



ZEUGMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.



NET GLOBAL ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR A.Ş.

İli	İSTANBUL
İlçesi	ATAŞEHİR
Mahallesi	KÜÇÜKBAKKALKÖY
Ada	3328
Parseli	5
Ana G.M. Niteliği	34 KATLI BETONARME I BLOK VE ARSASI

3 Adet Bağımsız Bölüm Değerlemesi

2026/NETGLBL-00106

İÇİNDEKİLER

1.	BAĞIMSIZLIK ve UYGUNLUK BEYANI.....	6
2.	RAPOR BİLGİLERİ	8
a.	Raporun Tarihi	8
b.	Raporun Numarası	8
c.	Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları	8
ç.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı	8
d.	Değerleme Tarihi	8
e.	Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası	8
f.	Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	8
g.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde De Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	8
3.	KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	9
a.	Kuruluşun Unvanı Ve Adresi	9
b.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler Ve Adresi	10
c.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı Ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	10
ç.	İşin Kapsamı	10
4.	GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	11
a.	Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler	11
1.	Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı	11
2.	Tapu Kayıtları	12
3.	Plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanları	13
b.	Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	14
c.	Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi	14
ç.	Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	14
d.	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar	15
e.	Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler	15
f.	Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	15
g.	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	15

ğ. 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.....	16
h. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	16
5. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	17
a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler.....	17
1. İstanbul İli Hakkında Genel Bilgiler	17
2. Ataşehir İlçesi Hakkında Genel Bilgiler	19
b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	20
1. Konut Satış İstatistikleri, Mayıs 2026	20
2. İnşaat Maliyet Endeksi, Nisan 2026	24
3. Ciro Endeksleri, Ekim 2025	27
4. Yapı İzin İstatistikleri, I. Çeyrek: Ocak-Mart, 2026	28
c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	33
ç. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri	33
1. Ana Gayrimenkul Özellikleri:	33
2. Bağımsız Bölüm Özellikleri :	34
d. Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	35
e. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	35
f. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	35
6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	36
a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar.....	36
1. Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni	36
2. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı	37
3. Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler.....	37
4. Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar	38
5. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç	38
b. Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar	39
1. Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni	39
2. Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç.....	40

3.	Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar.....	40
4.	Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç	40
c.	Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar	40
1.	Gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni	40
2.	Nakit giriş ve çıkışlarının tahmin edilmesinde kullanılan emsal bilgileri, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar	41
3.	İndirgeme/İskonto oranının nasıl hesaplandığına ilişkin ayrıntılı açıklama ve gerekçeler	41
4.	Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç	41
ç.	Diğer Tespit Ve Analizler	41
1.	Takdir edilen kira değerleri (analiz ve kullanılan veriler)	41
2.	Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları.....	41
3.	Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri	42
4.	Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar.....	42
5.	En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi.....	42
6.	Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi.....	42
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....	43
a.	Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması.....	43
b.	Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	43
c.	Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	43
ç.	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş	43
d.	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.....	43
e.	Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi.....	44
f.	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.....	44
g.	Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	44
8.	SONUÇ.....	45
a.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	45
b.	Nihai Değer Takdiri	45

9.	RAPOR EKLERİ	46
----	--------------------	----



1. BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI

Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.

Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.

Bilgi ve belgeler raporda kamu ve kurumlardan elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.

Firmamız eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.

Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır. Başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.

Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.

Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerler değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.

Bu raporda mülk üzerindeki mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.

Firmamızı mülk üzerinde veya yakınında bulunan/bulunmayan/bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.

Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.

Çalışmalarda bölge zemini ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.

Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Değerleme uzmanlarının 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.

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
4. Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
6. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
7. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
8. Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

Bu Rapor **ZEUGMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.** tarafından hazırlanmış olup bu raporun hazırlanması sırasında gerekli tüm özen gösterilmiş olmakla birlikte Değerleme Raporunda kurum ve kişilerden alınan bilgi ve açıklamaların doğru olduğu kabulüne dayanmaktadır. Bu bilgi ve belgelerde yapılan hata ve yanlışlıklardan, tamlığından, maddi ve sair hatadan değerlendirme şirketi sorumlu değildir. Bu Değerleme Raporu **NET GLOBAL ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR A.Ş.** için hazırlanmış olup, Değerleme şirketinin ve **NET GLOBAL ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR A.Ş.**'nin yazılı izni olmadan çoğaltılamaz ve üçüncü kişilere verilemez.

ZEUGMA
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

2. RAPOR BİLGİLERİ

a. Raporun Tarihi

22.06.2026

b. Raporun Numarası

2026/NETGLBL-00106

c. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Ökkeş Fatih AKYURT (SPK Lisans No:400582)

Değerleme Uzmanı : Aysel ERBOĞA (SPK Lisans No:401179)

ç. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Ökkeş Fatih AKYURT (SPK Lisans No:400582)

d. Değerleme Tarihi

19.06.2026

e. Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası

17.06.2026 / NETGLOBAL-01

f. Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

İşbu rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'inin 1. Maddesinin ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

g. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde De Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz için son üç yıl içinde firmamızca yapılmış değerlendirme bulunmamaktadır.

3. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

a. Kuruluşun Unvanı Ve Adresi

ÜNVANI :	Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ADRESİ :	Değirmişem Mah. Dr. Emin Kılıçkale Cad. No:20 Vakıflar Ferhadiye İş Hanı Kat:5 Daire:502 Şehitkamil/GAZİANTEP
İLETİŞİM:	Telefon:(0342)215 1205 Faks:(0342)21512 06 Web: www.zeugmadegerleme.com Mail : info@zeugmadegerlerme.com.tr
KURULUŞ TARİHİ	03.05.2010
SERMAYESİ	1.100.000 TL
MERSİS NO	0998071641300019
FAALİYET KONUSU	Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi, özel, gerçek ve tüzel kuruluşlara ait her türlü gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, bu değerleri etkileyen gayrimenkullerin niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, ulusal ve uluslararası alanda kabul görmüş değerleme standartları ve esasları çerçevesinde değerleme raporlarını hazırlamak.
İZİNLER/YETKİLERİ	Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17/02/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de Seri: VIII, No: 35 ile yayımlanan "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 16.02.2012 tarih ve 7 sayılı toplantısında uyarınca Sermaye Piyasası Kurulunca Listeye alınmıştır. Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 05.06.2014 tarih ve 5888 sayılı Kararı ile Şirketimize "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in 11. Maddesi'ne istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

b. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler Ve Adresi

Net Global Endüstriyel Yatırımlar A.Ş.

Ahmetturan Gazi Mah. OSB. 4. Cad No:5 Merkez/Sivas

c. Müşteri Taleplerinin Kapsamı Ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşteri talebi raporda detayları verilen taşınmazın 31.03.2026 tarihli ve güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

ç. İşin Kapsamı

İşin kapsamı, İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mah. 3328 Ada 5 Parselde yer alan "34 KATLI BETONARME I BLOK VE ARSASI" niteliğindeki ana gayrimenkul üzerinde yer alan 3 adet bağımsız bölümün pazar değerinin 31.03.2026 tarihli ve güncel olarak tespit edilmesidir. Söz konusu değerleme çalışması gayrimenkullerin piyasa değerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.



4. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

a. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı

Ekspertize konu taşınmazlar, bölgenin ana arterlerinden olan Atatürk Caddesi'ne yakın konumda, Ataşehir Finans Merkezi aksında yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu yakın çevrede yüksek katlı rezidans, ofis, iş merkezi ve karma kullanım projeleri yoğun olarak bulunmaktadır. Bölge, son yıllarda özellikle finans, bankacılık ve kurumsal şirketlerin merkez ofislerinin konumlandığı, ticari hareketliliğin yüksek olduğu bir lokasyon niteliğindedir.

Taşınmazın çevresinde nitelikli ofis projeleri, rezidanslar, alışveriş merkezleri, oteller ve sosyal donatı alanları yer almakta olup bölge gelişimini büyük ölçüde tamamlamıştır. Yakın çevrede bankalar, restoranlar, kafeler, eğitim kurumları, sağlık kuruluşları ve kamu hizmet birimleri bulunmakta olup günlük ihtiyaçlar kısa mesafelerde karşılanabilmektedir.

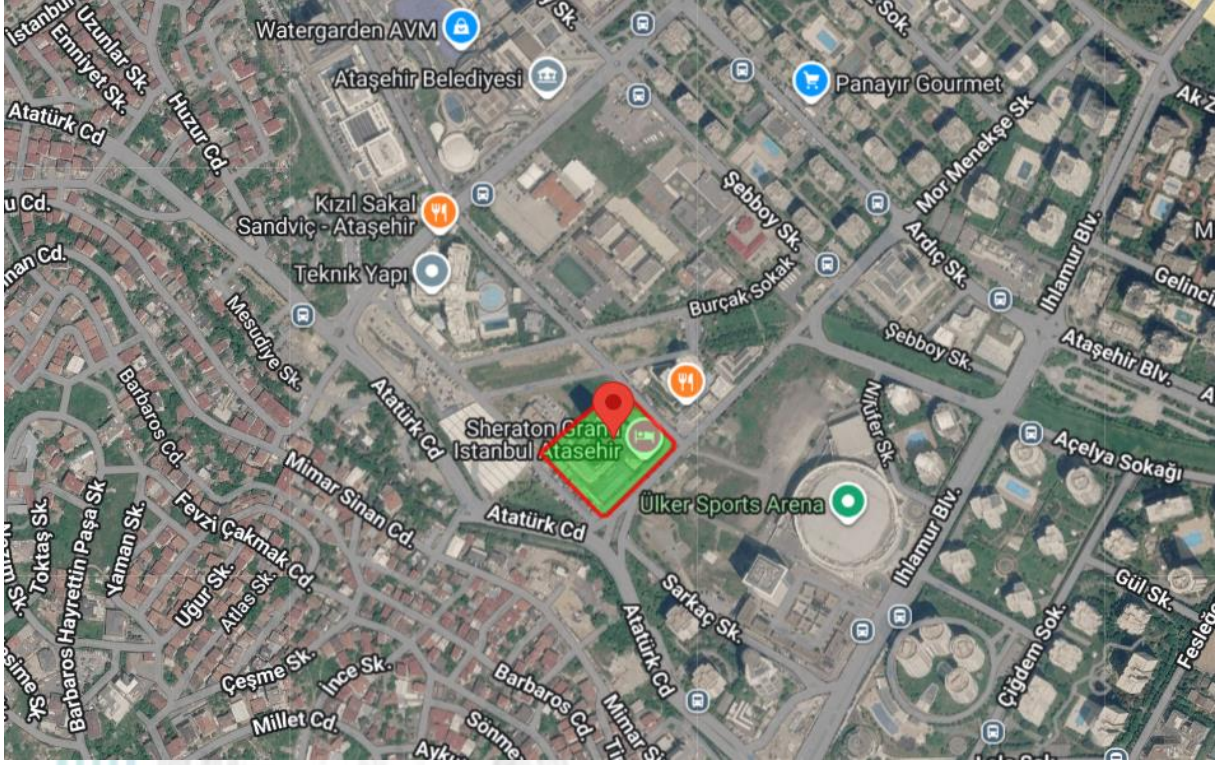
Ulaşım açısından değerlendirildiğinde bölge; D-100 (E-5) Karayolu, TEM Otoyolu bağlantı yolları ve ana ulaşım akslarına yakın konumda yer almakta olup özel araç ile erişim kolaydır. Ayrıca metro, otobüs ve minibüs hatlarına yakınlığı sayesinde toplu taşıma imkanları gelişmiştir. Bölge, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin faaliyete geçmesiyle birlikte ticari cazibesi ve yatırım potansiyeli artan lokasyonlar arasında yer almaktadır.

Konu taşınmaza yakın konumda bulunan bilinen yerler; Ülker Sports Arena, Ataşehir Belediyesi, Okyanus Koleji, İstanbul Finans Merkezi, Metropol İstanbul, Watergarden İstanbul, Palladium AVM, Teknik Yapı Deluxia, Ağaoğlu My World ve Uphill Court olarak ifade edilebilir.

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli Ataşehir İlçesi Barbaros Mahallesi sınırları içerisinde Mor Sümbül Sokak no:1/56 (UAVT: 3156120002), 1/57 (UAVT: 3155820016), 1/58 (UAVT: 3155520020) Varyap Meridian projesi posta adresinde konumludurlar.

Enlem	40.9937176
Boylam	29.1016383

Taşınmazların konumunu gösteren uydu görüntüsü aşağıdaki gibidir:



2. Tapu Kayıtları

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtları aşağıdaki gibidir:

Ana Gayrimenkul

İl	İSTANBUL
İlçe	ATAŞEHİR
Mahalle	KÜÇÜKBAKKALKÖY
Mevkii	-
Ada	3328
Parsel	5
Yüzölçümü (m²)	11.397,22
Nitelik	34 KATLI BETONARME I BLOK VE ARSASI

2026/NETGLBL-00106

Bağımsız Bölüm

Malik		NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ		
Blok Adı	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı	Bağımsız Bölüm Niteliği
I	4	56	60/24218	OFİS
I	4	57	60/24218	OFİS
I	4	58	80/24218	OFİS

3. Plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanları

Belge Adı	İncelendiği Kurum	Belge Tarihi	Belge Sayısı
Mimari Proje	Webtapu Portal Sistemi	29.01.2010	2010/1047
Yeni Yapı Ruhsat Belgesi	Ataşehir Belediyesi	18.02.2010	2/12
İsim Değişikliği Yapı Ruhsat Belgesi	Ataşehir Belediyesi	11.11.2010	11/34
Yapı Kullanma İzin Belgesi	Ataşehir Belediyesi	13.06.2014	14-284

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

b. Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rehinler Bölümü	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
Beyanlar Bölümü	Değerleme konusu taşınmazlar müşterek olarak; -....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.) (Tarih:19-06-2014 Yev:11840) -Yönetim Planı : 10/12/2010(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (Tarih: 10-12-2010 Yev:18743)
İrtifaklar Bölümü	Herhangi bir irtifak kaydı bulunmamaktadır.
Muhdesat Bölümü	Herhangi bir muhdesat kaydı bulunmamaktadır.
Şerhler Bölümü	57 no.lu ve 58 no.lu bağımsız bölümler üzerinde -0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (2424 nolu T.M. ve geçiş yeri olarak 131,01.M2 lik kısımda 99 yıllığı 1 KRŞ dan TEDAŞ lehine kira şerhi) (Tarih: 07-01-2010 Yev:251)

Taşınmazların tapu kayıtlarında

Bağımsız bölümün devredilebilmesi ve değerine engel teşkil eden bir unsur bulunmamaktadır.

c. Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi

Taşınmazlar son 3 yıl içerisinde;

- Satış görmemiştir.
- Hukuki bir sürece konu edilmemiştir.

ç. Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Ataşehir Belediyesinden alınan bilgiye göre, konu taşınmaz, 30.10.2012 tastik tarihli 1/1000 ölçekli Ataşehir Toplu Konut Alanı R.U.İ.P'na göre, Ticaret alanında kalmakta olup, KAKS:2,00; H:Serbest çekme mesafesi ön bahçe: 5 m, yan ve arka bahçe: 10m yapılaşma şartlarına sahiptir. Yola/parka terki bulunmadığı bilgisi alınmıştır. ***KENTSEL DÖNÜŞÜM (RİSKLİ ALAN) BÖLGESİNDE KALMAMAKTADIR.

2026/NETGLBL-00106

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1000				
TAKS	-			Hmax	Serbest
KAKS	2,00			EMSAL	2,00
ÇEKME MESAFELERİ	Ön	Yan	Arka	İNŞAAT NİZAMI	AYRIK
	-	-	-		

Taşınmazın bulunduğu bölge ticaret ağırlıklı olup taşınmaz ile benzer imara sahiptir.

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

Gayrimenkul için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. durumlar bulunmamaktadır.

e. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz kat mülkiyetli olup bağımsız bölümlere ilişkin olarak yapılmış sözleşme bulunmamaktadır.

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

Mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinler alınmış olup yasal gerekliliği olan belgelerin tamamı tam ve doğru olarak Ataşehir Belediyesi'nde ve Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nde mevcuttur.

g. 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

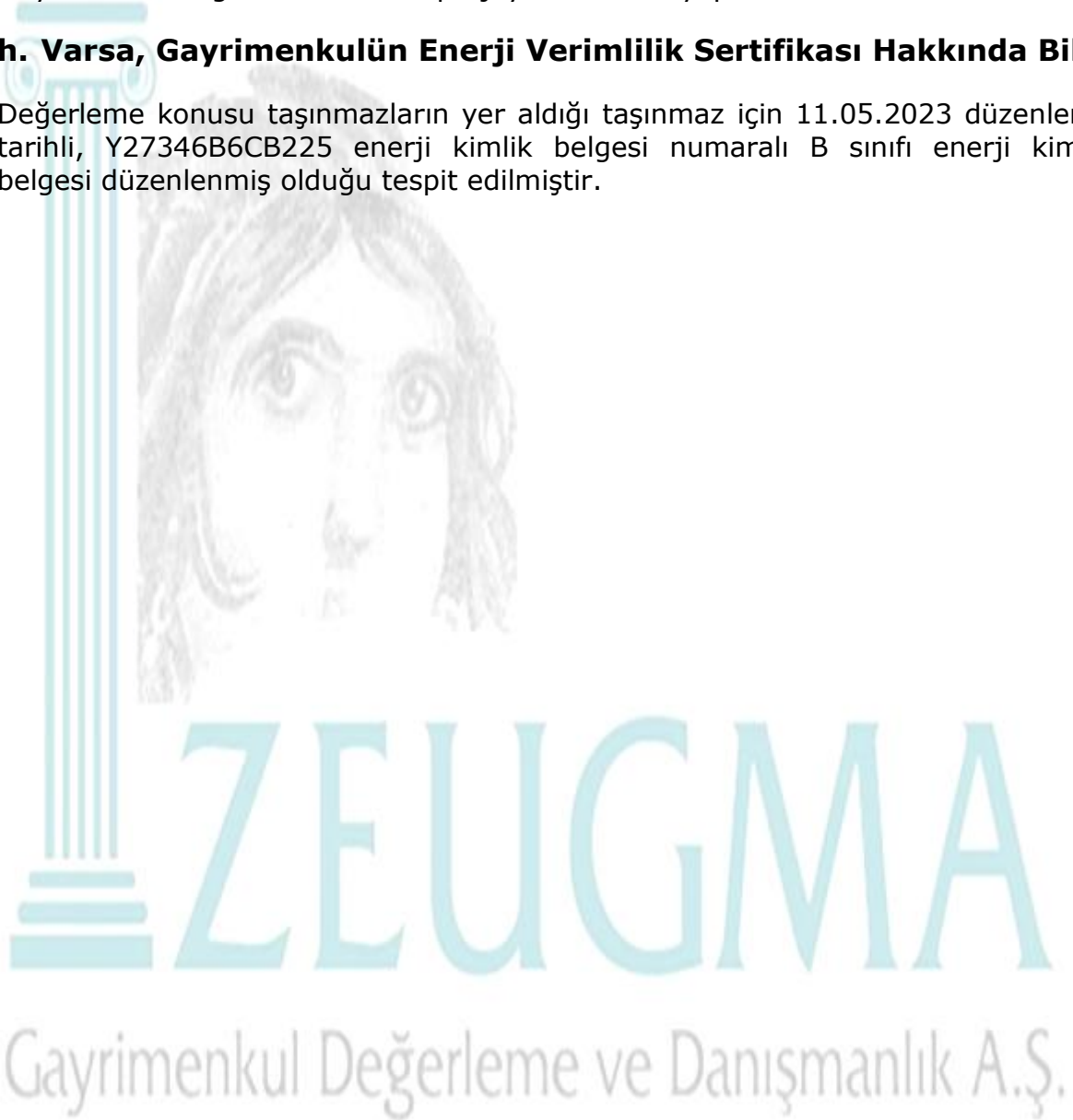
İncelenen ruhsat ve proje belgelerinde, değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu parsel üzerindeki yapıların yapı denetim kuruluşuna ilişkin bilgilere rastlanılmamıştır. Yapılan incelemelerde, yapı sahibinin Emlak Konut GYO A.Ş., yapı müteahhidinin ise Varyap Varlıbaşlar Yapı Sanayi ve Turizm Yatırımları Ticaret A.Ş. olduğu tespit edilmiştir.

ğ. 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

Gayrimenkul değerlemesi belirli projeye istinaden yapılmamaktadır.

h. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı taşınmaz için 11.05.2023 düzenleme tarihli, Y27346B6CB225 enerji kimlik belgesi numaralı B sınıfı enerji kimlik belgesi düzenlenmiş olduğu tespit edilmiştir.



5. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

1. İstanbul İli Hakkında Genel Bilgiler



İstanbul, Türkiye'nin ekonomik, finansal, ticari ve kültürel merkezi konumunda olup, ülkenin en yüksek nüfusa sahip şehridir. Avrupa ve Asya kıtalarını birbirine bağlayan stratejik konumu sayesinde ulusal ve uluslararası ölçekte önemli bir ulaşım, ticaret ve yatırım merkezi olarak öne çıkmaktadır. Marmara Bölgesi'nin kuzeybatısında yer alan kent, Boğaziçi ile iki kıtaya yayılan eşsiz coğrafi yapıya sahiptir.

İstanbul; kara, deniz, hava ve demiryolu ulaşım ağlarının kesişim noktasında bulunması nedeniyle Türkiye ekonomisinin lokomotif şehirlerinden biridir. Tarihi boyunca birçok medeniyete ev sahipliği yapan şehir, günümüzde de sahip olduğu ekonomik büyüklük, nüfus yoğunluğu, gelişmiş altyapısı ve uluslararası yatırım potansiyeli ile ülkenin en önemli metropolü olma özelliğini sürdürmektedir.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde toplam 39 ilçe bulunmakta olup şehir, gelişmiş ulaşım altyapısı, finans merkezleri, sanayi bölgeleri, ticaret alanları, turizm destinasyonları ve nitelikli konut projeleri ile çok yönlü bir kentsel yapıya sahiptir.

Demografik Veriler

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından açıklanan en güncel verilere göre İstanbul'un nüfusu yaklaşık 15,7 milyon kişi seviyesindedir. Bu nüfus, Türkiye toplam nüfusunun yaklaşık %18'ine karşılık gelmekte olup İstanbul'u Avrupa'nın en büyük metropollerinden biri haline getirmektedir.

Şehir nüfusu; eğitim, sağlık, sanayi, finans ve hizmet sektörlerinde sunduğu iş olanakları nedeniyle sürekli göç almakta olup, özellikle yeni gelişim bölgelerinde nüfus artışı devam etmektedir. İl genelinde genç ve çalışma çağındaki nüfus oranının yüksek olması ekonomik dinamizmi destekleyen önemli unsurlardan biridir.

Ekonomik Veriler

İstanbul, Türkiye ekonomisinin en büyük üretim ve hizmet merkezidir. Finans, bankacılık, sigortacılık, dış ticaret, lojistik, bilişim, turizm ve gayrimenkul sektörleri kent ekonomisinin temel bileşenlerini oluşturmaktadır.

Şehir, Türkiye'nin toplam ihracat ve ithalat hacminde önemli bir paya sahip olup, çok sayıda ulusal ve uluslararası şirketin genel merkezine ev sahipliği yapmaktadır. Ayrıca İstanbul Finans Merkezi'nin faaliyete geçmesiyle birlikte kentin uluslararası finans piyasalarındaki etkinliğinin daha da artması beklenmektedir.

Gelişmiş ulaşım altyapısı, yüksek yatırım potansiyeli ve geniş tüketici pazarı sayesinde İstanbul, yerli ve yabancı yatırımcıların en fazla tercih ettiği şehirlerin başında gelmektedir.

Sektörel Veriler

Ticaret ve Hizmet Sektörü

İstanbul, Türkiye'nin en büyük ticaret ve hizmet sektörü merkezidir. Şehirde faaliyet gösteren finans kuruluşları, bankalar, sigorta şirketleri, teknoloji firmaları ve uluslararası ticaret şirketleri ekonomik faaliyetlerin temelini oluşturmaktadır.

Özellikle Levent, Maslak, Ataşehir ve Kozyatağı bölgeleri; finans, ofis ve kurumsal hizmet sektörlerinin yoğunlaştığı önemli iş merkezleri olarak öne çıkmaktadır.

Sanayi

İstanbul, sanayi faaliyetleri açısından da ülkenin en önemli merkezlerinden biridir. Otomotiv, makine, metal, kimya, ilaç, elektronik, tekstil, gıda ve ambalaj sektörlerinde faaliyet gösteren çok sayıda sanayi kuruluşu şehirde bulunmaktadır.

İkitelli Organize Sanayi Bölgesi, Dudullu Organize Sanayi Bölgesi ve Tuzla Organize Sanayi Bölgesi kentin önde gelen üretim alanları arasında yer almaktadır.

Turizm

İstanbul, sahip olduğu tarihi, kültürel ve doğal değerler sayesinde Türkiye'nin en önemli turizm merkezlerinden biridir. Şehir, her yıl milyonlarca yerli ve yabancı turisti ağırlamaktadır.

Başta Ayasofya, Topkapı Sarayı, Sultanahmet Camii ve Galata Kulesi olmak üzere çok sayıda tarihi ve kültürel varlık, turizm faaliyetlerinin temelini oluşturmaktadır.

Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü

İstanbul, Türkiye'nin en büyük gayrimenkul piyasasına sahip olup konut, ofis, alışveriş merkezi, lojistik tesis ve karma kullanım projeleri açısından sürekli gelişim göstermektedir. Özellikle ulaşım yatırımları, finans merkezleri ve kentsel dönüşüm projeleri gayrimenkul piyasasını destekleyen temel unsurlar arasında yer almaktadır.

2. Ataşehir İlçesi Hakkında Genel Bilgiler



Ataşehir, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda yer almakta olup, son yıllarda finans, ticaret ve nitelikli konut projeleri ile öne çıkan gelişmiş ilçelerden biridir. İlçe; kuzeyde Ümraniye, doğuda Sancaktepe, güneyde Kadıköy ve Maltepe, batıda ise Üsküdar ilçeleri ile komşudur.

2008 yılında ilçe statüsü kazanan Ataşehir, özellikle Batı Ataşehir ve Finans Merkezi çevresinde gerçekleştirilen büyük ölçekli konut ve ofis projeleri ile İstanbul'un önemli iş ve yaşam merkezlerinden biri haline gelmiştir.

İlçe sınırları içerisinde yer alan İstanbul Finans Merkezi, Türkiye'nin finans sektörüne yönelik en önemli yatırımlarından biri olup bölgenin ticari ve ekonomik gelişimine önemli katkı sağlamaktadır.

Ataşehir; TEM Otoyolu, D-100 Karayolu, bağlantı yolları ve metro hatları sayesinde İstanbul'un birçok noktasına kolay ulaşım imkânı sunmaktadır. Bu durum ilçenin hem konut hem de ticari gayrimenkul piyasasında tercih edilirliliğini artırmaktadır.

Bölge genelinde yüksek nitelikli konut siteleri, A sınıfı ofis projeleri, alışveriş merkezleri, eğitim ve sağlık tesisleri yoğun olarak bulunmakta olup, ilçe modern şehircilik anlayışının öne çıktığı planlı gelişim bölgelerinden biri olarak değerlendirilmektedir.

Özellikle değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu Batı Ataşehir bölgesi; Varyap Meridian, Uphill Court ve çevresindeki nitelikli karma kullanım projeleri sayesinde bölgenin prestijli yerleşim ve iş merkezi alanları arasında yer almaktadır.

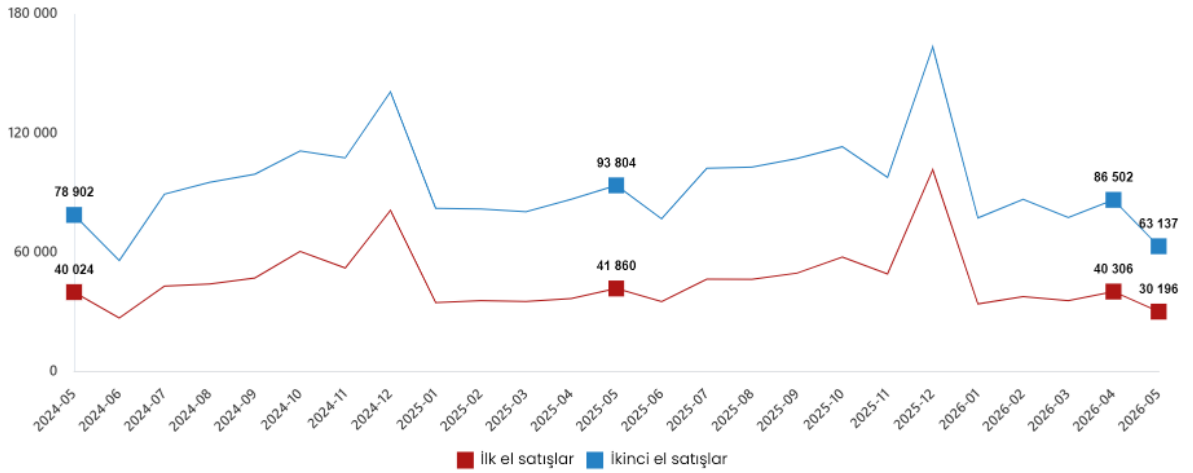
b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

1. Konut Satış İstatistikleri, Mayıs 2026

İlk el konut satışları 30 bin 196, ikinci el konut satışları 63 bin 137 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %27,9 oranında azalarak 30 bin 196 oldu. İkinci el konut satışları ise Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,7 oranında azalarak 63 bin 137 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışlarının payı %32,4, ikinci el konut satışlarının payı %67,6 oldu.

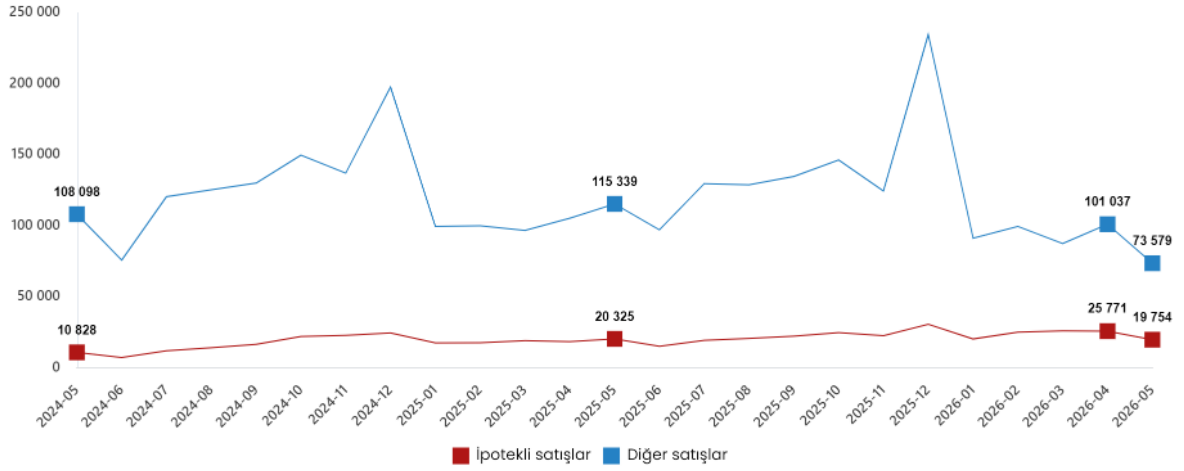
Satış durumuna göre konut satışı, Mayıs 2026
(Adet)



İpotekli konut satışları 19 bin 754, diğer konut satışları 73 bin 579 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,8 oranında azalarak 19 bin 754 oldu. Diğer konut satışları ise Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %36,2 oranında azalarak 73 bin 579 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %21,2 diğer satışların payı %78,8 olarak gerçekleşti.

Satış şekline göre konut satışı, Mayıs 2026
(Adet)



Konut satış sayısı, Mayıs 2026

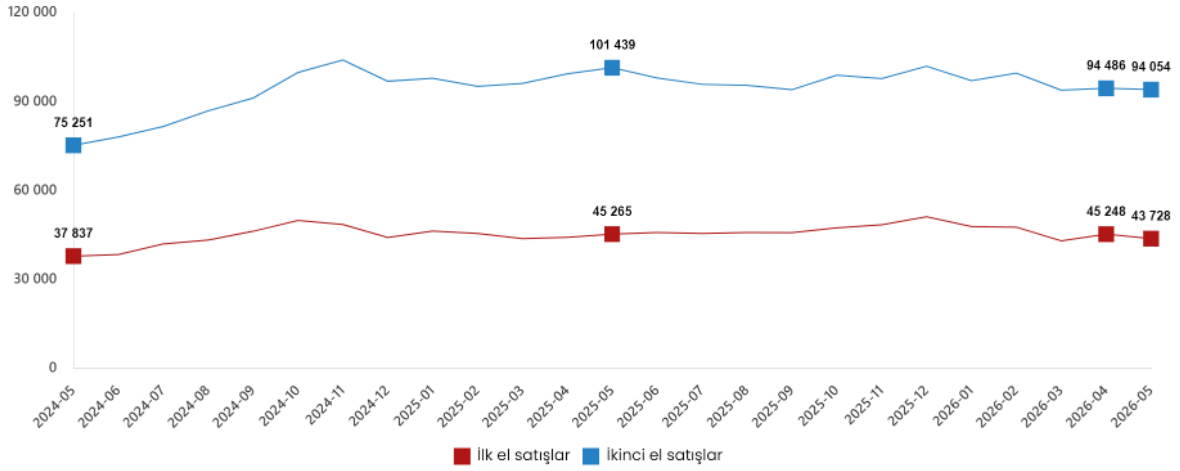
	Mayıs			Ocak-Mayıs		
	2026	2025	Değişim (%)	2026	2025	Değişim (%)
Satış durumuna göre toplam satış	93 333	135 664	-31,2	569 537	609 632	-6,6
İlk el satış	30 196	41 860	-27,9	178 081	184 394	-3,4
İkinci el satış	63 137	93 804	-32,7	391 456	425 238	-7,9
Satış şekline göre toplam satış	93 333	135 664	-31,2	569 537	609 632	-6,6
İpotekli satış	19 754	20 325	-2,8	116 801	92 883	25,8
Diğer satış	73 579	115 339	-36,2	452 736	516 749	-12,4

Takvim etkilerinden arındırılmış ilk el konut satışları Mayıs ayında %3,6 azaldı.

Takvim etkilerinden arındırılmış serilerde, bir önceki yılın aynı ayına göre ilk el konut satışları %3,6 azaldı; ikinci el konut satışları %11,3 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış serilerde ise bir önceki aya göre ilk el konut satışları %3,4 azaldı; ikinci el konut satışları %0,5 azaldı.

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Satış durumuna göre mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış konut satışı, Mayıs 2026
(Adet)

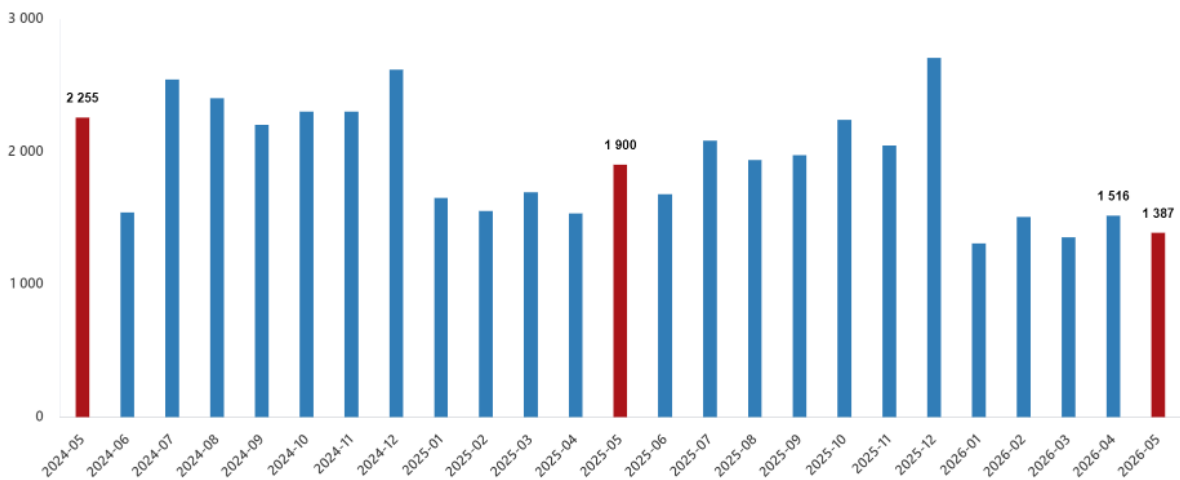


Yabancılar Mayıs ayında bin 387 konut satışı gerçekleştirdi.

Yabancılar yapılan konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %27,0 oranında azalarak bin 387 oldu. Mayıs ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,5 olarak gerçekleşti. Ocak-Mayıs döneminde yabancılar yapılan konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,1 oranında azalarak 7 bin 68 olarak gerçekleşti.

Mayıs ayında ülke uyruklarına göre en fazla konut satışı sırasıyla 268 ile Rusya Federasyonu, 125 ile İran ve 88 ile Ukrayna vatandaşlarına yapıldı.

Yabancılar yapılan konut satışı, Mayıs 2026
(Adet)



İlk el iş yeri satışları 3 bin 255, ikinci el iş yeri satışları 8 bin 179 olarak gerçekleşti.

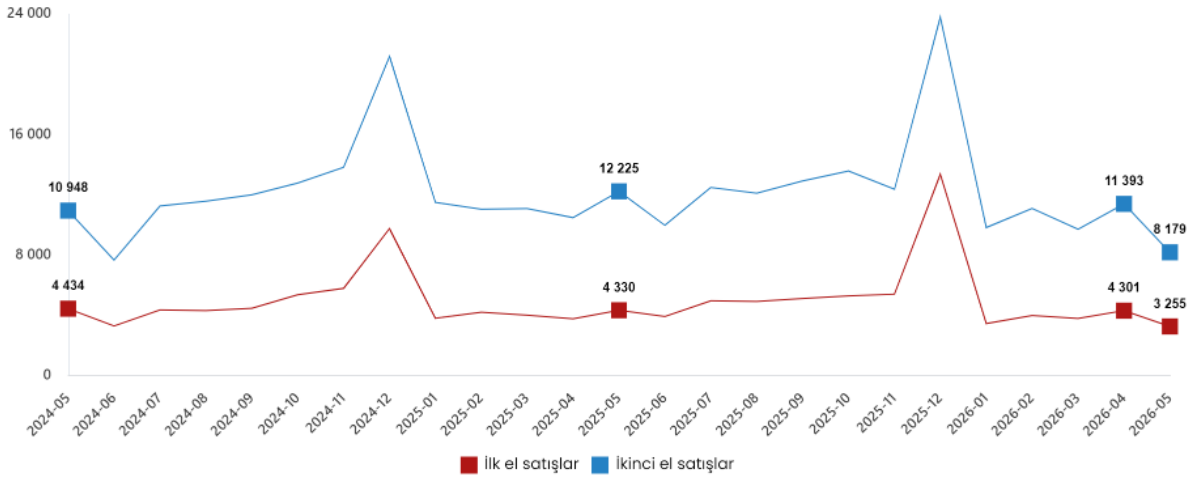
Türkiye genelinde ilk el iş yeri satış sayısı Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %24,8 oranında azalarak 3 bin 255 oldu. İkinci el iş yeri satışları ise Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %33,1 oranında azalarak 8 bin 179 oldu.

İpotekli iş yeri satışları 536, diğer iş yeri satışları 10 bin 898 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ipotekli iş yeri satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %22,9 oranında artarak 536 oldu. Diğer iş yeri satışları ise Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,4 oranında azalarak 10 bin 898 oldu.

Satış durumuna göre iş yeri satışı, Mayıs 2026

(Adet)



İş yeri satış sayısı, Mayıs 2026

	Mayıs			Ocak-Mayıs		
	2026	2025	Değişim (%)	2026	2025	Değişim (%)
Satış durumuna göre toplam satış	11 434	16 555	-30,9	68 963	76 410	-9,7
İlk el satış	3 255	4 330	-24,8	18 768	20 093	-6,6
İkinci el satış	8 179	12 225	-33,1	50 195	56 317	-10,9
Satış şekline göre toplam satış	11 434	16 555	-30,9	68 963	76 410	-9,7
İpotekli satış	536	436	22,9	3 260	2 005	62,6
Diğer satış	10 898	16 119	-32,4	65 703	74 405	-11,7

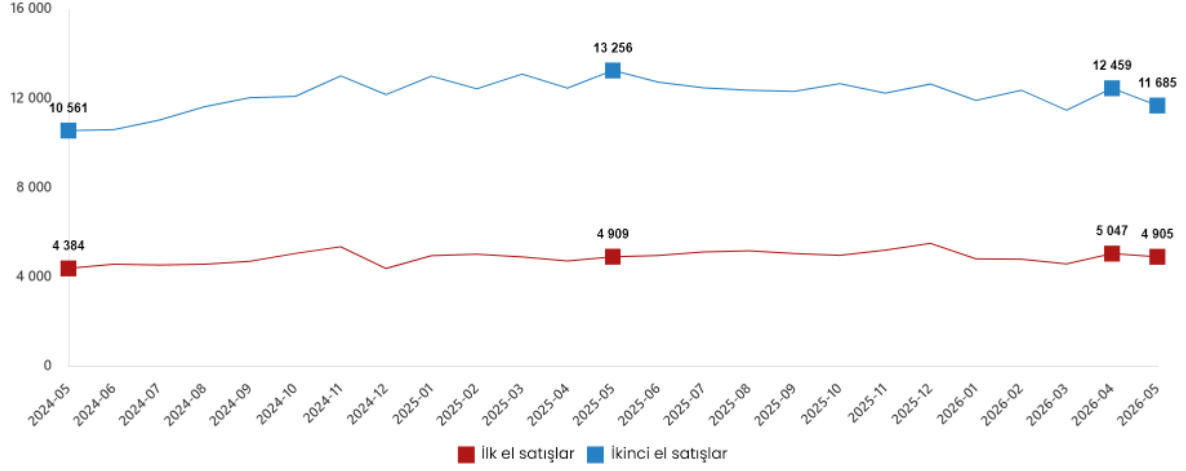
Takvim etkilerinden arındırılmış ilk el iş yeri satışları Mayıs ayında %0,4 azaldı.

Takvim etkilerinden arındırılmış serilerde, bir önceki yılın aynı ayına göre ilk el iş yeri satışları %0,4 azaldı; ikinci el iş yeri satışları %12,9 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış serilerde ise bir önceki aya göre ilk el iş yeri satışları %2,8 azaldı; ikinci el iş yeri satışları %6,2 azaldı.

2026/NETGLBL-00106

Satış durumuna göre mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış iş yeri satışı, Mayıs 2026

(Adet)

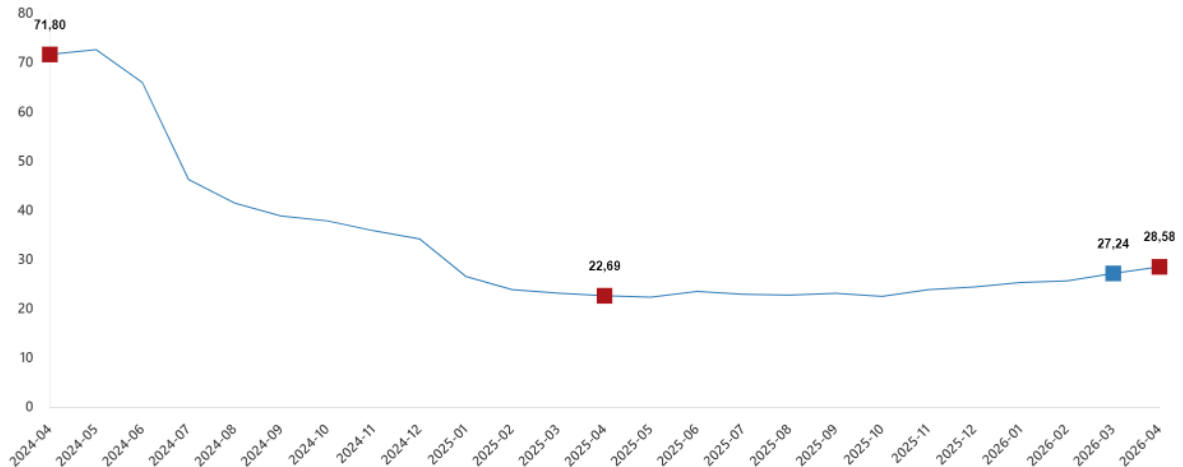


2. İnşaat Maliyet Endeksi, Nisan 2026

İnşaat maliyet endeksi yıllık %28,58 arttı, aylık %2,73 arttı.

İnşaat maliyet endeksi, 2026 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre %2,73 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %28,58 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,75 arttı, işçilik endeksi %1,03 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %27,75 arttı, işçilik endeksi %30,02 arttı.

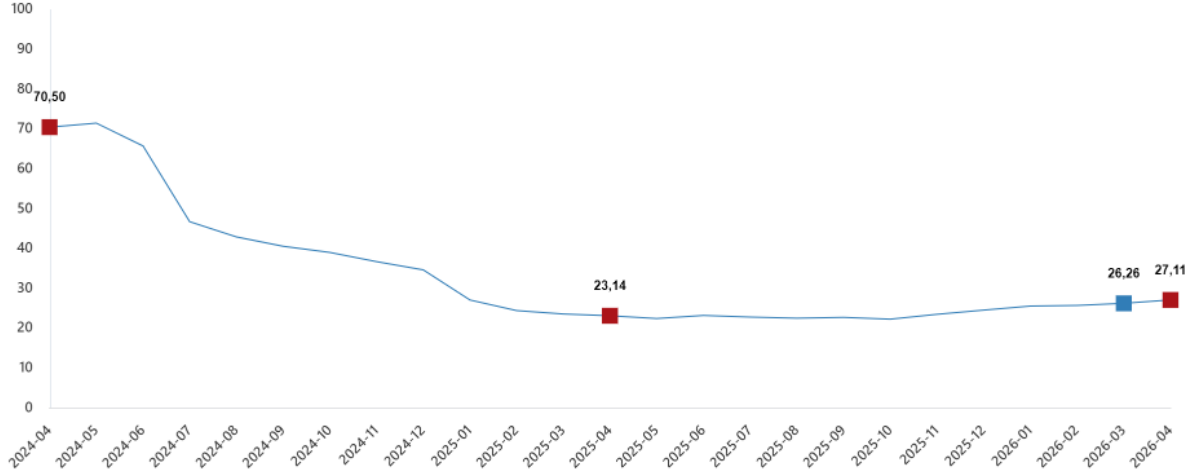
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Nisan 2026



Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %27,11 arttı, aylık %2,44 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,44 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %27,11 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,39 arttı, işçilik endeksi %0,93 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %25,68 arttı, işçilik endeksi %29,53 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Nisan 2026

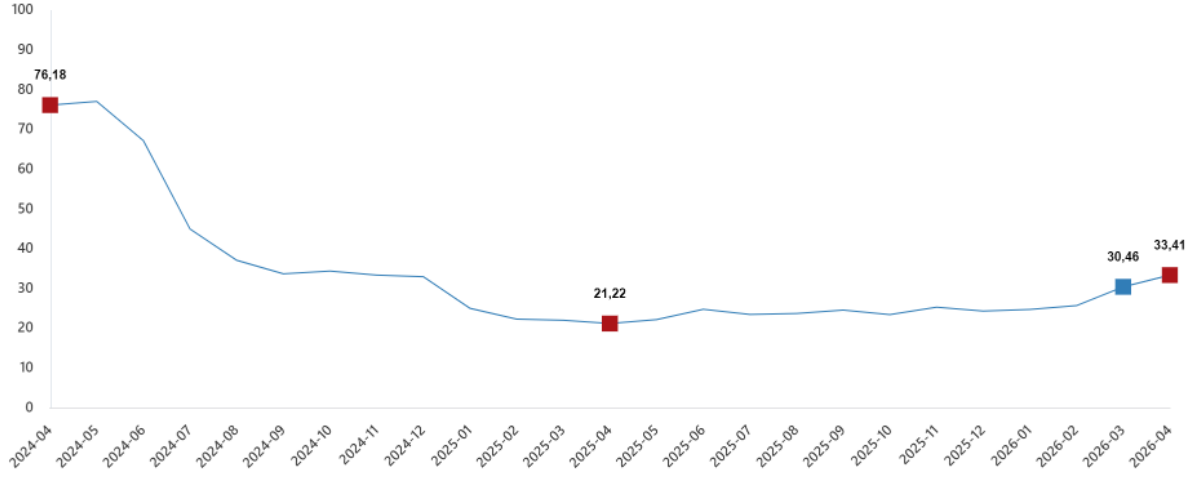


Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %33,41 arttı, aylık %3,65 arttı.

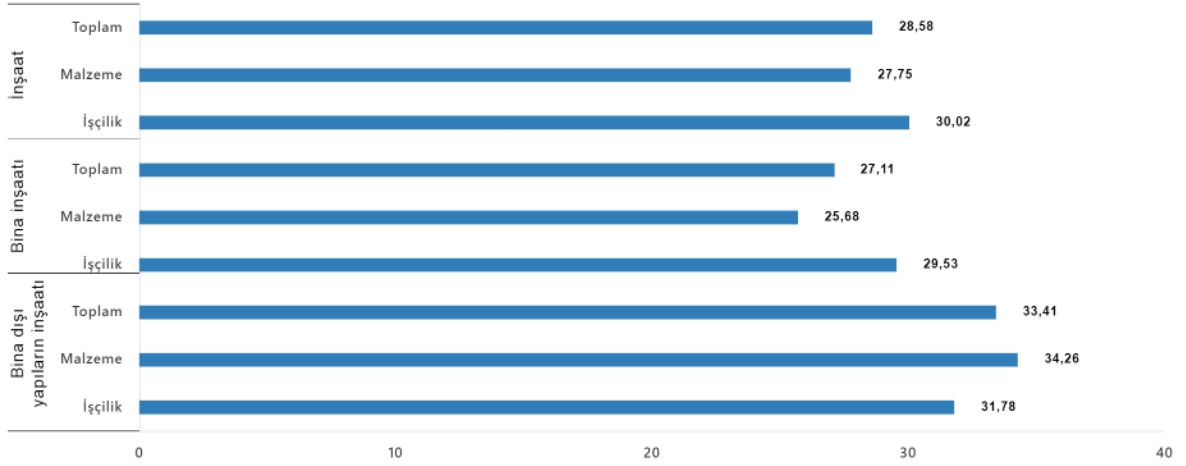
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %3,65 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %33,41 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %4,84 arttı, işçilik endeksi %1,40 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %34,26 arttı, işçilik endeksi %31,78 arttı.

ZEUGMA
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

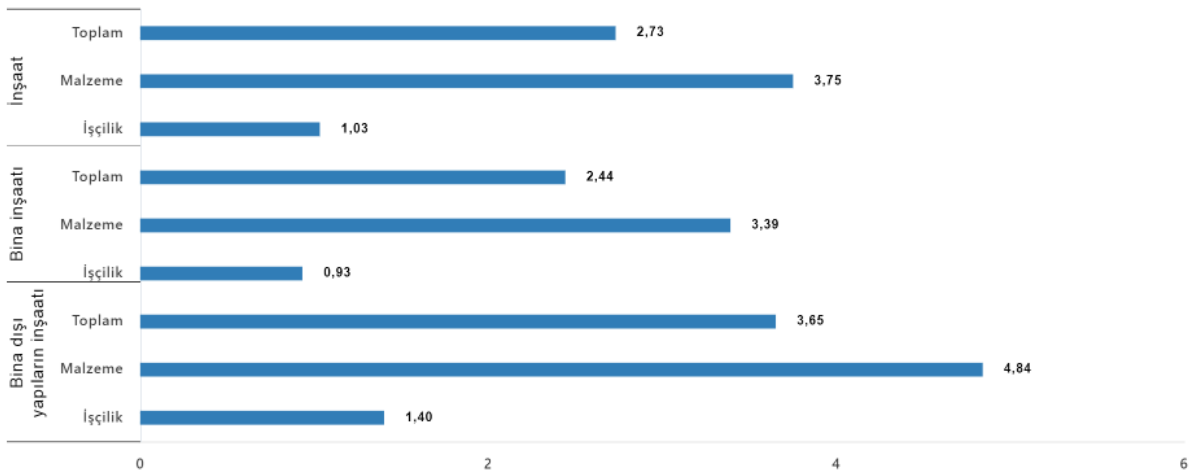
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Nisan 2026



İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları(%), Nisan 2026



İnşaat maliyet endeksi aylık değişim oranları(%), Nisan 2026



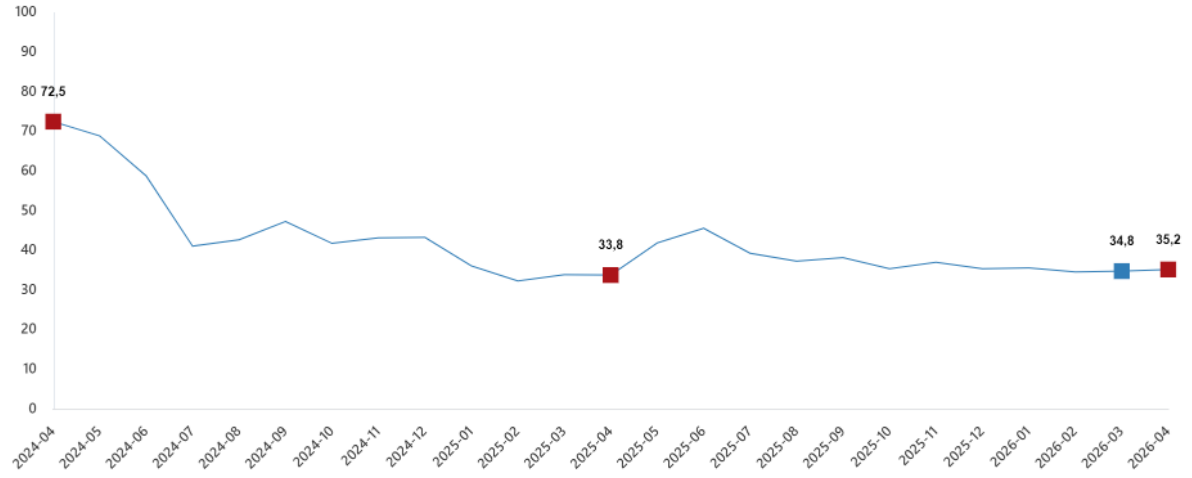
3. Ciro Endeksleri, Ekim 2025

Toplam ciro yıllık %35,2 arttı.

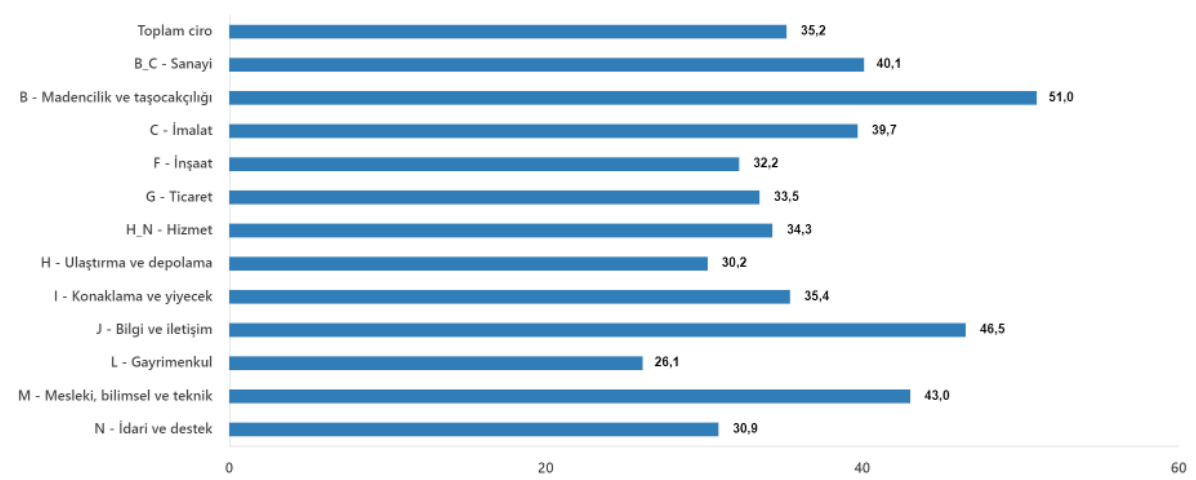
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2021=100), 2026 yılı Nisan ayında yıllık %35,2 arttı.

Toplam cironun alt detaylarına bakıldığında; 2026 yılı Nisan ayında yıllık sanayi sektörü ciro endeksi %40,1 arttı, inşaat ciro endeksi %32,2 arttı, ticaret ciro endeksi %33,5 arttı, hizmet ciro endeksi %34,3 arttı.

Toplam ciro yıllık değişim oranı(%), Nisan 2026



Ciro endeksleri yıllık değişim oranları(%), Nisan 2026

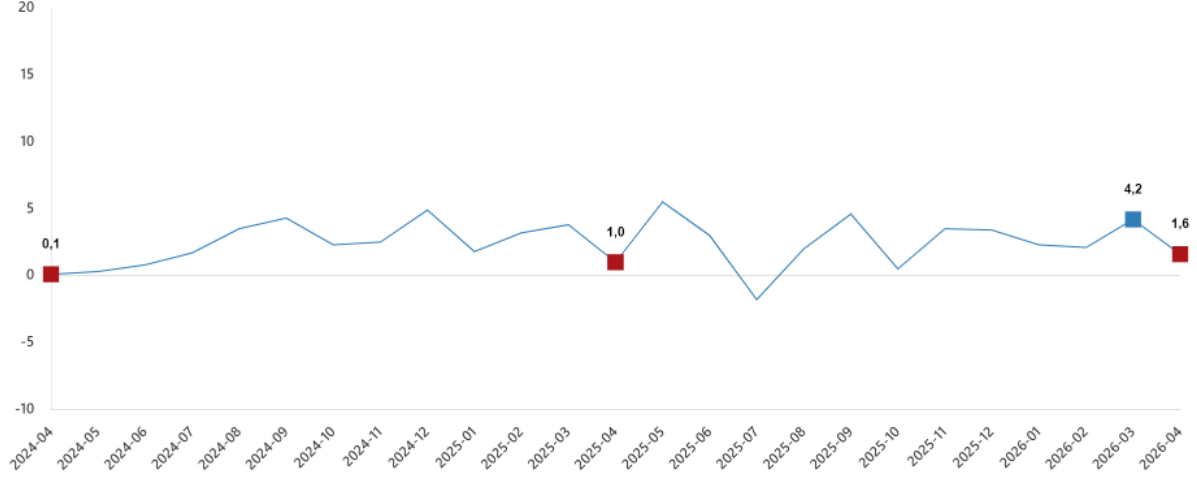


Toplam ciro aylık %1,6 arttı.

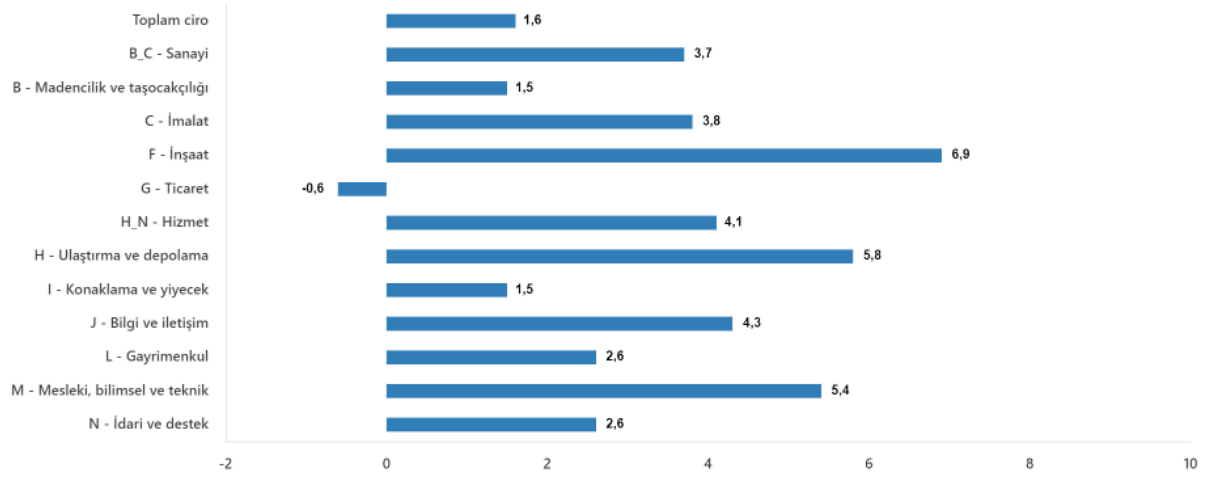
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2021=100), 2026 yılı Nisan ayında aylık %1,6 arttı.

Toplam cironun alt detaylarına bakıldığında; 2026 yılı Nisan ayında aylık sanayi sektörü ciro endeksi %3,7 arttı, inşaat ciro endeksi %6,9 arttı, ticaret ciro endeksi %0,6 azaldı, hizmet ciro endeksi %4,1 arttı.

Toplam ciro aylık değişim oranı(%), Nisan 2026



Ciro endeksleri aylık değişim oranları(%), Nisan 2026

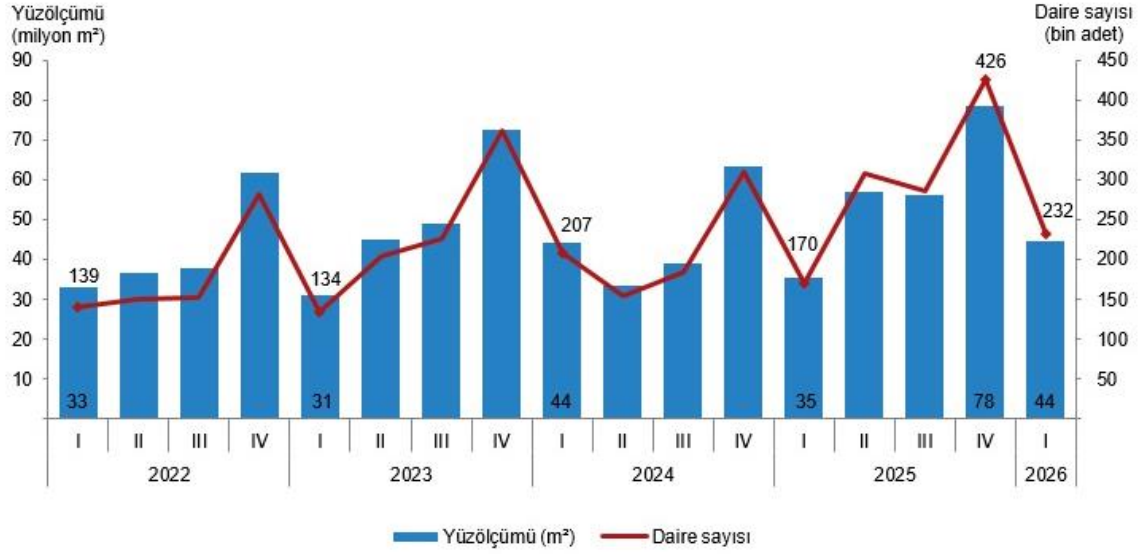


4. Yapı İzin İstatistikleri, I. Çeyrek: Ocak-Mart, 2026

Yapı ruhsatı verilen binaların yüzölçümü %26,1 arttı.

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2026 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen bina sayısı %19,6, daire sayısı %37,0 ve yüzölçüm %26,1 arttı.

Yapı ruhsatı verilen binaların daire sayısı ve yüzölçümü, I. Çeyrek 2026



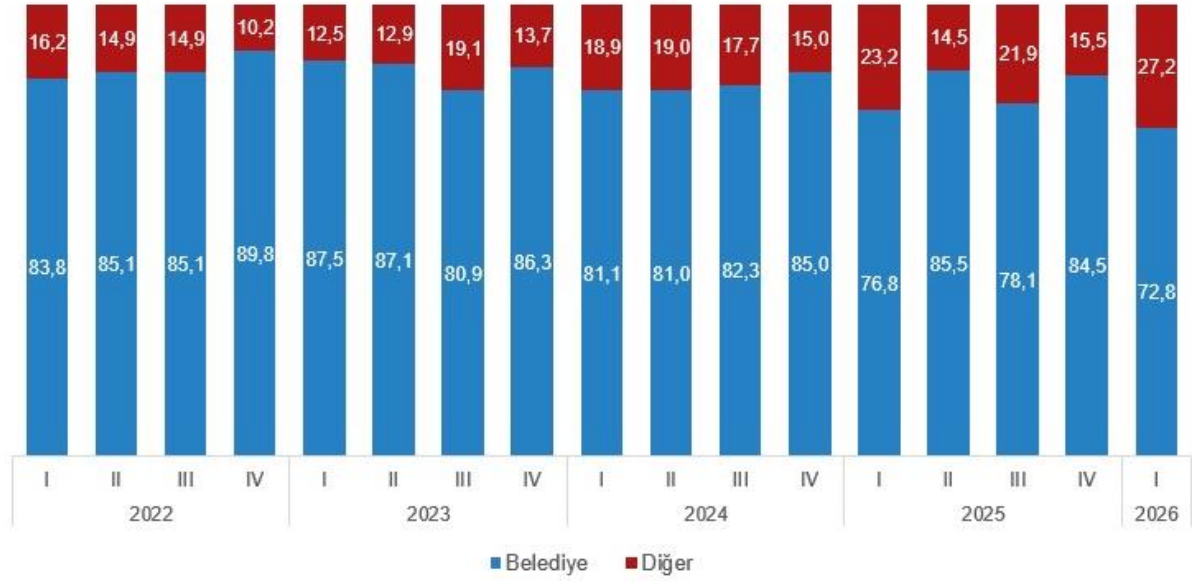
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2024-2026

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2024		143 003	-6,6	854 052	-7,7	179 927 498	-8,8
	I	32 836	27,2	207 441	54,4	44 028 183	42,8
	II	27 624	-19,1	153 657	-24,8	33 550 406	-25,7
	III	34 230	-13,2	183 342	-18,7	39 030 154	-20,2
	IV	48 313	-10,1	309 612	-14,2	63 318 754	-12,6
2025		170 744	19,4	1 187 924	39,1	226 707 582	26,0
	I	28 901	-12,0	169 580	-18,3	35 226 118	-20,0
	II	41 931	51,8	307 986	100,4	56 793 153	69,3
	III	42 198	23,3	284 705	55,3	56 237 206	44,1
	IV	57 714	19,5	425 653	37,5	78 451 106	23,9
2026	I	34 579	19,6	232 252	37,0	44 406 211	26,1

Toplam yüzölçümün %72,8'i belediyeler tarafından verildi.

2026 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen toplam yüzölçümün, %72,8'i belediyeler, %27,2'si ise diğer yetkili idareler tarafından verildi.

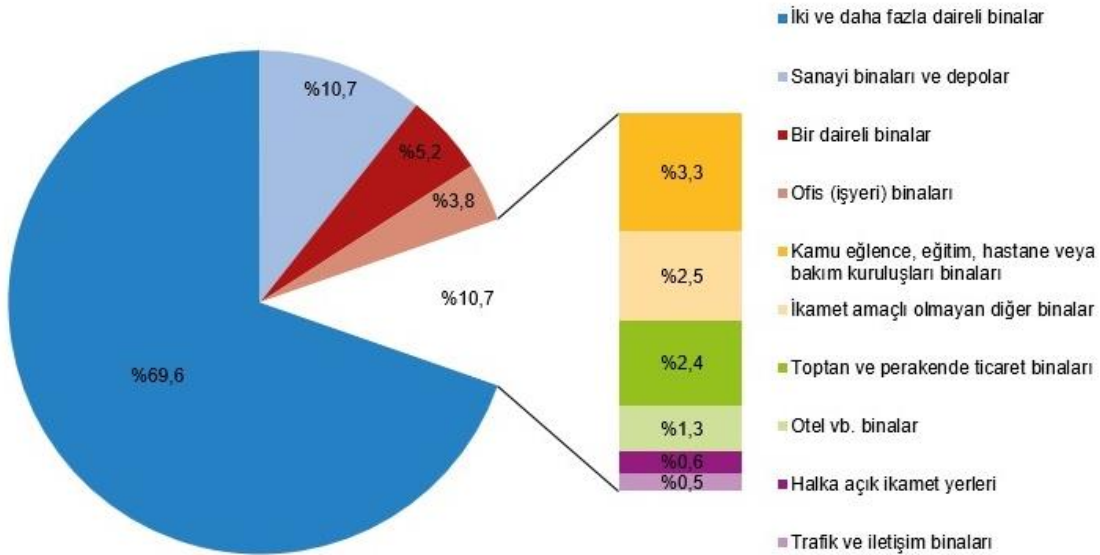
Yapı ruhsatı verilen yüzölçümde belediye ve diğer yetkili idarelerin payları (%), I. Çeyrek 2026



En yüksek yüzölçüm payı %69,6 ile iki ve daha fazla daireli binaların oldu.

2026 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 30,9 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4,8 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi.

Yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amaçlarına göre yüzölçümü payları, I. Çeyrek 2026

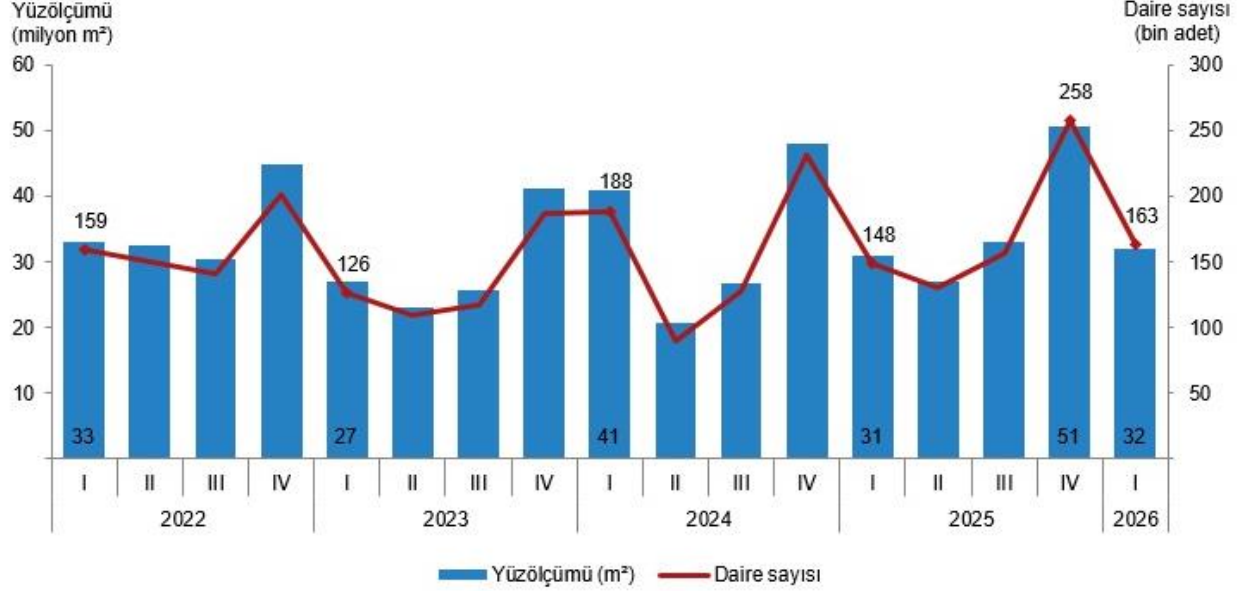


Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların yüzölçümü %3,5 arttı.

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2026 yılı I. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %4,8, daire sayısı %10,1 ve yüzölçüm %3,5 arttı.

Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların daire sayısı ve yüzölçümü, I. Çeyrek 2026



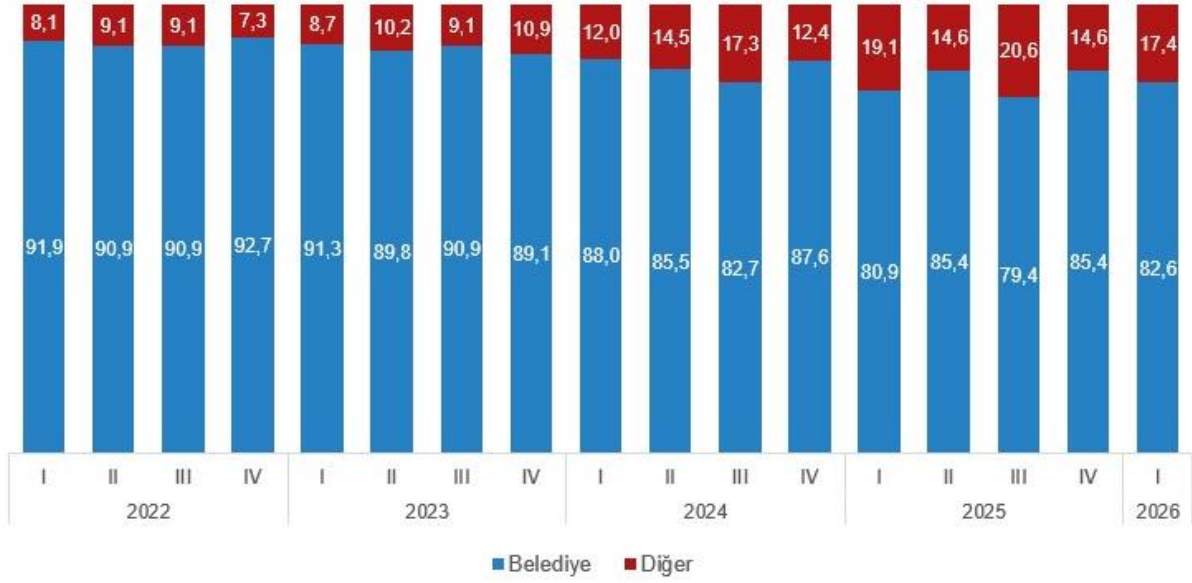
Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2024-2026

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2024		104 005	13,4	636 138	18,0	136 333 207	16,9
	I	30 940	43,2	188 314	49,0	41 002 992	52,3
	II	16 681	-12,2	89 557	-18,1	20 653 274	-10,4
	III	21 926	5,6	127 086	8,7	26 742 591	4,6
	IV	34 458	13,6	231 181	23,9	47 934 350	16,7
2025		102 658	-1,3	692 708	8,9	141 483 323	3,8
	I	22 858	-26,1	148 206	-21,3	30 869 296	-24,7
	II	19 871	19,1	130 263	45,5	27 029 241	30,9
	III	23 327	6,4	156 594	23,2	32 942 917	23,2
	IV	36 602	6,2	257 645	11,4	50 641 870	5,6
2026	I	23 954	4,8	163 227	10,1	31 961 223	3,5

Toplam yüzölçümün %82,6'sı belediyeler tarafından verildi.

2026 yılı I. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen toplam yüzölçümün, %82,6'sı belediyeler, %17,4'ü ise diğer yetkili idareler tarafından verildi.

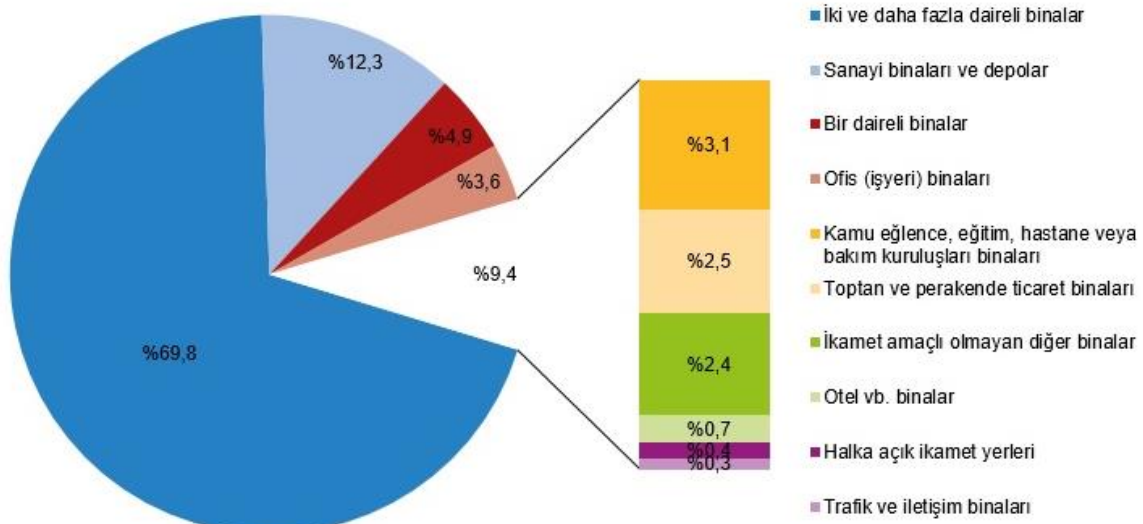
Yapı kullanma izin belgesi verilen yüzölçümde belediye ve diğer yetkili idarelerin payları (%), I. Çeyrek 2026



En yüksek yüzölçüm payı %69,8 ile iki ve daha fazla daireli binaların oldu.

2026 yılı I. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 22,3 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,9 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi.

Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların kullanma amacına göre yüzölçümü payları, I. Çeyrek 2026



Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

Takvim etkilerinden arındırılmış yapı ruhsatı toplam yüzölçümü %26,5 arttı.

Takvim etkilerinden arındırılmış serilerde, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2026 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen bina sayısı %20,2, daire sayısı %37,1 ve yüzölçüm %26,5 arttı.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış serilerde ise, bir önceki çeyreğe göre, 2026 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen bina sayısı %0,3 azalırken, daire sayısı %2,3 ve yüzölçüm %2,7 arttı.

Takvim etkilerinden arındırılmış yapı kullanma izin belgesi toplam yüzölçümü %4,5 arttı.

Takvim etkilerinden arındırılmış serilerde, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2026 yılı I. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %6,2, daire sayısı %12,0 ve yüzölçüm %4,5 arttı.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış serilerde ise, bir önceki çeyreğe göre, 2026 yılı I. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %1,4 ve yüzölçüm %5,6 azalırken daire sayısı aynı kaldı.

c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Olumlu Faktörler

Tercih edilen alanda olması

Site içerisinde olması

Olumsuz Faktörler

Gayrimenkul sektöründeki durağanlık

Tehditler

Makroekonomik göstergelerde gerçekleşecek bir bozulma ya da jeopolitik riskler gelecekte gayrimenkul piyasalarını olumsuz etkileyebilir.

ç. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri

1. Ana Gayrimenkul Özellikleri:

Ekspertize konu 56, 57 ve 58 numaralı bağımsız bölümlerin yer aldığı I Blok, 11.397,22 m² yüzölçümlü arsa üzerinde ayırık nizamda, betonarme karkas yapı tarzında inşa edilmiş olup, toplam 7 bodrum kat, zemin kat ve 26 normal kattan oluşmaktadır. Parsel üzerinde konu taşınmazların bulunduğu I Blok dışında herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Yapı, ofis ve otel kullanım fonksiyonlarını bir arada barındıran karma kullanım konseptinde projelendirilmiştir. Onaylı mimari projesine göre binanın 1. normal katı ile 19. normal katı arasında ofis kullanımları yer almakta olup, 20. normal kattan itibaren üst katlar otel kullanımına ayrılmıştır. Bu özelliği ile yapı, bölgedeki nitelikli ticari gayrimenkuller arasında yer almaktadır.

2026/NETGLBL-00106

Binanın kat dağılımı incelendiğinde; 7., 6., 5., 4. ve 3. bodrum katlarında otopark alanları ile mekanik hacimlerin, 2. bodrum katında ortak kullanım alanları ile 6 adet dükkânın, 1. bodrum katında spor alanları ve otopark bölümlerinin, zemin katında ise ana giriş lobisi ile 3 adet dükkânın bulunduğu görülmüştür. Üst katlarda ise ofis ve otel kullanımına yönelik bağımsız bölümler yer almakta olup, yapı bünyesinde toplam 340 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Binanın ana giriş bölümü yüksek tavanlı ve geniş hacimli olarak tasarlanmış olup, giriş holü, kat holleri ve merdiven sahanlıklarında doğal taş ve mermer kaplamalar kullanılmıştır. Ortak alan duvarları saten boya ile kaplanmış, tavanlarda dekoratif aydınlatma elemanlarına yer verilmiştir. Yapının düşey sirkülasyonu yeterli sayıda yolcu ve servis asansörü ile sağlanmakta olup, yangın yönetmeliklerine uygun olarak projelendirilmiş yangın merdivenleri mevcuttur.

Yapının dış cephesi modern mimari anlayışa uygun olarak cam ağırlıklı giydirme cephe sistemi ile kaplanmış olup, bu durum yapıya prestijli bir görünüm kazandırmaktadır. Binada açık ve kapalı otopark imkânı bulunmakta olup, kullanıcı ihtiyaçlarını karşılayabilecek kapasitede otopark alanları mevcuttur. Isıtma sistemi merkezi doğalgaz yakıtlı kalorifer tesisatı ile sağlanmakta olup, yapı içerisinde mekanik ve teknik altyapı sistemlerinin tamamlandığı gözlemlenmiştir.

Konu taşınmazların yer aldığı yapı; mimari tasarımı, fonksiyonel kullanım özellikleri, ortak alan kalitesi, teknik donanımları ve bulunduğu konum itibarıyla bölgesindeki üst gelir grubuna ve kurumsal kullanıcılara hitap eden nitelikli bir ticari gayrimenkul projesi olarak değerlendirilmektedir.

2. Bağımsız Bölüm Özellikleri :

I Blok 4. Normal Kat 56, 57 ve 58 numaralı bağımsız bölümler, I Blok'un 4. normal katında, blok girişine göre sağ arka orta bölümde konumlu bulunmaktadır. Onaylı mimari projesine göre,

56 numaralı bağımsız yaklaşık 42 m² alanlı olup ofis hacminden oluşmaktadır.

57 numaralı bağımsız yaklaşık 42 m² alanlı olup ofis hacminden oluşmaktadır.

58 numaralı bağımsız yaklaşık 55 m² alanlı olup ofis hacminden oluşmaktadır.

Yerinde yapılan incelemelerde, söz konusu bağımsız bölümlerin mevcut durumda tek bir ofis alanı olarak kullanılmak üzere birleştirildiği tespit edilmiştir. Birleştirme işlemi kapsamında bağımsız bölümler arasındaki ayırıcı duvarların kaldırıldığı, iç mekân organizasyonunun yeniden düzenlendiği ve alanın fonksiyonel ihtiyaçlar doğrultusunda farklı bölümlere ayrıldığı görülmüştür. Mevcut kullanımda taşınmaz; giriş holü, açık ofis alanları, bağımsız çalışma odaları, toplantı odası, mutfak bölümü ve depolama alanlarından oluşmaktadır.

Birleştirme işlemi sonrasında 57 ve 58 numaralı bağımsız bölümlerin bağımsız girişleri kapatılmış olup, oluşturulan ortak ofis alanına erişim yalnızca 56 numaralı bağımsız bölümün girişinden sağlanmaktadır. Bağımsız bölümler arasındaki geçişler iç mekânda oluşturulan açıklıklar ile sağlanmakta olup, mevcut kullanım şekli onaylı mimari projedeki bağımsız bölüm düzeninden farklılık göstermektedir.

2026/NETGLBL-00106

Taşınmazın iç mekân özellikleri incelendiğinde; zemin döşemelerinin hol, mutfak ve depolama alanlarında seramik kaplama, ofis ve toplantı odalarında ise halıflex kaplama olduğu görülmüştür. Duvar yüzeyleri ince sıva üzeri plastik boyalı olup, tavanlar asma tavan uygulamalıdır. Pencere PVC doğrama, iç kapılar cam bölmeli ofis tipi kapı, giriş kapıları ise çelik kapı niteliğindedir. Mekân içerisinde modern ofis kullanımına uygun elektrik, aydınlatma, iklimlendirme ve data altyapısı bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar için yerinde yapılan incelemeler ile onaylı mimari proje karşılaştırıldığında, bağımsız bölümlerin bulundukları kat ve kattaki konumları açısından proje ile uyumlu oldukları görülmüştür. Ancak mimari düzen ve kullanım şekli açısından mevcut durumda üç adet bağımsız ofisin birleştirilerek tek bir ofis alanı şeklinde kullanıldığı, bu nedenle mevcut kullanımın onaylı mimari projeden farklılık gösterdiği tespit edilmiştir.

d. Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Devam eden proje bulunmamaktadır.

e. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz ana gayrimenkul üzerinde yeniden ruhsat almayı gerektiren bir değişiklik bulunmamaktadır.

f. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar ofis niteliğindedir.

ZEUGMA
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

1. Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

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

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

- (a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) değerleme 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.

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

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

2026/NETGLBL-00106

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

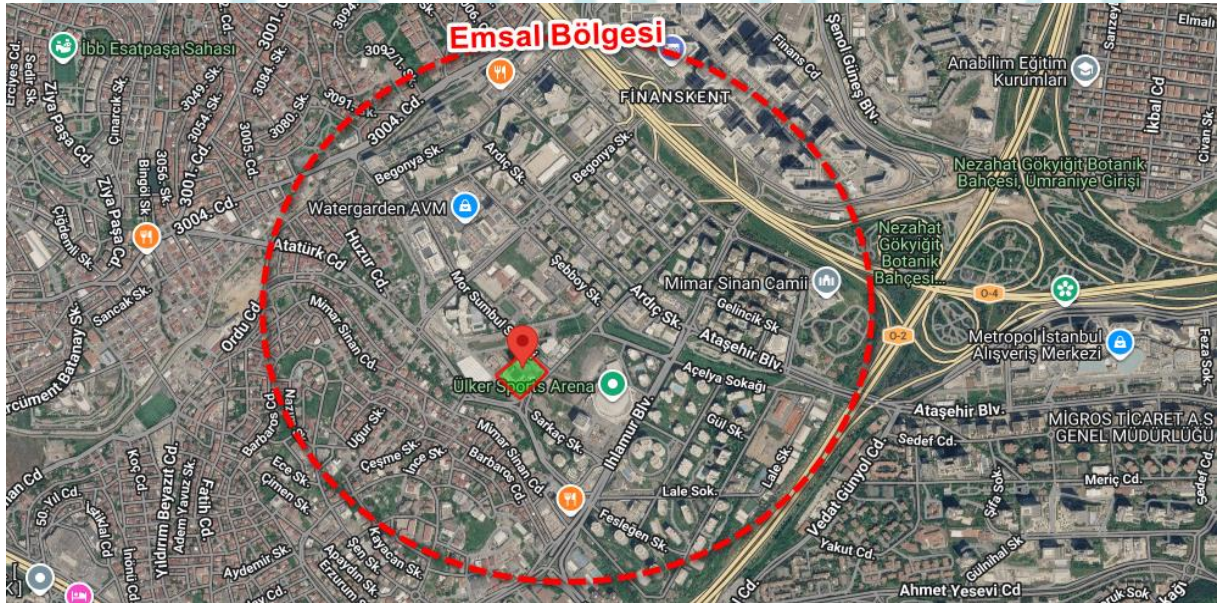
Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısalastırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Değerleme konusu taşınmazlar için yeteri sayıda satılık emsal bulunduğundan değerlendirme çalışmasında tek yöntem olarak pazar yaklaşımı kullanılmıştır.

2. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı

SATILIK OFİS								
Emsal No	Beyan Edilen Alan (m ²)	Gözlemlenen Alan (m ²)	Niteliği	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	Pazarlıklı Birim Değeri (TL/m ²)	İlgili	İletişim
Emsal 1	58,00	50,00	Ofis	9.000.000,00	155.172,41	180.000,00	Trend Yapı İnşaat	0 (532) 265 36 97
Emsal 2	195,00	160,00	Ofis	29.900.000,00	153.333,33	186.875,00	Platin Ataşehir	0 (533) 573 53 73
Emsal 3	69,00	45,00	Ofis	8.450.000,00	122.463,77	187.777,78	Uyducent Emlak	0 (532) 211 95 93
Emsal 4	60,00	45,00	Ofis	8.750.000,00	145.833,33	194.444,44	Newmax Gayrimenkul	0 (532) 771 30 21

3. Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler



2026/NETGLBL-00106

4. Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar

SATILIK OFİS													
Emsal No	Yüzölçümü (m ²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	Ceph e D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yaşı D.	Şerefiye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	50	9.000.000	180.000	0%	0%	5%	0%	5%	0%	-2%	0%	0%	194.400
Emsal 2	160	29.900.000	186.875	0%	7%	0%	0%	0%	0%	-2%	0%	0%	196.219
Emsal 3	45	8.450.000	187.778	0%	0%	5%	0%	0%	0%	-2%	0%	0%	193.411
Emsal 4	45	8.750.000	194.444	0%	0%	3%	0%	0%	0%	-2%	0%	0%	196.389
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)													195.105

Emsal taşınmazların tamamı taşınmazlara benzer nitelikte gayrimenkullerden seçilmiştir. Emsallerin tamamında pazarlık payı (emlakçı komisyonu) bulunmaktadır.

5. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç aşağıdaki gibidir.

Bağımsız Bölümün Pazar değeri:

BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERLEMESİ						
Blok No	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Alanı (m ²)	Takdir Edilen Birim Değer (TL/m ²)	Yuvarlatılmış Bağımsız Bölüm Değeri (TL)	HESAPLANAN DEĞER (TL)	kdv'li %20
I	56	42	195.105	8.195.000	8.194.396,88	9.834.000
I	57	42	195.105	8.195.000	8.194.396,88	9.834.000
I	5	55	195.105	10.730.000	10.730.757,81	12.876.000
			TOPLAM	27.120.000,00		32.544.000,00
				USD Kuru		
				586.838,97	46,2137	704.206,76

b. Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

1. Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

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

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

(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.

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

(a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,

(b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

(c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapip

yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

Değerleme konusu taşınmazlar için yeterli sayıda satılık emsal taşınmaz bulunduğundan maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

2. Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

3. Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

c. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

1. Gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

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.

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

(a) değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,

(b) değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,

(c) değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya

(d) değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar için yeterli sayıda satılık emsal taşınmaz bulunduğundan gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

2. Nakit giriş ve çıkışlarının tahmin edilmesinde kullanılan emsal bilgileri, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar

Gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

3. İndirgeme/İskonto oranının nasıl hesaplandığına ilişkin ayrıntılı açıklama ve gerekçeler

Gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

4. Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

ç. Diğer Tespit Ve Analizler

1. Takdir edilen kira değerleri (analiz ve kullanılan veriler)

Gayrimenkuller yeterli sayıda satılık emsal bulunması sebebiyle kira değerleri hesaplanmamıştır.

2. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları

Taşınmazlar hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile ilgili bir projeye konu değildir. Dolayısı ile emsal pay oranları takdir edilmemiştir.

3. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde proje geliştirilmemektedir.

4. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar

Proje değerlemesi yapılmamıştır.

5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi

Taşınmazların konut olarak kullanılmasının en verimli ve en iyi kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi

Müşterek veya bölünmüş bir kısım bulunmamaktadır.



7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

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

Uluslararası Değerleme Standartları'nın UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'te "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez." denilmektedir.

Değerleme çalışmasında sadece pazar yaklaşımı kullanılmış olup, bu yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğundan birden fazla yöntem kullanılmamıştır.

b. Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

c. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde izin alınması gereken bir proje geliştirme faaliyeti bulunmamaktadır.

ç. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar üzerindeki olumsuz takyidat bulunmamaktadır.

d. 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 bağımsız bölümün devredilmesi ve değerini önemli ölçüde etkileyecek bir husus bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller "Arsa" vasıflı değildir.

f. 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

Değerleme konusu gayrimenkuller "Üst hakkı veya devremülk hakkı" değildir.

g. Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (a) bendi konut ve dükkan benzeri yapıların portföye alınmasına izin vermektedir. Aynı fıkranın (b) bendine göre 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 fıkroda yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir. Anılan fıkranın (c) bendine göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.

Bağımsız bölümün; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde belirtilen şartlara uygun olduğundan gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmamaktadır.

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

8. SONUÇ

a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Taşınmaz Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Konut" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

b. Nihai Değer Takdiri

Değerleme konusu taşınmazlar için takdir edilen nihai değerler aşağıdaki gibidir:

NET GLOBAL ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR A.Ş. mülkiyetindeki 3 adet bağımsız bölüm için;

Rapor tarihine göre taşınmazın KDV'siz ve KDV'li değeri.			
KDV'siz Değeri		KDV'li Değeri (% 20)	
27.120.000,00 TL		32.544.000,00 TL	
Rapor Tarihindeki USD Kuru	46,2137	USD Değeri (KDV Hariç)	586.838,97 USD

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
DEĞERLEME UZMANI	KONTROL	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Ö.Fatih AKYURT (SPK Lisans No:400582)	Aysel ERBOĞA (SPK Lisans No:401179)	Ö.Fatih AKYURT (SPK Lisans No:400582)

31.03.2026 TARİHİ İTİBARI İLE ;

Mart/2026 Tarihinde ÜFE katsayısı ; 5145,36

Mayıs/2026 Tarihinde ÜFE katsayısı : 5454,58

Konu taşınmazın 31.03.2026 Tarihi itibari ile değerinin :

YASAL/MEVCUT DURUM DEĞERİ

Taşınmazın Güncel Değeri	2026/Mart Katsayısı	2026/Mayıs Katsayısı	Taşınmazın 31.03.2026 Tarihindeki değeri
27.120.000,00	5.145,36	5.454,58	25.582.567,90
	Yuvarlatma Değeri		-2.600,00
	TOPLAM		25.580.000,00
YİRMİBEŞMİLYONBEŞYÜZSEKSENBİN.-TÜRK LİRASI			

9. RAPOR EKLERİ**Sigorta Değeri**

SİGORTA ESAS DEĞERİ HESAPLAMASI					
Blok No	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Alanı (m2)	Yapı Yaklaşık Birim Maliyet (TL/m2)	Yuvarlatılmış Sigorta Değeri (TL)	HESAPLANAN SİGORTA DEĞERİ (TL)
I	56	42	26.450	1.110.000	1.110.900,00
I	57	42	26.450	1.110.000	1.110.900,00
I	58	55	2.645	145.000	145.475,00
TOPLAM				2.365.000,00	

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



Tarih: 9.04.2019

No: 400582

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

ÖKKEŞ FATİH AKYURT

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



2026/NETGLBL-00106



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 22.12.2020

Belge No: 2019-01.3742

Sayın Ökkeş Fatih AKYURT

(T.C. Kimlik No: 30961668650 - Lisans No: 400582)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “Sorumlu Değerleme Uzmanı” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 16.10.2009

0712 12

T.C. NOTERLİK
Vilayet Yolu Vilayet İdari Kati No:4
TEL: 0312 224 00 00 FAX: 0312 224 00 00
SÜREK
(T.C. MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI)
No: 401179
Hesap, Mühür ve Mühür ve KDV Reddii
Mühür: Mühürü Mühürü

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

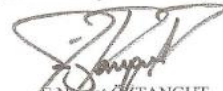
Aysel ERBOĞA

16 MAR 2010

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlker ARIKAN
GENEL SEKRETER




E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

2026/NETGLBL-00106



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 22.12.2020

Belge No: 2019-01.3741

Sayın Aysel ERBOĞA

(T.C. Kimlik No: 41657041626 - Lisans No: 401179)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “Sorumlu Değerleme Uzmanı” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



2026/NETGLBL-00106

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU (Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-59 - 2444
Konu: Değerleme Yetkisi

13 Nisan 2011

ZEUGMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 07.04.2011 tarih ve 4150 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da; ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi, ayrıca Şirketinizde hâlihazırda istihdam edilmekte olan ve Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin birinci fıkrasının (1) bendinde tanımlanan nitelikleri haiz kadrolu personelinizin yönetim kurulu kararı ile belirlenmesi ve bir defaya mahsus olmak üzere karar örneğinin yazımız tarihinden itibaren bir ay içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattıracağı ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir.

Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığı ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde

Aisöğk Bulvarı No:191 Kavaklıdere 06680 ANKARA
Tel: (312) 455 65 80 Faks: (312) 424 17 47
İnternet adresi: www.bddk.org.tr

04/2011 15.13



**T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu**

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 532
Konu :

5 6 9 2

04/06/2010

ZEUGMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İncilipınar Mah. M. Aksoy Bulvarı 11. Sokak
Milenyum İş Merkezi C Blok No:2/201
Şehitkamil / GAZİANTEP

İlgi: 23.03.2010 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 03.06.2010 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinde çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

GE: 23.03.2010-8048, 05.05.2010-12083

ANKARA Etiler Yolu 8. Km No: 156 06530 ANKARA Tel: (312) 292 90 90 Faks: (312) 292 90 90

Birimli harcama tutarı:

TOTAL P.01

[illegible]

Türkiye Cumhuriyeti		Tarih: 06/08/2024 Yev.No: (A)
T.C. GAZİANTEP 4. NOTERLİĞİ	İMZA SİRKÜLERİ	
GAZİANTEP 4. NOTER VEKİLİ AHMET SEVİM	№ 22734	
GAZİ MUHTARPAŞA BL.4NO.CD.SAIT SAYIN İŞ MRK. N:1 27010 ŞEHİTKAMİL / GAZİANTEP Tel:+903422152190 Fax:+903422152188	Şirket Ünvanı : ZEUGMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ Şirket Adresi : Değirmişem Mh. Dr.m.emin Kılıçkale Cd Vakıflar Ferahiye İşhanı K.4-5 No: N.402-502 Şehitkamil / GAZİANTEP Yetkilileri : AYSEL ERBOĞA 41657041626 , ÖKKEŞ FATİH AKYURT 30961668650 Yetki Şekli : Müstereken Temsil Süresi : 02.08.2027 Tarihine Kadar Tic. Sic. Adı - No : Gaziantep - 33650 V.d. - V.n. : 027254 - GAZİKENT VERGİ DAİRESİ MÜD. - 9980716413 T.C. Gaziantep Ticaret Sicili Müdürlüğü'nden verilen 02.08.2024 tarihli 2024-GD-13106 sayılı ZEUGMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ ünvanlı şirkete ait ticaret sicil tasdiknamesi gereğince ; Türkiye Cumhuriyeti uyruklu , Şehitkamil - Gaziantep adresinde ikamet eden 41657041626 T.C. Kimlik Numaralı AYSEL ERBOĞA , 02.08.2027 Tarihine Kadar Yönetim Kurulu Başkanı olarak müştereken temsile yetkilidir. Müsterek Yetkililer : Ökkeş Fatih Akyurt) Türkiye Cumhuriyeti uyruklu , Şehitkamil - Gaziantep adresinde ikamet eden 30961668650 T.C. Kimlik Numaralı ÖKKEŞ FATİH AKYURT , 02.08.2027 Tarihine Kadar Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak müştereken temsile yetkilidir. Müsterek Yetkililer : Aysel Erboğa) denildiğinden, şirket ünvanı altında kullanacağımız aşağıda örnekleri bulunan imzalarımızın onaylanmasını talep ederiz. ZEUGMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ 'ni temsilen Yönetim Kurulu Başkanı AYSEL ERBOĞA 'nın tatbik imzası ; İMZA İMZA İMZA Yönetim Kurulu Başkan Vekili ÖKKEŞ FATİH AKYURT 'ın tatbik imzası ; İMZA İMZA İMZA Bu Onaylama işlem altındaki imzaların 9980716413 vergi numaralı ZEUGMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİ olarak hareket eden, gösterdiği T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş 21/04/2029 geçerlilik tarihli, A19B52662 seri numaralı, fotoğraflı Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartına göre , baba adı ÖMER , ana adı SAADET , doğum tarihi 01/04/1960 olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 41657041626 T.C. kimlik numaralı AYSEL ERBOĞA ile 9980716413 vergi numaralı ZEUGMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİ olarak hareket eden, gösterdiği T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş 20/11/2033 geçerlilik tarihli, A44130965 seri numaralı, fotoğraflı Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartına göre , baba adı RAŞİT , ana adı RUKİYE , doğum tarihi 16/02/1962 olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 30961668650 T.C. kimlik numaralı ÖKKEŞ FATİH AKYURT isimli kişilere ait olduğunu noterlikte huzurunda alındığını, onaylarım. Altı Ağustos İkinibinyirmidört, Salı günü 06/08/2024 DAYANAK: T.C. Gaziantep Ticaret Sicili Müdürlüğü'nden verilen 02.08.2024 tarihli 2024-GD-13106 sayılı ZEUGMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ ünvanlı şirkete ait ticaret sicil tasdiknamesi. GAZİANTEP 4. NOTER VЕКİLİ AHMET SEVİM Yerine İmzaya Yetkili Katip BİRSEN SEVİM	

KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli makbuz karşılığı tahsil edilmiştir.
BS20 A / S Yazı : 2 / 0 Kod: 10.1.4

NBS 202408060270004421581360

A-2 / 1 - 1



T.C.

GAZİANTEP TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : 2024-GD-13106

Tarih : 02.08.2024

Konu: Ticaret Sicil Tasdiknamesi

TİCARET SİCİL TASDİKNAMESİ

TİCARET UNVANI	ZEUGMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ		
MERSİS NUMARASI	0998071641300019	TİCARET SİCİL NO	33650
DURUMU	Aktif	İLK TESCİL TARİHİ	13.11.2009
TÜRÜ	PAY SAHİBİ SAYISI BİRDEN FAZLA ANONİM ŞİRKET		
SERMAYE	1.100.000 TL		
ADRESİ	DEĞİRMİÇEM MH.DR.M.EMİN KILIÇKALE CD.VAKIFLAR FERAHİYE İŞHANI K:4-5 N:402-502 ŞEHİTKAMİL/GAZİANTEP		

TEMSİLCİLERİ

Ad Soyad	Uyruğu	Kimlik No	Baş Tarihi	Bt Tarihi	Yetki	Adres	Açıklama
AYSEL ERBOĞA	Türkiye Cumhuriyeti	41657041626	2.8.2024	2.8.2027 tarihine kadar	(YÖNETİM KURULU BAŞKANI) Temsile Yetkili	ŞEHİTKAMİL /GAZİANTEP	Müştereken Temsile Yetkilidir.(Müşterek Yetkililer:ÖKKEŞ FATİH AKYURT)
ÖKKEŞ FATİH AKYURT	Türkiye Cumhuriyeti	30961668650	2.8.2024	2.8.2027 tarihine kadar	(YÖNETİM KURULU BAŞKAN VEKİLİ) Temsile Yetkili	ŞEHİTKAMİL /GAZİANTEP	Müştereken Temsile Yetkilidir.(Müşterek Yetkililer:AYSEL ERBOĞA)

FAALİYET ALANI

Bina projelerinin geliştirilmesi (satışa yönelik bina projeleri için mali, teknik ve fiziksel araçların bir araya getirilmesi suretiyle konut veya diğer amaçlı kullanıma yönelik bina projelerinin organize edilmesi) (yapı kooperatifleri hariç)

KISITLAMALARI

Herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

İş bu Sicil Tasdiknamesinin kayıtlara uygun olduğu tasdik olunur. İş bu belge yenisi çıkarılıncaya kadar geçerlidir.

AÇIKLAMA:

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.
Evrak Doğrulaması: <https://odaborsaebyss.tobb.org.tr/to-gaziantep-envision/Dogrula/BSUR28B37> adresinden yapılabilir.

Belgeyi Düzenleyen: HASAN DOĞAN - 2.8.2024 14:35:49

Sayfa 1 / 2

<https://mersis.ticaret.gov.tr/Portal/Dogrulama?DogrulamaKodu=757c3f31333b4b62a7e3c24a953c336c>

2026/NETGLBL-00106



CERTIFICATE

ZEUGMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

DEĞİRMİÇEM MAH. DR. M. EMİN KILIÇKALE CAD.
VAKIFLAR FERAHIYE İŞHANI KAT:4-5 NO:402-502
ŞEHİTKAMİL / GAZİANTEP / TÜRKİYE

*Has been assessed and found to comply with the requirements of:
Denetlenmiş ve aşağıdaki standardın gerekliliklerine uygunluğu görülmüştür:*

ISO 9001:2015

*The Quality Management System is applicable to:
Kalite Yönetim Sistemi:*

SERVICES OF REAL ESTATE APPRAISAL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME HİZMETLERİ

Certificate Number: QMS-015978
Belge Numarası: QMS-015978

Initial Certification Date: 15.05.2026
İlk Belgelendirme Tarihi: 15.05.2026

Certification Period: 3 Years
Belgelendirme Periyodu: 3 Yıl

Certificate Validity Date: 14.05.2027
Belge Geçerlilik Tarihi: 14.05.2027



guc

IQR Certification Approval

IQR INTERNATIONAL CERTIFICATION SERVICES LLC
8 The Green Suite A, Dover, Delaware 19901, USA
www.iqrcert.com | e-posta: info@iqrcert.com

2026/NETGLBL-00106