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

ATAK
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

2026

BAKIRCI ÖMERLİ LOJİSTİK MERKEZİ PROJESİ (10702 Ada, 5 PARSEL ÜZERİNDE) ARNAVUTKÖY / İSTANBUL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

DILARA SÜRMEN
e-imza
Bu belge ********** kimlik numarali DILARA SÜRMEN tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 21/08/2026 10:32

Onur Öktem Yildirim
e-imza
Bu belge ********** kimlik numarali Onur Öktem Yildirim tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 21/08/2026 10:29

Hüseyin Cinar
e-imza
Bu belge ********** kimlik numarali Hüseyin Cinar tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 21/08/2026 10:26

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	Bakırcı GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	01.12.2025
DEĞERLEME TARİHİ	17.02.2026
RAPOR TARİHİ	19.02.2026
REVİZE TARİHİ	17.08.2026
RAPOR NO	BGYO-2512002
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Ömerli Mahallesi, Şeker Caddesi, 10702 ada, 5 no.lu parsel (Bakırcı Ömerli Lojistik Merkezi Projesi) Arnavutköy / İSTANBUL
TAPU BİLGİLERİ	TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen ekli tapu kayıt belgesine göre, İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 10702 Ada 5 Parseldir.
İMAR DURUMU	Arnavutköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazın 14.03.2011 tasdik tarihli Hadımköy Sanayi Bölgesi 1.Etap Uygulama İmar Planı kapsamında "Sanayi Alanı" lejantlı olduğu bilgisi alınmıştır.
MEVCUT KULLANIM DURUMLARI	Rapora konu taşınmaz mevcut durumda boş parsel olarak kullanılmaktadır.
ÇALIŞMANIN TANIMI	İşbu çalışma; yukarıda konumu belirtilen taşınmaz üzerinde ruhsatlandırılmış Sanayi ve Lojistik Merkezi Projesi dikkate alınarak, taşınmazın 31.12.2025 tarihi itibarıyla mevcut durum pazar değeri ile bu değer üzerinden Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin hissesine düşen kısmın mevcut durum değerinin tespit edilmesi amacıyla hazırlanmıştır. Ayrıca, parsel üzerinde ruhsatlandırılmış Sanayi ve Lojistik Merkezi Projesi'nin nihai değeri ile Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin hissesine düşen kısmının nihai değeri takdir edilmiştir.

PROJENİN NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	
KDV HARİÇ	**KDV DAHİL**
3.489.686.682,-TL	**4.187.624.019,-TL**
PROJENİN BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. PAYINA DÜŞEN NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	
KDV HARİÇ	**KDV DAHİL**
1.944.255.270,-TL	**2.333.106.324,-TL**

RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI/DENETMEN DEĞERLEME UZMANI	Dilara SÜRMEN (SPK Lisans No: 401437) Onur Öktem YILDIRIM (SPK Lisans No:404901)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Hüseyin ÇİNAR (SPK Lisans No:400615)

- ✓ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
- ✓ Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içeriği ile bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Mecidiyeköy Mahallesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4 K:1 Şişli / İSTANBUL

İçindekiler Tablosu

BÖLÜM 1 RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ ..... - 4 -

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası ..... - 4 -

1.2. Rapor Türü ..... - 4 -

1.3. Raporu Hazırlayanlar ..... - 4 -

1.4. Değerleme Tarihi ..... - 4 -

1.5. Dayanak Sözleşmesi ..... - 4 -

1.6. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama ..... - 4 -

1.7. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler ..... - 5 -

BÖLÜM 2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER ..... - 6 -

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler ..... - 6 -

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ..... - 6 -

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar ..... - 7 -

BÖLÜM 3 DEMOGRAFİ, EKONOMİ VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ GENEL DURUM ..... - 8 -

3.1. Türkiye Demografik Veriler ..... - 8 -

3.2. Ekonomik Durum Genel Değerlendirme ..... - 10 -

3.3. Gayrimenkul Sektörüne Bakış ..... - 11 -

BÖLÜM 4 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGE HAKKINDA ANALİZLER ..... - 15 -

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu İl ..... - 15 -

4.2. Gayrimenkulün Bulunduğu İlçe ..... - 16 -

BÖLÜM 5 GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER ..... - 18 -

5.1. Çevre ve Konum ..... - 18 -

5.2. Gayrimenkulün Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi ..... - 20 -

5.2.1. Gayrimenkulün Takyidat Bilgisi, Devrine ve Değerine Etki Eden Şartlar ..... - 20 -

5.3. Taşınmaz ve Konumlandığı Bölgenin İmar Bilgisi ..... - 20 -

5.4. Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler ..... - 24 -

5.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler ile Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..... - 24 -

5.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler ..... - 25 -

5.7. Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi ..... - 25 -

5.8. Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar ..... - 25 -

5.9. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler ..... - 25 -

5.10. 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 ..... - 26 -

5.11. En Etkin ve Verimli Kullanımı ..... - 26 -
5.12. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi ..... - 26 -
5.13. Proje Genel Özellikleri ve Taşınmaz İle İlgili Açıklamalar ..... - 26 -
5.14. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu – Olumsuz Faktörler ..... - 27 -
BÖLÜM 6 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR ..... - 28 -
6.1. Değerleme Yöntemleri ..... - 28 -
6.1.1. Pazar Yaklaşımı ..... - 28 -
6.1.2. Gelir Yaklaşımı ..... - 29 -
6.1.3. Maliyet Yaklaşımı ..... - 30 -
6.1.4. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi ..... - 31 -
BÖLÜM 7 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ ..... - 32 -
7.1. Pazar Yaklaşımı ..... - 32 -
7.1.1. Arsa Değeri Tespiti ..... - 32 -
7.1.2. Sanayi Tesisleri Kira Değeri Tespiti ..... - 35 -
7.2. Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Maliyet Oluşumları Analizi ..... - 37 -
7.3. Gelir Yaklaşımı ile Değeri Tespiti ..... - 40 -
7.3.1 Arsa Üzerinde Geliştirilmekte Olan Projenin Değerlendirilmesi ..... - 40 -
BÖLÜM 8 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ..... - 43 -
8.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Ulaşılan Değerler ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Açıklanması ..... - 43 -
8.2. Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler Hakkında Görüş ..... - 43 -
8.3. Gayrimenkuller, Üzerindeki Takyidatlar Hakkında Görüş ve Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..... - 43 -
8.4. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren 5 Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi ..... - 44 -
8.5. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..... - 44 -
8.6. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ..... - 44 -
BÖLÜM 9 SONUÇ ..... - 45 -
9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi ..... - 45 -
9.2. Nihai Değer Takdiri ..... - 45 -
BÖLÜM 10 UYGUNLUK BEYANI VE KABULLER ..... - 47 -
BÖLÜM 11 RAPOR EKLERİ ..... Hata! Yer işareti tanımlanmamış.

ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Mecidiyeköy Mahallesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4 K:1 Şişli / İSTANBUL

BÖLÜM 1 RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz değerleme ve sorumlu değerleme uzmanları tarafından 19.02.2026 tarihinde hazırlanmış olup, BGYO-2512002 rapor numarası ile tanzim edilmiş ve 17.08.2026 tarihinde revize edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İşbu rapor, Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine, SPK mevzuatı ve sözleşme hükümleri doğrultusunda; İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 10702 ada 5 parsel üzerinde ruhsatlandırılmış Sanayi ve Lojistik Merkezi Projesi'nin 31.12.2025 tarihi itibarıyla mevcut durum değeri ile Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin hissesine düşen kısmının mevcut durum değerinin tespit edilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Ayrıca, söz konusu projenin nihai değeri ile Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin hissesine düşen kısmının nihai değeri takdir edilmiştir.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerleme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak şirketimiz değerleme ve sorumlu değerleme uzmanları Dilara SÜRMEN, Onur Ökten YILDIRIM ve Hüseyin ÇİNAR tarafından hazırlanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerleme raporu, resmi kurum araştırmaları, yerinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucu, şirketimizin değerleme ve sorumlu değerleme uzmanları tarafından hazırlanmıştır. Raporda belirtilen gayrimenkullerin 31.12.2025 tarihindeki Pazar değeri, 01.12.2025 tarihli dayanak sözleşme hükümlerine uygun olarak yürütülen değerleme çalışması sonucunda 17.02.2026 tarihi itibarıyla belirlenmiş ve 19.02.2026 raporlama aşaması tamamlanmış ve 17.08.2026 tarihinde de revize edilmiştir.

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Bu gayrimenkul değerleme raporu, Göztepe, İSTOÇ Oto Ticaret Merkezi, No:15, E Plaza,34214 Bağcılar/İstanbul -TÜRKİYE adresindeki Bakırcı GYO Anonim Şirketi için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile Bakırcı GYO Anonim Şirketi arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.12.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor, Bakırcı GYO Anonim Şirketi talebine istinaden, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Düzenlemeleri Kapsamında (Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasına Faaliyette Bulunacak

Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında) hazırlanmıştır.

1.7. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin, tarafımızca Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında daha önce hazırlanmış bir değerleme raporu bulunmakta olup, söz konusu rapora ilişkin detaylı bilgilere aşağıda yer verilmiştir.

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	28.01.2025
DEĞERİN BELİRLENDİĞİ TARİH	31.12.2024
DEĞERLEME ÇALIŞMASI TARİHİ	11.03.2025
RAPOR TARİHİ	13.03.2025
REVİZE TARİHİ	05.08.2026
RAPOR NO	BTY-2501017
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM GELİRLERİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	
KDV HARİÇ	**KDV DAHİL**
2.833.101.694,-TL	**3.399.722.033,-TL**
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM GELİRLERİN BAKIRCI TURİZM YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ HİSSESİNE DÜŞEN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	
KDV HARİÇ	**KDV DAHİL**
1.578.443.396,-TL	**1.894.132.076,-TL**
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI/UZMANLARI	Dilara SÜRMEN (SPK Lisans No: 401437) Onur Öktem YILDIRIM (SPK Lisans No:404901)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Hüseyin ÇİNAR (SPK Lisans No:400615)

BÖLÜM 2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. uzun yıllar değerleme sektöründe faaliyet göstermekte olan ve SPK Lisansına sahip, Değerleme Uzmanları tarafından 14 Nisan 2011 tarihinde İstanbul'da kurulmuştur.

Şirketimiz, 20.04.2011 tarih ve 7798 no'lu Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, gayrimenkul (taşınmaz) değerlemesi olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacı ile kurulmuştur.

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17/02/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete' de Seri: VIII, No: 35 ile yayımlanan **"Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"** uyarınca 17.02.2012 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulunca Listeye alınmıştır.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 05.06.2014 tarih ve 5888 sayılı Kararı ile Şirketimize **"Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in 11. Maddesi'ne istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir**. Ayrıca Şirketimiz; 31.08.2012 tarihinde Uluslararası Kalite Sistemi Standardı''na uygun bir kalite sistemi kurmuş ve uyguluyor olması sebebi ile ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemi Belgesi'ne sahip olmuştur.

Atak Gayrimenkul Değerleme AŞ, 27.10.2023 tarihinde **"Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar Listesi (Liste)"ne alınmıştır.**

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret A.Ş. 23 Mart 2018 tarihinde ilan edilen esas sözleşmesi ile "Bakırcı Enerji A.Ş." unvanıyla ve 400.000 TL sermaye ile kurulmuştur. Şirket'in unvanı yapılan esas sözleşme değişikliği ile Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret A.Ş. olarak değiştirilerek günümüzdeki unvanına kavuşmuş olup, bu husus 21 Nisan 2021 tarihli TTSG'de ilan edilmiştir.

Bakırcı Turizm Bayram, Adnan ve Fatih Sağlam'dan oluşan Sağlam Ailesi tarafından kontrol edilen Bakırcı Grubu'nun bir şirketi olup, 2023 ve 2024 yıllarında gerçekleştirilen sermaye artırımları ile GYO'ya dönüşüm için sermaye piyasası mevzuatına uyum sağlamış ve mevcut sermayesi yapılan bir dizi sermaye artırımı ile 400.000 TL'den 501.000.000 TL'ye çıkarılmıştır.

Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret A.Ş.'nin GYO'ya dönüşüm için başvurusu Sermaye Piyasası Kurulu tarafından olumlu karşılanmış olup, Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret A.Ş.'nin unvanı Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiş ve bu husus 26.03.2025 tarihinde tescil edilmiş olup, şirket faaliyetleri gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünde devam etmektedir.

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İşbu rapor, Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine, SPK mevzuatı ve sözleşme hükümleri doğrultusunda; İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 10702 ada 5 parsel üzerinde ruhsatlandırılmış Sanayi ve Lojistik Merkezi Projesi'nin 31.12.2025 tarihi itibarıyla mevcut durum değeri ile Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin hissesine düşen kısmının mevcut durum değerinin tespit edilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Ayrıca, söz konusu projenin nihai değeri ile Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin hissesine düşen kısmının nihai değeri takdir edilmiştir.

Değerleme raporuyla ilgili tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

BÖLÜM 3 DEMOGRAFİ, EKONOMİ VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ GENEL DURUM

3.1. Türkiye Demografik Veriler[1]

Türkiye nüfusu 85 milyon 664 bin 944 kişi oldu

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 292 bin 567 kişi artarak 85 milyon 664 bin 944 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 853 bin 110 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 811 bin 834 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,02'sini erkekler, %49,98'ini ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 89 bin 996 kişi azalarak 1 milyon 480 bin 547 kişi oldu. Bu nüfusun %48,3'ünü erkekler, %51,7'sini kadınlar oluşturdu.

Yıllık nüfus artış hızı 2023 yılında binde 1,1 iken, 2024 yılında binde 3,4 oldu.

Türkiye'de 2023 yılında %93 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2024 yılında %93,4 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7'den %6,6'ya düştü.

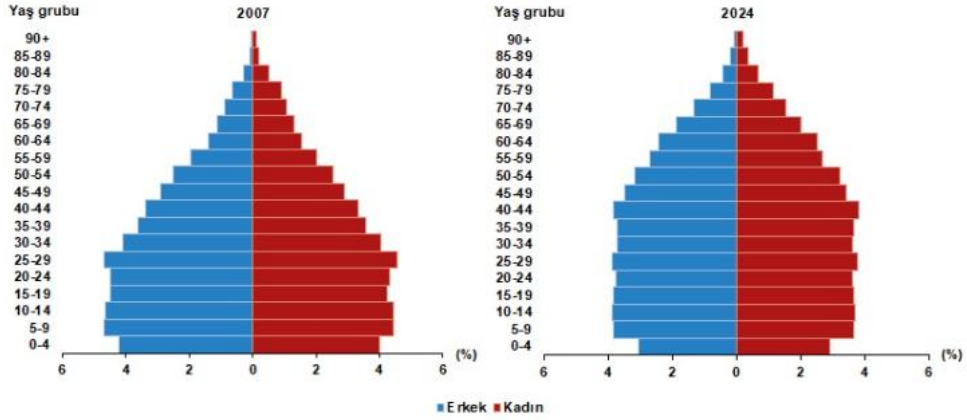
Mekânsal Adres Kayıt Sistemi'nin (MAKS) kullanılmaya başlanması ile fiili kent-kır yapısını daha doğru yansıtan, "yoğun kent, orta yoğun kent ve kır"(2) ayrımında oluşturulan yeni bir sınıflama yapılmıştır.

Bu sınıflamaya göre, Türkiye nüfusunun %67,2'sinin yoğun kent, %15,5'inin orta yoğun kent ve %17,2'sinin ise kır olarak sınıflandırılan yerleşim yerlerinde yaşadığı görüldü.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2024 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

[1] Demografik veriler TÜİK'nun yayınlamış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları raporundan alınmıştır.

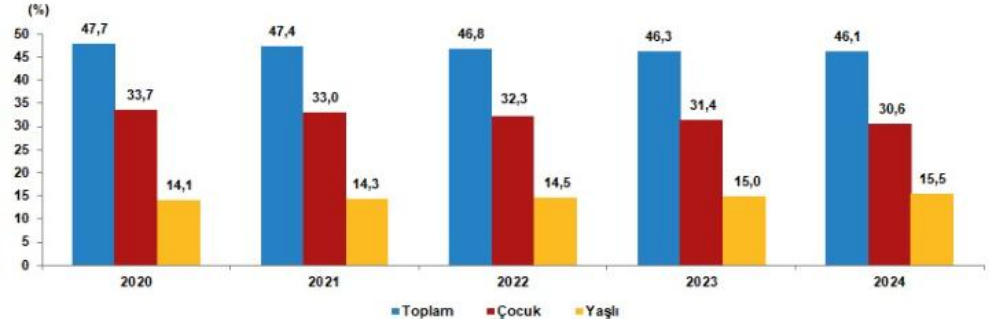
Nüfus piramidi, 2007, 2024



Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2024 yılında %68,4 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %20,9'a gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %10,6'ya yükseldi.

Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2023 yılında %46,3 iken 2024 yılında %46,1'e düştü. Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk sayısını ifade eden çocuk bağımlılık oranı, %31,4'ten, %30,6'ya gerilerken, çalışma çağındaki birey başına düşen yaşlı birey sayısını ölçen yaşlı bağımlılık oranı ise %15'ten %15,5'e yükseldi. Diğer bir ifadeyle, Türkiye'de 2024 yılında, çalışma çağındaki her 100 kişi, 30,6 çocuğa ve 15,5 yaşlıya bakmaktadır.

Yaş bağımlılık oranları, 2020-2024



Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 934 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'u 623 kişi ile Kocaeli ve 390 kişi ile en küçük yüz ölçümüne sahip il olan Yalova izledi.

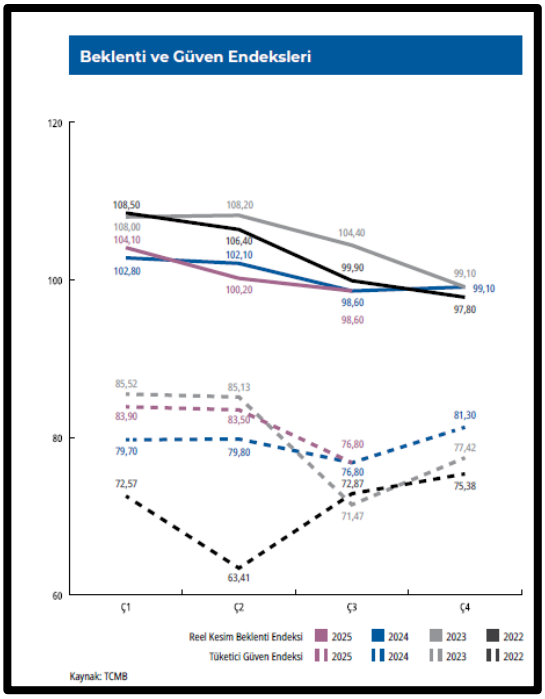
Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan ve Gümüşhane izledi. Diğer yandan yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu ise 59 olarak gerçekleşti.

3.2. Ekonomik Durum Genel Değerlendirme[2]

Ekonomik Gelişmeler

2025 yılının üçüncü çeyreğinde küresel ölçekte sınırlı bir toparlanma görülmekle birlikte, ülkeler arası ekonomik ayrışma devam etmektedir. Yeni ticaret anlaşmaları ve ABD'nin Ağustos ayında devreye aldığı tarife düzenlemeleri sonucunda küresel ticaret politikası kaynaklı belirsizlikler azalmış; buna paralel olarak finansal piyasalarda oynaklık gerilemiştir. Yapay zekâ temelli teknolojik gelişmelerin de etkisiyle küresel risk iştahı güçlü seyretmektedir. ABD Merkez Bankası (Fed), enflasyonun hedef seviyenin üzerinde olmasına karşın istihdamdaki zayıflama nedeniyle Eylül ayında yılın ilk faiz indirimini gerçekleştirmiş ve yıl sonuna kadar iki ek indirim ihtimaline işaret etmiştir. Bu görünüm, küresel piyasalarda risk iştahını destekleyen temel unsur olmayı sürdürmektedir. Fed'in gevşeme adımlarına ilişkin beklentiler ve jeopolitik riskler kapsamında değerli metal fiyatlarında yukarı yönlü eğilim gözlenmektedir.

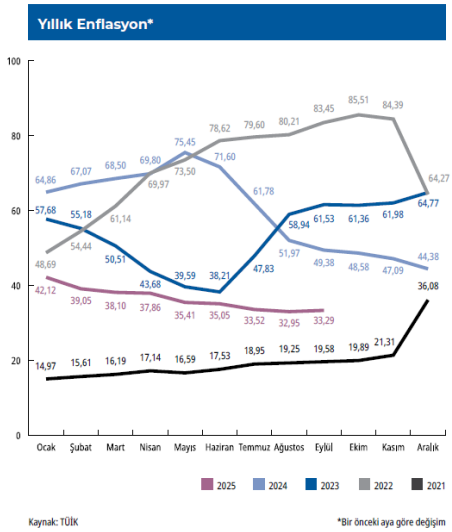
Türkiye ekonomisi 2025 yılı ikinci çeyreğinde sınırlı hızlanma kaydetmiş; büyüme iç talep kaynaklı olurken net dış talep büyümeye negatif katkı sağlamıştır. Üçüncü çeyrek öncü göstergeleri ekonomik aktivitede hafif bir yavaşlamaya işaret etmektedir. İmalat sanayi PMI, dalgalı bir seyir izleyerek Eylül ayında 46,7 seviyesinde gerçekleşmiş ve daralma bölgesinde kalmıştır. Kapasite kullanım oranı son üç ayda gerilerken, sektörel güven endekslerinde de dalgalı bir görünüm hakimdir.

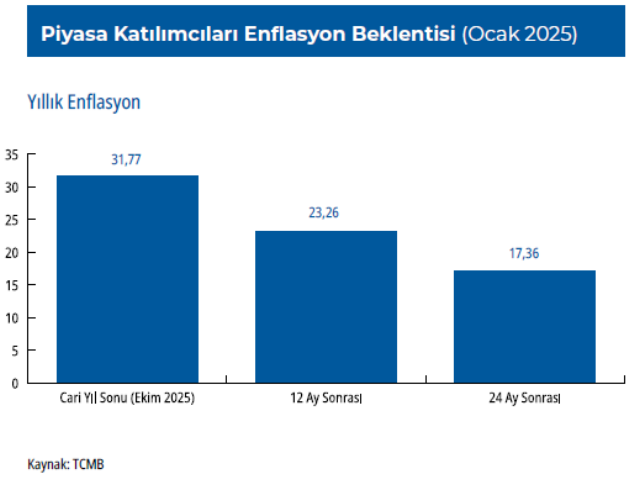


Dış dengede üçüncü çeyrekte yatay bir görünüm söz konusudur. İhracatta toparlanma sürerken ithalatta kısmi ivme kaybı yaşanmıştır. Ticaret Bakanlığı verilerine göre 2025 Ocak–Eylül döneminde ihracat yıllık %4,1; ithalat %5,9 artmıştır. Dış ticaret açığı 2024'ün aynı dönemindeki 60,0 milyar dolardan 2025 yılında 67,0

[2] Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek Raporundan derlenmiştir.

milyar dolara yükselmiştir. Hizmet gelirlerindeki artışa rağmen gelir kalemlerindeki gelişmeler cari dengeye sınırlı negatif katkı yapmış; 12 aylık cari açık Temmuz 2025 itibarıyla 18,8 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Enflasyon eğilimleri üçüncü çeyrekte dezenflasyon sürecinin yavaşladığını göstermektedir. TÜFE yıllık artışı Haziran'daki %35,0 seviyesinden Eylül'de %33,3'e gerilemiş; Yİ-ÜFE yıllık artışı aynı dönemde %24,5'ten %26,6'ya yükselmiştir. Ağustos ve Eylül aylarında enflasyonun tahminlerin üzerinde gerçekleşmesi, beklenti kanalında iyileşmenin yavaşladığını göstermektedir. TCMB, Temmuz ayında başlattığı faiz indirimlerine Eylül döneminde daha düşük ölçekli olmak üzere devam etmiş, ancak yukarı yönlü risklerin artması nedeniyle daha temkinli bir indirim patikasının izlenebileceğine yönelik sinyaller vermiştir.





3.3. Gayrimenkul Sektörüne Bakış[3]

Gayrimenkul Sektörünün Değerlendirilmesi

İnşaat sektörü; oluşturduğu katma değer, istihdam kapasitesi ve bağlı alt sektörlere etkisi nedeniyle makroekonomik dengelerde belirleyici bir konuma sahiptir. Sektör, yapı üretimi yanında bakım, onarım ve işletme faaliyetlerini kapsayan geniş bir ekonomik yapıya dönüşmüştür.

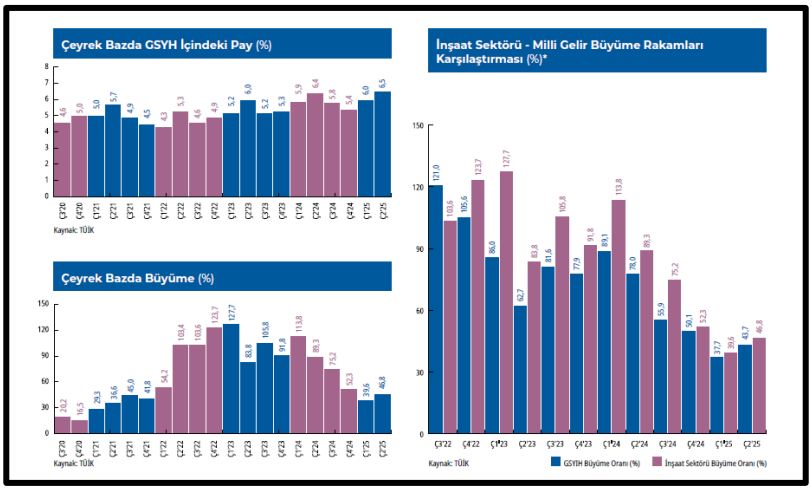
2025 yılı Ocak–Ağustos döneminde konut satışları 978.070 adet olup yıllık bazda %21,3 artış kaydedilmiştir. Aynı dönemde ipotekli satışlar %84,6 oranında yükselmiş; birinci el satışlar 295.524, ikinci el satışlar 682.546 adet olarak gerçekleşmiştir. Piyasadaki kısmi canlılık; faiz indirimi beklentileri, krediye erişimdeki iyileşme, alternatif yatırım araçlarının getirileri, fiyat artış trendi ve deprem sonrası iç göç hareketleri ile ilişkilendirilmektedir.

Enflasyonla mücadele programı kapsamında dezenflasyon süreci hızlansa da fiyatlama davranışlarındaki katılık sürmektedir. TCMB Konut Fiyat Endeksi (KFE), nominal artış eğilimini korurken reel fiyatlar enflasyonun

3 Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek Raporundan derlenmiştir.

altında seyretmektedir. 2025 Ağustos ayında KFE aylık %2,5, yıllık nominal %31,4 artmış; reel bazda %1,2 oranında gerilemiştir. Yıllık artış oranları İstanbul'da %30,2, Ankara'da %41,1, İzmir'de %31,9'dur.

2024 bahar döneminden itibaren talepteki zayıflama ve uygulanan sıkılaşma politikaları sonucunda inşaat maliyetlerinde normalleşme eğilimi gözlenmektedir. 2025 Temmuz ayında inşaat maliyet endeksi yıllık %22,98 artmış; malzeme maliyeti %19,98, işçilik maliyeti %31 artış göstermiştir.

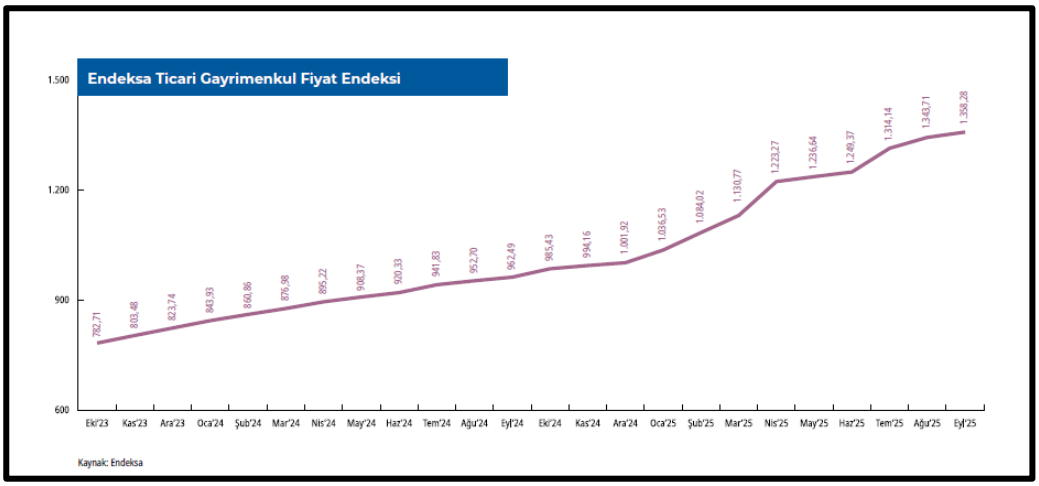


Sektörel aktiviteyi yansıtan yapı ruhsatları ve yapı kullanım izinleri 2025 yılının ikinci çeyreğinde belirgin bir genişleme sinyali vermiştir. Ruhsat verilen bina sayısı yıllık %47,4; daire sayısı %90,3; yüzölçümü %61,8 artmıştır. Yapı kullanım izinlerindeki artış da üretim kapasitesindeki genişlemeyi desteklemektedir. Bu eğilim; arz açığının ikamesi, kentsel dönüşüm çalışmaları ve deprem konutu üretim süreçlerinin hızlanması ile uyumludur.

Finansal açıdan ise sektörün kaynak çeşitliliğine, yeni finansal ürünlere ve kurumsal yapısal güçlenmeye olan ihtiyacı artmaktadır. Ekonomik programın yeni denge arayışı çerçevesinde; sürdürülebilir kârlılık, gelişmiş risk yönetimi kapasitesi ve finansal kırılganlıkların azaltılması, sektörün öncelikli yapısal gereksinimleri arasında yer almaktadır.

2025 Yılı Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi ve Ofis Pazarı Gelişmeleri

2025 Eylül ayı itibarıyla Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 1358,28 puan seviyesine ulaşmıştır. Endeks, yıllık bazda 395,80 puan, aylık bazda ise 14,57 puan artış kaydetmiştir. 2025 yılına 1036,53 puan ile başlayan endeks, son 12 aylık dönemde toplam 372,85 puanlık yükseliş göstermiştir.



Ofis piyasasında, birincil kira seviyeleri 2025 yılı üçüncü çeyreğinde 50 USD/m^2 düzeyine ulaşarak yıllık bazda %11 artış göstermiştir. TL bazında ise kira değerleri %35 artışla 2.034 TL/m^2 seviyesine yükselmiş ve Eylül ayı TÜFE artışının (%33) üzerinde gerçekleşmiştir. Böylece birincil kira seviyesi, dönem itibarıyla tarihsel olarak en yüksek seviyesini yenilemiştir.

İstanbul Finans Merkezi'nin kademeli olarak devreye girmesiyle ofis arzı artmış ve İstanbul toplam stok büyüklüğü 7,21 milyon m^2'ye ulaşmıştır. Üçüncü çeyrekte toplam 21.167 m^2 yeni kiralama işlemi gerçekleştirilmiş; yılın ilk üç çeyreğindeki toplam kiralama hacmi 75.856 m^2 olmuştur. Bu rakam, geçen yılın aynı dönemine göre metrekare bazında %5 düşüşe işaret etmektedir. Üçüncü çeyrekte yeni kiralama anlaşmaları toplam işlemlerin metrekare bazında %48'ini oluşturmaktadır. İşlemlerin %4'ü Merkezi İş Alanı (MİA) içinde, %53'ü ise MİA dışı Avrupa yakasında gerçekleşmiştir.

Kiralama İşlemleri

	Ç1'25	Ç2'25	Ç3'25
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m²)	67.089	38.410	21.167
[Prime] Birincil Kira (USD/m²/ay)*	45	46	50
[Prime] Birincil Getiri Oranı (%)	7,25	7,25	7,25
Toplam Stok (milyon, m²)	7,18	7,18	7,21
Boşluk Oranı (%)	9,83	9,98	10,08
Gelecek Arz (İnşaat halinde, bin m²)	1,149	1,149	1,100
Yeşil Bina Sertifikalı Ofis Stoku (bin, m²)	2.702	2.702	2.702

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

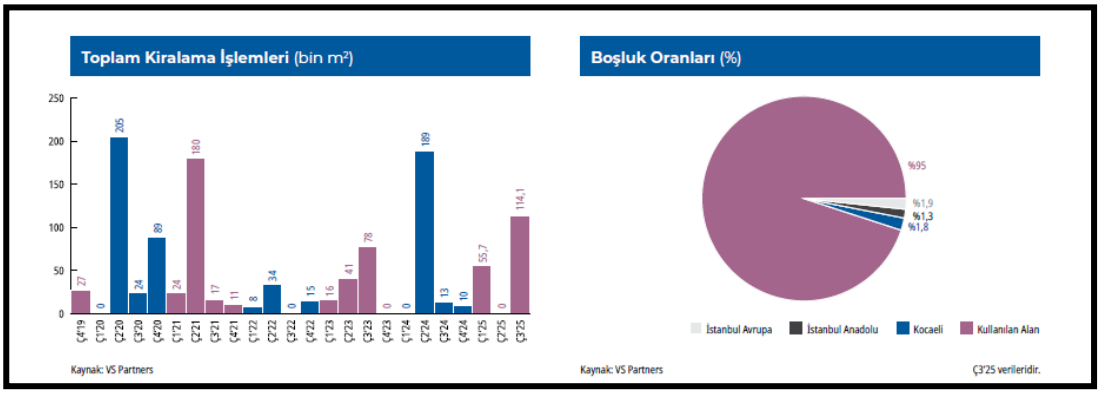
*Gerçekleşen kiralama işlemleri içinde uç değerler hariç tutularak en yüksek çeyrek dilimde yer alan kira değerlerinin ortalamasıdır.

Ofis pazarında talep, yüksek inşaat-mobilya maliyetleri ve taşınma giderleri nedeniyle hazır dekorasyonlu ("fit-out") ve hemen kullanılabilir nitelikteki ofis alanlarına yönelmektedir. Kiracı yenilemelerinde mevcut dekorasyonu koruyan "plug & play" konseptli alanlar öne çıkarken, shell & core (şap-sıva) alanlara yönelik talep sınırlı kalmaktadır. Ayrıca deprem yönetmeliğine uygun, yüksek sismik güvenlik standartlarına sahip modern ofis binalarına olan talep artmış; eski yapı stokuna sahip binalardan nitelikli binalara geçiş hızlanmıştır. Söz konusu talep artışı karşısında yeni arzın sınırlı kalması kira seviyeleri üzerinde yukarı yönlü baskı oluşturmaya devam etmektedir.

Lojistik Pazarı – 2025 3. Çeyrek Görünümü

Mevcut veriler itibarıyla birincil lojistik pazarları olan İstanbul–Kocaeli bölgesinde toplam 11,4 milyon m^2 depo stokunun yaklaşık 7,9 milyon m^2'si ticari kullanım amaçlı lojistik arzından oluşmaktadır. İnşaat hâlindeki proje hacmi 471.000 m^2 düzeyinde olup, projelerin büyük çoğunluğu ticari lojistik kullanıma yöneliktir.

2025 yılı üçüncü çeyreğinde depo kiralama işlem hacmi 114.000 m^2 seviyesinde gerçekleşmiş; yıl toplamı ise yaklaşık 170.000 m^2 olmuştur. Üçüncü çeyrekteki güçlü işlem hacmine rağmen, yıllık bazda toplam hacim bir önceki yılın aynı dönemine göre %16 gerilemiştir.



Birincil pazarlarda kira değerleri üzerindeki yukarı yönlü baskının, mevcut arzın sınırlı olması nedeniyle önümüzdeki dönemde de devam etmesi beklenmektedir. Bununla birlikte yüksek inşaat ve arsa maliyetleri, geliştirici faaliyetleri açısından önemli bir kısıt teşkil etmeyi sürdürmektedir.

BÖLÜM 4 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGE HAKKINDA ANALİZLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu İl[4]

İstanbul İli

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile toplam 40 belediye bulunmaktadır.

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet, Yavuz Sultan Selim ve 15 Temmuz Şehitler Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar.

İstanbul'a, yakın yerde bulunan Kuzey Anadolu Fay Hattı, Kuzey Anadolu'dan başlayarak Marmara Denizi'ne kadar uzanır. İki tektonik plaka olan Avrasya ve Afrika birbirlerini iterler ve bu da fayın hareket etmesine sebep olur. Bu fay hattı nedeniyle bölgede tarih boyunca çok şiddetli depremler meydana gelmiştir.

İstanbul'un iklimi, Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır. İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 2 °C ile 9 °C civarındadır ve genelde yağmur ve karla karışık yağmur görülür. Yaz aylarındaki ortalama sıcaklık 18 °C ile 28 °C civarındadır ve genelde yağmur ve sel görülür.

Çok zengin bir bitki topluluğuna sahip olan İstanbul yöresinde şimşir, meşe, çınar, kayın, gürgen, akçaağaç, kestane, çam, ladin ve servi gibi 2500 kadar bitki türü yetişir. Bu bitkilerden bir kısmı bu yöreye endemiktir.

İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy İlçesi'ndeki Kozyatağı Mahallesi dikkat çeker.

[4] İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

20. Yüzyılda doğudan batıya büyük bir göçün başlaması şehirdeki gecekondulaşmaya büyük bir hız kazanmıştır. Kaçak olarak hazine veya özel arazilere yapılan bu binalar, kısa sürede ve düşük kalitede yapılır. Gecekondular, çarpık kentleşmeye büyük ölçüde neden olmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) nüfusu İstanbul nüfusu 2024 yılına göre 15.701.602'dir.

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir.

4.2. Gayrimenkulün Bulunduğu İlçe [5]

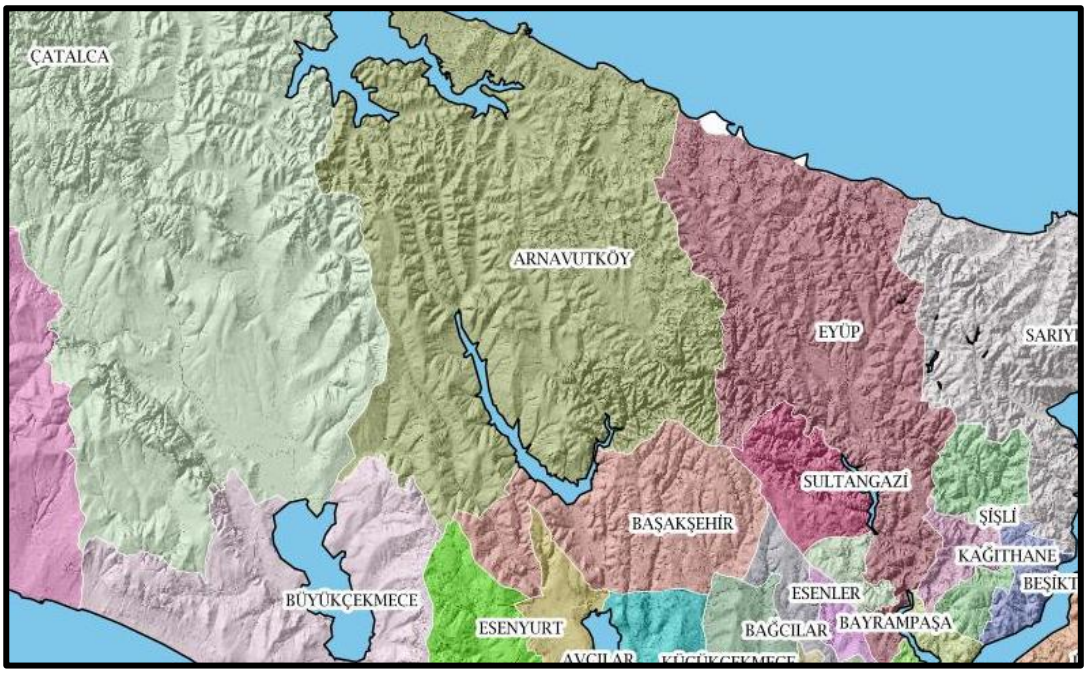
Arnavutköy İlçesi

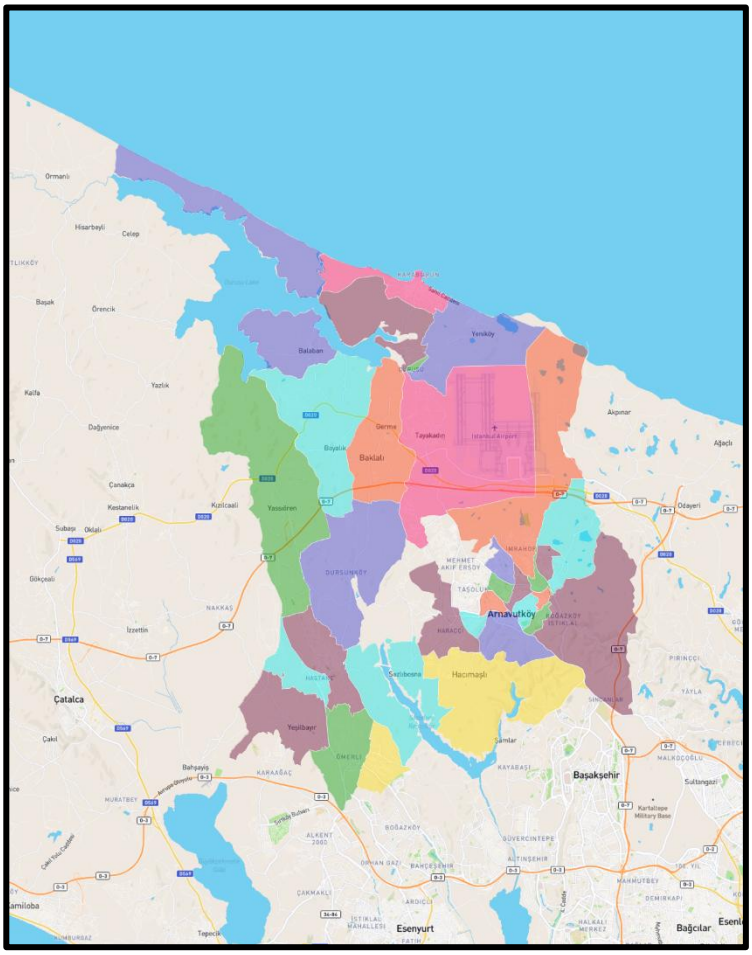
Arnavutköy, İstanbul'un Avrupa Yakası'nda bulunan bir ilçesidir. Arnavutköy'ün yüzölçümü 453 km^2'dir. Doğusunda Eyüpsultan, güneydoğusunda Başakşehir ve Esenyurt, güneyinde Büyükçekmece ve batısında Çatalca ilçelerine komşudur. Ayrıca bu ilçenin kuzeyden Karadeniz'e kıyısı vardır ve ayrıca Durusu Gölü'nün doğu, Küçükçekmece Gölü'nün kuzey ve Büyükçekmece Gölü'nün kuzeydoğu kıyıları ilçe sınırlarında kalmaktadır.

29 Ekim 2018 tarihinde ilçe sınırlarında açılan havalimanı ile bölge turistik ve ekonomik anlamda gelişme kaydetmiştir.

Arnavutköy ilçesine bağlı 38 mahalle bulunmaktadır. Bunlar; Adnan Menderes, Anadolu, Arnavutköy Merkez, Atatürk, Baklalı, Balaban, Boğazköy İstiklal, Bolluca, Boyalık, Çilingir, Deliklikaya, Dursunköy, Durusu, Fatih, Hacımaşlı, Hadımköy, Haraççı, Hastane, Hicret, İmrahor, İslambey, Karaburun, Karlıbayır, Mareşal, Fevzi Çakmak, Mavigöl, Mehmet Akif Ersoy, Mustafa Kemal Paşa, Nene Hatun, Ömerli, Sazlıbosna, Taşoluk, Tayakadın, Terkos, Yassıören, Yavuz Selim, Yeniköy, Yeşilbayır ve Yunus Emre mahalleri olarak sıralanabilir.

[5] İlçe hakkındaki bilgi ve görseller çeşitli internet sayfalarından derlenerek hazırlanmıştır.





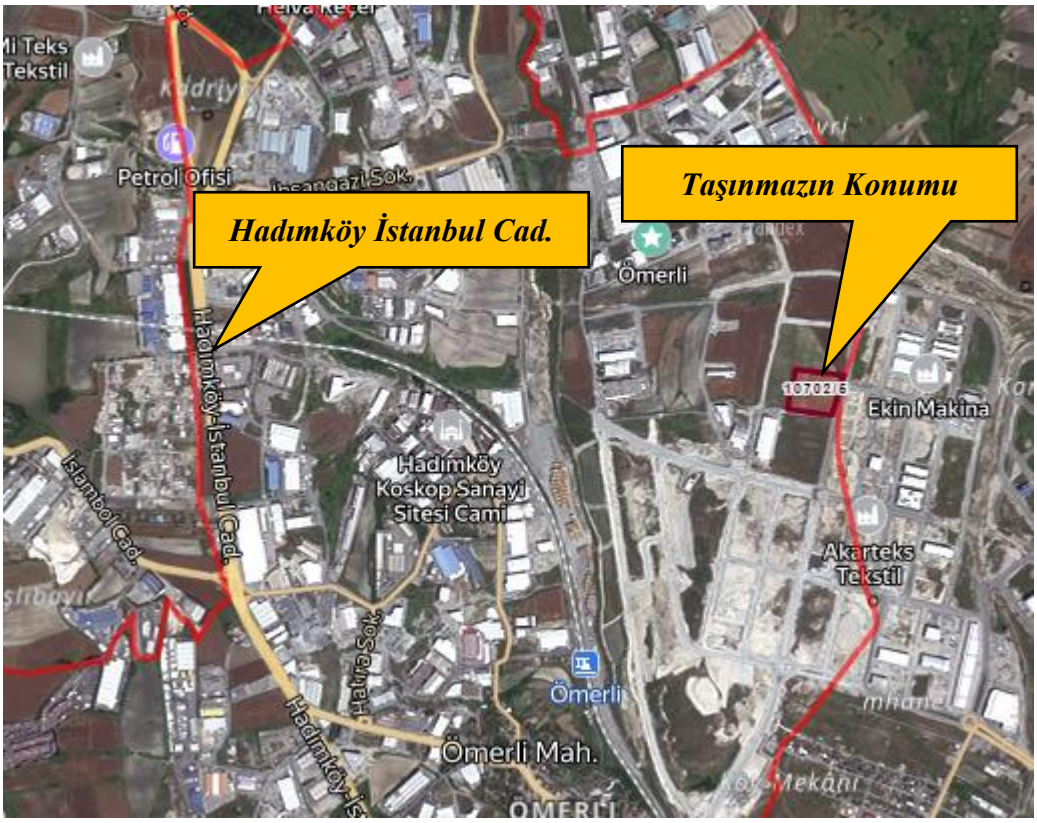
ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Mecidiyeköy Mahallesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4 K:1 Şişli / İSTANBUL

BÖLÜM 5 GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

5.1. Çevre ve Konum

İş bu rapor, İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi sınırları içerisindeki 10702 ada 5 no.lu parseli kapsamaktadır.

Rapor konusu taşınmaz, İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesinde, Ecem Caddesi ile Şeker Caddesi köşesinde yer almaktadır. Taşınmaz Arnavutköy İlçe merkezinin güneybatısında konumludur. Hadımköy 3. Etap Kiptaş Evleri 350 m., Hadımköy İstanbul Caddesine 3,0 km. Hadımköy Tem gişelerine 4,5 km, Kuzey Marmara Otoyoluna 12,0 km mesafede yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresi sanayi olarak kullanılan fabrika tarzı yapılardan ve boş arsalardan oluşmaktadır. Bölgenin alt yapısı tam olup ulaşım imkanları özel araçlarla sağlanmaktadır.


Hadımköy İstanbul Cad.
Taşınmazın Konumu
Petrol Ofisi
Ömerli
10702/6
Ekin Makina
Hadımköy Koskop Sanayi Sitesi Cami
Akarteks Tekstil
Ömerli Mah.

Taşınmazın Konumu
Şeker Cad.
10702/5
Ecem Cad.
Hilmi Sokak
BetaPak
Bosphorus Dağıtım
Cabinmet Pml

5.2. Gayrimenkulün Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi

Değerleme konu taşınmazın tapu kayıt bilgisi (müşteri tarafından gönderilen) TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt belgesine istinaden düzenlenmiş aşağıda tablo olarak gösterilmiştir. Söz konusu tapu kayıt belgesi raporumuz ekinde tarafınıza sunulmuştur.

İli	**:**	İstanbul
İlçesi	**:**	Arnavutköy
Mahallesi	**:**	Ömerli Mah.
Mevkii	**:**	-
Pafta No	**:**	501
Ada/Parsel No	**:**	10702/5
Niteliği	**:**	Arsa
Yüzölçümü (m^2)	**:**	25.691,15
Cilt/Sayfa No	**:**	34/3283
Maliki – Hissesi/Tarih-Yevmiye	**:**	Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi V – 286273/513823 / 22.04.2026 - 20211
		Farsa Yapı ve Gayrimenkul Ticaret Limited Şirketi V – 227550/513823 / 03.02.2025-5670
Tarih – Yevmiye	**:**	

5.2.1. Gayrimenkulün Takyidat Bilgisi, Devrine ve Değerine Etki Eden Şartlar

TKGM Tapu Kayıt Bilgi Sistemi'nden alınan (müşteri tarafından gönderilen) 14.05.2026 tarihli TAKBİS belgesine göre taşınmazın tapu kaydı üzerinde herhangi bir kayıt bulunmamaktadır. TAKBİS belgesi rapor ekinde sunulmuştur.

Değerleme konusu taşınmazın satış kabiliyeti ve devredilebilirliğine etkisi olacak herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

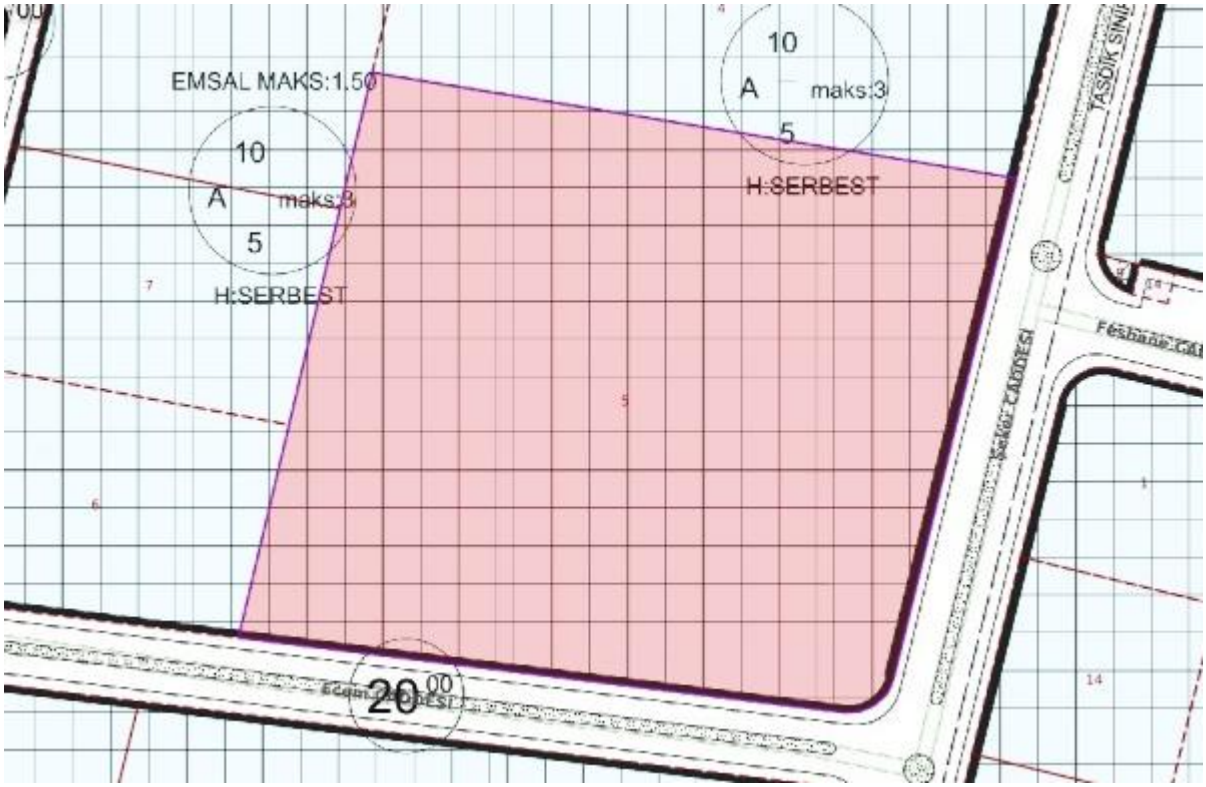
5.3. Taşınmaz ve Konumlandığı Bölgenin İmar Bilgisi

Arnavutköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkililerinden alınan bilgiye göre değerleme konusu parsel; 14.03.2011 Tasdik Tarihli Hadımköy Sanayi Bölgesi 1.Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına göre, Ayrık Nizam, E=1.50, Hmax: Serbest (3 Kat), Yan Bahçe Mesafesi 5 metre, ön bahçe mesafesi 10 metre olmak üzere Sanayi lejantına sahiptir. Ekspertize konu taşınmazın ada/parsel bazında yer ve konumunun doğruluğu Arnavutköy Belediyesinden incelenen imar paftasından tespit edilmiştir. İmar Planına göre parselin terki bulunmamakta olup, net imar parselidir.

Ada No	**Parsel No**	**Yüzölçümü (m^2)**	**İmar Fonksiyonu**	**Yapılaşma Şartları**	
				Emsal	**Yençok (m)**
10702	5	25.961,15	Sanayi Alanı	1,50	3 Kat

Plana dair plan görselleri ve plan notları ayrıntılı olarak rapor ekinde, ayrıca aşağıda görsel olarak sunulmuştur.

1/1000 ÖLÇEKLİ PLAN



Mahalle	Pafta	Ada	Parsel	Alan *
ÖMERLİ	-	10702	5	25,690.78 m²
İdari Mahalle		**Cadde / Sokak**		**Kapı No**
ÖMERLİ		Ecem, Şeker		-

Plan Adı	HADIMKÖY SANAYİ BÖLGESİ I. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI		
Plan Ölçeği	1 / 1000	**Tasdik Tarihi**	14/03/2011
Fonksiyon Adı	SANAYİ ALANI - 25,690.78 m²		
Kat Adedi	SERBEST	**İnşaat Nizamı**	A
Taks	0.00	**Kaks (Emsal)**	1.50
Ön Bahçe Mesafesi	10.00	**Yan Bahçe Mesafesi**	5.00

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

1.5. SANAYİ ALANLARI:

- Umumi Hıfzıssıhha Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uygun olarak çevre ve sağlık koşulları gözetilerek toplu olarak yer almaları öngörülen ileri teknoloji kullanan sanayi alanlarıdır. Mevcut sanayi alanları, sağlıklı bir yapıya kavuşturulacak ve yeniden organizasyonu sağlanacak, sanayi birimlerinin teknolojisi geliştirilecek, yapıları iyileştirilecek ve çevreye duyarlı hale getirilecektir.
- Bu alanlarda, gayri sıhhi müesseseler yönetmeliğinde belirtilen her türlü çevreyi kirletici tesisler ile yanıcı, parlayıcı-patlayıcı, aşındırıcı ürünler imal eden ve depolayan tesisler yer alamaz.
- Sanayi alanlarında, lojistik ve depolama alanları ile üretilen ürünlerin teşhirine yönelik üniteler ve ayrıca sanayi tesislerine yönelik arıtma tesisleri yer alabilir.Arıtma tesisleri için yapılan açık havuzlar emsale dahil değildir,Ancak kapalı alanlar emsale dahildir.
- Sanayi alanlarında Emsal maksimum=1.50'dir. TAKS avan projeye göre belirlenecektir. ~~Maksimum Taks 0.75'i aşamaz.~~MaksTAKS=0.60 . Doğal zemin Kotu üzerine çıkan kısımlarda TAKS değeri aşılamaz.Bodrum Katlar dışında bina bünyesinde düzenlenen otoparklar emsale dahildir.
- Minimum ifraz büyüklüğü: 2500 m², A rumuzlu alanlarda ise 2000 m²'dir.
- Maksimum kat adedi 3'tür.
- H:Serbest olup yapılacak sanayi tesisinin gerektirdiği yapı teknolojisi ihtiyacına göre avan proje ile belirlenecektir.

- Ön bahçe mesafesi minimum 10 m., yan ve arka bahçe mesafesi minimum 5 m. dir.
- Bu binalarda; toplantı salonları, yönetim birimleri, ofis, revir, kreş, kütüphane, yemekhane ve benzeri fonksiyonlar yer alabilir. Bu alanlar Emsale dahildir.
- ~~Sanayi yapılarının yükleme,boşaltma geçici depolama gibi ihtiyaçlarından dolayı parsel sınırına en fazla 5 mt yaklaşmak şartıyla İstanbul İmar Yönetmeliği hükümlerine göre taban alanının %20 'si kadar yapılan sundurma EMSAL haricidir.~~ Sanayi Yapılarında yükleme boşaltma gibi ihtiyaçlar için ön bahçe mesafesinin korunması şartıyla taban alanının %10'unu geçmeyecek şekilde yapılacak sundurmalar emsale dahil değildir.Sundurmalar saçak şeklinde düzenlenecek olup zemine oturan taşıyıcı elemanlarla yapılamazlar

BİLGİ AMAÇLIDIR

ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Mecidiyeköy Mahallesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4 K:1 Şişli / İSTANBUL

- ~~İstanbul İmar Yönetmeliği hükümlerine göre yapılacak çatılarda,çatı arasındaki kullanılabilir alanın;Sanayi yapısının esas fonksiyonunda kullanılmamak üzere ana fonksiyon dışındaki (ofis-yemekhane-toplantı salonu,soyunma odası,güvenlik ve bekçi odası vb) fonksiyonlarda kullanılması halinde EMSAL haricidir.~~ Çatı aralarında bağımsız bölüm oluşturmamak ve toplam alanı 750 m2 yi geçmeyecek şekilde düzenlenen toplantı salonu,yemekhane,mescit gibi bölümler emsale dahil değildir.

- Yapılacak sanayi türünün yapı teknolojisinin gerektirdiği, yaşam ve faaliyet ortamı içermeyecek eklentiler ruhsat aşamasında gerekçeleri teknik raporla (mekanik, teknik, mimari ve statik) desteklenmek ve emsale konu inşaat alanının % 10 nu geçmemek kaydıyla emsale ve azami yüksekliğe dâhil değildir.

- ~~Sanayi alanlarında,bu planın onay tarihinden önce ruhsat alarak yapılaşmış parsellerde, bu planla getirilen kat adedi ve emsal değeri aşılmamak, imar istikametine tecavüzlü olmamak, deprem yönetmeliği koşullarına uymak kaydı ile tadilat ruhsatı ve ilave kat ruhsatı verilebilir.~~Bu planla getirilen ilave yapılaşma hakkının kullanılabilmesi için planda verilen bahçe mesafelerinin sağlanması şarttır.Ancak bu planın onayından önce ruhsat alarak yapılaşmasını tamamlamış ve bu planla yolların genişlemesi sonucu ön bahçe mesafesi planda verilen şartları sağlamayan parsellerde imar istikametine tecavüzlü olmamak şartı ile ilave inşaat yapılabilir.

10.04.2012 tarih, 661 sayılı İBB Meclis Kararı, 28.05.2012 tarihli İBB Başkanlık Onayı

Havza alanlarında yer alan sanayi alanlarında İSKİ İçmesuyu Havzaları yönetmeliğindeki uzun mesafeli koruma alanı şartları geçerli olup, bu alanlarda Emsal:0.25 değeri aşılamaz.

5.4. Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili Arnavutköy Belediyesi, Tapu Müdürlüğü ve Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre konu taşınmaz ile ilgili yapılan araştırmalar neticesinde; 224 ada 5 parseldeki ait taşınmazın edinme sebebi Farsa Yapı ve Gayrimenkul Ticaret Ltd. Şti. (1137086/2567609) ve Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret A.Ş. (1430523/2567609) 27-12-2023 tarihinde "Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi" olarak görünmektedir. Ancak akabinde rapora konu 224 ada 5 parsel iken 13.05.2024 tarihinde imar işlemi sonucunda 10702 ada 5 parsel olarak tescil edilmiştir. Taşınmazın alanı 25.691,15 m^2 olarak değişmiş, malikleri de Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret A.Ş. (1425140/2569115), Farsa Yapı ve Gayrimenkul Ticaret Ltd.Şti. (1132807/2569115), Adnan Sağlam (2075/2569115), Bayram Sağlam (7018/2569115), Fatih Sağlam (2075/2569115) olacak şekilde tescil edilmiştir. 03.02.2025 Tarihinde ise Satış ve Birleştirme işlemi kaynaklı Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret A.Ş. (286273/513823) ve Farsa Yapı ve Gayrimenkul Ticaret Ltd.Şti. (227550/513823=~%44,29 hissesi) şeklinde mülkiyet ve hisse oranları değişikliği olmuştur. Son olarak Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret A.Ş. (286273/513823=~%55,71 hissesi) tüzel kişilerin unvan değişikliği sebebi ile 22.04.2026 tarihinde Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil olmuştur.

Rapora konu taşınmazın kadastral ve imar durumunda son 3 yıllık dönemde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

5.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler ile Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Arnavutköy Belediyesi İmar Arşivi'nde yapılan sorgulamada eski 224 ada 5 parsel (yeni 10702 ada 5 parsel) için 14.03.2022 tarih ve 237 sayılı yeni yapı ruhsatı ile 09.05.2024 tarih ve 878 sayılı isim değişikliği ruhsatı alınmış olup detayları aşağıda tablo olarak gösterilmiştir.

Ada Parsel	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	Yapı Sınıfı	İnşaat Alanı (m^2)	B.B. Niteliği	Yol Kotu Altı	Yol Kotu Üzeri	Toplam Kat Adedi
224/5	14.03.2022	237	Yeni Yapı	3-A	46.887,62	Sanayi	6	2	8
					21.614,83	Ortak Alan			
				TOPLAM	**68.502,45**				

Ada Parsel	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	Yapı Sınıfı	İnşaat Alanı (m^2)	B.B. Niteliği	Yol Kotu Altı	Yol Kotu Üzeri	Toplam Kat Adedi
224/5	09.05.2024	878	İsim Değiş.	3-A	46.887,62	Sanayi	6	2	8
					21.614,83	Ortak Alan			
				TOPLAM	**68.502,45**				

Ada Parsel	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	Yapı Sınıfı	İnşaat Alanı (m^2)	B.B. Niteliği	Yol Kotu Altı	Yol Kotu Üzeri	Toplam Kat Adedi
10702/5	22.12.2025	2508	İsim Değiş.	3-A	46.887,62	Sanayi	6	2	8
					21.614,83	Ortak Alan			
				TOPLAM	**68.502,45**				

Ayrıca söz konusu ruhsatın eki olan onaylı mimari projesi bulunmaktadır. Projesinde kat planlarında kat isimleri 6.bodrum kat, 5.bodrum kat, 4.bodrum kat, 3.bodrum kat, 2.bodrum kat, 1.bodrum kat, zemin kat, 1.normal kat olarak isimlendirilmiş, ancak inşaat alanı bilgileri kısmında bu katlar 2.bodrum kat, 2.bodrum 1.asma kat, 2.bodrum 2.asma kat, 1.bodrum kat, 1.bodrum 1.asma kat, 1.bodrum 2.asma kat, zemin kat, zemin kat 1.asma kat, zemin kat 2.asma kat olarak adlandırılmışlardır. Projesine göre; 2.bodrum katı 17.458 m^2, 2.bodrum 1.asma katı 2.826 m^2, 2.bodrum 2.asma katı 566 m^2, 1.bodrum katı 14.908 m^2, 1.bodrum 1.asma katı 2.571 m^2, 1.bodrum 2.asma katı 812 m^2, zemin katı 13.658 m^2, zemin kat 1.asma katı 1.943 m^2, zemin kat 2.asma katı 606 m^2 dir.

5.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Rapor konusu projeye ilişkin olarak alınan yeni yapı ruhsatı ile ilk isim değişikliği ruhsatına ait yapı denetim hizmetleri, "Kordonboyu Mahallesi, Ankara Caddesi, Polat İş Merkezi, No:108, İç Kapı No:50, Kartal/İstanbul" adresinde faaliyet gösteren Asdem Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından gerçekleştirilmiştir.

Projenin son isim değişikliği ruhsatına ilişkin yapı denetim hizmetleri ise "Yakuplu Mahallesi, 80. Sokak Sitesi, Konut No:15A, Beylikdüzü/İstanbul" adresinde faaliyet gösteren Katre Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yürütülmüştür.

5.7. Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Konu taşınmaz üzerinde geliştirilen proje için halihazırda ruhsatlar alınmış durumda olup inşai faaliyetler başlamamıştır. Dolayısı ile Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.

5.8. Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar

Rapora konu taşınmaz için Arnavutköy Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Arşiv Dosyasında yapılan incelemelerde de herhangi bir durdurma ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu projeye ilişkin Müteahhitlik Sözleşmesi rapor ekinde sunulmuştur. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının mevzuat gereği doğrudan inşaat faaliyetinde bulunamaması nedeniyle, proje kapsamındaki yapım işleri, arsa sahibi olan Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret A.Ş. ve Farsa Yapı ve Gayrimenkul Tic. Ltd. Şti. ile

Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Ticaret A.Ş. arasında 15.05.2024 tarihinde akdedilen Müteahhitlik Sözleşmesi kapsamında Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Ticaret A.Ş. tarafından üstlenilmiştir.

Söz konusu sözleşme Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret A.Ş. ve Farsa Yapı ve Gayrimenkul Tic. Ltd. Şti. tarafından imzalanmış olup, Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret A.Ş. şirketinin ticaret unvanı 26.03.2025 tarihinde tescil edilen değişiklik ile Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir.

5.10. 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

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili Arnavutköy Belediyesi, Tapu Müdürlüğü ve taşınmazın bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Taşınmaz mevcut imar yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Ayrıca taşınmaz ile ilgili hazırlanmış, ruhsat ve proje bulunmaktadır. Ruhsat ve proje verileri, kat planları ve görselleri rapor ekinde yer almaktadır. Bu çerçevede taşınmaz ile ilgili hazırlanan iş bu değerleme raporu taşınmazın mevcut özelliklerine, teknik ve resmi verilerine ilişkindir. Farklı bir plan/proje uygulanması durumunda analiz ve değerleme sonuçları farklı olabilecektir.

5.11. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Uluslararası Değerleme Standartlarında, En Verimli ve En İyi Kullanım şu şekilde tanımlanır:

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır. Rapora konusu parselin, sahip olduğu mevcut teknik ve fiziksel özellikleri dikkate alındığında en etkin ve verimli kullanım şeklinin imar planı doğrultusunda onaylanmış proje ve ruhsatları dikkate alındığında en etkin ve verimli kullanım şeklinin "Sanayi Projesi" olduğu düşünülmektedir.

5.12. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmaz; "Arsa" niteliğinde olup bünyesinde müşterek/bölünmüş kısımlar mevcut değildir.

5.13. Proje Genel Özellikleri ve Taşınmaz İle İlgili Açıklamalar

- Rapora konu parsel, İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi sınırları içinde yer almaktadır.

Ada/Parsel	Yüzölçümü (m^2)
10702/5	25.691,15

- Parsel, Ömerli Sanayi Bölgesi'nde konumludur.
- Parselin doğusunda bulunan Şeker Caddesi'ne yaklaşık 145 metre, güneyinde bulunan Ecem Caddesi'ne yaklaşık 165 metre cephesi bulunmaktadır.
- Parsel eğimli arazi yapısına ve düzgün geometrik şekle sahiptir.
- Parsel sınırlarını belirleyici unsur bulunmadığından parsel sınırları net olarak belli değildir.
- Alınmış olan yapı ruhsatı eki olan mimari projeye göre parsel üzerine inşa edilecek olan tesis yol kotu altında 6, yol kotu üzerinde 2 olmak üzere toplam 8 kattan oluşacaktır.
- Yapımı planlanan binanın projesine göre; 2.bodrum katı 17.458 m^2, 2.bodrum 1.asma katı 2.826 m^2, 2.bodrum 2.asma katı 566 m^2, 1.bodrum katı 14.908 m^2, 1.bodrum 1.asma katı 2.571 m^2, 1.bodrum 2.asma katı 812 m^2, zemin katı 13.658 m^2, zemin kat 1.asma katı 1.943 m^2, zemin kat 2.asma katı 606 m^2 dir. Toplam satılabilir alanı 55.348 m^2dir.
- Yapı ruhsatına göre, yapımı planlanan binanın toplam inşaat alanı 68.502,45 m^2'dir.

5.14. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu – Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

+ Taşınmazın köşe konumlu olması.
+ Sanayi bölgesinde yer alması,
+ Parselin geometrik şeklinin düzgün olması.
+ Terki bulunmamakta olup net parseldir. Ruhsatı düzenlenmiş olup inşaata başlamaya hazır durumdadır.

Olumsuz Özellikler

- Yüksek değer ihtiva ediyor olmaları nedeniyle kısıtlı alıcı kitlesine hitap etmektedir.
- Gayrimenkul piyasasında son dönemde ciddi belirsizlikler yaşanmaktadır.
- Ülke ekonomisinde yaşanan gelişmelerin kredi faiz oranlarına etkisi,

BÖLÜM 6 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR

6.1. Değerleme Yöntemleri[6]

Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi'nin Yayınlamış olduğu 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'na göre; Aşağıda bahsi geçen üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır.

Bu yaklaşımlar;

(a) Pazar Yaklaşımı, (b) Gelir Yaklaşımı ve (c) Maliyet Yaklaşımı şeklindedir.

6.1.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

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

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir.

Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),

[6] 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'ndan alınmıştır.

(e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

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

6.1.2. Gelir Yaklaşımı

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

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

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

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

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

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

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

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

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

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

6.1.3. Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın,

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

6.1.4. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi

Bu standart bağlamında geliştirme amaçlı mülk, en verimli ve en iyi kullanıma erişilebilmesi için yapılan yeniden geliştirmeler veya değerleme tarihinde planlanan veya devam eden iyileştirmelerle ilgili haklar olarak tanımlanmakta olup aşağıdakileri içermektedir:

(a) binaların inşaatı,

(b) altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,

(c) daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,

(d) mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,

(e) nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi, ve nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.

Geliştirme amaçlı mülk değerlemesinde *UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri* standardında tarif edilen üç temel değerleme yaklaşımı da uygulan*abilir*. Geliştirme amaçlı mülk değerlemesi ile ilgili iki temel yaklaşım bulunmaktadır. Bunlar:

(a) pazar yaklaşımı,

(b) pazar, gelir ve maliyet yaklaşımının bir karışımı olan kalıntı yöntemidir

Bu yaklaşım tamamlanmış "brüt geliştirme değeri"nden geliştirme maliyetleri ile geliştirici kârının geliştirme amaçlı mülkün kalıntı değerine ulaşabilmek için düşülmesine dayanır.

Kalıntı Yöntemi:

Kalıntı yöntemi, geliştirmenin tamamlanması için gerekli olduğu bilinen ve beklenen tüm maliyetler, projenin tamamlanmasıyla ilgili riskler dikkate alınmak suretiyle, projenin tamamlandıktan sonraki beklenen değerinden düşüldükten sonra kalan kalıntı tutarı ifade etmesi nedeniyle bu şekilde adlandırılır. Hesaplanan bu tutar kalıntı değer olarak nitelendirilir. Kalıntı yönteminden türetilen kalıntı değer geliştirme amaçlı mülkün mevcut haliyle pazar değerine eşit olabilir veya olmayabilir.

BÖLÜM 7 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

Gayrimenkulün değerlemesinde genel itibarı ile kullanılabilir olan üç farklı ana değerleme yöntemi bulunmaktadır. Bunlar **"Pazar Yaklaşımı"**, **"Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı"** ve **"Maliyet Oluşumları Yaklaşımı"** yöntemleridir. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesinde bahsi geçen bu üç yaklaşım dolaylı olarak kullanılmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin çalışmalar; mevcut imar durumu, ruhsat ve proje bilgileri dikkate alınarak gerçekleştirilmiştir. Bu kapsamda, rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan sanayi ve lojistik tesislerinin kullanım amaçları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri ve kullanıcı profilleri incelenmiştir.

Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi kapsamında gerçekleştirilecek analizlere veri oluşturmak amacıyla, bölgede yer alan benzer nitelikteki kiralık sanayi ve lojistik tesislerinin birim m^2 kira değerleri araştırılmış; elde edilen veriler Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı çerçevesinde analiz edilmiştir.

Rapora konu taşınmazın değerinin belirlenmesinde, ruhsatlandırılmış proje ve değerleme tarihi itibarıyla gerçekleşmiş imalatlar dikkate alınarak Maliyet Yaklaşımı; projenin yaratması öngörülen gelirler, geliştirme maliyetleri ve yatırımcı beklentileri dikkate alınarak ise Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi kapsamında Kalıntı Yöntemi kullanılmıştır.

7.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar Yaklaşımında, yakın dönemde pazara çıkartılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, gayrimenkul pazar değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak değerleme yapılmıştır. Bulunan emsaller, kullanım amacı, büyüklüğü, imar fonksiyonu, yapılaşma koşulları gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılmış, emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş, ayrıca mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir.

7.1.1. Arsa Değeri Tespiti

Rapor konusu parselin değer tespit çalışmasında bölgedeki satışa sunulmuş arsa emsalleri incelenmiş ve elde edilen veriler aşağıda özetlenmiştir.

- **Emsal 1; Remax 0 (212) 858 04 36**: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Deliklikaya Mahallesi sınırları içerisinde yer aldığı belirtilen," Sanayi Alanı" imarlı ve Emsal:1,50, Hmaks.: Serbest yapılaşma şartlarına sahip olduğu beyan edilen 2.826 m^2 alanlı 306 ada, 5 no.lu parsel için 96.000.000.TL talep edilmektedir. (Birim Değer:33.542,-TL/m^2)
- **Emsal 2; Remax 0 (216) 452 24 00**: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Deliklikaya Mahallesi sınırları içerisinde yer aldığı belirtilen," Sanayi Alanı" imarlı ve Emsal:1,50, Hmaks.: Serbest yapılaşma şartlarına sahip olduğu beyan edilen 2.246 m^2 alanlı 250 ada, 36 no.lu parsel için 80.000.000.-TL talep edilmektedir. (Birim Değer:35.618,-TL/m^2)

- **Emsal 3; Turyap 0 (212) 824 48 26**: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Deliklikaya Mahallesi sınırları içerisinde yer aldığı belirtilen," Sanayi Alanı" imarlı ve Emsal:1,50, Hmaks.: Serbest yapılaşma şartlarına sahip olduğu beyan edilen 3.020 m^2 alanlı parsel için 114.000.000.-TL talep edilmektedir. (Birim Değer:37.748,-TL/m^2)
- **Emsal 4; Livane Gayrimenkul 0 (212) 854 22 12**: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Deliklikaya Mahallesi sınırları içerisinde yer aldığı belirtilen," Sanayi Alanı" imarlı ve Emsal:1,50, Hmaks.: Serbest yapılaşma şartlarına sahip olduğu beyan edilen 2.200 m^2 alanlı parsel için 81.000.000,-TL talep edilmektedir. (Birim Değer:36.818,-TL/m^2)
- **Emsal 5; Tohum Gayrimenkul 0 (533) 092 00 02** : Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Ömerli Mahallesi sınırları içerisinde yer aldığı belirtilen," Sanayi Alanı" imarlı ve Emsal:1,50, Hmaks.: Serbest yapılaşma şartlarına sahip olduğu beyan edilen 8.700 m^2 alanlı parsel için 315.000.000,-TL talep edilmektedir. (Birim Değer:36.206,-TL/m^2)
- **Emsal 6; Darphane Gayrimenkul 0 (532) 285 92 55** : Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Deliklikaya Mahallesi sınırları içerisinde yer aldığı belirtilen," Sanayi Alanı" imarlı ve Emsal:1,50, Hmaks.: Serbest yapılaşma şartlarına sahip olduğu beyan edilen 5.751m^2 alanlı 304 ada 4 parsel için 235.000.000,-TL talep edilmektedir. (Birim Değer:40.862,-TL/m^2)
- **Emsal 7; Büyütüç Emlak 0 (212) 830 30 43** : Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Deliklikaya Mahallesi sınırları içerisinde yer aldığı belirtilen," Sanayi Alanı" imarlı ve Emsal:1,50, Hmaks.: Serbest yapılaşma şartlarına sahip olduğu beyan edilen 36.000 m^2 alanlı parsel için 1.360.000.000,-TL talep edilmektedir. (Birim Değer:37.778,-TL/m^2)
- **Emsal 8; Atlas Gayrimenkul 0 (212) 597 85 85** : Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Ömerli Mahallesi sınırları içerisinde yer aldığı belirtilen," Sanayi Alanı" imarlı ve Emsal:1,50, Hmaks.: Serbest yapılaşma şartlarına sahip olduğu beyan edilen ve ruhsatı alınmış 4.770 m^2 alanlı parsel için 188.000.000,-TL talep edilmektedir. (Birim Değer:39.412,-TL/m^2)

ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Mecidiyeköy Mahallesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4 K:1 Şişli / İSTANBUL

Arsa emsal haritası aşağıda verilmiştir.

Yapılan araştırmalarda; ekspertiz konusu taşınmaza yakın sayılabilecek konumda arsa emsallerine ulaşılmıştır. Yukarıda belirtilen emsal bilgileri, çevre sakinleri ve çevre esnafından / sahibinden / emlak firmalarından / basından / internetten aynen alınıp aktarılan bilgilerdir. Ayrıca şirketimiz mevcut data bilgileri ile mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir.

Rapora konu olan arsa nitelikli taşınmazın Pazar değerinin doğru bir şekilde belirlenebilmesi amacıyla, ilgili bölgedeki satışa sunulmuş benzer gayrimenkuller titizlikle incelenmiştir. Bu inceleme sürecinde, emsal taşınmazların piyasa koşullarına göre fiyatlandırma analizleri yapılmış, değerleme çalışması sonuçlandırılmıştır.

Elde edilen 8 adet emsal verileri konumları, imar özellikleri, topoğrafik yapıları ve benzer özelikleri çerçevesinde rapor konusu parsel ile kıyaslanmış ve parselin değerine ulaşmak için bu kriterler doğrultusunda düzeltmeler getirilmiştir.

Söz konusu tablolarda rapor konusu parselin birim değerine ulaşmak için emsal taşınmazların satışa sunulun birim değerlerine emsal taşınmazların konu parsele oranla olumlu özellikleri için negatif (-) düzeltme oranları, olumsuz özellikleri için pozitif (+) düzeltme oranları uygulanmıştır.

PAZAR DEĞERİ İÇİ YAPILAN ÇALIŞMALAR

Emsal No	Yüzölçüm (m^2)	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m^2)	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değer (TL/m^2)	Büyüklük Fiziksel Mülkiyet Düzeltmesi	Cadde Üzeri Konumlanmaya Dair Düzeltmesi	Proje Geliştirmeye Elverişlilik	İmar Verilerine Göre Düzeltme	Düzeltilmiş Birim Değer (TL)
1	2.862	SANAYİ	1,50	96.000.000	33.543	5%	31.866	-10%	5%	15%	0%	35.052
2	2.246	SANAYİ	1,50	80.000.000	35.619	10%	32.057	-10%	5%	15%	0%	35.263
3	3.020	SANAYİ	1,50	114.000.000	37.748	10%	33.974	-10%	5%	15%	0%	37.371
4	2.200	SANAYİ	1,50	81.000.000	36.818	10%	33.136	-10%	5%	15%	0%	36.450
5	8.700	SANAYİ	1,50	315.000.000	36.207	10%	32.586	-5%	5%	15%	0%	37.474
6	5.751	SANAYİ	1,50	235.000.000	36.925	10%	33.233	-10%	5%	5%	0%	33.233
7	36.000	SANAYİ	1,50	1.360.000.000	37.778	10%	34.000	0%	5%	15%	0%	40.800
8	4.770	SANAYİ	1,50	188.000.000	36.925	10%	33.233	-10%	5%	15%	0%	36.556
											Ortalama Birim Değer (~ TL/m^2)	**~36.525**

Elde edilen tüm bu veriler ışığında değerleme konusu parselin birim değeri **36.525-TL/m^2** takdir ve hesap edilmiştir.

Ada/ Parsel No	Yüzölçümü (m^2)	Malik	Hissesi	Hissesine Düşen Arsa Miktarı	Birim Değer (m^2)	Toplam Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Toplam Değeri (TL)
10702/5	25.691,15	Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	286273/513823	14.313,65	36.525	522.806.066,25	**522.806.000**
		Farsa Yapı ve Gayrimenkul Ticaret LTD. ŞTİ.	227550/513823	11.377,50	36.525	415.563.187,50	**415.563.000**
			TOPLAM	**25.691,15**	**PARSELİN TOPLAM DEĞERİ (TL)**		**938.369.000**

7.1.2. Sanayi Tesisleri Kira Değeri Tespiti

Rapor konusu parsel üzerinde geliştirilmesi planlanan Bakırcı Ömerli Lojistik Merkezi Projesi gelir yöntemi çalışmasında kullanılmak üzere bölgedeki kiraya sunulmuş sanayi tesisleri incelenmiştir. Pazar değerinin doğru bir şekilde belirlenebilmesi amacıyla elde edilen veriler aşağıda özetlenmiştir.

- **Emsal 1; Büyüteç Consultancy 0 (212) 830 30 43**: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Ömerli Mahallesi sınırları içerisinde yer aldığı belirtilen 25.000 m^2 kapalı alanlı olarak pazarlanan, 22.500 m^2 olduğu düşünülen fabrika için 6.750.000.TL talep edilmektedir. (Birim Değer:300,-TL/m^2)
- **Emsal 2; Coldwell Banker 0 (212) 824 22 22**: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Deliklikaya Mahallesi sınırları içerisinde yer aldığı belirtilen 10.000 m^2 kapalı alanlı olarak pazarlanan, 9.000 m^2 olduğu düşünülen fabrika için 3.500.000.TL talep edilmektedir. (Birim Değer:389,-TL/m^2)
- **Emsal 3; Büyüteç Consultancy 0 (212) 830 30 43**: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Ömerli Mahallesi sınırları içerisinde yer aldığı belirtilen 7.800 m^2 kapalı alanlı olarak pazarlanan, 7.000 m^2 olduğu düşünülen fabrika için 2.600.000.TL talep edilmektedir. (Birim Değer:371,-TL/m^2)
- **Emsal 4; Ölmez Emlak 0 (507) 773 28 77**: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Deliklikaya

Mahallesi sınırları içerisinde yer aldığı belirtilen 4.750 m^2 kapalı alanlı olarak pazarlanan, 4.250 m^2 olduğu düşünülen fabrika için 1.600.000.TL talep edilmektedir. (Birim Değer:376,-TL/m^2)

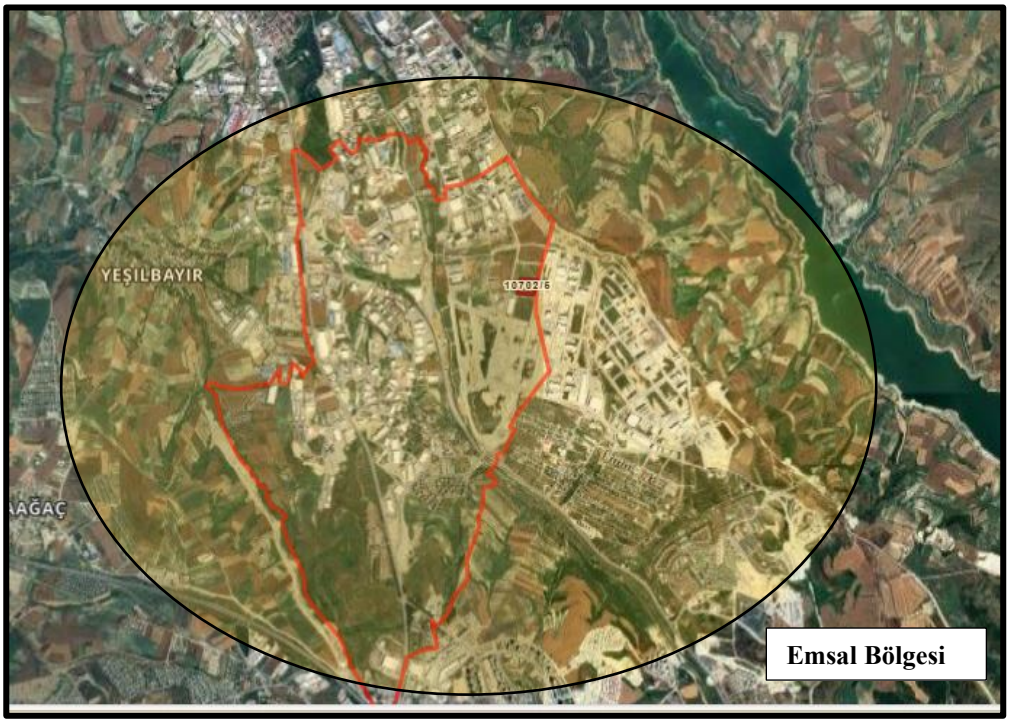
- **Emsal 5; Türkeş Grup 0 (212) 873 00 17**: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Deliklikaya Mahallesi sınırları içerisinde yer aldığı belirtilen 3.900 m^2 kapalı alanlı olarak pazarlanan, 3.600 m^2 olduğu düşünülen fabrika için 1.280.000.TL talep edilmektedir. (Birim Değer:356,-TL/m^2)
- **Emsal 6; Türkeş Grup 0 (541) 652 62 27**: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Deliklikaya Mahallesi sınırları içerisinde yer aldığı belirtilen 2.600 m^2 kapalı alanlı olarak pazarlanan, 2.300 m^2 olduğu düşünülen fabrika için 1.075.000.TL talep edilmektedir. (Birim Değer:467,-TL/m^2)

Ayrıca Yapılan bölge araştırmaları sonucunda, Hadımköy Mahallesi, 10661 Ada, 3 Nolu Parsel üzerinde yer alan, toplam 43.000 m^2 alana sahip sanayi tesisinin Kıraç Gayrimenkul tarafından kiraya verildiği tespit edilmiştir.

Bu kapsamda:

- *Skechers, -1. katı, 2024 yılının ilk çeyreğinde (1Ç2024), metrekare başına 9 Amerikan doları kira bedeliyle kiralamıştır.*
- *Şok Market, -1. katı, 2024 yılının üçüncü çeyreğinde (3Ç2024), metrekare başına 9,8 Amerikan doları kira ile kiralamıştır.*

Emsal haritası aşağıda verilmiştir.



Rapora konu parsel üzerinde geliştirilmekte olan Bakırcı Ömerli Lojistik Merkezi Projesi 'ne 7.3 Gelir Yaklaşımı ile Değer Tespiti bölümünde faydalanmak üzere sanayi alanlarının ortalama kira birim değeri belirlenmeye

çalışılmış olup, bölgedeki benzer nitelikteki fabrikalardan örnekler sunulmuştur. Yukarıda görüleceği üzere bölgede fabrika kira ortalama birim değeri 275 – 420 TL/m^2 seviyelerinde olduğu tespit edilmiştir.

Rapor konusu sanayi tesisinin ortalama birim değerine ulaşmak için emsal fabrikalardan kiraya sunulan taşınmazların ortalama birim değerlerine konu projeye oranla olumlu özellikleri için negatif (-) düzeltme oranları, olumsuz özellikleri için pozitif (+) düzeltme oranları uygulanmıştır. Ve aşağıda tabloda düzeltilmiş kira birim değerine ulaşılmıştır.

Emsal No	Kapalı Alan	Talep Edilen Kira Değeri	Kira Birim Değeri (TL/m^2)	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değeri (TL/m^2)	Büyüklük Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	Fiziksel Özellik Düzeltmesi	Ulaşılabilirlik	Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m^2)
1	22.500,00	6.750.000,00	300	5%	285	-5%	5%	10%	10%	342,00
2	9.000,00	3.500.000,00	389	10%	350	-10%	10%	5%	5%	385,00
3	7.000,00	2.600.000,00	371	5%	353	-10%	5%	10%	5%	388,14
4	4.250,00	1.600.000,00	376	10%	339	-10%	10%	10%	5%	389,65
5	3.600,00	1.280.000,00	356	5%	338	-10%	5%	10%	5%	371,56
6	2.300,00	1.075.000,00	467	10%	421	-15%	5%	5%	5%	420,65
									Ortalama Birim Değeri (TL/m^2)	**~385**

7.2. Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Maliyet Oluşumları Analizi

Değerlemesi yapılan 10702 ada 5 parselde mimari proje onaylanmış ruhsat belgesi alınmıştır. Pazar yaklaşımına göre arsa değeri tespit edilerek, bu takdire bağlı olarak elde edilen rapora konu parselin arsa değerinin üzerine, mevcut durumda gerçekleşen fiziksel inşaat maliyetleri ve geliştirme maliyeti eklenmesi ile toplam değere ulaşılmıştır. İnşaat Maliyeti hesaplanırken ruhsat alanı olan 68.502,45 m^2 olan inşaat alanı kullanılmıştır.

Proje yatırım maliyetinin hesaplanmasında işlevsel kullanım alanları referans alınması dışında inşaat birim m^2 değerleri de göz önüne alınmıştır.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 2025 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyeti verilerinden faydalanılmıştır. Rapora konu taşınmazın ruhsat belgelerinde geliştirilmesi planlanan projenin yapı grubu 3A olarak belirtilmiştir.

Buna göre 2025 yılı birim maliyetleri;

3A yapı grubu için 17.100 TL/m^2

Farklı resmi kurumlarca açıklanan çeşitli yapı birim maliyetleri bulunmaktadır. Ancak bu yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. Ayrıca inşaat

maliyetlerinin döviz kuruna endeksli olması ve döviz kurundaki ani dalgalanmalar nedeni ile piyasa koşullarının kurumlarca belirli dönemlerde belirlenen yapı birim maliyetlerinden çok farklı olduğu görülmektedir. Tüm bu hususlar dikkate alındığında, yapılan piyasa araştırmalarında güncel bina maliyetleri dikkate alınarak aşağıdaki gibi öngörülmüştür.

Parsel üzerinde geliştirilecek projenin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 2025 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyeti verilerinden yaklaşık %15 fazla olacağı öngörülmüştür ve yaklaşık (19.665) ~20.000 TL/m^2 olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Altyapı maliyetinin Toplam Bina Maliyetinin %20'si oranında olacağı öngörülmüştür.

Diğer maliyet giderleri altında Mühendislik ve Mimarlık ücretinin toplam bina maliyetinin %3'ü oranında olacağı, Proje Yönetim Giderleri & Yapı Denetim ücretinin toplam bina maliyetinin %2,5'u oranında olacağı, Yatırımcı Sabit Giderinin toplam bina maliyetinin %2'si oranında olacağı, Yasal İzinler ve Danışmanlık ücretinin toplam bina maliyetinin %2'si oranında olacağı kabul edilmiştir.

Tüm bu varsayımlar ve genel kabuller ile değerlemeye konu parsel için ön görülen maliyet kabulleri aşağıdaki tabloda belirtildiği gibidir.

10702 ADA 5 PARSEL MALİYET HESAPLARI			
Arsa Alanı m^2	**25.691,15**		
Toplam Alan Kullanımı m^2	**68.502,45**		
	Miktar	**Birim Maliyet**	**Toplam Maliyet**
	m^2	**TL/m^2**	**TL**
BİNA MALİYETLERİ			
Sanayi Tesisi Alanı	68.502,45	20.000,00	1.370.049.000
Toplam İnşaat Alanları	68.502,45		
TOPLAM BİNA MALİYETİ,TL			**1.370.049.000**
BİNA DIŞI MALİYETLER,TL			
Altyapı Maliyeti	20%		274.009.800
TOPLAM BİNA DIŞI MALİYETLER, TL			**274.009.800**
TOPLAM BİNA VE BİNA DIŞI MALİYETLER,TL			**1.644.058.800**
DİĞER MALİYETLER			
Müh. & Mim. Ücretleri	3,0%		49.321.764
Proje Satış/Pazarlama ve Yönetim Giderleri	2,5%		41.101.470
Geliştirici Genel Giderleri	2,0%		32.881.176
Yasal İzinler & Danışmanlık	2,0%		32.881.176
TOPLAM DİĞER MALİYETLER,TL			**156.185.586**
TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ,TL			**1.800.244.000**
GİYDİRİLMİŞ BİRİM MALİYET,TL			**26.280**

Yapılan hesaplamalar sonucunda ulaşılan toplam inşaat maliyeti ile Pazar Yaklaşımı kapsamında takdir edilen arsa değerinin toplamı, projenin nihai değerini yansıtmaktadır.

PROJENİN NİHAİ DEĞERİ	
ARSA DEĞERİ (TL)	938.369.000,00
PROJENİN TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ (TL)	1.800.244.000,00
PROJENİN NİHAİ DEĞERİ (TL)	2.738.613.000,00
Farsa Yapı ve Gayrimenkul Ticaret Limited Şirketi V – 227550/513823	1.212.813.339
Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – 286273/513823	1.525.799.661

Bakırcı Ömerli Lojistik Merkezi Projesi için gerekli ruhsatlar ve projeler onaylanmış olup, ilgili resmi kurum ve kuruluşlardan gerekli izinler alınmıştır. Bu aşamaya kadar geliştirilen projeye ilişkin mimarlık ve mühendislik hizmetleri, yasal izin süreçleri, danışmanlık hizmetleri ve benzeri giderlere katlanılmıştır.

Ayrıca şirket tarafından ibraz edilen muhasebe kayıtlarının incelenmesi neticesinde, özkaynak yapısı içerisinde finansman yükünün (kredi vb.) yaklaşık %1 seviyesinde olduğu anlaşılmıştır. Söz konusu husus ile proje geliştirme sürecinde katlanılan genel yönetim, koordinasyon ve organizasyon giderleri birlikte değerlendirilerek, maliyet yaklaşımı kapsamında geliştirici genel giderleri hesaplamalara dahil edilmiştir.

Projenin arsa değeri + mevcut inşaat seviyesine ilişkin maliyet değeri hesaplanırken, sahada yapılan tespitler ile müşteri tarafından ibraz edilen bilgi ve belgeler doğrultusunda hazırlanan ve rapor ekinde sunulan inşaat seviye tablosu esas alınmış, değerleme tarihi itibarıyla projenin gerçekleşme seviyesinin %5 olduğu kabul edilerek hesaplamalarda kullanılmıştır.

PROJENİN ARSA DEĞERİ + MEVCUT İNŞAAT SEVİYESİNE İLİŞKİN MALİYET	
Arsa Değeri (TL)	938.369.000
Projenin Gerçekleşen İnşaat Maliyeti (TL)	90.012.200
Arsa Değeri + Gerçekleşmiş İnşaat Maliyeti Değeri (TL)	1.028.381.200
Farsa Yapı ve Gayrimenkul Ticaret Limited Şirketi V – 227550/513823	455.425.588
Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – 286273/513823	572.955.612

7.3. Gelir Yaklaşımı ile Değeri Tespiti

Geliştirme amaçlı mülk değerlemesi kapsamında gelir yaklaşımı ve kalıntı yöntemi kullanılarak rapor konusu taşınmazın değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

Bu yöntemde, geliştirilen projenin tamamlanması için gereken tüm maliyetler ve gelirlerin proje ile ilgili riskleri de dikkate alınarak bir nakit akış tablosuna yansıtılması beklenilmektedir. Bu nedenle nakit akışları tablosuna projenin tamamlanması için gerekli olan tüm maliyetler yansıtılmış olup nakit akışları tablosunda proje gelirleri irdelenmiştir. Projeden elde edilecek toplam gelirlerin bugünkü değeri hesaplanmış ve bu değerin projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerini yansıtacağı kabul edilmiştir.

7.3.1 Arsa Üzerinde Geliştirilmekte Olan Projenin Değerlendirilmesi

Rapora konu parsel üzerinde geliştirilecek olan Bakırcı Ömerli Lojistik Merkezi Projesi'nin gelir getiren bir mülk olması, iyi bir konumda yer alması ve kiralanabilir alan büyüklüğü gayrimenkul piyasası için avantaj olarak kabul edilebilir. Bu tarz taşınmazlara ilgi duyan yatırımcı sayısı ve birebir emsal teşkil edebilecek nitelikte taşınmaz emsali az sayıdadır. Bu sebeple gayrimenkulün pazar değerine ulaşırken 2. bir yöntem olarak İndirgenmiş Nakit Akışları yöntemi kullanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş olan 14.03.2022 tarih ve 237 sayılı yeni yapı ruhsatı ile 09.05.2024 tarih ve 878 sayılı ve 22.12.2025 tarih ve 2508 sayılı isim değişikliği ruhsatlarına göre yapımı planlanan Bakırcı Ömerli Lojistik Merkezi Projesi'nin toplam inşaat alan 68.502,45 m^2 olacaktır.

Ayrıca söz konusu ruhsatın eki olan onaylı mimari projesi bulunmaktadır. Projesinde kat planlarında kat isimleri 6.bodrum kat, 5.bodrum kat, 4.bodrum kat, 3.bodrum kat, 2.bodrum kat, 1.bodrum kat, zemin kat, 1.normal kat olarak isimlendirilmiş, ancak inşaat alanı bilgileri kısmında bu katlar 2.bodrum kat, 2.bodrum 1.asma kat, 2.bodrum 2.asma kat, 1.bodrum kat, 1.bodrum 1.asma kat, 1.bodrum 2.asma kat, zemin kat, zemin kat 1.asma kat, zemin kat 2.asma kat olarak adlandırılmışlardır. Projesine göre; 2.bodrum katı 17.458 m^2, 2.bodrum 1.asma katı 2.826 m^2, 2.bodrum 2.asma katı 566 m^2, 1.bodrum katı 14.908 m^2, 1.bodrum 1.asma katı 2.571 m^2, 1.bodrum 2.asma katı 812 m^2, zemin katı 13.658 m^2, zemin kat 1.asma katı 1.943 m^2, zemin kat 2.asma katı 606 m^2 dir. Hesaplamalarda İndirgenmiş Nakit Akımları uygulanırken proje bir bütün halinde düşünülmüş olup ruhsatta belirtilen toplam inşaat alanı dikkate alınmıştır.

Net Bugünkü Değer hesabında artık değer yöntemi kullanılmış olup, taşınmazın 01.12.2025 tarihinden itibaren işletileceği ve 2035 yılı sonunda, diğer bir ifadeyle projeksiyon döneminin 10. yılının sonunda elden çıkarılacağı kabul edilmiştir. Projeksiyon dönemi sonunda oluşacak devir bedelinin hesaplanmasında, taşınmazın 10 yıllık işletme süreci boyunca maruz kalacağı fiziksel yıpranma, bakım-onarım ve yenileme giderleri, ekonomik ömründeki azalma, bölgedeki sanayi tesisi dinamikleri, piyasa koşulları ve yatırımcıların dönem sonundaki getiri beklentileri dikkate alınmıştır. Bu kapsamda, dönem sonundaki olası riskleri yansıtmak ve daha ihtiyatlı bir yaklaşım benimsemek amacıyla %6,00 kapitalizasyon oranı kullanılmıştır.

Varsayımlar

- ✓ Nakit akışları hesapları yapılırken tüm gelir ve giderler Türk Lirası bazındadır.
- ✓ Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- ✓ Sanayi alanlarında kira artış oranının ve maliyet artış oranının ilk 3 yıl %30, 4. yılda %28 ve diğer yıllarda %25 olacağı varsayılmıştır.
- ✓ Çalışmalara KDV ve vergi dâhil edilmemiştir.
- ✓ Projedeki inşaatın 2027 yılı sonunda tamamlanacağı varsayılmıştır.
- ✓ Projenin tamamının 2028 yılı itibarıyla kiralanmaya başlanacağı varsayılmıştır. Doluluk oranları belirlenirken; taşınmazın bulunduğu bölgedeki sanayi ve lojistik amaçlı gayrimenkullere yönelik talep düzeyi, mevcut ve planlanan arz miktarı, kiralama süreçlerinin kademeli olarak gerçekleşeceği öngörüsü, benzer nitelikteki projelerin doluluk performansları ve piyasa koşulları birlikte değerlendirilmiştir. Bu kapsamda, projenin işletmeye alınmasını takip eden dönemde kiralamaların kademeli olarak gerçekleşeceği kabul edilmiş olup, 2028 yılında %60, 2029 yılında %65, 2030 yılında %70, 2031 yılında %75, 2032 ve 2033 yıllarında %80, 2034 yılında %85 ve 2035 yılında %90 doluluk oranına ulaşacağı varsayılmıştır.
- ✓ 2025 yılı için aidat giderinin metrekare birim değerinin 12 TL/m^2 olacağı öngörülmektedir. Projenin kiralama sürecinin 2027 yılında başlaması öngörüldüğünden, bu tarihe kadar olan döneme ilişkin yönetim ve işletme gelirleri kayıp olarak değerlendirilmiştir.
- ✓ Ayrıca diğer işletme giderleri, bina sigortası, emlak vergisi ve yenileme bakım gideri için toplam gelirlerin %12'si oranında gider olacağı varsayılmıştır.
- ✓ İndirgeme oranının belirlenmesinde, gayrimenkul geliştirme projelerinin taşıdığı risklerin ve yatırımcı beklentilerinin sağlıklı bir şekilde yansıtılabilmesi amacıyla "riskleri toplama yaklaşımı" kullanılmıştır. Bu yaklaşım kapsamında indirgeme oranı; yatırımcının herhangi bir risk üstlenmeksizin elde edebileceği getiriyi ifade eden risksiz getiri oranı ile değerleme konusu taşınmaza ve projeye özgü riskleri yansıtan risk priminin toplamı olarak hesaplanmıştır. Böylelikle projeye ilişkin hukuki, teknik, ekonomik ve sektörel risklerin nakit akımları üzerindeki etkisi indirgeme oranına yansıtılmıştır.
- ✓ Risksiz getiri oranının belirlenmesinde, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası verileri doğrultusunda uzun vadeli devlet iç borçlanma senetleri esas alınmıştır. Bu kapsamda 13.12.2028 vadeli Devlet Tahvili referans alınmış olup, ilgili tahvilin kupon faiz oranı ve kupon dönemi dikkate alınarak risksiz getiri oranı %19,96 olarak hesaplanmıştır. (Kupon Faiz Oranı : %9,98, Kupon Dönemi : 6 Ay ve Hesaplanan Risksiz Getiri Oranı : %19,96)
- ✓ Risk primi belirlenirken; ülke ve makroekonomik riskler, bölgesel riskler, proje geliştirme riskleri ile operasyonel ve yönetimsel riskler birlikte değerlendirilmiştir. Ayrıca gayrimenkul yatırımlarının finansal

varlıklara kıyasla daha düşük likiditeye sahip olması, yatırımın nakde dönüş süresine ilişkin belirsizlikler ve bu süreçte oluşabilecek fırsat maliyetleri de dikkate alınmıştır. Risk Primi : %10,04

- ✓ Bununla birlikte değerleme konusu projenin mevcut gelişim seviyesi, kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin imzalanmış olması, yapı ruhsatlarının alınmış olması, inşaatın tamamlanamama riski, inşaat maliyetlerinde meydana gelebilecek artışlar, satış hızında ve satış değerlerinde oluşabilecek sapmalar, piyasa talebinde meydana gelebilecek değişimler ile genel ekonomik koşulların proje üzerindeki olası etkileri değerlendirilerek risk primi %10,04 olarak kabul edilmiştir.
- ✓ Yukarıda açıklanan kabuller doğrultusunda, risksiz getiri oranı ile proje ve piyasa risklerini yansıtan risk priminin toplamından oluşan indirgeme oranı %30,00 olarak takdir edilmiş ve İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi'nde kullanılmıştır.
- ✓ Nakit akışında toplam gelirlerin belirlenmesinde emsal karşılaştırma yöntemi ile özetlenen kiralık fabrika tesislerinin ortalama birim m^2 fiyatı göz önünde bulundurulmuştur. Bunun için raporum 7.1.2 bölümünde yapılan bölge araştırmasından faydalanılmış olup geliştirilecek proje için kira m^2 birim değeri 385,-TL alınmıştır.
- ✓ Maliyetlerin belirlenmesinde ise raporumuz 7.2 bölümünde maliyet yaklaşımında gösterilmiş olan toplam yapı maliyeti göz önünde bulundurulmuştur.
- ✓ Yukarıda yapılan kabuller ve hesaplanan değerlere göre projenin indirgenmiş nakit akımları analizi rapor ekimizde sunulmuştur.

Yapılan nakit akışına göre her dönemki toplam gelirlerin giderlerden çıkartılması ile net gelir hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %30 indirgeme oranı kabul edilerek geliştirilecek projenin nihai değeri **3.489.686.682,-TL** ve Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin payına tekabül eden nihai değeri **1.944.255.270.-TL** olarak tespit edilmiştir.

BÖLÜM 8 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Ulaşılan Değerler ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Açıklanması

Rapora konu taşınmazın değerinin belirlenmesi için "Maliyet Yaklaşımı" ile "Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi" kapsamında "Kalıntı Yöntemi" kullanılmıştır. Belirtilen yaklaşımlarda sonuca ulaşmak için dolaylı olarak "Pazar Yaklaşımı"'na da yer verilmiştir.

"Pazar Yaklaşımı Yöntemi" kullanılarak rapora konu arsanın (10702 ada 5 parselin) pazar değeri **938.369.000,-TL** kıymet takdir olunmuştur. Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin hissesine düşen arsa değeri ise **522.806.000,-TL'**dır.

Maliyet Yaklaşımı Yöntemi kapsamında; projenin arsa değeri ile mevcut inşaat seviyesine ilişkin maliyet değeri toplamı 1.028.381.200,-TL olarak hesaplanmış, bu değer üzerinden Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin hissesine düşen kısım için 572.955.612,-TL kıymet takdir edilmiştir.

Gayrimenkulün tarihindeki pazar değerini tespit edebilmek için en doğru yöntem, Bakırcı Ömerli Lojistik Merkezi Projesi için elde edeceği gelir ve giderlerin tahmin edilerek ortaya çıkan net nakit akışının bugünkü değerini hesaplamaktır. Bu hesaplama ise gelir indirgeme yaklaşımı bölümünde yapılmıştır. Bu kapsamda nihai değer takdirinde "gelir indirgeme yöntemiyle" hesaplanan değerin takdir edilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

DEĞER TANIMI	MALİYET YAKLAŞIMI	GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI
PROJENİN NİHAİ DEĞER TAKDİRİ (TL)	2.738.613.000	3.489.686.682
BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN PAYINA DÜŞEN NİHAİ DEĞER TAKDİRİ (TL)	1.525.799.661	1.944.255.270

8.2. Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler Hakkında Görüş

Raporumuz içeriğinde; "5.5." ve "5.6." başlıkları altında belirtildiği üzere İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, rapora konu proje için yapı ruhsatı alınmış ve projeleri onaylanmış fakat inşaat başlamamıştır. İnşaatının tamamlanmasının ardından iskan belgesinin alınıp kat mülkiyeti kurularak cins tahsislerinin yapılması ile yasal sürecinin tamamlanacağı öngörülmektedir.

8.3. Gayrimenkuller, Üzerindeki Takyidatlar Hakkında Görüş ve Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Raporumuz içeriğinde; "5.2.1" başlığı altında belirtildiği üzere taşınmazların tapu kayıtlarında yapılan incelemelere göre; üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

8.4. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren 5 Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Taşınmaz üzerinde projesi onaylanmış ve ruhsatı alınmış Hadımköy Lojistik ve Sanayi Tesisi Merkezi projesi geliştirilmekte olup halihazırda inşaat başlamamıştır.

8.5. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmaz bu kapsam dışındadır.

8.6. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmaz, İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi sınırları içerisindeki 10702 ada 5 no.lu parseldir. Gayrimenkulün tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur.

Gayrimenkullerin mülkiyet ve takyidatlarında yapılan incelemede;

Tebliğin 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır.

Taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Bu sebeple devrini ve değerini etkileyecek herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Bu sebeple Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 286273/513823 hisse sahibi olduğu İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi sınırları içerisindeki 10702 ada 5 no.lu parselin Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde şirketin portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

Taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Gayrimenkul Projesi" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

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

BÖLÜM 9 SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bakırcı GYO A.Ş.'nin talebi üzerine, SPK mevzuatı ve sözleşme gereği İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 10702 ada 5 parsel üzerinde ruhsatlandırılmış Sanayi ve Lojistik Merkezi Projesi'nin 31.12.2025 tarihi itibarıyla mevcut durum değeri ile Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin hissesine düşen kısmının mevcut durum değerinin tespit edilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Ayrıca, söz konusu projenin nihai değeri ile Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin hissesine düşen kısmının nihai değeri takdir edilmiştir.

Bu rapor; konu gayrimenkulün mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, yapılacak projenin ve iç mekânların özellikleri, kullanım amacı ve inşaat kalitesi, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ve bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır. Bu hususları doğrultusunda, değerleme uzmanının hazırlamış olduğu ve raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususların geçerliliğine katılıyor, gayrimenkulün değerine yönelik ortaya konan değerlendirmeyi doğru ve yerinde buluyoruz.

9.2. Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkul piyasasının ve ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkullerin değerine etki eden olumlu olumsuz faktörler, müşteri-resmi kurumlardan edinilen şifahi ve onaylı bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek, yapılan hesaplamalar doğrultusunda, bugüne kadar yapmış olduğumuz değerleme çalışmalarımızdan edinilen bilgi ve tecrübelerden de yararlanılarak nihai değere ulaşılmıştır.

İş bu nihai değer iş bu raporun düzenlenme tarihi itibariyle uygulanabilir olup taşınmazın peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası cinsinden nihai değer takdiri yapılmıştır. Sonuç olarak 31.12.2025 itibariyle geliştirme yaklaşımına göre kanaat getirilen ve takdir edilen KDV hariç ve KDV dahil toplam piyasa değeri aşağıda tabloda gösterilmiştir.

PROJENİN NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	
KDV HARİÇ	**KDV DAHİL**
3.489.686.682,-TL	**4.187.624.019,-TL**
PROJENİN BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. PAYINA DÜŞEN NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	
KDV HARİÇ	**KDV DAHİL**
1.944.255.270,-TL	**2.333.106.324,-TL**

- *31.12.2025 tarihi itibariyle TCMB döviz satış kuru 1 USD: 42,9229-TL 'dır.*
- *Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.*
- *KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.*
- *Bu raporu talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.*
- *Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın rapor tamamen veya kısmen yayımlanamaz.*
- *Rapor veya raporda yer alan değerleme rakamları ya da değerleme faaliyetinde bulunan personel adları veya mesleki nitelikleri referans verilemez.*
- *Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.*

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
DEĞERLEME UZMANI	**SORUMLU DEĞERLEME UZMANI**	**SORUMLU DEĞERLEME UZMANI**
Dilara SÜRMEN **(SPK Lisans No: 401437)**	**Onur Öktem YILDIRIM** **(SPK Lisans No: 404901)**	**Hüseyin ÇİNAR** **(SPK Lisans No:400615)**

ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Mecidiyeköy Mahallesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4 K:1 Şişli / İSTANBUL

BÖLÜM 10 UYGUNLUK BEYANI VE KABULLER

UYGUNLUK BEYANIMIZ

- *Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;*
- *Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;*
- *Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerleme konusunu oluşturan mülk ile herhangi bir ilişkimiz olmadığını ve gelecekte ilişkisinin bulunmayacağını;*
- *Rapor konusu gayrimenkul/gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;*
- *Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;*
- *Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğimizi;*
- *Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;*
- *Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;*
- *Değerleme olarak mülkü kişisel olarak denetlediğimizi ve ilgili resmi kurumlarda gerekli araştırmaları yapmış olduğumuzu;*
- *Rapor içeriğinde belirtilen değerleme uzmanı/uzmanları dışında hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;*
- *Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olamayacağımızı;*
- *Rapor içeriğinde belirtilen analizler ve sonuç değerine giden yolda Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uyulduğunu* beyan ederiz.

DEĞERLEME UZMANLARININ DAYANAKLARI, ÖNGÖRÜLERİ VE KABULLERİ

- *Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar güvenilir kabul edilirler.*
- *Bilgi ve belgeler raporda kamu ve kurumlardan elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.*
- *Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır.*
- *Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.*
- *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/bulunmayan/bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerin düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.*
- *Konu mülk ile ilgili değerleme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.*
- *Çalışmalarda bölge zemini ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.*
- *Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Değerleme uzmanlarının bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerleme çalışması yapılmıştır.*