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

BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

2026

BAKIRCI KEMER SİTESİ,
3 ADET İŞYERİ
EYÜPSULTAN/ İSTANBUL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

DILARA SÜRMEN

Bu belge ********** kimlik numarali DILARA SÜRMEN tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 21/08/2026 10:33

Onur Öktem Yildirim

Bu belge ********** kimlik numarali Onur Öktem Yildirim tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 21/08/2026 10:28

Hüseyin Cinar

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	18.02.2026
RAPOR TARİHİ	19.02.2026
REVİZE TARİHİ	17.08.2026
RAPOR NO	BGYO-2512004
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Mimar Sinan Mahallesi, Abdulhamit Han Caddesi, Bakırcı Kemer Sitesi, A Blok, No: 22-24B/22-24C/ 22-24D (BB No: 18-19-20) Eyüpsultan/İstanbul
TAPU BİLGİLERİ	TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen ekli tapu kayıt belgelerine göre, Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Kemerburgaz Mahallesi, 422 ada 6 parsel üzerinde yer alan Bakırcı Kemer projesinde yer alan 3 adet bağımsız bölümdür.
İMAR DURUMU	Eyüpsultan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazlar "15.07.2023 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Kemerburgaz Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında kısmen "Konut+Ticaret Alanı'"nda, kısmen ise "Konut Alanı"nda kaldığı bilgisi alınmıştır.
MEVCUT KULLANIM DURUMLARI	Rapora konu taşınmazlar mevcut durumda işyeri olarak kullanılmaktadırlar.
ÇALIŞMANIN TANIMI	Yukarıda lokasyonu belirtilen projede yer alan ve Şirket mülkiyetinde bulunan 3 adet bağımsız bölümün, 31.12.2025 tarihi itibarıyla Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.
TAŞINMAZLARIN KDV HARİÇ DEĞERİ	**62.355.000,-TL**
TAŞINMAZLARIN KDV DAHİL DEĞERİ	**74.826.000,-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 Gayrimenkullerin 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 GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGE HAKKINDA ANALİZLER 15

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu İl 15

4.2. Gayrimenkulün Bulunduğu İlçe 16

4.2. Gayrimenkulün Bulunduğu Mahalle 17

BÖLÜM 5 GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER 18

5.1. Çevre ve Konum 18

5.2. Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi 20

5.3. Taşınmazlar ve Konumlandıkları Bölgenin İmar Bilgisi 21

5.4. Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler 23

5.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler ile Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 23

5.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler 24

5.7. Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 24

5.8. Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar 24

5.9. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler 24

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 25

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

5.11. En Etkin ve Verimli Kullanımı 25
5.12. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi 25
5.13. Proje Genel Özellikleri ve Taşınmazlar İle İlgili Açıklamalar 25
5.14. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu – Olumsuz Faktörler 26
BÖLÜM 6 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR 27
6.1. Değerleme Yöntemleri 27
BÖLÜM 7 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ 31
7.1. Pazar Yaklaşımı ile Bağımsız Bölümlerin Pazar ve Kira Değeri Tespiti 31
7.2. Gelir Yaklaşımı ile Değeri Tespiti 36
7.3. Maliyet Yaklaşımı ile Değeri Tespiti 37
BÖLÜM 8 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 38
8.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Ulaşılan Değerler ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Açıklanması 38
8.2. Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler Hakkında Görüş 38
8.3. Gayrimenkuller, Üzerindeki Takyidatlar Hakkında Görüş ve Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 38
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 39
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 39
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 39
BÖLÜM 9 SONUÇ 41
9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 41
9.2. Nihai Değer Takdiri 41
BÖLÜM 10 UYGUNLUK BEYANI VE KABULLER 43
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 BGYO-2512004 rapor numarası ile tanzim edilmiş ve 17.08.2026 tarihinde revize edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İş bu rapor, Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine, SPK mevzuatı ve sözleşme gereği İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, tapu kayıtlarında Kemerburgaz Mahallesi, ilgili idaresinde Mimar Sinan Mahallesi, Abdulhamit Han Caddesi üzerinde yer alan Bakırcı Kemer Projesi kapsamındaki A Blok, 18, 19 ve 20 no.lu bağımsız bölümlerin 31.12.2025 tarihi itibarıyla Türk Lirası cinsinden Pazar değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

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 pazar değeri, 01.12.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine uygun olarak yürütülen, değerleme çalışması sonucunda 18.02.2026 tarihi itibarıyla belirlenmiş ve 19.02.2026 tarihinde de 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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi talebine istinaden, Şirket portföyünde bulunan taşınmazlar için 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 Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkullerin de yer aldığı, tarafımızca Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında daha önce hazırlanmış 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	17.02.2025
RAPOR TARİHİ	19.02.2025
RAPOR NO	BTY-2501014
TAŞINMAZLARIN KDV HARİÇ DEĞERİ	**113.756.500,-TL**
TAŞINMAZLARIN KDV DAHİL DEĞERİ	**136.507.800,-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

İş bu rapor, Bakırcı GYO A.Ş.'nin talebi üzerine İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Mimar Sinan Mahallesi, Abdulhamit Han Caddesi üzerinde yer konumlu Bakırcı Kemer Projesi kapsamındaki 3 adet bağımsız bölümün 31.12.2025 tarihi itibari ile Pazar değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır. Değerleme raporuyla ilgili tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

BÖLÜM 3 DEMOGRAFİ, EKONOMİ VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ GENEL DURUM

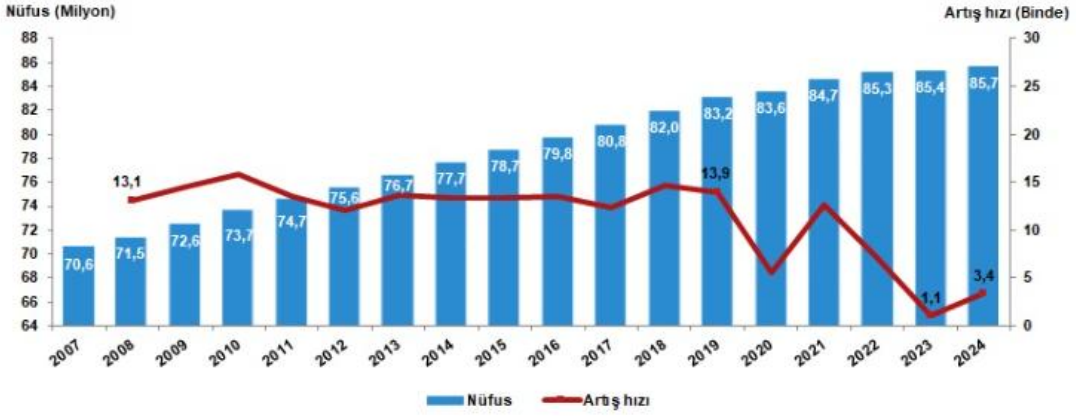
3.1. Türkiye Demografik Veriler[1]

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.



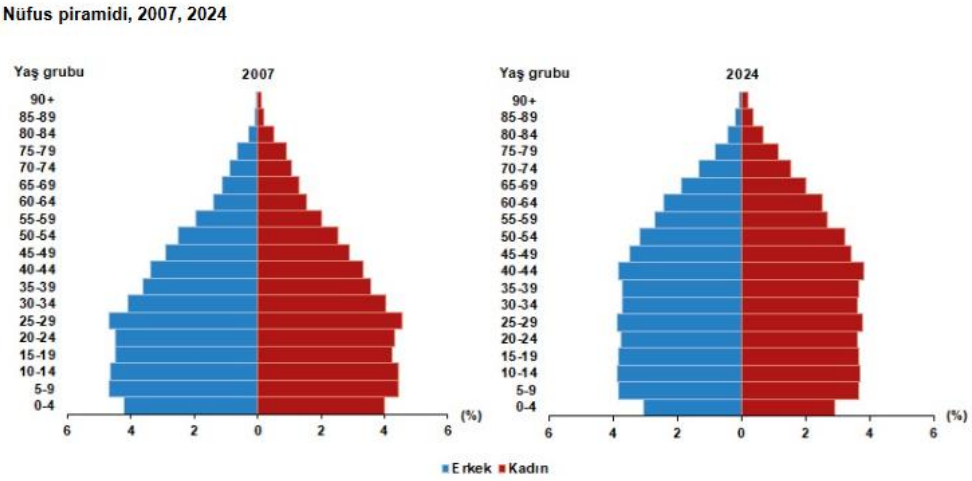
Türkiye'de 2023 yılında %93 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2024 yılında %93,4 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7'den %6,6'ya düştü.

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.

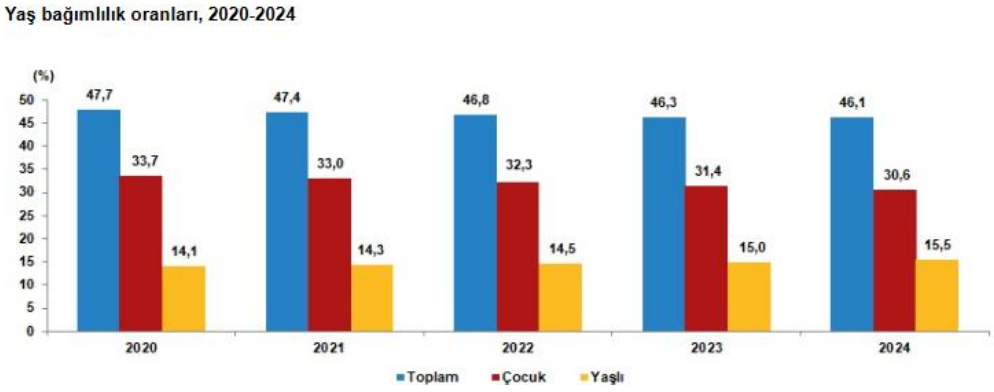
Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2024 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği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

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



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.



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.

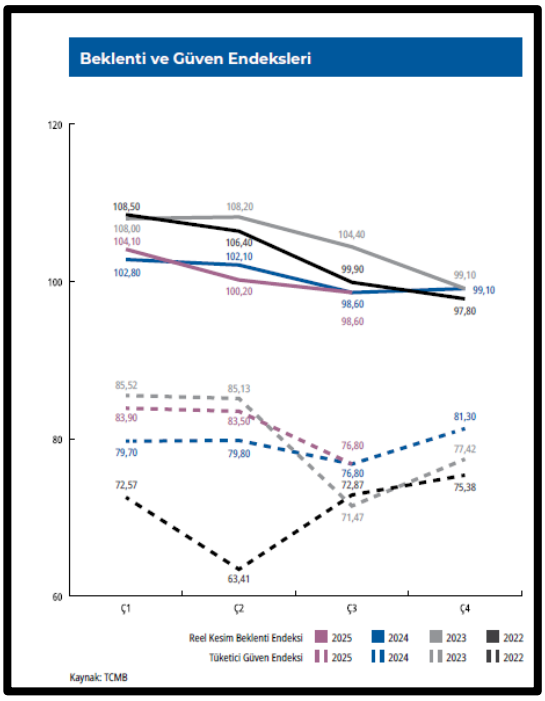
Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan ve Gümüşhane izledi. Diğer yandan yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu ise 59 olarak gerçekleşti.

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.

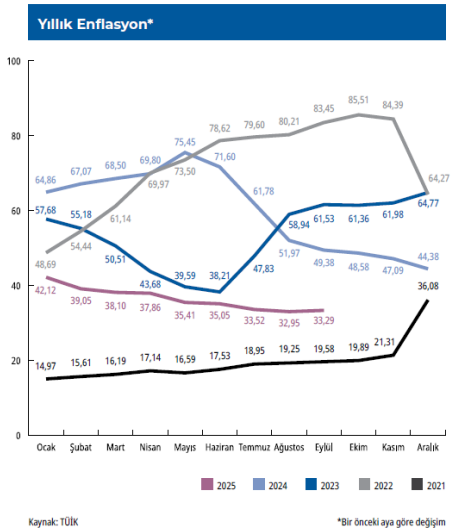
Türkiye ekonomisi 2025 yılı ikinci çeyreğinde sınırlı hızlanma kaydetmiş; büyüme iç talep kaynaklı olurken net dış talep büyümeye negatif katkı sağlamıştır. Üçüncü çeyrek öncü göstergeleri ekonomik aktivitede hafif bir yavaşlamaya işaret etmektedir. İmalat sanayi PMI, dalgalı bir seyir izleyerek Eylül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

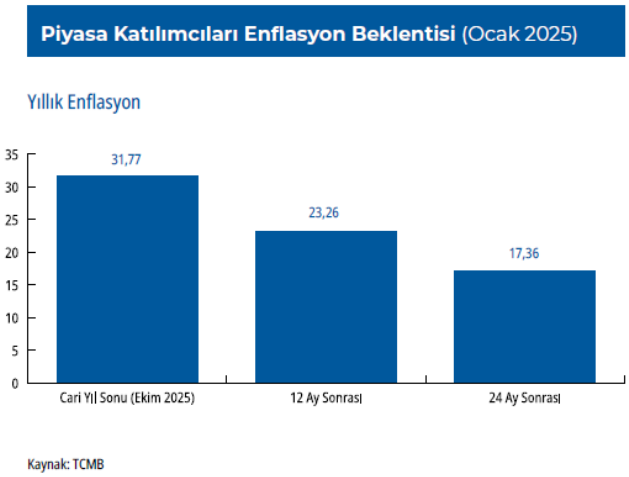


Dış dengede üçüncü çeyrekte yatay bir görünüm söz konusudur. İhracatta toparlanma sürerken ithalatta kısmi ivme kaybı yaşanmıştır. Ticaret Bakanlığı verilerine göre 2025 Ocak–Eylül döneminde ihracat yıllık %4,1; ithalat %5,9 artmıştır. Dış ticaret açığı 2024'ün aynı dönemindeki 60,0 milyar dolardan 2025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

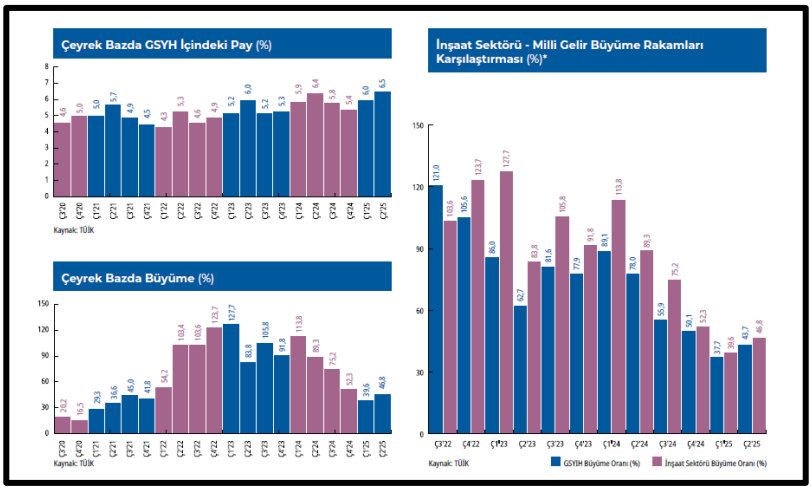
2025 yılı Ocak–Ağustos döneminde konut satışları 978.070 adet olup yıllık bazda %21,3 artış kaydedilmiştir. Aynı dönemde ipotekli satışlar %84,6 oranında yükselmiş; birinci el satışlar 295.524, ikinci el satışlar 682.546 adet olarak gerçekleşmiştir. Piyasadaki kısmi canlılık; faiz indirimi beklentileri, 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.

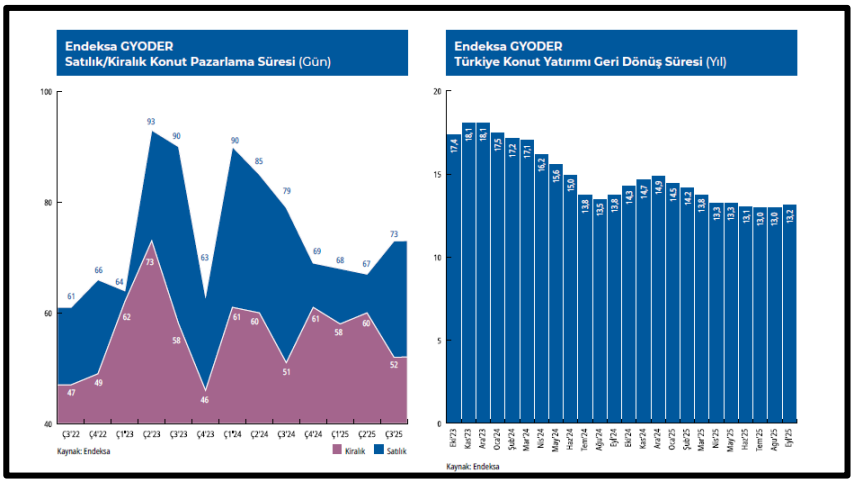
2025 Yılı Konut Piyasası Gelişmelerinin Değerlendirilmesi

2025 yılının ilk sekiz ayında konut satışları yıllık bazda %21,3 artışla 978.070 adet olarak gerçekleşmiş olup, bu seviye veri tarihindeki en yüksek ikinci satış adedi olmuştur. Söz konusu dönem, yalnızca 2020 yılı ilk sekiz ayında düşük konut kredisi faizlerinin etkisiyle gerçekleşen 1.024.534 adetlik satış hacminin ardından en yüksek düzeyi ifade etmektedir.

Konut fiyatları 2025 Ağustos ayında yıllık bazda %31,4, aylık bazda ise yıl ortalamasına paralel şekilde %2,5 artmıştır. Reel fiyatların yıllık değişimi negatif görünümünü korumakla birlikte, Ağustos ayı itibarıyla -%1,2 seviyesine yükselerek önceki çeyreğe kıyasla iyileşme göstermiştir. Üç büyük ilde reel değişimler Ankara'da %6,1 artış, İstanbul'da -%2,1 ve İzmir'de -%0,8 olarak hesaplanmıştır. Yeni konut fiyatlarında ise yıl içinde kademeli bir yavaşlama görülmüş; yıllık artış oranı 2025 birinci çeyrekte %33,5 iken ikinci çeyrekte %32,3'e,

Ağustos ayı itibarıyla %31,0 seviyesine gerilemiştir. Yeni konut fiyatlarının reel bazdaki yıllık değişimi Haziran ayı itibarıyla -%1,5 olarak gerçekleşmiştir.

Satış türü bazında değerlendirildiğinde, ilk satışlar 2025 Ocak–Ağustos döneminde yıllık %15,4 artışla 295.524 adet, ikinci el satışlar ise %24,0 artışla 682.546 adet olmuştur. Bu dönemde ilk satışların toplam satışlar içindeki payı %30,2 ile bir önceki çeyrekteki %30,3 oranına yakın gerçekleşmiştir.



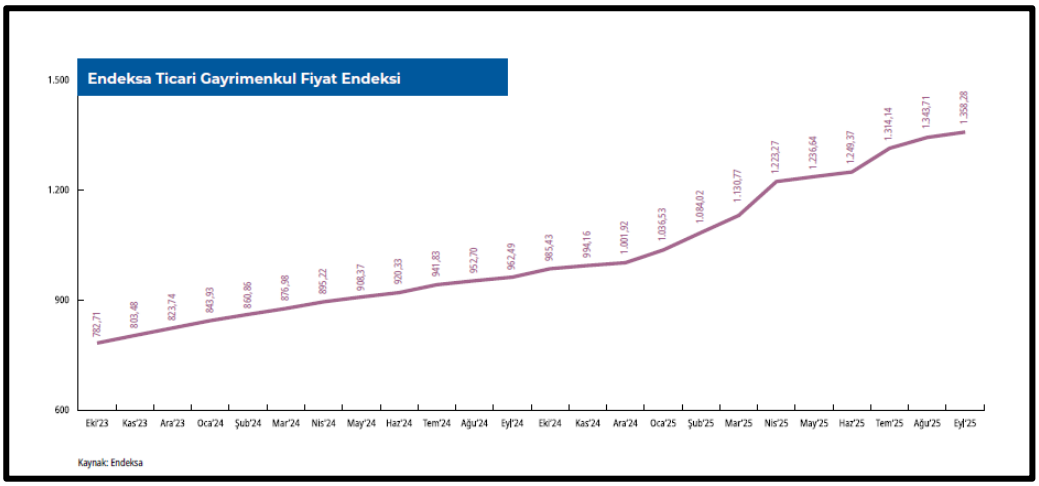
Satış şekline göre bakıldığında, ipotekli satışlar aynı dönemde %84,7 artarak 141.227 adede yükselmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içindeki payı %14,4 düzeyindedir. Konut kredisi faiz oranları yılın ilk çeyreğinde %40,1 seviyesindeyken ikinci çeyrekte %41,8'e yükselmiş, üçüncü çeyrekte ise %40,6'ya gerilemiştir. Diğer satış türlerinde ise yıllık bazda %14,7 artış kaydedilmiş ve 836.843 adet satış gerçekleşmiştir.

Yabancılara yapılan konut satışları 2025 yılının ilk sekiz ayında 13.077 adet ile geçen yılın aynı dönemine göre %13,2 azalmıştır. Yabancılara satışların toplam satışlar içindeki payı 2024 dönemindeki %1,9 seviyesinden %1,3'e gerilemiştir. Ülke bazında en yüksek alım 2.253 adet ile Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından yapılmış; il bazında ise 4.797 adetle İstanbul ilk sırayı almıştır. İstanbul'u 4.380 adetle Antalya, 1.036 adetle Mersin takip etmiştir.

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.

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



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 m^2)	67.089	38.410	21.167
[Prime] Birincil Kira (USD/m^2/ay)*	45	46	50
[Prime] Birincil Getiri Oranı (%)	7,25	7,25	7,25
Toplam Stok (milyon, m^2)	7,18	7,18	7,21
Boşluk Oranı (%)	9,83	9,98	10,08
Gelecek Arz (İnşaat halinde, bin m^2)	1,149	1,149	1,100
Yeşil Bina Sertifikalı Ofis Stoku (bin, m^2)	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.

BÖLÜM 4 GAYRİMENKULLERİN 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 buda 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.

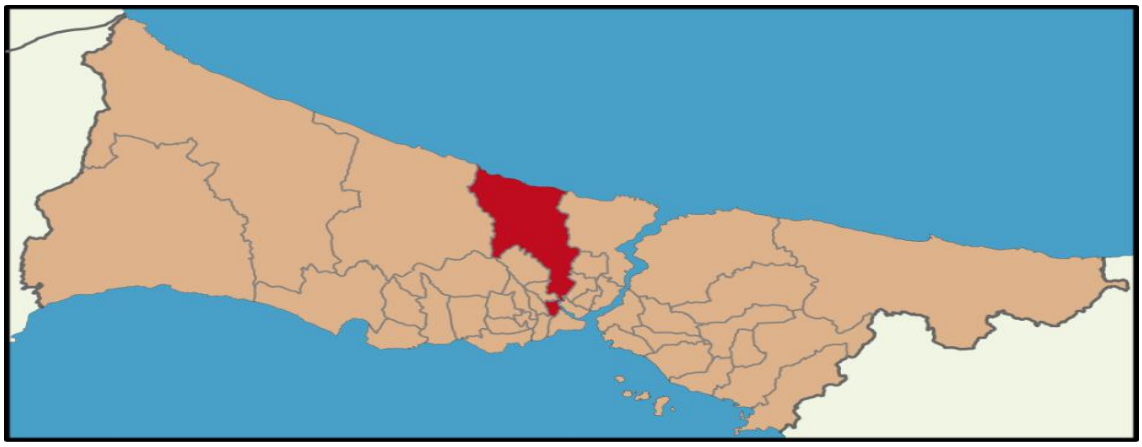
Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) yayımladığı 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı ilçe belediyeleri sınırları içerisinde ikamet eden nüfus 15.701.602 kişi olarak açıklanmıştır.

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]

Eyüpsultan İlçesi

Eyüpsultan, İstanbul'un Avrupa Yakası'nda yer alan ve tarihi dokusuyla öne çıkan bir ilçesidir. İlçe, Haliç'in kuzey kıyısında bulunur ve doğusunda Beyoğlu, kuzeyinde Arnavutköy, batısında Sultangazi ve Gaziosmanpaşa, güneyinde ise Fatih ile komşudur. Toplam yüzölçümü yaklaşık 223 km^2 olan Eyüpsultan, hem merkezi hem de kırsal yerleşimlere sahiptir. İlçe, İstanbul'un fethinden sonra Osmanlı İmparatorluğu için önemli bir manevi merkez haline gelmiş ve bu özelliği günümüzde de devam etmektedir. İlçenin en bilinen simgelerinden biri, Hz. Ebu Eyyûb el-Ensarî'nin kabrinin bulunduğu Eyüpsultan Camii'dir.



Eyüpsultan'ın nüfusu, 2023 itibarıyla yaklaşık 420.194 kişidir. İlçede nüfus yoğunluğu, merkezi bölgelerde daha fazla olmakla birlikte, kuzeyde yer alan kırsal mahallelerde daha düşüktür. İlçenin nüfusu ağırlıklı olarak orta gelir grubundan oluşmakta ve farklı etnik kökenlerden insanlar bir arada yaşamaktadır. Eğitim, sağlık ve sosyal hizmetler açısından gelişmekte olan ilçede çeşitli devlet okulları, özel eğitim kurumları ve hastaneler bulunmaktadır.

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

Eyüpsultan'ın ekonomik yapısı, hizmet sektörü ve küçük ölçekli ticaret üzerine kuruludur. İlçede çok sayıda kafe, restoran, hediyelik eşya dükkânı ve tarihi çarşı bulunur. Bunun yanı sıra, ilçenin kuzey kesimlerinde tarım ve hayvancılık faaliyetleri de devam etmektedir. Eyüpsultan, ayrıca Pierre Loti Tepesi gibi turistik alanlarıyla da yerli ve yabancı turistlerin ilgisini çekmektedir. Bu durum, ilçenin ekonomik dinamizmini artırmaktadır.
Sonuç olarak, Eyüpsultan ilçesi, İstanbul'un tarihi ve kültürel dokusunu modern şehir yaşamıyla birleştiren bir bölgedir. Sahip olduğu manevi önem, ulaşım kolaylığı ve doğal güzellikleri, ilçeyi hem yaşamak hem de ziyaret etmek için cazip bir yer haline getirmektedir

4.2. Gayrimenkulün Bulunduğu Mahalle [6]

Kemerburgaz Mahallesi

Kemerburgaz, Eyüp ilçesine bağlı bir bucak merkezidir. Pirinççi, Yayla, Akpınar, İhsaniye, Kısırmandıra, Odayeri, A.Ağaçlı, Y.Ağaçlı, Çiftalan ve Göktürk köyleri Kemerburgaz'a bağlıdır. Kemerburgaz, Eyüp ilçesinin kuzeyinde kalan, Eyüp'ün bu civardaki köylerinin ve dahi Göktürk Mahallesinin de bağlı olduğu bir nahiye merkezidir. Kemerburgaz 90'lı yıllardan sonra yapılmaya başlanan villalarla İstanbul zenginlerinin çekim merkezi haline gelmiştir.
Bir zamanlar sadece ormanların arasında gizli bir Rum Köyü iken 1990'larda Kemer Country projesi ile çehresi değişen Kemerburgaz-Göktürk bölgesi şehre yakın konumu ile İstanbul'un aranan semtlerinden biri haline gelmiştir.

Birçok lüks projenin yer aldığı Kemerburgaz-Göktürk bölgesi, yapım aşamasında olan ve yapımı planlanan birçok yeni projeye de ev sahipliği yapacaktır. Projelerin birçoğu diğer uydu kentlerden farklı olarak estetik kaygı ile inşa edilmiş. Bölgedeki yeni projelerin hepsinde AVM, güvenlik, spor alanları, çocuk oyun parkları ve havuz, yürüyüş parkuru gibi sosyal donatılar mevcuttur.

[6] Mahalle hakkındaki bilgi ve görseller çeşitli internet sayfalarından derlenerek hazırlanmıştır.

BÖLÜM 5 GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

5.1. Çevre ve Konum

İş bu rapor; Mimar Sinan Mahallesi, Abdulhamit Han Caddesi üzerindeki Bakırcı Kemer Projesi, A Blok 18, 19 ve 20 no.lu bağımsız bölümleri kapsamaktadır.

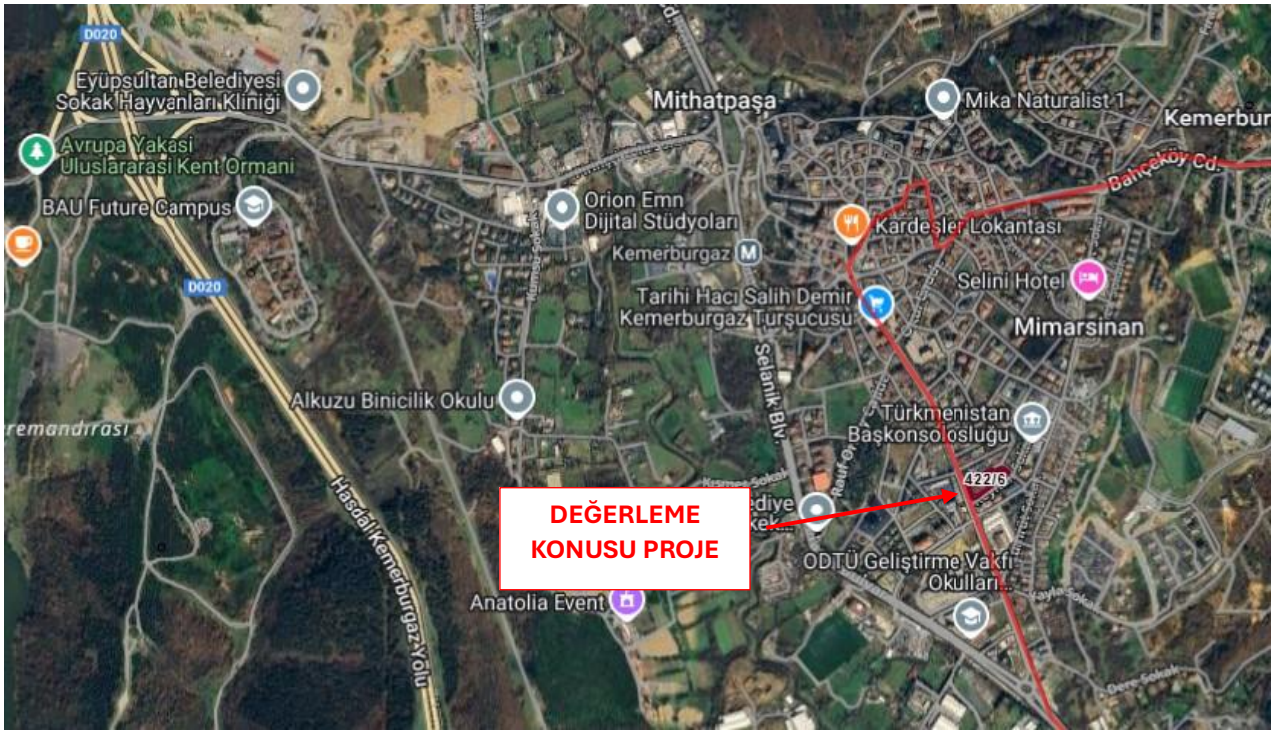
Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu Bakırcı Kemer Projesi, Abdulhamit Han Caddesi üzerinde yer almaktadır ve Hasdal-Kemerburgaz Karayolu'na yakın konumda ve ulaşımı oldukça kolaydır.

Taşınmazlara ulaşım, bölgenin bilindik ulaşım akslarından olan Selanik Bulvarı üzerinde kuzey istikametinde ilerlenirken sağ istikamete doğru Abdulhamit Han Caddesi'ne girilir. Konu taşınmazların konumlu olduğu Bakırcı Kemer Projesi Abdulhamit Han Caddesi üzerinde sağ tarafta yer almaktadır.

Taşınmazların yakın çevresinde, Türkmenistan Başkonsolosluğu, Kemerburgaz Metro İstasyonu, Başakşehir Üniversitesi Kampüsü ve Kemerburgaz Kent Ormanı bulunmaktadır. Ayrıca yakın çevresinde birçok sosyal donatı alanı mevcuttur.

Bakırcı Kemer Projesi, Hasdal Kemerburgaz Yolu'na 3 km, İstanbul Havalimanı'na ise 21,5 km. uzaklıktadır.

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



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

5.2. Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi

TKGM'nün bilgisayar ortamındaki Webtapu sisteminden alınan belgelere göre taşınmazların tapu sicil bilgileri aşağıdaki gibidir.

İLİ	: İSTANBUL
İLÇESİ	: EYÜPSULTAN
MAHALLESİ	: KEMERBURGAZ
ADA	: 422
PARSEL	: 6
YÜZÖLÇÜM	: 3.436,39 m^2
ANA GAYRİMENKUL VASFI	: A BLOK 4 KATLI B BLOK 6 KATLI C BLOK 5 KATLI BETONARME MESKEN OFİS, İŞYERİ ve ARSASI
MALİKİ- HİSSESİ	: BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ - TAM

SIRA NO	KAT NO	BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAHİFE NO	TAPU TARİHİ	YEVMİYE NO
2	ZEMİN	A	18	DEPOLU ASMA KATLI İŞYERİ	10993/343639	23	2254	28.05.2025	17127
3	ZEMİN	A	19	ASMA KATLI İŞYERİ	6596/343639	23	2255	28.05.2025	17127
4	ZEMİN	A	20	ASMA KATLI İŞYERİ	5775/343639	23	2256	28.05.2025	39176

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

Taşınmazların, müşterimiz tarafından TAKBİS sisteminden 02.12.2025 tarihinde temin edilen ve tarafımıza sunulan Tapu Kayıt Belgelerine göre tapu kayıtları üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır. İlgili tapu kayıt belgeleri raporumuz ekinde sunulmuştur.

Beyanlar Bölümü (Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Müştereken);

- Yönetim Planı: 10/10/2016 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (14.11.2016 tarih 23197 yevmiye)
- KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmaz mal KM ye Çevrilmiştir.) (07.06.2018 tarih ve 12317 yevmiye)
- Diğer (Konusu: imar uygulamasının iptali) Tarih: 01/07/2019 Sayı: 10912 (01.07.2019 tarih ve 14296 yevmiye)(*)
- Diğer (Konusu: imar düzenlemesine alınmıştır.) (26.09.2019 tarih ve 21642 yevmiye)(*)

Bölgedeki planlama süreci sonraki yıllarda da devam etmiş; 04.10.2007 tarihli 1/5000 ölçekli I. Etap Kemerburgaz Merkez Revizyon Nazım İmar Planı ile fonksiyonelliğini ve güncelliğini yitiren önceki plan kararları yeniden ele alınmış, mevcut koşullar doğrultusunda plan kararları güncellenmiştir. Bu üst ölçekli plan doğrultusunda 09.05.2010 tarihli I. Etap Merkez Revizyon Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır. Ayrıca bölgenin farklı kesimlerine ilişkin 07.11.2010 ve 20.03.2012 tarihli 1/5000 ölçekli nazım imar planları ile bunlara uygun 09.04.2012 tarihli uygulama imar planı düzenlenmiştir.

Kemerburgaz Bölgesi'nde imar planlarının uygulanmasına yönelik 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi kapsamında ilk uygulamanın 31.01.1997 tarihinde gerçekleştirildiği; sonraki süreçte uygulamanın iptal edilerek 27.03.2014 ve 20.06.2017 tarihlerinde yenilendiği, 2017 tarihli uygulamanın da yargı kararları doğrultusunda iptal edildiği belirtilmektedir. Bu nedenle bölgede yaşanan uygulama sorunlarının giderilmesi, olası hak kayıplarının önlenmesi, bölgesel bütünlüğün sağlanması ve 18. madde uygulamasının yeniden düzenlenebilmesi amacıyla planlama çalışmalarına devam edilmiştir.

Bu kapsamda, 18.05.2022 tarih ve 641 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli Kemerburgaz Mevkii, Mithatpaşa ve Mimar Sinan Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planı kararları esas alınarak 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı hazırlanmış ve 15.07.2023 tarihinde Kemerburgaz Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı onaylanmıştır.

Bağımsız bölümler üzerinde yer alan Yönetim Planı ve Kat Mülkiyetine çevrilmiştir beyan kayıtları Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında rutin uygulamalardır.

Bağımsız bölümler üzerinde tasarrufa engel bir takyidat bulunmamaktadır.

5.3. Taşınmazlar ve Konumlandıkları Bölgenin İmar Bilgisi

Eyüpsultan Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan araştırmalar neticesinde rapora konu taşınmazların konumlandıkları parselin 15.07.2023 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Kemerburgaz 1.Etap Merkez Revizyon Uygulama İmar Planları kapsamında yer aldığı öğrenilmiştir. İlgili 422/6 numaralı parsel, kısmen ''Konut + Ticaret'' alanında, kısmen ise "Konut" alanında kalmaktadır.

Plan ve plan notlarına göre parselin yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir.

422 Ada 6 No.lu Parsel "Ticaret + Konut Alanı":

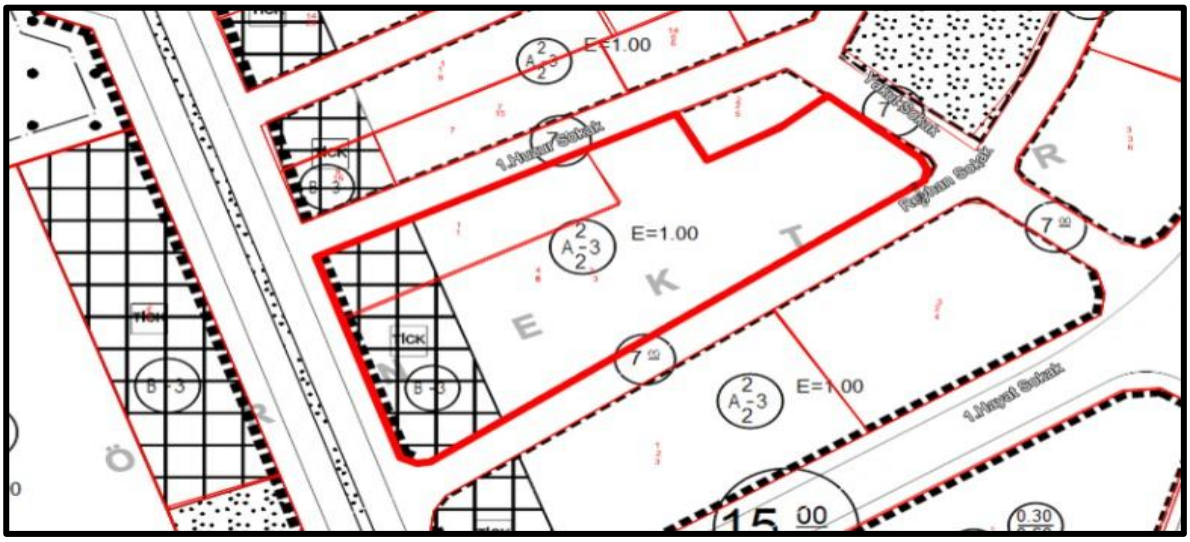
İmar Planında ticaret + konut alanlarında belirtilen yapılaşma koşullarına uyulacaktır. Konut + Ticaret alanlarında, ticaret, konut veya ticaret + konut yapılabilir. Ticaret + Konut alanlarında iç yükseklikler taban döşemesinden tavan altına kadar zemin katta Max:4,40m normal katlarda Maks:3,50m olacaktır. Konut + Ticaret alanlarında perakende ticaret, büro, muayenehane, dernek, çeşitli kurum şubeleri vb. hizmet kullanışları, özel sağlık tesisleri, özel sosyal tesisler, özel eğitim tesisleri (yüksek öğrenim hariç), turizm amaçlı pansiyon ve küçük esnaf faaliyetleri vb. yer alabilir. Bir parselde birden fazla fonksiyon olması durumunda fonksiyon sınırı parsel sınırı olarak değerlendirilecek olup, fonksiyonlar üzerindeki çekme mesafeleri uygulanacaktır.

İnşaat Nizamı : Bitişik
Kat Adedi : 3
Yapı Yoğunluğu : Avan Proje
Ön Cephe Mesafesi : Min. 0 m.
Arka Cephe Mesafesi : Min. 4 m.

422 Ada 6 No.lu Parsel "Konut Alanı":

İnşaat Nizamı : Ayrık
Kat Adedi : 3

Yapı Yoğunluğu : Avan Proje
Ön Cephe Mesafesi : Min. 2 m.
Yan Cephe Mesafesi : Min. 2 m.,



2023 Sonrası Yargı ve Plan Değişikliği Süreci

15.07.2023 tarihli uygulama imar planının askı sürecinde İSKİ tarafından memba koruma alanlarının İSKİ Hizmet Alanı olarak düzenlenmesi ve Ana İsale Hattı güzergâhının imar yolu olarak korunmasına yönelik itirazlarda bulunulmuş, söz konusu itirazların reddedilmesinin ardından plan 07.12.2023 tarihinde kesinleşmiştir.

İSKİ tarafından 08.02.2024 tarihinde dava açılmış, devam eden yargılama sonucunda 27.02.2025 tarihinde planın iptaline karar verilmiştir. Bunun üzerine İSKİ'nin taleplerinin değerlendirilmesi ve planın yeniden düzenlenmesine yönelik çalışmalar başlatılmış; ilgili kurum görüşleri alınarak plan değişikliği hazırlanmıştır.

Sonraki süreçte 25.06.2025 tarih ve 2025/1508 sayılı Mahkeme Kararı ile daha önce verilen plan iptal kararı kaldırılmıştır. Bunun ardından İSKİ ile yürütülen çalışmalar doğrultusunda plan değişikliği süreci devam etmiş; plan değişikliği 04.09.2025 tarihinde Eyüpsultan Belediye Meclisi tarafından, 20.11.2025 tarihinde ise İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanmıştır.

Bununla birlikte, Aralık 2025'te İSKİ tarafından itiraz konularına ilişkin beş ayrı dava açıldığı, 2026 yılı içerisinde taraflar arasında görüşmelerin sürdüğü ve 29.01.2026 tarihinde plan değişikliği paftalarının İSKİ'ye iletildiği belirtilmektedir.

Eyüpsultan Belediyesi yetkililerinden alınan güncel bilgiye göre; bölgede yürütülen 18. madde uygulamasına ilişkin parselasyon çalışmasının 05.08.2026 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylandığı ve onaylanan uygulamanın bir aylık askı sürecinin başlatıldığı ifade edilmiştir. Bu doğrultuda, değerleme tarihi

itibarıyla 18. madde uygulamasına ilişkin sürecin henüz kesinleşmediği ve askı sürecinin devam ettiği anlaşılmaktadır.

5.4. Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler

Değerlemesi yapılan gayrimenkullere ilişkin olarak Eyüpsultan Belediyesi, Tapu Müdürlüğü ve Kadastro Müdürlüğü nezdinde gerçekleştirilen incelemeler kapsamında; konu taşınmazların son üç yıllık dönemde mülkiyet bilgilerinde, 28.12.2023 tarih ve 39176 yevmiye numarası ile "Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği" işlemi sonucunda Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret Anonim Şirketi**,** 28.05.2025 tarih ve 17127 yevmiye numarası ile yine "Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği" işlemi sonucunda ise Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edildiği görülmüştür.

Son 3 Yıllık Dönemdeki İmar Planı Değişiklikleri

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Kemerburgaz Bölgesi'nde son üç yıllık dönemde imar planı ve imar uygulamalarına ilişkin çeşitli idari ve hukuki süreçler yaşanmıştır.

Bölgede hazırlanan 1/1000 ölçekli Kemerburgaz Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı 15.07.2023 tarihinde onaylanmış, askı sürecinde İSKİ tarafından memba koruma alanları ile Ana İsale Hattı güzergâhına ilişkin itirazlarda bulunulmuş; söz konusu itirazların reddedilmesi üzerine plan 07.12.2023 tarihinde kesinleşmiştir. İSKİ tarafından 08.02.2024 tarihinde açılan dava sonucunda 27.02.2025 tarihinde planın iptaline karar verilmiş, devam eden yargı sürecinde ise 25.06.2025 tarih ve 2025/1508 sayılı Mahkeme Kararı ile söz konusu plan iptal kararı kaldırılmıştır.

Bu süreçte İSKİ görüş ve talepleri doğrultusunda plan değişikliği çalışmalarına devam edilmiş; hazırlanan plan değişikliği 04.09.2025 tarihinde Eyüpsultan Belediye Meclisi, 20.11.2025 tarihinde ise İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanmıştır. Aralık 2025 tarihinde İSKİ tarafından itiraz konularına ilişkin yeni davalar açıldığı ve ilgili kurumlar arasındaki görüşmelerin 2026 yılı içerisinde devam ettiği belirtilmiştir.

Ayrıca, bölgede daha önce iptal edilen 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi kapsamındaki imar uygulamasının yeniden düzenlenmesine yönelik çalışmaların sürdüğü; Eyüpsultan Belediyesi yetkililerinden alınan güncel bilgiye göre 18. madde uygulamasının 05.08.2026 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylandığı ve bir aylık askı sürecinin başlatıldığı ifade edilmiştir. Bu nedenle, değerleme tarihi itibarıyla söz konusu 18. madde uygulamasına ilişkin askı ve kesinleşme süreci devam etmektedir.

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

Eyüpsultan Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde imar arşiv dosyasında;

-A, Blok için düzenlenmiş 14.05.2015 tarih ve 134418144 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı, 03.02.2016 tarih 100825330 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı, 27.10.2017 tarih 100825330 sayılı Yenileme Yapı Ruhsatı mevcuttur.

-Ve A Blok 21.03.2018 tarih bila sayılı Yapı Kullanma İzin belgesi mevcuttur.

Projede Yer Alan Blokların Yapı Kullanma İzin Belgeleri Detayları

Sıra No	Ada / Parsel	Blok No	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	Yapı Sınıfı	İnşaat Alanı (m^2)	Bağımsız Bölüm Niteliği	B.B. Adedi	Toplam Kat Adedi
1	422/6	A	21.03.2018	Bila	Yapı Kullanma İzni	III-B	3,545.02	Mesken	16	4
								Ofis ve İşyeri	8	
2		B	21.03.2018	Bila	Yapı Kullanma İzni	III-B	6,536.08	Mesken	16	6
								Ofis ve İşyeri	0	
3		C	21.03.2018	Bila	Yapı Kullanma İzni	III-B	2.108.63	Mesken	16	5
								Ofis ve İşyeri	0	

Konu taşınmazlar için ilgili mevzuat uyarınca alınması gereken tüm izinlerin ve yasal belgelerin alındığı tespit edilmiştir.

5.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Alınan yapı kullanma izin belgeleri incelendiğinde taşınmazların yer aldığı binalar ile ilgili Merkez Mah. Cumhuriyet Meydanı, No:26 İç Kapı No:2 Gaziosmanpaşa/İSTANBUL adresinde konumlu olan Öz Akasya Yapı Denetim LTD. ŞTİ. yapı denetim işlemlerinde yetkili olduğu görülmektedir.

5.7. Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Enerji Kimlik Belgesi Sorgu Ekranından yapılan incelemelerde; rapora konu taşınmazların konumlandığı A Blok için düzenlenmiş Y2234F54B96A7 numaralı, C sınıfı, BepTR Enerji Kimlik Belgesi olduğu tespit edilmiştir.

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

Konu taşınmazlar Eyüpsultan Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Arşiv Dosyasında yapılan incelemelerde de herhangi bir durdurma ve yıkım kararı, riskli yapı tespiti bulunmamaktadır.

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

Rapora konu taşınmazlar ile ilgili yapı kullanma izin belgesi alınmış ve kat mülkiyeti tesis edilmiş olup kat karşılığı ve hasılat paylaşımına yönelik bir inceleme yapılmamıştır. Rapor konusu taşınmazlara ilişkin olarak Bakırcı Yapı Gayrimenkul Ticaret Anonim Şirketi tarafından kiraya verilen taşınmaza ait kira sözleşmesinin, Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret Anonim Şirketi'ne devrine ilişkin düzenlenen 15.01.2024 tarihli Kira Devir Protokolü, müşteri tarafından şirketimize sunulmuş olup rapor ekinde yer almaktadır.

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

Değerleme çalışması taşınmazların mevcut durum değerlerinin tespitine yönelik yapılmıştır.

5.11. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı ana taşınmaz imar planı doğrultusunda ve mevcut teknik ve fiziksel özellikleri, onaylanmış projeleri ve ruhsatları dikkate alındığında en etkin ve verimli kullanım şeklinin "İşyeri" olduğu düşünülmektedir.

5.12. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu 3 adet bağımsız bölüm, 15.10.2021 tarihinde kat mülkiyetine geçmiştir. Değerleme çalışması rapor içeriğinde detayları belirtilen bağımsız bölümler için yapılmıştır.

5.13. Proje Genel Özellikleri ve Taşınmazlar İle İlgili Açıklamalar

Rapora konu taşınmazlar Eyüpsultan İlçesi, Mimar Sinan Mahallesi, Abdulhamit Han Caddesi üzerinde konumlu Bakırcı Kemer Projesi bünyesinde yer almaktadır. Taşınmazların konumlu olduğu Bakırcı Kemer Projesi'ne ait bilgiler aşağıda sunulmuştur.

- Taşınmazların yer aldığı Bakırcı Kemer Projesi A, B ve C bloklardan oluşmaktadır.
- Bakırcı Kemer sitesi peyzajı düzenlenmiş, sosyal tesis alanına sahip, güvenlikli ve açık-kapalı otoparka sahiptir.
- Proje kapsamında 422 ada 6 parsel üzerinde 3 blok bulunmaktadır. Bu bloklardan A blokta 24 adet bağımsız bölüm, B blokta 16 adet bağımsız bölüm, C blokta ise 16 adet bağımsız bölüm yer almaktadır.
- Mimari proje ve yapı ruhsatları incelendiğinde;

A Blok; proje üzerinde ve yapı ruhsatında bodrum+zemin+asma+2 normal+çatı kat olmak üzere toplamda 4 kat ve 3.545,02 m^2 alana sahiptir. 16 adet mesken nitelikli, 8 adet işyeri nitelikli bağımsız bölüm olmak üzere toplam 24 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Rapora konu 3 adet bağımsız bölümün konumlu olduğu blok, kat ve kullanım alanı bilgileri onaylı projesinden, mahallindeki durumundan hesaplanarak sunulmuştur.

A Blok 18 numaralı bağımsız bölüm; Mimari projesine göre bodrum katta 92 m^2, zemin katta 92 m^2 ve asma katta 69 m^2 olmak üzere toplam brüt **253 m^2** alana sahiptir. Mahallindeki incelemede taşınmazın projesi ile uyumlu olduğu görülmüştür. Mevcutta veteriner muayenehanesi olarak kullanılmaktadır.

A Blok 19 numaralı bağımsız bölüm; Mimari projesine göre zemin katta 63 m^2 ve asma katta 37 m^2 olmak üzere toplam brüt **100 m^2** alana sahiptir. Mahallindeki incelemede taşınmazın projesi ile uyumlu olduğu görülmüştür. Mevcutta güzellik salonu olarak kullanılmaktadır.

A Blok 20 numaralı bağımsız bölüm; Mimari projesine göre zemin katta 58 m^2 ve asma katta 32 m^2 olmak üzere toplam brüt **90 m^2** alana sahiptir. Mahallindeki incelemede taşınmazın projesi ile uyumlu olduğu görülmüştür. Mevcutta eczane olarak kullanılmaktadır.

Rapora konu taşınmazların iç mekân hacimleri seramik, duvarlar saten boyalı ve tavan, asma tavan ve spot aydınlatmalıdır. İç kapı doğramaları ahşap, ana kapı çelik ve pencereler alüminyum doğramadır. Isıtma sistemi doğalgaz olan iş yerlerinin ısıtma ve soğutma klima ile sağlanmaktadır.

5.14. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu – Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

+ Ulaşım imkânlarının kolay olması,
+ Cadde üzerinde yer almaları,
+ Kat mülkiyetine geçmiş olmaları,
+ Otopark alanlarının olması,
+ Sosyal olanaklar bakımından zengin nitelikli bir projede konumlu olmaları.

Olumsuz Özellikler

- Kemerburgaz Mahallesi'nin, İstanbul İl Merkezi'ne görece uzak konumda olması,
- Ülke ekonomisinde yaşanan gelişmelerin kredi faiz oranlarına etkisi,
- Gayrimenkul piyasalarındaki arz ve talep dengesizliği.

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

BÖLÜM 6 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR

6.1. Değerleme Yöntemleri[7]

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.),

[7] 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'ndan alınmıştır.

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

(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

Gayrimenkullerin değerlemesinde Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde üç farklı değerleme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı şeklindedir.

Değerlemesi yapılacak taşınmazların özelliklerine ve yapısal özelliklerine göre farklı yöntemlerin birlikte ve/veya ayrı olarak tercih edilmesi uygun olacaktır.

Ancak rapor konusu taşınmazlar için bölgede yapılan araştırmalar neticesinde "Pazar Yaklaşımı" Yöntemi ve "Gelir Yaklaşımı" Yöntemi birlikte kullanılmıştır. Pazar Yaklaşımı'nda, gayrimenkul pazarındaki benzer gayrimenkullerin satış fiyatları araştırılarak, taşınmazın rayiç değeri tespit edilmiştir. Geliştirme Yaklaşımında dolaylı olarak "Pazar Yaklaşımı" yöntemine başvurulmuştur.

7.1. Pazar Yaklaşımı ile Bağımsız Bölümlerin Pazar ve Kira Değeri Tespiti

Pazar Yaklaşımında, yakın dönemde pazara çıkartılmış/satılmış ve kiraya sunulmuş/kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, gayrimenkul Pazar değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak değerleme yapılmıştır.

Rapor konusu gayrimenkullerin değer tespitine altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş dükkan emsalleri incelenmiş ve elde edilen veriler aşağıda özetlenmiştir.

Satılık Dükkan Emsal Araştırmaları:

- **Emsal 1; Bianco Emlak (0536) 515 37 97):** Değerleme konusu taşınmazlar le aynı cadde üzerinde benzer binanın zemin katında konumlu yapının bodrum katında 100 m^2, zemin katında 100 m^2 olmak üzere toplam 200 m^2 alanlı olduğu beyan edilen 100 m^2 bodrum, zemin katında 80 m^2 zemin kat kullanımı olduğu düşünülen dükkân için 20.000.000 TL talep edilmektedir. Zemin kat indirgemesi; 100 m^2 / 4 + 80 m^2 =100 m^2 olarak hesap edilmiştir. Birim m^2 hesabı indirgenmiş alan üzerinden yapılmıştır. (Birim Değer: 200.000 TL/m^2)
- **Emsal; Kemerburgaz Gayrimenkul (0532) 635 48 77):** Değerleme konusu taşınmazla aynı cadde üzerinde kat mülkiyetli yeni binada yer alan, bodrum katında 180 m^2, zemin katında 150 m^2 olmak üzere toplam 330 m^2 alanlı olduğu beyan edilen 160 m^2 bodrum, zemin katında 130 m^2 zemin kat kullanımı olduğu düşünülen dükkân için 25.000.000 TL talep edilmektedir. Zemin kat indirgemesi; 160 m^2 / 4 + 130 m^2 =170 m^2 olarak hesap edilmiştir. Birim m^2 hesabı indirgenmiş alan üzerinden yapılmıştır (Birim Değer:147.058 TL/m^2) Emsal taşınmaz cadde cephesi yaklaşık 5 metre derinliği daha büyüktür.
- **Emsal 3; Rumeli Biz Gayrimenkul (0505) 371 76 17):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Bahçeköy caddesi üzerinde kat mülkiyetli yeni binada yer alan, bodrum katta 60 m^2 ve zemin katta 80 m^2 olmak üzere toplam 140 m^2 alanlı beyan edilen 50 m^2 bodrum, zemin katında 70 m^2 zemin kat kullanımı olduğu düşünülen dükkân için 14.750.000 TL talep edilmektedir. Zemin kat indirgemesi; 50

m^2 / 4 + 70 m^2 =(82,5) ~83 m^2 olarak hesap edilmiştir. Birim m^2 hesabı indirgenmiş alan üzerinden yapılmıştır. (Birim Değer:177.711 TL/m^2)

- **Emsal 4; Larness Gayrimenkul (0532) 627 01 45):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Bahçeköy caddesi üzerinde kat mülkiyetli yeni binada yer alan, bodrum katta 80 m^2, zemin katta 140 m^2 olmak üzere toplam 220 m^2 alanlı beyan edilen 70m^2 bodrum, 125 m^2 zemin kat kullanımı olduğu düşünülen dükkan için 51.000.000 TL talep edilmektedir. Zemin kat indirgemesi; 70 m^2 / 4 + 125 m^2 =~ 138 m^2 olarak hesap edilmiştir. Birim m^2 hesabı indirgenmiş alan üzerinden yapılmıştır. (Birim Değer:356.643 TL/m^2)
- **Emsal 5; Askemer Emlak (0212) 360 07 11):** Değerleme konusu taşınmazla aynı cadde üzerinde kat mülkiyetli binada yer alan, zemin katta konumlu, 52 m^2 alanlı beyan edilen ancak 45 m^2 olduğu düşünülen dükkan için 14.900.000 TL talep edilmektedir. (Birim Değer:331.111 TL/m^2)

Kiralık Dükkan Emsal Araştırmaları:

- **Emsal 6; Kuler Gayrimenkul (0536) 453 05 06):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Okul caddesi üzerinde kat mülkiyetli binada yer alan, Bodrum Kat 150 m^2 zemin katta konumlu, 150 m^2 alanlı olmak üzere toplam 300 m^2 alanlı beyan edilen 120m^2 bodrum, 120 m^2 zemin kat kullanımı olduğu düşünülen dükkân için 90.000 TL kira bedeli talep edilmektedir. Zemin kat indirgemesi; 120 m^2 / 4 + 120 m^2 = 150 m^2 olarak hesap edilmiştir. Birim m^2 hesabı indirgenmiş alan üzerinden yapılmıştır. (Birim Değer:600 TL/m^2)
- **Emsal 7; Rumeli Biz Gayrimenkul (0505) 371 76 17):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Bahçeköy caddesi üzerinde kat mülkiyetli yeni binada yer alan, bodrum katta 60 m^2 ve zemin katta 80 m^2 olmak üzere toplam 140 m^2 alanlı beyan edilen 50 m^2 bodrum, zemin katında 70 m^2 zemin kat kullanımı olduğu düşünülen dükkân için aylık 100.000 TL kira bedeli talep edilmektedir. Zemin kat indirgemesi; 50 m^2 / 4 + 70 m^2 =~ 83 m^2olarak hesap edilmiştir. Birim m^2 hesabı indirgenmiş alan üzerinden yapılmıştır. (Birim Değer:1.205 TL/m^2)
- **Emsal 8; Century21 Gayrimenkul (0212) 322 00 82):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede cadde üzerinde kat mülkiyetli binada yer alan, bodrum katta 100 m^2 ve zemin katta 100 m^2 olmak üzere toplam 200 m^2 alanlı beyan edilen 80 m^2 bodrum, zemin katında 80 m^2 zemin kat kullanımı olduğu düşünülen dükkân için aylık 130.000 TL kira bedeli talep edilmektedir. Zemin kat indirgemesi; 80 m^2 / 4 + 80 m^2 =100 m^2olarak hesap edilmiştir. Birim m^2 hesabı indirgenmiş alan üzerinden yapılmıştır. (Birim Değer:1.300.TL/m^2)
- **Emsal 9; Sahibinden:** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede cadde üzerinde kat mülkiyetli binada yer alan, bordum katta 60 m^2 zemin katta 60 m^2 olmak üzere 120 m^2 alanlı beyan edilen 50 m^2 bodrum ve 60 m^2 zemin kat kullanımı olduğu düşünülen dükkân için aylık 65.000 TL kira bedeli talep

edilmektedir. Zemin kat indirgemesi; 50 m^2 / 4 + 60 m^2 = 73 m^2 olarak hesap edilmiştir. Birim m^2 hesabı indirgenmiş alan üzerinden yapılmıştır. (Birim Değer: 890 TL/m^2)

- **<u>Emsal 10; Megworld Gayrimenkul (0541) 296 30 50</u>:** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede cadde üzerinde kat mülkiyetli binada yer alan, zemin katta 30 m^2 beyan edilen 28 m^2 kullanımı olduğu düşünülen dükkân için aylık 38.000 TL kira bedeli talep edilmektedir. (Birim Değer: 1.357 TL/m^2)

Yapılan araştırmalarda; ekspertiz konusu gayrimenkuller ile benzer sayılabilir özelliklere sahip emsallere 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.

Bulunan satılık dükkân emsallerinin konumlarını gösterir emsal haritası aşağıda verilmiştir

Rapora konu olan ticari nitelikli taşınmazların Pazar ve kira değerlerinin doğru bir şekilde belirlenebilmesi amacıyla, ilgili bölgedeki satışa ve kiraya sunulmuş benzer dükkânlar titizlikle incelenmiştir. Bu inceleme sürecinde, emsal taşınmazların piyasa koşullarına ve kiralama taleplerine göre fiyatlandırma analizleri yapılmış, bölgedeki talep ve arz durumu göz önünde bulundurularak değerleme çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

Elde edilen emsal verileri konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri ve benzer özelikleri çerçevesinde rapor konusu taşınmazlar ile kıyaslanmış ve bağımsız bölümlerin rayiç ve kira değerine ulaşmak için bu kriterler doğrultusunda düzeltmeler getirilmiştir.

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

TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİ İÇİ YAPILAN ÇALIŞMALAR

Emsal No	Brüt Alanı (m^2)	Zemine İndirgenmiş Brüt Alan (m^2)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m^2)	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değeri (TL/m^2)	Büyüklük Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	İç Tefrişat/Bina Yaşı	Cephe-Reklam Kabiliyeti	Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m^2)
1	200	100	20.000.000	200.000	10%	180.000	10%	0%	0%	0%	198.000
2	330	170	25.000.000	147.059	10%	132.353	15%	0%	10%	20%	191.912
3	140	83	14.750.000	177.711	10%	159.940	5%	-10%	15%	15%	199.925
4	220	143	51.000.000	356.643	10%	320.979	10%	-10%	-15%	-20%	208.636
5	52	45	14.900.000	331.111	10%	298.000	0%	0%	-15%	-15%	208.600
										Ortalama Birim Değeri (TL/m^2)	**~ 201.500**

**Düzeltme tablosu A Blok 20 nolu bağımsız bölüm referans alınarak hazırlanmıştır.*

Günümüz ekonomik koşullarında rapora konu taşınmazlardan A Blok 20 no.lu bağımsız bölüm için m^2 satış birim değeri olarak 201.500, -TL/m^2 değer takdir olunmuştur. Düzeltme tablosunda işleme alınan taşınmaza göre rapora konu diğer taşınmazlara değer takdir edilmiştir. Taşınmazların KDV hariç ve toplam değerleri aşağıda tabloda sunulmuştur.

BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİK	KAT	BRÜT ALAN (M^2)	BİRİM DEĞER (TL/M^2)	TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ) (TL)	TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ) (TL)
A	BODRUM+ZEMİN+ ASMA	**18**	DEPOLU ASMA KATLI İŞYERİ	BODRUM	92	51.875	4.772.500	**31.021.250**
				ZEMİN	92	207.500	19.090.000	
				ASMA	69	103.750	7.158.750	
A	ZEMİN+ ASMA	**19**	ASMA KATLI İŞYERİ	ZEMİN	63	201.500	12.694.500	**16.422.250**
				ASMA	37	100.750	3.727.750	
A	ZEMİN+ ASMA	**20**	ASMA KATLI İŞYERİ	ZEMİN	58	201.500	11.687.000	**14.911.000**
				ASMA	32	100.750	3.224.000	
						TOPLAM DEĞER (TL)		**(62.354.500) ~62.355.000**

Değerlendirme:

Rapora konu taşınmazlardan 18 numaralı dükkân, geniş cephe uzunluğu ve algılanabilirliği nedeniyle zemin kat için 207.500 TL/m^2 birim değeri üzerinden değerlendirilmiştir.

19 ve 20 numaralı dükkânlar ise cadde cepheli olmalarına karşın, 18 numaralı dükkâna kıyasla cephe genişliği ve vitrin etkisi açısından daha sınırlı bir konuma sahiptir. Bununla birlikte, söz konusu dükkânların kullanım

alanları ve fonksiyonel yeterlilikleri dikkate alınarak zemin kat birim değerleri 201.500 TL/m² olarak takdir edilmiştir.

Değerleme çalışmasında, piyasa uygulamaları ve emsal analizleri doğrultusunda; bodrum kat alanlarının zemin kat birim değerinin dörtte biri, asma kat alanlarının ise yarısı oranında değer kabul edilmesi uygun görülmüş; nihai taşınmaz değerleri bu teknik kabuller çerçevesinde hesaplanmıştır. Yapılan değerleme yaklaşımı, taşınmazların konumsal, fiziksel ve fonksiyonel özellikleri ile piyasa koşullarıyla uyumlu olup objektif kriterlere dayanmaktadır.

TAŞINMAZLARIN KİRA DEĞERİ İÇİ YAPILAN ÇALIŞMALAR

Emsal No	Brüt Alanı (m²)	Zemine İndirgenmiş Brüt Alan (m²)	Kiraya Sunulan Değeri (TL/Ay)	Birim Değeri (TL/m²/Ay)	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değeri (TL/m²/Ay)	Büyüklük Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	İç Tefrişat/Yaş Düzeltmesi	Cephe-Reklam Kabiliyeti	Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m²/Ay)
6	300,00	150,00	90.000,00	600	10%	540,00	10%	5%	0%	0%	621,00
7	140,00	83,00	100.000,00	1.205	15%	1.024,10	5%	-10%	-10%	-15%	716,87
8	200,00	100,00	130.000,00	1.300	15%	1.105,00	5%	-10%	-15%	-15%	718,25
9	120,00	73,00	65.000,00	890	10%	801,37	5%	-10%	0%	-10%	681,16
10	30,00	28,00	38.000,00	1.357	15%	1.153,57	-5%	-10%	-10%	-15%	692,14
Ortalama Birim Değeri (TL/m²/Ay)											**~ 685,-**

Günümüz ekonomik koşullarında rapora konu taşınmazlardan A Blok 20 no.lu bağımsız bölüm için m² kira birim değeri olarak 685,-TL/m² değer takdir olunmuştur. Düzeltme tablosunda işleme alınan taşınmaza göre rapora konu diğer taşınmazlara kira m² birim değer takdir edilmiştir. Buna göre taşınmazların aylık toplam kira değerleri aşağıda tabloda sunulmuştur.

BLOK	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİK	KAT	BRÜT ALAN (M²)	KİRA BİRİM DEĞER (TL/M²)	KAT BAZINDA BİRİM DEĞER HESABI (TL)	TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
A	**18**	DEPOLU ASMA KATLI İŞYERİ	BODRUM	92	175	16.100	**104.650**
			ZEMİN	92	700	64.400	
			ASMA	69	350	24.150	
A	**19**	ASMA KATLI İŞYERİ	ZEMİN	63	685	43.155	**55.828**
			ASMA	37	343	12.673	
A	**20**	ASMA KATLI İŞYERİ	ZEMİN	58	685	39.730	**50.690**
			ASMA	32	343	10.960	
				TOPLAM DEĞER (TL)			**211.168**

Değerlendirme:

Rapora konu taşınmazlardan 18 numaralı dükkân, geniş cephe uzunluğu ve algılanabilirliği nedeniyle zemin kat için 700 TL/m² kira birim değeri üzerinden değerlendirilmiştir.

19 ve 20 numaralı dükkânlar ise cadde cepheli olmalarına karşın, 18 numaralı dükkâna kıyasla cephe genişliği ve vitrin etkisi açısından daha sınırlı bir konuma sahiptir. Söz konusu dükkânların kullanım alanları ve fonksiyonel yeterlilikleri dikkate alınarak zemin kat kira birim değerleri 685 TL/m² olarak takdir edilmiştir.

Kira değerlemesi yapılırken, piyasa uygulamaları ve emsal kira analizleri doğrultusunda; bodrum kat alanlarının zemin kat kira birim değerinin dörtte biri, asma kat alanlarının ise yarısı oranında değer kabul edilmesi uygun görülmüş olup, nihai kira değerleri bu kabuller çerçevesinde hesaplanmıştır.

Değerlemesi yapılan taşınmazların müşterimiz tarafından temin edilen muhasebe kayıtları ve dekontları incelendiğimizde taşınmazların mevcut kira getirilerinin bölge kira piyasası ve bölge emsallerinin biraz altında kaldığı tespit edilmiştir. Bu kapsamda taşınmazların kira gelirini belirlemek için bölge kira emsalleri incelenmiş olup, taşınmazın yakın çevresinde yapılan incelemeler, bölge emlak temsilcileri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ile değerleme çalışması yapılmıştır.

Mevcut kiraları dikkate alınmadan kira piyasasına göre toplam bilgi amaçlı olarak aylık 211.168 TL, yıllık 2.534.016 TL olarak tespit edilmiştir.

7.2. Gelir Yaklaşımı ile Değeri Tespiti

Gelir Yaklaşımı, rapora konu taşınmazların değerlemesinde kullanılmıştır. Söz konusu yöntemde; bölgede tespit edilen kiralık dükkan emsalleri, bölge temsilcileri ve bölge sakinlerinden edinilen bilgiler ile müşterimiz tarafından temin edilen 2025 yılı muhasebe kayıtları ve kira beyanı birlikte değerlendirilmiştir.

Gelir Yaklaşımı kapsamında yapılan hesaplamalarda aşağıdaki kabuller esas alınmıştır:

- Raporumuz ekinde de görüleceği üzere, müşterimiz tarafından temin edilen muhasebe kayıtları ve müşteri beyanı doğrultusunda; 18 no.lu bağımsız bölümün 2025 yılı KDV dâhil toplam kira gelirinin 921.600 TL/yıl, 19 no.lu bağımsız bölümün 699.600 TL/yıl ve 20 no.lu bağımsız bölümün ise 684.000 TL/yıl olduğu tespit edilmiştir. Değerleme çalışmasında söz konusu kira gelirleri KDV'den arındırılarak net kira geliri esas alınmıştır. Ayrıca, rapor ekinde yer alan müşteri beyanına göre 2026 yılı Ocak ve Şubat aylarında; 18 no.lu bağımsız bölümün aylık kira bedelinin 84.000 TL/ay, 19 no.lu bağımsız bölümün 66.000 TL/ay ve 20 no.lu bağımsız bölümün ise 72.000 TL/ay olduğu görülmektedir. Ayrıca, rapor konusu taşınmaza ilişkin olarak Bakırcı Yapı Gayrimenkul Ticaret Anonim Şirketi tarafından kiraya verilen taşınmaza ait kira sözleşmesinin, Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret Anonim Şirketi'ne devrine ilişkin düzenlenen 15.01.2024 tarihli Kira Devir Protokolü, müşteri tarafından şirketimize sunulmuş olup rapor ekinde yer almaktadır.
- Türk Borçlar Kanunu'nun 343 ve 344. maddeleri kapsamında mevcut kira sözleşmeleri ile piyasa kira değerleri birlikte değerlendirilmiştir. Bu doğrultuda taşınmazların piyasa değerleri, kira

sözleşmelerinin beşinci yılının sonuna kadar mevcut kira bedelleri, sonrasındaki dönemlerde ise piyasa kira bedelleri esas alınarak hesaplanmıştır.

- Bu kapsamda; 18 ve 20 no.lu bağımsız bölümlerde mevcut kira sözleşmelerinin üzerinden beş yıldan fazla süre geçmiş olması nedeniyle ilk yıl mevcut kira geliri, sonraki dönemlerde ise piyasa kira geliri esas alınmıştır. 19 no.lu bağımsız bölümde ise kira sözleşmesinin süresi dikkate alınarak ilk iki yıl mevcut kira geliri, sonraki dönemlerde piyasa kira geliri kullanılmıştır.
- Raporumuzun 7.1. bölümünde yer alan emsal araştırmaları doğrultusunda taşınmazların piyasa kira değerleri belirlenmiştir.
- Bölgede gerçekleştirilen araştırmalar ve emsal analizleri sonucunda, benzer nitelikteki ticari taşınmazlarda geri dönüş sürelerinin yaklaşık 24 ila 26 yıl arasında değiştiği gözlemlenmiştir. Bu doğrultuda rapora konu bağımsız bölümler için 25 yıllık geri dönüş süresi kabul edilmiş ve gelir yaklaşımı kapsamında yapılan hesaplamalarda kullanılmıştır.

BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİK	KAT	BRÜT ALAN (M^2)	TOPLAM BRÜT ALAN (M^2)	KİRA KONTRATLARINA GÖRE KDV HARİÇ YILLIK KİRA DEĞERİ TOPLAMI (TL)	GÜNCEL PİYASA KDV HARİÇ KİRA BİRİM DEĞER (TL/M^2)	GÜNCEL PİYASA KİRA KAT BAZINDA KİRA BİRİM DEĞER HESABI (TL)	GÜNCEL PİYASA TOPLAM AYLIK KDV HARİÇ KİRA DEĞERİ (TL)	GÜNCEL PİYASA YILLIK KDV HARİÇ KİRA DEĞERİ (TL)	KİRA ÇARPANI (YIL)	GAYRİMENKULÜN KDV HARİÇ DEĞERİ (TL)
A	BODRUM+ZEMİN+ ASMA	**18**	DEPOLU ASMA KATLI İŞYERİ	BODRUM	92	253	768.000,00	175	16.100	**104.650**	**1.255.800**	**25**	**30.907.200**
				ZEMİN	92			700	64.400				
				ASMA	69			350	24.150				
A	ZEMİN+ ASMA	**19**	ASMA KATLI İŞYERİ	ZEMİN	63	100	583.000,00	685	43.155	**55.828**	**669.930**	**25**	**16.574.390**
				ASMA	37			343	12.673				
A	ZEMİN+ ASMA	**20**	ASMA KATLI İŞYERİ	ZEMİN	58	90	570.000,00	685	39.730	**50.690**	**608.280**	**25**	**15.168.720**
				ASMA	32			343	10.960				
											TOPLAM DEĞER (TL)		**62.650.310**

7.3. Maliyet Yaklaşımı ile Değeri Tespiti

Değerlemeye konu taşınmazlar kat mülkiyeti tesis edilmiş yapıda konumlu olup, değerleme aşamasında maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

BÖLÜM 8 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerleme yapılırken taşınmazlara ayrı ayrı analiz yapılarak taşınmazların değerine ulaşılmıştır.

Pazar yaklaşımı yönteminde satılık ve kiralık benzer nitelikte yeterli veriye ulaşılmış olması, ulaşılan veriler doğrultusunda Pazar Yöntemi Yaklaşımının doğru ve güvenilir karar verilmesi için yeterli bulunduğu kanaatine varılmış olması nedeni ile taşınmazın pazar değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır.

Pazar yaklaşımı ile rapora konu taşınmazların piyasa değeri toplamı KDV hariç **62.355.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

Gelir yaklaşımı başlığı altında, kira çarpanı metodu neticesinde rapora konu taşınmazların toplam değeri KDV hariç **62.650.310, -TL** olarak belirlenmiştir. Değerleme aşamasında kullanılan yöntemler neticesinde ulaşılan sonuçların uyumlu ve çok yakın olduğu görülmektedir.

Gelir yöntemi uygulanırken bir takım kabul, varsayım ve geleceğe dönük tahmini veriler kullanılmıştır. Bu nedenle bağımsız bölümün "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" ile arsa payı dâhil KDV hariç toplam değeri için **62.355.000,-TL (Altmışikimilyonüçyüzellibeşbin Türk Lirası)** kıymet ve takdir edilmiş ve rapor sonuç bölümüne bu değer yansıtılmıştır.

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, taşınmazlar için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür.

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 değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Ayrıca taşınmazların devredilebilmesi konusu ile ilgili herhangi bir kısıtlayıcılığa rastlanmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar yapı kullanma izin belgesine sahip, kat mülkiyetine geçmiş "Depolu Asma Katlı İşyeri" ve "Asma Katlı İşyeri" nitelikli bağımsız bölümlerdir.

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

Rapora konu taşınmazlar tam mülkiyet olup mülkiyet hakkı değerlemesi yapılmıştır. Bu değerleme raporu, gayrimenkul üst hakkı veya devre mülk hakkı vs. gibi özel hakları içermemekte olup herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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 taşınmazlar; İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Kemerburgaz Mahallesi, 422 ada 6 parsel üzerinde yer alan Bakırcı Kemer Projesi bünyesindeki A Blok 18, 19 ve 20 numaralı bağımsız bölümler olup, tapu kayıtlarında yer alan nitelikleri ile fiili kullanım durumlarının birbirleriyle uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

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.

Taşınmazlar üzerinde yer alan söz konusu beyanlar gayrimenkullerin değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte değildir.

Mülkiyeti Bakırcı GYO A.Ş.'ne ait olan İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Kemerburgaz Mahallesi, 422 ada 6 parselde yer alan A blok 18, 19 ve 20 no.lu bağımsız bölümlerin Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde şirketin portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

Gayrimenkullerin yasal gereklilikleri hakkında inceleme;

"Tebliğin 22-1-b maddesinde, 'Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur.' denilmektedir. Yapılan inceleme sonucunda, yasal gereklerin yerine getirildiği ve mevzuat uyarınca alınması gereken tüm izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu tespit edilmiştir. Bu bağlamda, İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Kemerburgaz Mahallesi, 422 ada 6 parselde yer alan A blok 18, 19 ve 20 no.lu bağımsız bölümlerin, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca, portföyde **'İşyeri'** başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır."

BÖLÜM 9 SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bakırcı GYO A.Ş.'nin talebi üzerine; SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerleme raporu Eyüpsultan İlçesi, Kemerburgaz Mahallesi, 422/6 No.lu Ada/Parsel üzerinde konumlu, Bakırcı Kemer Projesi bünyesinde yer alan A blok 18, 19 ve 20 no.lu bağımsız bölümlerin piyasa değerinin 31.12.2025 tarihli Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak tarafımızca hazırlanmıştır.

Bu rapor; konu gayrimenkullerin 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, yapının 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 taşınmazların 31.12.2025 tarihindeki peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası cinsinden nihai değer takdiri yapılmıştır. Sonuç olarak taşınmazların pazar yaklaşımına göre kanaat getirilen ve takdir edilen KDV hariç ve KDV dahil toplam piyasa değeri aşağıda tabloda gösterilmiştir.

	TL
Taşınmazların KDV Hariç Yasal Durum Pazar Değeri	**62.355.000**
Taşınmazların KDV Dahil Yasal Durum Pazar Değeri	**74.826.000**

- *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)**

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.*