Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Vakıf GayrimenkulDeğerleme

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

(ZİRAAT GYO)

İSTANBUL İLİ, KADIKÖY İLÇESİ,
ERENKÖY MAHALLESİ,
1405 ADA, 193 PARSEL, ZEMİN KAT 46,47VE 48
BAĞIMSIZ BÖLÜM NOLU "DÜKKAN"
NİTELİKLİ TAŞINMAZLAR

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

KASIM – 2026

İSTANBUL

Kamile Fidan DURU

Bu belge ********** kimlik numarali Kamile Fidan DURU tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 23/11/2026 16:08

Adnan CANGA

Bu belge ********** kimlik numarali Adnan CANGA tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 23/11/2026 16:09

RAPOR ÖZETİ

Raporun Türü	Gayrimenkul Değerleme
Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	01.10.2026 – 2026/6
Değerlemeye Konu Varlıklar	Kat mülkiyetli 46, 47 ve 48 nolu bağımsız bölümler
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 1405 Ada, 193 Parsel, Zemin Kat, 46, 47 ve 48 Bağımsız Bölüm Nolu "Dükkan" Nitelikli Taşınmazlar
İmar Durumu	Yençok:15 Kat, maxKAKS:2.07, maxTAKS:0.35, Ayrık Nizam Konut Alanında kalmaktadır.
Özel Varsayımlar	Özel varsayımda bulunulmamıştır.
Kısıtlamalar	Müşteri tarafından getirilmiş herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır
Raporun Konusu	Bu rapor, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi doğrultusunda İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 1405 Ada, 193 Parsel, Zemin Kat 46, 47 ve 48 Bağımsız Bölüm Nolu "Dükkan" Nitelikli Taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1), Madde-34/1, (g) bendi kapsamında güncel muhtemel Satış ve Kira Pazar Değerlerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.
Raporun Tarihi	23.11.2026

Gayrimenkullerin Toplam Pazar Satış Değeri (KDV Hariç)
72.250.000. TL
Gayrimenkullerin Toplam Pazar Satış Değeri (KDV Dahil)
86.700.000. TL
Gayrimenkullerin Toplam Pazar Kira Değeri (Yıl/Net)
4.668.000.TL/YIL-NET

Değerleme Uzmanı	Kamile Fidan DURU - 409953
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Adnan ÇANGA - 402674

UYGUNLUK BEYANI

- Raporda sunulan bulgular değerleme uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanlarının değerleme konusunu oluşturan mülkler ile herhangi bir ilişkisi yoktur.
- Değerleme uzmanlarının (şirketinin) ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme, ahlaki kural ve standartlarına, mesleki gereklere göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanları mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme uzmanlarının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme uzmanları mülkü kişisel olarak denetlemiştir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları (IVSC) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

VARSAYIMLAR

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir kira fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında değerleme tarihindeki sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.
- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerleme uzmanının 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. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebilindiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan-bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerin düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.
- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerleme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerleme çalışması yapılmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İçindekiler

UYGUNLUK BEYANI ... 3
VARSAYIMLAR ... 3
BÖLÜM 1 ... 8
1. RAPOR BİLGİLERİ ... 8
1.1. Raporun Tarihi ve Numarası ... 8
1.2. Raporun Türü ... 8
1.3. Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Ad ve Soyadları ... 8
1.4. Değerleme Tarihi ... 8
1.5. Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası ... 9
1.6. Raporun, Tebliğin Birinci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama ... 9
1.7. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler ... 9
BÖLÜM 2 ... 10
2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER ... 10
2.1. Kuruluşun Unvanı ve Adresi ... 10
2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi ... 11
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar ... 12
2.4. İşin Kapsamı ... 13
BÖLÜM 3 ... 14
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER ... 14
3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ... 14
3.2. Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler ... 17
3.3. Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilebilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ... 17
3.4. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanlar Hakkında Bilgiler ... 18
3.5. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler ... 19
3.6. 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 ... 21
3.7. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklama ... 21
3.8. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler ... 21
3.9. 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 ... 21
3.10. 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 ... 22

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

3.11. 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 22
3.12. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 22
BÖLÜM 4 23
4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 23
4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler 23
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri Mevcut Ekonomik Veriler 27
4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler 35
4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal (İnşaat) ve Teknik Özellikleri 35
4.5. Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Proje İle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler 36
4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 36
4.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibari İle Hangi Amaçla Kullanıldığı Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa Yapının Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi 36
4.8. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler; 37
4.8.1 Olumlu Faktörler 37
4.8.2 Olumsuz Faktörler 37
BÖLÜM 5 38
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 38
5.1. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 38
5.1.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni 38
5.1.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı 39
5.1.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalardan Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler 40
5.1.4. Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar 41
5.1.5. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç 42
5.2. Pazar Kira Tespiti ve Analizler 43
5.2.1. Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz ve Kullanılan Veriler) 43
5.3. Gelir Yaklaşımı 46
5.3.1. Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni 46
5.3.2. Nakit Giriş Ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar 46
5.3.3. İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler 47
5.3.4. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç 47

5.4. Diğer Tespit Ve Analizler 47
5.4.1. Takdir Edilen Kira Değerleri 47
5.4.2. Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları 47
5.4.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri 47
5.4.4. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar 47
5.4.5. En Verimli Ve En Etkin Kullanım Değeri Analizi 48
5.4.6. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi 48
BÖLÜM 6 49
6. ANALİZ VE SONUÇLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ 49
6.1. Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması 49
6.2. Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 49
6.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 50
6.4. Varsa Gayrimenkul Üzerinde Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş 50
6.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumun Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 50
6.6. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi 50
6.7. Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkının Devredilmesine İlişkin Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Bu Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 51
6.8. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş 51
6.9. KDV Oranları Hakkında 51
BÖLÜM 7 53
7. SONUÇ 53
7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 53
7.2. Nihai Değer Takdiri 53
7.3. Pazar Satış ve Kira Değerleri; 54
RAPOR EKİ ..... **Hata! Yer işareti tanımlanmamış.**
HESAPLAMALAR: ..... **Hata! Yer işareti tanımlanmamış.**
Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar ..... **Hata! Yer işareti tanımlanmamış.**

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Raporun Tarihi ve Numarası

Bu rapor; Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Ziraat GYO) için şirketimiz tarafından 23.11.2026 tarihinde, 113-2026-10557 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Raporun Türü

Bu rapor, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine mülkiyeti Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait olan ve tapu kütüğünde; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 1405 ada, 193 numaralı parselde kâin "18 Katlı Betonarme Mesken Ofis İşyeri Ve Arsası" vasfı ile kayıtlı ana taşınmazda kain, kat mülkiyetli yapının Zemin Kat 46, 47 ve 48 Bağımsız Bölüm Nolu "Dükkan" Nitelikli Taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1), Madde-34/1, (g) Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti kapsamında günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya karşılığı muhtemel Satış ve Kira Pazar Değerlerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur. Rapor, Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmış olup, Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda düzenlenmiştir.

1.3. Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Ad ve Soyadları

Bu gayrimenkul değerleme raporu; varlıkların mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Adnan ÇANGA kontrolünde, Değerleme Uzmanı Kamile Fidan DURU tarafından hazırlanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerleme raporu için şirketimizin değerleme uzmanı/uzmanları 05.10.2026 tarihinde çalışmalara başlanmış ve 20.10.2026 tarihinde rapor yazımı, 23.11.2026 tarihinde kontrolü tamamlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası

Bu gayrimenkul değerleme raporu, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Ziraat GYO)'nun 01.10.2026 tarihli talebine ve iki şirket arasında imzalanmış olan 01.10.2026 tarih, 2026/6 nolu dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6. Raporun, Tebliğin Birinci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerleme raporu; 31.08.2019 tarih ve 30874 sayı ile Resmî Gazetede yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" (III-62.3 ve III-62.3.a) hükümleri ile tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde; tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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

Söz konusu taşınmazın katlarına ilişkin olarak firmamız tarafından SPK mevzuatına uygun 1 adet satış ve kira değerleme raporu hazırlanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 2

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Kuruluşun Unvanı ve Adresi

Vakıf Gayrimenkul Değerleme, 71 yıldır Bankacılık sektöründe güven ve hizmet kalitesinden ödün vermeden çalışan T. VAKIFLAR BANKASI T.A.O' nın iştiraki olarak "Her türlü gayrimenkulün ekspertiz ve değerleme işlemlerini yapmak üzere" Türk Ticaret Kanunu hükümleri uyarınca; 23 Ağustos 1995 tarihinde Vakıf Ekspertiz Değerlendirme A.Ş. olarak Çankaya' da Ebu Ziya Tevfik Sok. No: 24 de 30 personelle kurulmuştur.

Şirket artan iş hacmi ve personel sayısı nedeniyle 04.11.2003 tarihinde Akay Caddesindeki hizmet binasına taşınmış, çalışmalarına bir süre burada devam etmiş, daha sonra Eti Mah. Ali Suavi Sok No:11 Maltepe-Ankara adresine taşınmıştır. Gelişen ve büyüyen şirket Genel Müdürlüğü, İnkilap Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cd. No:7/A No:33 Akyaka Plaza A1 Blok. Kat 18 Ümraniye/ İstanbul adresinde bugünde çalışmalarına devam ettiği hizmet binasına taşınmıştır.

Şirket unvanı 13.05.2008 tarih ve 7061 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanarak "Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş." olarak değiştirilmiş ve 05.12.2008 tarihli Ticaret Sicil Gazetesinde de sermaye artırımı ve sermaye paylarındaki değişiklik yayımlanmıştır. Bugün sermayenin % 94'ne sahip olan T.VAKIFLAR BANKASI T.A.O. en büyük hissedar olmuştur.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme 23 Ocak 1996 tarihinde "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler" listesine girmiş ve 11 Ağustos 2009 da Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu listesine alınmıştır.

Globalleşen dünyada hızla büyüyen şirket, Türkiye' de Şube Müdürlüklerini resmi olarak İstanbul, İzmir ve Adana da açmıştır. Bu şubeler 05.03.2009 tarihinde resmi olarak Bölge Müdürlüklerine dönüştürülmüştür. 01.06.2010 tarihli Yönetim Kurulu Kararıyla İstanbul Anadolu yakasında 2. Bölge Müdürlüğü açılmasına karar verilmiş ve 06.09.2010 tarihinde resmi olarak faaliyetine başlamıştır. 16.09.2010 tarihli Yönetim Kurulu Kararıyla Antalya Bölge Müdürlüğü kurulmasına karar verilmiş, 06.12.2010 tarihinde de resmi olarak faaliyetine başlamıştır. Yine 13.04.2011 tarihli Yönetim Kurulu Kararıyla Bursa Bölge Müdürlüğü kurulmasına karar verilmiş, 24.05.2011 tarihinde de resmi olarak faaliyetine

başlamıştır. Bugün Bölge Müdürlükleri sayısı Ankara, İstanbul, İzmir, Adana, Gaziantep, Samsun, Erzurum, Antalya ve Bursa olmak üzere toplam 9 Bölgeye ulaşmıştır.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme AŞ. Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu (BDDK) mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkulün rayiç değerini bağımsız ve tarafsız gözle inceler, araştırır ve uluslararası standartlara uygun olarak raporlar.

Unvanı : Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Adresi : İnkilap Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cd. No:7/A No:33 Akyaka Plaza A1 Blok. Kat 18 Ümraniye/ İstanbul
E-Posta : info@vakifekspertiz.com.tr

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi[1]

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Ziraat GYO) Ziraat Finans Grubu bünyesinde, Grubun gücü ve deneyimini yatırımcılarına yüksek gayrimenkul getirisini düşük risk seviyesinde sunmak ve sektörde lider rol alarak, örnek, yenilikçi projelere imza atmak için 01.11.2016 tarihinde kurulmuştur.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın ilk büyük yatırımı; ülkemizin en önemli projelerinden İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'ndeki Ziraat Kuleleri Projesi'dir. Ziraat Kuleleri toplam 431 bin m2 inşaat alanı ile Ziraat Finans Grubuna yakışır yeni bir ofis binası ve dünyanın sayılı finans merkezlerinden olması hedeflenen merkezde yerini alacak uluslararası firmalara yönelik ofis arzı sağlamayı hedeflemektedir.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Ziraat GYO), Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği çerçevesinde faaliyet göstermek üzere kurulmuştur.

Ziraat Finans Grubu üyesi Ziraat GYO'nun portföyü ağırlıklı olarak devam etmekte olan İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Ziraat Kuleleri projesi ve ofis binalarından oluşmaktadır. Şirket hızla büyüyen yatırım portföyünü otel ve konut yatırımları ile çeşitlendirirken, yatırımcılarına uzun vadede optimum risk-getiri dengesinde gayrimenkul piyasası yatırım imkanı sunmayı hedeflemektedir.

Şirket; Ziraat Finans Grubunun gücü ve desteği, deneyimli ekibi, şeffaf ve kurumsal yapısı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine uygun olarak faaliyetlerini sürdürmektedir.

[1] Kaynak: https://www.ziraatgyo.com.tr

Şirketin ortaklık yapısı incelendiğinde "A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulunun üyelerinin bağımsızlar dışındaki tüm üyeleri A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, bağımsız adaylar ise A ve B grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından Genel Kurul tarafından seçilir. Oy kullanımına ilişkin imtiyaz bulunmamaktadır."

Ortağın Adı Soyadı / Ticaret Unvanı	Sermayedeki Payı		
	Grubu	Tutarı (₺)	Oranı (%)
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	A	714.219.129	15,22
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	B	3.090.371.040	65,84
Fiili Dolaşımdaki Pay	B	889.029.831	18,94
Toplam		4.693.620.000	100,00

Unvanı : Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Adresi : Finanskent Mahallesi Finans Caddesi, B Blok No:44/B İç Kapı No:12 Ümraniye İstanbul

Tel : +90 216 590 15 40

Web : https://www.ziraatgyo.com.tr

E-Posta : yatirimciiliskileri@ziraatgyo.com.tr
investorrelations@ziraatgyo.com.tr
info@ziraatgyo.com.tr

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor; Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Ziraat GYO) talebi üzerine tapu kütüğünde; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 1405 ada 193 parselde "18 Katlı Betonarme Mesken Ofis İşyeri Ve Arsası" vasfı ile kayıtlı ana taşınmazın üzerindeki yapının Zemin Kat 46, 47 ve 48 Bağımsız Bölüm Nolu "Dükkan" Nitelikli Taşınmazların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1), Madde-34/1, (g) Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti kapsamında günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya nakit karşılığı muhtemel Satış ve Kira Pazar değerlerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur. Rapor, Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmış olup, Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda düzenlenmiştir.

Değerleme çalışması sırasında talep sahibi tarafından getirilmiş herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

2.4. İşin Kapsamı

Mülkiyet bilgileri "Bölüm 3; Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler" kısmında belirtilen, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 1405 ada 193 parselde "18 Katlı Betonarme Mesken Ofis İşyeri Ve Arsası" vasfı ile kayıtlı ana taşınmazın üzerindeki yapının Zemin Kat 46, 47 ve 48 Bağımsız Bölüm Nolu "Dükkan" Nitelikli Taşınmazların güncel muhtemel Satış ve Kira Pazar değerlerinin Türk lirası cinsinden tespitidir.

Bu raporda kullanılan değerleme çalışmasında sonuç değeri olarak "Değer Esasları, UDS Tanımlı Değer Esası - Pazar Değeri" takdir edilmiş olup UDS 104'e göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

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 değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar varlıklarla ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Varlıkların satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Varlıkların alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

BÖLÜM 3

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

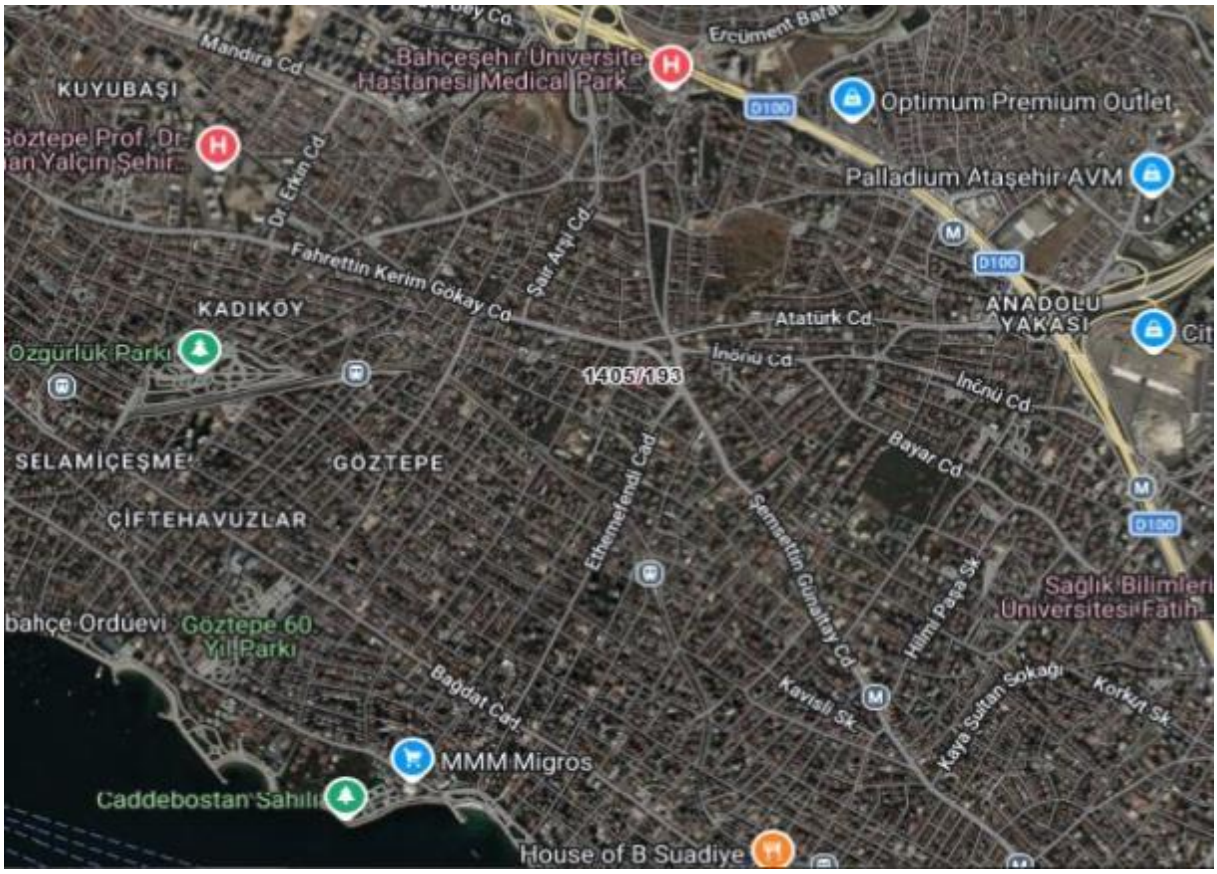
3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı

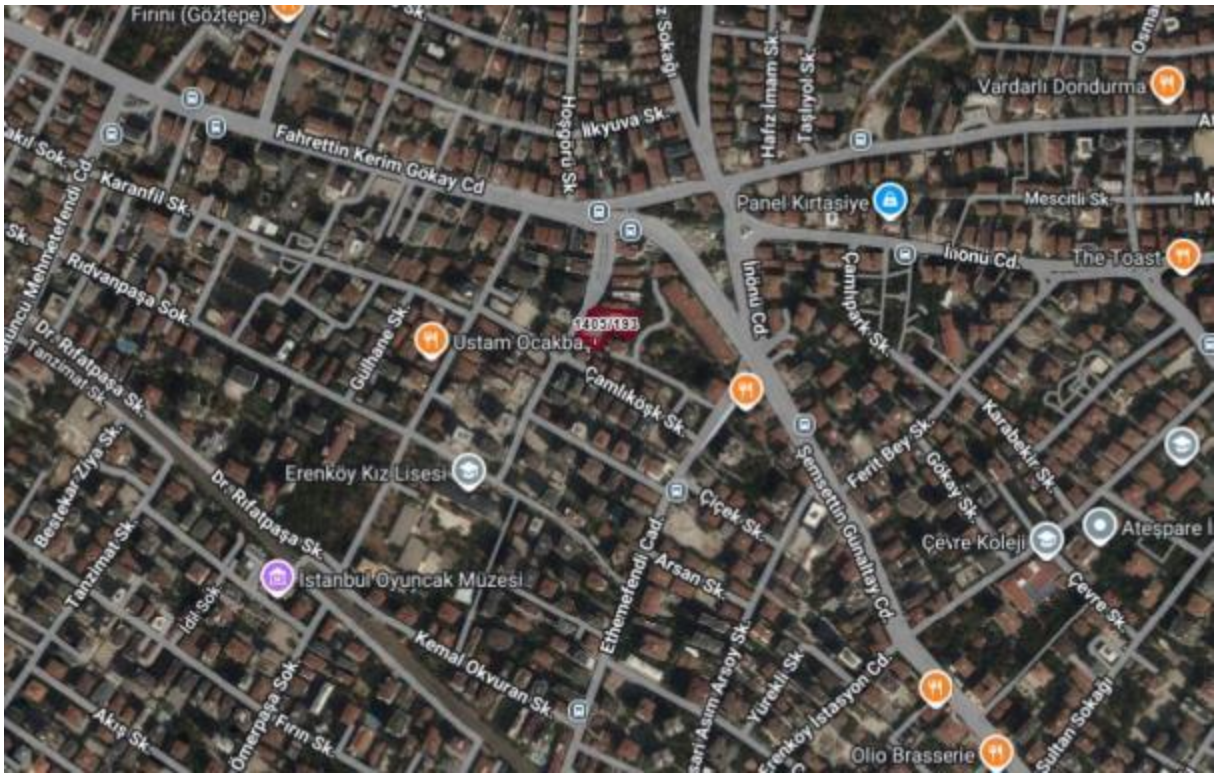
Değerlemeye konu katların mahalline 08.10.2026 tarihinde gidilmiştir. Rapor içeriğinde tapu kayıt bilgileri verilen ve krokide gösterilen yerin gayrimenkullerin mahalli olduğu Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Coğrafi Bilgi Sistemleri Parsel Sorgulama Sisteminden tespit edilmiştir.

Rapora konu taşınmazlar, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi içerisinde yer almaktadır. Gayrimenkul, Dr. Mithat Süer Sokak'tan 9 dış kapı numarası ile giriş alan bina dâhilinde konumlanmıştır. Taşınmazların yakın çevresinde Sahrayı Cedit Cami, Milli Hakimiyet Parkı, İntaş Kız Anadolu İmam Hatip Lisesi ve Erenköy Kız Lisesi bulunmaktadır.

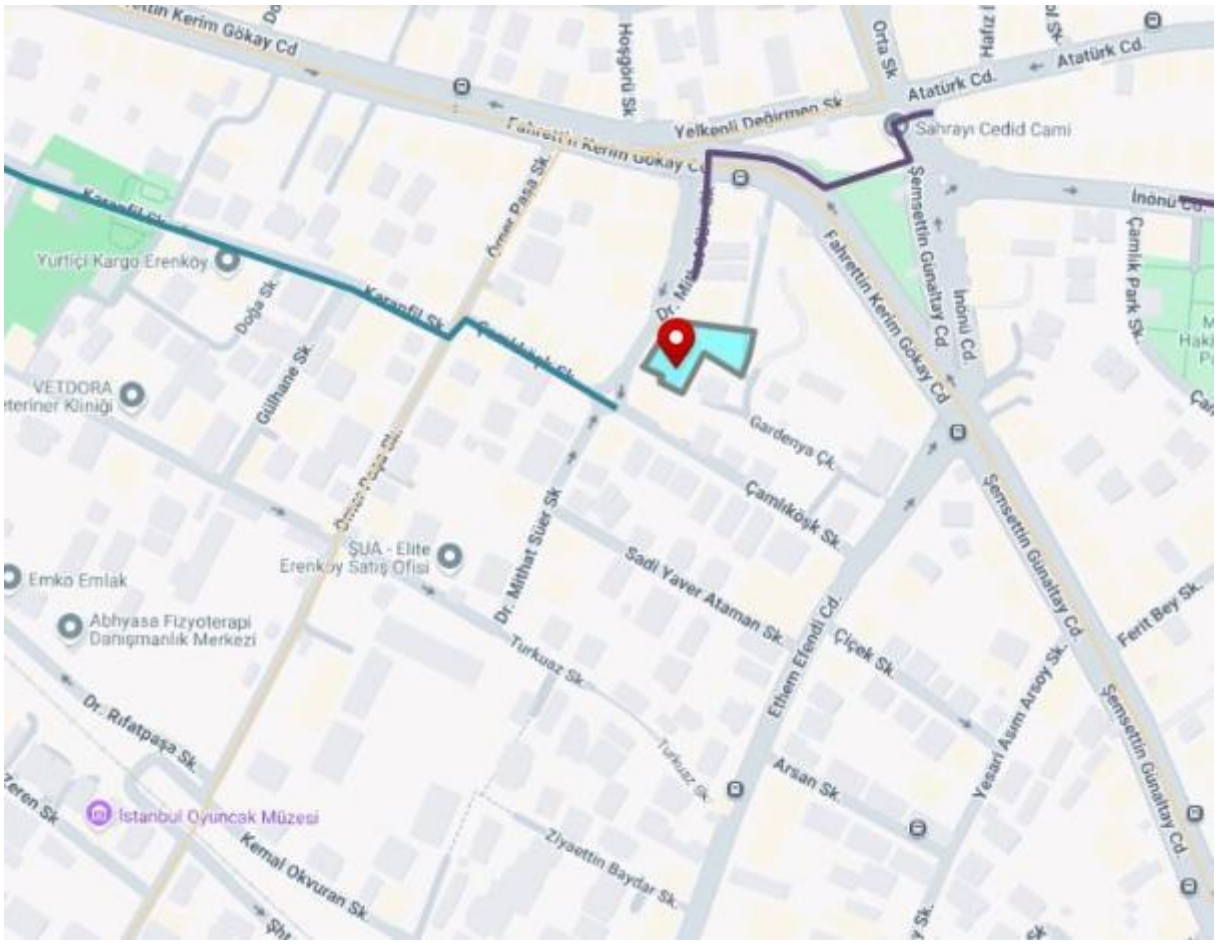
Gayrimenkullerin bulunduğu bölge konut ve konut altı ticaret bölgesi şeklinde gelişim göstermiş çevre teşekkülüne sahiptir. Teknik altyapılar tamamlanmış olup, kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Bölgede düzenli yapılaşma söz konusu olup, yapılaşma genel olarak tamamlanmıştır. Taşınmaza özel araç ve toplu taşıma araçları ile ulaşım imkânı mevcuttur.

Kroki




Fırını (Göztepe)
Vardarlı Dondurma
Fahrettin Kerim Gökay Cd
Panel Kırtasiye
Mescitli Sk
İnönü Cd.
The Toast
Ustam Ocakbaşı
1405/193
Çamlıköşk Sk.
Erenköy Kız Lisesi
Çiçek Sk.
Çevre Koleji
İstanbul Oyuncak Müzesi
Arsan Sk.
Kemal Okyuran Sk.
Olio Brasserie
Ömerpaşa Sok.
Fırın Sk.


Burger X
Hamburger
Ömerpaşa Sok.
Dr. Mithat Süer Sk
Dürümcü Bey
Dos Bakery & Coffee House
Vitta Coffee
Fahrettin Kerim Gökay Cd
adıyaman Has Çiğköfte Erenköy
Karaca Otomotiv Erenköy
Çamlıköşk Sk.
1405/196
Fluart Furniture
Mobilya mağazası
Kardelen Çocuk Parkı
Bol Meze
Tapas
FITNESS FORM CLUB ERENKÖY





Koordinatları: 40.9791, 29.0756

3.2. Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

İli : İstanbul

İlçesi : Kadıköy

Mahallesi : Erenköy Mah.

Mevkii : -

Pafta No : -

Ada No : 1405

Parsel No : 193

Yüzölçümü (m²) : 2186,98

Niteliği : 18 Katlı Betonarme Mesken Ofis İşyeri Ve Arsası

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti

Bağımsız Bölümlerin;

Sıra No	Taşınmaz ID	Niteliği	Blok No	Kat No	Bağ. Böl. No	Arsa Pay/Payda	Malik - Hisse Pay/Payda	Cilt No	Sayfa No	Tapu Tarihi	Yevmiye No	Edinme Sebebi
1	128973327	DÜKKAN	-	ZEMİN	46	12126/218698	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 1/1	396	39188	13.06.2023	28473	Kat İrtifakı Tesisi
2	128973328	DÜKKAN	-	ZEMİN	47	2919/218698		396	39189	13.06.2023	28473	Kat İrtifakı Tesisi
3	128973329	DÜKKAN	-	ZEMİN	48	3535/218698		396	39190	13.06.2023	28473	Kat İrtifakı Tesisi

3.3. Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilebilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar için 06.10.2026 tarihinde (saat 14:30) Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, webtapu sisteminden (TAKBİS portal) temin edilen "Tapu Kayıt Örneği" belgesine göre değerlemeye konu taşınmazların tapu kaydı üzerinde aşağıda yer alan müşterek takyidatlar bulunmaktadır.

Beyan: ....KM ne Çevrilmiştir. (Tarih: 04.12.2025 – Yev: 65538)

Beyan: Yönetim Planı Değişikliği: 12/08/2024 (Tarih: 15.08.2024 – Yev: 37083)

İrtifak: Diğer İrtifak Hakkı: 193 parsel aleyhine 194 parsel lehine 0,25m genişliğinde 9.56 m2 lik kısımdan atıksu geçirmek için irtifak hakkı Tesisi (Tarih: 17.03.2023 – Yev: 13232)

Beyan: Korunma Alanı Belirtmesi Vardır. (Tarih: 02.10.2019 – Yev: 36177)

İrtifak: H:BU PARSEL LEHİNE 194 PARSEL ALEYHİNE MÜRÜR İRTİFAK HAKKI (Tarih: 12.07.1977 – Yev: 7040)
İrtifak: H:BU PARSEL LEHİNE 194 PARSEL ALEYHİNE MUVAKKAT İRTİFAK HAKKI (Tarih: 12.07.1977 – Yev: 7040)
Şerh: 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (110,69m2 lik kısmında 1KRŞ bedelle 99 Yıllığına TEDAŞ lehine Trafo Merkezi ve Kablo Geçiş Yeri) (Tarih: 29.07.2019 – Yev: 26858)

48 bağımsız bölüm nolu taşınmaz üzerinde;
Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Tarih: 20.07.2018 – Yev: 25403)

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.4. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanlar Hakkında Bilgiler

- **Tapu Senedi;**

Değerlemeye konu taşınmazlar, tapuda, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 1405 ada 193 parselde "18 Katlı Betonarme Mesken Ofis İşyeri Ve Arsası" nitelikli ana taşınmaz üzerinde, Zemin Kat 46 Bağımsız Bölüm Nolu, Zemin Kat 47 Bağımsız Bölüm Nolu, Zemin Kat 48 Bağımsız Bölüm Nolu "Dükkan" vasıflı olarak kayıtlıdır. Taşınmaz, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

- **İmar Pafta Sureti**;

Rapora konu taşınmazların konumlandığı parsele ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Pafta Örneği, Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, İmar Durum Bürosu biriminden temin edilmiş olup, rapor içerisinde "**3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu"** başlığı altında verilmiştir.

- **Mimari Proje, Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri**;

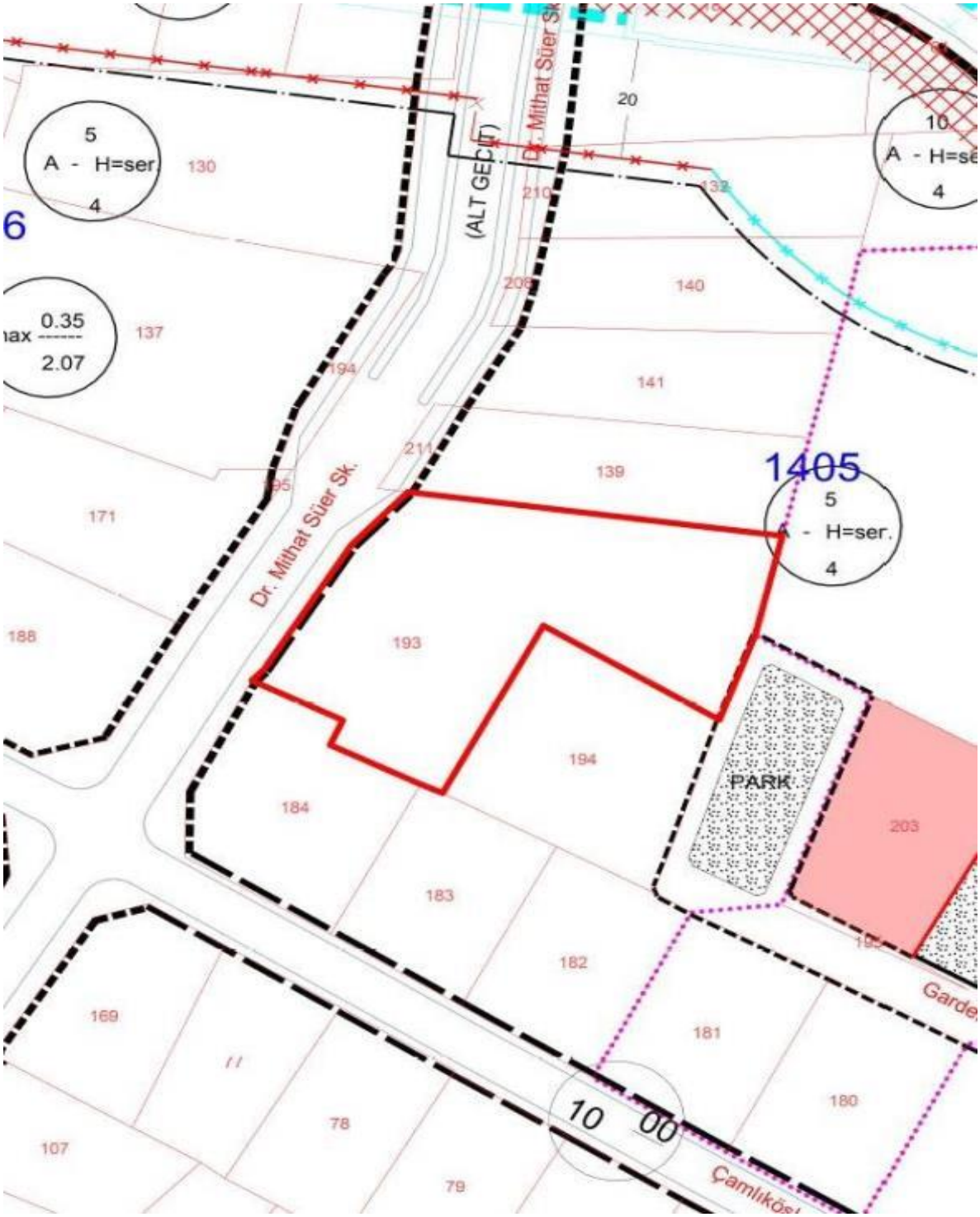
Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, İmar Arşivi'nden dijital olarak temin edinilen imar işlem dosyasında ve webtapu sisteminde yapılan incelemelerinden aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır;

- 18.01.2021 tarih, 000010-21 sayılı yeni yapı ruhsat belgesi, 04.05.2021 tarih, 000010-21 sayılı isim değişikliği yapı ruhsat belgesi, 01.12.2021 tarih, 000010-21 sayılı isim değişikliği yapı ruhsat belgesi, 02.02.2022 tarih, 000030-22 tadilat yapı ruhsat belgesi, 06.04.2022 tarih, 000030-22 sayılı isim değişikliği yapı ruhsat belgesi ve 21.05.2025 tarih, 000030-22 sayılı isim değişikliği yapı ruhsat belgesi mevcuttur.
- 18.07.2025 tarih, 2025/127 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. (Veriliş Amacı: İskan / B.B. Sayısı: 48 / Toplam İnşaat Alanı: 9.978,00 m² / Yol Altı Kat Sayısı: 3 Yol Üstü Kat Sayısı: 15 Toplam Kat Sayısı: 18 / Yapı Sınıfı-Grubu: IVB)
- Y1334D5EO9499 numaralı, 17.09.2024 tarihli, B Sınıfı Enerji Kimlik Belgesi mevcuttur.
- Web tapu sisteminde değerleme konusu taşınmazlara ait, 05.11.2021 tarih, 2021/1075306 sayılı, kat irtifakına esas tadilat mimari proje bulunmaktadır.
- Taşınmazların dosya kaydında herhangi bir olumsuz belge (tutanak, encümen kararı vb.) bulunmamaktadır.

3.5. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Kadıköy Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü'nden alınan 23.07.2025 tarih E-38354364-115.02.01-2594566 sayılı yazıda; Kadıköy İlçesi, 1405 ada, 193 parsel; 11.05.2006 onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Plan Notu Tadilatları ve Lejandı Değişikliğine göre Yençok:15 Kat, maxKAKS:2.07, maxTAKS:0.35, Ayrık Nizam Konut Alanında kalmaktadır.

1/1000 ölçek KAUIP



3.6. 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

Rapora konu 1405 ada 193 parsel üzerinde yer alan taşınmazlar 13.06.2023 tarihi itibarıyla Kat İrtifakı Tesisi işlemiyle "Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" mülkiyetine geçmiş olup ilgili işlem hakkında Kadıköy Tapu Müdürlüğü'nde yapılan araştırma, Kişisel Verilerin Korunması Kanunu gerekçe gösterilerek bilgi verilmemiştir.

İlgili Belediye İmar Müdürlüğünde yapılan araştırma ve inceleme sonucunda imar planında son 3 yıl içerisinde değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

3.7. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklama

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller için resmi kurumlarda yapılan incelemelerde; gayrimenkuller için alınmış durdurma kararı ve yıkım kararı vb. bilgi ve belge bulunmamaktadır. 48 No'lu bağımsız bölümün tapu kayıtlarında riskli yapı beyanı yer almakta olup, yıkılan eski yapı için alınan karardır. Kaldırılması uygun olacaktır.

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

Değerleme konusu varlıklara ilişkin olarak yapılmış herhangi bir sözleşme (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) Bulunmamaktadır.

3.9. 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 konu 1405 Ada 193 parselde kain gayrimenkuller kat mülkiyetli olup, yer aldığı binanın tüm izinlerinin bulunduğu, projesinin, ruhsatının onaylanmış olduğu, yapı kullanma izin belgesinin var olduğu görülmüştür.

3.10. 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 konu gayrimenkuller kat mülkiyetli olup, yer aldığı binanın tüm izinlerinin bulunduğu, projesinin, ruhsatının onaylanmış olduğu, yapı kullanma izin belgesinin var olduğu görülmüştür.

3.11. 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

Bu değerleme raporu herhangi bir proje değerlemesini ve proje değerlemesiyle ilgili varsayım ve sonuçları kapsamamaktadır.

3.12. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme raporuna konu taşınmazların kain olduğu iskanlı ana yapıya ait 17.09.2024 veriliş 17.09.2034 geçerlilik tarihli, B performans ve B emisyon sınıfı bepTR enerji kimlik belgesi incelenmiştir.

BÖLÜM 4

4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İstanbul İli,

Kadim İstanbul, hem tarihi, hem de modern bir şehirdir. Yenikapı Theodosius Limanı kazılarıyla gün ışığına çıkarılan Neolitik Çağ yerleşimiyle, kentin tarihinin, 8500 yıl geriye uzandığı anlaşılmıştır.

İstanbul, Avrupa ile Asya kıtalarını birbirine bağlayan bir köprü niteliği taşımaktadır. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul, 41°K, 29°D koordinatlarında yer almaktadır. Marmara kıyısı ve İstanbul Boğazı (Boğaziçi) boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan İstanbul'un bütünü 5712 km²'dir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dâhildir.

İstanbul İli, nüfus olarak Marmara Bölgesi'nin ve Türkiye'nin en büyük kentidir. Tarih boyunca çeşitli imparatorluklara başkentlik yapan şehir, 133 milyar dolarlık yıllık üretimiyle Dünyada 34. sırada yer alır. Türkiye'nin kültür ve finans merkezidir.

İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki Bölümüne is Anadolu Yakası denir. İstanbul hava, kara ve deniz yolu ulaşım olanakları ile gerek yurtiçi gerekse yurtdışından kolaylıkla ulaşılabilecek konumdadır.

İstanbul, Atatürk Havalimanı, Sabiha Gökçen Havalimanı ve 3. Havalimanı ile üç havalimanına sahiptir. Toplam 39 ilçeden oluşan şehir her geçen yıl batıya doğru genişlemektedir.

Asırlardır birçok medeniyete ev sahipliği yapmış olan İstanbul, Türkiye'nin en kalabalık nüfusa sahip şehridir. İstanbul'un en önemli özelliklerinden biri de tarihin her döneminde göç almış olmasıdır. İstanbul, bu özelliğini Cumhuriyet Dönemi'nde de devam ettirmiştir. Nüfus bakımından Türkiye'nin en büyük kenti olmasının yanı sıra İstanbul, aynı zamanda nitelikli insan gücünün ve önemli yatırımların toplandığı bir metropoldür. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2024 yılı adrese dayalı nüfus sistemi sonuçlarına göre İstanbul, 15.701.602 kişi nüfusuna sahiptir. Türkiye'nin en kalabalık şehridir.

Kadıköy İlçesi

Kadıköy'ün tarihi çok eski yıllara dayanmaktadır. Kuruluş tarihi olarak M.Ö. 675 yılı kabul edilir. M.Ö. 1000 yılları civarında Fenikeliler tarafından Fikirtepe'de çeşitli kaynaklarda Harhadon adıyla anılan bir ticaret kolonisi oluşturulduğu bilinmektedir. Fikirtepe' deki ilk yerleşmenin karşısında Moda Burnu ile Yoğurtçu arasında Halkedon (Bakır Ülkesi) adıyla ikinci bir yerleşme daha oluşur. Halkedon (Kalkedon) bu dönemde Apollon Tapınağı ile ün salar. Haydarpaşa Çayırı ise Halkedonlular tarafından at yarışları için kullanılır. M.Ö. 658'de Sarayburnu'na yerleşerek Bizans şehrinin nüvesini atan Bizans, yörenin güzelliğine hayran kalır ve bu güzel yer dururken karşı tarafta (Kadıköy'de) yerleşen insanları körlükle vasıflandırarak, Kadıköy'ü "Körler Diyarı" olarak adlandırır. Bu sebeple çeşitli kaynaklarda bu adla da anılmıştır.

İstanbul'un fethi sonrası Fatih Sultan Mehmet Halkedon'u, meşhur Nasrettin Hoca'nın kızının torunu olan ilk İstanbul Kadısı Celalzade Hızır Bey'e verir. Buna izafeten yerleşme adının da Kadıköy olarak değiştiği söylenir.18. yüzyıl, özellikle Lale Devri boyunca Kadıköy çevresinin mesire yeri olarak öneminin attığı bir dönem olur. Haydarpaşa, Yoğurtçu, Moda ve Kuşdili çayırları ile Uzun Çayır halkın rağbet ettiği gezinti alanlarıdır. 18. yüzyılda o zamana kadar Türklerin ve Rumların yaşadığı Kadıköy'e Ermenilerin de yerleşmeye başladığı görülür. Kadıköy ve çevresi 19. yüzyılın ikinci yarısında kararlı bir gelişme göstermeye başlar. Selimiye Kışlası ve Hardarpaşa Askeri Hastanesi gibi önemli yapıların inşasıyla asıl gelişmeler başlar. Bu gelişmeleri takip eden diğer iki önemli olgu da şunlardır: Şehir içi vapur işletmeciliği ve Haydarpaşa-İzmit demiryolunun açılması.

19. yüzyılın sonlarına doğru Moda çevresinde gayrimüslim ve Levantenlerin yerleşmeye başladıkları gözlenirken, Göztepe, Erenköy, Bostancı çevresinde de II. Abdülhamid döneminin (1876-1909) önde gelen devlet görevlilerinin geniş araziler içinde köşkler yaptırdıkları görülür. Fenerbahçe'ye doğru da varlıklı Levanten ve gayrimüslimler geniş araziler satın alarak sayfiye amaçlı köşkler inşa ettirirler. 1892'de Hasanpaşa Gazhanesi'nin yapılmasıyla havagazına, 1894'te şehir suyuna kavuşan Kadıköy'e 1928'de elektrik gelir. Kadıköy'de kurulan Onuncu Belediye Dairesi'nin ilk başkanı Osman Hamdi Bey olur.

İstanbul'da 1860'lardaki ilk imar operasyonlarından herhangi bir pay elde edemeyen Kadıköy, 1912-1914 arasında Cemil Topuzlu'nun şehreminliği sırasındaki ikinci imar operasyonları döneminde bazı önemli imar operasyonlarına sahne olur. Bazı yol yapımı ve altyapı uygulamalarının yanı sıra Şehremini Cemil Paşa'nın şehir ve semt parkları oluşturma

projesi kapsamında Kadıköy'de Kuşdili Deresi'nin kıyısında Yoğurtçu Parkı yapılır. Ayrıca İskele Meydanında bulunan ve halen kullanılan belediye binası da bu dönemde inşa edilir.

Cumhuriyet arifesinde Kadıköy'ün İstanbul'un en gelişmiş semtlerinden biri olduğu söylenebilir. Kadıköy Cumhuriyet'e kadar az çok devam eden oldukça renkli bir nüfus yapısına sahip olmuştur. Kadıköy, 1869 yılında o zamanlar daha büyük ve önemli bir merkez olan Üsküdar Sancağı'na bağlanmıştır. Uzun süre Üsküdar'a bağlı olan Kadıköy, 1 Eylül 1930'da ilçe olur. Bu tarihte Kadıköy'ün Kızıltoprak ve Erenköy olmak üzere iki bucağı vardır.

1938-1949 arasında Vali ve Belediye Başkanı Dr. Lütfi Kırdar'ın giriştiği ve İstanbul'daki üçüncü imar operasyonlarını oluşturan dönemde, Kadıköy'de de projeler gerçekleştirilir. Kadıköy-Üsküdar yolunun Haydapaşa'da demiryoluna rastlayan kesiminde bir köprü yapılması, Bağdat Caddesi'nin Kartal'a kadar asfaltlanması, Kadıköy Halkevi'nin inşası bu dönemin Kadıköy'deki en önemli imar operasyonları olur. Kozyatağı'nda bir su deposu inşa edilir. Hasanpaşa'da yer alan Kadıköy Gazhanesi'ni işletmekte olan Havagazı Şirketi, 1945'te İETT bünyesine katılırken, toplu ulaşım alanında tramvayları desteklemek amacıyla 1947'den itibaren otobüs işletmesine de başlanır. Yapımı 1953'te başlayan Haydarpaşa Limanı ilave rıhtım ve depo inşaatları ile 1954'te başlayıp 1957-1958'de biten Haydarpaşa-Pendik çift şeritli yolu (eski E-5, yeni D-100), bu dönemde Kadıköy'de gerçekleşen iki büyük ve önemli projedir. Özellikle Bağdat Caddesi yerine yerleşmenin kuzeyinde inşa edilen yeni Ankara Yolu ile şehirler arası trafik yerleşme içinden çıkarken, yeni yol güzergahıyla da bir anlamda yeni bir psikolojik sınır tanımlanmıştır. Bununla birlikte 1950'li yıllar Kadıköy çevresinde az yoğun, müstakil ve yer yer bahçeli yapılaşma türünün halen devam ettiği bir dönemdir. Kadıköy'ün özgün karakterini oluşturan bu mekansal yapının dönüşümü ağırlıklı olarak 1960'larda gerçekleşir.1960'lar sonrasında Kadıköy'de ticaret ve hizmet sektörlerinin yoğunlaşma göstermesiyle, bu tarihlerden itibaren Kadıköy, Sirkeci-Eminönü-Karaköy-Beyoğlu gibi birinci kademe merkezlerin ardından ikinci kademedeki metropoliten alt merkeze dönüşmüş ve eski semt merkezi özelliklerini yitirmiştir.

1980'li yıllarda çeşitli düzenlemeler yapılır. Bu dönemde gerçekleştirilen çeşitli projeler arasında, Haydarpaşa Koyu'nun doldurularak meydanın genişletilmesi, Dalyan-Bostancı arasında denizin doldurularak kıyı düzenlemesi yapılması ve sahil yolu açılması (1984-1987), Kalamış Koyu ve Fenerbahçe'de yat limanı inşası (1985-1988), yapımı 1993'te tamamlanan İskele-Mühürdar arasında deniz doldurularak meydanın büyütülmesi ve yeşil alanlar kazanılması sayılabilir. Bu dolgu çalışmalarıyla denizden 900.000 metre kareden fazla

alan kazanılır ve 5 km'den uzun bir sahil yolu elde edilir. Kadıköy Meydanı da bu dönemde bazı önemli değişiklikler geçirir. Eski hal binası konservatuvara tahsis edilir ve iskele ile hal arasında kalan alan trafiğe kapatılarak yaya kullanımına açılır. Haydarpaşa yönünde, dolgu alanda yeni durak yerleri oluşturulur. Çarşı içinde de bazı sokaklarda yaya alanı uygulaması başlatılır. İskele yanındaki park yeniden düzenlenir.

1990'lı yıllarda II. Çevre Yolu'nun tamamlanarak Kozyatağı bağlantılarının hizmete girmesi, Kozyatağı çevresi ve Söğütlüçeşme'de ofis kullanımlarının oluşturduğu alt merkezlerin belirmesi, Bostancı'dan öteye sahil yolu dolgusu ve yolunun devam ettirilmesi, Moda Burnu'nda yeni bir dolgu alanı oluşturulması ve Bahariye yaya yolu düzenlemesi (1993) bu dönemde Kadıköy fizyolojisini etkileyen yada etkileyebilecek önemli kentsel projeler ve dinamikler olarak ortaya çıkmıştır.

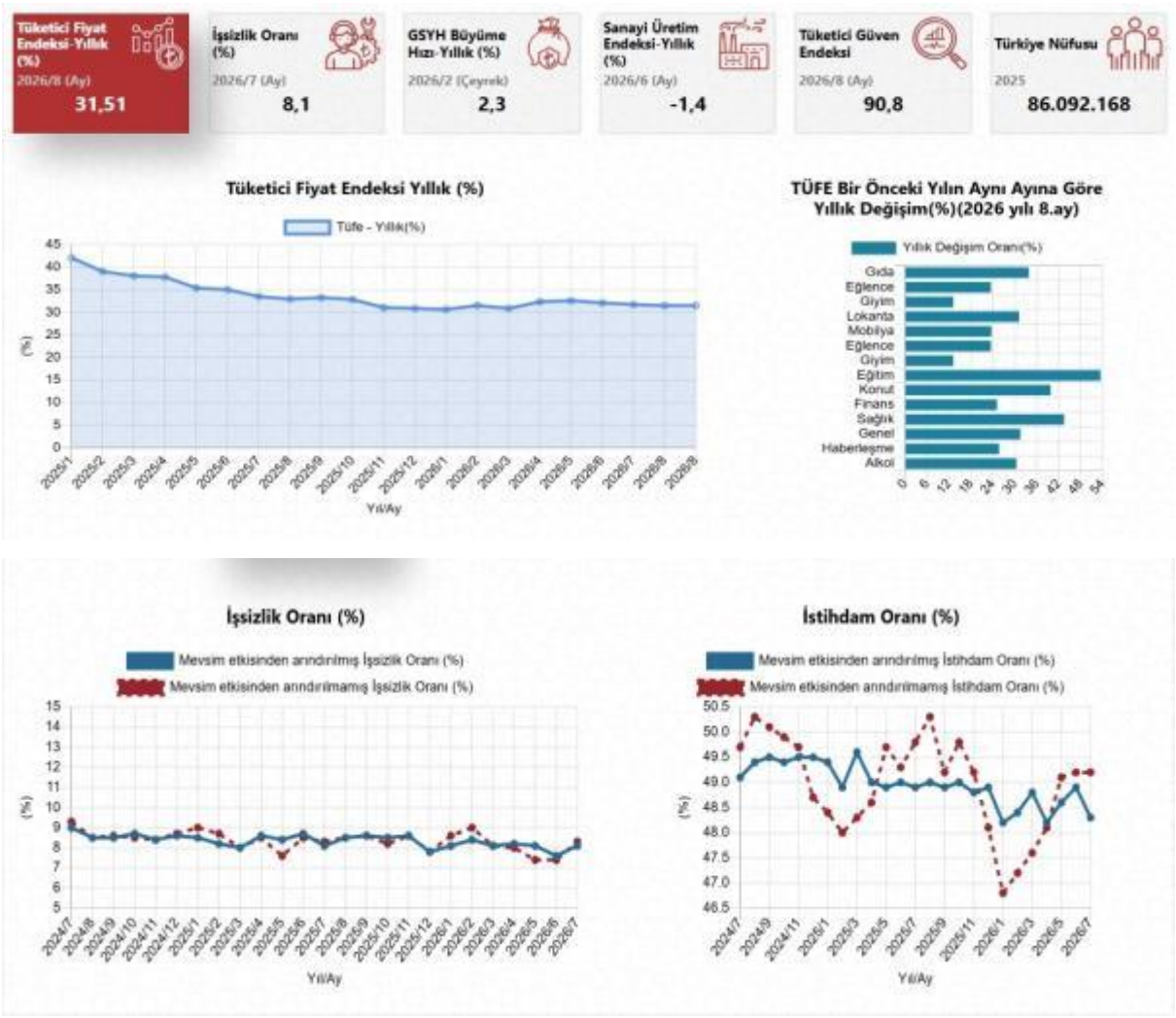
Kadıköy günümüzde, nüfus büyüklüğü, ekonomik faaliyet ve imar açısından İstanbul'un en önemli ilçelerinden birisidir.

Kadıköy'ün Koordinatları 41°07′ 00″ K, 29°54′00″ D Rakım: 120 m’dir. Yüzölçümü, 25,09 kilometre karedir. TÜİK 2024 verilerine göre Kadıköy İlçesinin nüfusu 462.189'dur. Kadıköy, nüfus olarak İstanbul'un en büyük 14. ilçesidir.

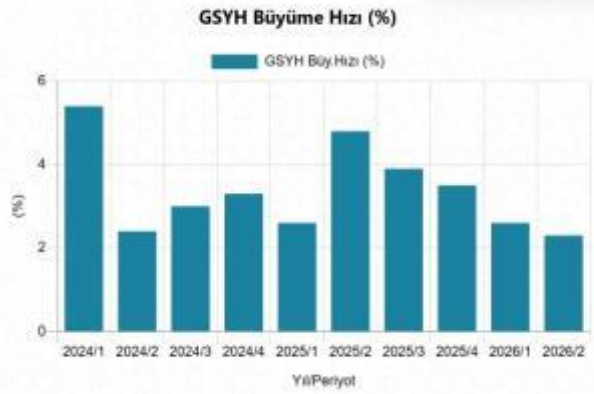
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri Mevcut Ekonomik Veriler

Dünya ve Ülkemizden Genel Görünüm[2]

Makro Göstergeler[3]



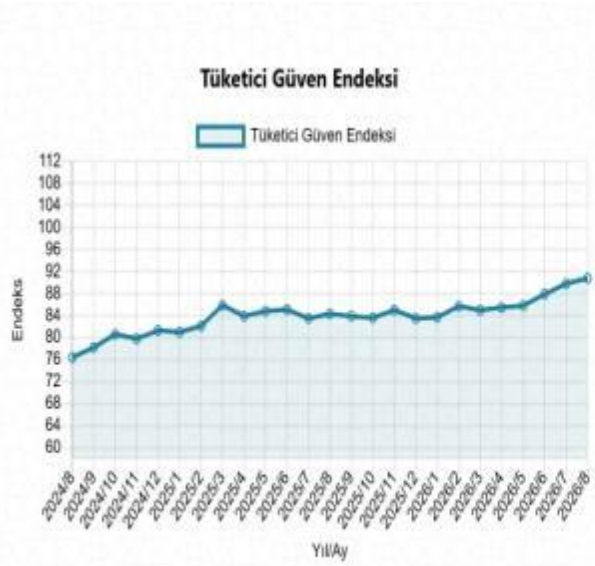
[2] Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2025/1 Raporu - Sayı:39
[3] TUİK

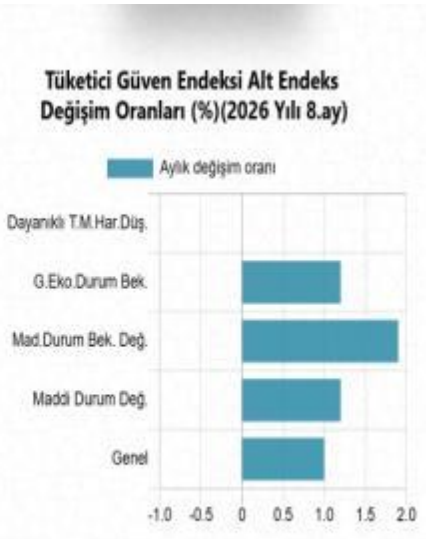

GSYH Büyüme Hızı (%)
GSYH Büy.Hızı (%)
(%)
6
4
2
0
2024/1
2024/2
2024/3
2024/4
2025/1
2025/2
2025/3
2025/4
2026/1
2026/2
Yıl/Periyot

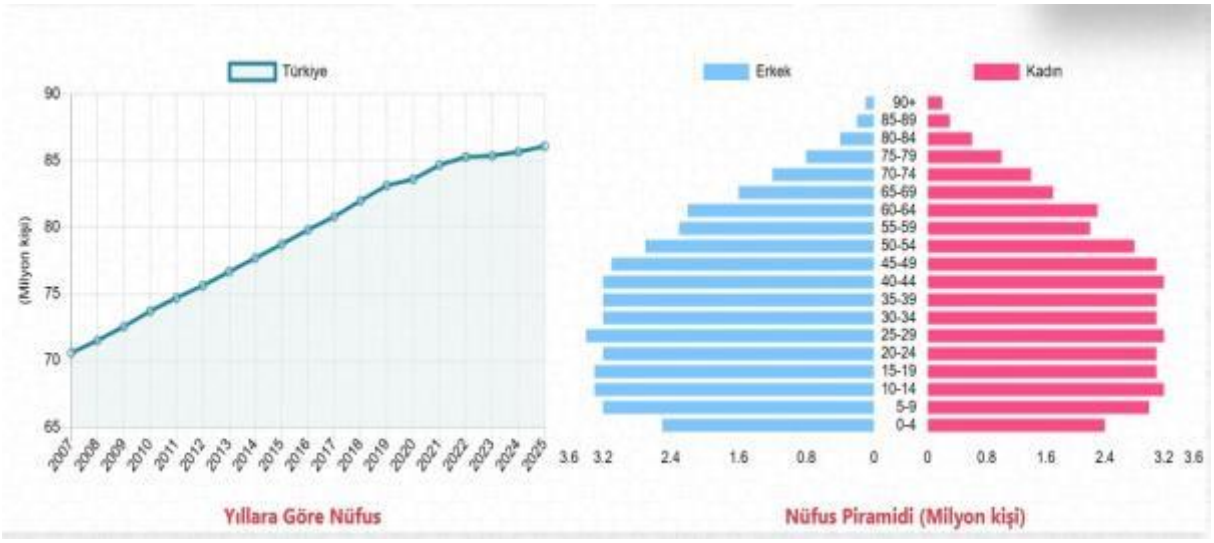

Büyüme Hızı (%) (2026 yılı 2.Çeyrek)
veri
Gayrimenkul
Sanayi
Finans
Tarım
Bilgi/İlet.
Vergi
Hizmetler
GSYH Büyüme Hızı (%)
Kamu
İnşaat
Mesleki,İdari,Destek Hiz
İmalat
-4
-2
0
2
4
6
8
10
12
14


Sanayi Üretim Endeksi-Yıllık (%)
San.Üret.End.-Yıllık(%)
(%)
10
5
0
-3.1
2024/11
2024/12
2025/1
2025/2
2025/3
2025/4
2025/5
2025/6
2025/7
2025/8
2025/9
2025/10
2025/11
2025/12
2026/1
2026/2
2026/3
2026/4
2026/5
2026/6
Yıl/Ay


Sanayi Üretim Ana Sektör Bazında
Yıllık Değişim Oranları (%)(2026 yılı 6.ay)
veri
Elektrik, Gaz, Buhar
Sanayi Üretim Endeksi-Yıllık (%)
Madencilik ve Tas Ocagi
Imalat
-2
-1
0
1
22


Tüketici Güven Endeksi
Tüketici Güven Endeksi
Endeks
112
108
104
100
96
92
88
84
80
76
72
68
64
60
2024/8
2024/9
2024/10
2024/11
2024/12
2025/1
2025/2
2025/3
2025/4
2025/5
2025/6
2025/7
2025/8
2025/9
2025/10
2025/11
2025/12
2026/1
2026/2
2026/3
2026/4
2026/5
2026/6
2026/7
2026/8
Yıl/Ay


Tüketici Güven Endeksi Alt Endeks
Değişim Oranları (%)(2026 Yılı 8.ay)
Aylık değişim oranı
Dayanıklı T.M.Har.Düş.
G.Eko.Durum Bek.
Mad.Durum Bek. Değ.
Maddi Durum Değ.
Genel
-1.0
-0.5
0
0.5
1.0
1.5
2.0



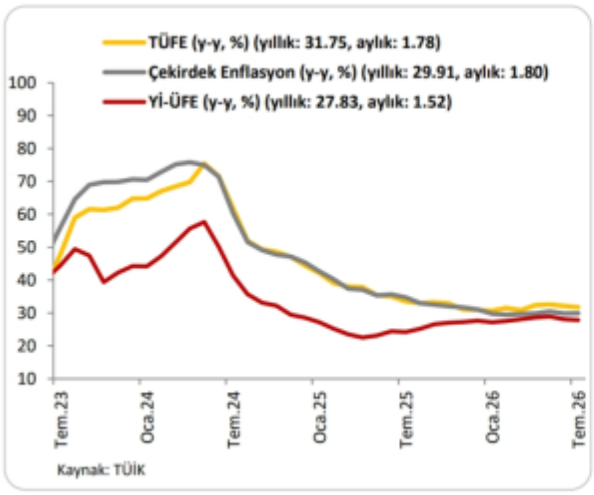
Mevcut Ekonomik Görünüm[4]

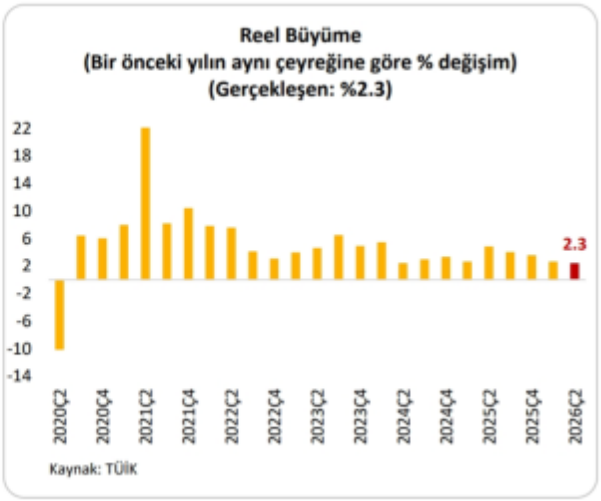
Jeopolitik gelişmeler piyasalarda belirleyici olmayı sürdürdü**.** Ağustos ayında küresel piyasalarda Orta Doğu'da zaman zaman tırmanan jeopolitik gerilim ve Hürmüz Boğazı'na ilişkin arz endişeleri enerji fiyatları üzerinde yukarı yönlü baskı oluşturdu. ABD Merkez Bankası (Fed)'nın Temmuz toplantısına ilişkin tutanaklar, bazı yetkililerin faiz artışını desteklediğini, birçok yetkilinin ise enflasyonun gerilememesi halinde para politikasının sıkılaştırılmasının gerekebileceğini ortaya koydu. ABD ekonomisi yıllıklandırılmış bazda %1.5 büyürken, büyüme oranı ikinci tahminde öncül tahmine göre değişim göstermedi. Böylece büyüme, ilk çeyrekte kaydedilen %2.1'lik büyüme performansının altında kaldı. Euro Bölgesi ekonomisi, 2026 yılının ikinci çeyreğinde revize edilen verilere göre öncül veriye paralel olarak yıllık bazda %1 büyüdü. Jeopolitik riskler Ağustos ayı boyunca küresel finansal piyasalarda oynaklığın yüksek seyretmesine neden oldu. Yurt içinde yılın üçüncü Enflasyon Raporu'nda, 2026 yıl sonu enflasyon tahmininin %26'dan %28'e yükseltildiği, 2027 yılı tahmininin ise %15 seviyesinde korunduğu açıklandı. 2026 ve 2027 yılları için sırasıyla %24 ve %15 olarak belirlenen ara hedeflerde değişikliğe gidilmezken, 2026 yılı gıda enflasyonu tahmini %26.3'ten %28.5'e yükseltildi. Yurt içinde enflasyon Temmuz ayında aylık %1.78 artarken, yıllık enflasyon %31.75 seviyesine geriledi. Piyasa Katılımcıları Anketi'nde enflasyon 12 ay sonrası için düşüş gösterirken, cari yıl ve 24 ay sonrası için yükseliş kaydetti. Ankette, yıl sonu cari açık ve USD/TL beklentisi bir önceki anket dönemine göre yükselirken; büyüme beklentisi sabit kaldı. Haziran ayında cari işlemler dengesi 5 milyar dolar olan piyasa beklentilerinin altında 4.2 milyar dolar açık verdi. Merkezi yönetim bütçesi

[4] Kaynak: Vakıfbank Ekonomik Araştırmalar Müdürlüğü | İstanbul

2025 yılı Temmuz ayında 23.9 milyar TL açık verirken, 2026 yılı Temmuz ayında 378.1 milyar TL açık verdi. Faiz dışı denge ise geçen yılın Temmuz ayında 110.7 milyar TL fazla verirken, bu yılın aynı ayında 51.3 milyar TL açık verdi. Türkiye ekonomisi 2026 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı çeyreğine göre beklentilerin altında %2.3 büyüdü. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış büyüme ise bir önceki çeyreğe göre beklentilerin üstünde %1.1 olarak gerçekleşti. Gayrisafi yurt içi hasıla (GSYH) büyüklüğü cari fiyatlarla bir önceki yıla göre %36 artarak 19 trilyon 869 milyar 747 milyon TL oldu.

Manşet Enflasyon – Temmuz 2026 Temmuz ayı enflasyon verisi 3 Ağustos'ta açıklandı. Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE), Temmuz ayında piyasa beklentilerinin altında (Bloomberg: %1.96) aylık bazda %1.78 artış gösterdi. Böylece yıllık enflasyon Haziran ayındaki %32.11 seviyesinden Temmuz ayında %31.75 seviyesine geriledi. Temmuz ayında ana harcama grupları incelendiğinde, aylık bazda en yüksek artışın sağlık (%10.74), ulaştırma (%2.59) ve lokanta ve konaklama (%2.28) gruplarında gerçekleştiği görüldü. Temmuz ayında enflasyona en yüksek yukarı yönlü katkı, 0.44 puan ile ulaştırma ana harcama grubundan geldi. Eşel mobil sisteminin kademeli olarak sonlandırılması kapsamında rafineri fiyatlarındaki artışların pompa fiyatlarına daha fazla yansıması, motorin fiyatlarını yükseltirken, bunun ulaştırma hizmetleri maliyetleri üzerindeki etkisiyle otobüs ile yolcu taşımacılığı ve yurt içi hava yolu yolcu taşımacılığı ücretlerinde de artış görüldü. Temmuz ayında enflasyona ikinci en yüksek yukarı yönlü katkı, 0.40 puan ile gıda ve alkolsüz içecekler ana harcama grubundan geldi. Bu gelişmede, aylık bazda %5.39 artış kaydeden taze meyve ve sebze grubundaki fiyat hareketleri belirleyici oldu. Temmuz ayında enflasyona üçüncü en yüksek yukarı yönlü katkı, 0.32 puan ile sağlık ana harcama grubundan geldi. Bu gelişmede, 1 Temmuz itibarıyla yürürlüğe giren SGK Sağlık Uygulama Tebliği kapsamında muayene katılım paylarında yapılan düzenleme etkili oldu. Temmuz ayında enflasyonu aşağı yönlü etkileyen tek ana harcama grubu giyim ve ayakkabı oldu. Enflasyondaki oynak ve kontrol edilemeyen enerji, gıda ve alkolsüz içecekler, alkollü içkiler ile tütün ürünleri ve altın kalemlerini içermeyen çekirdek enflasyon (C endeksi) Temmuz ayında aylık bazda %1.80 artarken, yıllık bazda Haziran ayındaki %29.84 seviyesinden Temmuz ayında %29.91 seviyesine yükseldi. Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE) ise Temmuz'da bir önceki aya göre %1.52 arttı ve yıllık bazda Haziran'daki %28.09 seviyesinden Temmuz'da %27.83'e geriledi.





Türkiye Ekonomisi 2026 Yılı II. Çeyrek Büyüme Verisi 2.çeyrek Gayri Safi Yurtiçi Hasıla (GSYH) verisi 31 Ağustos'ta açıklandı. Türkiye ekonomisi 2026 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı çeyreğine göre beklentilerin altında %2.3 büyüdü (Bloomberg: %2.5). Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış büyüme ise bir önceki çeyreğe göre beklentilerin üstünde %1.1 (Bloomberg: %1.0) olarak gerçekleşti. Öte yandan, birinci çeyreğe ilişkin yıllık büyüme %2.5'ten %2.6'ya, mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış çeyreklik büyüme ise %0.1'den %0.3'e revize edildi. Gayrisafi yurt içi hasıla (GSYH) büyüklüğü 2026 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yıla göre %36 artarak 19 trilyon 869 milyar 747 milyon TL oldu. Sonuç olarak, 2026 yılının ikinci çeyreğinde Türkiye ekonomisi, piyasa beklentilerinin altında %2.3 büyüme kaydetti. Sektörel bazda hizmetler sektörü en yüksek katkı sağlayan sektör olmayı sürdürdü. İlk çeyrekte negatif etkide bulunan sanayi sektörü, yılın ikinci çeyreğinde büyümeye pozitif katkıda bulundu. İnşaat sektörünün 2022 yılının son çeyreğinden bu yana ilk kez daralarak büyümeye negatif yönde etkide bulunması dikkat çekti. Öte yandan, harcama yönünden bakıldığında, hanehalkı tüketiminin büyümeye katkısı ivme kaybetse de 2026 yılının ikinci çeyreğinde de yüksek kalmaya devam etti. 2024 yılının son çeyreğinden bu yana negatif etkide bulunan net ihracat kaleminin bu yılın ikinci çeyreğinde pozitif katkıya dönmesi dikkat çekti. Kamu harcamalarının katkısı ise son üç çeyrekte pozitif olmasına karşın 2026 yılının ikinci çeyreğinde negatif etkiye dönerek büyümeyi sınırlayan kalem oldu.

TCMB Enflasyon Raporu – III 2026 yılı TCMB Enflasyon Raporu-III 13 Ağustos'ta yayımlandı.

	Enflasyon Raporu II (Mayıs 2026)	Enflasyon Raporu III (Ağustos 2026)
Çıktı Açığı (%)	2026Ç2: -1.4 2026Ç1: -1.1	2026Ç2: -1.3 2026Ç1: -1.0
Petrol Fiyatları (Ortalama, ABD Doları)	2026: 89.4 2027: 75.4	2026: 87.8 2027: 76.4
Gıda Fiyat Enflasyonu (Yılsonu, % Değişim)	2026: 26.3 2027: 19.0	2026: 28.5 2027: 19.0
İthalat Fiyatları (ABD Doları) (Yıllık Ortalama % Değişim)	2026: 6.3 2027: -0.2	2026: 6.9 2027: -0.4
İhracat Ağırlıklı Küresel Üretim Endeksi (Yıllık Ortalama % Değ.)	2026: 1.7 2027: 2.5	2026: 1.6 2027: 2.5

Kaynak: TCMB

TCMB Başkanı Fatih Karahan, yılın üçüncü Enflasyon Raporu sunumunda, 2026 yıl sonu enflasyon tahmininin %26'dan %28'e yükseltildiğini, 2027 yılı tahmininin ise %15 seviyesinde korunduğunu açıkladı. 2026 ve 2027 yılları için sırasıyla %24 ve %15 olarak belirlenen ara hedeflerde değişikliğe gidilmezken, 2026 yılı gıda enflasyonu tahmini %26.3'ten %28.5'e yükseltildi. Karahan, son aylarda dezenflasyon sürecinde yavaşlama gözlendiğini, buna karşın arz şoklarına rağmen hizmet sektöründe dezenflasyonun devam ettiğini ve belirli hizmet kalemlerinde enflasyon ataletinin zayıfladığını belirtti.

TCMB Ağustos Piyasa Katılımcıları Anketi TCMB Ağustos ayı Piyasa Katılımcıları Anketi 14 Ağustos'ta yayımlandı.

	2026 Temmuz ayı anket dönemi	2026 Ağustos ayı anket dönemi
Dolar/TL (cari yıl sonu)	51.55	51.66
TÜFE (cari yıl sonu, %)	29.21	29.43
TÜFE (12 ay sonrası, %)	23.95	23.69
TÜFE (24 ay sonrası, %)	17.83	18.03
Büyüme (2026, %)	3.1	3.1
Cari Denge (2026, milyar $)	-49.3	-50.2

Kaynak:TCMB

Ticari Gayrimenkul Endeksi[5]

2026 yılı ikinci çeyreğinde Türkiye genelinde, bir önceki çeyreğe göre yüzde 5,5 oranında artan TGFE, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 29,4 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 2,2 oranında azalmıştır.

[5] TCMB

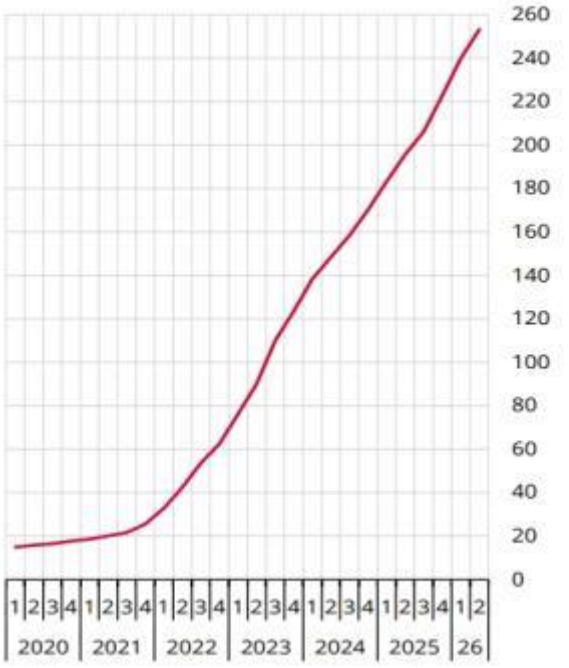
*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

Tablo 1 : Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksleri (2023=100)

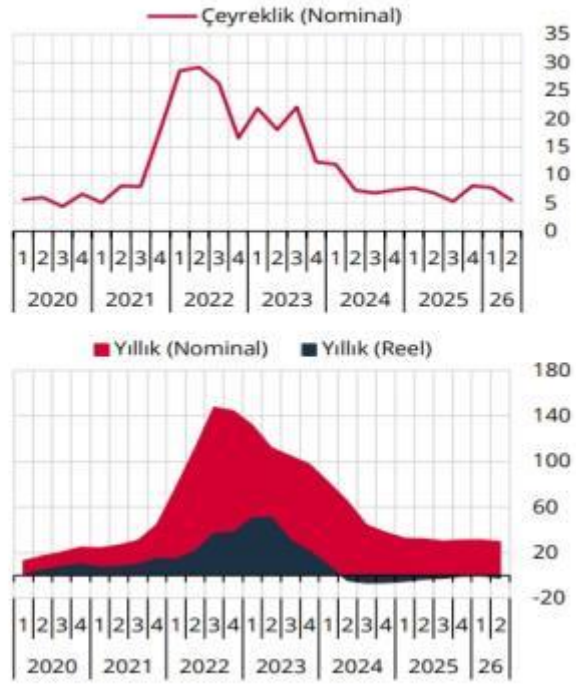
	Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE)	Dükkan Fiyat Endeksi (DFE)	Ofis Fiyat Endeksi (OFE)
TÜRKİYE	253,2 (%29,4)	254,9 (%29,2)	244,2 (%30,6)
İSTANBUL	221,5 (%27,8)	222,9 (%26,6)	216,8 (%31,4)
ANKARA	282,9 (%32,5)	284,0 (%30,4)	278,7 (%38,7)
İZMİR	254,5 (%25,7)	254,6 (%25,9)	253,4 (%24,6)

* Parantez içindeki değerler yıllık yüzde değişimleri göstermektedir.

Grafik 1: TGFE (Seviye, 2023=100)



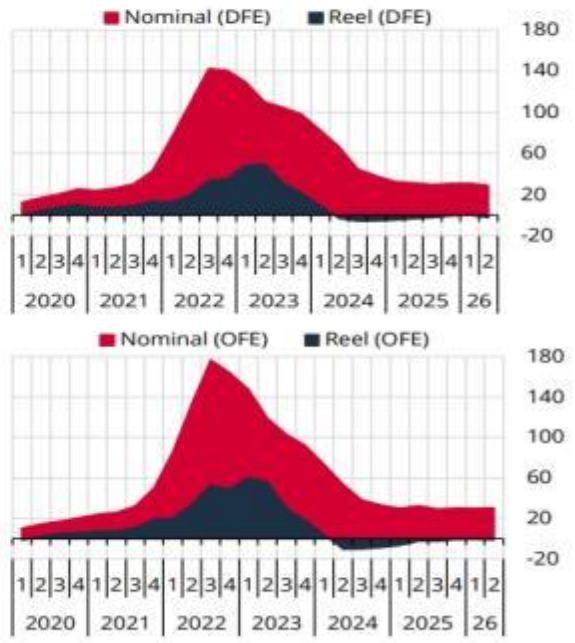
Grafik 2: TGFE (Değişimler, %)



Grafik 3: Türkiye Dükkan ve Ofis Fiyat Endeksleri (Çeyreklik % Değişim)

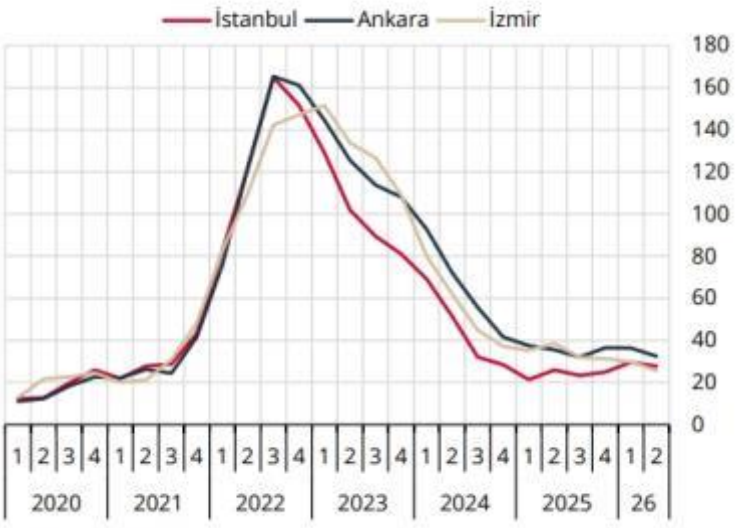


Grafik 4: Türkiye Dükkan ve Ofis Fiyat Endeksleri (Yıllık % Değişim)



Türkiye genelinde, 2026 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre yüzde 5,4 oranında artan Dükkan Fiyat Endeksi, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 29,2 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 2,4 oranında azalmıştır. Aynı çeyrekte, bir önceki çeyreğe göre yüzde 6,0 oranında artan Ofis Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 30,6 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 1,3 oranında azalmıştır.

Grafik 5: Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi - 3 Büyük İl
(Yıllık % Değişim)



Üç büyük ildeki gelişmeler değerlendirildiğinde, İstanbul, Ankara ve İzmir'in ticari gayrimenkul fiyat endeksleri, 2026 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre, sırasıyla yüzde **5,3**, **6,4** ve **5,0** oranlarında artış göstermiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **27,8**, **32,5** ve **25,7** oranlarında artış göstermiştir.

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal (İnşaat) ve Teknik Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların konumu, büyüklüğü, mevcut durumu, amacına uygun kullanılabilirliği dikkate alınarak değerleme çalışması yürütülmüştür. Değerleme konusu taşınmazın yerinde ve resmi kurumlarda yapılan incelemesinde aşağıdaki bilgiler tespit edilmiştir.

- Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi 1405 ada, 193 parselde kayıtlı arsa alanı 2186,98 m² olan "18 Katlı Betonarme Mesken Ofis İşyeri Ve Arsası" vasfı ile kayıtlı ana taşınmaz dahilinde yer almakta olup, yapı dahilinde kat mülkiyeti kurulmuştur.
- Değerlemeye konu taşınmazlar tapuda, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi 1405 ada, 193 parselde kain, Zemin Kat 46 Bağımsız Bölüm Nolu, Zemin Kat 47 Bağımsız Bölüm Nolu, Zemin Kat 48 Bağımsız Bölüm Nolu "Dükkan" Niteliklidirler.
- Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bina ayrık nizam yapı düzeninde, betonarme karkas yapı tarzında projesine uygun olarak yaklaşık 5 yıl önce inşa edilmeye başlanıldığı görülmüştür.
- Değerleme konusu bina dahilinde kapalı/açık otopark, çocuk oyun alanı ve asansör bulunmaktadır.
- Bina proje üzerinde ve yapı ruhsatında 3 bodrum+zemin+14 normal kat olmak üzere toplamda 18 kat ve 9.978,00 m² alana sahiptir.
- 46 bağımsız bölüm nolu taşınmaz mimari projesine ve mahalline göre taşınmaz dükkan+wc hacimlerinden müteşekkil olup, yaklaşık brüt 139,56 m² alana sahiptir. Onaylı yönetim planında 1.bodrum katta taşınmazın eklentisi olarak yaklaşık 110 m² alanlı depo hacmi ayrılmış olup, değerlemede şerefiye bedeli olarak dikkate alınmıştır. Değerlemeye konu taşınmaz halihazırda boş vaziyette bulunmakta olup, mahallinde yapılan incelemede, Shell&core teslim edileceği bilgisi edinilmiştir. Taşınmazın giriş kapısı ve camları alüminyum çerçeve cam doğramadır.
- 47 bağımsız bölüm nolu taşınmaz mimari projesine ve mahalline göre taşınmaz dükkan+wc hacimlerinden müteşekkil olup, yaklaşık brüt 33,59 m² alana sahiptir.

Onaylı yönetim planında 1.bodrum katta taşınmazın eklentisi olarak yaklaşık 35 m² alanlı depo hacmi ayrılmış olup, değerlemede şerefiye bedeli olarak dikkate alınmıştır. Değerlemeye konu taşınmaz halihazırda boş vaziyette bulunmakta olup, mahallinde yapılan incelemede, zeminler laminant, duvarlar saten boyalıdır. Islak hacimlerde zeminler seramik duvarlar fayans kaplıdır. Dükkan giriş kapısı ve camları alüminyum çerçeve cam doğramadır.

- 48 bağımsız bölüm nolu taşınmaz mimari projesine ve mahalline göre taşınmaz dükkan+wc hacimlerinden müteşekkil olup, yaklaşık brüt 40,69 m² alana sahiptir. Onaylı yönetim planında 1.bodrum katta taşınmazın eklentisi olarak yaklaşık 37 m² alanlı depo hacmi ayrılmış olup, değerlemede şerefiye bedeli olarak dikkate alınmıştır. Değerlemeye konu taşınmaz halihazırda boş vaziyette bulunmakta olup, mahallinde yapılan incelemede, zeminler laminant, duvarlar saten boyalıdır. Islak hacimlerde zeminler seramik duvarlar fayans kaplıdır. Dükkan giriş kapısı ve camları alüminyum çerçeve cam doğramadır.

4.5. Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Proje İle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Ana gayrimenkulün mahallinde ve resmi kurum dosyalarında yapılan tespitte ruhsat eki mimari projeye aykırı yapılaşmaya rastlanılmamış olup, ruhsat eki mimari projeye uygun inşa edildiği kanaatine varılmıştır.

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

Değerlemeye konu bağımsız bölümler 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişiklik bulunmamaktadır.

4.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibari İle Hangi Amaçla Kullanıldığı Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa Yapının Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Ana gayrimenkul konut ve ticari ünitelerden oluşan bina şeklinde realize edilmiş olup, rapora konu bağımsız bölümler mahallen boş olup, kullanılmamaktadırlar.

4.8. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler;

4.8.1 Olumlu Faktörler

- Gelişen ve gelişmeye açık bir bölgede olmaları,
- Yapı kullanma izin belgesinin olması
- Bölgedeki teknik altyapının tam olması,
- Yeni bina dahilinde yer almaları,
- Ana ulaşım yollarına yakın konumda olmaları,
- Altyapısı tamamlanmış bölgede yer almaları,

4.8.2 Olumsuz Faktörler

- Bölgede benzer alternatif gayrimenkullerin çokluğu,
- Enflasyonun uzun süredir iki haneli rakamlarda yukarı yönlü seyir gösteriyor olmasının genel piyasalara etkisi,
- Gayrimenkul piyasasındaki resesyon eğiliminin kira piyasasına olumsuz etkisi,
- Döviz kurlarının sert dalgalı hareketler ve sonrasındaki kontrollü durağanlığın gayrimenkul piyasasına olumsuz etkileri,
- Merkez Bankası ve BDDK'nın son dönem aldığı sıkılaşma tedbirlerinin gayrimenkul piyasasına olumsuz etkileri
- Konut/İşyeri kredileri faiz oranlarının yükseliş eğiliminde olması ve belli bir miktardan sonra krediye ulaşımın güç olması

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 5

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri madde 10.1'e göre;

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

(a) Pazar Yaklaşımı,

(b) Gelir Yaklaşımı,

(c) Maliyet Yaklaşımı,

5.1. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

5.1.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

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

Pazar Yaklaşımı, Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi, kılavuz işlemler yöntemi olarak da bilinen karşılaştırılabilir işlemler yönteminde, gösterge niteliğindeki değere ulaşılabilmesi için değerleme konusu varlığın aynısı veya benzeri varlıklarla ilgili işlemlere ilişkin bilgilerden istifade edilir.

Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle bu yaklaşım ve yöntem kullanılmıştır. Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyeli olduğu görülmüştür. Bu nedenle karşılaştırılabilir işlemler ile değerleme konusu varlık arasındaki tüm önemli farklılıklar analiz edilmiş ve düzeltmeye tabi tutulmuştur.

5.1.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Satılık Dükkan Emsalleri

Emsal 1: Güney Emlak – 0 532 431 27 88:

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı sokakta minibüs caddesine 2. Bina konumda sokağa cephesi dar tabela değeri düşük yeni binanın giriş katında 30 m² alanlı olduğu ifade edilen ve 20 m² alanlı olduğu tahmin edilen, dükkan satış bedeli olarak 7.000.000 TL istenilmektedir. Aynı taşınmazın 50.000 TL/aynet bedelle kiralık olduğu belirtilmiştir. Emsale konu taşınmaz için istenilen bedel pazara sunuş değeri olup bu bedel üzerinden pazarlık yapılarak nihai değere ulaşacaktır.

Emsal 2: Topraklı Emlak – 0 501 617 99 24:

Değerlemeye konu taşınmaza yakın aynı sokakta minibüs caddesine 2. Binada daha iyi konumda tabela değeri yüksek 6 yıllık binanın giriş katında 45 m² alanlı olduğu ifade edilen ve 35 m² alanlı olduğu tahmin edilen, dükkan satış bedeli olarak 14.500.000 TL istenilmektedir. Aynı taşınmazın 70.000 TL/aynet bedelle kiralık olduğu belirtilmiştir. Emsale konu taşınmaz için istenilen bedel pazara sunuş değeri olup bu bedel üzerinden pazarlık yapılarak nihai değere ulaşacaktır.

Emsal 3: Ekşi İnşaat Emlak – 0 533 088 06 99:

Değerlemeye konu taşınmazın karşı binasında yeni binanın ön kullanım 80 m² giriş katında 200 m² alanlı olduğu ifade edilen ve 70 m² ve 180 m² alanlı olduğu tahmin edilen, dükkan satış bedeli olarak 75.000.000 TL istenilmektedir. Aynı taşınmazın 420.000 TL/aynet bedelle kiralık olduğu belirtilmiştir. Emsale konu taşınmaz için istenilen bedel pazara sunuş değeri olup bu bedel üzerinden pazarlık yapılarak nihai değere ulaşacaktır.

Emsal 4: Wen Emlak – 0 535 395 30 70:

Değerlemeye konu taşınmaza yakın Çamlıköşk Sokakta Ethem Efendi Caddesine 1.bina konumda yeni binanın ön kullanım 38 m² giriş katında 102 m² alanlı olduğu ifade edilen ve 30

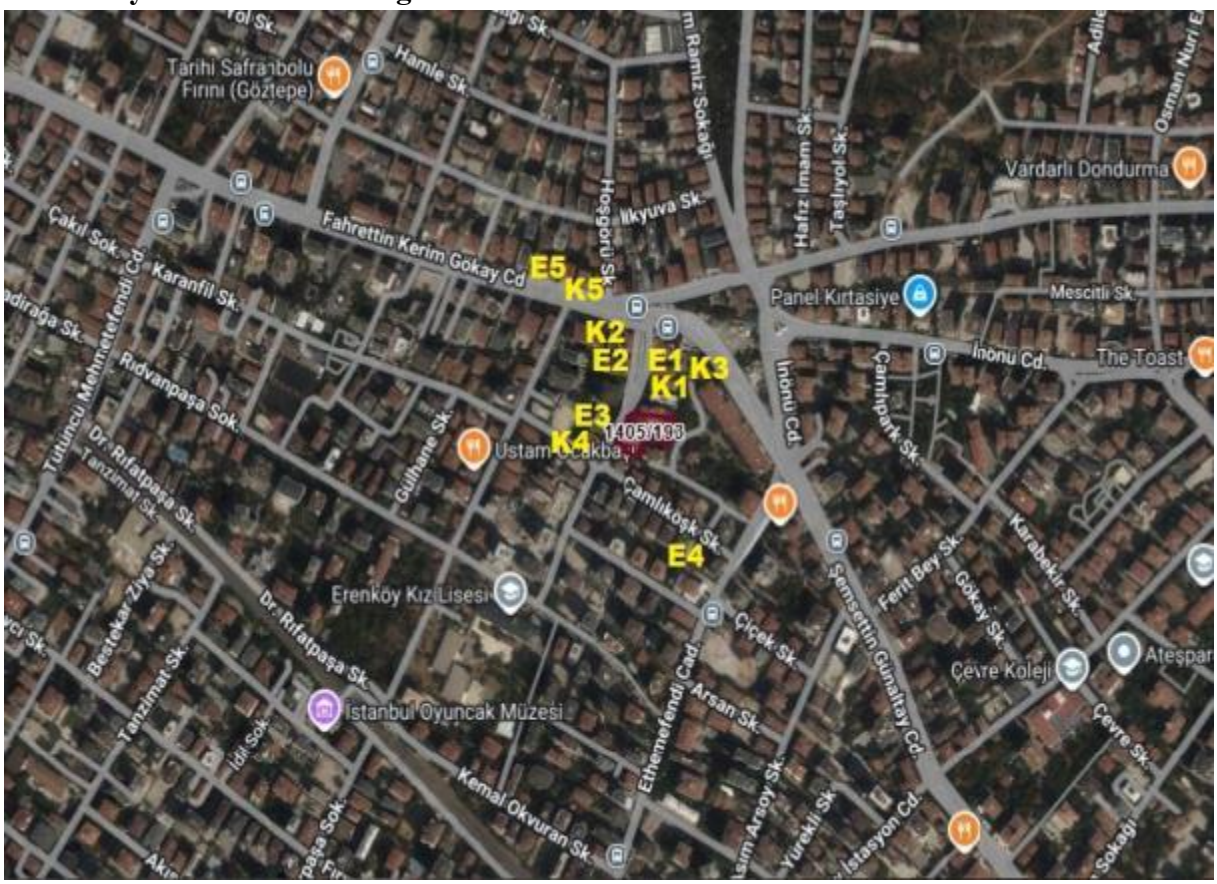
m² ve 90 m² alanlı olduğu tahmin edilen, dükkan satış bedeli olarak 37.440.000 TL istenilmektedir. Emsale konu taşınmaz için istenilen bedel pazara sunuş değeri olup bu bedel üzerinden pazarlık yapılarak nihai değere ulaşacaktır.

Emsal 5: Aytunç İnşaat Emlak – 0 532 427 69 67:

Değerlemeye konu taşınmaza yakın minibüs yolunda daha iyi konumda 21-25 yıllık binanın bodrum katında 25 m² giriş katında 25 m² alanlı olduğu ifade edilen ve 20'şer m² alanlı olduğu tahmin edilen, dükkan satış bedeli olarak 14.500.000 TL istenilmektedir. Emsale konu taşınmaz için istenilen bedel pazara sunuş değeri olup bu bedel üzerinden pazarlık yapılarak nihai değere ulaşacaktır.

Not: Emsal gayrimenkuller için şifahen bilgi alınmış olup, verilen bilgiler doğrultusunda hesaplamalar yapılmıştır.

5.1.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalardan Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler



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

Değerlemeye taşınmazların yakın civarında, karşılaştırılabilir özelliklere sahip, dükkanlar dikkate alınmıştır. Bölgede tespit edilen gayrimenkuller, bölge emlak bürolarının portföylerinde yer alan satışa yönelik gayrimenkuller ile rapora konu taşınmaz arasındaki önemli farklılıklar analiz edilerek düzeltme yapılması gereken farklılar tespit edilmiştir. Söz konusu emsaller değerlendirildiğinde, emsallerden düşülecek pazarlık payı, taşınmaza göre konum ve alan farklılıkları dikkate alınarak düzetmeye tabi tutulmuştur.

Pazarlık Payı Düzeltmesi: Bölgede emlak komisyoncularının satışlarda %5-10 civarında pazarlık payı bıraktıkları görülmüştür. Genel olarak pazarlık payları bu düzeylere çıkmamakla birlikte son dönem dövizin stabil hareket etmesi ve faiz politikası ve faizlerin uzun süredir yüksek seyrediyor olması nedeniyle pay oranlarında artışlar gözlenmiştir. Emsallerde %5 oranında pazarlık payının düşüleceği tahmin ve takdir edilerek düzeltme yapılmıştır.

Alan Düzeltmesi: Emsallerin yapı alanları ile değerleme konusu taşınmazın yapı alanı kıyaslanmıştır.

Konum Düzeltmesi: Emsallerin konumları ile değerleme konusu taşınmazın konumu kıyaslanmıştır.

Manzara Düzeltmesi: Emsallerin manzara durumları ile değerleme konusu taşınmazın konumu kıyaslanmıştır.

İnşaat Kalitesi : Emsallerin iç mekan mahal durumları ile değerleme konusu taşınmazın iç mekan mahal durumu kıyaslanmıştır.

Satışa Yönelik Emsal Karşılaştırma Tablosu (Dükkanlar İçin)											
Emsal No	Kat	Beyan Alanı m²	Gerçekci Alanı m²	İndirgeme Oranı %	Zmn.İnd. Alan m²	İstenilen Pazar Değeri TL	Pazarlık Payı Düz. %	Pazar Değeri TL/m²	Alan Düz. %	Konum Düz. %	Emsal Ağılıklı Ortalama TL/m²
1	Zemin	30	20	100%	20	7.000.000	-5%	332.500	-15%	15%	325.019
2	Zemin	45	35	100%	35	14.500.000	-5%	393.571	-3%	-10%	342.910
3	Zemin	200	180	100%	215	75.000.000	-5%	331.395	30%	0%	430.814
	Ön	80	70	50%							
4	Zemin	102	90	100%	105	37.440.000	-5%	338.743	30%	0%	440.366
	Ön	38	30	50%							
5	Zemin	25	20	100%	27	14.500.000	-5%	517.857	-10%	-20%	373.298
	Bodrum	25	20	33%							
Düzeltilmiş Ortalama Değer (TL/m²)											382.481
Yuvarlatılmış Düzeltilmiş Ortalama Değer (TL/m²)											382.500

Değerleme sürecinde emsallerin sınır kontrolleri ± %20 sınırları içinde yapılmış ve %20 altında ve üstünde yer alan emsal değerleri uç değer olarak nitelendirilerek hesaplamaya dahil edilmemiştir.

Yakın çevreden elde edilen verilere göre; dükkan nitelikli bağımsız bölümlerin satış fiyatlarının konumları, cepheli oldukları sokak/cadde, tabela/reklamasyon imkanı, konumu, binanın yaşı, alan büyüklüğü gibi değerine etki eden olumlu/olumsuz durumları itibari ile ortalama 382.500.TL/m² değer olduğu görülmüştür. Yukarıdaki emsallerden elde edilen düzeltilmiş veriler üzerinden değerlemeye konu dükkanların değerinin yönetim planı ile tahsis edilen depo şerefiye bedelleri de göz önünde bulundurularak konu 46, 47 ve 48 nolu taşınmaz için konumlarına göre **300.000.TL/m² ile 460.000.TL/m²** aralığında olacağı kanaatine varılmış olup, konu 46, 47 ve 48 nolu bağımsız bölümlerde toplam **72.250.000.-TL** değer tahmin ve takdir edilmiştir.

5.1.5. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Piyasa Yaklaşımı, Karşılaştırılabilir İşlemler Yönteminde yapılan kabuller;

- Karşılaştırmalarda esas alınan veriler; yapılan piyasa araştırmalarında edinilen şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- Piyasa araştırması neticesinde elde edilebilen kira örneklerine ait verilen değerler piyasa koşullarına göre makul seviyededir.

- Seçilen örneklerin aynı bölgede yer aldığı, benzer fiziki yapıya ve gelişme trendine sahip oldukları kabul edilmiştir.
- Satış örneklerinde verilen gayrimenkuller hali hazırda satışa arz halinde olduklarından enflasyon düzeltmesi göz ardı edilmiştir.
- Piyasa bilgileri, değerleme sürecinden ve emsal analizinden hareketle rapor konusu taşınmazın konumu, fiziksel özellikleri ile kullanım seçenekleri dikkate alınmıştır.

Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile değerleme konusu 46, 47 ve 48 bağımsız bölüm nolu taşınmazların tamamına Pazar Satış Değeri Olarak Toplam :

72.250.000.-TL (YetmişİkiMilyonİkiYüzElliBinTürkLirası) değer tahmin ve takdir edilmiştir.

5.2. Pazar Kira Tespiti ve Analizler

5.2.1. Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz ve Kullanılan Veriler)

Kiralık Dükkan Emsalleri

Emsal 1: Güney Emlak – 0 532 431 27 88: Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı sokakta minibüs caddesine 2. Bina konumda sokağa cephesi dar tabela değeri düşük yeni binanın giriş katında 30 m² alanlı olduğu ifade edilen ve 20 m² alanlı olduğu tahmin edilen, dükkan 50.000 TL/aynet bedelle kiralanabileceği belirtilmiştir. Emsale konu taşınmaz için istenilen bedel pazara sunuş değeri olup bu bedel üzerinden pazarlık yapılarak nihai değere ulaşacaktır.

Emsal 2: Topraklı Emlak – 0 501 617 99 24: Değerlemeye konu taşınmaza yakın aynı sokakta minibüs caddesine 2. Binada daha iyi konumda tabela değeri yüksek 6 yıllık binanın giriş katında 45 m² alanlı olduğu ifade edilen ve 35 m² alanlı olduğu tahmin edilen, dükkan 70.000 TL/aynet bedelle kiralanabileceği belirtilmiştir. Emsale konu taşınmaz için istenilen bedel pazara sunuş değeri olup bu bedel üzerinden pazarlık yapılarak nihai değere ulaşacaktır.

Emsal 3: Atlas Emlak - 0 (532) 557 88 57: Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı sokakta minibüs caddesine 2. Bina konumda sokağa cephesi dar tabela değeri düşük yeni binanın giriş katında 32 m² alanlı olduğu ifade edilen ve 20 m² alanlı olduğu tahmin edilen, dükkan 50.000 TL/aynet bedelle kiralanabileceği belirtilmiştir. Emsale konu taşınmaz için istenilen bedel pazara sunuş değeri olup bu bedel üzerinden pazarlık yapılarak nihai değere ulaşacaktır.

Emsal 4: Ekşi İnşaat Emlak – 0 533 088 06 99: Değerlemeye konu taşınmazın karşı binasında yeni binanın ön kullanım 80 m² giriş katında 200 m² alanlı olduğu ifade edilen ve 70 m² ve 180 m² alanlı olduğu tahmin edilen, dükkan 420.000 TL/aynet bedelle kiralanabileceği belirtilmiştir. Emsale konu taşınmaz için istenilen bedel pazara sunuş değeri olup bu bedel üzerinden pazarlık yapılarak nihai değere ulaşacaktır.

Emsal 5: Monolife Emlak - 0 (534) 227 05 26: Taşınmazla aynı bölgede, minibüs caddesi üzeri daha iyi konumda 26-30 yıllık binanın ön kullanım 30 m² asma katında 95 m² giriş katında 105 m² alanlı olduğu ifade edilen ve 15 m² 75 m² ve 85 m² alanlı olduğu tahmin edilen dükkan 210.000.TL/aynet bedelle kiralanabileceği belirtilmiştir. Emsale konu taşınmaz için istenilen bedel pazara sunuş değeri olup bu bedel üzerinden pazarlık yapılarak nihai değere ulaşacaktır.

Emsal 6: Remax Pusula - 0 (533) 498 26 89: Taşınmaz a yakın konumda 1405 ada, 20 parselde kain, minibüs caddesi üzerinde daha iyi konumda 30+ yıllık binanın ön kullanım 30 m² 130 m² kapalı alanlı olduğu ifade edilen, 120 m² alanlı olduğu tahmin edilen dükkan 180.000.TL/aynet bedelle kiralanabileceği belirtilmiştir. Emsale konu taşınmaz için istenilen bedel pazara sunuş değeri olup bu bedel üzerinden pazarlık yapılarak nihai değere ulaşacaktır.

Kullanılan emsallerin sanal ortamlardaki haritalardan çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösterir kroki raporun 5.1.3. maddesinde gösterilmiştir.

Değerlemeye konu taşınmazın yakın civarında, karşılaştırılabilir özelliklere sahip, konut nitelikli büro/ofis kullanımına uygun taşınmazlar dikkate alınmıştır. Bölgede tespit edilen gayrimenkuller, bölge emlak büroları portföylerinde yer alan kiralamaya yönelik gayrimenkuller ile rapora konu taşınmaz arasındaki önemli farklılıklar analiz edilerek düzeltme yapılması gereken farklılar tespit edilmiştir. Söz konusu emsaller değerlendirildiğinde, emsallerde düşülecek pazarlık payı, taşınmaza göre konum ve alan farklılıkları dikkate alınarak düzetmeye tabi tutulmuştur.

Pazarlık Payı Düzeltmesi: Bölgede emlak komisyoncularının kiralamalarda %5-10 civarında pazarlık payı bıraktıkları görülmüştür. Genel olarak pazarlık payları bu düzeylere çıkmamakla birlikte son dönem dövizin stabil hareket etmesi ve faiz politikası ve faizlerin uzun süredir yüksek seyrediyor olması nedeniyle pay oranlarında artışlar gözlenmiştir. Emsallerde %5 oranında pazarlık payının düşüleceği tahmin ve takdir edilerek düzeltme yapılmıştır.

Alan Düzeltmesi: Emsallerin yapı alanları ile değerleme konusu taşınmazın yapı alanı kıyaslanmıştır.

Konum Düzeltmesi: Emsallerin konumları ile değerleme konusu taşınmazın konumu kıyaslanmıştır.

Manzara Düzeltmesi: Emsallerin manzara durumları ile değerleme konusu taşınmazın konumu kıyaslanmıştır.

İnşaat Kalitesi : Emsallerin iç mekan mahal durumları ile değerleme konusu taşınmazın iç mekan mahal durumu kıyaslanmıştır.

Kiraya Yönelik Emsal Karşılaştırma Tablosu (Dükkanlar İçin)											
Emsal No	Kat	Beyan Alanı m²	Gerçekci Alanı m²	İndirgeme Oranı %	Zmn.İnd. Alan m²	İstenilen Kira Değeri TL/aynet	Pazarlık Payı Düz. %	Pazar Kira Değeri TL/m²aynet	Alan Düz. %	Konum Düz. %	Emsal Ağılıklı Ortalama TL/m²-Aynet
1	Zemin	30	20	100%	20	50.000	-5%	2.375	-15%	15%	2.322
2	Zemin	45	35	100%	35	70.000	-5%	1.900	-3%	-10%	1.655
3	Zemin	32	20	100%	20	50.000	-5%	2.375	-15%	15%	2.322
4	Zemin	200	180	100%	215	420.000	-5%	1.856	30%	0%	2.413
	Ön	80	70	50%							
5	Ön	30	15	50%	130	210.000	-5%	1.535	30%	-10%	1.796
	Zemin	105	85	100%							
	Asma	95	75	50%							
6	Zemin	130	120	100%	133	180.000	-5%	1.291	30%	35%	2.265
	Ön	30	25	50%							
Düzeltilmiş Ortalama Değer (TL/m²aynet)											2.128
Yuvarlatılmış Düzeltilmiş Ortalama Değer (TL/m²aynet)											2.130

Değerleme sürecinde emsallerin sınır kontrolleri ± % 20 sınırları içinde yapılmış ve % 20 altında ve üstünde yer alan emsal değerleri uç değer olarak nitelendirilerek hesaplamaya dahil edilmemiştir.

Yakın çevreden elde edilen verilere göre; konut nitelikli ofis ve büro kullanımına uygun bağımsız bölümlerin kira fiyatlarının konumları, cepheli oldukları sokak/cadde, dışarıya cephesinin olup olmaması, bulundukları ticari binanın özellikleri, doluluk oranı, alan büyüklüğü gibi değerine etki eden olumlu/olumsuz durumları itibari ile dükkanların 1650-2500.-TL/m² aralığında kiralamaya sunulduğu görülmüştür.

Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile değerleme konusu 46, 47 ve 48 bağımsız bölüm nolu taşınmazların tamamına Pazar Kira Değeri Olarak Toplam :

389.000.-TL (ÜçYüzSeksenDokuzBinTürkLirası) değer tahmin ve takdir edilmiştir.

5.3. Gelir Yaklaşımı

5.3.1. Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

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

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonlarıdır.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü taşınmazlarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

- Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkulü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır.
- Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kapitalizasyon oranı değerlemeye konu gayrimenkulün pazar değerini gösterdiği kabul edilir.

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

Değerlemeye konu taşınmazlar gelir getiren mülk olduğundan değerlemede gelir indirgeme yöntemi metodu olarak gelir kapitalizasyon yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemde bölgede kira geliri getiren mülklerin kira değerleri araştırılmıştır. Kullanılan emsallere ait bilgiler raporun 5.1.2 Maddesinde verilmiştir.

Dükkanlar için;

EMSAL NO	AYLIK KİRA TL/Ay-Net	SATIŞ DEĞERİ TL	YILLIK KİRA TL/Ay-Net	KAPİTALİZASYON ORANI (%)
1	45.000	6.700.000	540.000	8,06%
2	66.500	13.800.000	798.000	5,78%
3	400.000	71.250.000	4.800.000	6,74%

5.3.3. İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler

Net işletme gelirini (yıllık kira) toplam mülkün değerine dönüştürmek için kapitalizasyon oranı kullanılmıştır. Bu değer tek bir yılın net işletme geliri (yıllık kira) ile toplam mülk değeri arasındaki ilişkiyi yansıtan bir orandır. Piyasada yapılan ve taşınmaz ile karşılaştırılabilecek mülklerin kira ve satış değeri dikkate alınarak 46, 47, 48 nolu taşınmazlar için uygulanacak kapitalizasyon oranı yaklaşık %6,50 olarak tahmin ve takdir edilmiştir. Söz konusu oranın hesaplanmasına yönelik çalışma 5.3.2 maddesinde ifade edilmiştir.

5.3.4. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Gelir Yaklaşımına göre değerleme için taşınmazın istikrarlı bir yıl veya yıllık ortalama net işletme geliri üzerinden değerleme konusu 46, 47 ve 48 bağımsız bölüm nolu taşınmazların tamamına Pazar Satış Değeri Olarak Toplam :

71.800.000.-TL (YetmişBirMilyonSekizYüzBinTürkLirası) değer tahmin ve takdir edilmiştir.

5.4. Diğer Tespit Ve Analizler

5.4.1. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerlemeye konu varlıklara 5.2.1. maddesi altında kira değeri takdir edilmiştir.

5.4.2. Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerlemeye konu taşınmazlar, kat mülkiyetli, bağımsız bölüm niteliğine sahip olup hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

5.4.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmazların herhangi bir projeye konu olmaması nedeniyle proje geliştirme yapılmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için geliştirilmiş bir proje ve proje analizi bulunmamaktadır.

5.4.5. En Verimli Ve En Etkin Kullanım Değeri Analizi

En verimli ve en iyi kullanımın temelde 4 şartı bulunmaktadır.

1- Fiziksel olarak mümkün olmalıdır.
2- Yasal olarak izin verilebilir olmalıdır,
3- Finansal olarak yapılabilir olmalıdır,
4- Azami düzeyde verimli olmalıdır.

Değerleme konusu taşınmazın en iyi ve en verimli kullanımı gayrimenkulün bulunduğu bölgenin teşekkülü, bölgenin mevcut kullanım durumu, onaylı mimari projeleri, mevcut imar ve yapılaşma şartları da dikkate alınarak "Dükkan" amaçlı kullanımdır.

5.4.6. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazların iskân belgesi mevcut olup, tapuda kat mülkiyeti tesis edilmiştir. Taşınmazlar bağımsız bölüm niteliğinde, ayrı mülkiyet halinde değerlendirilmiş olup, binada yer alan ortak alanlarda şerefiye bedeli olarak dikkate alınarak değer takdiri yapılmıştır.

BÖLÜM 6

6. ANALİZ VE SONUÇLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

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

Bu değerleme çalışmasında,

- İlgili belediye, tapu ve kadastro müdürlükleri gibi kurumların yetkililerinden elde edilen bilgi ve belgelerden istifade edilmiştir.
- Ayrıca bölgeyi iyi bilen emlakçılar ve mülk sahipleri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ışığında bugüne kadar yapmış olduğumuz değerleme çalışmalarımızdan edinilmiş bilgi ve tecrübelerden de istifade edilmiştir.
- Değerleme konusu gayrimenkullerin kat irtifakına esas onaylı mimari projesindeki brüt kullanım alanları ve ortak alanların şerefiye bedelleri dikkate alınarak değerleme yapılmıştır
- Satış ve kira değeri tespitinde enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.
- Yapmış olduğumuz kabul ve hesaplamalardan elde edilen verilerin neticesinde, değerleme konusu, kat mülkiyetli gayrimenkule günümüz piyasa koşullarında KDV Hariç değeri hesap edilmiştir.

Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin değer takdirine yönelik Pazar Yaklaşımı, Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi ile Gelir Yaklaşımı, İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA), Yöntemi gelir kapitalizasyonu kullanılmış olup 46, 47 ve 48 nolu taşınmazlar için; Pazar Yaklaşımı, Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi ile Toplam 72.250.000.TL, Gelir Yaklaşımı, İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA), Yöntemi Gelir Kapitalizasyonu Göre Toplam: 71.800.000.TL değer tahmin ve takdir edilmiştir.

Rapor sonuç değeri olarak; pazarda incelenen satılmış/satılık – kiralanmış/kiralık emsaller açısından daha somut verilere dayanmasından dolayı, taşınmazlara Pazar Yaklaşımı, Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi ile hesaplanan değerler kabul edilmiş ve değerlemeye konu, 46, 47 ve 48 nolu taşınmazlar için toplam:

72.250.000.TL (YetmişİkiMilyonİkiYüzElliBinTürkLirası) değer tahmin ve takdir edilmiştir.

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

Raporda yer almayan asgari bilgi bulunmamaktadır.

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

Değerlemesi yapılan taşınmazların parseli üzerindeki yapı ile ilgili Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivi'nde yapı ruhsatı incelenmiştir. Taşınmazların parseli üzerindeki bina için imar mevzuatı uyarınca yasal gerekler yerine getirilmiş yapı için yapı kullanma izni alınmış ve bağımsız bölümler için kat mülkiyeti kurulmuştur. Mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeleri tamdır. Değerlemeye konu taşınmazların enerji verimlilik sertifikası bulunmaktadır.

6.4. Varsa Gayrimenkul Üzerinde Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş

Ana taşınmazın tapu kaydı üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı şerh / beyan veya ipotek bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte bir takyidat bulunması durumları hariç, devredilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi değildir.

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

Değerleme konusu bağımsız bölümler, kat mülkiyetli bina dâhilinde olmasından dolayı proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunup bulunmadığı belirlenmesi durumuyla ilgisi bulunmamaktadır.

6.7. Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkının Devredilmesine İlişkin Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Bu Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu dükkan vasıflı taşınmazlar üzerinde herhangi bir üst hakkı veya devre mülk hakkı bulunmamaktadır.

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

Değerlemeye konu taşınmaz tapu kaydında vasfı dükkan olup, taşınmazların tapudaki fiili niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme nitelikleri birbiri ile uyumludur. Bu açıklamalar doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Dükkan" bulunmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

6.9. KDV Oranları Hakkında[6]

Bakanlar Kurulu tarafından 2007/13033 karar sayılı "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak Katma Değer Vergisi Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" da ki ekli listelerde yazılı olan KDV oranları ile KDV oranlarının uygulanabileceği durumlar ve yüz ölçümleri göz önünde bulundurulduğunda ilgili kararın 1.maddesinin a bendinde "Ekli listelerde yer alanlar hariç olmak üzere, vergiye tabi işlemler için, %18" olacağı belirtilmektedir. Söz konusu Karar ekinde yer alan vergi oranlarında, daha sonra muhtelif tarihlerde değişiklikler yapılmıştır. Bu kapsamda 7 Temmuz 2023 tarihli ve 32241 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 7346 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile 2007/13033 sayılı BKK'ın da yapılan değişiklik ile %18 olarak uygulanmakta olan genel KDV oranı %20'ye yükseltilmiştir.

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

[6] Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Yapı Ruhsatı 1.4.2022'den önce alınmış ya da kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi 1.4.2022'den önce yapılmış projeler kapsamında inşa edilen konutların satışında; Büyükşehir Belediye sınırları içinde olmakla beraber, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında Rezerv Yapı Alanı Ve Riskli Alan Olarak Belirlenen Yerler İle Riskli Yapıların Bulunduğu Yerlerde İnşa Edilen Net Alanı 150 m² ye Kadar Olan Konutlar İçin %1,dir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 7

7. SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkullerin bulunduğu bölgeye gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerleme metotları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca, Şirketimiz ilke ve vizyonuna uygun olarak yapılmıştır.

Bu rapor; değerlemeyi yapan kişilerin ve şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerinin ve fikirlerinin sonucudur.

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

7.2. Nihai Değer Takdiri

Değerleme konusu gayrimenkullerin değer tespiti; gayrimenkullerin mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yaptığımız inceleme ve araştırmalar ile resmi kurum ve kuruluşlardan edindiğimiz belge ve bilgilerin ışığı altında oluşan kanaatler, şehrin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu, arsa alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezine olan mesafesi, ana yola olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar, satış kabiliyeti gibi tüm faktörler dikkate alınmış, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak, gayrimenkul değerlemesinde kabul görüş olan “Pazar Yaklaşımı, Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi” ve “Gelir Yaklaşımı, İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi” bir arada analiz edilerek yapılmıştır

7.3. Pazar Satış ve Kira Değerleri;

TOPLAM PAZAR SATIŞ DEĞERİ KDV HARİÇ (TL)	TOPLAM PAZAR SATIŞ DEĞERİ KDV DAHİL (TL)	TOPLAM PAZAR KİRA DEĞERİ (TL/Ay-Net)	TOPLAM PAZAR KİRA DEĞERİ (TL/Yıl-Net)
72.250.000,00 YetmişİkiMilyonİkiYüzElliBin TürkLirası	86.700.000,00 SeksenAltıMilyonYediYüzBinTürkLirası	389.000,00 ÜçYüzSeksenDokuzBin TürkLirasıAy-Net	4.668.000,00 DörtMilyonAltıYüzAltmışSekizBin TürkLirası/Yıl-Net

Değerlemeye konu varlığa yukarıdaki değerler tahmin ve takdir edilmiştir. Durum ve kanaatimizi ifade eden değerleme raporumuzu bilgilerinize arz ederiz.

Kamile Fidan DURU
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:409953

Adnan ÇANGA
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 402674