



KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

**İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi, Merkez
Mahallesi, 12648 parsel Üzerinde Bulunan,
B Blok 32 nolu Bağımsız Bölüm Numaralı
Ofis
Öİ-2025.0265**

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden	Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Talep Tarihi ve Sayısı	24.11.2025
Değerleme Konusu Gayrimenkul	İstanbul İli, Kağıthane ilçesi, Merkez Mah, 12648 Parselde kain Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'e ait B Blok, 32 numaralı ofis
Gayrimenkulün Adresi	Merkez Mahallesi, Bağlar Caddesi, B Blok, No: 14 B / 32 Kağıthane/İSTANBUL
Değerleme Tarihi	24.12.2025
Rapor Tarihi Ve Numarası	30.12.2025 Öİ-0265
İmar Durumu	1/1000 Ölçekli Kağıthane 1.Etap Uygulama İmar Planı kapsamında kalmakta olup detay bilgi rapor içerisinde verilmiştir.
Arsa Yüzölçümü	14235,30 m2
Yapılaşmaların Kapalı Alanı	Parsel üzerinde A,B,C,D bloklar yer almaktadır.
Değerlemeyi Yapan Uzman	Mehmet POSPOR (SPK Lisans No: 408456 - Değerleme Uzmanı)
Değerlemeyi Kontrol Eden	Mehmet EMİN KIZILBOĞA (SPK Lisans No: 401040 – Denetmen)
Sorumlu Değ. Uzmanı	Davut Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU (SPK Lisans No: 400131, Sorumlu Değerleme Uzmanı)

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Levent Mahallesi, Cömert Sokak, Yapı Kredi Plaza Sitesi, B Blok, No:1B,, 10.Kat, No:26, Beşiktaş/İstanbul

İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 12648 Parsel’de yer alan B blok, 32 numaralı "Ofis" vasıflı taşınmazın Cari Pazar Değeri incelenmiş, gerekli tüm araştırmalar ve analizler Değerleme Uzmanımız Mehmet POSPOR(SPK No:408456), Mehmet EMİN KIZILBOĞA (SPK Lisans No: 401040 – Denetmen) ve Davut Cüneyt ÖZİRİFAİOĞLU (SPK Lisans No: 400131) tarafından yapılmıştır. Bu inceleme ve analizler sonucunu oluşturan değerleme raporu bu mektup ekinde sunulmuştur.

Rapor tarihi olan 03.12.2025 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; Değerleme konusu İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 12648 Parsel’de yer alan B blok, 32 numaralı "Ofis" vasıflı taşınmaz için takdir edilen pazar değeri raporumuz sonunda sunulmuştur.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.

1- DOĞRULUK BEYANI

Mesleğimiz ve kurumsal kimliğimiz/kültürümüz doğrultusunda ifade ederiz ki;

- Bu raporda bulunan ifadeler gerçek ve doğrudur.
- Analizlerimiz, fikirlerimiz ve bunların sonuca bağlanması ile raporun hazırlanması Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca ve Uluslararası Değerleme Standartları'nın belirlediği kurallar çerçevesinde yapılmıştır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkulü şahsen yerinde inceledik Bilgi ve belgelerini birlikte gördük ve yorumladık. Bu yorumlama edindiğimiz bilgi bulgulara dayalı, bizim kişisel, tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerimiz ve fikirlerimizin sonuçlarıdır.
- Bu raporda ifade edilenler, önceden belirttiğimiz varsayım ve hipotetik koşullarla kısıtlıdır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkulün mülkiyet hakkını elinde bulunduranlara, üzerine proje geliştirenlere, mülkiyet hakkını elde edeceklerle, mülkü kiralamak isteyenlere bu görevle ilgili taraflara karşı önyargımız olmadığı gibi, bu kişilerden güncel veya geleceğe dönük maddi çıkarımız ve beklentimiz bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak geliştirdiğimiz analizler, fikirler ve sonuçları önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bilgilendirilmesine bağlı değildir.
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız ücret;
 - Önceden saptanmış bir değer veya değerın müşterinin amaçlarını gözeten yönünün geliştirilip rapor edilmesi,
 - Değer takdirinin miktarı,
 - Öngörülen bir sonucun elde edilmesi,
 - Değerlemenin tasarlanan kullanımı ile doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesi konularına bağlı değildir.
- Bu rapor şirketimizin vizyonuna, sahip olduğu değerlere, şirketimiz ve değerleme mesleğinin etik kurallarına bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

Bu beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1

1-RAPOR BİLGİLERİ:

- 1-1 Rapor Tarihi Ve Numarası
- 1-2 Rapor Türü
- 1-3 Raporu Hazırlayanlar İle Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı
- 1-4 Değerleme Tarihi Ve Değer Kavramı
- 1-5 Dayanak Sözleşmesi

BÖLÜM 2

2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

- 2-1 Şirketin Unvanı Ve Adresi
- 2-2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler Ve Adresi
- 2-3 Müşteri Talebinin Kapsamı Ve Sınırlamaları

BÖLÜM 3

3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

- 3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu Ve Tanımı
- 3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,
- 3-3 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb Dokümanlar
- 3-4 Gayrimenkulün Tapu Tetkiki, Takyidatlar, Son Üç Yıllık Alım Satım İşlemleri, Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler
- 3-5 Takyidatın Gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatına Göre Engel Teşkil Edip Etmediği,
- 3-6 Değerlemesi Yapılan Projenin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp, Alınmadığı, Belgelerin Mevcut Olup Olmadığı (Onaylı Mimari Proje, Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanım İzin Belgesi, İşletme Ruhsatı)
- 3-7 Projenin GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup, Olmadığı Hakkında Bilgi
- 3-8 Değerlemesi Yapılan Proje İle İlgili Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

- 4-1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler
- 4-2 Mevcut Ekonomik Koşulların Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verileri
- 4-3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Ve Sınırlayan Faktörler
- 4-4 Gayrimenkulün Yapısal İnşaat (Fiziksel) Özellikleri Ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

- 4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4-6 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar, Kısıtlamalar Ve Kullanılma Nedenleri
- 4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler
- 4-7–1 Olumlu Faktörler
- 4-7–2 Olumsuz Faktörler
- 4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler Ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri
- 4-9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri
- 4-10 Nakit / Gelir Akımları Analizi
- 4-11 Maliyet Oluşumları Analizi
- 4-12 Benzer Satış Örneklerinin Tanımı, Satış Bedelleri. Bunların Seçilmesinin Nedenleri Ve Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması
- 4-13 Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler
- 4-14 Gayrimenkulün Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4-15 En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi
- 4-16 Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar
- 4-17 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

BÖLÜM 5

5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

- 5–1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması
- 5–2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar Ve Gerekçeleri
- 5–3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş
- 5-4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

BÖLÜM 6

6- SONUÇ

- 6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 6-2 Nihai Değer Takdiri
- 6-3 Konu Gayrimenkulün Geçmiş Yıllarda Değerlemesinin Yapılıp Yapılmadığı

EKLER

BÖLÜM 1:**RAPOR BİLGİLERİ****1.1 Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 24.11.2025 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 30.12.2025 tarihinde Öİ-2025.0265 rapor numarası tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu Rapor Formatı: SPK 31.08.2019 Tarih ve III-62.3 sayılı Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ ekinde belirtilen Formatı ve SPK'nın ilgili düzenlemeleri (III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği, III-62.1 Sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ,) kapsamındadır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar İle Sorumlu Değerleme Uzmanının Ad-Soyadı

Bu değerleme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerleme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Bu rapor, şirketimiz Değerleme Uzmanlarından Mehmet POSPOR (SPK Lisans No: 408456) tarafından hazırlanmış olup, Mehmet EMİN KIZILBOĞA (SPK Lisans No: 401040 – Denetmen) ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Davut Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU (SPK Lisans No: 400131) tarafından kontrol edilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Bu değerleme raporu için 24.12.2025 tarihinde çalışılmaya başlanmış ve 30.12.2025 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

Bu raporda geçerli olan değer kavramı; UDES'in 1 nolu standardında tanımlanan “ Pazar değeri ” dir. “UDS 1 Pazar Değeri Esaslı Değerleme” standardında Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır

Tanımın Unsurları:

Pazarlama : Uygun bir pazarlama,

Alıcı ve satıcı : Birbirinden bağımsız ve istekli,

Ortam : Herhangi bir zorlamanın olmadığı, alım satıma etki edecek herhangi bir ilişkinin bulunmadığı,

Hareket tarzı : Bilgili, basiretli ve iyi niyetli,

Zaman : Değerleme tarihi

Değer : Bu şartlar altında el değiştirme tahmini tutarıdır.

Çalışma 5 gün sürmüş olup, yürürlüğe giriş tarihi 30.12.2025'dir. Hesaplamalarda, açıklamalarda ve projeksiyonlarda para birimi olarak USD ve TL birlikte kullanılmıştır

1.5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 24.11.2025 tarihli sözleşme ve talep hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2:

ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

2.1 Değerleme Şirketin Unvanı ve Adresi

Şirketimiz (Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.), 03.12.2004 tarihinde, İstanbul Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesi'ne göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuş olup, ödenmiş sermayesi 3.500.000.- TL dir. Adresi: Gayrettepe Mahallesi, Yıldız Posta Caddesi, Evren Sitesi, C Blok, Kat:2, No:32/1/5 Beşiktaş/İstanbul'dur.

Şirketimiz, İstanbul'da, altı değerlendirme uzmanının bir araya gelmesiyle kurulmuş olup 18.03.2005 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler" listesine, 24.06.2010 tarihinde ise Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu (BDDK) tarafından "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşlar" listesine alınmıştır. Faaliyet konusu: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak, bu değeri etkileyen gayrimenkulün niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde belirlemek, gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı haklara ilişkin hukuksal, mali ve bilimsel danışmanlık vermektir.

Şirketimiz İstanbul merkezli olmakla birlikte 9 ayrı bölge müdürlüğü ile Türkiye'nin tamamına yaygın personel ve bağımsız değerlendirme uzmanları ile hizmet vermektedir.

Şirketimiz sadece değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermektedir. Şirketimiz; Ülkemizdeki Gayrimenkul, İnşaat, Finans, Muhasebe, Denetim ve Sermaye Piyasası konularında gerçekleşen yasal ve yapısal değişikliklere paralel olarak, Gayrimenkul, Makine ve Teçhizat Değerlemesi yapan kurumlara duyulan ihtiyacı gidermek üzere kurulmuştur. Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., gerçek ya da tüzel kişilerce talep edilen değerlendirme hizmetini; uluslararası standartlarda, Ülkemiz Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Bağımsız, Tarafsız, Güvenilir, sorumluluk içeren, bilimsellik ve mesleki yetkinlik taşıyan tarzda yapmayı amaçlamıştır. Sunduğu hizmeti hızlı sunmak, verilerini doğru, güvenilir kaynaklardan almak, elde ettiği bilgileri mesleki bilgi ve tekniklerle analiz ederek yorumlamak, gerçekçi tahminlerde bulunarak güvenle kullanılabilir veri haline getirmek amacındadır. Şirketin nihai amacı ise, uluslararası düzeyde yetkin ve bilinen kuruluş olmaktır.

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerlendirme raporu Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır. Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ticaret siciline göre 24.12.1996 tarihinde kurulmuş olup Levent Mahallesi, Cömert Sokak, Yapı Kredi Plaza Sitesi, B Blok, No:1B,, 10.Kat, No:26, Beşiktaş/ İstanbul adresinde kayıtlıdır. Ödenmiş sermayesi 1.000.000.000.TL'dir.

Ortağın Adı-Soyadı/Ticaret Ünvanı	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)	Oy Hakkı Oranı (%)
ORHUN KARTAL	646.393.496,64	64,64	64,64
HEDEF PORTFÖY LOTUS SERBEST FON	73.405.487,92	7,34	7,34
Diğer	280.201.015,44	28,02	28,02
TOPLAM	1.000.000.000	100	100

Ticaret Sicil Bilgileri**UNVAN**

Koray GYO Anonim Şirketi

ADRES

Levent Mahallesi, Cömert Sokak, Yapı Kredi Plaza Sitesi, B Blok, No:1B,, 10.Kat, No:26, Beşiktaş/ İstanbul

TESCİL TARİHİ

Aralık 1996

İLAN

Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi: -

SİCİL NUMARASI

359254

MERSİS NUMARASI

0937010013000015

TİCARET SİCİL MEMURLUĞU

İstanbul

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı

Bu değerleme raporu; mülkiyeti Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ye ait olan İstanbul ili, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 12648 parsel üzerinde bulunan, B Blok, 32 numaralı taşınmazın günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası cinsinden nakit veya karşılığı satış değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanan değerleme raporudur.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

BÖLÜM 3:
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER**3.1 Gayrimenkulün Yeri-Konumu ve Tanımı**

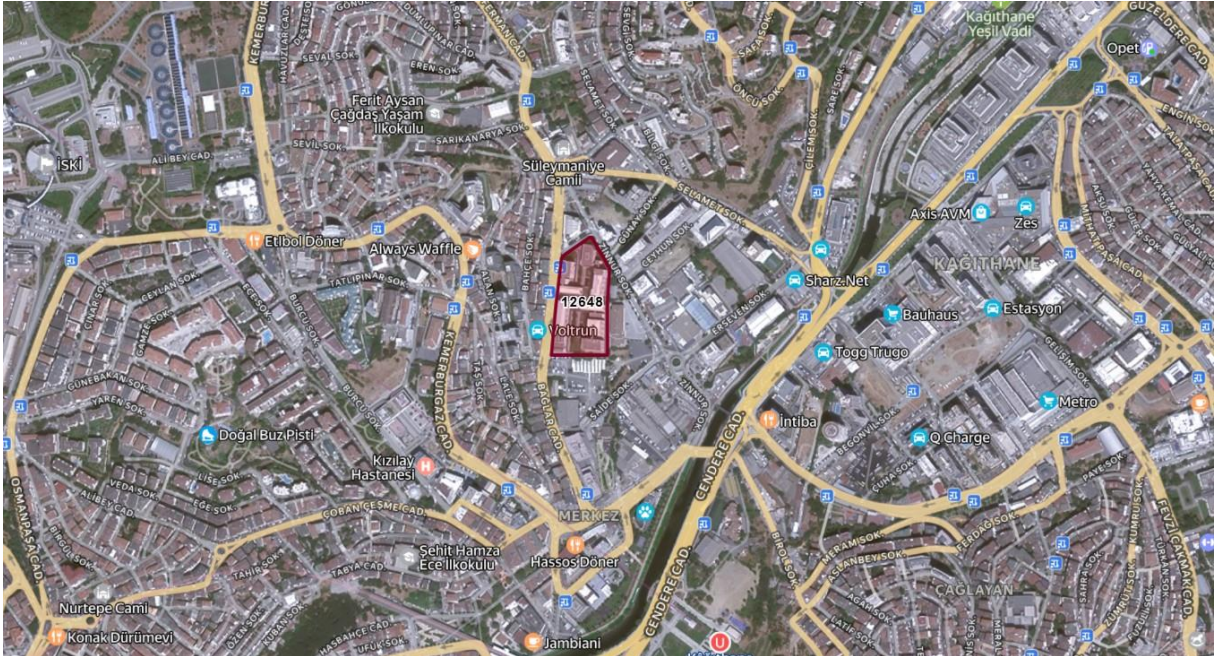
Değerleme konusu mülk İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, Bağlar Caddesi üzerinde konumlu Kağıthane Ofispark Sitesi içerisinde, B Bloкта 7.normal katta konumlu 32 bağımsız bölüm numaralı ofistir. Ana arter nitelikli Anadolu Caddesi üzerinde Kağıthane merkez istikametinde ilerlerken devamında Erseven Sokak kullanılarak Bağlar Caddesine girilerek konu mülke ulaşım sağlanır. Konu mülkün bulunduğu bölge zemin üstü 4-5 katlı bitişik ve ayrık nizamlı eski ve yeni binalardan oluşmaktadır.

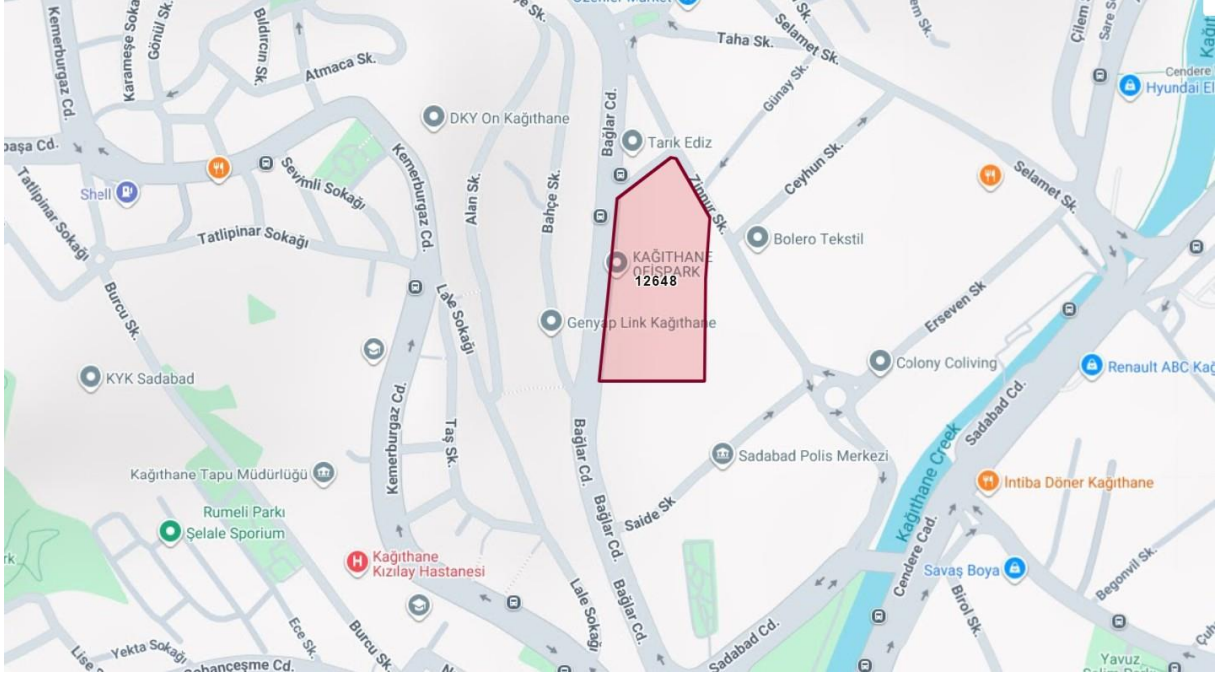
Konumu itibari ile orta gelir grubuna mensup kişiler tarafından oturma amaçlı tercih edilmekte olup bölge geneli kısmen eğimli bir yapıdadır. Bölgedey yer alan sanayi imarlı arsaların ise ofis projelerine dönüştüğü tespit edilmiştir. Konu mülkün yakın çevresinde Süleymaniye Camii, Ali Fuat Cebesoy İlkokulu, Kağıthane Kaymakamlığı ile semt parkları bulunmaktadır. Bölgenin alt yapı ve ulaşım olanakları iyi seviyededir.

(Uavt: 1876963172)

Yakın konumlu önemli röper noktaları

- Cendere Caddesi yaklaşık 500 metre
- Kağıthane Belediyesi Sadabad Kültür Merkezi yaklaşık 500 metre





3.2 Gayrimenkulün Tapu Bilgileri

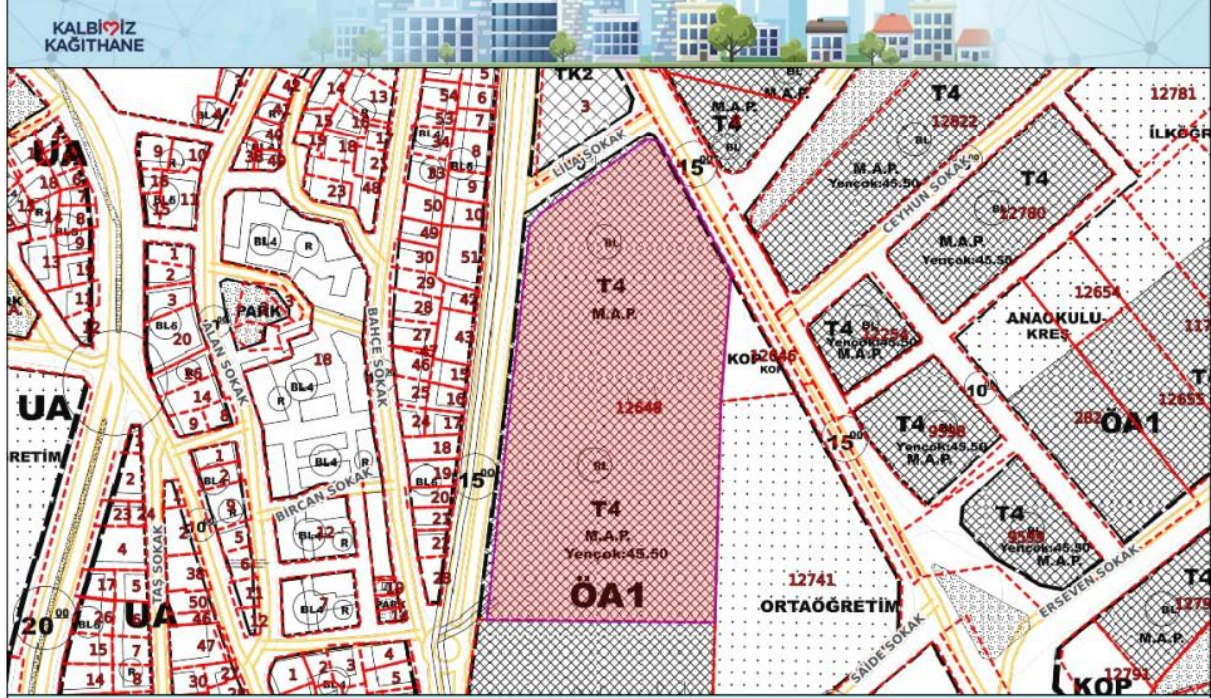
İli	İstanbul
İlçesi	Kâğıthane
Mahallesi / Köyü	Merkez
Mevkii	-
Pafta	6
Ada	0
Parsel	12648
Yüzölçümü	14.235,30 m ²
Bağımsız Bölüm No	32
Blok	B
Kat	7
Nitelik	Ofis
Arsa Payı	25448/1581700
Cilt	212
Sayfa	21019
Tarih	07.09.2021
Yevmiye	21879
Hisse	Tam
Malik	KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)

3-3 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb Dokümanlar

Gayrimenkulün Tapu bilgileri mülk sahiplerince tarafımıza sunulmuş olup, raporumuz ekindedir. Diğer Plan, proje, ruhsat ve yapılaşma hakkında bilgiler raporumuzun ekinde sunulmuştur.

İmar Durumu:

Kağıthane Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden şifahi alınan bilgiye göre konu mülkün yer aldığı parsel; 16.06.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kağıthane 1.Etap Uygulama İmar Planına göre Blok nizam, Hmax:45,50 m, Kaks: 2,00, Taks:0,40 avan proje uygulamalı T4 Ticaret alanında kalmaktadır. Parselin yola terkinin olmadığı ifade edilmiş olup yeni yapılaşma durumunda otopark ihtiyacının parsel bünyesinde sağlanması gerektiği ve doğalgaz bölge regülatörü ve çelik hatları kuşağında kaldığından İGDAŞ kurum görüşü alınmadan uygulama yapılamayacağı beyan edilmiştir.



02/12/2025 Tarihli İmar Durumu Bilgileri

Mahalle	Pafta	Ada	Parsel	Alan *
MERKEZ	247Dy-IVa	-	12648	14,235.11 m ²
İdari Mahalle		Cadde / Sokak		Kapı No
MERKEZ		LİLA, BAĞLAR		-

02/12/2025 Tarihli İmar Durumu Bilgileri

Mahalle	Pafta	Ada	Parsel	Alan *
MERKEZ	247Dy-IVa	—	12648	14,235.11 m²
İdari Mahalle		Cadde / Sokak		Kapı No
MERKEZ		LİLA, BAĞLAR		-
Plan Adı	KAĞITHANE 1. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI			
Plan Ölçeği	1 / 1000		Tasdik Tarihi	16/06/2007
Fonksiyon Adı	T4 TİCARET ALANI		İnşaat Nizamı	BLOK NİZAM
Ön Bahçe	-		Bina Yüksekliği	Yençok:45.50
Yan Bahçe	-		Taks	max:0,40
Arka Bahçe	-		Kaks (Emsal)	max:2,00

*DOĞALGAZ BÖLGE REGÜLATÖRÜ VE ÇELİK HATLARI KUŞAĞINDIR. İGDAŞ KURUM GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ

Resmi İncelemeler:**Mimari proje**

Webtapu sisteminde taşınmazın bulunduğu binaya ait 26.02.2010 onay tarihli 2010/2863 nolu kat irtifakına esas mimari proje incelenmiştir. İncelenen projeye göre taşınmazın bulunduğu B blok 2 bodrum + zemin + 7 normal kat olmak üzere toplam 10 katlı olarak projelendirilmiştir. Binada bodrum katlarda binaya ait ortak alanlar, zemin katta 8 adet mağaza/ofis, 1.normal kattan 4.normal kata kadar her katta 5er adet ofis, 5.normal katta 2 adet ofis, 6-7.normal katlarda 1er adet ofis olmak üzere toplamda 32 adet bağımsız bölüm kayıtlıdır.

Değerleme konusu 32 nolu bağımsız bölüm B bloğun 7.normal katında ve katta konumlu tek ofistir. Taşınmaz projesine göre tek hacimden oluşmakta olup yaklaşık 380 m2 alanlıdır.

Mahallinde yapılan incelemelere göre, konu taşınmaz mimari projesiyle konum olarak uyumlu olup, alan olarak uyumlu değildir. Taşınmazın projesinden farklı olarak kat yüksekliğinden faydalanmak sureti ile çelik konstrüksiyon malzemeden inşa edilmiş yaklaşık 240 m2 alanlı asma kat mahalli oluşturulduğu görülmüştür.

Söz konusu aykırılıklar projesine uygun hale dönüştürülebilir niteliktedir.

Taşınmazın projesine göre kat brütü 539 m2 olarak hesaplanmıştır.

a-) Arsa Özellikleri:

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu 12648 no.lu parsel düz bir topoğrafik arazi üzerinde, amorfik bir geometrik şekle sahiptir.

Baz alınan verileri aşağıda belirtilmiştir.

- ✓ Fiziki Şekli: Amorfik
- ✓ Alanı ; 14235,30 m² yüzölçümlüdür.
- ✓ Bölgenin trendleri ; Bölge iskan mıntıkası şeklinde teşekkülünü tamamlamıştır. Ancak eski sanayi parsellerinin ofis projelerine dönüştüğü görülmektedir.
- ✓ Parselin üzerinde 4 bloktan oluşan Kâğıthane Ofispark Sitesi bulunmaktadır.

b-) Ana Yapı Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Ofispark Sitesi "9 KATLI A BLOK 10 KATLI B BLOK 9 KATLI C BLOK 10 KATLI D BLOKDAN İBARET B.A.K.BİNA" vasıflı olup 14.235,30 m2 yüzölçümlü, 0 ada 12648 parsel üzerinde konumludur. Parsel üzerinde A,B,C ve D olmak üzere 4 adet blok bulunmakta olup değerleme konusu taşınmazın bulunduğu B blok parselin güney doğusunda konumludur. A blokta 14 adet, B blokta 32 adet, C blokta 15 adet, D blokta 15 adet olmak üzere proje bünyesinde toplam 76 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu B blok, blok nizam yapı düzeninde, betonarme karkas tarzda 2 bodrum + zemin + 7 normal kat olmak üzere toplam 10 katlı olarak inşa edilmiştir. Binada bodrum katlarda binaya ait ortak alanlar, zemin katta 8 adet mağaza/ofis, 1.normal kattan 4.normal kata kadar her katta 5er adet ofis, 5.normal katta 2 adet ofis, 6-7.normal katlarda 1er adet ofis olmak üzere toplamda 32 adet bağımsız bölüm kayıtlıdır. Bina dış cephesi mantolamalı olup kompozit panel kaplamalıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden site içerisinden verilmiştir.

c-) Bağımsız Bölüm Özellikleri

Değerleme konusu 32 nolu bağımsız bölüm B bloğun 7.normal katında ve katta konumlu tek ofistir. Taşınmaz projesine göre tek hacimden oluşmakta olup yaklaşık 380 m2 alanlıdır. Mahallinde taşınmazın ofis olarak kullanıldığı ve ihtiyaca göre bölümlendirildiği görülmüştür. Ayrıca taşınmazın irtifasından faydalanmak sureti ile çelik konstrüksiyon malzemedan inşa edilmiş yaklaşık 240 m2 alanlı asma kat mahalli oluşturulduğu görülmüştür. Taşınmaz mahallinde toplam yaklaşık 620 m2 alanlıdır. Ofis mahallerinde zemin seramik, duvarlar saten boya ile kaplıdır. Mutfak hacminde zemin seramik döşeli, duvarlar kısmen saten boyalı, kısmen seramik kaplı olup granit tezgah ve hazır ahşap mutfak dolapları bulunmaktadır. Islak yüzeyli hacimlerde zemin ve duvarlar seramik döşeli olup, vitrifiye tamdır. Taşınmazın kat brütü 539 m2 olarak hesaplanmıştır.

3-4 Gayrimenkulün Tapu Tetkiki, Takyidatlar, Son Üç Yıllık Alım Satım İşlemleri, Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Web Tapu portalından elektronik ortamda 28.11.2025 tarih ve saat 14:35 itibarıyla alınan ve rapor ekinde yer alan Tapu Kayıt Belgesi'ne göre taşınmaz üzerinde aşağıda yer alan takyidat bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde:

-KM ne Çevrilmiştir. (18.01.2013 tarih, 1071 yevmiye)
- Yönetim Planı : 19/10/2010 (21.10.2010 tarih, 12188 yevmiye)

Şerhler Hanesinde:

- TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU LEHİNE 9657 NOLU TRAFİ MERKEZİ VE GEÇİŞ YERİ İÇİN SENELİĞİ 1 LİRADAN 99 YIL MÜDDETLERİ KİRA ŞERHİ 18/07/1986 YEV:2822 (18.07.1986 tarih, 2822 yevmiye)
- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 YILLIĞI 1 TL.DEN) (08.12.2009 tarih, 18420 yevmiye)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- Herhangi bir hak ve mükellefiyet kaydı bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

- Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.

*Son üç yıl içerisinde taşınmazın mülkiyet bilgilerinde bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

3-5 Takyidatın Gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatına Göre Engel Teşkil Edip Etmediği,

Yürürlükteki mevzuata göre Gayrimenkulün GYO portföyüne "Binalar" başlığı altında alınmasında engel bulunmadığı değerlendirilmiştir.

3-6 Değerlemesi Yapılan Projenin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp, Alınmadığı, Belgelerin Mevcut Olup Olmadığı (Onaylı Mimari Proje, Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanım İzin Belgesi, İşletme Ruhsatı)

YAPI RUHSATI: Kağıthane Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde, tarafımıza dijital ortamda gösterilen ana gayrimenkule ait işlem dosyasında yapılan araştırmada, 03.06.2009 tarih, 2/25 sayılı yeni yapı ruhsatı (B Blok için, yol kotu altı 2 kat, yol kotu üzeri 8 kat, toplamda 19 adet bağımsız bölüm ve 17.013,22m2 brüt alan için verilmiş), 02.07.2010 tarih 3/66 sayılı tadilat ruhsatı (B Blok için, yol kotu altı 2 kat, yol kotu üzeri 8 kat, toplamda 32 adet bağımsız bölüm ve 17.013,22m2 brüt alan için verilmiş), 16.05.2012 tarih 3/78 sayılı tadilat ruhsatı (B Blok için, yol kotu altı 2 kat, yol kotu üzeri 8 kat, toplamda 32 adet bağımsız bölüm ve 17.013,22m2 brüt alan için verilmiş) görülmüştür.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ: Kağıthane Belediyesi İmar Arşivinde incelenen taşınmaza ait dosya içerisinde 12.10.2012 tarih, 3/36 nolu yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. İskan (B Blok için, yol kotu altı 2 kat, yol kotu üzeri 8 kat, toplamda 32 adet bağımsız bölüm ve 17.013,22m2 brüt alan için verilmiş) incelenmiştir.

CEZAI TUTANAK: Kağıthane Belediyesi İmar Arşivinde incelenen taşınmaza ait dosya içerisinde taşınmazın değerlemesini etkileyecek herhangi bir cezai tutanak-zabıt-menfi duruma rastlanmamıştır.

Ruhsatlar

Ruhsat	Tarih	Nosu	B Blok Alanı m ²
Ruhsat (Yeni Yapı)	03.06.2009	2/25	17.013,22 m2
Ruhsat (Tadilat)	02.07.2010	3/66	17.013,22 m2
Ruhsat (Tadilat)	16.05.2012	3/78	17.013,22 m2

Yapı Kullanma İzin Belgesi

YKİB	Tarih	Nosu	B Blok Alanı m ²
Y.K.İ.B	12.10.2012	3/36	17.013,22 m2

3-7 Projenin GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup, Olmadığı Hakkında Bilgi

Yürürlükteki mevzuata göre binanın mevcut haliyle de GYO portföyüne "Binalar" başlığı altında alınmasında engel bulunmadığı görüşündeyiz.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na ilişkin Esaslar Tebliği 22.madde b bendinde "*Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur*" belirtmesi bulunmakta olup konu taşınmazın ilgili duruma uyumlu olması nedeniyle GYO Portföyüne ofis olarak alınmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı değerlendirilmiştir.

3-8 Değerlemesi Yapılan Proje ile ilgili Denetimlerde bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.

Değerlemesi yapılan gayrimenkul 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'una tabi olup, işlemlerinin tamamlanmış olduğu tespit edilmiştir.

Değerlemesi yapılan taşınmazın yapı denetim işlemleri Temeltaş Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

Adres: Alemdağ Caddesi, Masaldan İş Merkezi, No: 46, Üsküdar/İstanbul

BÖLÜM 4: DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE, İLİŞKİN ANALİZLER**4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler**

Kağıthane, Kağıthane İlçesi, Karadeniz'i, Marmara denizine birleştiren ve Asya ile Avrupa kıtalarını birbirinden ayıran yer yüzünün önemli sularından biri İstanbul boğazının batısında, Avrupa yakasında bulunmaktadır.

İstanbul'un geç dönem yerleşimlerinden olan Kağıthane ve çevresindeki mahalleler, 1989 yılına kadar Şişli İlçesinin birer mahallesi konumunda idi. Kağıthane 1989 yılında Şişli İlçesi'nden ayrılarak ilçe yapılmıştır.

Kağıthane İlçe alanı yönetsel bakımdan, kuzeyden Şişliye bağlı Ayazağa, güney ve güney doğudan Şişli topraklarıyla çevrilidir. İlçe kuzey doğuda Beşiktaş, güney batıda Beyoğlu, batı ve kuzey batıda da Eyüp ilçelerine komşudur.

İstanbul boğazını Boğaziçi ve Fatih Sultan Mehmet köprüleriyle aşan otoyollardan ilki ilçenin güneyinden, ikincisi ise kuzeyinden geçmektedir. Bunlardan 01 (E5) Otoyolu güneyde Şişli İlçesi'yle sınır oluşturur. 02 (TEM) Otoyolu ise Kağıthane İlçesi'nin kuzey kesiminde doğu-batı doğrultusunu izler. Okmeydanı ve Hasdal Kavşakları arasında uzanan bir başka otoyolda 01 ve 02 Otoyollarını birbirine bağlar.

İlçede 19 Mahalle, 146 Cadde ile 1957 sokak bulunmaktadır. İlçe Nüfusu, 2008 yılı Adrese Dayalı Nüfus kayıt Sistemine göre 418.229 kişi olup, erkek sayısı 211.668 ve kadın sayısı 206.561dir.

2000 yılı nüfus sayımında ise ilçe nüfusu, 345 239 olup, km² başına düşen nüfus (Yoğunluk) : 24.660 dir. Yaklaşık Nüfus ve Muhtarlık Kayıtlarındaki nüfus oranı 449389'dir.

4.2 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

Temel ekonomik büyüklüklere dair Maliye Bakanlığı Bütçe ve Mali Kontrol Genel Müdürlüğü verileri kullanılmıştır.

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER

Reel Kesim

GSYH (Yıllık Reel Yüzde Değişim)

GSYH (Cari Fiyatlarla, Milyon TL)

GSYH (Milyon \$)

Takvim Etkisinden Arındırılmış Sanayi Üretim Endeksi
(2021=100, Yıllık Yüzde Değişim)

İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı

Temmuz

Ağustos

Eylül

Ekim

5,2

7,3

2,9

74,2

73,5

74,0

74,2

İşgücü

İstihdam (Bin Kişi)

İşgücüne Katılım Oranı

İşsizlik Oranı

Tarım Dışı İşsizlik Oranı

33.088

33.420

32.697

54,3

55,0

53,8

8,3

8,5

8,6

-

-

-

Dış Ticaret ve Ödemeler Dengesi

Cari İşlemler Dengesi (Milyon \$)

Cari İşlemler Dengesi / GSYH

Dış Ticaret Dengesi (Milyon \$)

İhracat (FOB, Milyon \$)

İthalat (CIF, Milyon\$)

Doğrudan Yabancı Yatırım (DYY) Net (Milyon \$)

Portföy Yatırımları Net (Milyon \$)

Diğer Yatırımlar Net (Milyon \$)

1.705

5.455

-4.661

-2.806

24.910

21.729

31.381

25.940

-1.534

-986

-5.097

662

-12.473

-1.582

Kamu Maliyesi

Merkezi Yönetim Bütçesi (Dönem Sonu, Birikimli, Milyon TL)

Gelir

Gider

Faiz Dışı Gider

Denge

Faiz Dışı Denge

1.096.914

1.288.072

1.021.358

1.120.775

1.191.367

1.331.001

986.188

1.011.636

1.094.380

-23.862

96.705

-309.643

110.726

276.436

-73.022

Merkezi Yönetim Bütçesi (GSYH'ye Oran)

Denge

Faiz Dışı Denge

Merkezi Yönetim Toplam Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)

12.046,5

12.477,1

12.964,0

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER**Temmuz** **Ağustos** **Eylül** **Ekim**

GSYH'ye Oran

Merkezi Yönetim İç Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL) 6.885,1 7.251,4 7.593,5

GSYH'ye Oran

Merkezi Yönetim Dış Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL) 5.161,4 5.225,7 5.370,5

GSYH'ye Oran

Mali Piyasalar

Bankacılık Sektörü

Sermaye Yeterlilik Oranı (Yüzde)

18,2 18,3

Yabancı Para Net Genel Pozisyonu (Milyon \$)

1.695 1.577 1.977

Takipteki Alacaklar / Toplam Krediler (Yüzde)

2,2 2,2

Parasal Büyüklükler (Dönem Sonu, Milyon TL)

M2 (Yıllık Yüzde Değişim)

40,1 36,5 37,7

M3 (Yıllık Yüzde Değişim)

42,9 38,7 39,1

Kredi Hacmi (Milyar TL)

19.924 20.550 21.032

Faiz Oranları (Yüzde)

TCMB Gecelik Borç Alma Faiz Oranları

41,50 39,00 39,00

TCMB Gecelik Borç Verme Faiz Oranları

46,00 43,50 43,50

TCMB 1 Hafta Vadeli Repo Faiz Oranları

43,00 40,50 40,50

TCMB Ağırlıklı Ortalama Fonlama Maliyeti

43,00 43,00 40,50

Merkez Bankası Döviz Rezervleri (Dönem Sonu, Milyon \$)

86.625 91.031 86.699

Fiyatlar ve Kurlar

TÜFE (2003=100, Dönem Sonu, Yıllık Yüzde Değişim)

33,52 32,95 33,29 32,87

TÜFE (2003=100, Aylık Yüzde Değişim)

2,06 2,04 3,23 2,55

Yİ-ÜFE (2003=100, Dönem Sonu, Yıllık Yüzde Değişim)

24,19 25,16 26,59 27,00

Yİ-ÜFE (2003=100, Aylık Yüzde Değişim)

1,73 2,48 2,52 1,63

Ortalama Dolar Kuru (TL)

40,11 40,73 41,22 41,73

Dönem Sonu Dolar Kuru (TL)

40,50 40,97 41,50 41,90

Dönem Sonu Euro Kuru (TL)

46,77 47,74 48,65 48,66

Kaynak: <https://www.hmb.gov.tr/bumko-ekonomik-gostergeler>

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör mevcut değildir.

4-4 Gayrimenkulün Yapısal İnşaat (Fiziksel) Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu 12648 no.lu parsel düz bir topoğrafik arazi üzerinde, amorfik bir geometrik şekle sahiptir.

Baz alınan verileri aşağıda belirtilmiştir.

- ✓ Fiziki Şekli: Amorfik
- ✓ Alanı ; 14235,30 m² yüzölçümüdür.
- ✓ Bölgenin trendleri ; Bölge iskan mıntıkası şeklinde teşekkülünü tamamlamıştır.
- ✓ Parselin üzerinde 4 bloktan oluşan Kağıthane Ofispark Sitesi bulunmaktadır.

4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler

Gayrimenkul mahallinde taşınmaz ile ilgili yapılan tespitler firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlarından temin edinilen belgeler karşılaştırılarak edinilen sonuçlar ile değerlendirilmiştir. Bu bağlamda;

Elektrik	:Mevcut
Su	:Mevcut
Kanalizasyon	:Mevcut
Jeneratör	:Mevcut
Su Deposu	:Mevcut
Hidrofor ve Pompalar	:Mevcut
Isıtma-Soğutma Sistemi	:Mevcut
Klima Santralleri	:Mevcut
Yangın Tesisatı	:Mevcut
Asansörler	:Mevcut
Otoparklar	:Mevcut

4-6 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar, Kısıtlamalar ve Kullanılma Nedenleri

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir. Kullanılma nedeni: raporun hangi koşullarda hazırlandığı, geçerlilik şartlarının ne olduğu, nerelerde hangi amaçla kullanılabileceğini ve kullanım sonucu değerlemeyi yapanlar ile değerlendirme şirketinin hak ve mükellefiyetlerini açıklamaktır.

- 1-) Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabildir.
- 2-) Mülk, üzerindeki alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- 3-) Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
- 4-) Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- 5-) Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- 6-) Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilen, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- 7-) Mülkün, Tapu ve Kadastroda kayıtları ile Belediye, Anıtlar Kurulu ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.

8-) Değerleme raporunda, herhangi bir uygunsuzluğun belirtilmediği, tanımlanmadığı veya dikkate alınmadığı durumda, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ile kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.

9-) Gerekli tüm ruhsat, iskân belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.

10-) Raporda aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüzün olmadığı varsayılmıştır.

11-) Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti, değerleme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir.

Bu değerleme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır:

1-) Bu raporu veya kopyasını elde bulundurmak, raporun yayın hakkını vermez.

2-) Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerleme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.

3-) Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerleme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz. (Kamuyu aydınlatma sorumluluğu haricinde)

4-) Rapora dâhil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişkenlik gösterebilir.

5) Bu rapor "Yapı Kredi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." nin kullanımı için hazırlanmış özel bilgiler bütünü niteliğinde olup, kopya edilmesi, alıntı yapılması, referans gösterilmesi, kısmen veya tamamen yayınlanması Ekol Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin yazılı iznine tabidir.

6-)Yapı analizi ve deprensellik testlerinin incelemesi değerleme çalışmasının dışında bırakılmıştır.

4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

4-7-1 Olumlu Faktörler

- ✓ Ulaşımı kolay noktada bulunması.
- ✓ Metro girişine yakın mesafede bulunması.
- ✓ İnşaat alanının orta yeterlilik düzeyinde olması.
- ✓ Otopark ihtiyacının karşılanıyor olması
- ✓ Yapı yaşı genç binada olması
- ✓ Bilindik site içinde olması

4-7-2 Olumsuz Faktörler

- ✓ Proje hilafı asma kat inşa edilmiş olması

4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Bu değerleme sürecinde; yeterli sayıda emsallerin bulunması nedeniyle Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi ve Gelir Yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazın değer takdirinde Emsal satışların karşılaştırılması yönteminden elde edilen sonuçlar nihai değer olarak takdir edilmiştir.

4.8-1 Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması,

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi; bir değer göstergesinin, değerlendirilen mülkü uygun karşılaştırma birimleri uygulayarak ve emsallerin satış fiyatına, karşılaştırma unsurlarına dayalı düzeltmeler yaparak, yakın zamanda satılan benzer mülklerle karşılaştırmak suretiyle türetildiği bir prosedür dizisidir. Bölgede yaptığımız araştırmada aşağıda belirtilen ofis emsallerine rastlanmıştır.

Satılık Ofis Örnekleri:

Emsal 1: Değerleme konusu taşınmazla aynı Plazada, B Bloklarda, 2.katta, 550 m2 pazarlama alanıyla sunulan, 95.000.000 TL den satışa sunulmuştur.

Emlak Ofisi: 05308749132

Emsal 2: Değerleme konusu taşınmazla aynı Plazada, C Bloklarda, 2.katta, 682 m2 pazarlama alanıyla sunulan, 92.500.000 TL den satışa sunulmuştur.

Emlak Ofisi: 02122178555

Emsal 3: Değerleme konusu taşınmazla aynı Plazada, 3.katta, 315 m2 pazarlama alanıyla sunulan, 36.000.000 TL den satışa sunulmuştur. Natamam ofistir.

Emlak Ofisi: 02122178555

Emsal 4: Değerleme konusu taşınmazla aynı Plazada, B Bloklarda, 2.katta, 267 m2 pazarlama alanıyla sunulan, 40.000.000 TL den satışa sunulmuştur.

Emlak Ofisi: 05308749132

Emsal 5: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Papirus Plazada, 14.katta, 680 m2 pazarlama alanıyla sunulan, 86.000.000 TL den satışa sunulmuştur.

Emlak Ofisi: 05325172517

Emsal 6: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Ferko Line projesinde, 5.katta, 565 m2 pazarlama alanıyla sunulan, 80.000.000 TL den satışa sunulmuştur. Daha yeni plaza olup natamam ofistir.

Emlak Ofisi: 02122946394

Emsaller tablo ile desteklendiğinde;

Veriler	Değerleme Konusu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Satış/Satışa Arz Fiyatı	0	95.000.000	92.500.000	36.000.000	40.000.000	86.000.000	80.000.000
Alanı (m2)	539,00	550	682	315	267	680	565
m2 Birim Değeri		172.727	135.630	114.286	149.813	126.471	141.593
Satışa Arz Tarihi		2.12.2025	2.12.2025	2.12.2025	2.12.2025	2.12.2025	2.12.2025
Değer Düzeltmesi (Zaman Farkından Kaynaklı Enflasyon)		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Alan Karşılaştırması (Konut m2 Verisi)		Benzer	Benzer	Orta Küçük	Orta Küçük	Benzer	Benzer
Alana İlişkin Düzeltme		0%	0%	-10%	-10%	0%	0%
Lokasyon Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Lokasyona İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Natamam Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Kötü	Benzer	Benzer	Kötü
Natamam Duruma İlişkin Düzeltme		0%	0%	15%	0%	0%	15%
Kata Karşılaştırması		Orta İyi	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Kata İlişkin Düzeltme		-5%	0%	0%	0%	0%	0%
Sahip Olduğu Sosyal Donatılar Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Sahip Olduğu Sosyal Donatılar Düzeltmesi		0%	0%	0%	0%	0%	0%
İnşa Tarihi Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Daha Orta Yeni
İnşa Tarihine İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%	0%	-20%
Pazarlama Payına İlişkin Düzeltme		-30%	-20%	-10%	-15%	-10%	-15%
Toplam Düzeltme		-35%	-20%	-5%	-25%	-10%	-20%
Birim Değer (TL)	111.468	112.273	108.504	108.571	112.360	113.824	113.274
Düzeltilmiş Birim Değer (TL)	111.317						

Emsal bilgilerin yorumu:

Emsallerin pazarlanırken belirtilen alanlarının; ortak alanlar, ön bahçe mesafesi vb alanların da eklenmesi sureti ile olağandan %20-30 daha büyük beyan edilerek söylendiği düşünülmektedir. Ancak bölgede ofislerin brüt alanlar üzerinden pazarlanmasından dolayı brüt alanlar üzerinden birim değere ulaşılmıştır. Yakın çevredeki emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmeler ve yukarıda detayları verilen emsal bilgilerinden yola çıkılarak taşınmazların diğer olumlu/olumsuz özellikleri (manzara, iç mekan kalitesi, büyüklük, vb) dikkate alınarak değeri takdir edilmiştir. Bölgede benzer nitelikli proje sayısının kısıtlı olması sebebi ile bulunan emsaller benzer veya yakın yoğunlukta ana caddeler üzerinden bulunmuştur.

Emsallerden hareketle değerleme konusu taşınmazın Pazar değeri;

	KAT	ALAN (M2)	BİRİM DEĞER (TL/M2)	DEĞER (TL) KDV HARIÇ
B Blok 32 Nolu BB	7	539	111.317	60.000.000

4.8-2 Maliyet Yöntemli Değerlemenin Uygulanması:

Bir yapılandırılmış mülkün, aynısını inşa etme veya yerine koymanın güncel maliyetine herhangi bir kar veya teşviğin ila edilmesi, ya da negatif unsurun düşülmesi ve toplam maliyetten amortismanın düşülmesi sonucu bulunun yapılandırma maliyet değerine arazi değerinin ilave etmek suretiyle mülkün toplam değerine ulaşıldığı işlemler dizisidir.

Maliyet yöntemine dayalı hesaplamalarımızda; yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıfı dikkate alınarak inşaat genel giderleri ile yüklenici kârı dahil edilmek suretiyle belirlenen ve 16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi'nin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2020 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri" esas alınmıştır.

Maliyet Değeri = Yapı Değeri + Dış Tesis Değeri + Özel Donatı Değeri + Arsa değeri – Yıpranma Değeri +Müteşebbis Kar/Zararı 'dır.

Bu değerlerin hesaplamalarla tek tek gösterilmesi gerekmektedir.

Bu tanımda arsa değeri dışındaki değerler yerine koya maliyeti değerleri, yani değerlendirme günündeki teknoloji ile ortalama işçilik ve malzeme kalitesi korunarak yapılan yapılaşma maliyetidir. Yıpranma değeri yapının yaşı, Ekonomik ömrü ve bakımlılık hali (yani iyi mi kötü mü kullanılmışlığı) ile ilgilidir. Kar ise; satın alacak kişinin Formülde yer alan maliyetler ve düşülecek amortisman haricinde; İnşa faaliyetinin zahmeti, inşa sürecinde kaybedilen zaman, tüm altyapının çalışır konumda olması gibi unsurları göz önünde bulundurarak satın alma bedelini belirlerken maliyetin üzerinde vermeye razı olduğu prim tutarını ifade eder.

Maliyet Yöntemi: Değerlemede maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

4.8-3 Gelir Yöntemli Değerlemenin Uygulanması:

Gelir üreten ya da gelir üretme potansiyeli olan gayrimenkullerin değerini tahminde kullanılan yöntemlerden biri de gelir yaklaşımı değerlemedir. Bu kapsamda geliri baz alan değerlemelerde, doğrudan gelir kapitalizasyonun ve indirgenmiş nakit akım analizi 2 yöntem olarak değerlendirilmektedir.

İndirgenmiş nakit akım yönteminde değerlendirme işlemi, gayrimenkulün gelecekte sağlayacağı nakit akışlarının (net gelirlerinin) bugünkü değerleri toplamı alınarak gerçekleştirilir. Bu yöntemde, direkt kapitalizasyon yönteminde olduğu gibi süresiz bir gelir değil dönem esaslı gelir indirgenmektedir. Çalışmamızda, indirgeme 10 yıllık net gelir üzerinden gerçekleştirilmiştir. İndirgeme, taşınmazın ekonomik ömrünün sonuna kadar gitmediğinde, projeksiyonun sonunda taşınmazın satıldığı ve nakde çevrildiği varsayımı ile 10.yılın sonundaki satış değeri de bugüne indirgenerek nihai sonuca ulaşılmaktadır. 10.yıldaki satış rakamında 10.yılın geliri ve 10 yıl sonra gayrimenkulün kalan ekonomik ömrünü de baz alan artık değer kapitalizasyon oranı kullanılmakta ve satış aşamasında, %10 oranında komisyon/satış gideri/vergi oluşacağı düşünülmektedir. Kapitalizasyon oranının, iskonto/indirgeme oranı ile aynı olacağı düşünülmektedir. Bunun sebebi de, projeksiyon sonunda, değerlemeye konu gelir üreten gayrimenkulün ekonomik ömrünün 10 sene daha azalmış olması ve bunun da potansiyel satış gelir beklentisinde bir düşüşe sebep olacağı kabulüdür.

İndirgeme/iskonto oranı, gayrimenkulün gelecekte oluşturması beklenen gelirlerin bugüne indirgenmesi için kullanılan orandır. Bu oran, risksiz getiri oranı + risk primi olarak tanımlanabilir.

Değerleme konusu taşınmazın hali hazırda gelir sağlamasından dolayı gelir yöntemi kullanılmıştır.

Kiralık Ofis Örnekleri:

Emsal 1: Değerleme konusu taşınmazla aynı Plazada, D Bloklarda, 7.katta, 467 m2 pazarlama alanıyla sunulan, yaklaşık 360 m2 olduğu düşünülen ofis aylık 180.000 TL den kiraya sunulmuştur. Natamam ofistir.

Emlak Ofisi: 02123521505

Emsal 2: Değerleme konusu taşınmazla aynı Plazada, B Bloкта, 4.katta, 315 m2 pazarlama alanıyla sunulan, yaklaşık 250 m2 olduğu düşünülen ofis 155.000 TL den kiraya sunulmuştur.

Emlak Ofisi: 02125705716

Emsal 3: Değerleme konusu taşınmazla aynı Plazada, B Bloкта, 3.katta, 233 m2 pazarlama alanıyla sunulan, yaklaşık 250 m2 olduğu düşünülen ofis 95.000 TL den kiraya sunulmuştur. Natamam ofistir.

Emlak Ofisi: 02123252800

Emsal 4: Değerleme konusu taşınmazla aynı Plazada, giriş katta, 383 m2 pazarlama alanıyla sunulan, yaklaşık 300 m2 olduğu düşünülen ofis 185.000 TL den kiraya sunulmuştur. Natamam ofistir.

Emlak Ofisi: 05316607691

Emsal 5: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Papirus Plazada, 6.katta, 160 m2 pazarlama alanıyla sunulan, 120 m2 olduğu düşünülen ofis 98.000 TL den kiraya sunulmuştur.

Emlak Ofisi: 02123220900

Emsal 6: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Papirus Plazada, 8.katta, 750 m2 pazarlama alanıyla sunulan, 600 m2 olduğu düşünülen ofis 375.000 TL den kiraya sunulmuştur.

Emlak Ofisi: 05320526116

Emsaller tablo ile desteklendiğinde;

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KİRALIK OFİS)							
Veriler	Değerleme Konusu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Satış/Satışa Arz Fiyatı	0	180.000	155.000	95.000	188.000	98.000	375.000
Alanı (m2)	539,00	467	315	233	383	160	750
m2 Birim Değeri		385	492	408	491	613	500
Satışa Arz Tarihi		2.12.2025	2.12.2025	2.12.2025	2.12.2025	2.12.2025	2.12.2025
Değer Düzeltmesi (Zaman Farkından Kaynaklı Enflasyon Alan Karşılaştırması (Konut m2 Verisi)		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Alana İlişkin Düzeltme		Benzer	Orta Küçük	Orta Küçük	Orta Küçük	Küçük	Benzer
Lokasyon Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Lokasyona İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Natamam Karşılaştırması		Orta Kötü	Benzer	Orta Kötü	Orta Kötü	Benzer	Benzer
Natamam Duruma İlişkin Düzeltme		15%	0%	15%	15%	0%	0%
Kat Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Orta İyi	Benzer	Benzer
Kata İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	-15%	0%	0%
Sahip Olduğu Sosyal Donatılar Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Sahip Olduğu Sosyal Donatılar Düzeltmesi		0%	0%	0%	0%	0%	0%
İnşa Tarihi Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
İnşa Tarihine İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Pazarlama Payına İlişkin Düzeltme		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-10%
Toplam Düzeltme		10%	-10%	5%	-10%	-30%	-10%
Birim Değer (TL)	436	424	443	428	442	429	450

KAPİTALİZASYON ORANI BELİRLEME				
	KİRALIK İÇİN İSTENEN BEDEL- AYLIK-TL/M2/AY	KİRALIK İÇİN İSTENEN BEDEL- YILLIK-TL/M2/YIL	SATILIK İÇİN İSTENEN BEDEL- TL	KAPİTALİZASY ON ORANI-Ro
ORTALAMA - Ro	436	5.232	111.468	0,047

Buna göre Gelir Kapitalizasyon Yöntemine göre taşınmazın değeri;

GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER							
	KAT	ALAN (M2)	BİRİM DEĞER (TL/M2/AY)	AYLIK KİRA (TL/AY)	YILLIK KİRA (TL/YIL)	Ro	DEĞER (TL) Yuvarlama
B Blok 32 Nolu BB	7	539	436	235.000	2.820.000	0,047	60.000.000

4-9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmaz kat mülkiyetine esas olmasından dolayı değerleme aşamasında proje geliştirme yöntemi kullanılmamıştır.

4-10 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Gayrimenkulün mülkiyet hakkı tam ve buna bağlı hakların kullanımında sınırlama bulunmamaktadır.

4-11 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi; Boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün;

- ✓ Fiziksel olarak olası,
- ✓ Yasal Olarak Mümkün,
- ✓ Piyasanın uygun bir biçimde desteklediği,
- ✓ Finansal olarak yapılabilir,
- ✓ En yüksek değerle sonuçlanan makul bir biçimde olası ve yasal kullanımı belirleme çalışma ve yorumlarının bir bütünüdür.

Konu gayrimenkulün hali hazırda ruhsatlandırılmış ve tasdik edilmiş projesi dâhilinde inşa edilen mevcut kullanımının en etkin ve verimli kullanım olacağı değerlendirilmektedir.

4-12 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerlemenin amacında ve talebinde bu konu bulunmadığından incelenmemiştir.

4-13 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme TKGM sisteminde kat irtifakı kurulu olan bağımsız bölüm üzerinden gerçekleştirilmiştir.

BÖLÜM 5: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5-1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla izlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

Uzlaştırma:

Değerleme çalışması sonucu türetilen değer sonuçlarından hareketle Nihai Değer sonucuna ulaşabilmesi için, uygulanan her bir metodun tekrar gözden geçirilmesi, güvenilirliğini ve doğruluğunu artırabilmek için soru setinde yer alan soruların sorulması, alınan cevapların irdelenmesi, cevaplar tatminkâr değil ise değerlendirme metodunun tekrarlanması, uzlaştırma kriterleri olan; Uygunluk, Doğruluk, Kanıtların Miktarı kriterlerinin uygulanarak değerlerin gayrimenkulü en iyi temsil edecek nihai değer sonucunda birleştirilmesini kapsayan iş ve işlemlerin tamamıdır.

Değerleme çalışmamız sonucunda, değerlemenin amacı, değer türü, elde edilen veriler ve uygulanan metotlar sonucunda iki farklı değer elde edilmiştir. Bu değerler aşağıdaki uyumlaştırma metoduna göre uyumlaştırarak, Nihai Değer sonucuna ulaşılmıştır.

Soru Setinin Uygulanması:

SORULAR	CEVAPLAR
SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YAKLAŞIMI İLE İLGİLİ SORULAR	
Emsaller satışı gerçekleşmiş emsaller mi?	Hayır
Satışa arz edilen emsallerde pazarlık payları güvenilir mi?	Evet
Emsaller değerlemesi yapılan mülk ile mukayese edilebilir mi?	Evet
Satışlar tam rekabet piyasasında mı gerçekleşmiş	Evet
Satışlar beklenti fiyatı, spekülasyon arzlar içeriyor mu?	Hayır
Yapılan düzeltmeler için piyasa desteği var mı?	Evet
Nicel düzeltmelerle desteklenemeyen faktörlerin uzlaştırma esnasında nitel analiz ile gereği yapılmış mı?	Evet
Düzeltilmiş satış veya birim fiyat piyasa sınırları içerisinde mi?	Evet
Bu yaklaşımdan elde edilen sonuç diğer yaklaşımlarla elde edilen sonuçlarla uyumlu mu?	Evet
GELİR KAPİTALİZASYONU YAKLAŞIMIYLA İLGİLİ SORULAR	
Yeterince kira emsali belirlendi mi?	Evet
Emsaller kiralaması gerçekleşmiş emsaller mi?	Hayır
Kiralamaya arz edilen emsallerde pazarlık payları güvenilir mi	Evet
Emsaller değerlemesi yapılan mülk ile mukayese edilebilir mi?	Evet
Kiralamaya arz edilen emsallerde pazarlık payları güvenilir mi	Evet
Emsaller değerlemesi yapılan mülk ile mukayese edilebilir mi?	Evet
Kiralamalar tam rekabet piyasasında mı gerçekleşmiş?	Evet
Kiralama fiyatları beklenti fiyatı, spekülasyon arzlar içeriyor mu?	Hayır
Yapılan düzeltmeler için piyasa desteği var mı?	Evet
Nicel düzeltmelerle desteklenemeyen faktörlerin uzlaştırma esnasında nitel analiz ile gereği yapılmış mı?	Evet
Kapitalizasyon ve iskonto oranı için piyasa desteği var mı?	Evet
Kira kayıp oranları piyasa verileri ile örtüşüyor mu?	Evet
Kiralamalarda üstlenilen giderler irdelendi mi?	Evet
Kira artış oranları piyasa verileri ile uyumlu mu?	Evet
Mülk sahibinin mali tabloları kira gelirleri ile kira harici giderleri kapsıyor mu?	Evet
Bu yaklaşım piyasanın düşünce tarzını yansıtıyor mu?	Evet
Bu yaklaşımdan elde edilen sonuç diğer yaklaşımlarla elde edilen sonuçlarla uyumlu mu?	Evet
Cevaplara Göre Varılan Sonuç	Sonuç
a) Metotların uygulaması geçerli	Evet
b) Metotların uygulaması kabul edilebilir	
c) Metotların uygulaması geçerli kabul edilebilir değil	
Varılan Karar	Karar
Metotlar uyumlaştırmaya tabi tutulabilir	Evet
Metotlar tekrar uygulandıktan sonra Uyumlaştırmaya tabi tutulabilir	

Değerleme Yöntemi	Değer
Emsal Karşılaştırma	
Yaklaşımı	60.000.000,- TL
Gelir Yöntemi Yaklaşımı	60.000.000,-TL
Takdir edilen Nihai Değer	60.000.000,-TL

Rapor tarihi olan 30.12.2025 tarihi itibarıyla, raporumuz içeriğinde yer alan varsayım ve kısıtlamaların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 12648 no.lu parsel üzerinde yer alan B Blok, 32 Nolu Bağımsız bölümün Pazar değeri emsal karşılaştırma yöntemi ve gelir yöntemi hesabı ile tespit edilmiş, 2 yöntemin uyumlaştırılması sonucu ulaşılan değer olarak kabul edilmiştir.

5–2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar ve Gerekçeleri

Ulaşılan bilgilerin tamamı rapora aktarılmış olup raporda talebe bağlı olarak yer verilmeyen herhangi bir bilgi mevcut değildir.

5–3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş

Konu taşınmaz ruhsat ve eklerine uygun inşa edilmiş olup, yapı kullanma izin belgeleri mevcuttur.

5-4 Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Konu taşınmaz ruhsat ve eklerine uygun inşa edilmiş olup, yapı kullanma izin belgeleri mevcuttur. Portföye alınmalarında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

6- SONUÇ

6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkulün bulunduğu konuma gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerlendirme metodları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği İlkeleri ile bağdaşık ve Şirketimiz İlke ve Vizyonuna uygun olarak yapılmıştır.

Bu rapor; değerlemeyi yapan kişinin ve şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizleri ve fikirleri sonucudur.

6-2 Nihai Değer Takdiri

Rapor tarihi olan 30.12.2025 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; tapu kaydında seneden İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 12648 parselde B Blok, 32 numaralı "Ofis" vasıflı değerlendirme konusu taşınmaz için, Emsal Karşılaştırma Yönteminden 60.000.000 TL, Gelir Yaklaşımı Yönteminden ise 60.000.000 TL değer hesap edilmiştir. Her iki yöntemin uyumlaştırılması sonrası elde edilen veriler nihai değer olarak kabul edilmiştir.

Mahallinde yapılan incelemelerde kat yüksekliğinden faydalanarak 240 m2, çelik konstrüksiyon malzemeden asma kat yapıldığı görülmüştür. Proje harici inşa edilen bu alan değerlemede dikkate alınmamıştır.

Yasal/Mevcut Durum Değeri (Toplam);**Türk Lirası Para Birimi İle:**

KDV Hariç Değer : 60.000.000 TL (Altmışmilyon Türk Lirası)
KDV Değeri : 12.000.000 TL (Onikimilyon Türk Lirası)
KDV Dâhil Toplam Değer : 72.000.000 TL (Yetmişikimilyon Türk Lirası)

Not: KDV Oranı %20 olarak değerlendirilmiş olup, geçerli kanunların katma değer vergisine ilişkin, muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel indirim ve benzeri hükümleri dikkate alınmamıştır.

Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru, 1.USD=42,9395 TL dir.

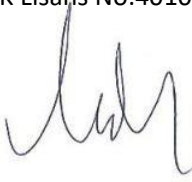
6-3 Konu Gayrimenkulün Geçmiş Yıllarda Değerlemesinin Yapılıp Yapılmadığı

Konu gayrimenkullerin daha önce şirketimiz tarafından değerlendirilmesi yapılmamıştır.

Not: Geçerli Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin, muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel indirim ve benzeri hükümleri dikkate alınmamıştır. **Değer takdiri KDV hariç olarak gerçekleştirilmiştir.**

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Raporu Hazırlayan	Raporu Kontrol Eden	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Şirket Kaşe ve İmza
Mehmet POSPOR Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:408456 	Mehmet Emin KIZILBOĞA Denetmen SPK Lisans No:401040 	Davut Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400131 	

EKLER

- Kroki, Fotoğraf, grafik ...Vb belgeler
- Tapu Belgeleri
- Değerlemeyi Yapanın Özgeçmişi
- Sorumlu Değerleme Uzmanının Özgeçmişi
- Lisans Belgeleri