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

BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

2026

FEVZİ ÇAKMAK MAHALLESİ, 758. SOKAK, NO:3
YURT BİNASI
GAZİOSMANPAŞA/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	17.02.2026
RAPOR TARİHİ	19.02.2026
REVİZE RAPOR TARİHİ	17.08.2026
RAPOR NO	BGYO-2512005
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Fevzi Çakmak Mahallesi, 758. Sokak, No: 3 Gaziosmanpaşa / İstanbul
TAPU BİLGİLERİ	TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen ekli tapu kayıt belgelerine göre; İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Küçükköy Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, tapuda "Ondokuz Katlı Betonarme Öğrenci Yurdu ve Arsası" niteliğiyle kayıtlı 15794 parsel değerleme konusunu oluşturmaktadır.
İMAR DURUMU	Gaziosmanpaşa Belediyesinden alınan bilgi ve belgelere göre; 0 Ada 15794 Parsel 1/1000 Ölçekli 26.07.2016 tarihli, TEM GÜN. REV. Uygulama İmar Planı Kapsamında "(T1) Ticaret imarlı, TAKS:0.40, maxH:60.50" olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.
MEVCUT KULLANIM DURUMLARI	Rapora konu taşınmaz mevcut durumda yurt olarak kullanılmaktadır.
ÇALIŞMANIN TANIMI	Yukarıda lokasyonu belirtilen taşınmazın 31.12.2025 tarihi itibari ile Türk lirası cinsinden Pazar değerinin tespit edilmesi için hazırlanmıştır.
TAŞINMAZIN KDV HARİÇ DEĞERİ	**700.000.000,-TL**
TAŞINMAZIN KDV DAHİL DEĞERİ	**840.000.000,-TL**
TAŞINMAZIN BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ½ HİSSESİNE DÜŞEN KISMININ PAZAR DEĞERİ	**350.000.000,-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.

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

İçindekiler Tablosu

BÖLÜM 1 RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ 79

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası 79

1.2. Rapor Türü 79

1.3. Raporu Hazırlayanlar 79

1.4. Değerleme Tarihi 79

1.5. Dayanak Sözleşmesi 79

1.6. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama 79

1.7. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler 80

BÖLÜM 2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 81

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler 81

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler 81

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar 82

BÖLÜM 3 DEMOGRAFİ, EKONOMİ VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ GENEL DURUM 83

3.1. Türkiye Demografik Veriler 83

3.2. Ekonomik Durum Genel Değerlendirme 85

3.3. Gayrimenkul Sektörüne Bakış 86

BÖLÜM 4 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGE HAKKINDA ANALİZLER 90

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu İl 90

4.2. Gayrimenkulün Bulunduğu İlçe 91

4.2. Gayrimenkulün Bulunduğu Mahalle 92

BÖLÜM 5 GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER 93

5.1. Çevre ve Konum 93

5.2. Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi 94

5.3. Taşınmaz ve Konumlandıkları Bölgenin İmar Bilgisi 95

5.4. Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler 97

5.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler ile Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 98

5.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler 98

5.7. Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 98

Değerlemesi yapılan 0 ada 15794 parsel üzerindeki gayrimenkul yapı ile ilgili C Sınıfı Y23347F9B1BBF numaralı enerji kimlik belgesine ulaşılmıştır. 98

5.8. Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar 98

5.9. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler 99

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 99

5.11. En Etkin ve Verimli Kullanımı 99

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

5.12. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi 99
5.13. Gayrimenkulün Genel Özellikleri ve Taşınmazlar İle İlgili Açıklamalar 99
5.14. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu – Olumsuz Faktörler 101
BÖLÜM 6 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR 102
6.1. Değerleme Yöntemleri 102
BÖLÜM 7 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ 106
7.1. Pazar Yaklaşımı 106
7.2. Maliyet Yaklaşımı ile Değeri Tespiti 111
7.3. Gelir Yaklaşımı ile Değeri Tespiti 113
BÖLÜM 8 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 115
8.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Ulaşılan Değerler ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Açıklanması 115
8.2. Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler Hakkında Görüş 115
8.3. Gayrimenkuller, Üzerindeki Takyidatlar Hakkında Görüş ve Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 115
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 115
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 116
8.6. 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 116
BÖLÜM 9 SONUÇ 118
9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 118
9.2. Nihai Değer Takdiri 118
BÖLÜM 10 UYGUNLUK BEYANI VE KABULLER 120
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 uzmanları ve sorumlu değerleme uzmanı tarafından 19.02.2026 tarihinde BGYO-2512005 rapor numarası ile tanzim edilmiş olup, 17.08.2026 tarihinde revize edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İş bu rapor, Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin talebi üzerine, SPK mevzuatı ve sözleşme gereği İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Fevzi Çakmak Mahallesi (tapu kayıtlarında Küçükköy Mahallesi), 758. Sokak, No: 3 adresinde yer alan yurt binasının 31.12.2025 tarihi itibari ile 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 gayrimenkulün pazar değeri, 01.12.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine uygun olarak yürütülen değerleme çalışması sonucunda 17.02.2026 itibarıyla belirlenmiş ve 19.02.2026 tarihinde raporlama aşaması tamamlanmış ve 17.08.2026 tarihinde 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, 1/2 hissesi Şirket portföyünde bulunan taşınmaz 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 gayrimenkul için, 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	24.02.2025
RAPOR TARİHİ	27.02.2025
RAPOR NO	BTY-2501016
TAŞINMAZIN KDV HARİÇ DEĞERİ	527.120.000,-TL
TAŞINMAZIN KDV DAHİL DEĞERİ	632.544.000,-TL
TAŞINMAZIN BAKIRCI TURİZM YATIRIM TİCARET A.Ş. ½ HİSSESİNE DÜŞEN KISMININ PAZAR DEĞERİ	263.560.000,-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)

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

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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi. 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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin talebi üzerine İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Fevzi Çakmak Mahallesi (tapu kayıtlarında Küçükköy Mahallesi), 758. Sokak üzerinde yer alan İstanbul Büyükşehir Belediyesi kullanımında olan Yurt Binasının 31.12.2025 tarihi itibari ile Pazar değerinin tespiti için hazırlanmıştır. Değerleme raporuyla ilgili tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

BÖLÜM 3 DEMOGRAFİ, EKONOMİ VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ GENEL DURUM

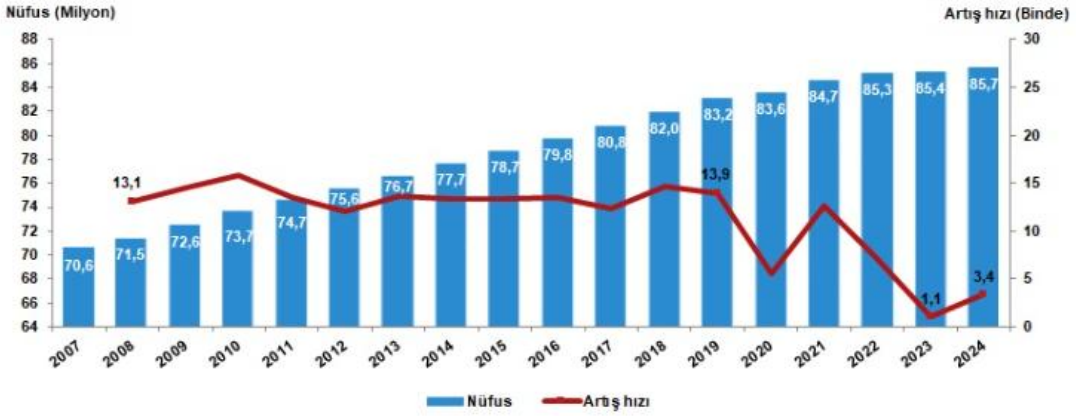
3.1. Türkiye Demografik Veriler[1]

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.



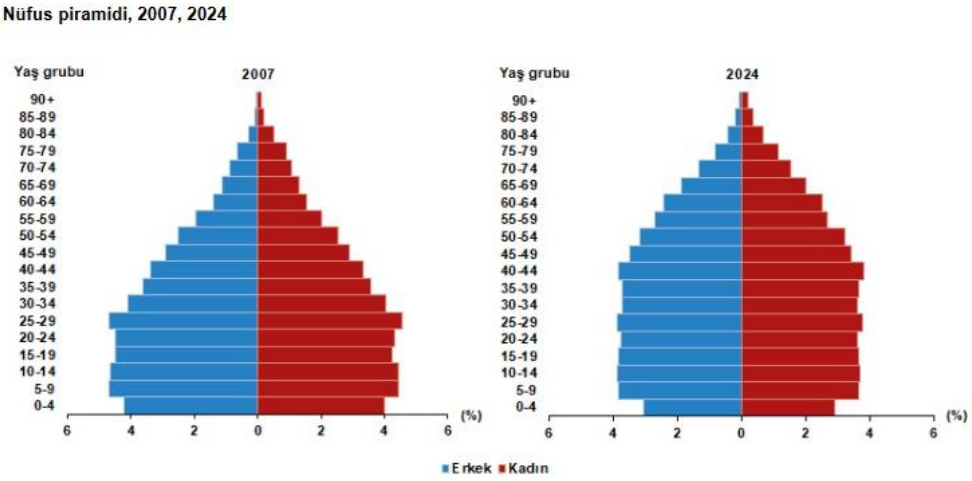
Türkiye'de 2023 yılında %93 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2024 yılında %93,4 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7'den %6,6'ya düştü.

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.

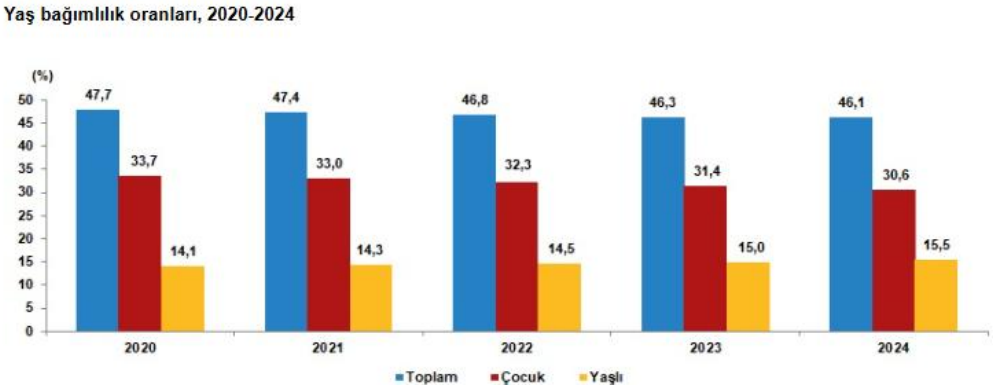
Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2024 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği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

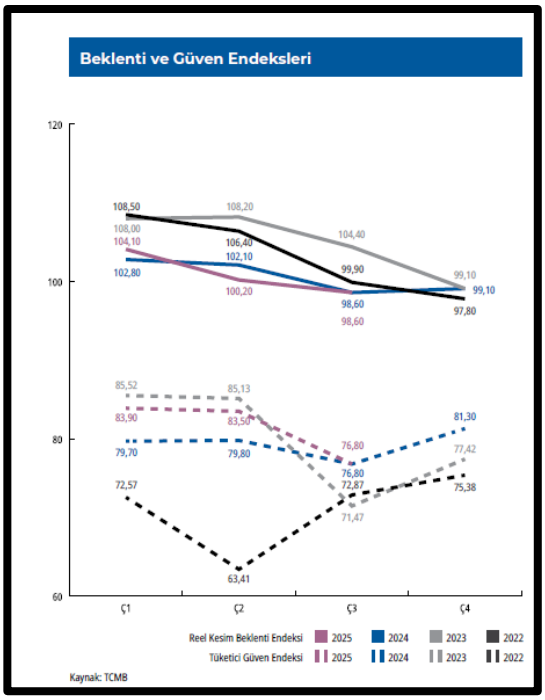
Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan ve Gümüşhane izledi. Diğer yandan yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu ise 59 olarak gerçekleşti.

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.

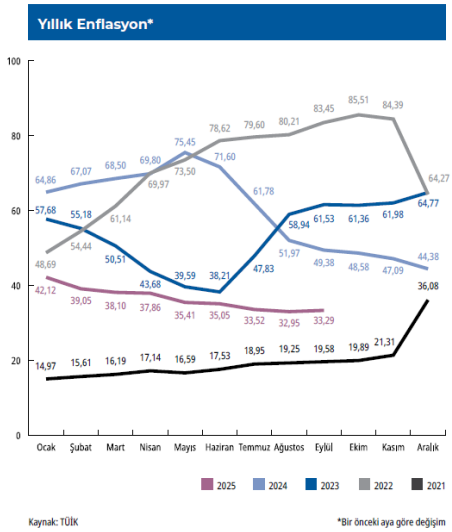
Türkiye ekonomisi 2025 yılı ikinci çeyreğinde sınırlı hızlanma kaydetmiş; büyüme iç talep kaynaklı olurken net dış talep büyümeye negatif katkı sağlamıştır. Üçüncü çeyrek öncü göstergeleri ekonomik aktivitede hafif bir yavaşlamaya işaret etmektedir. İmalat sanayi PMI, dalgalı bir seyir izleyerek Eylül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

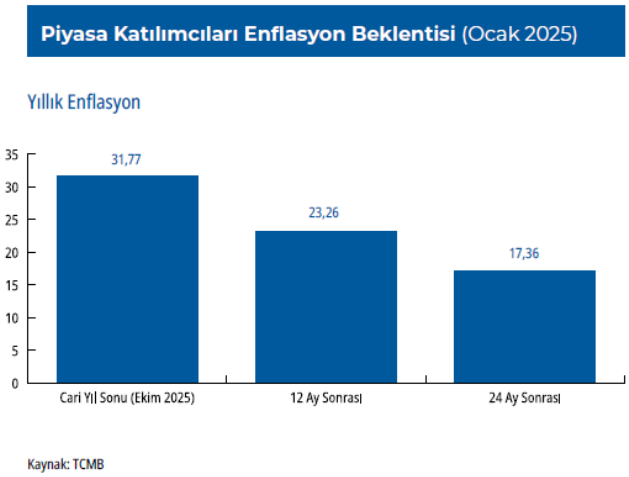


Dış dengede üçüncü çeyrekte yatay bir görünüm söz konusudur. İhracatta toparlanma sürerken ithalatta kısmi ivme kaybı yaşanmıştır. Ticaret Bakanlığı verilerine göre 2025 Ocak–Eylül döneminde ihracat yıllık %4,1; ithalat %5,9 artmıştır. Dış ticaret açığı 2024'ün aynı dönemindeki 60,0 milyar dolardan 2025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

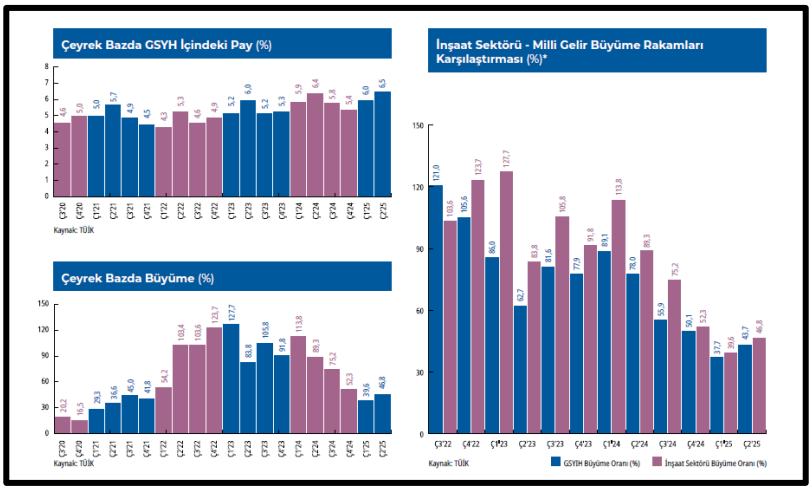
2025 yılı Ocak–Ağustos döneminde konut satışları 978.070 adet olup yıllık bazda %21,3 artış kaydedilmiştir. Aynı dönemde ipotekli satışlar %84,6 oranında yükselmiş; birinci el satışlar 295.524, ikinci el satışlar 682.546 adet olarak gerçekleşmiştir. Piyasadaki kısmi canlılık; faiz indirimi beklentileri,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

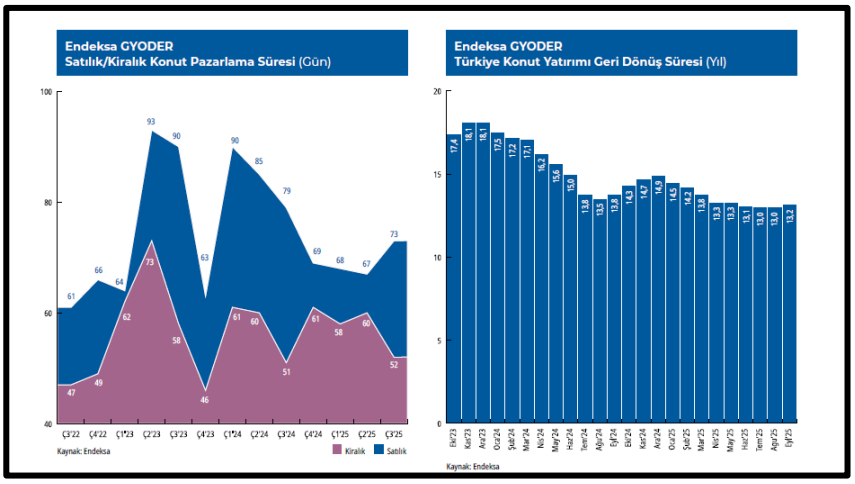
2025 Yılı Konut Piyasası Gelişmelerinin Değerlendirilmesi

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.



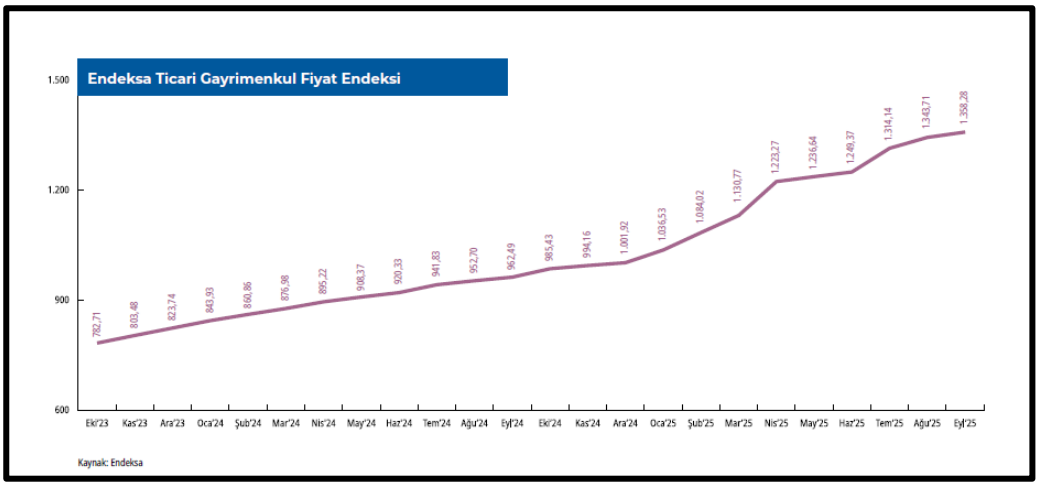
Satış şekline göre bakıldığında, ipotekli satışlar aynı dönemde %84,7 artarak 141.227 adede yükselmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içindeki payı %14,4 düzeyindedir. Konut kredisi faiz oranları yılın ilk çeyreğinde %40,1 seviyesindeyken ikinci çeyrekte %41,8'e yükselmiş, üçüncü çeyrekte ise %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 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGE HAKKINDA ANALİZLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu İl[4]

İstanbul İli

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

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

İstanbul'a, yakın yerde bulunan Kuzey Anadolu Fay Hattı, Kuzey Anadolu'dan başlayarak Marmara Denizi'ne kadar uzanır. İki tektonik plaka olan Avrasya ve Afrika birbirlerini iterler ve 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) hazırlamış olduğu 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) nüfusu İstanbul nüfusu 2023 yılına göre 15.655.924'dir.

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

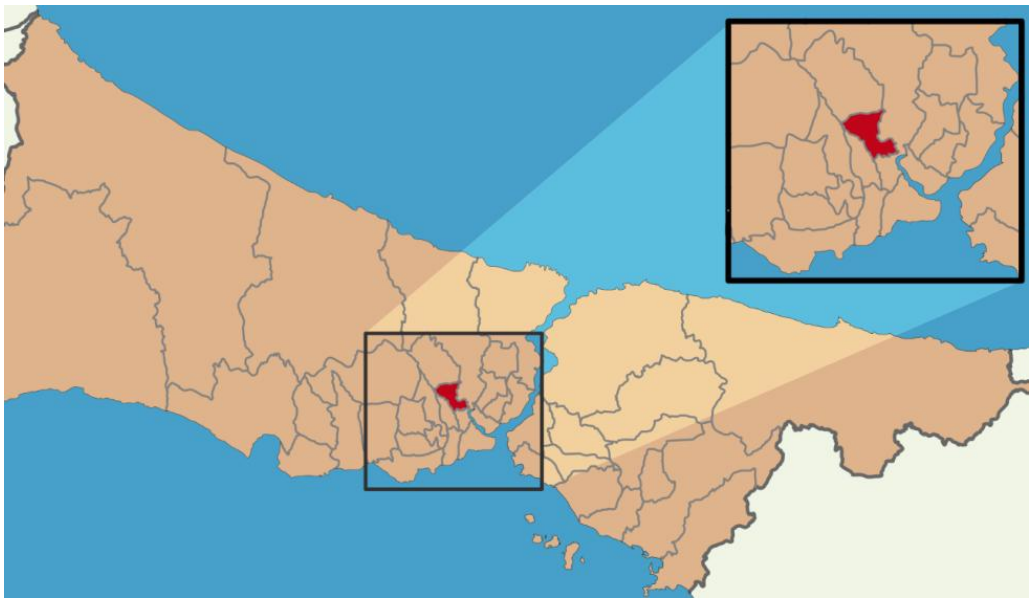
4.2. Gayrimenkulün Bulunduğu İlçe [5]

Gaziosmanpaşa İlçesi

Gaziosmanpaşa, İstanbul ilinin bir ilçesidir. İstanbul'un geç dönem yerleşimlerinden olan ve daha önce Taşlıtarla ve Küçükköy mevkii olarak bilinen Gaziosmanpaşa, 1950'li yıllardan sonra gelişmiş, 1963 yılında da ilçe yapılmıştır. Gaziosmanpaşa'nın merkezine eskiden Taşlıtarla denirdi. Gaziosmanpaşa ilçesi Bayrampaşa, Esenler, Eyüpsultan ve Sultangazi ilçeleri ile komşudur. Nüfusun artmasıyla trafik sorunu da artmaktadır. T4 tramvay hattı ve M7 metro hattının açılmasıyla modern bir ulaşıma da sahip olmuştur. Bu yüzden en fazla göç alan ilçe konumuna gelmiştir. Gaziosmanpaşa'da 16 mahalle vardır. 2008 yılında çıkarılan yeni yasa çerçevesinde Arnavutköy ve Sultangazi ilçe statüsü kazanmıştır. Bu iki ilçenin kurulmasıyla Gaziosmanpaşa'nın nüfusu 1.013.048'den (2007) 460.675'e (2008) düşmüş ve "Türkiye'nin en kalabalık ilçesi" unvanını kaybetmiştir. 1990 Genel Nüfus Sayımı'na göre ilçe merkezinin genç bir nüfusa sahip olduğu belirlenmiştir; 20 yaşın altındaki nüfus toplam nüfusun yarısına yakındır. Yine aynı sayıma göre, ilçe merkezinde 6 yaşın üzerindeki okuryazarlık oranının %88,1 olduğu görülmüştür. İlçe merkezinde okuma yazma bilenlerden %81,3'ü bir öğrenim kurumundan mezun olmuştur. Bunlardan %75,7'si ilkokulu, %12,9'u ortaokul ve dengi okulları, %9,2'si lise ve dengi okulları ve %2,2'si yükseköğrenim kurumlarını bitirmiştir. Gaziosmanpaşa ilçesinde ekonomik hayatın temelini küçük esnaf ve dış üretim faaliyetleri oluşturmaktadır. İlçe merkezinde iktisaden faal nüfusun %60'ı bu işlerde çalışmaktadır. Esnaf ve Sanatkarlar Birliği'nin verilerine göre, Gaziosmanpaşa'da 498 küçük ölçekli, 145 orta ölçekli ve 18 de büyük ölçekli işletme bulunuyor. Genel olarak avize, oto motor tamiri, metal işleri, konfeksiyon, torna-tesviye ve elektronik tesisatçılığı konularında faaliyet gösteren bu işletmelerde 3.688 kişi çalışıyor. Bununla birlikte ilçeye bağlı köylerde kırsal nüfusun geçimini temin ettiği tarımsal üretim de vardır. Ancak tarımsal üretim her geçen gün

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

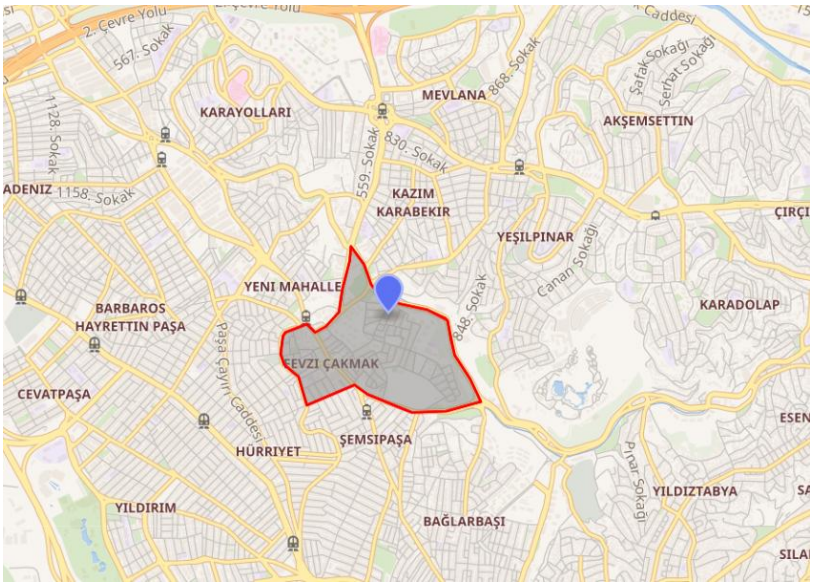
azalmaktadır. Gaziosmanpaşa nüfusu 2024 yılına göre 479.931'dir. Bu nüfus, 240.270 erkek ve 239.661 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,06 erkek, %49,94 kadındır.



4.2. Gayrimenkulün Bulunduğu Mahalle [6]

Fevzi Çakmak Mahallesi

Fevzi Çakmak, İstanbul ilinin Avrupa Yakası'nda bulunan Gaziosmanpaşa ilçesine bağlı 16 mahalleden biridir. İdari sınırlarına bakıldığında kuzeyinde Kâzım Karabekir; güneyinde Bağlarbaşı ve Şemsipaşa; batısında Yenimahalle, doğusunda ise Eyüpsultan ilçesine bağlı Yeşilpınar mahalleleri bulunmaktadır.



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

BÖLÜM 5 GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

5.1. Çevre ve Konum

Değerleme konusu taşınmaz, Fevzi Çakmak Mahallesi, 758. Sokak, No:3, Gaziosmanpaşa/İstanbul adresinde yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım için Gaziosmanpaşa Belediyesi yönünden Küçükköy Yolu Caddesi'ne girilir. Bu cadde üzerinde yaklaşık 1,5 km. ilerledikten sonra İstanbul Caddesi'ne sola dönülür. İstanbul Caddesi üzerinde yaklaşık 350 metre gidildikten sonra 758/3. Sokak yönüne dönülerek daha devam edilir ve sağa dönülerek yaklaşık 30 metre ileride taşınmaz konumlanmaktadır.

Bölge genelinde yapılaşma büyük ölçüde tamamlanmış olup, çoğunlukla yüksek katlı ve çok bloklu site tarzındaki konut projeleri dikkat çekmektedir. Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde özel hastaneler, Vialand AVM ve Tema Park gibi önemli sosyal donatı alanları bulunmaktadır. Kamu ulaşımı oldukça gelişmiş olup, teknik altyapı çalışmaları tamamlanmış ve bölge kamu hizmetlerinden etkin bir şekilde faydalanmaktadır.

5.2. Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi

TKGM'nün bilgisayar ortamındaki Webtapu sisteminden 02.12.2025 tarihinde alınan belgeye göre taşınmazın tapu sicil bilgileri aşağıdaki gibidir.

İLİ	: İSTANBUL
İLÇESİ	: GAZİOSMANPAŞA
MAHALLESİ	: KÜÇÜKKÖY
MEVKİİ	: SU YOLU KÖY İÇİ
ADA/PARSEL	: 0/15794
YÜZÖLÇÜM	: 1.140 m^2
ANA GAYRİMENKUL VASFI	: Ondokuz Katlı Betonarme Öğrenci Yurdu ve Arsası
MALİKİ - HİSSESİ	: - BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V – ½ (18-09-2025 Tarih - 26539 Yevmiye) -SAMİ DOĞAN – ½ (06.01.2022 Tarih-531 Yevmiye)
CİLT NO	: 309
SAYFA NO	: 30754

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

Taşınmazın, müşteri tarafından TAKBİS sisteminden 02.12.2025 tarihinde temin edilen ve tarafımıza sunulan Tapu Kayıt Belgesine göre tapu kaydı üzerinde aşağıdaki not bulunmaktadır. İlgili tapu kayıt belgesi raporumuz ekinde sunulmuştur.

Beyanlar Bölümü:

- Yönetim Planı: 23/11/2018 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (05.12.2018 tarih ve 20134 yevmiye)

Taşınmaz üzerinde yer alan Yönetim Planı beyan kaydı Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında rutin uygulamalardır.

Taşınmaz üzerinde tasarrufa engel bir takyidat bulunmamaktadır.

5.3. Taşınmaz ve Konumlandıkları Bölgenin İmar Bilgisi

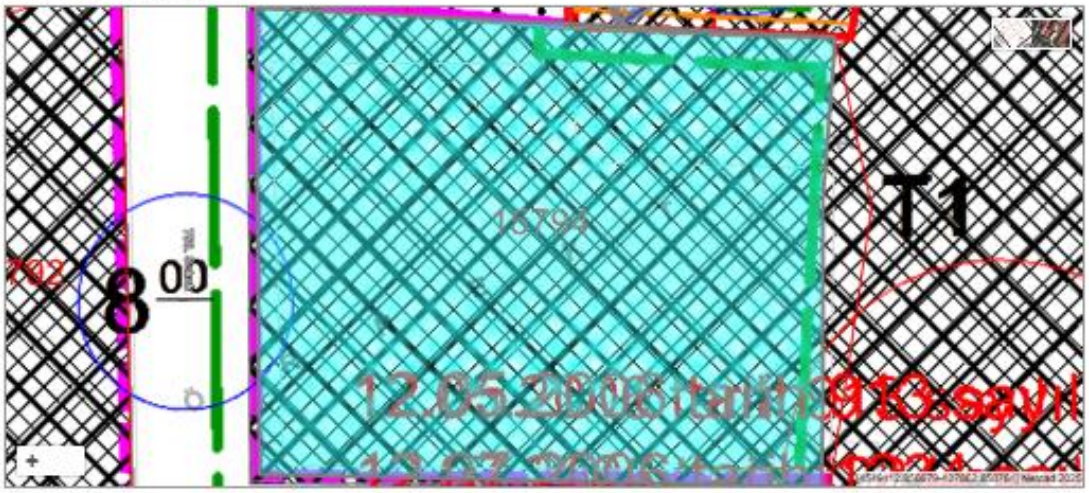
Gaziosmanpaşa Belediyesinden alınan bilgi ve belgelere göre; 0 Ada 15794 Parsel 1/1000 Ölçekli 26.07.2016 tarihli, TEM GÜN. REV. Uygulama İmar Planı Kapsamında "(T1) Ticaret Alanı" lejantında kalmakta olup TAKS:0.40, maxH:60.50" olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.

T.C. GAZİOSMANPAŞA BELEDİYESİ

KENTSEL DÖNÜŞÜM MÜDÜRLÜĞÜ

Ana Sayfa | Plan Notları | 360 Panorama | Yazdır

1 - Meri İmar Planı ve mevzuatına uygun olarak boş arsa için inşaat şartları aşağıda gösterildiği şekilde tanzim edilerek imar durumu ile yalnız proje tanzim edilebilir. İnşaat yapılamaz. Bu imar durumunun süresi 1 yıl olup, imar planında ve mevzuatında bir değişiklik olması halinde hiçbir hak iddia edilemez.
2 - Yapı ruhsatı müracaatı esnasında İSKİ den alınacak tesdikli fosseptik veya kanal projesi, ot yalıtım projesi ve raporu, zemin etüd raporu, iftaiye onayı, Kadastro Müdürlüğünden alınacak röperli krokі, bloğun çekme mesafelerini gösterir inşaat istikamet ölçekli, tatbi zemin ve yol kotları gösterir plan kotesi, genelî görüldüğü takdirde mütehhit ek-beton kesitleri ve detay projeleri mimari ve statik projelere eklenecektir.
3 - İMAR UYGULAMASINA İLİŞKİN GENEL HUKUMLER
3.1. Parselle yüz aldığı yol imar kanunun 23. maddesine tabi olup, Müdürlüğünden ilişiği kesilmeden uygulama yapılamaz.
3.2. Ariet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik ile yüklülükleri İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği, Otopark ve Sığınak Yönetmeliklerine göre uygulama yapılacaktır.
3.3. Yola terk ve kamuya ayrılan kısımlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
3.4. Belirlenmeyen yol genişlikleri ile kadastral sınırlar göz önünde bulundurularak, tevkifat sınırlar ve bina etütleri inşaat istikameti ilâveleri belirlenecektir.
3.5. İlgilinin sunduğu evraklara, uygulama imar planına ve imar planı notlarına göre tanzim edilmiş olan imar durumu, yapılanma şartlarını gösterilmekte olup söz konusu parselin kapsayan, ifraz işlemlerinden kaynaklanan ve imar uygulamalarına ekleyen işlemler 18. madde uygulama bürosunun sorumluluğundadır.
3.6. Zemin Etüdü yapılmadan uygulama yapılamaz.



Meri İmar Planı	TEM GÜNEYİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
Fonksiyon	İş Merkezi (1112.86 m²)

Tasdik Tarihi	7.08.2006
Ölçeği	1/1000
İlçe	GAZİOSMANPAŞA
Mahalle	KÜÇÜKKÖY

Pafta	-
Ada	0
Parsel	15794
Hesap Alanı	1.120,64 m²

Bina Yüksekliği	Plannotu-60.50
Ön Bahçe	-
Yan Bahçe	-
Arka Bahçe	-

Kat Adedi	-
İnşaat Nizamı	BLOK
T.A.K.S	0.4
K.A.K.S (Emsal)	- (-)

KADASTRO PARSEL KONUM BİLGİSİ (²)	
Projeksiyon	ED50, Transvers Merkator (TM), Dilim Genişliği=3°, D.O.M=30° Harita
Kartezyen Koordinat	SAĞA (Y) = 407849.99m - YUKARI (X) = 4549417.55m
Coğrafi Koordinat	41°4'22.088" N 28°54'10.998" E Google Maps Yandex Maps OpenStreet Maps
MEGSİS Parsel	MEGSİS Parsel İçerik: TKGM/Parsel Sorgu

PLAN NOTU

5- T1, T2, T3 VE TİCARET + KONUT ALANLARINDA:

5.1. "T1"SİMGESİ İLE GÖSTERİLEN TİCARET ALANLARINDA; BÜROLAR, İŞ HANLARI, LOKANTA, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZA, BANKA, OTEL, SİNEMA, SERGİLEME, PAZARLAMA, KONGRE VE KÜLTÜR MERKEZİ V.B. YAPILABİLİR. BODRUM VE ZEMİN KATLAR TİCARET OLMAK ÜZERE ÜST KATLARDA KONUT YAPILABİLİR. BU ALANLARDA İRTİFA ~~H=18.50 MT'Yİ~~ H:6 KATI AŞMAYACAKTIR. (T.T. : 20/09/2022)

5.2. "T2" SİMGESİ İLE GÖSTERİLEN TİCARET + HİZMET ALANLARI;

- SANAYİ VE KÜÇÜK SANAYİDEN, TİCARET + HİZMET ALANLARINA DÖNÜŞTÜRÜLEN ALANLARDIR.
- MAKSİMUM E:1.5 OLACAK ŞEKİLDE UYGULAMA YAPILACAK VE BU ALANLARDA İRTİFA H:11.50 MT.'Yİ, ~~MİN. KAT YÜKSEKLİĞİ 3.50 MT.NİN ALTINDA OLMAMAK KAYDIYLA~~ KAT ADEDİ MAX:3 KATI AŞMAYACAKTIR.

ARKA BAHÇE VE YAN BAHÇE MESAFELERİ PLANDA BELİRTİLMEMİŞ İSE 5.00 MT'DİR.

-T1 VE T2 ALANLARINDA PLANDA VERİLEN İRTİFA İÇİNDE VE MAKSİMUM KAT ADEDİ İÇERİSİNDE KALMAK ŞARTIYLA KAT YÜKSEKLİĞİ SERBESTTİR.

-MAKSİMUM KAT ADEDİ İÇERİSİNDE KALMAK KAYDIYLA YANGIN TESİSATI MEKANİK HAVALANDIRMA, ASMA TAVAN VS.İHTİYAÇLAR İÇİN TOPLAM BİNA YÜKSEKLİĞİNE BODRUM KATLAR HARİÇ HER KAT İÇİN 25 CM İLAVE EDİLEBİLİR.

-"T2" KONUT BÖLGELERİ ARASINDA KALMIŞ ALANLAR OLMASI SEBEBİYLE, BU ALANLARDA ÇEVREYİ KİRLETMEYEN VE SANAYİYE YÖNELİK OLMAYAN, TEHLİKELİ GAZ, SIVI VE KATI ATIK ÜRETMEYEN GÜRÜLTÜ VE GÖRÜNTÜ KİRLİLİĞİNE NEDEN OLMAYAN TİCARİ NİTELİKTEKİ FONKSİYONLAR YER ALACAKTIR.

- "T1 VE T2" ALANLARINDA 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISSIHHA KANUNU VE 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNUNUN HÜKÜMLERİ UYGULANIR.

TİCARET (T1) VE TİCARET + HİZMET (T2) ALANLARINDA, PLAN YAPIMINA AİT ESASLARA DAİR YÖNETMELİĞİN BELİRLEDİĞİ MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNÜ SAĞLAMAK VE DONATI ALANI STANDARTLARINA UYMAK VE BULUNDUĞU ADANIN YAPILANMA ŞARTLARINI AŞMAMAK ŞARTI İLE İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN (MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞI, SAĞLIK BAKANLIĞI, ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞI VB.) VE İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN GÖRÜŞÜ ALINARAK İLÇE BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE "ÖZEL EĞİTİM TESİSLERİ", "ÖZEL KATLI OTOPARK", VE "ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ" YAPILABİLİR.

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak Gaziosmanpaşa Belediyesi, Tapu Müdürlüğü ve Kadastro Müdürlüğü nezdinde yapılan incelemelerde; konu taşınmazın son üç yıllık dönemde herhangi bir alım-satım işlemine konu olmadığı tespit edilmiştir. Bununla birlikte, taşınmazın 28.12.2023 tarih ve 34891 yevmiye numarası ile "Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması" işlemine, 18.09.2025 tarih ve 26539 yevmiye

numarası ile "Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği" işlemine konu olduğu ve anılan işlemler neticesinde Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçtiği anlaşılmıştır.

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

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

Yeni Yapı Ruhsat Bilgileri

02.11.2015 Tarih 279 Numaralı Yeni Yapı Ruhsatı (9254 m2 Mesken, Ofis/İşyeri için),

İsim Değişikliği Ruhsat Bilgileri

02.11.2016 Tarih 226 Numaralı İsim Değişikliği Ruhsatı (9254 m2 Mesken, Ofis/İşyeri için),

19.04.2017 Tarih 80 Numaralı İsim Değişikliği Ruhsatı (9254 m2 Mesken, Ofis/İşyeri için),

21.12.2017 Tarih 280 Numaralı İsim Değişikliği Ruhsatı (9254 m2 Mesken, Ofis/İşyeri için),

Tadilat Ruhsat Bilgileri

23.09.2021 Tarih 148 Numaralı Tadilat Ruhsatı (9254 m2 Yurt Binası için),

Yapı Kullanma İzin Belgeleri

28.01.2022 Tarih 13 Numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi (9254 m2 Yurt Binası için), Belgeleri bulunmaktadır.

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

Ayrıca taşınmaz için; İstanbul Valiliği Gençlik Spor İl Müdürlüğünden alınmış İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı bulunmaktadır.

5.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Alınan yapı kullanma izin belgeleri incelendiğinde taşınmazın ile ilgili Güneşli Mah., Mahmutbey Cd. No:137 D:3, 34212 Bağcılar/İstanbul, adresinde konumlu olan Ulus Yapı Denetim Ltd. Şti.'nin yapı denetim işlemlerinde yetkili olduğu görülmektedir.

5.7. Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerlemesi yapılan 0 ada 15794 parsel üzerindeki gayrimenkul yapı ile ilgili C Sınıfı Y23347F9B1BBF numaralı enerji kimlik belgesine ulaşılmıştır.

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

Rapora konu taşınmaz ile ilgili yapı kullanma izin belgesi alınmış ve cins tahsisi yapılmış olup durdurma kararı, yıkım kararı ve riskli yapıya dair beyan veya şerh bulunmamaktadır.

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

Rapora konu taşınmaz ile ilgili yapı kullanma izin belgesi alınmış ve cins tahsisi yapılmış olup kat karşılığı ve hasılat paylaşımına yönelik bir sözleşme bulunmamaktadır.

Taşınmazın maliki ile İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı arasında 15.02.2021 tarihinde imzalanmış bir kira sözleşmesi bulunmaktadır. Kira sözleşmesine ilişkin fiili kira başlangıç tarihinin 01.10.2021 olduğu, bu hususa ilişkin olarak Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. yetkililerince düzenlenen kira beyanının rapor ekinde sunulduğu görülmüştür.

Mevcut kira sözleşmesi kapsamında Türk Borçlar Kanunu hükümleri çerçevesinde değerlendirildiğinde, kira ilişkisinin beş yıllık süresi 01.10.2026 tarihinde dolacaktır. Bu tarihten sonra kira ilişkisinin tarafların karşılıklı mutabakatı ile devam ettirilebileceği veya mevcut yasal düzenlemeler çerçevesinde yeniden değerlendirilebileceği kabul edilmiştir.

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.

Söz konusu kira sözleşmesi ve devir protokolü rapor ekinde sunulmuştur.

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 taşınmazın mevcut durum değerinin tespitine yönelik yapılmıştır.

5.11. En Etkin ve Verimli Kullanımı

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

5.12. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmaz ana taşınmaz niteliğindedir. Dolayısı ile bağımsız bölüm değerlemesi içermemektedir.

5.13. Gayrimenkulün Genel Özellikleri ve Taşınmazlar İle İlgili Açıklamalar

Değerleme konusu taşınmaz Gaziosmanpaşa İlçesi, Küçükköy Mahallesi 1.140,00 m^2 yüz ölçümüne sahip 0 ada, 15794 parsel üzerinde yer alan tapuda "Ondokuz Katlı Betonarme Öğrenci Yurdu ve Arsası" olarak kayıtlı yerinde Erkek Öğrenci Yurdu olan taşınmazdır. Projesinde ve yerinde 3 Bodrum kat, Zemin Kat, 15 Normal kat ve Çatı katı olarak projelendirilmiştir. Taşınmaz mimari projesine göre 3. bodrum katı 896 m^2, 2. bodrum katı 896 m^2, 1. bodrum katı 896 m^2, Zemin katı 480 m^2, 1. katı 410 m^2, 2. katı 410 m^2, 3. katı 424 m^2, 4. katı

424 m^2, 5. katı 410 m^2, 6. katı 410 m^2, 7. katı 424 m^2, 8. katı 424 m^2, 9. katı 424 m^2, 10. katı 410 m^2, 11. Katı 410 m^2, 12. katı 424 m^2, 13. katı 424 m^2, 14. katı 410 m^2, 15. katı 176 m^2 ve çatı katı 72 m^2 olarak projelendirilmiştir.

3. Bodrum katı mahallinde ve projesinde 896 m^2 kullanım alanlı olup projesine göre atölye, hol, WC, yangın holleri, otopark, sığınak, su deposu, hidrofor odası, jeneratör odası bölümlerinden oluşmaktadır.

2. Bodrum katı mahallinde ve projesinde 896 m^2 kullanım alanlı olup projesine göre otopark, mescit, hol, güvenlik holleri, spor stüdyosu, mutfak depo alanı bölümlerinden oluşmaktadır.

1. Bodrum katı mahallinde ve projesinde 896 m^2 kullanım alanlı olup projesine göre kat holü, müdür odası, arşiv odası, WC, çamaşırhane, depo, giyinme odası, elektrik odası, kazan dairesi, yemekhane, çalışma salonu bölümlerinden oluşmaktadır.

Zemin katı mahallinde ve projesinde 480 m^2 kullanım alanlı olup projesine göre fuaye, sosyal inovasyon merkezi, hol, güvenlik holü, yangın holü, kafeterya, karşılama-danışma bölümlerinden oluşmaktadır.

1. Normal katı mahallinde ve projesinde 410 m^2 kullanım alanlı olup projesine göre koridor, 6 adet oda ve odaların içlerinde çalışma alanı WC bölümlerinden oluşmaktadır.

2. Normal katı mahallinde ve projesinde 410 m^2 kullanım alanlı olup projesine göre koridor, 6 adet oda ve odaların içlerinde çalışma alanı WC bölümlerinden oluşmaktadır.

3. Normal katı mahallinde ve projesinde 424 m^2 kullanım alanlı olup projesine göre koridor, 6 adet oda ve odaların içlerinde çalışma alanı WC bölümlerinden oluşmaktadır.

4. Normal katı mahallinde ve projesinde 424 m^2 kullanım alanlı olup projesine göre koridor, 6 adet oda ve odaların içlerinde çalışma alanı WC bölümlerinden oluşmaktadır.

5. Normal katı mahallinde ve projesinde 410 m^2 kullanım alanlı olup projesine göre koridor, 6 adet oda ve odaların içlerinde çalışma alanı WC bölümlerinden oluşmaktadır.

6. Normal katı mahallinde ve projesinde 410 m^2 kullanım alanlı olup projesine göre koridor, 6 adet oda ve odaların içlerinde çalışma alanı WC bölümlerinden oluşmaktadır.

7. Normal katı mahallinde ve projesinde 424 m^2 kullanım alanlı olup projesine göre koridor, 6 adet oda ve odaların içlerinde çalışma alanı WC bölümlerinden oluşmaktadır.

8. Normal katı mahallinde ve projesinde 424 m^2 kullanım alanlı olup projesine göre koridor, 6 adet oda ve odaların içlerinde çalışma alanı WC bölümlerinden oluşmaktadır.

9. Normal katı mahallinde ve projesinde 424 m^2 kullanım alanlı olup projesine göre koridor, 6 adet oda ve odaların içlerinde çalışma alanı WC bölümlerinden oluşmaktadır.

10. Normal katı mahallinde ve projesinde 410 m^2 kullanım alanlı olup projesine göre koridor, 6 adet oda ve odaların içlerinde çalışma alanı WC bölümlerinden oluşmaktadır.

11. Normal katı mahallinde ve projesinde 410 m^2 kullanım alanlı olup projesine göre koridor, 6 adet oda ve odaların içlerinde çalışma alanı WC bölümlerinden oluşmaktadır.

12. Normal katı mahallinde ve projesinde 424 m^2 kullanım alanlı olup projesine göre koridor, 6 adet oda ve odaların içlerinde çalışma alanı WC bölümlerinden oluşmaktadır.
13. Normal katı mahallinde ve projesinde 424 m^2 kullanım alanlı olup projesine göre koridor, 6 adet oda ve odaların içlerinde çalışma alanı WC bölümlerinden oluşmaktadır.
14. Normal katı mahallinde ve projesinde 410 m^2 kullanım alanlı olup projesine göre koridor, 6 adet oda ve odaların içlerinde çalışma alanı WC bölümlerinden oluşmaktadır.
15. Normal katı mahallinde ve projesinde 176 m^2 kullanım alanlı olup projesine göre gezilemeyen teras, koridor, 2 adet oda ve odaların içlerinde çalışma alanı WC bölümlerinden oluşmaktadır.
Çatı katı mahallinde ve projesinde 72 m^2 kullanım alanlı olup projesine göre gezilemeyen teras çatı bölümlerinden oluşmaktadır.
Taşınmaz projesine ve mevcut duruma göre toplam brüt 9.254 m^2 dir.
Konu taşınmazların 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklik yoktur.

5.14. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu – Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

+ Ulaşım imkânlarının kolay olması,
+ Merkezi konumda yer alması,
+ Taşınmazın ruhsatlı ve iskanlı olması,
+ Otopark alanının olması.

Olumsuz Özellikler

- Hisseli Mülkiyete sahip olması,
- Belirli alıcı kitlesine hitap ediyor olması,
- 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.

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

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

6.1.2. Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.1.3. Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.1.4. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi

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

(a) binaların inşaatı,

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

(c) daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,

(d) mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,

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

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

(a) pazar yaklaşımı,

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

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

Kalıntı Yöntemi:

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

BÖLÜM 7 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

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

Değerlemesi yapılacak taşınmazın veya projelerin özelliklerine ve yapısal özelliklerine göre farklı yöntemlerin birlikte ve/veya ayrı olarak tercih edilmesi uygun olacaktır. Bu değerleme raporu Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ile Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organının 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 esas alınarak düzenlenmiştir.

Rapora konu taşınmazın değerinin belirlenmesi için "Maliyet Yaklaşımı" ile "Gelir Yaklaşımı" Yöntemi birlikte kullanılmıştır. Belirtilen yaklaşımlarda sonuca ulaşmak için dolaylı olarak "Pazar Yaklaşımı"'na da yer verilmiştir.

7.1. Pazar Yaklaşımı

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

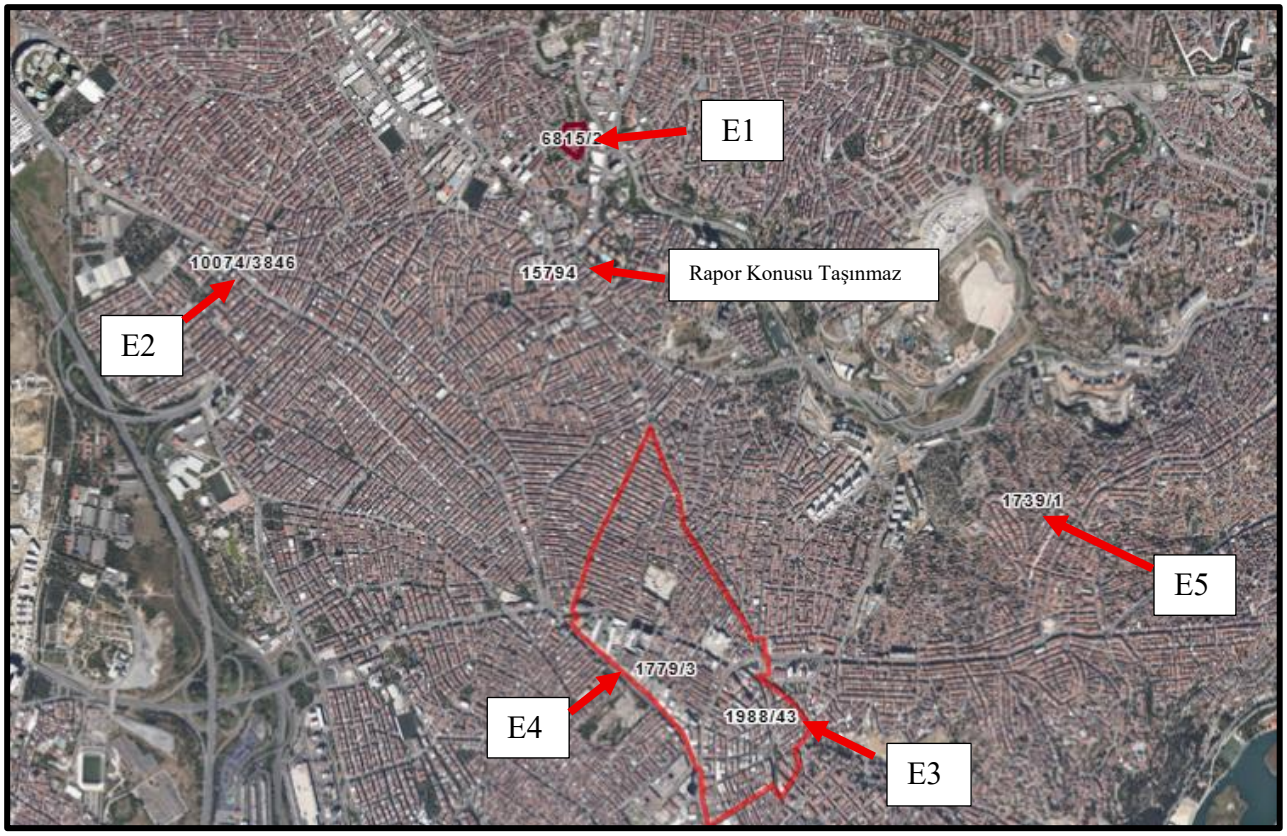
7.1.1. Arsa Değeri Tespiti

Rapor konusu ana taşınmazın konumlu olduğu parselin değer tespiti çalışmasında bölgedeki satışa sunulmuş arsa emsalleri incelenmiş ve elde edilen veriler aşağıda özetlenmiştir.

- **Emsal 1; Sahibinden:** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 6815 ada 2 Parsel numaralı riskli alanların dönüştürülmesi amaçlı kentsel dönüşüm alanı içinde 10209 m^2 arsada 294 m^2 lik hissesi için 58.000.000.-TL istenmektedir. (Birim Değer:197.278.-TL/m^2)
- **Emsal 2; Karlankuş Emlak 0 (532) 681 61 61:** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Eski Londra Asfaltına 2. Sırada yer alan 10074 ada 3846 parsel bitişik 4 kat konut alanında olan arsa 425 m^2 alana sahip olup, 85.000.000.TL bedel ile satılıktır. (Birim Değer:200.000.-TL/m^2)
- **Emsal 3; Sun İnşaat ve Gayrimenkul 0 (532) 743 22 90:** Gaziosmanpaşa İlçesi, Merkez Mahallesi, 1988 ada, 43 no.lu parsel, "Ticaret+Konut Alanı" imarlı parsel 360 m^2 yüzölçümüne ve Emsal:0,60, Hmaks:18,50 m. yapılaşma şartlarına sahip olup, 100.000.000.TL bedel ile satılıktır. (Birim Değer:277.778.-TL/m^2)

- **Emsal 4; Sahibinden :** Gaziosmanpaşa İlçesi, Merkez Mahallesi, 1779 ada, 43 no.lu parsel, "Konut Alanı" imarlı parsel 138 m^2 yüzölçümüne ve Bitişik Nizam, 4 kat yapılaşma şartlarına sahip olup, 15.200.000.TL bedel ile satılıktır. (Birim Değer:110.145.-TL/m^2)
- **Emsal 5; Sahibinden:** Gaziosmanpaşa İlçesi, Yıldıztabya Mahallesi, 1739 ada, 1 no.lu parsel, "Konut Alanı" imarlı parsel 269 m^2 yüzölçümüne sahip parselin 149 m^2'lik kısmı 20.000.000.TL bedel ile satılıktır. (Birim Değer:134.228.-TL/m^2)

Satılık arsa emsallerin konumlarını gösterir emsal haritası aşağıda verilmiştir



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

Arsanın değerinin doğru bir şekilde belirlenebilmesi amacıyla, ilgili bölgedeki satışa sunulmuş benzer imar durumuna sahip parseller titizlikle incelenmiştir. Bu inceleme sürecinde, emsal taşınmazların piyasa koşullarına göre fiyatlandırma analizleri yapılmış, bölgedeki talep ve arz durumu göz önünde bulundurularak değerleme çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

Elde edilen 5 adet emsal verileri konumları, imar özellikleri, topoğrafik yapıları ve benzer özelikleri çerçevesinde rapor konusu parsel ile kıyaslanmış ve parselin değerine ulaşmak için bu kriterler doğrultusunda düzeltmeler getirilmiştir.

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

TAŞINMAZIN ARSA PAZAR DEĞERİ İÇİ YAPILAN ÇALIŞMALAR

Emsal	Brüt Alanı (m²)	Satışa Sunulan Brüt Alan (m²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değeri (TL/m²)	Büyüklük Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	İmar Düzeltmesi	Mülkiyet Düzeltmesi	Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m²)
Emsal 1	294	294	58.000.000,00	197.278,91	10%	177.551,02	-10%	-5%	15%	-5%	168.673,47
Emsal 2	425	425	85.000.000,00	200.000,00	10%	180.000,00	-10%	-20%	20%	-5%	153.000,00
Emsal 3	360	360	100.000.000,00	277.777,78	10%	250.000,00	-10%	-30%	15%	-5%	175.000,00
Emsal 4	138	138	15.200.000,00	110.144,93	5%	104.637,68	-10%	-10%	30%	-5%	109.869,57
Emsal 5	268	149	20.000.000,00	134.228,19	5%	127.516,78	-10%	10%	20%	-5%	146.644,30
Ortalama Birim Değeri (TL/m²)											**150.000,00**

Günümüz ekonomik koşullarında rapora konu taşınmazın arsası için m^2 satış birim değeri olarak 150.000, -TL/m^2 değer takdir olunmuştur. Taşınmazın KDV hariç ve toplam değeri aşağıda tabloda sunulmuştur.

Ada/Parsel	Toplam Yüzölçümü (m^2)	Nitelik	Birim Değeri (TL/m^2)	Değeri (TL)
0/15794	1.140	Ondokuz Katlı Betonarme Öğrenci Yurdu Ve Arsası	150.000	171.000.000
			TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	**171.000.000**

Taşınmazların Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi hissesine (1/2 hisse) düşen değeri aşağıda belirtilmiştir.

Ada/Parsel	Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Hissesine Düşen Arsa Yüzölçümü (m²)	Birim Değeri Değeri (TL/m²)	Değeri (TL)
0/15794	570	150.000	85.500.000
	TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)		**85.500.000**

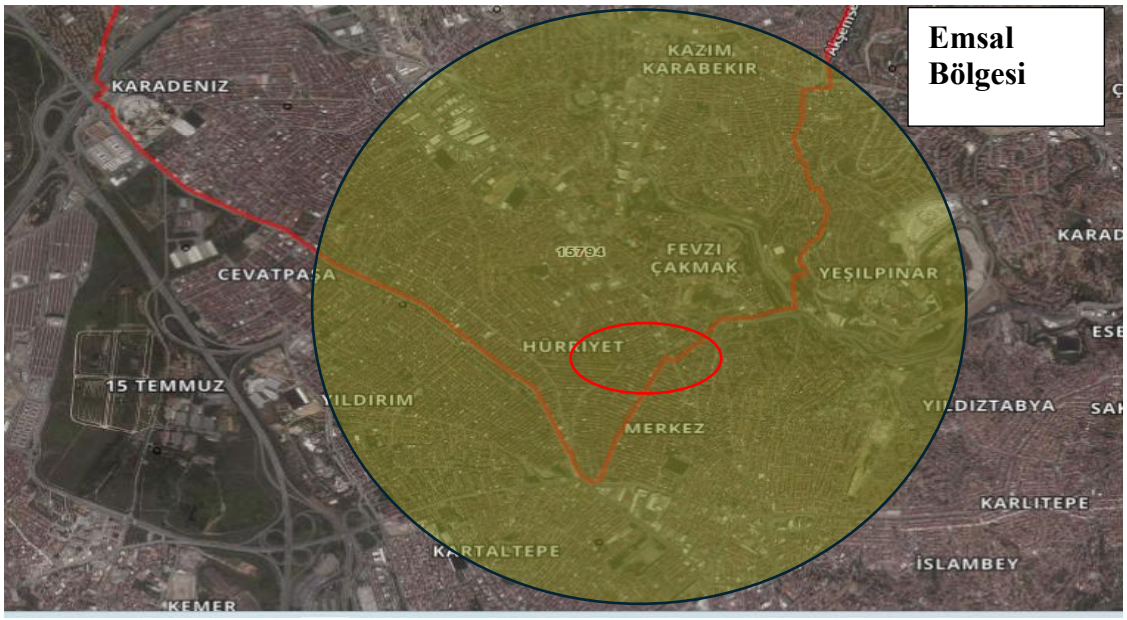
ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Mecidiyeköy Mahallesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4 K:1 Şişli / İSTANBUL

7.1.2 Kiralık Bina ve Ofis Nitelikli Gayrimenkul Pazar Araştırması ve Kira Değer Tespiti (Mevcut Piyasaya Göre)

Rapor konusu yurt binası için gelir yöntemi çalışmasında kullanılmak üzere bölgedeki kiraya sunulmuş komple bina ve ofis nitelikli taşınmazlar incelenmiştir. Pazar değerinin doğru bir şekilde belirlenebilmesi amacıyla elde edilen veriler aşağıda özetlenmiştir.

- **Emsal 1; Remax Emlak 0 (551) 694 03 05:** Küçükköy meydanına yakın konumda 1500 m^2 beyan edilen 2 katlı 1200 m^2 olduğu düşünülen ticari amaçlı inşa edilmiş bina 400.000.-TL bedel ile kiralıktır. (Kira birim:333.-TL/m^2/Ay)
- **Emsal 2; Fındıkoğlu Emlak 0 (212) 649 73 76** Taşınmazın sokağının başında Vakıfbankın bulunduğu plazada 5. Kat 240 m^2 alanlı beyan edilen 200 m^2 olduğu düşünülen ofis 80.000.-TL bedel ile kiralıktır. (Kira birim:400.-TL/m^2/Ay)
- **Emsal 3; Vista Gayrimenkul 0 (532) 296 24 88:** Eski Edirne Asfaltı üzerinde, yaklaşık 20 yıllık bina 3.550 m^2 alanlı beyan edilen 3.300 m^2 olduğu düşünülen ticari kullanımlı plaza tipi köşe bina 1.2000.000.-TL bedel ile kiralıktır. (Kira birim:364.-TL/m^2/Ay)
- **Emsal 4; Yeni Hayat Gayrimenkul 0 (212) 294 47 68:** Küçükköy Meydanda, 2 yıllık, 5 katlı ticari amaçlı inşa edilmiş binanın 2. Katında 110 m^2 beyan edilen 90 m^2 olduğu düşünülen ofis olarak 60.000.-TL bedel ile kiralıktır. (Kira birim:667.-TL/m^2/Ay)
- **Emsal 5; Dev Gayrimenkul 0 (212) 417 30 35:** Gaziosmanpaşa Bağlarbaşı Mahallesi'nde yer alan Kentsel dönüşüm bölgesinde proje alanına sınır yeni inşaa edilmiş 4 katlı 1200 m^2 beyan edilen 1.000 m^2 olduğu düşünülen ticari kullanımlı bina 700.000.-TL bedel ile kiralıktır. (Kira birim:700.-TL/m^2/Ay)

Kiralık Gayrimenkul Emsal Haritası



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

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

Bina kira değerinin doğru bir şekilde belirlenebilmesi amacıyla, ilgili bölgedeki kiraya sunulmuş benzer gayrimenkuller incelenmiştir. Bu inceleme sürecinde, emsal taşınmazların piyasa koşullarına göre fiyatlandırma analizleri yapılmış, bölgedeki talep ve arz durumu göz önünde bulundurularak değerleme çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

Elde edilen 5 adet emsal verileri konumları, büyüklükleri, cepheleri ve benzer özelikleri çerçevesinde rapor konusu yurt binası ile kıyaslanmış ve binanın kira değerine ulaşmak için bu kriterler doğrultusunda düzeltmeler getirilmiştir.

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

TAŞINMAZIN KİRA DEĞERİ İÇİ YAPILAN ÇALIŞMALAR

Emsal	Brüt Alanı (m²)	Gerçekçi Brüt Alan (m²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değeri (TL/m²)	Büyüklük Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	İç Tefrişat	Cephe-Reklam Kabiliyeti	Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m²)
Emsal 1	1500	1200	400.000,00	333,33	10%	300,00	-15%	-10%	0%	20%	285,00
Emsal 2	240	200	80.000,00	400,00	10%	360,00	-25%	-5%	10%	5%	306,00
Emsal 3	3550	3300	1.200.000,00	363,64	10%	327,27	-10%	-10%	0%	5%	278,18
Emsal 4	110	90	60.000,00	666,67	10%	600,00	-25%	-10%	0%	-15%	300,00
Emsal 5	1200	1000	700.000,00	700,00	10%	630,00	-15%	-30%	-5%	0%	315,00
Ortalama Birim Değeri (TL/m²)											**~ 300**

Buna göre taşınmazın KDV hariç ve aylık toplam kira değerleri aşağıda tabloda sunulmuştur.

NİTELİK	BRÜT ALAN (M^2)	KİRA BİRİM DEĞER (TL/M^2)	TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	TOPLAM YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)
YURT BİNASI	9.254	300	**2.776.200**	**33.314.400**

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

Değerleme konusu taşınmazın konumu ve fiziksel özelliği, kullanım niteliği, alan büyüklüğü, cephe özellikleri ve mevcut piyasa koşulları birlikte değerlendirilerek nihai kira değeri takdir edilmiştir. Yapılan değerlendirmeler sonucunda, emsal karşılaştırma analiz tablosunda ortalama kira birim değerinin yaklaşık 300 TL/m^2/ay seviyesinde oluştuğu görülmüştür.

Bu doğrultuda, mevcut kira sözleşmeleri dikkate alınmaksızın yalnızca piyasa kira koşulları esas alınarak yapılan gelir analizinde, taşınmazların aylık kira değeri 2.776.200 TL, yıllık kira değeri ise 33.314.400 TL olarak bilgi amaçlı tespit edilmiştir.

7.2. Maliyet Yaklaşımı ile Değeri Tespiti

Bu yaklaşımda, mevcut yapının günümüz ekonomik koşullarında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Projenin pazar değerinin tespitinde arsa değeri ve arsa üzerindeki inşa yatırımların mevcut durumu itibariyle değeri ayrı ayrı irdelenmiştir. Bu değerler tek başına satışa esas alınabilecek değerler olmayıp parsellerin üzerinde yer alan yapıların toplam değerine ışık tutmak adına hesaplanmıştır.

Arsa Değeri: Maliyet Yaklaşımı bileşenlerinden biri olan arsa değerinin tespitinde, raporumuz 7.1. maddesinde yer alan pazar yaklaşımı ile ulaşılan arsa değerinin kullanılması uygun görülmüştür. Bu yöntemde tespit edilen parselin değeri için KDV hariç toplam 171.000.000,-TL değer hesap ve takdir edilmiştir.

Arsa Üzerindeki Yapının Mevcut Durumu İtibari İle Değeri: Bu takdire bağlı olarak elde edilen arsa değerinin üzerine, yapıların amortisman tutarlarının düşülmesi sureti ile elde edilen değerin ilave edilmesi ile parsel üzerindeki yapı ile birlikte toplam değere ulaşılmıştır.

Yurt binasının inşaat maliyeti hesaplanırken Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 2025 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyeti verilerinden faydalanılmıştır.

2025 yılı birim maliyetleri;

5A yapı grubu için 34.400 TL/m^2

Farklı resmi kurumlarca açıklanan çeşitli yapı birim maliyetleri bulunmaktadır. Ancak bu yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. Ayrıca inşaat maliyetlerinin döviz kuruna endeksli olması ve döviz kurundaki ani dalgalanmalar nedeni ile piyasa koşullarının kurumlarca belirli dönemlerde belirlenen yapı birim maliyetlerinden çok farklı olduğu görülmektedir.

Ayrıca yurt olarak kullanılmakta olan bir binada, öğrencilerin ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde ortak alanlar, özel odalar, güvenlik önlemleri ve sosyal donatılar gibi ek yapılandırmalar gerektirdiğinden, bu tür bir projede yapılan tasarımlar, standart binalara göre daha yüksek inşaat maliyetlerine yol açmakta ve aynı zamanda sürdürülebilirlik, güvenlik ve fonksiyonellik gibi faktörlerin de dikkate alınması gerektiği için genel maliyetin

artmasına neden olmaktadır. Tüm bu hususlar dikkate alındığında, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 2025 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyeti verilerinden yaklaşık %40 daha fazla olacağı öngörülmüştür. Ayrıca değer arttırıcı unsurlar (makine daireleri, kazan daireleri, mekanik daireleri, klima santralleri odaları v.b.), çevre düzenlemesi ve teknik altyapılar (Saha kaplaması, çevre aydınlatması, betonarme su depoları, çevre duvarı ve çiti, jenaratör, chiller vd.) arsa+ bina maliyetine de eklenmiştir.

YAPI	İNŞAAT ALANI (m²)	YAPI SINIFI	2025 BİRİM MALİYET (TL/m²)	AMORTİSMAN	TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ (TL)
	9.254,00	VA	50.000	5%	439.565.000
Diğer yapılar (makine daireleri, kazan daireleri, mekanik daireleri, klima santralleri odaları v.b.), çevre düzenlemesi ve teknik altyapılar (Saha kaplaması, çevre aydınlatması, betonarme su depoları, çevre duvarı ve çiti, jenaratör, chiller vd.)					84.913.000
TOPLAM MALİYET DEĞERİ					**527.478.000**
YUVARLATILMIŞ TOPLAM					**527.480.000**

Bu takdire bağlı olarak elde edilen arsa değerinin üzerine, yapının amortisman tutarlarının düşülmesi sureti ile elde edilen değerin ilave edilmesi ile birlikte toplam değere ulaşılmıştır. Aşağıda tabloda toplam değer ve hisseli mülkiyete sahip olması sebebiyle, tespit edilen değer üzerinden hisse paylaşımı aşağıdaki gibi yer almaktadır.

TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)	**171.000.000**
TOPLAM BİNA DEĞERİ (TL)	**527.480.000**
TOPLAM DEĞER (TL)	**(698.480.000) ~700.000.000**
SAMİ DOĞAN 1 / 2 (TL)	**350.000.000**
BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 1 / 2 (TL)	**350.000.000**

7.3. Gelir Yaklaşımı ile Değeri Tespiti

Gelir ve gider hesapları esas alınarak gelir indirgeme yöntemi kapsamında taşınmazların değeri hesaplanmıştır. Gelir yaklaşımında ruhsat alanları, mevcut kira sözleşmeleri, piyasa kira verileri ve bölgede gerçekleştirilen emsal araştırmalarından elde edilen bilgiler dikkate alınmış olup, aşağıda belirtilen temel veri ve varsayımlar kullanılmıştır.

Parsel ve Yapılaşma Bilgileri: Taşınmazın ruhsatlı alanının tamamı kiralanabilir alan olarak değerlendirilmiştir.

Gelir projeksiyonları 2026 yılından başlamak üzere yıllara yaygın olarak düzenlenmiştir. Nakit akışı modelinin başlangıcında, mevcut kira sözleşmeleri ile değerleme tarihi itibarıyla geçerli piyasa kira verilerinin birlikte değerlendirildiği bir baz dönem oluşturulmuştur. Söz konusu baz dönem yalnızca projeksiyonların oluşturulmasına esas teşkil etmiş olup nakit akışı ve indirgeme hesaplarına dahil edilmemiştir. Projeksiyonların 01.01.2026 tarihi itibarıyla başladığı varsayılmıştır.

Taşınmazın İstanbul Büyükşehir Belediyesi ile 15.02.2021 tarihinde imzalanmış kira sözleşmesi bulunmakta olup kira başlangıç tarihi 01.10.2021 olarak düzenlenmiştir. Projeksiyon başlangıç değeri olarak taşınmazın mevcut kira geliri esas alınmış, 01.10.2026 tarihine kadar olan dönem mevcut kira sözleşmesi ve kira tahsilat kayıtları dikkate alınarak analiz edilmiştir. 2026 yılından sonraki dönemlerde ise piyasa kira değerlerinin enflasyon öngörüleri doğrultusunda gelişeceği varsayımı altında gelir projeksiyonları oluşturulmuştur.

Nakit akışı hesaplarında tüm gelir ve giderlerin ilgili dönemde muhasebeleşeceği varsayılmıştır. Bu kapsamda gelir ve gider kalemlerinin gelecekteki değerlerinin hesaplanmasında değer artış oranları, bugünkü değerlerinin hesaplanmasında ise iskonto oranları kullanılmıştır.

Tüm artış ve iskonto hesaplarında kullanılmak üzere hazırlanan enflasyon öngörü tablosu aşağıdaki varsayımlar doğrultusunda oluşturulmuştur:

- **2026-2027 Yılları Enflasyon Öngörüsü:** TCMB Piyasa Katılımcıları Anketi (Aralık 2025), TCMB Enflasyon Raporu ve OVP (2026-2028) verileri dikkate alınmıştır.
- **2028-2032 Yılları Enflasyon Öngörüsü:** Türkiye ekonomisinde orta vadede kademeli dezenflasyon sürecinin devam edeceği varsayılmış olup, enflasyon oranları yıllar itibarıyla düşecek şekilde projekte edilmiştir.
- **2033-2035 Yılları Enflasyon Öngörüsü:** Uzun vadeli makroekonomik normalleşme varsayımı çerçevesinde enflasyon oranlarının daha düşük hızla gerileyeceği kabul edilmiştir.

MAKROEKONOMİK VARSAYIMLAR VE İSKONTO ORANI PROJEKSİYONU										
DÖNEM	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
YIL	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
ENFLASYON ÖNGÖRÜSÜ (TÜFE)	22,00%	20,00%	18,00%	16,00%	14,00%	12,00%	11,00%	10,00%	9,00%	8,00%
Kaynak	*TCMB Piyasa Katılımcıları Anketi Aralık 2025 / OVP 2026-2028*	*Bir Önceki Dönem - 2 Puan*	*Bir Önceki Dönem - 2 Puan*	*Bir Önceki Dönem - 2 Puan*	*Bir Önceki Dönem - 2 Puan*	*Bir Önceki Dönem - 2 Puan*	*Bir Önceki Dönem - 2 Puan*	*Bir Önceki Dönem - 1 Puan*	*Bir Önceki Dönem - 1 Puan*	*Bir Önceki Dönem - 1 Puan*
RİSKSİZ GETİRİ ORANI (ENFLASYON ÖNGÖRÜSÜ / MALİYET)	22,00%	20,00%	18,00%	16,00%	14,00%	12,00%	11,00%	10,00%	9,00%	8,00%
Kaynak	*Enflasyon Öngörüsü*	*Enflasyon Öngörüsü*	*Enflasyon Öngörüsü*	*Enflasyon Öngörüsü*	*Enflasyon Öngörüsü*	*Enflasyon Öngörüsü*	*Enflasyon Öngörüsü*	*Enflasyon Öngörüsü*	*Enflasyon Öngörüsü*	*Enflasyon Öngörüsü*
PİYASA RİSK ORANI (GAYRİMENKUL PİYASASI RİSK PRİMİ)	2,75%	2,60%	2,45%	2,30%	2,15%	2,00%	1,90%	1,80%	1,70%	1,60%
Kaynak	*Piyasa Verileri ve Uzman Görüşü*	*Piyasa Verileri ve Uzman Görüşü*	*Piyasa Verileri ve Uzman Görüşü*	*Piyasa Verileri ve Uzman Görüşü*	*Piyasa Verileri ve Uzman Görüşü*	*Piyasa Verileri ve Uzman Görüşü*	*Piyasa Verileri ve Uzman Görüşü*	*Piyasa Verileri ve Uzman Görüşü*	*Piyasa Verileri ve Uzman Görüşü*	*Piyasa Verileri ve Uzman Görüşü*
İSKONTO ORANI (RİSKSİZ GETİRİ ORANI + PİYASA RİSK PRİMİ)	24,75%	22,60%	20,45%	18,30%	16,15%	14,00%	12,90%	11,80%	10,70%	9,60%
Kaynak	*Hesaplama*	*Hesaplama*	*Hesaplama*	*Hesaplama*	*Hesaplama*	*Hesaplama*	*Hesaplama*	*Hesaplama*	*Hesaplama*	*Hesaplama*
DEĞER ARTIŞ ÖNGÖRÜSÜ	22,00%	20,00%	18,00%	16,00%	14,00%	12,00%	11,00%	10,00%	9,00%	8,00%
Kaynak	*Enflasyon Öngörüsü*	*Enflasyon Öngörüsü*	*Enflasyon Öngörüsü*	*Enflasyon Öngörüsü*	*Enflasyon Öngörüsü*	*Enflasyon Öngörüsü*	*Enflasyon Öngörüsü*	*Enflasyon Öngörüsü*	*Enflasyon Öngörüsü*	*Enflasyon Öngörüsü*

Not: 2026 yılı enflasyon varsayımı, değerleme tarihi itibarıyla 2025 yılı sonuna kadar açıklanmış TCMB Piyasa Katılımcıları Anketi (Aralık 2025) ve OVP 2026-2028 verileri dikkate alınarak belirlenmiştir. İzleyen yıllara ilişkin varsayımlar, enflasyonun kademeli olarak gerileyeceği öngörüsü doğrultusunda oluşturulmuştur.

Açıklanan varsayımlar doğrultusunda oluşturulan enflasyon öngörüleri; kira gelirleri, işletme giderleri ve diğer maliyet kalemlerinin gelecek dönemlerdeki gelişiminin hesaplanmasında temel veri olarak kullanılmıştır.

Gelecek dönemlerde oluşacak gelir ve giderlerin değerleme tarihine indirgenmesinde kullanılan iskonto oranı; enflasyon öngörüsü ve piyasa risk priminin toplamından oluşturulmuştur.

Piyasa risk primi belirlenirken taşınmazın bulunduğu bölge, kiracı profili, işletme kabiliyeti, piyasa derinliği, likidite durumu, bölgesel gelişim potansiyeli ve gayrimenkul piyasasına ilişkin riskler birlikte değerlendirilmiştir. Bu kapsamda ilk yıl için %2,75 oranında piyasa risk primi kabul edilmiş, takip eden yıllarda makroekonomik risklerdeki azalış varsayımına paralel olarak kademeli şekilde düşürülmüştür.

Son değer (artık değer) hesabında taşınmazın bulunduğu bölgedeki piyasa koşulları dikkate alınarak doğrudan kapitalizasyon yöntemi kullanılmıştır. Hesaplanan artık değer de nakit akışı modeline dahil edilerek tesisin toplam bugünkü değeri belirlenmiştir.

Yapılan hesaplamalar sonucunda işletmenin toplam bugünkü değeri 721.308.681 TL olarak hesaplanmıştır.

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

BÖLÜM 8 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Rapora konu taşınmazın değerinin belirlenmesi için "Maliyet Yaklaşımı" ile "Gelir Yaklaşımı" Yöntemi birlikte kullanılmıştır. Belirtilen yaklaşımlarda sonuca ulaşmak için dolaylı olarak "Pazar Yaklaşımı"'na da yer verilmiştir. Taşınmazın arsasının pazar değeri ile yurt binasının kira değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı Yöntemi"'ne başvurulmuştur.

Maliyet yaklaşımı ile rapora konu taşınmazın piyasa değeri toplamı KDV hariç **700.000.000, -TL,** Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin hissesine düşen kısmının **350.000.000, -TL** olarak belirlenmiştir.

Gelir yaklaşımı kapsamında oluşturulan yıllara yaygın kira gelir projeksiyonu ve indirgenmiş nakit akışı analizi sonucunda, toplam değeri KDV hariç **721.308.681, -TL** olarak belirlenmiştir. Değerleme aşamasında kullanılan yöntemler neticesinde ulaşılan sonuçların uyumlu 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 **700.000.000, -TL (Yediyüzmilyon 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, taşınmaz için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibariyle de herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

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 taşınmazın tapu kaydında yapılan incelemelere göre; üzerinde değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Taşınmazın 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 taşınmaz yapı kullanma izin belgesine sahip, cins tahsisi kurulmuş "Ondokuz Katlı Betonarme Öğrenci Yurdu Ve Arsası" niteliğindedir.

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 taşınmaz hisseli mülkiyete sahip 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. 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 taşınmaz, İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Fevzi Paşa Mahallesi (tapu kayıtlarında Küçükköy Mahallesi), 758. Sokak, No:3 üzerinde yer alan yurt binasıdır. Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur.

Gayrimenkulün mülkiyet ve takyidatlarında yapılan incelemede;

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

Taşınmaz üzerinde yer alan söz konusu beyanlar gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte değildir.

½ Mülkiyeti Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi.'ne ait olan İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Fevzi Paşa Mahallesi (tapu kayıtlarında Küçükköy Mahallesi), 758. Sokak, No:3 üzerinde yer alan yurt binasının Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde şirketin portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

Gayrimenkulün yasal gereklilikleri hakkında inceleme;

Sermaye Piyasası Kurulu'nun **Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)**'nin;

- **22/1-a maddesinde**; "Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. "
- **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."
- **22-1-r maddesinde** "Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar

hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlatılacak bir gayrimenkul değerleme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağının ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağının Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir." Hükümleri yer almaktadır.

Yapılan incelemelerde; değerleme konusu taşınmazların inşaatlarının tamamlandığı, yapı kullanma izin belgelerinin alındığı ve kat mülkiyetinin tesis edildiği tespit edilmiştir. Ayrıca taşınmazlara ilişkin mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olduğu görülmüştür.

Bu kapsamda, değerleme konusu taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Bina" niteliğiyle yer almasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

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

BÖLÜM 9 SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin talebi üzerine; SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerleme raporu İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Fevzi Paşa Mahallesi (tapu kayıtlarında Küçükköy Mahallesi), 758. Sokak, No:3 üzerinde yer alan yurt binasının piyasa değerinin 31.12.2025 tarihi itibari le Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak tarafımızca hazırlanmıştır.

Bu rapor; konu gayrimenkulün mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, 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, gayrimenkulün 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 raporun düzenlenme tarihi itibariyle uygulanabilir olup taşınmazın peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası cinsinden nihai değer takdiri yapılmıştır.

Sonuç olarak taşınmazın maliyet yaklaşımına göre kanaat getirilen ve takdir edilen KDV hariç ve KDV dahil toplam piyasa değeri aşağıda tabloda gösterilmiştir.

	TL
Taşınmazın KDV Hariç Pazar Değeri	**700.000.000**
Taşınmazın KDV Dahil Pazar Değeri	**840.000.000**
Taşınmazın Bakırcı GYO A.Ş. ½ Hissesine Düşen Pazar Değeri (TL)	**350.000.000**

- *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.*