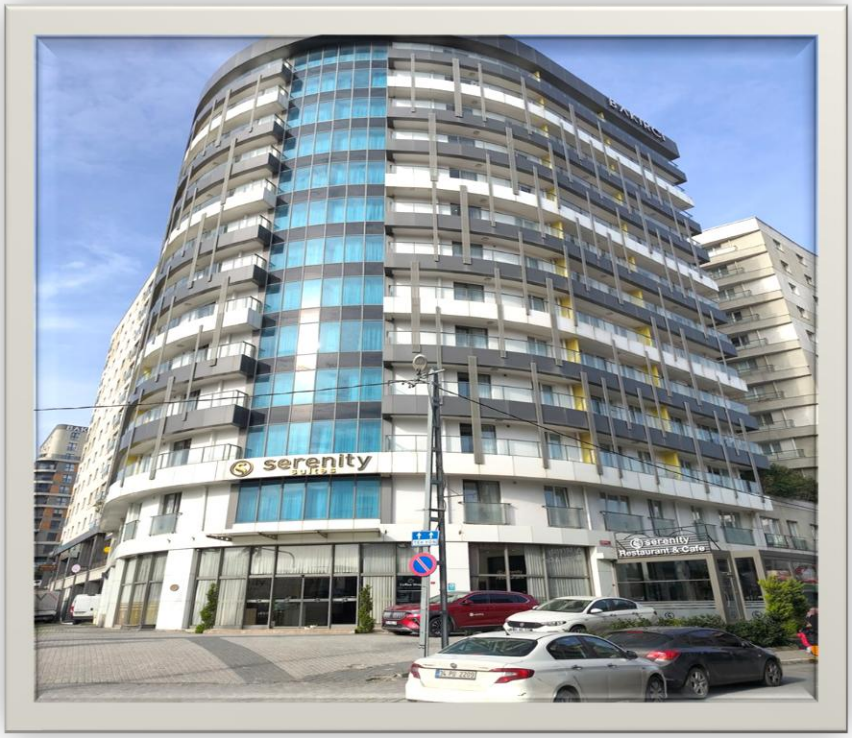
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

2026



HALKALI MERKEZ MAHALLESİ, FATİH CADDESİ, ZEYNEBİYE CADDESİ, SERENİTY SUİTES AİRPORT HOTEL B BLOK, 45 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM KÜÇÜKÇEKMECE/ İSTANBUL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

DILARA SÜRMEN

e-imza

Bu belge ********** kimlik numarali DILARA SÜRMEN tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.

Tarih: 21/08/2026 10:33

Onur Öktem Yildirim

e-imza

Bu belge ********** kimlik numarali Onur Öktem Yildirim tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.

Tarih: 21/08/2026 10:28

Hüseyin Cinar

e-imza

Bu belge ********** kimlik numarali Hüseyin Cinar tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.

Tarih: 21/08/2026 10:25

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	Bakırcı GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	01.12.2025
DEĞERLEME TARİHİ	17.02.2026
RAPOR TARİHİ	19.02.2026
REVİZE TARİHİ	17.08.2026
RAPOR NO	BGYO-2512009
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Halkalı Merkez Mahallesi, Fatih Caddesi, No: 69B-1 / 69A-2 Zeynebiye Caddesi, Serenat Suites Airport Hotel B Blok No: 1/1 10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-76 Küçükçekmece/İSTANBUL
TAPU BİLGİLERİ	TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen ekli tapu kayıt belgelerine göre, Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 5495 parsel üzerinde yer alan B Blokta yer alan 2 adet iş yeri ve 43 adet daire olmak üzere 45 adet bağımsız bölümdür.
İMAR DURUMU	Küçükçekmece Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazlar "22.06.2011-26.02.2018-22.03.2021-20.02.2022 onay tarihli Halkalı Revizyon Uygulama İmar Planı" sınırlarında kalmaktadır. Konu plana göre konu taşınmaz; Ticaret+Hizmet+Konut Alanı (T+H+K) da kalmaktadır. Ayrıca ayrık nizam, Yençok: 4 Kat yapılaşma şartlarına sahiptir.
MEVCUT KULLANIM DURUMLARI	Mevcut durumda rapora konu taşınmazlar işyeri ve apart daire olarak kullanılmaktadır.
ÇALIŞMANIN TANIMI	Yukarıda lokasyonu belirtilen projede yer alan 45 adet bağımsız gayrimenkulün 31.12.2025 tarihi itibari ile Türk Lirası cinsinden Pazar değerinin tespit edilmesi için hazırlanmıştır.
Otel İşletmesinin KDV Hariç Nihai Değeri	**398.155.000,-TL**
Otel İşletmesinin KDV Dahil Nihai Değeri	**477.786.000,-TL**
Otel İşletmesinin Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesine Düşen Kısmının KDV Hariç Nihai Değeri	**239.970.400,-TL**
Otel İşletmesinin Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesine Düşen Kısmının KDV Dahil Nihai Değeri	**287.964.480,-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.

İçindekiler Tablosu

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

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

1.2. Rapor Türü ..... - 4 -

1.3. Raporu Hazırlayanlar ..... - 4 -

1.4. Değerleme Tarihi ..... - 4 -

1.5. Dayanak Sözleşmesi ..... - 4 -

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BÖLÜM 4 GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGE HAKKINDA ANALİZLER ..... - 17 -

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu İl ..... - 17 -

4.2. Gayrimenkulün Bulunduğu İlçe ..... - 18 -

4.2. Gayrimenkulün Bulunduğu Mahalle ..... - 19 -

BÖLÜM 5 GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER ..... - 20 -

5.1. Çevre ve Konum ..... - 20 -

5.2. Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi ..... - 22 -

5.2.1. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi, Devrine ve Değerine Etki Eden Şartlar ..... - 23 -

5.3. Taşınmazlar ve Konumlandıkları Bölgenin İmar Bilgisi ..... - 24 -

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

5.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler ile Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..... - 25 -

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

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

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

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

5.10. Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama ..... - 26 -

5.11. En Etkin ve Verimli Kullanımı ..... - 26 -

5.12. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi ..... - 26 -

5.13. Proje Genel Özellikleri ve Taşınmazlar İle İlgili Açıklamalar ..... - 26 -

5.14. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu – Olumsuz Faktörler ..... - 28 -

BÖLÜM 6 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR ..... - 29 -

6.1. Değerleme Yöntemleri ..... - 29 -

6.1.1. Pazar Yaklaşımı ..... - 29 -

6.1.2. Gelir Yaklaşımı ..... - 30 -

6.1.3. Maliyet Yaklaşımı ..... - 31 -

6.1.4. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi ..... - 32 -

BÖLÜM 7 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ ..... - 33 -

7.1. Pazar Yaklaşımı İle Kira Değeri Tespiti ..... - 33 -

7.2. Gelir Yaklaşımı ile Değeri Tespiti ..... - 37 -

7.3. Maliyet Yaklaşımı ile Değeri Tespiti ..... - 42 -

BÖLÜM 8 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ..... - 43 -

8.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Ulaşılan Değerler ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Açıklanması ..... - 43 -

8.2. Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler Hakkında Görüş ..... - 43 -

8.3. Gayrimenkuller, Üzerindeki Takyidatlar Hakkında Görüş ve Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..... - 43 -

8.4. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren 5 Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi ..... - 43 -

8.5. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..... - 44 -

8.6. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ..... - 44 -

BÖLÜM 9 SONUÇ ..... - 45 -

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi ..... - 45 -

9.2. Nihai Değer Takdiri ..... - 45 -

BÖLÜM 10 UYGUNLUK BEYANI VE KABULLER ..... - 47 -

BÖLÜM 11 RAPOR EKLERİ ..... Hata! Yer işareti tanımlanmamış.

BÖLÜM 1 RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz değerleme ve sorumlu değerleme uzmanları tarafından 19.02.2026 tarihinde BGYO-2512009 rapor numarası ile tanzim edilmiş ve 17.08.2026 tarihinde revize edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İş bu rapor, Bakırcı GYO A.Ş.'nin talebi üzerine, SPK mevzuatı ve sözleşme gereği İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, tapu kayıtlarında Halkalı Mahallesi, ilgili idaresinde de Halkalı Merkez Mahallesi, Fatih Caddesi üzerinde yer alan 45 adet bağımsız bölümün Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine düşen kısmının 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 gayrimenkullerin Pazar değeri, 01.12.2025 tarihli dayanak sözleşme hükümlerine uygun olarak yürütülen değerleme çalışması sonucunda 17.02.2026 tarihi itibarıyla belirlenmiş ve 19.02.2026 tarihinde de raporlama aşaması tamamlanmış ve 17.08.2026 tarihinde de revize edilmiştir.

1.5. Dayanak Sözleşmesi

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

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

Bu rapor, Bakırcı GYO Anonim Şirketi talebine istinaden, Şirket mülkiyetinde bulunan taşınmazlar için Sermaye Piyasası Kurulu'nun Düzenlemeleri Kapsamında (Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasına Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda

Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında) hazırlanmıştır.

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

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

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	28.01.2025
DEĞERİN BELİRLENDİĞİ TARİH	31.12.2024
DEĞERLEME ÇALIŞMASI TARİHİ	11.04.2025
RAPOR TARİHİ	14.04.2025
RAPOR NO	BTY-2501015
Otel İşletmesinin Net Bugünkü Değeri KDV Hariç	**302.650.000,-TL**
Otel İşletmesinin Net Bugünkü Değeri KDV Dahil	**363.180.000,-TL**
Otel İşletmesinin Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret A.Ş. Hissesine Düşen Kısmının Net Bugünkü Değeri KDV Hariç	**182.063.800,-TL**
Otel İşletmesinin Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret A.Ş. Hissesine Düşen Kısmının Net Bugünkü Değeri KDV Dahil	**218.476.560,-TL**
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI/UZMANLARI	Dilara Sürmen (SPK Lisans No: 401437) Onur Öktem YILDIRIM (SPK Lisans No:404901)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Hüseyin ÇİNAR (SPK Lisans No:400615)

BÖLÜM 2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

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

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

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

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

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

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

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

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

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Bakırcı GYO A.Ş.'nin talebi üzerine İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, tapu kayıtlarında Halkalı Mahallesi, ilgili idaresinde de Halkalı Merkez Mahallesi, Fatih Caddesi üzerinde yer alan 45 adet bağımsız bölümün 31.12.2025 tarihi itibari ile değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır. Değerleme raporuyla ilgili tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

BÖLÜM 3 DEMOGRAFİ, EKONOMİ VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ GENEL DURUM

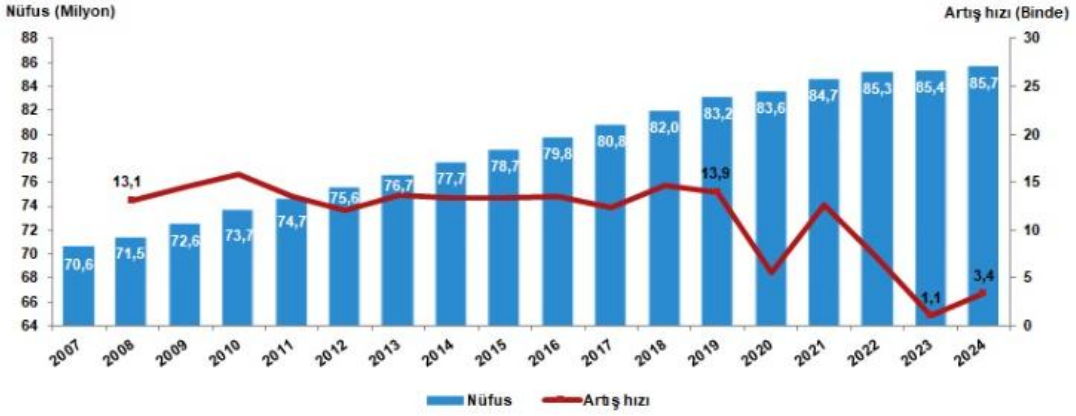
3.1. Türkiye Demografik Veriler[1]

Türkiye nüfusu 85 milyon 664 bin 944 kişi oldu

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

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

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



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

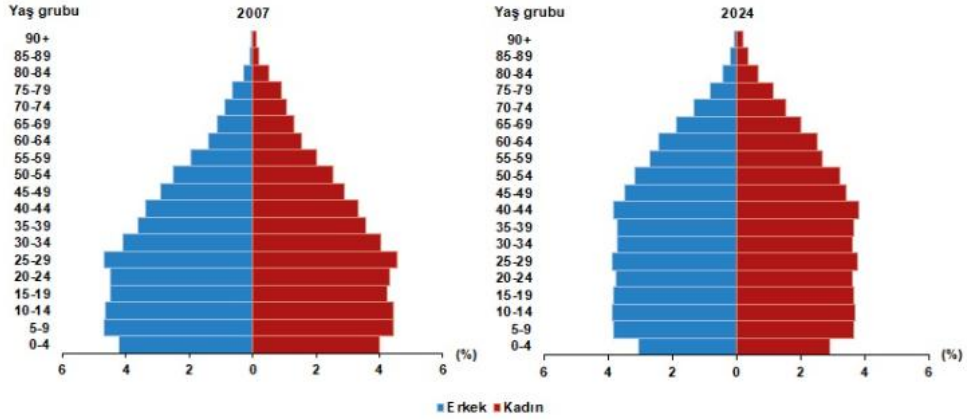
Mekânsal Adres Kayıt Sistemi'nin (MAKS) kullanılmaya başlanması ile fiili kent-kır yapısını daha doğru yansıtan, "yoğun kent, orta yoğun kent ve kır"(2) ayrımında oluşturulan yeni bir sınıflama yapılmıştır.

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

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

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

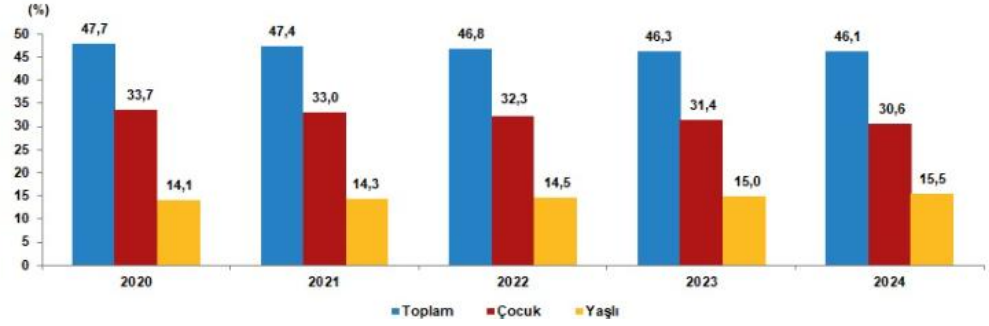
Nüfus piramidi, 2007, 2024



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

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

Yaş bağımlılık oranları, 2020-2024



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

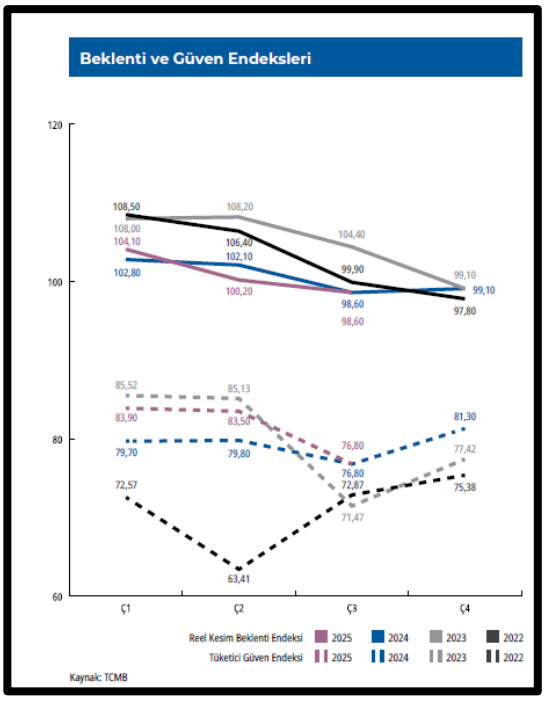
Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan ve Gümüşhane izledi. Diğer yandan yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu ise 59 olarak gerçekleşti.

3.2. Ekonomik Durum Genel Değerlendirme[2]

Ekonomik Gelişmeler

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

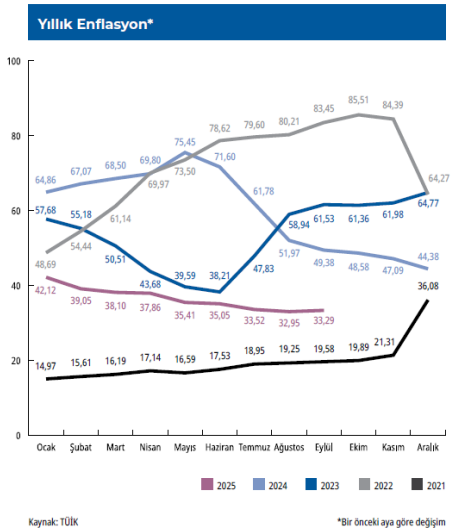
Türkiye ekonomisi 2025 yılı ikinci çeyreğinde sınırlı hızlanma kaydetmiş; büyüme iç talep kaynaklı olurken net dış talep büyümeye negatif katkı sağlamıştır. Üçüncü çeyrek öncü göstergeleri ekonomik aktivitede hafif bir yavaşlamaya işaret etmektedir. İmalat sanayi PMI, dalgalı bir seyir izleyerek Eylül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

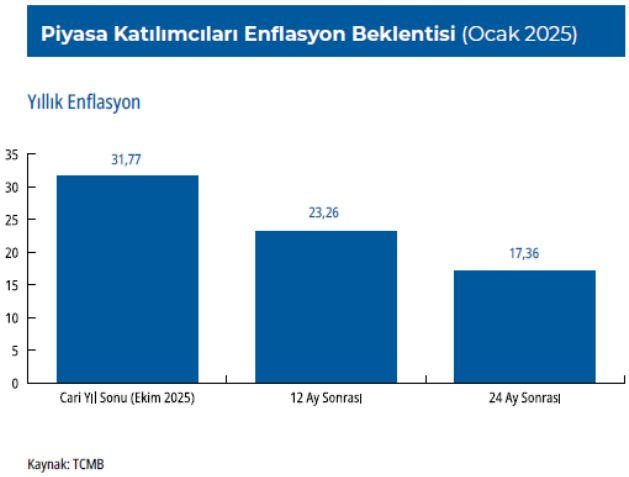


Dış dengede üçüncü çeyrekte yatay bir görünüm söz konusudur. İhracatta toparlanma sürerken ithalatta kısmi ivme kaybı yaşanmıştır. Ticaret Bakanlığı verilerine göre 2025 Ocak–Eylül döneminde ihracat yıllık %4,1; ithalat %5,9 artmıştır. Dış ticaret açığı 2024'ün aynı dönemindeki 60,0 milyar dolardan 2025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

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

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





3.3. Gayrimenkul Sektörüne Bakış3

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.

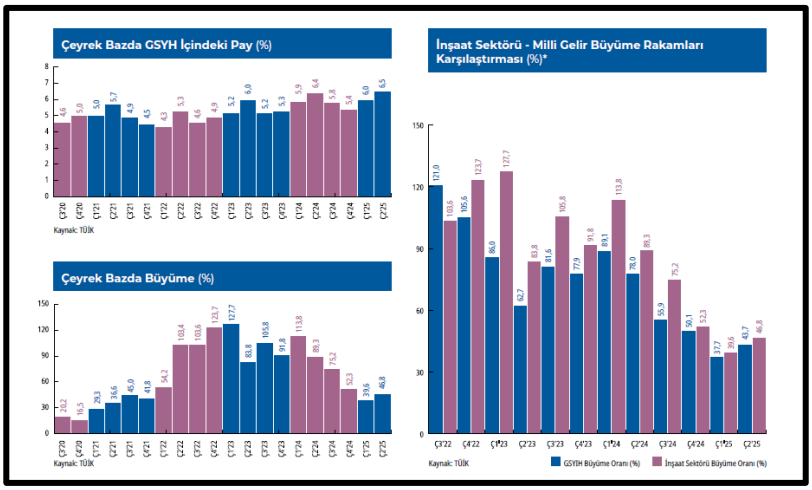
2025 yılı Ocak–Ağustos döneminde konut satışları 978.070 adet olup yıllık bazda %21,3 artış kaydedilmiştir. Aynı dönemde ipotekli satışlar %84,6 oranında yükselmiş; birinci el satışlar 295.524, ikinci el satışlar 682.546 adet olarak gerçekleşmiştir. Piyasadaki kısmi canlılık; faiz indirimi beklentileri,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

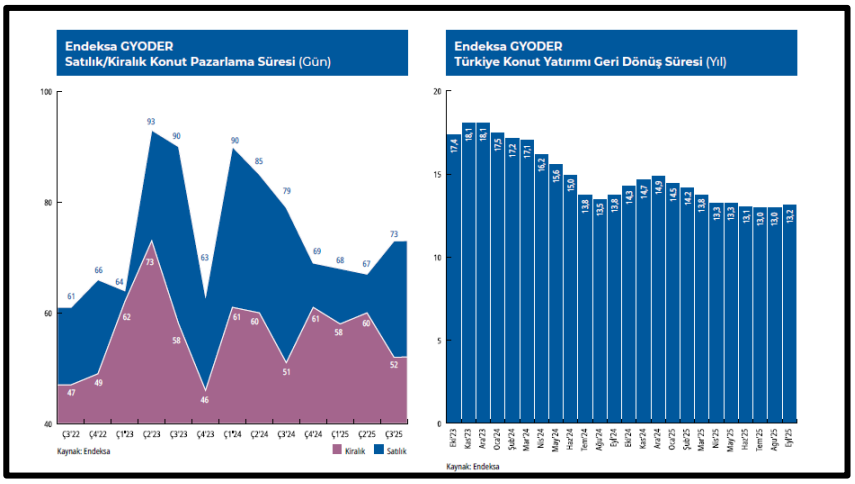
2025 Yılı Konut Piyasası Gelişmelerinin Değerlendirilmesi

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.



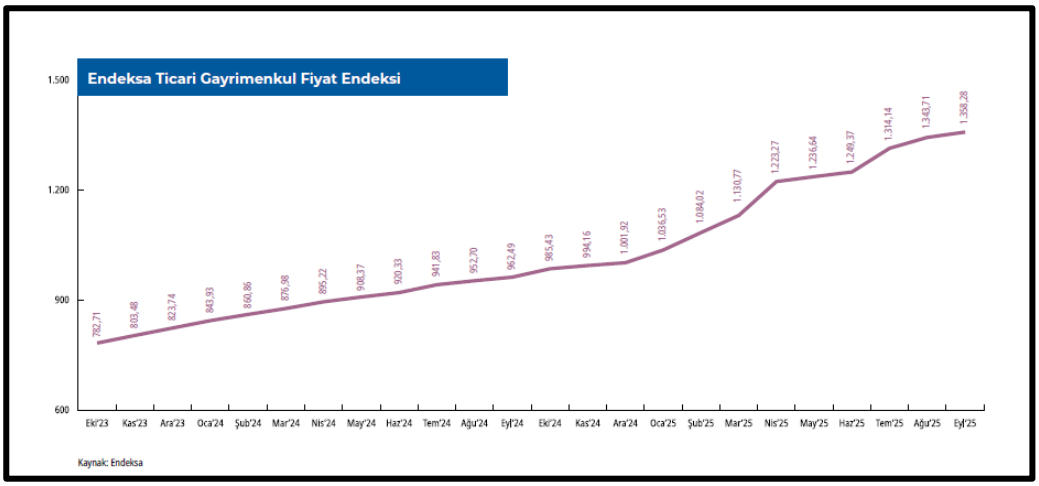
Satış şekline göre bakıldığında, ipotekli satışlar aynı dönemde %84,7 artarak 141.227 adede yükselmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içindeki payı %14,4 düzeyindedir. Konut kredisi faiz oranları yılın ilk çeyreğinde %40,1 seviyesindeyken ikinci çeyrekte %41,8'e yükselmiş, üçüncü çeyrekte ise %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 m²)	67.089	38.410	21.167
[Prime] Birincil Kira (USD/m²/ay)*	45	46	50
[Prime] Birincil Getiri Oranı (%)	7,25	7,25	7,25
Toplam Stok (milyon, m²)	7,18	7,18	7,21
Boşluk Oranı (%)	9,83	9,98	10,08
Gelecek Arz (İnşaat halinde, bin m²)	1,149	1,149	1,100
Yeşil Bina Sertifikalı Ofis Stoku (bin, m²)	2.702	2.702	2.702

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

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

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

Alışveriş Merkezi (AVM) Pazarı

2025 yılı Ekim ayı itibarıyla Türkiye'de toplam 13,7 milyon m^2 kiralanabilir alana (KLA) sahip 441 adet alışveriş merkezi bulunmaktadır. 2026 yılı sonuna kadar 205.000 m^2 KLA büyüklüğünde 6 yeni AVM'nin açılması öngörülmekte olup, toplam arzın 13,9 milyon m^2 seviyesine ulaşması beklenmektedir.

Yıllara Göre AVM Sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (TKA)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Açık AVM Sayısı	208	246	271	298	322	352	377	405	425	431	437	442	444	446	446	441
TKA (bin m²)	5.862	7.019	7.840	8.749	9.522	10.530	11.158	12.268	12.971	13.234	13.540	13.822	13.906	14.010	14.129	13.665

Kaynak: AYD

Organize perakende yoğunluğu Türkiye genelinde 1.000 kişi başına 160 m^2 düzeyindedir. İstanbul 312 m^2 ile ülke ortalamasının yaklaşık iki katı yoğunluğa sahip olup, Ankara 281 m^2 ile İstanbul'u takip etmektedir. 2026 yılı sonunda ülke genelinde perakende yoğunluğunun 163 m^2/1.000 kişi seviyesine yükselmesi beklenmektedir.

TURİSTİK İŞLETMELER PİYASA ANALİZİ

2025 yılının birinci çeyreğinde Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı 3,3 milyon kişi olarak gerçekleşmiş olup, bu değer 2024 yılının aynı dönemine kıyasla %10 artışa işaret etmektedir. Ziyaretçi sayısında İstanbul %53 pay ile ilk sırada yer alırken, Ankara ve İzmir %5, Antalya %3 ve Muğla %0,4 oranında pay almıştır. Ülke genelinde turizm talebindeki bu artış, konaklama tesislerine olan talebin de dengeli biçimde yükselmesine neden olmuştur.

Şubat 2025 itibarıyla Türkiye genelinde 21.417 adet işletme belgeli tesiste toplam 882.000 oda; 627 adet yatırım belgeli tesiste ise 66.000 oda kapasitesi bulunmaktadır. En yüksek işletme belgeli oda arzı 290.000 oda ile Antalya'da olup, onu İstanbul ve Muğla takip etmektedir.

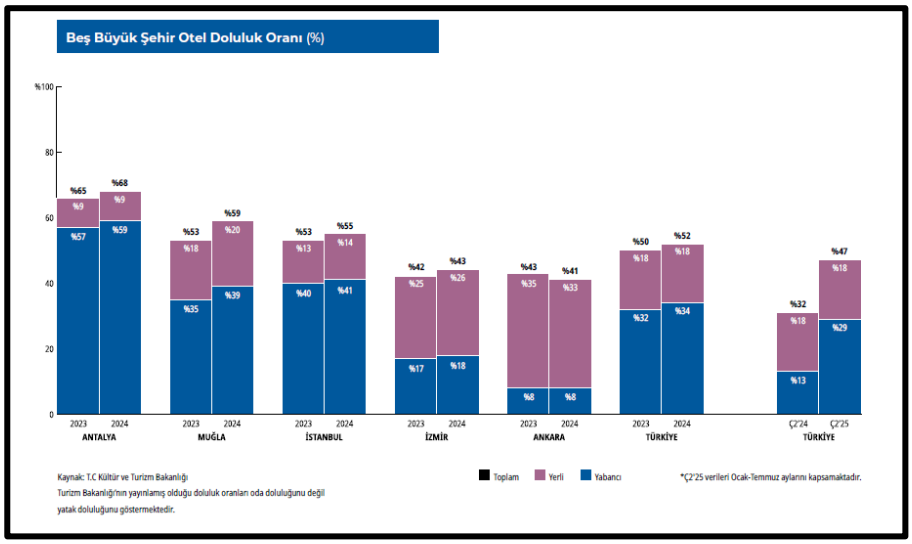
İşletme ve Yatırım Belgeli Tesis Sayısı

	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli	
	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Tesis Sayısı	Oda Sayısı
ANTALYA	2.650	290.551	80	14.905
MUĞLA	2.840	109.217	60	7.192
İSTANBUL	3.089	125.189	85	8.882
İZMİR	1.857	42.539	55	5.330
ANKARA	377	21.869	10	1.045
DİĞER	10.604	292.625	337	29.105
TÜRKİYE	**21.417**	**881.990**	**627**	**66.459**

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

*Veriler 2025 Ocak-Şubat aylarını kapsamaktadır.

2025 yılının Ocak–Temmuz döneminde Türkiye'yi ziyaret eden yabancı turist sayısı 16,4 milyon kişi olarak kaydedilmiş ve kişi başı ortalama harcama 981 ABD doları seviyesinde gerçekleşmiştir. Ülke genelinde 2025 ikinci çeyrek yatak doluluk oranı %66 olup, 2024 yılı verileri kıyaslandığında Antalya %68 ile en yüksek doluluğa sahip şehir konumuna devam etmiştir.



2025 yılının ikinci çeyreğinde milliyetlere göre giriş dağılımı incelendiğinde, Rusya Federasyonu 3,6 milyon turist ile ilk sırada yer alırken, onu 3,4 milyon kişi ile Almanya ve 2,4 milyon kişi ile İngiltere takip etmiştir. Bu üç ülkenin Türkiye turizmindeki toplam payı önemli seviyededir. Ancak bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla ziyaretçi sayılarında sırasıyla %1, %2,8 ve %3,5 oranlarında gerileme görülmüştür.

STR verilerine göre 2025 yılının ikinci çeyreğinde Türkiye genelinde doluluk oranı %59,7 olarak kaydedilmiş olup yıllık bazda hafif bir düşüş görülmüştür. Aynı dönemde İstanbul'da doluluk %64,3, Ankara'da %59,8 ve İzmir'de %68,1 seviyelerine ulaşmıştır. Ortalama oda fiyatları ise İstanbul'da 128,6 Avro, Ankara'da 93 Avro ve İzmir'de 109,1 Avro olarak gerçekleşmiştir.

Küresel karşılaştırmalarda, 2025 ikinci çeyrekte New York %77,2 doluluk ve 229,55 Avro oda fiyatı ile ilk sırada yer almakta olup, Dubai %79,7 doluluk ve 176,43 Avro oda fiyatı ile ikinci sıradadır. İstanbul bu iki şehrin ardından üçüncü sırada konumlanmaktadır.

İstanbul ve Emsal Şehirler - STR Verileri

	Doluluk (%)				ADR (€)			
	2023	2024	Ç'24	Ç'25	2023	2024	Ç'24	Ç'25
İSTANBUL	64,8	69,2	63,6	64,6	87,7	110,2	130,9	128,6
İSTANBUL Değişim	%6,8		%1,6		%25,7		-%1,8	
NEW YORK	82,2	85,0	77,0	77,2	274,2	287,2	228,0	229,5
NEW YORK Değişim	%3,4		%0,3		%4,7		%0,7	
DUBAİ	77,3	78,1	76,9	79,7	165,1	165,5	170,3	176,4
DUBAİ Değişim	%1,0		%3,6		%0,2		%3,6	

Kaynak: Costar

*Ç'25 Verileri Ocak-Temmuz aylarını kapsamaktadır.

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

BÖLÜM 4 GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGE HAKKINDA ANALİZLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu İl[4]

İstanbul İli

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2. Gayrimenkulün Bulunduğu İlçe [5]

Küçükçekmece İlçesi

Küçükçekmece, İstanbul'un batısında aynı adlı gölün çevresinde kurulmuş bir ilçedir. Batısında Avcılar ve Küçükçekmece gölü Kuzeyinde Başakşehir Doğusunda Bahçelievler ve Bağcılar Güneyinde Bakırköy ve Marmara Denizi vardır. 1. dereceden riskli deprem bölgesinde yer almaktadır. 1987 yılında, ikisi köy (Kayabaşı ve Şamlar), 25'si mahalle olmak üzere toplam 27 yerleşim yeri Bakırköy ilçesinden ayrılarak kurulmuştur. Bugünkü sınırlarına, 1992'de Avcılar'ın, 2009'da Başakşehir'in ilçe olmasıyla kavuşmuştur. 2009 itibarıyla 21 mahalleden oluşmaktadır. İstanbul'un 39 ilçesi arasında yaşam kalitesi endeksi sıralamasında 12. sıradadır. Marmara Denizi ve adını verdiği Küçükçekmece Gölü'ne kıyısı vardır.

Küçükçekmece ilçesinin tarihi bir bakıma İstanbul'un tarihidir. İstanbul'a egemen olan bir imparatorluk Küçükçekmece yöresinde egemen olmuştur. Küçükçekmece'nin yüksek kesimlerinde, bugün Tepeüstü denen bölgede Rhegion adlı bir antik şehir vardı. Roma İmparatorluğu'nu Bizans'a bağlayan en önemli yollarından Via Egnatia, Rhegion'dan geçerdi. Yüzyılın ortalarında büyük bir depremde, bu bölgenin yıkıldığı çeşitli kaynaklarda ifade edilmiştir. Küçükçekmece İlçesi'nin en eski yerleşim yeri, Küçükçekmece gölünün kuzey kesiminde bulunan Yarımburgaz mağaralarıdır. Buralara Paleolitik Çağ'dan itibaren yerleşme başlamıştır. Tarihi Paleotik çağa uzanan bu bölgedeki tarihi yerler, günümüz öncesi 730.000 ila 130.000 yılları arasını kapsayan Yarımburgaz Mağaraları, MÖ 2. yüzyıl ve MS 2. yüzyıllar arası Rhegion kitabeleri. Yavuz Sultan Selim'in has defterdarı Abdül Selami Bey Türbesi Tekke ve Zaviyesi, 17.Yüzyıl Mimar Sinan Köprüsü ve 18.Yüzyıl Küçükçekmece Meydanı Çeşmesi'dir. Cumhuriyet döneminde ise yoğun nüfus akımı 1950' den sonrasına rastlamaktadır.

İlçenin büyük bir kısmında yer alan yapılaşmalar, imar planı ve teknik şartlara uygun yapılmaktadır. Genellikle ferdi yapılaşmanın görüldüğü ilçede, 1990'lardan başlayarak "toplu konut" yapılaşmaları da hızlanmıştır. Özellikle, TEM Otoyolu'nun bu bölgeden geçmesi, İkitelli ile İstanbul arasındaki ulaşım seçeneklerini

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

arttırmıştır. Dahası ulaşım süresinin kısalması sonucu bölge önem kazanmaya başlamıştır. Öte yandan gözle görülür oranda yapılan Organize Sanayi Bölgesi yatırımları, buradaki sanayinin gelişimini de hızlandırmıştır. Küçükçekmece ilçesi, esasen yoğun bir sanayi bölgesi niteliğindedir. İlçede 200'ün üzerinde büyük fabrika, sanayi-ticari siteleri ile ilçe sınırlarında bulunan Belediye'ye kayıtlı yaklaşık 10.000 sanayi işletmesi ve atölye mevcuttur. Bu nedenle de, nüfusun yoğunluğunun işçiler ve onların ailelerinden oluşturduğunu söyleyebiliriz. İlçenin sınırları içinde, son dönemde yapılan 80.000 kişi kapasiteli Atatürk Olimpiyat Stadyumu ve 49 kooperatif ve 33.000 iş yeri bulunan İkitelli Organize Sanayi Bölgesi gibi yatırımlarla ilçe hızlı gelişimini sürdürmektedir. Küçükçekmece'de 4 tane kültür merkezi vardır. Bunlar: Cennet Kültür ve Sanat Merkezi (CKSM), Halkalı Kültür ve Sanat Merkezi (HKSM),Sefaköy Kültür ve Sanat Merkezi (SKSM) ve Yahya Kemal Beyatlı Gösteri Merkezi (YKB)'dir. TEM otoyolu ve E5'e yakınlığından dolayı ulaşım kolaydır. Tüm ilçede İETT seferleri mevcuttur. Bölgede Sefaköy semti metrobüse erişimin ana merkezi olup başta Kartaltepe olmak üzere Kemalpaşa, Gültepe, Yeşilova, Cennet ve Fatih Mahallelerinden metrobüse erişim mevcuttur. Ayrıca Raylı ulaşımda Marmaray banliyö hattı ilçeden geçmekte olup bu ilçede Küçükçekmece, Mustafa Kemal ve Halkalı olmak üzere 3 adet tren istasyonu bulunmaktadır. Daha öncesinde Halkalı - Sirkeci banliyö hattı işlerken bölgedeki istasyon sayısı 5 iken, hattın Marmaray kapsamında yenilemesi sırasında Kanarya, Soğuksu ve Menekşe istasyonları kaldırılmıştır. Tren hattı 13 Mart 2019 tarihinde tekrar açılmış ve Halkalı ve Gebze arasında saat 22.20'ye kadar hizmet vermektedir. Ayrıca Halkalı İstasyonundan Ankara ve Konya'ya hızlı tren seferleri yapılmaktadır.

4.2. Gayrimenkulün Bulunduğu Mahalle [6]

Halkalı Mahallesi

Halkalı Mahallesi, İstanbul'un Küçükçekmece ilçesinde yer alan ve ilçenin merkezini oluşturan bir mahalledir. Mahalle, belediye binası, çeşitli kafe ve restoranların bulunduğu meydanı ve konut alanlarıyla tanınır.

Mahallede, 2020 yılında yenilenen Rıza Bayat Parkı ve 5186 Parsel Parkı gibi yeşil alanlar bulunmaktadır. Rıza Bayat Parkı, 990 m^2'lik bir alana sahip olup, 165,45 m^2'lik çocuk oyun alanı, fitness alanı ve yeşil alanlar sunmaktadır. 5186 Parsel Parkı ise 1250 m^2'lik bir alanda, 212,09 m^2'lik çocuk oyun alanı, basketbol sahası ve oturma alanlarıyla hizmet vermektedir.

Mahallenin nüfusu 2024 yılı itibarıyla 80.115'tir; bu nüfusun 39.847'si erkek, 40.268'i kadındır.

Ayrıca, mahallede bir taziye evi ve çok amaçlı salon da bulunmaktadır. Bu tesis, komşuların bir araya gelerek çeşitli etkinlikler düzenleyebileceği bir mekân olarak hizmet vermektedir.

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

BÖLÜM 5 GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

5.1. Çevre ve Konum

İş bu rapor; Halkalı Merkez Mahallesi, Fatih Caddesi, Zeynebiye Caddesi, Serenity Suites Airport Hotel B Blok, 2-3-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-76 no.lu bağımsız bölümleri kapsamaktadır.

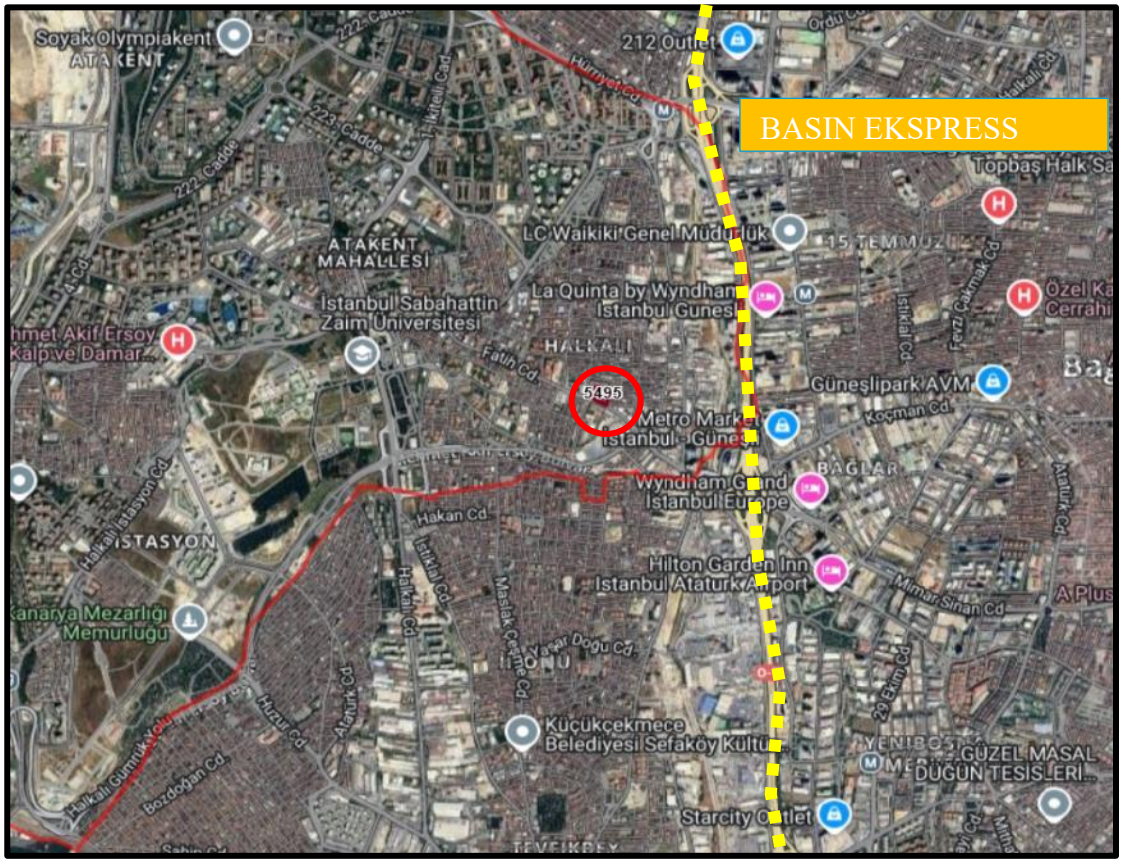
Rapora konu taşınmazlar 73 adet odalı Serenity Suites İstanbul Airport bünyesinde yer almaktadırlar.

Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu Serenity Suites Fatih Caddesi ile Zeynebiye Caddesi kesişiminde yer almakta olup Basın Ekspress Yolu'na yakın konumda ve ulaşımı oldukça kolaydır.

Taşınmazlara ulaşım, bölgenin bilindik ulaşım akslarından olan Basın Ekspress Yolu'nu güney istikametinde ilerlenirken sağ istikamete doğru Fatih Caddesi'ne girilir. Konu taşınmazların konumlu olduğu Serenity Suites Fatih Caddesi üzerinde sağ tarafta yer almaktadır.

Taşınmazların yakın çevresinde, YKB Gösteri Merkezi, Sultan Reşat Ortaokulu, İbis Otel ve Park İnn Otel bulunmaktadır. Ayrıca yakın çevresinde birçok sosyal donatı alanı mevcuttur.

Serenity Suites, Basın Ekspress Yolu'na 850 m, E-5 D-100 Çevre Yoluna ise 4.8 km uzaklıktadır.



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

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

5.2. Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi

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

ANA GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER		
İLİ - İLÇESİ	:	İSTANBUL - KÜÇÜKÇEKMECE
MAHALLESİ	:	HALKALI
ADA/PARSEL NO	:	0/5495
YÜZÖLÇÜM	:	4.930,70 m^2
ANA GAYRİMENKUL VASFI	:	4 Bloklu Betonarme Bina ve Arsası

Not: Aşağıda tapu kayıt bilgileri detaylandırılan rapora konu taşınmazlardan B Blok Çatı Katı 76 Numaralı bağımsız bölüm hisseli mülkiyete sahip olup, BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI TİCARET A. Ş. V hissesi 359/620'dir. Geriye kalan 44 adet bağımsız bölümün tam hissesi BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI TİCARET A. Ş. 'ne aittir.

SIRA NO	BLOK	KAT	B.B.	TAŞINMAZ ID	NİTELİK	ARSA PAY	ARSA PAYDA	CİLT	SAYFA	MALİK	HİSSE PAY	HİSSE PAYDA	EDİNME SEBEBİ TARİH/YEVMİYE
1	B	1.BODRUM	2	83035570	İŞYERİ	838	300000	567	55995	BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	1	1	Şirketlerin Ünvan Değişikliği - 25.06.2026/44320
2	B	1.BODRUM	3	83035571	İŞYERİ	3169	300000	567	55996	BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	1	1	Şirketlerin Ünvan Değişikliği - 25.06.2026/44320
3	B	1	10	83035578	DAİRE	1030	300000	567	56003	BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	1	1	Şirketlerin Ünvan Değişikliği - 19.06.2026/42362
4	B	1	11	83035579	DAİRE	1030	300000	567	56004	BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	1	1	Şirketlerin Ünvan Değişikliği - 19.06.2026/42362
5	B	1	12	83035580	DAİRE	1025	300000	567	56005	BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	1	1	Şirketlerin Ünvan Değişikliği - 19.06.2026/42362
6	B	1	13	83035581	DAİRE	1007	300000	567	56006	BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	1	1	Şirketlerin Ünvan Değişikliği - 19.06.2026/42362
7	B	1	14	83035582	DAİRE	1002	300000	567	56007	BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	1	1	Şirketlerin Ünvan Değişikliği - 19.06.2026/42362
8	B	1	15	83035583	DAİRE	1002	30000	567	56008	BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	1	1	Şirketlerin Ünvan Değişikliği - 19.06.2026/42362
9	B	2	16	83035584	DAİRE	1030	300000	567	56009	BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	1	1	Şirketlerin Ünvan Değişikliği - 19.06.2026/42362
10	B	2	17	83035585	DAİRE	1030	300000	567	56010	BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	1	1	Şirketlerin Ünvan Değişikliği - 19.06.2026/42362
11	B	2	18	83035586	DAİRE	1125	300000	567	56011	BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	1	1	Şirketlerin Ünvan Değişikliği - 19.06.2026/42362
12	B	2	19	83035587	DAİRE	1007	300000	567	56012	BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	1	1	Şirketlerin Ünvan Değişikliği - 19.06.2026/42362
13	B	2	20	83035588	DAİRE	1002	300000	567	56013	BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	1	1	Şirketlerin Ünvan Değişikliği - 19.06.2026/42362
14	B	2	21	83035589	DAİRE	1002	300000	567	56014	BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	1	1	Şirketlerin Ünvan Değişikliği - 19.06.2026/42362
15	B	3	22	83035890	DAİRE	1030	300000	567	56015	BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	1	1	Şirketlerin Ünvan Değişikliği - 19.06.2026/42362
16	B	3	23	83035591	DAİRE	1030	300000	567	56016	BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	1	1	Şirketlerin Ünvan Değişikliği - 19.06.2026/42362
17	B	3	24	83035592	DAİRE	1025	300000	567	56017	BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	1	1	Şirketlerin Ünvan Değişikliği - 19.06.2026/42362
18	B	3	25	83035593	DAİRE	1007	300000	567	56018	BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	1	1	Şirketlerin Ünvan Değişikliği - 19.06.2026/42362
19	B	3	26	83035594	DAİRE	1002	300000	567	56019	BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	1	1	Şirketlerin Ünvan Değişikliği - 19.06.2026/42362
20	B	3	27	83035595	DAİRE	1002	300000	567	56020	BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	1	1	Şirketlerin Ünvan Değişikliği - 19.06.2026/42362
21	B	4	28	83035596	DAİRE	1030	300000	567	56021	BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	1	1	Şirketlerin Ünvan Değişikliği - 19.06.2026/42362
22	B	4	29	83035597	DAİRE	1030	300000	567	56022	BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	1	1	Şirketlerin Ünvan Değişikliği - 19.06.2026/42362
23	B	4	30	83035598	DAİRE	1052	300000	567	56023	BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	1	1	Şirketlerin Ünvan Değişikliği - 19.06.2026/42362
24	B	4	31	83035599	DAİRE	1052	300000	567	56024	BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	1	1	Şirketlerin Ünvan Değişikliği - 19.06.2026/42362
25	B	4	32	83035600	DAİRE	1048	300000	567	56025	BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	1	1	Şirketlerin Ünvan Değişikliği - 19.06.2026/42362

SIRA NO	BLOK	KAT	B.B.	TAŞINMAZ ID	NİTELİK	ARSA PAY	ARSA PAYDA	CİLT	SAYFA	MALİK	HİSSE PAY	HİSSE PAYDA	EDİNME SEBEBİ TARİH/YEVMİYE
26	B	4	33	83035603	DAİRE	1048	300000	567	56026	BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	1	1	Şirketlerin Ünvan Değişikliği - 19.06.2026/42362
27	B	5	34	83035604	DAİRE	1057	300000	567	56027	BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	1	1	Şirketlerin Ünvan Değişikliği - 19.06.2026/42362
28	B	5	35	83035605	DAİRE	1057	300000	567	56028	BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	1	1	Şirketlerin Ünvan Değişikliği - 19.06.2026/42362
29	B	5	36	83035606	DAİRE	1052	300000	567	56029	BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	1	1	Şirketlerin Ünvan Değişikliği - 19.06.2026/42362
30	B	5	37	83035607	DAİRE	1052	300000	567	56030	BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	1	1	Şirketlerin Ünvan Değişikliği - 19.06.2026/42362
31	B	5	38	83035608	DAİRE	1148	300000	567	56031	BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	1	1	Şirketlerin Ünvan Değişikliği - 19.06.2026/42362
32	B	5	39	83035609	DAİRE	1123	300000	567	56032	BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	1	1	Şirketlerin Ünvan Değişikliği - 19.06.2026/42362
33	B	9	58	83035646	DAİRE	1070	300000	567	56051	BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	1	1	Şirketlerin Ünvan Değişikliği - 19.06.2026/42362
34	B	9	59	83035648	DAİRE	1070	300000	567	56052	BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	1	1	Şirketlerin Ünvan Değişikliği - 19.06.2026/42362
35	B	9	60	83035649	DAİRE	1065	300000	567	56053	BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	1	1	Şirketlerin Ünvan Değişikliği - 19.06.2026/42362
36	B	9	61	83035650	DAİRE	1065	300000	567	56054	BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	1	1	Şirketlerin Ünvan Değişikliği - 19.06.2026/42362
37	B	9	62	83035651	DAİRE	1061	300000	567	56055	BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	1	1	Şirketlerin Ünvan Değişikliği - 19.06.2026/42362
38	B	9	63	83035652	DAİRE	1061	300000	567	56056	BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	1	1	Şirketlerin Ünvan Değişikliği - 19.06.2026/42362
39	B	10	64	83035653	DAİRE	1070	300000	567	56057	BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	1	1	Şirketlerin Ünvan Değişikliği - 19.06.2026/42362
40	B	10	65	83035654	DAİRE	1070	300000	567	56058	BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	1	1	Şirketlerin Ünvan Değişikliği - 19.06.2026/42362
41	B	10	66	8303565 S	DAİRE	1065	300000	567	56059	BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	1	1	Şirketlerin Ünvan Değişikliği - 19.06.2026/42362
42	B	10	67	83035656	DAİRE	1065	300000	567	56060	BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	1	1	Şirketlerin Ünvan Değişikliği - 19.06.2026/42362
43	B	10	68	83035657	DAİRE	1061	300000	567	56061	BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	1	1	Şirketlerin Ünvan Değişikliği - 19.06.2026/42362
44	B	10	69	83035658	DAİRE	1061	300000	567	56062	BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	1	1	Şirketlerin Ünvan Değişikliği - 19.06.2026/42362
45	B	ÇATI	76	83035665	DAİRE	620	300000	567	56069	BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	359	620	Şirketlerin Ünvan Değişikliği - 19.06.2026/42362

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

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

Rapora Konu 45 Adet Bağımsız Bölüm Üzerinde (76 Nolu Bağımsız Bölümün Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Hissesi'ne Düşen Kısmının) Müştereken Yer Alan Notlar;

Beyanlar Bölümü

- Yönetim Planı: 10/12/2013 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (10.12.2013 tarih 36770 yevmiye)
- KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmaz mal KM ye Çevrilmiştir.) (04.01.2016 tarih ve 65 yevmiye)

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

Bağımsız bölümler üzerinde tasarrufa engel bir takyidat bulunmamaktadır.

5.3. Taşınmazlar ve Konumlandıkları Bölgenin İmar Bilgisi

Rapora konu olan taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkul, Küçükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan şifahi bilgiye göre 22.06.2011-26.02.2018-22.03.2021-20.02.2022 onay tarihli Halkalı Revizyon uygulama imar planı sınırlarında kalmaktadır. Konu plana göre konu taşınmaz; Ticaret+Hizmet+Konut Alanı(T+H+K) imarlı olup ayrık nizam, Yençok: 4 Kat yapılaşma şartlarına sahiptir. Taşınmazların yakın çevresindeki parsellerin imar durumunun genellikle Ayrık Nizam Konut Alanı, bitişik nizam, 3 kat olduğu görülmektedir.

Plan ve plan notlarına göre parselin yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir.

<u>"Ticaret + Hizmet + Konut Alanı":</u>

T+H+K Alanları; Bu Alanlarda Gerektiğinde Üst Katlar Konut Olarak Kullanılabilir.

- Max. H= 4 Kat (14.50 M.)
- Bahçe Mesafeleri 1.25. Maddeye Göre Düzenlenecektir.

-Yeni Yapılacak İfrazlarda;

- Min. Parsel Cephesi= 15.00 M.
- Min. Parsel Derinliği= 20.00 M.
- Min. Parsel Alanı= 500 M2'dir.
- Bu alanlarda, parsellerin tevhid edilmesi halinde, üst katların konut olarak kullanılması kaydıyla plan notlarının 2.3. Maddesine göre uygulama yapılabilir.

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili Küçükçekmece Belediyesi, Tapu Müdürlüğü ve Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre konu taşınmazlar ile ilgili son üç yıllık dönemde 10.12.2013 tarih 36770 yevmiye no ile Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Ticaret Anonim Şirketi adına kayıtlı iken "Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği" işlemine konu olmuş ve 29.03.2024, 04.04.2024 ve 15.04.2024 tarihlerinde sırasıyla 18417, 19192 ve 19822 yevmiye no ile Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret Anonim Şirketi adına tescil olmuştur. Son olarak, şirket ünvanının değişmesi nedeniyle 2 ve 3 no.lu bağımsız bölümler 19.06.2026 tarih ve 44320

yevmiye numaralı işlem ile, diğer 43 adet bağımsız bölüm ise 19.06.2026 tarih ve 42362 yevmiye numaralı işlem ile Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.

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

Küçükçekmece Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde imar arşiv dosyasında taşınmazların yer aldığı B Blok için düzenlenmiş;

- 13.07.2012 tarih 819 sayılı ilk yapı ruhsatı,
- 31.12.2012 tarih 945 tadilat yapı ruhsatı,
- 22.11.2013 tarih 819 sayılı tadilat yapı ruhsatı,
- 03.03.2014 tarih 159 sayılı yenileme yapı ruhsatı,
- 04.12.2015 tarih 804 sayılı Yapı kullanma İzin belgesi mevcuttur.

Ayrıca taşınmazların 05.11.2013 onay tarihli 2013/21608 sayılı tadilat mimari projesi bulunmaktadır.

Rapora konu taşınmazlar, 73 odalı **Serenity Suites İstanbul Airport** bünyesinde yer almaktadır. Otel, kiracı **Serenity Suites Turizm Ticaret A.Ş.** tarafından işletilmektedir. İşletmeye ait **13.10.2016 tarih ve 20160034 ruhsat numaralı İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı** ile **01.03.2022 tarih ve 2022-34-2108 sayılı, 73 oda ve 1 kahvaltı salonu kapasiteli Basit Konaklama Turizm İşletme Belgesi** mevcuttur.

5.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Alınan yapı kullanma izin belgeleri incelendiğinde taşınmazların yer aldığı bina ile ilgili Denizköşkler Mahallesi, Zafer Caddesi, Mert Sokak, No:17/A Avcılar /İSTANBUL adresinde konumlu olan İkia Yapı Denetim Ltd. Şti. yapı denetim işlemlerinde yetkili olduğu görülmektedir.

5.7. Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Konu taşınmazların Enerji Kimlik Belgesi olmadığı tespit edilmiştir.

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

Rapora konu taşınmazlar için Küçükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Arşiv Dosyasında yapılan incelemelerde de herhangi bir durdurma ve yıkım kararı, riskli yapı tespiti bulunmamaktadır.

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

Rapora konu taşınmazlar ile ilgili yapı kullanma izin belgesi alınmış ve kat mülkiyeti tesis edilmiş olup kat karşılığı ve hasılat paylaşımına yönelik bir inceleme yapılmamıştır. Ancak mevcut durumda, taşınmazların bulunduğu B Blok için Basit Konaklama Turizm İşletme Belgesi düzenlenmiş; 01.04.2022 tarihinde Serenity Suites Turizm ve Ticaret A.Ş. ile otel kira sözleşmesi imzalanmış ve bu tarihten itibaren yapı otel olarak işletilmeye başlanmıştır.

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.

5.10. Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme çalışması taşınmazların mevcut durum değerlerinin tespitine yönelik yapılmıştır.

5.11. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı ana taşınmaz, imar planı doğrultusunda değerlendirilmiş olup mevcut teknik ve fiziksel özelliklerine uygun şekilde, konut ve işyeri kullanımı için onaylanmış proje ve ruhsatlara sahiptir. Ancak, mevcut durumda taşınmazlar için Basit Konaklama Turizm İşletme Belgesi alınmış olup, yapı konaklama tesisi olarak kullanılmaktadır. Bu doğrultuda, taşınmazların en etkin ve verimli kullanım şeklinin, mevcut kullanım durumu olan "Apart Otel" fonksiyonu olduğu kanaatindeyiz.

5.12. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar, kat mülkiyetine geçmiş olmalarına rağmen konaklama tesisi bünyesinde yer almaktadırlar. Bu sebeple otel yatırımın bütününe değer verilmiş olup rapora konu taşınmazlardan Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine düşen kısmı otelin bütününe oranlanarak şirket payına düşen değer hesaplanmıştır.

5.13. Proje Genel Özellikleri ve Taşınmazlar İle İlgili Açıklamalar

Değerleme konusu taşınmazlar; 0 Ada 5495 Parsel, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesinde yer almakta olan "4 Bloklu Betonarme Bina Ve Arsası" nitelikli, 4.930,70 m^2 yüz ölçümüne sahip parsel üzerinde A, B, C ve D bloklardan oluşmakta olan Serenity Evleri oluşmaktadır.

- Sitenin peyzajı düzenlenmiş, sosyal tesis alanına sahip, güvenlikli ve açık-kapalı otoparka sahiptir.
- Proje kapsamında 4 blok bulunmaktadır. A blokta 53 adet bağımsız bölüm, B blokta 76 adet bağımsız bölüm, C blokta 58 adet bağımsız bölüm ve D blokta 50 adet bağımsız bölüm olmak üzere toplam 237 adet bağımsız bölüm yer almaktadır.
- Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı B Blok mimari proje ve yapı ruhsatları incelendiğinde;

B Blok; proje üzerinde ve yapı ruhsatında 3 bodrum kat + zemin kat + 11 normal kat + Çatı katı olmak üzere toplamda 16 kattan oluşmaktadır. Blok üzerinde 1. Bodrum katta 3 adet iş yeri, normal katların her birinde 6'şar adet daire, çatı katında 1 adet daire nitelikli bağımsız bölüm olmak üzere toplam 76 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Rapora konu 45 adet bağımsız bölümün konumlu olduğu B blok, yaklaşık 2 yıldır işletilmekte olan 73 odalı **Serenity Suites İstanbul Airport** bünyesinde yer almaktadır.

Serenity Suites, 73 Adet odası, kapalı havuzu, restoranı, spor salonu, terası, ve toplantı salonları ile müşterilerine hizmet veren Basit Konaklama Tesisi Turizm İşletme Belgeli bir tesistir.

Taşınmazlardan, 2 ve 3 numaralı işyeri nitelikli bağımsız bölümler dışında kalan toplam 43 adet bağımsız bölümün her biri, apart otel odası olarak kullanılmaktadır. Değerlemeye konu bağımsız bölümlerden, her cephe ve tipten muadil daireler incelenmiş olup, diğer dairelerin dolu olması nedeniyle yerinde inceleme gerçekleştirilememiştir. Bu nedenle, tüm bağımsız bölümlerin iç mekan özelliklerinin benzer olduğu varsayılmıştır.

Taşınmazların kat ve kullanım alanı bilgileri onaylı projesinden, kısmen mahallindeki yapılan incelemelerden ve yönetim planından alınarak sunulmuştur.

B Blok 2 numaralı bağımsız bölüm; Mevcutta ofis olarak kullanılmaktadır. 1. Bodrum katta yer alan güney cepheli bir işyeridir. Mimari projesine göre **28 m²** alana sahiptir. Yerinde yapılan incelemelerde güneye doğru yaklaşık 26 m² ortak alan eklenerek giriş binanın içerisinden sağlanmış, bağımsız bölümün bir kısmı bölünerek bahçeye çıkış koridoru ve kapısı açılmıştır. Mevcutta bağımsız bölüm toplam yaklaşık brüt **54 m²** kullanım alanına sahiptir. Ofis mahalleri halıfleks kaplı olup duvarları plastik boya, tavan asma tavan kaplıdır. Ana giriş kapısı alüminyum doğramadır.

B Blok 3 numaralı bağımsız bölüm; Mevcutta otele ait restoran olarak kullanılmaktadır. Bodrum katta yer alan doğu cepheli bir işyeridir. Mimari projesine göre **105 m²** alana sahiptir. Mevcutta bağımsız bölüm toplam yaklaşık brüt **155 m²** kullanım alanına sahiptir. Doğuya doğru yaklaşık 50 m² bahçeye doğru ekleme yapılmıştır. Restoran mahalleri laminat görünümlü seramik, duvarlar ve tavan saten boyalıdır. Ana giriş kapısı alüminyum doğrama sensörlüdür.

Değerlemeye konu normal katta yer almakta olan dairelerin her biri salon, açık mutfak, yatak odası, WC-banyo ve kat bahçesi hacimlerinden oluşmakta olup, her biri yaklaşık brüt **58 m²** alana sahiptir.

B Blok 76 numaralı bağımsız bölüm: Çatı katta yer alan doğu cepheli dairedir. Mimari projesine göre salon, açık mutfak, yatak odası, WC-banyo ve teras hacimlerinden oluşmakta olup, yaklaşık brüt 35 m² + 50 m² teras alanına sahiptir. Projeye aykırı olarak banyo mahallinin kapısı kat holünden açılmış, yatak odasının bitki depolama mahalline eklendiği, mutfak nişinin iptal edildiği görülmüştür. Şu an depo olarak kullanılmaktadır.

Taşınmazların salon ve oda mahalleri laminat ve ıslak hacimlerin zeminleri seramik kaplıdır. Duvarlar saten boyalıdır. Dairelerin ana giriş kapısı çeliktir. İç kapı doğramaları ahşap, pencereler alüminyum doğramadır. Banyo vitrifiyeleri ve mutfak dolapları mevcuttur. Isıtma sistemi merkezi sistem doğalgaz olan dairelerin radyatörleri takılıdır.

Yasal durum değerinde taşınmazların proje ve ruhsat alanları üzerinden değer takdir edilmiş olup konu büyümeler değerlemede dikkate alınmamıştır. B Blok 2 ve 3 no.lu bağımsız bölümde gerçekleştirilen

büyümeler, mevcut ruhsat ve proje esaslarına uygun bir şekilde yenilenebilir nitelikte olup, bu durum taşınmazlar açısından herhangi bir olumsuz durum teşkil etmemektedir. 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,
+ Cadde üzerinde yer almaları,
+ Kat mülkiyetine geçmiş olmaları,
+ Otopark alanlarının olması.

Olumsuz Özellikler

- Taşınmazların bir bütün durumda, otel odası olarak kullanılması nedeniyle belirli alıcı kitlesine hitap etmesi,
- Ülke ekonomisinde yaşanan gelişmelerin kredi faiz oranlarına etkisi,
- Gayrimenkul piyasalarındaki arz ve talep dengesizliği.

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,

[7] 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'ndan alınmıştır.

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

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

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

6.1.2. Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.1.3. Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

6.1.4. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi

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

(a) binaların inşaatı,

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

(c) daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,

(d) mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,

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

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

(a) pazar yaklaşımı,

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

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

Kalıntı Yöntemi:

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

BÖLÜM 7 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

Gayrimenkullerin değerlemesinde Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde üç farklı değerleme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler **"Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı"**, **"Maliyet Yaklaşımı"** ve **"Gelir Yaklaşımı"**dır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değerin belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Rapora konu tapudaki vasıfları, yapı ruhsatları ve onaylı mimari projeleri incelendiğinde, niteliklerinin daire ve işyeri olduğu görülmektedir. Ancak, mevcut durumda taşınmazlar için Basit Konaklama Turizm İşletme Belgesi alınmış olup, yapı konaklama tesisi olarak kullanılmaktadır. Bu doğrultuda, taşınmazların en etkin ve verimli kullanım şeklinin, mevcut kullanım durumu olan "apart otel" fonksiyonu olduğundan gelir getir bir mülk olması sebebi ile "Gelir Yaklaşımı" Yöntemi kullanılmıştır. Ayrıca rapora konu taşınmazların kira değerleri irdelenmiştir. Taşınmazların kira değer tespitinde "Pazar Yaklaşımı" yöntemi kullanılmıştır. İşyeri vasıflı gayrimenkullerin kira değerleri Gelir yaklaşımı yönteminde dolaylı olarak kullanılmıştır.

7.1. Pazar Yaklaşımı İle Kira Değeri Tespiti

Rapora konu bağımsız bölümlerin kira değeri tespit edilirken yakın dönemde pazara sunulmuş, benzer nitelikteki gayrimenkuller dikkate alınmış; ayrıca gayrimenkulün kira değerini etkileyebilecek tüm unsurlar analiz edilerek kapsamlı bir değerleme yapılmıştır.

Rapor konusu gayrimenkullerin kira değer tespitine taşınmazların değerlerinin doğru bir şekilde belirlenebilmesi amacıyla, kiraya sunulmuş basit konaklama tesisleri ve işyeri vasıflı gayrimenkuller titizlikle incelenmiş ve elde edilen veriler aşağıda özetlenmiştir.

Kiralık Basit Konaklama Tesisi Emsal Araştırması:

- **Emsal 1; Real Estate 0507 967 58 28:** Esenyurt İlçesi, Güzelyurt Mahallesinde, D-100 Karayolu'na çok yakın konumda, 11 katlı ve 58 odalı otel için 1.200.000 TL kira bedeli talep edilmektedir. (Kira Değeri/Oda Sayısı:~ 20.689,-TL)
- **Emsal 2; Centry21 0532 374 07 91:** Şişli İlçesi, 19 Mayıs Mahallesinde, 6 katlı ve 20 odalı otel için 450.000 TL kira bedeli talep edilmektedir. (Kira Değeri/Oda Sayısı: 22.500,-TL)
- **Emsal 3; Miltaş Gayrimenkul 0212 637 47 60:** Beyoğlu İlçesi, Asmalı Mescit Mahallesi'nde yer alan, 5 katlı ve 11 odalı otel için 240.000 TL kira bedeli talep edilmektedir. (Kira Değeri/Oda Sayısı: 21.8181,-TL)
- **Emsal 4; Mesume Gayrimenkul 0534 552 07 39:** Avcılar İlçesi, Merkez Mahallesi'nde yer alan, 3 katlı ve 16 odalı otel için 250.000 TL kira bedeli talep edilmektedir. (Kira Değeri/Oda Sayısı:~ 15.625,-TL)

Kiralık Dükkan Emsal Araştırmaları:

- **Emsal 5; Serenity Gayrimenkul 0212 696 75 30:** Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, Fatih Caddesine cepheli, yoldan yarım kot üstte bulunmakta olan, 65 m^2 alanlı beyan edilen dükkan için aylık 30.000 TL kira bedeli talep edilmektedir. (Birim Değer:461.54 TL/m^2)
- **Emsal 6; İlgin Grup 0535 342 43 43:** Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, Fatih Caddesine cepheli, zemin katta konumlu, 306 m^2 + 74 m^2 dış bahçe tahsisli alanlı beyan edilen dükkan için aylık 200.000 TL kira bedeli talep edilmektedir. (Birim Değer:526.32.TL/m^2)
- **Emsal 7; İlgin Grup 0535 342 43 43:** Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, Fatih Caddesine cepheli, zemin katta konumlu, 140 m^2 (50 m^2'si asma kat) alanlı beyan edilen asma katlı dükkan için aylık 90.000 TL kira bedeli talep edilmektedir. (Asma katın zemin kata indirgenmesi neticesinde 115 m^2 olarak kabul edilmiştir.) (Birim Değer:782.61.TL/m^2)
- **Emsal 8; Networks Proje 0505 098 68 60:** Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, Fatih Caddesine cepheli, zemin katta konumlu, 92 m^2 alanlı beyan edilen dükkan için aylık 45.000 TL kira bedeli talep edilmektedir. (Birim Değer:489.13.TL/m^2)

Bulunan kiralık dükkân emsallerinin konumlarını gösterir emsal haritası aşağıda verilmiştir.

Yapılan araştırmalarda; ekspertiz konusu gayrimenkuller ile benzer sayılabilir özelliklere sahip emsallere ulaşılmıştır. Yukarıda belirtilen emsal bilgileri, çevre sakinleri ve çevre esnafından / sahibinden / emlak firmalarından / basından / internetten aynen alınıp aktarılan bilgilerdir. Ayrıca şirketimiz mevcut data bilgileri ile mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir.

Rapora konu işyeri nitelikli taşınmazların kira değerinin belirlenmesinde bölgedeki kiraya sunulmuş dükkân emsalleri ve apart otel odası ile kullanılan daire nitelikli taşınmazlar için ise basit tarz konaklama tesisleri incelenmiştir.

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

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

Basit Konaklama Tesisleri İçin Düzeltme Tablosu

Düzeltme Tablosu	Oda Sayısı	Kiraya Sunulan Değeri (TL/Ay)	Kiraya Sunulan Değer/Oda Sayısı (TL/Ay)	Pazarlık Payı %	Pazarlık Payı Düşülmüş Kiraya Sunulan Değer/Oda Sayısı (TL/Ay)	Konum Düzeltmesi %	Fiziksel Özellik Düzeltmesi %	Düzeltilmiş Oda Kira Değeri (TL/Ay)
Emsal 1	58	1.200.000,00	20.690	10	18.620,69	-15	-5	22.758,62
Emsal 2	20	450.000,00	22.500	10	20.250,00	10	-20	22.500,00
Emsal 3	11	240.000,00	21.818	10	19.636,36	15	10	14.181,82
Emsal 4	16	250.000,00	15.625	10	14.062,50	-20	-25	21.093,75
Ortalama Oda Kira Değeri (TL/Ay)								**20.000**

Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı yapıya ilişkin olarak, 01.04.2022 tarihinde Serenity Suites Turizm ve Ticaret A.Ş. ile bir otel kira sözleşmesi imzalanmış olup, söz konusu tarih itibarıyla yapı otel olarak işletilmeye başlanmıştır. 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.

Yapılan kira sözleşmeleri ve ilgili ödeme belgelerinin incelenmesi sonucunda, taşınmazların 2025 yılı KDV hariç kira getirilerinin bölge kira piyasası ve benzer nitelikteki emsal taşınmazlara göre daha düşük seviyede kaldığı, ancak 2026 yılı başında yapılan kira artışları ile KDV hariç kira bedellerinin piyasa seviyesinin üzerine çıktığı tespit edilmiştir. Bu husus, rapor ekinde sunulan fatura örnekleri ile teyit edilmektedir.

Bu doğrultuda, İstanbul Avrupa Yakası genelinde ve taşınmazların bulunduğu ilçeye komşu ilçelerde yer alan, benzer konsepte sahip kiralık basit konaklama tesisleri incelenmiştir. İnceleme sonucunda, gelirlerin büyük ölçüde oda sayısına bağlı olarak değişkenlik gösterdiği gözlemlenmiş olup, bu nedenle kira değerinin takdirinde en belirleyici kriter olarak oda sayısı esas alınmıştır. Hazırlanan düzeltme tablosunda bu hususa ayrıca yer verilmiştir.

	ODA SAYISI	ORTALAMA ODA KİRA DEĞERİ AYLIK (TL)	TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
SERENITY SUITES İSTANBUL AİRPORT HOTEL AYLIK KİRA TOPLAM DEĞERİ	73	20.000	**1.460.000**
SERENITY SUITES İSTANBUL AİRPORT HOTEL'İN BAKIRCI TURİZM YATIRIM A.Ş. PAYINA DÜŞEN AYLIK KİRA TOPLAM DEĞERİ			**850.000**

Ticari Nitelikli Taşınmazlar İçin Düzeltme Tablosu

Düzeltme Tablosu	Brüt Alanı (m^2)	Gerçekçi Brüt Alanı (m^2)	Satışa Sunulan Değeri (TL/Ay)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m^2/Ay)	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değeri (TL/m^2/Ay)	Büyüklük Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	Fiziksel Özellik Düzeltmesi	Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m^2/Ay)
Emsal 7	65,00	65,00	30.000,00	461,54	10%	415,38	-5%	5%	10%	456,92
Emsal 8	380,00	380,00	200.000,00	526,32	10%	473,68	15%	-5%	10%	568,42
Emsal 9	115,00	115,00	90.000,00	782,61	10%	704,35	0%	-10%	0%	633,91
Emsal 10	92,00	92,00	45.000,00	489,13	10%	440,22	0%	5%	10%	506,25
									Ortalama Birim Değeri (TL/m^2/Ay)	**550**
**Düzeltme tablosu B Blok 3 nolu bağımsız bölüm baz alınarak hazırlanmıştır.*										

Günümüz ekonomik koşulları çerçevesinde, değerlemeye konu taşınmazlardan B Blok'ta yer alan 3 no.lu, işyeri nitelikli bağımsız bölüm için birim kira değeri 550,-TL/m^2 olarak takdir edilmiştir. Bina içerisindeki konumları dikkate alındığında, alanı daha küçük olmasına rağmen 2 no.lu işyeri nitelikli bağımsız bölüm için ise 500,-TL/m^2 birim kira değeri uygun görülmüştür.

SIRA NO	KAT NO	B.B. NO	NİTELİĞİ	BRÜT ALAN	TİPİ	TAŞINMAZ MEVCUT KULLANIMI	CEPHE SAYISI	KONUM	KİRA BİRİM DEĞERİ (TL)	TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	BAKIRCI TURİZM YATIRIM TİCARET A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN KDV HARİÇ TOPLAM YUVARLATILMIŞ AYLIK DEĞERİ (TL)
1	1.BODRUM	2	İŞYERİ	28,00	İşyeri	OFİS	1	KAT HOLÜ	500	14.000	14.000
2	1.BODRUM	3	İŞYERİ	105,00	İşyeri	RESTORAN + MUTFAK	1	CADDE-KAT HOLÜ	550	57.750	57.750
									TOPLAM	**71.750**	**71.750**

Sonuç olarak rapora konu taşınmazların Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. payına düşen aylık kira değeri aşağıdaki gibidir.

SERENITY SUITES İSTANBUL AİRPORT HOTEL'İN BAKIRCI TURİZM YATIRIM A.Ş. PAYINA DÜŞEN AYLIK KİRA TOPLAM DEĞERİ	850.000
2 ve 3 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	71.750
BAKIRCI TURİZM YATIRIM A.Ş. PAYINA DÜŞEN KİRA DEĞERİ (TL)	**921.750**

*Mevcut kira sözleşmeleri dikkate alınmaksızın, güncel kira piyasası koşulları esas alınarak bilgi amaçlı yapılan değerlendirme sonucunda taşınmazların aylık toplam kira değeri **921.750 TL**, yıllık toplam kira değeri ise **11.061.000 TL** olarak takdir edilmiştir.*

7.2. Gelir Yaklaşımı ile Değeri Tespiti

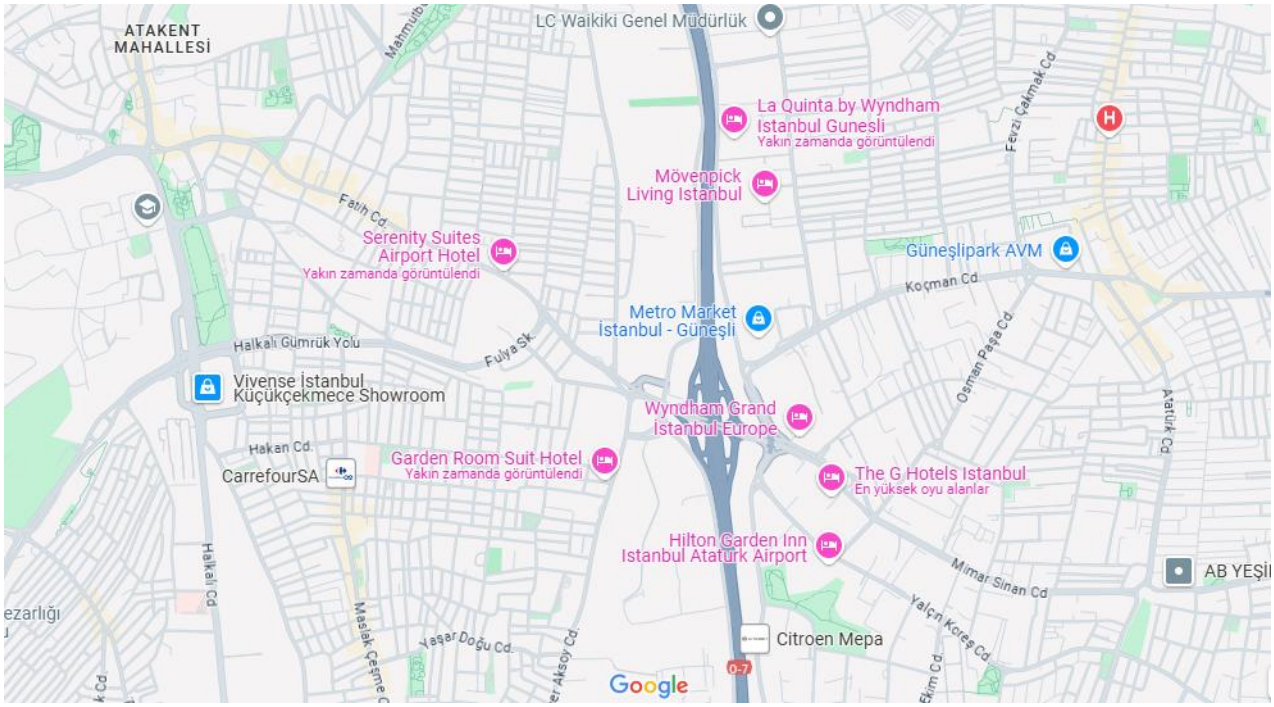
Değerlemeye konu taşınmazların tapu kayıtları, yapı ruhsatları ve onaylı mimari projeleri incelendiğinde, kullanım fonksiyonlarının daire ve işyeri olduğu anlaşılmaktadır. Bölgedeki yeterli sayıdaki emsal veri dikkate alınarak, söz konusu taşınmazların değeri pazar yaklaşımı yöntemiyle, onaylı kullanım şekillerine uygun olarak takdir edilmiştir.

Ancak mevcut durumda, taşınmazların bulunduğu B Blok için Basit Konaklama Turizm İşletme Belgesi düzenlenmiş; 01.04.2022 tarihinde Serenity Suites Turizm ve Ticaret A.Ş. ile otel kira sözleşmesi imzalanmış ve bu tarihten itibaren yapı otel olarak işletilmeye başlanmıştır.

Bu doğrultuda, taşınmazların fiziksel durumu ve fiili kullanım şekli göz önünde bulundurularak, en etkin ve verimli kullanımının "apart otel" fonksiyonunda olduğu değerlendirilmiştir.

Tüm bu varsayım temel alınarak, gelir yaklaşımı yöntemi uygulanmış; her ne kadar Serenity Suites İstanbul Airport Hotel toplamda 73 odalı olup hesaplamalar bu oda sayısı üzerinden gerçekleştirilmiştir. Bu çalışmada, bölgede benzer nitelikte hizmet veren konaklama tesisleri incelenmiş, söz konusu tesislerin kişi başı gecelik konaklama ücretlerine ilişkin piyasa bilgilerine ulaşılmıştır. Çevrede farklı türlerde (otel, hotel, motel, apart) birçok konaklama tesisi bulunmakla birlikte, analizlerde yapı tipi, hizmet seviyesi ve kullanım amacı açısından Serenity Suites İstanbul Airport Hotel'e benzer özellik gösteren tesisler emsal olarak değerlendirilmiştir.

Bölgede Yer Alan Konaklama Tesislerini Gösterir Emsal Krokisi



OTEL ANALİZİ	
OTEL BİLGİSİ	**ORTALAMA ODA FİYATI (1 KİŞİ/GECE) TL**
The G Hotels İSTANBUL	3.187
La Quinta by Wyndham İstanbul	4.042
İbis Istanbul West	3.101
Garden Room Suit Hotel	2.600

Otel Projesi İçin Yapılan Geliştirme Hesapları

- Değerleme konusu otel için gelir yöntemi kullanılmıştır. Tesis için nakit akım tablosunda 10 yıl boyunca faaliyette kalması planlanmıştır.
- 2025 yıllına ait gelir-gider verileri otel işletmesinden temin edilmiştir. Ancak taşınmazın tapu niteliği ve onaylı mimari projesinden farklı şekilde konaklama tesisine dönüştürülmesi nedeniyle, her iki yılda da dönüşüme ilişkin demirbaş alımları ve yenileme giderleri sabit giderlerin üzerinde bir seviyeye ulaşmıştır. Bu durum göz önünde bulundurularak, İndirgenmiş Nakit Akımları (İNA) tablosunda söz

konusu giderler sabit gider kategorisinde değerlendirilmiş ve uygun oran kullanılmıştır. Otel yıl boyu hizmet vermekte olup mevcut duruma göre 73 odalıdır.

- Doluluk oranı 2025 yılı için %72,39 olarak belirtilmiş olup hesaplamada doluluk oranı %72,39 alınmış, gelecek dönemlerde artacağı öngörülmüştür.
- Otel fiyatlarının oda-kahvaltı sistemi üzerinden belirleneceği öngörülmüştür. ***Müşteriden temin edilen bilgilere göre, 2025 yılı için ortalama oda fiyatı yaklaşık 2.887,-TL olarak kabul edilmiştir. Bölgede yer alan benzer nitelikteki otellerin gerçekleşen kiralama gelirleri incelenmiş olup, söz konusu birim fiyatın piyasa koşullarıyla uyumlu olduğu kanaatine varılmıştır.*** Gelecek dönemler için oda fiyatlarının; 2. ve 3. yıllarda %30, 4. ve 5. yıllarda %25, 6. yılda %20 ve izleyen yıllarda %15 oranında artacağı, bu artışların öngörülen enflasyon oranları doğrultusunda gerçekleşeceği varsayılmıştır.
- Tarafımızca yapılan araştırmalar ve tecrübelerimiz diğer gelirlerin oluşturduğu, konaklama gelirlerinin %10'u oranında olacağı varsayılmıştır.
- Tesisin kar marjının yıllık %65 olacağı öngörülmüş ve yıllar itibariyle bu değerde sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Emlak vergisi ve sigorta bedelinin geçmiş dönem verileri incelenmiş, emlak vergisi ve diğer verilerin giderinin toplam gelirlerin %7 oranında olacağı, sigorta giderinin toplam gelirlerin %10'u oranında olacağı, yenileme giderinin her yıl toplam gelirlerin %2'si oranında olacağı kabul edilmiştir.
- Otelin devam eden 10 yıl sonunda oluşan artık değer, tesisin kendisini % 6 kapitalizasyon oranı ile amorti edeceği öngörüsü ile belirtilenmiştir.
- Otel bünyesinde yer alan 2 adet Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki dükkan gelirleri raporumuz 7.1 bölümünde Pazar Yaklaşımı ile tespit edilmiş olup %4 kapitalizasyon oranı ile direkt kapitalizasyon yöntemi ile değerleri tespit edilmiştir.
- İndirgenmiş Nakit Akımları Tablosunda Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki 42,58 oranında oda sayısına sahip olması sebebiyle toplam yatırımın net bugünkü değerinden bu oran doğrultusunda yatırımın şirket payına düşen kısmı ve 2 adet dükkanın direkt kapitalizasyon yöntemi ile değerleri toplanarak Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. payına düşen kısmı hesaplanmıştır. İNA tablosu raporumuz ekinde sunulmuştur.

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

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU (SERENITY SUITES İSTANBUL AİRPORT HOTEL)

Açık Kalan Gün Sayısı	365
Oda Sayısı	73
Yatak Sayısı	146
Yıllık Oda Kapasitesi	26.645
Ortalama Gecelik Oda Fiyatı	2.887
Diğer Gelir Oranı	10,0%
Kapitalizasyon Oranı	6,0%
Yenileme Gideri Oranı	2,0%

		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
	YILLAR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
FAALİYET GÖSTERGELERİ											
Yıllık Oda Kapasitesi		26.645	26.645	26.645	26.645	26.645	26.645	26.645	26.645	26.645	26.645
Kapasite Kullanım Oranı (%)		72,39%	75,00%	80,00%	82,00%	84,00%	85,00%	85,00%	85,00%	85,00%	85,00%
Satılan Oda Adedi (Konaklama)		19.288	19.984	21.316	21.849	22.382	22.648	22.648	22.648	22.648	22.648
GELİRLER (TL)											
Oda Başına Konaklama Geliri (TL)		2.887,00	3753,10	4879,03	6098,79	7623,48	9148,18	10520,41	12098,47	13913,24	16000,23
Oda Fiyatı Yıllık Artış Oranı			30%	30%	25%	25%	20%	15%	15%	15%	15%
Toplam Konaklama Geliri (TL)		55.685.367	75.001.012	104.001.403	133.251.798	170.627.303	207.190.296	238.268.840	274.009.166	315.110.541	362.377.123
Otel Diğer Gelirler (TL)		5.568.537	7.500.101	10.400.140	13.325.180	17.062.730	20.719.030	23.826.884	27.400.917	31.511.054	36.237.712
İŞLETME GELİRLERİ (TL)		**61.253.904**	**82.501.113**	**114.401.544**	**146.576.978**	**187.690.033**	**227.909.326**	**262.095.724**	**301.410.083**	**346.621.596**	**398.614.835**
Olağan Dışı Gelirler (Artık Değer)											2.657.432.232,66
TOPLAM GELİRLER (TL)		**61.253.904**	**82.501.113**	**114.401.544**	**146.576.978**	**187.690.033**	**227.909.326**	**262.095.724**	**301.410.083**	**346.621.596**	**3.056.047.068**
İŞLETME GİDERLERİ (TL)											
GOP (%)	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%
Genel Faaliyet Giderleri (TL)		21.438.866	28.875.390	40.040.540	51.301.942	65.691.511	79.768.264	91.733.504	105.493.529	121.317.558	139.515.192
Emlak Vergisi ve Diğer Vergiler	7%	4.287.773	5.775.078	8.008.108	10.260.388	13.138.302	15.953.653	18.346.701	21.098.706	24.263.512	213.923.295
Sigorta Gideri	10%	6.125.390	8.250.111	11.440.154	14.657.698	18.769.003	22.790.933	26.209.572	30.141.008	34.662.160	39.861.483
SABİT GİDERLER (TL)		31.852.030	42.900.579	59.488.803	76.220.029	97.598.817	118.512.849	136.289.777	156.733.243	180.243.230	393.299.970
Yenileme Gideri (TL)	2%	1.225.078	1.650.022	2.288.031	2.931.540	3.753.801	4.558.187	5.241.914	6.028.202	6.932.432	61.120.941
TOPLAM GİDERLER (TL)		**33.077.108**	**44.550.601**	**61.776.834**	**79.151.568**	**101.352.618**	**123.071.036**	**141.531.691**	**162.761.445**	**187.175.662**	**454.420.912**
NET NET NAKİT AKIŞI (TL)		**28.176.796**	**37.950.512**	**52.624.710**	**67.425.410**	**86.337.415**	**104.838.290**	**120.564.033**	**138.648.638**	**159.445.934**	**2.601.626.156**

DEĞERLEME TABLOSU	
İndirgeme Oranı (%)	***30,00%***
Yatırımın Net Bugünkü Değeri (TL)	**376.627.600**
Yatırımın Net Bugünkü Yuvarlatılmış Değeri (TL)	**376.630.000**
Bakırcı Turizm Yatırım A.Ş. Payına Düşen Net Bugünkü Yuvarlatılmış Değeri (TL)	**218.445.400**

DİREK KAPİTALİZASYON YÖNTEMİ (DÜKKANLAR)	
Bakırcı Turizm Yatırım A.Ş. Payına Düşen Dükkanların Aylık Kira Geliri	71.750
Yıllık Toplam Net Gelir	861.000
Kapitalizasyon Oranı (%)	4,00%
TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ	**21.525.000,00**

SERENITY SUITES İSTANBUL AİRPORT HOTEL TOPLAM DEĞERİ	398.155.000 TL
SERENITY SUITES İSTANBUL AİRPORT HOTEL'İN BAKIRCI TURİZM YATIRIM A.Ş. PAYINA DÜŞEN TOPLAM DEĞERİ	239.970.400 TL

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

7.3. Maliyet Yaklaşımı ile Değeri Tespiti

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

BÖLÜM 8 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere taşınmazların fiziksel durumu ve fiili kullanımının konaklama tesis olması ve yasal tüm belgelerinin aldığı göz önünde bulundurularak Gelir Yaklaşımı ile değer tespiti yapılmıştır. Taşınmazların kat mülkiyeti tesis edilmiş olmasına rağmen değerleme çalışması her bir bağımsız bölüm için ayrı ayrı yapılmamıştır.

Buna göre otel işletmesinin net bugünkü değeri KDV hariç 398.155.000,-TL ve otel işletmesinin Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine düşen bugünkü değeri ise 239.970.400,-TL olarak hesaplanmıştır. Ayrıca, Pazar Yaklaşımı kapsamında yapılan değerlendirme sonucunda, taşınmazların Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine isabet eden aylık kira değeri bilgi amaçlı olarak 921.750,-TL/Ay olarak takdir edilmiştir.

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

Raporumuz içeriğinde; "5.5." ve "5.6." başlıkları altında belirtildiği üzere İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmazlar için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibariyle de herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

Yasal durum değerinde taşınmazların proje ve ruhsat alanları üzerinden değer takdir edilmiş olup rapora konu B Blok, 2 ve 3 nolu bağımsız bölümlerde yapılan büyümeler değerlemede dikkate alınmamıştır. İki bağımsız bölümde gerçekleştirilen büyümeler, mevcut ruhsat ve proje esaslarına uygun bir şekilde kolaylıkla dönüştürülebilir nitelikte olup, bu nedenle taşınmazlar açısından herhangi bir olumsuz durum teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.

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

Raporumuz içeriğinde; "5.2.1" başlığı altında belirtildiği üzere taşınmazların tapu kayıtlarında yapılan incelemelere göre; üzerinde devrini, değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar yapı kullanma izin belgesine sahip, kat mülkiyetine geçmiş bağımsız bölümlerdir.

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

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

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

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

Rapora konu taşınmazlar, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, tapu kayıtlarında Halkalı Mahallesi, ilgili idaresinde de Halkalı Merkez Mahallesi, Fatih Caddesi üzerinde yer alan 45 adet bağımsız bölümdür. Değerleme konusu gayrimenkullerden 2 ve 3 numaralı bağımsız bölümlerin tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım durumları birbiriyle uyumlu olup, geriye kalan 43 adet bağımsız bölümün tapu niteliği “daire” olmakla birlikte fiilen apart ünite olarak kullanıldığı tespit edilmiştir.

Gayrimenkullerin mülkiyet ve takyidatlarında yapılan incelemede;

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

Taşınmazlar üzerinde yer alan söz konusu beyanlar gayrimenkullerin devrini ve değerini etkileyecek nitelikte değildir.

Mülkiyeti Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ’ne ait olan bağımsız bölümlerin Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde şirketin portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

Gayrimenkullerin yasal gereklilikleri hakkında inceleme;

Tebliğin 22-1-b maddesinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur." denilmektedir. Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış olup Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden “Bina” başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

BÖLÜM 9 SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bakırcı GYO A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, tapu kayıtlarında Halkalı Mahallesi, ilgili idaresinde de Halkalı Merkez Mahallesi, Fatih Caddesi üzerinde yer alan 45 adet bağımsız bölümün Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine düşen kısmının piyasa değerinin 31.12.2025 tarihi itibari ile Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerleme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

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

9.2. Nihai Değer Takdiri

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

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

	TL
Otel İşletmesinin KDV Hariç Nihai Değeri (TL)	**398.155.000**
Otel İşletmesinin KDV Dahil Nihai Değeri (TL)	**477.786.000**
Otel İşletmesinin Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesine Düşen Kısmının KDV Hariç Nihai Değeri (TL)	**239.970.400**
Otel İşletmesinin Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesine Düşen Kısmının KDV Dahil Nihai Değeri (TL)	**287.964.480**

- *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.*

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