarak daha küçük alanlıdır.

4 nolu emsal nolu emsal daha kötü konumda bulunmakta olup değerlendirme konusu taşınmaza göre daha kötü yapılaşma koşullarına sahiptir. Emsal alan olarak daha küçük alanlıdır.

5 nolu emsal nolu emsal daha kötü konumda bulunmakta olup değerlendirme konusu taşınmaza göre daha iyi yapılaşma koşullarına sahiptir. Emsal alan olarak daha küçük alanlıdır.

6 nolu emsal nolu emsal daha kötü konumda bulunmakta olup değerlendirme konusu taşınmaza göre daha kötü yapılaşma koşullarına sahiptir. Emsal alan olarak daha küçük alanlıdır.

Arsaların konum potansiyeli, boyutu, imar fonksiyonu vb. özellikleri şerefiye farkı olarak gözetilmiştir.

Emsal gayrimenkul, değerlendirme konusu gayrimenkule göre "Daha İyi Konumda, Daha İyi Yapılaşma Şartlarına Sahip, Daha İyi Mülkiyet Haklarına Sahip ve Daha Küçük Alana Sahip ise şerefiye negatif girilmektedir.



Karşılaştırma Tablosu – Arsa Satış Değeri							
	E1	E2	E3	E4	E5	E6	
Durum	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	
Pazarlanan Değer (A)	680.000.000	150.000.000	310.000.000	575.000.000	275.000.000	80.000.000	TL
Pazarlık Payı	30%	10%	10%	8%	15%	10%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	476.000.000	135.000.000	279.000.000	529.000.000	233.750.000	72.000.000	TL
Pazarlanan Alan (C)	1477	959	1111	7045	1295	865	m ²
Alan Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%	0%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	1477	959	1111	7045	1295	865	m ²
Düzeltilme Öncesi Değer (A/C)	460.393	156.413	279.028	81.618	212.355	92.486	TL/m ²
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	322.275	140.772	251.125	75.089	180.502	83.237	TL/m ²
Konuma İlişkin Düzeltme	-20%	15%	-25%	20%	15%	35%	%
Yapılaşma Şartına İlişkin Düzeltme	5%	0%	10%	20%	-5%	20%	%
Alana İlişkin Düzeltme	-50%	-50%	-50%	-30%	-50%	-50%	%
Mülkiyete İlişkin Düzeltme	0%	0%	0%	0%	0%	0%	%
Toplam Düzeltme	-65%	-35%	-65%	10%	-40%	5%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	112.796	91.502	87.894	82.598	108.301	87.399	TL/m ²
Ortalaması			95.082				TL/m ²
*Emsal taşınmaz daha iyi özelliklere sahip ise şerefiye negatif (-) girilmiştir.							

Değerlemeye konu diğer taşınmaz değeri için 12760 ada 1 parsel özellikleri dikkate alınarak şerefiye çalışması yapılmıştır. Değerleme konusu 12760 ada 1 parselin arsa satış birim değerinin 95.000 TL/m² olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlara değer verilirken emsal karşılaştırma ve proje geliştirme yöntemleri kullanılmış olup proje geliştirme yöntemine esas olmak üzere bölgede dükkan, ofis ve daire nitelikli taşınmazlar için satılık fiyatları araştırılmıştır.

Yakın çevredeki dükkan, ofis ve daire fiyatları araştırılmış arsa üzerinde yer alması muhtemel yapıdaki dükkan fiyatlarının ortalama 180.000 TL/m² - 185.000 TL/m², ofis ve daire fiyatlarının ise ortalama 130.000 TL/m² - 140.000 TL/m² olacağı öngörülmüştür.



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. Maddesi'nde; "Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." belirtmesi yapılmıştır.

Gayrimenkullerin pazar değerinin tespitinde; Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı kullanılmasının güvenilir bir karar verilmesi için uygun olacağı görüşüne varılarak iki yöntemin kullanılması uygun bulunmuştur.

6.1 Pazar Yaklaşımı

6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

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

6.1.2 Konu Gayrimenkullerin Değerlemesi İçin Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi

Bu değerlendirme çalışmasında konu gayrimenkullerin değerinin tespitinde, Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır. Pazar Yaklaşımı yönteminde, yakın dönemde pazara çıkartılmış, satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, gayrimenkul pazar değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak değerlendirme yapılmıştır.

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

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

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konusu gayrimenkullerin arsa değerinin takdiri için emsal olabilecek benzer imar durumuna sahip satılık emsaller araştırılmış, emsal alınan değerler "konum, imar durumu, mülkiyet durumu ve alan büyüklüğü" gibi kriterlere göre şerefiyelendirilmiş ve taşınmazların arsa değeri takdirinde pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.1.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

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

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

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

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



6.1.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak değerlendirme konusu taşınmazlar için takdir edilen pazar değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. Yöntemler sonucu belirlenen değer görüşü aşağıdaki tabloda listelenmektedir.

Değerleme Tablosu –Pazar Değeri					
Ada	Parsel	Parsel Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Değer (TL)	Yuvarlatılmış Değer (TL)
12760	1	37.915,84	95.000	3.602.004.800	3.602.000.000
12759	2	2.929,96	99.800	292.410.008	292.500.000
		40.845,80		3.894.414.808	3.894.500.000

Yöntem Değer Öngörüsü: Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre değerlendirme konusu gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri **3.894.500.000 TL** olarak belirlenmiştir.

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:

- 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,
- varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya
- 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 konusu taşınmazların üzerinde yapılaşma olmadığı için Maliyet Yaklaşımı Yöntemi uygulanmamıştır.

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

Değerlemeye çalışmasında Maliyet Yaklaşımı Yöntemi kullanılmamıştır.

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

Değerlemeye çalışmasında Maliyet Yaklaşımı Yöntemi kullanılmamıştır.

6.2.5 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerlemeye çalışmasında Maliyet Yaklaşımı Yöntemi kullanılmamıştır.

6.3 Gelir Yaklaşımı

6.3.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri

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

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



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

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)

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

6.3.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

Değerleme konusu gayrimenkullere arsa değeri takdir edileceğinden ve imar durumları yapılaşmaya uygun olduğundan arsa değerini belirlemek amacıyla taşınmazlar üzerinde proje geliştirilmiş ve İndirgenmiş Nakit Akışı Yönteminin kullanılması uygun bulunmuştur.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin yalnızca arsa değeri takdiri yapıldığından, imar durumları yapılaşmaya uygun olduğundan arsa değerini belirlemek amacıyla taşınmazlar üzerinde proje geliştirilmiştir.

Parseller E: 1.80, Hmax: 80 m yapılaşma koşullarında Ticaret + Turizm + Konut Alanında kalmaktadır.

Parseller üzerinde ticaret + konut ve ofis kullanımlı karma proje yapılacağı varsayılmış olup alan dağılımları aşağıdaki tablolarda verilmiştir. Alan hesaplaması yapılırken yapılaşma koşulları, otopark, sığınak vb. yönetmeliklerdeki alan kriterleri göz önünde bulundurulmuştur.

12760 Ada 1 Parsel Fonksiyon Alan Dağılımı

Fonksiyonlar	İnşaat Alanı(m²)
Konut	53.233,84
Ofis	20.389,23
Dükkan	15.100,00
Otopark Alanı	35.690,32
Sığınak Alanı	2.984,00
Toplam	127.397,38

- ✓ Değer tarihi 17.08.2026 olarak kabul edilmiştir.
- ✓ İnşaatın süresi 3,5 yıl olarak öngörülmüş olup ilk yıl %10'unun, ikinci yıl %40'ının, üçüncü yıl %30'unun, dördüncü yıl %20'sinin tamamlanacağı ve maliyet artış oranının ilk yıl %28, ikinci yıl %25, üçüncü yıl %20 olacağı varsayılmıştır.
- ✓ Tüm ödemelerin peşin yapılacağı varsayılmıştır.
- ✓ Değerleme çalışmasında indirgeme Oranının belirlenmesinde, "Risksiz Getiri Oranı" ve "Risk Primi" ile sektörel durum yanında, taşınmazın lokasyonuna bağlı sürdürülebilir gelir üretme kabiliyeti gözetilerek %30 olarak öngörülmüştür.
- ✓ Satış birim değeri 2026 yılı dükkan fonksiyonu için 185.000 TL/m², konut ve ofis fonksiyonu için 140.000 TL/m² olarak belirlenmiş olup fiyat artış oranı ilk yıl %25, ikinci yıl %22, üçüncü yıl %20, dördüncü yıl %15 olarak belirlenmiştir.
- ✓ Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.

12759 Ada 2 Parsel Fonksiyon Alan Dağılımı

Fonksiyonlar	İnşaat Alanı(m²)
Konut	4.113,66
Ofis	1.542,44
Dükkan	1.200,00
Otopark Alanı	2.757,98
Sığınak Alanı	239,00
Toplam	9.853,09



- ✓ Değer tarihi 17.08.2026 olarak kabul edilmiştir.
- ✓ İnşaatın süresi 2,5 yıl olarak öngörülmüş olup ilk yıl %20'sinin, ikinci yıl %60'ının, üçüncü yıl %20'sinin, tamamlanacağı ve maliyet artış oranının ilk yıl %28, ikinci yıl %25 olacağı varsayılmıştır.
- ✓ Tüm ödemelerin peşin yapılacağı varsayılmıştır.
- ✓ Değerleme çalışmasında İndirgeme Oranının belirlenmesinde, "Risksiz Getiri Oranı" ve "Risk Primi" ile sektörel durum yanında, taşınmazın lokasyonuna bağlı sürdürülebilir gelir üretme kabiliyeti gözetilerek %30 olarak öngörülmüştür.
- ✓ Satış birim değeri 2026 yılı dükkan fonksiyonu için 180.000 TL/m², konut ve ofis fonksiyonu için 130.000 TL/m² olarak belirlenmiş olup fiyat artış oranı ilk yıl %25, ikinci yıl %22, üçüncü yıl %20 olarak belirlenmiştir.
- ✓ Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.

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

İndirgeme oranı; algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon bağlamında piyasanın beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanın bulunabilirliği, cari vergi yasalarına bağlıdır. İndirgeme oranı belirlenirken UDES kapsamında toplama yöntemi esas alınmış ve aşağıda sıralanan maddeler dikkate alınmıştır.

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riski
- Değerlenen varlığı türünü,
- Pazardaki işlemlerde zimnen yer alan oranları,
- Varlığın coğrafi konumu ve/veya işlem göreceği pazarların konumunu,
- Varlığın ömrü ve girdilerin tutarlılığını,
- Kullanılan nakit akışının türünü,
- Uygulanan değer esaslarını İndirgeme Oranı = Risksiz Getiri Oranı* + Risk Primi**

* Risksiz getiri oranı, 10 yıllık devlet tahvillerinin getirileri dikkate alınarak belirlenmiştir. Yapılan incelemelerde son 3 yılın 10 yıllık devlet tahvilleri ortalaması olarak risksiz getiri oranı %27,25 civarındadır.

** Risk primi ise Türkiye CDS 5 Yıllık verisinin son 3 yıllık ortalaması olan 275 baz puanı dikkate alınarak belirlenmiştir. Bu doğrultuda indirgeme oranı %30 olarak alınmıştır.

6.3.5 Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

'6.3.3 Nakit Giriş Ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar' başlığı altında öngörülen varsayımlar sonucu oluşturulan nakit akışı tabloları rapor eklerinde verilmiştir.

Değerleme konusu 12760 ada 1 parsel için arsa değeri takdiri yapılacağından, yapılaşma koşulları dikkate alınarak parsel üzerinde proje geliştirilmiş ve İndirgenmiş Nakit Akışı Yönteminin kullanılması sonucu taşınmaz için ~95.000 TL/m² değer öngörülmüştür.

Değerleme konusu 12759 ada 2 parsel için arsa değeri takdiri yapılacağından, yapılaşma koşulları dikkate alınarak parsel üzerinde proje geliştirilmiş ve İndirgenmiş Nakit Akışı Yönteminin kullanılması sonucu taşınmaz için ~99.800 TL/m² değer öngörülmüştür.

Değerleme Tablosu –Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değeri					
Ada	Parsel	Parsel Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Değer (TL)	Yuvarlatılmış Değer (TL)
12760	1	37.915,84	95.000	3.602.004.800	3.602.000.000
12759	2	2.929,96	99.800	292.410.008	292.500.000
		40.845,80		3.894.414.808	3.894.500.000

Yöntem Değer Öngörüsü: Gelir İndirgeme (Proje Geliştirme) Yöntemine gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri **3.894.500.000 TL** olarak belirlenmiştir.



6.4 Diğer Tespit Ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)

6.4.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Yöntemi ve İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.4.2 Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler)

Değerleme konusu taşınmazlar arsa nitelikli olup boş arsa kiralaması yapılmıyor olması sebebiyle kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Yöntemi ve İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi kullanılmıştır. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı inşaat yapımı yöntemleri kullanılmamıştır.

6.4.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Konu taşınmazlar değerlendirme tarihinde boş arsa vasfında olduğundan ve herhangi bir ruhsatlandırılmış çalışma bulunmadığından proje değerlendirme söz konusu değildir. Yalnızca arsa değerini belirlemek amacı ile proje geliştirme yapılmıştır.

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

Konu taşınmazlar değerlendirme tarihinde boş arsa vasfında olduğundan ve herhangi bir ruhsatlandırılmış çalışma bulunmadığından proje değerlendirme söz konusu değildir. Yalnızca arsa değerini belirlemek amacı ile proje geliştirme yapılmıştır.

6.4.6 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 üretip üretmeyeceği dikkate alınır.

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

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin, D-100 Karayolu Yan Yoluna cepheli ve yakın konumda olması, ulaşım açısından avantajlı olmaları, mevcut imar plan fonksiyonları dikkate alındığında yapılaşmaya uygun alanların en etkin ve verimli kullanımının "Ticaret - Konut Karma Proje" olabileceği düşünülmektedir.



6.4.7 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Rapora konu gayrimenkuller arsa ve cins tahsisli ana taşınmaz vasıflı olması ve mevcut haliyle müşterek veya bölünmüş kullanıma konu olmadığından bu kapsamda değerlemesi yapılmamıştır. Değerleme çalışmasında yalnızca gayrimenkullerin arsa değeri takdir edilmiştir.



7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ

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

Değerleme çalışmasında konu taşınmazlar için değer takdiri yapılırken konumlu olduğu bölgede yeterli emsal verilerinin bulunması sebebiyle Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların imar durumları yapılaşmaya uygun olduğundan Pazar Yaklaşımı yöntemi ile bulunan sonuçların kontrolü amacıyla taşınmazlar üzerinde proje geliştirilmiş ve indirgenmiş Nakit Akışı Yönteminin kullanılması da ayrıca uygulanmıştır.

Değerleme Yöntemleri Konsolidasyonu Tablosu

Özet Tablo (17.08.2026 tarihli)		Değer (TL)
Pazar Yaklaşımı	Toplam Pazar Değeri	3.894.500.000
Maliyet Yaklaşımı	Toplam Pazar Değeri	Uygulanmamıştır.
Gelir Yaklaşımı	Toplam Pazar Değeri	3.894.500.000

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülkler, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu gayrimenkule benzer kullanımda emsallere ve somut verilere ulaşılmıştır. Değerleme çalışmasında kullanılan her iki yöntemle aynı sonuca ulaşılmıştır.

Pazarda yapılan incelemelerde konu gayrimenkullere benzer kullanımda gayrimenkullerin Pazar Yaklaşımına konu edilerek değerlendirildiği gözlemlenmiştir. Mevcut arsalar, bölgedeki arsalar dikkate alındığında oldukça büyük ve nitelikli olduğundan teyit amaçlı Gelir Yaklaşımı (Proje Geliştirme) uygulanmış olup Pazar Yaklaşımı ile ulaşılan sonuç esas alınmıştır. Her iki yöntemle aynı sonuca ulaşıldığından gayrimenkullerin toplam pazar değeri için **3.894.500.000.-TL (Üç Milyar Sekiz Yüz Doksan Dört Milyon Beş Yüz Bin.-Türk Lirası)** kıymet takdir edilmiştir.

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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Rapor konusu gayrimenkullerin GYO mülkiyetine değerlendirme tarihinde geçmediği görülmüştür. Değerlemeye konu taşınmazlar arsa ve üzerinde yapı bulunmayan cins tahsisli ana taşınmaz vasıfıdır. Üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

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

Değerlemeye konu taşınmazlar arsa ve üzerinde yapı bulunmayan cins tahsisli ana taşınmaz vasıfıdır. Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.



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), (e) 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.”

“(e) bendinde; Mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ve ipotek tesis edilmiş arsalar üzerinde proje geliştirilebilmesi için, tesis edilen ipoteğin bedelinin söz konusu arsa için en son hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan arsa değerinin %50'sini geçmemesi ve her halükarda üzerinde proje geliştirilecek ipotekli arsaların ipotek bedellerinin, ortaklığın kamuya açıkladığı bağımsız denetimden geçmiş son finansal tablolarında yer alan aktif toplamının %10'unu aşmaması gereklidir.” ve

“(j) bendinde; Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar.” denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde; 27.05.2019 tarih ve 13336 yevmiye nolu Yapı Ve Kredi Bankası A.Ş. lehine 1/0 dereceden 56000000000.00 TL bedelle, 27.05.2019 tarih ve 13336 yevmiye nolu Yapı Ve Kredi Bankası A.Ş. lehine 2/0 dereceden 56000000000.00 TL bedelle, 28.05.2019 tarih ve 13473 yevmiye nolu Yapı Ve Kredi Bankası A.Ş. lehine 2/1 dereceden 3375000000.00 EUR bedelle ve 28.05.2019 tarih ve 13473 yevmiye nolu Yapı Ve Kredi Bankası A.Ş. lehine 3/0 dereceden 3375000000.00 EUR bedelle ipotek kaydı bulunmaktadır.

Tapu kayıtlarında yer alan takyidatların gayrimenkullerin devrine olumsuz bir 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 gayrimenkuller üzerinde bulunan ipoteklerin terkin edilmesi gerekliliği dışında, gayrimenkullerin devrine ilişkin herhangi bir sınırlama ile gayrimenkullerin değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte başka bir takyidat bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 12760 Ada 1 Parsel tapuda “Müştemilatı Havi Kargir Fabrika Ve Arsası” vasıflı 12759 Ada 2 Parsel tapuda “Arsa” vasıflı ana taşınmaz olup değerlendirme tarihinde taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Bu nedenle taşınmazlara ait dosyalar incelenmemiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için yeni bir ruhsatlama çalışması olmamıştır. Arsa vasıflı taşınmazlar için yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir değişiklik yoktur.

8.1.5 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında 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 1.fıkrası (a), (b) ve (c) bentleri:

a) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.

b) 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 fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahiledilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümlerisaklıdır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 12759 ada 2 parsel "Arsa" vasıflı, 12760 ada 1 parsel "Müştemilatı Havi Kargir Fabrika ve Arsası" vasıflı ana taşınmazdır. 12760 ada 1 parselin bir kısmı otopark olarak kullanılmakta olup geri kalan kısmı üzerinde otsu bitkiler ve ağaçlar, 12759 ada 2 parsel üzerinde ise yol, otsu bitkiler, ağaçlar ve komlu parsel üzerinde bulunan metruk yapının küçük bir kısmı bulunmaktadır.

Taşınmazlardan 12760 ada 1 parsel tapu kayıtlarında "Müştemilatı Havi Kargir Fabrika ve Arsası" vasfıyla kayıtlı olmakla birlikte, mahallinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde söz konusu vasfı destekleyen herhangi bir yapı bulunmadığı, taşınmazın fiilen boş arsa niteliğinde olduğu tespit edilmiştir. Bu nedenle tapu niteliği ile fiili kullanım şekli arasında farklılık bulunmaktadır. Söz konusu farklılığın, tapu sicilinde cins tashihi işleminin henüz gerçekleştirilmemesinden kaynaklandığı değerlendirilmektedir.

Taşınmazın yatırım amacıyla arsa olarak portföye dahil edilmesinin planlandığı dikkate alındığında, mevcut fiili kullanım ile portföye dahil edilme amacı arasında uyum bulunduğu, tapu vasfındaki farklılığın ise taşınmazın devrine veya yatırım amacıyla portföye alınmasına engel teşkil eden bir hukuki kısıtlama oluşturmadığı kanaatine varılmıştır.

Taşınmazlardan 12759 ada 2 parsel tapu kayıtlarında "Arsa" vasfıyla kayıtlı olup, mahallinde yapılan incelemelerde de fiilen boş arsa olarak kullanıldığı görülmüştür. Dolayısıyla taşınmazın tapudaki niteliği, fiili kullanım şekli ve yatırım amacıyla portföye dahil edilme niteliği birbiriyle uyumludur.



9. KDV KONUSU

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

29.03.2022 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan 5359 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararıyla 01.04.2022 tarihinden sonra alınmış olan yapı ruhsatlarına ilişkin yapılacak konut teslimlerinde, KDV oranı, konutun net m²'sine göre kentsel dönüşüm kapsamında olup olmaması bakımından kademeli olarak belirlenmektedir.

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

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

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

** Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m² 'nin altında ise KDV oranı %1'dir.

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

Yukarıda verilen bilgiler doğrultusunda konu taşınmazların "Arsa" değeri takdir edildiğinden KDV oranı %10 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, mevkiye detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından gayrimenkulün toplam değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Bu değerlerin 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

Değer Tablosu

		(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
2 Adet Arsa Toplam Pazar Değeri	17.08.2026 Tarihli	3.894.500.000	4.283.950.000	TL

* Arsa için %10 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.

- 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 Yıldırım
Lisans No: 411318

Fatih Tosun
Lisans No: 400812



11. EKLER

1. TGKM Parsel Sorgulama Görüntüleri
2. Takbis Belgeleri
3. Gayrimenkullere Ait tapu Kaydı
4. İmar Durumu
5. İndirgenmiş Nakit Akışı Tabloları
6. Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansları ve Tecrübe Belgeleri

