İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TUZLA MEYDAN ÇARŞI

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 31.12.2025

Rapor Numarası: ISGYO-2025-00010

GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş.

i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Değerleme Tarihi	:	25.12.2025
Rapor Tarihi	:	31.12.2025
Rapor Numarası	:	ISGYO-2025-00010
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 7301 ada 2 parselde yer alan; "3 Blok Betonarme Ofis, İşyeri ve Arsası"nitelikli ana taşınmazda bulunan A ve B blokta farklı nitelikli 39 adet Bağımsız Bölüm
Çalışmanın Konusu	:	Konu gayrimenkullerin güncel pazar değerinin belirlenmesi
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	İçmeler Mahallesi, Piri Reis Caddesi, İş Bankası Tuzla Meydan Çarşı, No: 44A, 44B Tuzla/İSTANBUL
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	21.305,29 m^2
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı	:	9.872,68 m^2
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Ticaret + Turizm + Konut
<u>Değerlemede Görev Alan Kişiler</u>		Lisanslı Değerleme Uzmanı, Ekrem KAYA Sorumlu Değerleme Uzmanı, Dilek YILMAZ

Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerleme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerleme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerleme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- 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 – bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerin düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.
- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- 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.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin 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.

ii. İÇİNDEKİLER

1 RAPOR BİLGİLERİ 1

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü 1

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri 1

1.3 Değerleme Tarihi 1

1.4 Dayanak Sözleşmesi 1

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama 1

2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 1

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler 2

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler 2

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar 2

2.4 İşin Kapsamı 2

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI 3

3.1 Değer Tanımları 3

3.2 Pazar Değeri 3

3.2.1 Pazar Kirası 3

3.3 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı 3

3.3.1 Pazar Yaklaşımı 3

3.3.2 Maliyet Yaklaşımı 4

3.3.3 Gelir Yaklaşımı 5

4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ 6

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm 6

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu 10

4.3 Tuzla İlçesi 11

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER 12

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler 12

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri 13

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki 15

5.4 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler 15

5.5 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş 15

5.6 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi 15

5.6.1 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar 17

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri 18

5.8 Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler 18

5.9 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 18

Mevzuat uyarınca alınması gereken izin, belgeler tam ve eksiksiz olarak mevcuttur 18

5.10 İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş 18

5.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama 19

5.12 Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri 19

5.13 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler 19

5.14 Gayrimenkullerin Kullanım Durumu 20

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ 21

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler 21

6.2 SWOT Analizi 21

6.3 Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları 22

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri 22

6.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar 22

6.5.1 Pazar Yaklaşımı 23

6.5.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri 24
6.5.2 Maliyet Yaklaşımı 25
6.5.3 Gelir Yaklaşımı 25
6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler 28
6.7 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri 28
6.8 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi 28
6.9 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi 28
7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 29
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması 29
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri 29
7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler 29
7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş 29
7.5 Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş 29
7.6 Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş 30
8 SONUÇ 31
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 31
8.2 Nihai Değer Takdiri 31
9 EKLER 32

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 31.12.2025

Rapor Numarası : ISGYO-2025-00010

Raporun Türü : İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 7301 ada 2 parselde yer alan; "3 Blok Betonarme Ofis, İşyeri ve Arsası"nitelikli ana taşınmazda bulunan A ve B blokta farklı nitelikli 39 adet bağımsız bölümün güncel pazar değeri tespiti

SPK Kapsamı : Evet

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı, Ekrem KAYA

Raporu Onaylayan : Sorumlu Değerleme Uzmanı, Dilek YILMAZ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için 25.12.2025 tarihinde çalışmalara başlanmış 31.12.2025 tarihinde çalışmalar sona ermiş ve rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu şirketimiz ile İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 01.12.2025 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerleme raporu Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in (III-62.3) 1. Maddesi'nin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

Şirketin Unvanı : EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

Şirketin Adresi : Kore Şehitleri Cad. Yüzbaşı Kaya Aldoğan Sok. Engin İş Merkezi No: 20 Kat:2 Zincirlikuyu / İstanbul

Şirket Web Adresi : www.epos.com.tr

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Müşteri Adresi : İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent /İstanbul

Müşteri Web Adresi : www.isgyo.com.tr

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşteri tarafından konu gayrimenkullerin güncel pazar değerinin belirlenmesi talep edilmiş olup müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

2.4 İşin Kapsamı

Bu rapor değerleme konusu taşınmazların güncel pazar değeri tespitine yönelik hazırlanmıştır.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 Değer Tanımları

Değerleme çalışmasında "Pazar Değeri" takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre pazar değeri ve pazar kirası tanımları aşağıdaki gibidir.

3.2 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 değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

3.2.1 Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerleme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında kullanılabilir olan üç temel değerleme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yöntemler "Pazar Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı" dır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerleme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmiştir. Bu temel değerleme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

3.3 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerleme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla "Pazar Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı"dır. Bu üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

3.3.1 Pazar Yaklaşımı

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

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerleme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı, yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım pazar değeri yaklaşımıdır. Bu değerleme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırabilir örnekler incelenir.

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Pazardaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün pazarda makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

3.3.2 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 dayanmasıdır.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) İkame Maliyeti Yöntemi: Gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntemdir.

(b) Yeniden Üretim Maliyeti Yöntemi: Gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntemdir.

(c) Toplama Yöntemi: Varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

3.3.3 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 olmasıdır.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi: İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

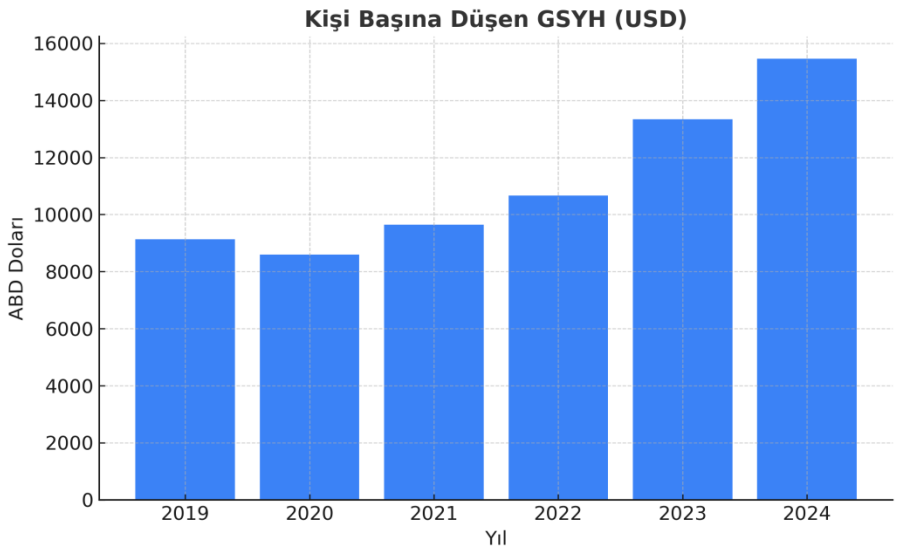
4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisi, jeopolitik konumu ve genç dinamik nüfusuyla gelişmekte olan piyasalar arasında önemli bir aktör konumundadır. Ancak yüksek enflasyon, sürekli olarak dalgalanan döviz kuru, genişleyen cari açık ve küresel ekonomideki belirsizlikler gibi iç ve dış kaynaklı riskler, ekonominin kırılganlıklarını artırmaktadır.

2024 yılında Türkiye ekonomisi, pandemi sonrası dönemde istikrar arayışını sürdürmüş ve ılımlı bir büyüme performansı ortaya koymuştur. 2023'teki yavaşlamanın ardından ekonomi, 2024'te %3,2 oranında büyümüştür. Bu büyümede iç talebin güçlü seyri, kamu yatırımları ve ihracattaki toparlanma belirleyici olmuştur. Bununla birlikte, küresel ekonomideki durgunluk eğilimi ve yüksek enflasyon baskıları, ekonomik büyümenin hız kazanmasını kısıtlamıştır. 2025 yılına bakıldığında ise; Hazine ve Maliye Bakanlığının açıkladığı verilere göre Türkiye'nin ilk yarı büyüme oranı %3,6 olmuştur.

Genel olarak değerlendirildiğinde, Türkiye ekonomisi 2024'teki dengeli büyüme eğilimini 2025'in ilk yarısında da sürdürmektedir. Büyümenin sürdürülebilirliği açısından iç talep ve kamu yatırımları önemli bir destek unsuru olmaya devam ederken, fiyat istikrarının sağlanması ve dış finansman dengesinin güçlendirilmesi önümüzdeki dönemin temel öncelikleri arasında yer almaktadır. Ekonominin orta vadede istikrarlı ve kapsayıcı bir büyüme patikasına girebilmesi, para ve maliye politikalarındaki uyumun sürdürülmesine bağlı olacaktır.

Grafikteki Türkiye ekonomisinin yıllıklandırılmış GSYH büyüme oranlarının 2014'den 2025'e kadar olan seyri gösterilmektedir. Verilere göre, 2018-2019 yılları arasında büyüme oranı belirgin şekilde düşerek sıfıra yaklaşarak negatif seviyelere inmiştir. Bu dönem, ekonomik dalgalanmalar ve finansal sıkıntıların etkili olduğu bir zaman dilimine karşılık gelmektedir. 2020 yılında COVID-19 pandemisinin etkisiyle büyüme oranında sert bir daralma yaşanmış, ekonomi ciddi ölçüde yavaşlamıştır. Ancak 2021 yılında güçlü bir toparlanma gözlemlenmiş ve büyüme oranı grafikteki en yüksek seviyesine ulaşmıştır. 2022 ve 2023 yıllarında ise büyüme oranı yeniden düşüş eğilimine girmiş, ancak pozitif seviyelerde kalmaya devam etmiştir. 2024 yılına gelindiğinde büyümenin daha dengeli olduğu görülmektedir. Genel olarak grafik, Türkiye ekonomisinin son yıllarda dalgalı bir büyüme süreci yaşadığını, dış ve iç politikalarının etkisiyle dönemsel olarak daralma ve toparlanma evrelerinden geçtiğini ortaya koymaktadır.



Kişi Başına Düşen Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH), bir ülkede belirli bir dönemde üretilen tüm mal ve hizmetlerin toplam değerinin nüfusa bölünmesiyle elde edilen önemli bir ekonomik göstergedir.

2019–2024 yılları arasındaki verilere bakıldığında Türkiye ekonomisinde genel olarak yukarı yönlü bir eğilim gözlenmektedir. 2019 yılında kişi başına düşen gelir 9.131 dolar iken, pandemi etkisiyle 2020'de 8.599 dolara gerilemiştir. Bu düşüş, COVID-19'un küresel ölçekte yarattığı ekonomik daralmanın bir yansımasıdır. Ancak 2021 itibarıyla toparlanma süreci başlamış, kişi başına gelir 9.639 dolara, 2022'de ise 10.659 dolara yükselmiştir.

2023 yılında güçlü bir artışla 13.339 dolara ulaşan bu değer, 2024'te 15.463 dolar ile son yılların en yüksek seviyesine çıkarak ekonomik büyümenin sürdüğünü göstermiştir.

Genel olarak değerlendirildiğinde, Türkiye ekonomisi pandemi sonrası dönemde kademeli bir toparlanma göstermiş ve kişi başına gelirde istikrarlı bir artış yakalamıştır.

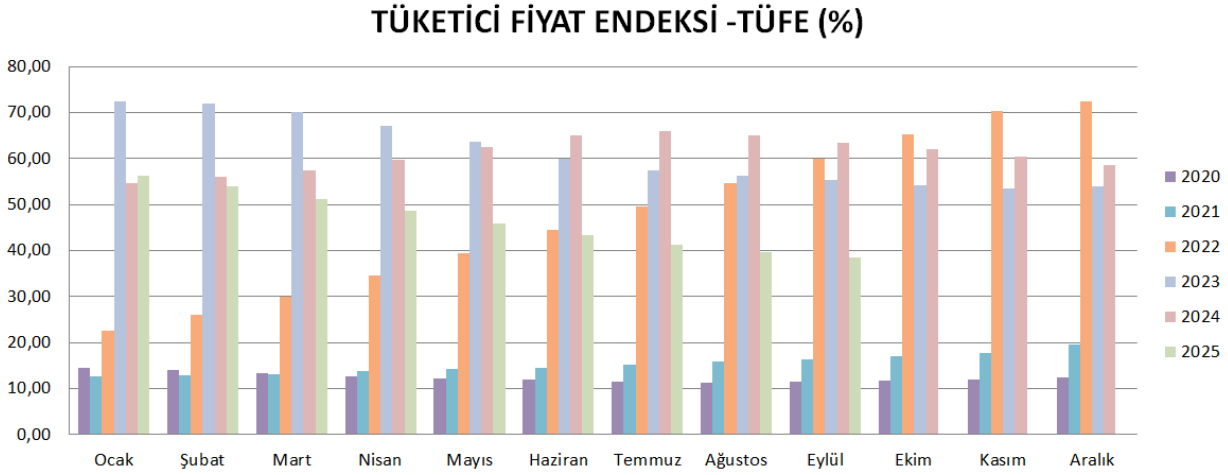
Bununla birlikte, Türkiye ekonomisi yüksek enflasyon ve döviz kuru dalgalanmaları gibi yapısal sorunlarla mücadele etmeye devam etmektedir. 2021 ve 2022 yıllarında %70-80 seviyelerine ulaşan enflasyon oranları, 2023 yılı sonunda uygulanan sıkı para politikaları sayesinde %50 seviyelerine gerilese de 2024 yılında hâlâ önemli bir risk unsuru olmuştur. Merkez Bankası'nın faiz artırımları ve rezerv politikaları enflasyonu kontrol altına alma çabalarını desteklemiş, ancak kredi maliyetlerinin artması iç talebi ve ekonomik aktiviteyi sınırlamıştır. Ayrıca döviz kurlarındaki dalgalanmalar, özellikle enerji ve teknoloji ithalatı maliyetlerini yükselterek cari açığın genişlemesine yol açmıştır.

Sonuç olarak, Türkiye ekonomisi 2024 yılında büyümesini sürdürmekle birlikte, fiyat istikrarının sağlanması ve döviz piyasalarındaki kırılganlığın azaltılması yönünde önemli adımlar atılması gerekmektedir.

Tüketici Fiyat İndeksinin 12 aylık ortalamalara göre değişim (%)

	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran
2020	14,52	13,94	13,33	12,66	12,10	11,88
2021	12,53	12,81	13,18	13,70	14,13	14,55
2022	22,58	25,98	29,88	34,46	39,33	44,54
2023	72,45	71,83	70,20	67,20	63,72	59,95
2024	54,72	55,91	57,50	59,64	62,51	65,07
2025	56,35	53,83	51,26	48,73	45,80	43,23

	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
2020	11,51	11,27	11,47	11,74	12,04	12,28
2021	15,15	15,78	16,42	17,09	17,71	19,60
2022	49,65	54,69	59,91	65,26	70,36	72,31
2023	57,45	56,28	55,30	54,26	53,40	53,86
2024	65,93	64,91	63,47	62,02	60,45	58,51
2025	41,13	39,62	38,36	-	-	-



TÜİK Verilerinden alınarak oluşturulan grafikte 2020–2025 yılları arasındaki Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) oranlarının aylara göre değişimi gösterilmektedir. Verilere göre, TÜFE oranları yıllar içinde genel olarak artış eğilimi göstermektedir. 2020 ve 2021 yıllarında düşük seyreden enflasyon oranları, 2022'den itibaren hızla yükselmiş; özellikle 2023 ve 2024 yıllarında belirgin bir artış yaşanmıştır. 2025 yılı verileri ise önceki yıla göre bir miktar gerileme eğilimindedir, ancak yine de 2020 seviyelerinin oldukça üzerindedir. Bu durum, son yıllarda tüketici fiyatlarında yaşanan yüksek enflasyonun etkilerini açıkça ortaya koymaktadır.

2025 yılı itibarıyla Türkiye'nin dış ticaret ve ekonomik görünümüne bakıldığında, ihracat odaklı stratejinin öneminin hâlâ öne çıktığı görülmektedir. 2025'in ilk sekiz ayında ihracat 178,1 milyar dolara çıkarak geçen yılın aynı dönemine göre yaklaşık %4,3 artış göstermiştir. Bununla birlikte, ithalat da artış kaydetmiş ve cari işlemler dengesi üzerindeki baskı devam etmektedir. Turizm gelirlerinin artırılması, yenilenebilir enerji kaynaklarının yaygınlaştırılması ve enerji ithalatına alternatif çözümler geliştirilmesi, cari açığın daraltılması açısından kritik adımlar olarak ön plana çıkmaktadır.

İstihdam cephesinde ise, 2025 yılı için resmi işsizlik oranı yaklaşık %8,5 seviyesinde seyretmektedir. Bu oran, genç nüfus arasında hâlâ daha yüksek olarak gözlemlenmektedir ve Türkiye'nin dinamik ve eğitimli genç işgücünü tam kapasiteyle değerlendirme konusunda yapılandırılmış reformlara ihtiyaç duyduğunu işaret etmektedir. Ayrıca ülkenin stratejik coğrafi konumu nedeniyle, 2024 yılı boyunca yaşanan jeopolitik riskler 2025 yılında da etkili olmaya devam etmektedir. İç ve dış riskler, yüksek enflasyon, döviz kuru dalgalanmaları ve genişleyen cari açık dahil, büyüme performansını sınırlayan unsurlar arasında yer alırken, Türkiye'nin genç nüfusu, ihracata dayalı büyüme potansiyeli ve stratejik konumu uzun vadede önemli fırsatlar yaratmaktadır. Bu çerçevede, yapısal reformların uygulanması, etkin bir istihdam yaratma stratejisinin geliştirilmesi ve enflasyon ile fiyat istikrarının sağlanması, Türkiye'nin ekonomik geleceği açısından belirleyici olacaktır.

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Gayrimenkul sektörü, ekonomik döngülere en hızlı tepki veren alanlardan biri olmayı 2025 yılında da sürdürmektedir. Hem faiz oranları, döviz kurları, enflasyon gibi makroekonomik faktörler hem de beklentiler, güven algısı, yaşam tercihleri gibi mikro dinamikler sektörün yönünü belirlemektedir. Ekonomideki belirsizlik azaldıkça tüketici güveni artmakta, bu da konut ve yatırım amaçlı gayrimenkul talebine doğrudan yansımaktadır.

2021–2023 döneminde pandeminin etkileri, artan maliyetler ve yüksek enflasyon sektörde dalgalanmalara yol açmıştı. Ancak 2024'ün ikinci yarısından itibaren makroekonomik istikrar adımları, 2025 yılında gayrimenkul piyasasında kısmi bir dengelenme sürecini başlatmıştır. Özellikle faiz oranlarında beklenen gevşeme ve finansmana erişimdeki iyileşmeler, 2025'te sektöre yeni bir ivme kazandırmıştır.

2025 yılı itibarıyla konut fiyatları artmaya devam etse de, önceki yıllara kıyasla fiyat artış hızında belirgin bir yavaşlama gözlenmektedir. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası verilerine göre, konut fiyat endeksi 2025'in ilk yarısında bir önceki yıla göre ortalama %32,9 artmıştır. Bu oran, 2023 ve 2024 dönemindeki %70'in üzerindeki artış hızına göre daha dengeli bir tablo ortaya koymaktadır.

Buna karşın, inşaat maliyet endeksi yüksek seyrini korumaktadır. Enerji fiyatlarındaki oynaklık ve ithalata bağımlı inşaat malzemeleri, yeni projelerin maliyetini artırmakta ve yatırım kararlarını geciktirmektedir. Bu nedenle 2025'te birçok geliştirici, lüks ve üst segment projelere yönelerek maliyet baskısını kâr marjıyla dengelemeye çalışmaktadır.

Konut talebinin coğrafi dağılımı da değişim göstermektedir. İstanbul, Ankara ve İzmir gibi metropollerde kentsel dönüşüm ve yenileme projeleri ön planda olurken, Antalya, Muğla, Balıkesir gibi bölgelerde yabancı alımlarının etkisiyle ikinci konut talebi canlı kalmıştır. Özellikle deprem riski taşıyan bölgelerde dönüşüm projeleri 2025 yılında yeniden hız kazanmış, bu da sektörde inşaat faaliyetlerini desteklemiştir.

2025'in dikkat çeken eğilimlerinden biri de teknoloji ve sürdürülebilirlik odaklı projelerin yükselişidir**.** Akıllı bina sistemleri, enerji verimliliği yüksek yapılar ve çevre dostu sertifikalı projeler hem yerli hem yabancı yatırımcılar açısından rekabet avantajı yaratmaktadır. Dijitalleşme, gayrimenkul alım-satım süreçlerini kolaylaştırmış; sanal turlar, dijital tapu işlemleri ve çevrimiçi kredi platformları sektörde standart hâline gelmiştir.

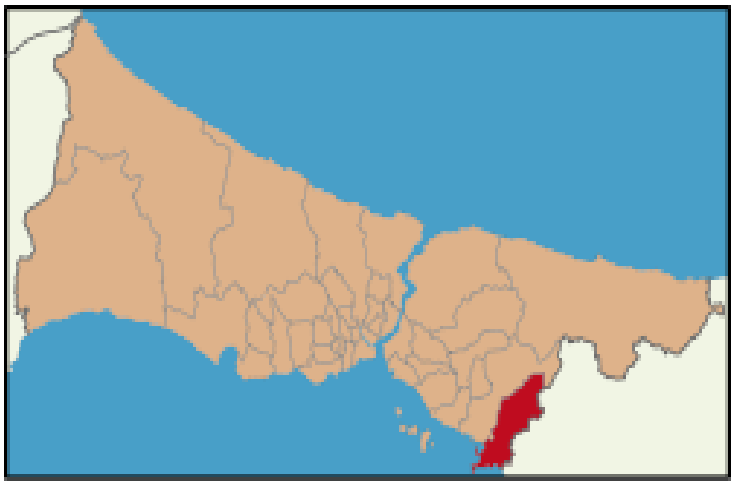
Yabancı yatırımcı ilgisi 2025 yılında da sürmekle birlikte, küresel ekonomik koşullar ve vize-vatandaşlık politikalarındaki değişiklikler nedeniyle 2024'e kıyasla daha temkinli bir eğilim

görülmektedir. Ancak döviz bazında değerini koruyan Türk gayrimenkul piyasası, özellikle Orta Doğu, Rusya ve Avrupa'daki yatırımcılar açısından hâlâ cazip konumdadır.

Önümüzdeki dönemde, gayrimenkul sektörünün seyrini belirleyecek ana unsurlar; faiz politikası, maliyet yönetimi, kentsel dönüşüm uygulamaları ve ekonomik güven endeksi olacaktır. Faizlerin düşüş trendini sürdürmesi ve finansman koşullarının iyileşmesi durumunda 2025'in ikinci yarısında satışların daha da artması beklenmektedir.

Sonuç olarak, Türkiye gayrimenkul sektörü 2025 yılında daha dengeli ancak temkinli bir büyüme sürecine girmiştir. Genç nüfus, artan şehirleşme oranı, dijital dönüşüm ve sürdürülebilir projelere olan talep, sektöre uzun vadede güçlü bir potansiyel sunmaktadır. Bununla birlikte, yüksek maliyetlerin ve gelir-fiyat makasının daralmasının kontrol altına alınmaması hâlinde, sektörün orta vadeli sürdürülebilirliği açısından riskler devam edecektir.

4.3 Tuzla İlçesi



Tuzla, İstanbul'un en doğusunda bulunan ilçesidir. Türkiye'nin orta derecede kalabalık nüfuslu ilçelerinden biridir. Ayrıca Türkiye'nin en büyük tersaneler bölgesi Tuzla'da bulunmaktadır. 1400 yılında Yıldırım Bayezid tarafından Osmanlı topraklarına katıldı. Tuzla'da yaşayan Rumlar, Lozan Anlaşması çerçevesinde Selânik, Kavala ve Drama'dan gelen Türklerle yer değiştirmişlerdir.

1950 yılından sonra Gebze'den ayrılarak Kartal ilçesine bağlandı. 1980'lerin sonuna kadar balıkçılık ve çiftçiliğin bir arada sürdürüldüğü Tuzla'da sanayinin gelişmesiyle çiftçilik önemini yitirmiştir. Günümüzde Tuzla, tersanelere de ev sahipliği yapmaktadır.

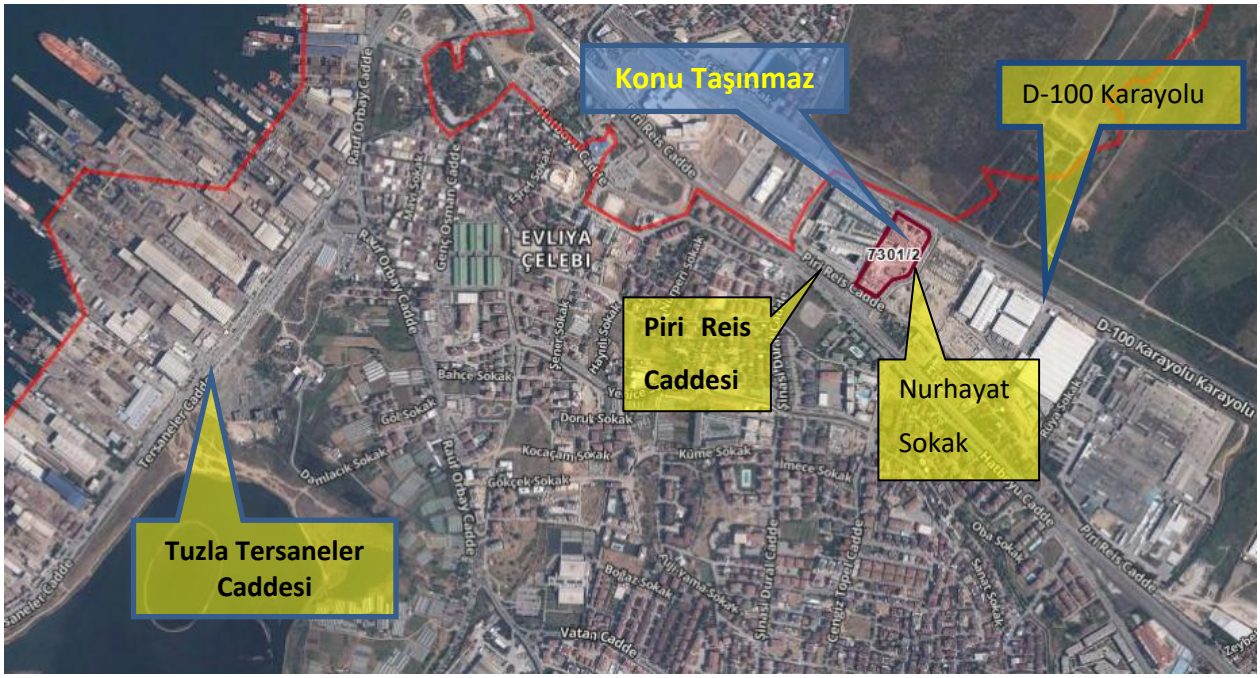
Tuzla nüfusu 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) göre 301.400 kişi olarak tespit edilmiştir.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

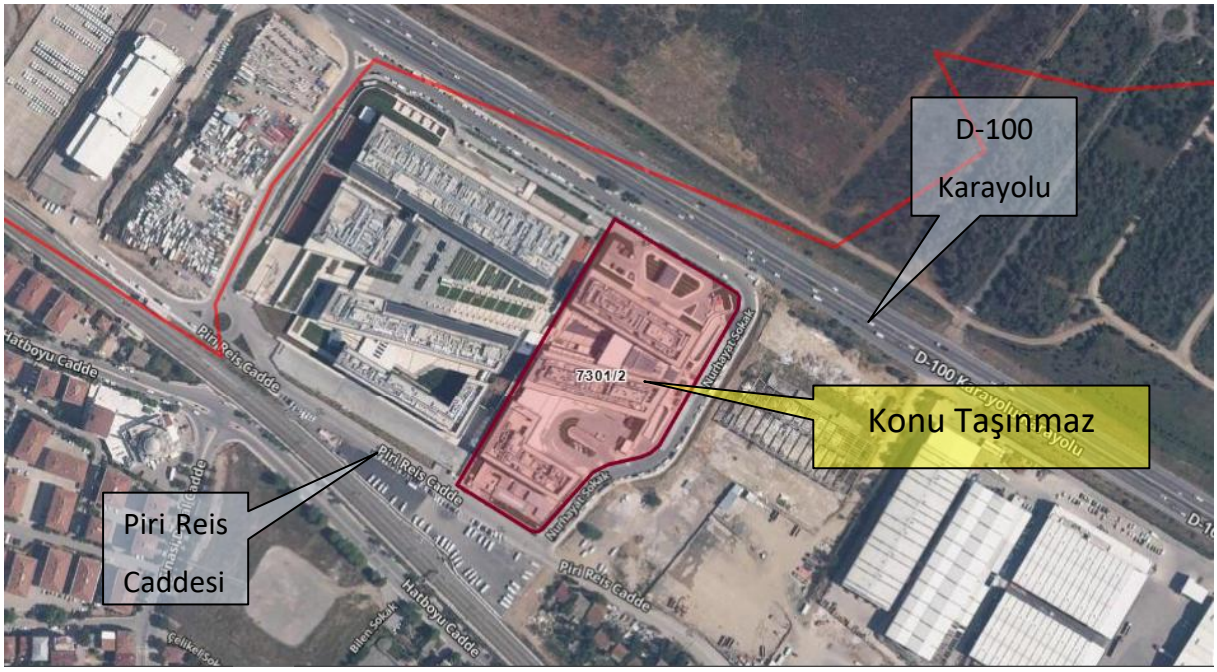
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Konu taşınmaz, Tuzla ilçesinde D-100 Karayolu ile Piri Reis Caddesi arasında yer almakta, yaya girişi D-100 yan yolundan 44A ve Piri Reis caddesi 60 numaradadır. Araç ve otopark girişi ise Nurhayat sokaktan yapılmaktadır. D-100 Karayolunda, Ankara yönüne doğru giderken sağ tarafta bulunmaktadır. Ulaşım, toplu taşıma ve özel araçlarla kolay sağlanabilir.

D-100 Karayolu İçmeler kavşağına 2 km ve Tuzla Devlet Hastanesine 1,3 km mesafededir. Tuzla Limanı'na 3,6 km, Tuzla Marina''ya yaklaşık 3,9 km, Tuzla Marmaray istasyonu ise 1,3 km uzaklıktadır. İç kısımlarda konut nitelikli, sahile doğru yazlık ve lüks konut nitelikli yapılar, Tuzla Limanı çevresinde ise tersaneler, ofisler ve oteller bulunmaktadır. Konu taşınmazın yer aldığı D-100 Karayolu'nun deniz tarafında ticari hareketlilik tersaneler üzerinde yoğunlaşmıştır, nüfus yoğunluğu yüksek değildir. Sosyo Ekonomik olarak sahil tarafı orta ve ticari nitelikli üst gelir grubunun daha çok barındığı bir bölge olmakla beraber, iç taraflar orta ve alt gelir grubunun barındığı bir bölge denilebilir. Konum olarak Tuzla Devlet Hastanesi'ne ve Tuzla Limanı'na yakın bir bölgedir. Bölgenin kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır ve altyapı problemi yoktur.



Uydu Görüntüsü



Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Tuzla
Mahallesi	Merkez
Mevkii	-
Ada No	7301
Parsel No	2
Yüzölçümü	21.305,29 m²
Niteliği	3 Blok Betonarme Ofis, İşyeri Ve Arsası

Ana taşınmaz üzerinde kat mülkiyeti tesis edilmiş olup değerleme konusu bağımsız bölümlerin detay tablosu aşağıda verilmiştir

No	Blok	Bağımsız Bölüm No	Kat	Nitelik	Arsa Pay/Payda	Maliki
1	A	1	1.Bodrum	Dükkan	49527/2130529	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
2	A	2	1.Bodrum	Dükkan	2138/2130529	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
3	A	3	1.Bodrum	Dükkan	2138/2130529	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
4	A	4	1.Bodrum	Dükkan	6385/2130529	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
5	A	5	1.Bodrum	Dükkan	6385/2130529	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
6	A	6	1.Bodrum	Dükkan	6385/2130529	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
7	A	7	1.Bodrum	Dükkan	6802/2130529	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
8	A	8	1.Bodrum	Dükkan	3591/2130529	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.

No	Blok	Bağımsız Bölüm No	Kat	Nitelik	Arsa Pay/Payda	Maliki
9	A	9	1.Bodrum	Dükkan	3122/2130529	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
10	A	10	1.Bodrum	Dükkan	812/2130529	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
11	A	11	1.Bodrum	Dükkan	401/2130529	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
12	A	12	1.Bodrum	Dükkan	967/2130529	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
13	A	13	1.Bodrum	Dükkan	967/2130529	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
14	A	14	1.Bodrum	Dükkan	967/2130529	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
15	A	15	1.Bodrum	Dükkan	10673/2130529	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
16	A	16	1.Bodrum	Restoran-Kafeterya	17892/2130529	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
17	A	17	1.Bodrum	Restoran-Kafeterya	15196/2130529	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
18	A	18	1.Bodrum	Restoran-Kafeterya	15196/2130529	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
19	A	19	1.Bodrum	Restoran-Kafeterya	11291/2130529	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
20	A	20	1.Bodrum	Restoran-Kafeterya	11291/2130529	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
21	A	21	1.Bodrum	Dükkan	6413/2130529	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
22	A	22	1.Bodrum	Dükkan	2005/2130529	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
23	A	23	1.Bodrum	Dükkan	1515/2130529	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
24	A	24	1.Bodrum	Dükkan	1515/2130529	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
25	A	25	1.Bodrum	Dükkan	1158/2130529	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
26	A	26	1.Bodrum	Dükkan	1158/2130529	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
27	A	29	Zemin	Restoran-Kafeterya	11400/2130529	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
28	A	30	Zemin	Restoran-Kafeterya	9935/2130529	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
29	A	31	Zemin	Restoran-Kafeterya	4492/2130529	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
30	A	32	Zemin	Restoran-Kafeterya	5342/2130529	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
31	A	33	Zemin	Restoran-Kafeterya	7648/2130529	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
32	A	34	Zemin	Dükkan	10940/2130529	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
33	A	35	1.Bodrum	Dükkan	34381/2130529	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
34	A	40	2.Bodrum	Oto yıkama alanı	7545/2130529	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
35	B	1	1.Bodrum	Restoran-Kafeterya	22760/2130529	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
36	B	2	1.Bodrum	Restoran-Kafeterya	11898/2130529	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
37	B	3	1.Bodrum	Restoran-Kafeterya	11898/2130529	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
38	B	4	1.Bodrum	Restoran-Kafeterya	15336/2130529	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
39	B	5	1.Bodrum	Dükkan	3141/2130529	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü web tapu portalı üzerinden alınan tapu kayıt örneklerine göre taşınmazlar üzerinde müştereken aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde

- Yönetim Planı: 09.12.2016 Tarih 16.12.2016 Yevmiye23146
- Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır. Tarih 11.11.2015 Yevmiye 19563
- Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır. Tarih 19.03.2012 Yevmiye 3275
- Haritasında görülen 66 otoluk otopark yeri binanın ortak yerlerinden olup başka amaçla kullanılamaz Tarih 28.11.1986 Yevmiye 5941

5.4 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

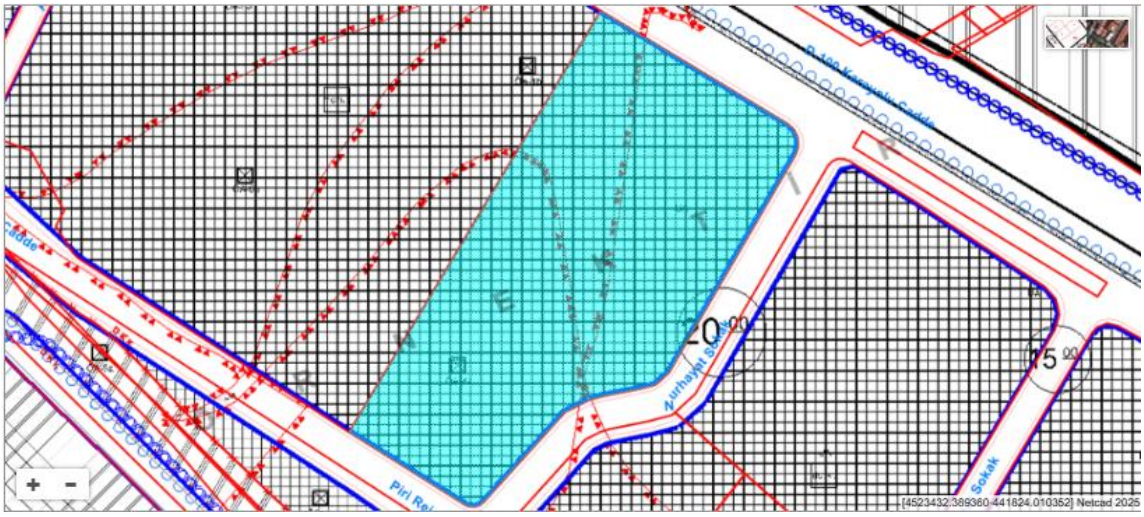
Konu taşınmazın tapu kayıtlarında son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik görülmemiştir.

5.5 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazların bulunduğu ana taşınmazda kat mülkiyeti tesis edilmiş olup tapu kayıtlarında değeri etkileyecek ya da taşınmazların devrini kısıtlayacak nitelikte herhangi bir takyidat bulunmaktadır. Buna göre tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmamaktadır.

5.6 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Tuzla Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 10.11.2025 tarihli imar durum yazısına göre taşınmazların bulundğu parsel 24.11.2017 tasdik tarihli E-5 ile Demiryolu arası Uygulama İmar Planı'nda KAKS:1,75 Yençok 12 kat **"**TİCK2 rumuzlu "Ticaret + Turizm + Konut" alanında kalmaktadır. Parselin terki bulunmamaktadır



Plan Notlarına Göre

- Bu alanlar konut, yüksek nitelikli konut, iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, kamu veya özel katlı otoparklar, alışveriş merkezleri, otel ve diğer konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, katlı otopark, banka, finans kurumları, yurt, kurs, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapılar yapılabilen alanlardır. Turizm+Ticaret+Konut kullanımlarından sadece birinin veya ikisinin veyahut tamamının birlikte aldığı alanlardır.
- Konut kullanımları, alandaki parsel veya parsellerin toplam emsalinin %30'ını aşamaz.
- Bu alanlarda yeni yapılacak olan ifrazlarda minimum ifraz şartı net 10.000m² dir.
- Parsel büyüklüğü net 10.000 m²ye kadar olan imar parsellerinde maksimum emsal:1,50, Yençok: 10 kattır.
- Parsel büyüklüğü net 10.000m²nin üzerinde olan imar parsellerinde maksimum emsal:1,75, Yençok: 12 kattır.
- Ayrıca, D-100 karayolu ve buna ait yoldan yüz alan parsellerden inşaat yapım ruhsatı verilmeden önce yoldan parsele yapılacak giriş-çıkışlar için giriş-çıkış düzenlemesini gösteren UTK (Ulaşım ve Trafik Düzenleme Kurulu) kararı alınacaktır.
- E-5 karayoluna cepheli parsellerde yoldan çekme mesafesi minimum 12 m, diğer yollara cepheli parsellerde ise yoldan çekme mesafesi minimum 5 m'dir. Yan bahçe çekme mesafesi minimum 3 m'dir.
- Uygulama avan projeye göre yapılacaktır.
-

5.6.1 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin olarak Tuzla Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmazların bulunduğu binaya ait aşağıdaki tabloda listelenen belgelerin bulunduğu görülmüştür.

YAPI RUHSATI BİLGİLERİ											
SIRA	BLOK	VERİLİŞ NEDENİ	TARİH	SAYI	KULLANIM AMACI	BB SAYISI	KAT SAYISI	ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALAN	YAPI SINIFI
1	A	Yeni Yapı	16.03.2012	172/12	Ofis(İşyeri) Binası	30	8	5.885,85	27.927,62	39.550,14	4B
					AVM'deki Restoranlar	10		703,04			
					Mağaza	19		5.033,63			
2	B	Yeni Yapı	16.03.2012	173/12	Ofis(İşyeri) Binası	30	8	5.784,54	21.811,81	30.189,81	4B
					AVM'deki Restoranlar	14		1.488,37			
					Mağaza	13		1.105,09			
3	OTEL	Yeni Yapı	16.03.2012	14/13	OTEL	1	-	23.728,29		23.728,29	5B
4	GÜVENLİK	Yeni Yapı	16.03.2012	175/13	GÜVENLİK	1	8	16,74		16,74	3A
5	A	İsim Değişikliği	21.04.2014	365/14	Ofis(İşyeri) Binası	30	8	5.885,85	27.927,62	39.550,14	4B
					AVM'deki Restoranlar	10		703,04			
					Mağaza	19		5.033,63			
6	B	İsim Değişikliği	22.04.2014	366/14	Ofis(İşyeri) Binası	30	8	5.784,54	21.811,81	30.189,81	4B
					AVM'deki Restoranlar	14		1.488,37			
					Mağaza	13		1.105,09			
7	OTEL	İsim Değişikliği	23.04.2014	367/14	OTEL	1	-	23.728,29		23.728,29	5B
8	GÜVENLİK	İsim Değişikliği	24.04.2014	368/14	GÜVENLİK	1	8	16,74		16,74	3A
9	A	Tadilat	28.09.2015	578/15	Ofis(İşyeri) Binası	60	8	13.438,56	26.271,31	39.709,87	4B
10	B	Tadilat	28.09.2015	579/15	Ofis(İşyeri) Binası	57	8	10.455,35	16.572,76	27.028,11	4B
11	D	Tadilat	28.09.2015	580/15	Ofis(İşyeri) Binası	31	8	9.297,53	17.153,42	26.450,95	4B
12	GÜVENLİK	Tadilat	28.09.2015	581/15	Ofis(İşyeri) Binası	1	8	19,21		19,21	3A
13	A	Tadilat	20.07.2016	473/16	Ofis-İşyeri	40	8	14.878,10	24.838,17	39.716,27	4B
14	B	Tadilat	20.07.2016	474/16	Ofis-İşyeri	15	8	11.061,04	16.024,11	27.085,15	4B
15	D	Tadilat	20.07.2016	475/16	Ofis-İşyeri	5	8	9.058,66	17.398,69	26.457,35	4B

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ											
SIRA	BLOK	VERİLİŞ NEDENİ	TARİH	SAYI	KULLANIM AMACI	BB SAYISI	KAT SAYISI	ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALAN	YAPI SINIFI
1	A	Tadilat	29.12.2015	317/15	Ofis-İşyeri	60	8	13438,56	26.271,31	39.709,87	4B
2	B	Tadilat	29.12.2015	316/15	Ofis-İşyeri	57	8	10455,35	16.572,76	27.028,11	4B
3	D	Tadilat	30.12.2015	320/15	Ofis-İşyeri	31	8	9297,53	17.153,42	26.450,95	4B
4	A	Tadilat	15.11.2016	303/16	Ofis-İşyeri	40	8	14878,1	24.838,17	39.716,27	4B
5	B	Tadilat	15.11.2016	304/16	Ofis-İşyeri	15	8	11061,04	16.024,11	27.085,15	4B
6	D	Tadilat	15.11.2016	305/16	Ofis-İşyeri	5	8	9058,66	17.398,69	26.457,35	4B

- A Blok için; C sınıfı, 29.04.2015 tarih ve S34304A27EA29 sayılı enerji verimlilik sertifikası,
- B Blok için; C sınıfı, 14.04.2015 tarih ve S347729B630F4 sayılı enerji verimlilik sertifikası bulunmaktadır.

Söz konusu sertifikalar rapor ekinde sunulmuştur. Gayrimenkuller için alınmış bir durdurma kararı, yıkım kararı riskli yapı tespiti vb. durum bulunmamaktadır.

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Söz konusu gayrimenkulün yapı denetim şirket Tatlısu Mh., Şenol Güneş Bulvarı., A Blok, No: 2, D:41 Ümraniye/İSTANBUL adresinde faaliyet gösterenTeknik Hizmet Yapı Denetim A.Ş tarafından yapılmıştır

5.8 Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Gayrimenkullerin hukuki durumunda son üç yılda herhangi bir değişiklik söz konusu değildir.

5.9 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Mevzuat uyarınca alınması gereken izin, belgeler tam ve eksiksiz olarak mevcuttur

5.10 İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi, "b" bendinde; "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir." ibaresi yer almaktadır.

Taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkul için; yapı kullanım izin belgesi alınmış ve kat mülkiyeti tesis edilmiştir. Bu nedenle taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakıncasının bulunmamaktadır.

5.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerleme çalışması "proje değerlemesi" kapsamında bulunmamaktadır.

5.12 Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Ayrık
Binanın Kat Adedi	:	A blok; 4 Bodrum + Zemin + 3 Normal: 8 Kat B blok; 4 Bodrum + Zemin + 3 Normal: 8 Kat D blok; 4 Bodrum + Zemin + 2 Normal: 7 Kat
Yaşı	:	10
Brüt Alanı	:	3.595,48 m^2
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Isınma	:	Var
Kanalizasyon	:	Mevcut
Asansör	:	Yolcu asansörü, yük asansörü ve yürüyen merdiven mevcuttur.
Yangın Merdiveni	:	Mevcut
Otopark	:	Mevcut
Yangın Söndürme Tesisatı	:	Mevcut
Su Deposu	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut

5.13 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

- Tuzla Meydan projesidir. Ofis katları, çarşı alanı ve ticari ünitelerden meydana gelmiş karma bir yapıdır
- Değerleme konusu taşınmazlar binadaki farklı kat ve büyüklükte ofis ve dükkân nitelikli 60 adet bağımsız bölümdür.
- Taşınmazların bulunduğu blokların 3 tarafı yoldur. Kuzeyi D-100 Karayolu, güneydoğusu Nurhayat Sokak, Güneybatısı ise Piri Reis caddesi ile çevrilidir.
- Blokların yaya girişi Piri Reis Caddesi'nden ve D-100 Karayolu yan yolundan yapılmakta, araç girişi ise Nurhayat Sokak'tan yapılmaktadır.
- **A blokta;** 4.ve 3. Bodrum katlar ortak alan, 2.Bodrum kat ortak alan ve ofis, 1.bodrum kat 21 dükkan, 5 Restoran, 1 Kafe, Ofis, zemin kat 1 yemekhane, 2 dükkan, 5 Restoran, 1-2 ve 3.Katlar ofis, çatı katı ortak alanlardan oluşmaktadır.

  B blok; 4-3 ve 2. Katlar ortak alan, 1.bodrum ortak alan, kafe ve ofis, zemin kat, 1-2 ve 3. Katlar ofis alanları ve ortak alanlar, çatı katı ise ortak alanlardan oluşmuştur.

D blok; 4-3 ve 2. Katlar ortak alan, 1.bodrum ortak alan, kafe ve ofis, zemin kat, 1 ve2. Katlar ofis alanları ve ortak alanlar, çatı katı ise ortak alanlardan oluşmuştur.

- 3 adet güvenlik kulübesi mevcuttur.
- Tuzla Meydan projesindeki toplam bağımsız bölüm; a blok 40 adet, b blok 15 adet ve d blok 5 adet olmak üzere toplam 60 tanedir.
- Tuzla Meydan projesindeki Blok alanları; A blok 39.709,89 m², B blok 27.078,75 m², D blok 26.4550,95 m² ve Güvenlik kulübeleri ise 19,21 m² olmak üzere toplam 93.258,78 m² dir.
- Değerlemesi yapılan 39 Bağımsız bölümün ise toplam alanı 3.595,48 m² dir.
- 39 bağımsız bölümün 24 tanesi dükkân, 14 tanesi restoran-kafeterya, 1 tanesi oto yıkama alanıdır.
- Bunlardan 5 restoran-kafeterya ve 2 dükkân, zemin katta, 1 oto yıkama alanı, 2. Bodrum katta diğer bağımsız bölümler 1. Bodrum kattadır.
- Bina dış cephesi kısmen granit seramik kısmen cam kaplıdır galeri boşluğunda yer alan korkuluklar krom pencereler alüminyumdur.
- Blok girişlerinde güvenlik, bloklarda asansör ve yürüyen merdiven, bloklardan birbirine geçiş ve bodrum katlardaki ortak alanlarda kapalı otoparklar mevcuttur.
- Merdivenler mermer ve merdiven korkulukları alüminyum doğrama ve camdır.
- Bloklarda zeminler mermer, dış cephe cam giydirme, giriş kapıları otomatik açılan cam kapı, iç kapılar cam ve panel kapı, bahçede oturacak ve dinlenecek yerler olduğu gibi, 7301-1 parselle ortak kullanılan kafe ve küçük çaplı alışveriş imkânı olan çarşısı mevcuttur.

5.14 Gayrimenkullerin Kullanım Durumu

Taşınmazlar kiracıları tarafından işyeri olarak kullanılmaktadır.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör bulunmamaktadır.

6.2 SWOT Analizi

Güçlü Yönler

- Taşınmazlar bakımlıdır.
- D-100 Karayolu'na geniş cepheli olup 3 cephesi yol ile çevrilidir
- Konum ve bölge olarak, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane vb. her türlü yapıya uygun ve yüzölçümü müsaittir.
- Bölgeye özel araç ve toplu ulaşım araçları ile ulaşım kolaydır.
- Sabiha Gökçen Havaalanına yakın olması Havayolu ulaşımına elverişli kılmaktadır.
- Hızlı Tren istasyonunun yakın olması ulaşım imkânını kolaylaştırmaktadır.

Zayıf Yönler

- Bölgede ofis ve işyeri için nüfus ve iş yoğunluğun yeterli düzeye ulaştığı söylenemez.
- Lojistik güzergâhında olmasına rağmen merkezi iş alanlarına uzaktır.
- Yerleşim yerleri ile arasında demiryolu hattı geçmektedir.

Fırsatlar

- Lojistik merkezlerine yakın konumdadır.
- Çevresinde benzer ve nitelikli proje bulunmamaktadır.
- Gelişmekte olan bölgede konumlanmıştır.
- Faizlerin düşmesi ile gayrimenkul sektöründe yaşanan durağanlığın azalması beklenmektedir.

Tehditler

- Bankaların kredilere uygulamakta olduğu yüksek faiz oranları gayrimenkul sektöründe durgunluğa yol açmıştır. Bu durumun henüz istenen seviyeye gelmemesi gayrimenkul değerlerini olumsuz etkilemektedir.

6.3 Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerleme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerleme çalışmasında değerleme konusu taşınmazların işyeri nitelikli olması sebebi ile konu gayrimenkuller için pazar ve gelir yaklaşımları kullanılmıştır.

6.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmaz/taşınmazların değer tespiti için yakın çevrede konu mülkler ile ortak temel özelliklere sahip benzer nitelikli emsaller araştırılmıştır. Emsal tablosunda tam mülkiyet yapısına sahip emsaller seçilmiş olup farklı bir durumla karşılaşılması durumunda (hisse satışı, üst hakkı devri, devre mülk vs) söz konusu durum emsal analizinde değerlendirilmiştir. Emsalin değerini etkileyen pazar dışı koşulların bulunması durumunda emsal tablosu ve emsal düzeltme tablosunda belirtilerek değere olan etkisi analiz edilmiştir.

Pazar yaklaşımı ve/veya gelir yaklaşımı ile yapılan hesaplamalar içerisinde yer alan emsal tablolarında yer alan emsallerin, değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak düzeltmeleri yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Söz konusu tablo vasıtası ile değerleme çalışmasında çevreden elde edilen satılık/kiralık emsallerin değerlemesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırılmıştır. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller konum/büyüklük/yaş/inşaat kalitesi/fiziksel özellik ve mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilerek düzeltmeye gidilmiştir. Emsal tablosunda yer alan gayrimenkul konu mülke göre “iyi/küçük” olarak belirtilmişken (-) düzeltme, konu mülke göre "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmıştır. Emsallerin her birinin değerleme konusu taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzeltme tablosunda yer alan oranların karşılıkları aşağıda gösterilmiştir. Emsal gayrimenkulün alanı değerlemesi yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyüklük düzeltmesi (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de tabloda belirtilen özellikleri karşılaştırılmış olup, mesleki deneyimlerimiz, sektör araştırmaları, şirketimiz veri tabanındaki diğer veriler ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm ögeler dikkate alınarak düzeltme oranları takdir edilmiştir. Raporda kullanılan emsal düzeltme tabloları değer takdirinde kullanılan yaklaşıma ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir.

KONU GAYRİMENKULE GÖRE DURUMU		DÜZELTME ORANI
Çok Kötü	Çok Büyük	%25 Üzeri
Kötü	Büyük	%11-%25
Orta Kötü	Orta Büyük	%1-%10
Benzer	Benzer	%0
Orta İyi	Orta Küçük	-%10 - (-%1)
İyi	Küçük	-%25 - (-%11)
Çok İyi	Çok Küçük	-%25 Üzeri

6.5.1 Pazar Yaklaşımı

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

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerleme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı, yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Taşınmazın mahallinde yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan ortak temel özelliklere sahip dükkânlar dikkate alınmıştır. Emsallerin konumu, büyüklüğü, yaşı gibi faktörler değerlendirilmiş ve öngörülen pazarlık paylarına göre karşılaştırılmıştır.

6.5.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Konu taşınmazın bulunduğu binada konu taşınmazlara emsal teşkil edebilecek nitelikte dükkân/mağaza emsalleri bulunmuş ve takip eden tabloda bilgileri derlenmiştir.

SATILIK EMSAL TABLOSU						
Emsal	**Konum**	**Özellik**	**Brüt Alan m²**	**Fiyatı**	**Birim m² Fiyatı**	**Kaynak**
1	Tuzla Vema	Yanyol cepheli yeni tamamlanmış projede asma katlı dükkân	85	9.000.000 TL	105.341 TL	Kalamış 360 0 (216) 265 12 53
2	Tuzla Vema	D-100 cepheli yeni tamamlanmış projede asma katlı dükkân	112	10.500.000 TL	94.043 TL	Can Ayaz Gayrimenkul 0 (552) 857 61 61
3	Tuzla Vema	D-100 cepheli yeni tamamlanmış projede tek katlı dükkân	44	5.700.000 TL	130.467 TL	Can Ayaz Gayrimenkul 0 (552) 857 61 61
4	Tuzla Vema	D-100 cepheli yeni tamamlanmış projede tek katlı dükkân	49	9.000.000 TL	185.400 TL	Osman Bilgin 0 (532) 293 94 48
5	Tuzla Vema	D-100 cepheli yeni tamamlanmış projede Migros karşısı tek katlı köşe konumlu dükkan	43	3.950.000 TL	92.466 TL	Star Gayrimenkul 0 (555) 094 25 41

Satılık Dükkân Emsal Krokisi

Emsal dükkânlar D-100 Karayolu İçmeler Kavşağı'nda 760 bağımsız bölümden oluşan konut, ofis ve dükkân kompleksinde yer almaktadır. Emsaller proje içeresindeki kat konum cephelerine göre düzeltmelere tabi tutulmuşlardır. Buna göre emsal düzeltme tablosu aşağıda gösterilmiştir.

	Emsal Düzeltme Tablosu				
Emsaller	**Emsal 1**	**Emsal 2**	**Emsal 3**	**Emsal 4**	**Emsal 5**
İstenen Fiyat (TL)	9.000.000	10.500.000	5.700.000	9.000.000	3.950.000
Pazarlık Payı	5%	5%	15%	30%	5%
Pazarlık Sonrası Değeri (TL)	8.550.000	9.975.000	4.845.000	6.300.000	3.752.500
Büyüklük(m2)	85	112	44	49	43
Birim m² Değeri	100.074	89.341	110.897	129.780	87.843
Yaş Düzeltmesi	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
Konum Düzeltmesi	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Kat/Cephe Manzara Düzeltmesi	3%	15%	0%	-15%	20%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-17%	-5%	-20%	-35%	0%
Düzeltilmiş Birim m2 Değeri (TL)	83.061	84.874	88.717	84.357	87.843
Ortalama (TL)	**85.770**				

Pazar yaklaşımı ile baz birim değeri 85.770 TL olarak belirlenmiştir. Değerleme konusu bağımsız bölümler her biri kat, cephe, büyüklük, proje içerisindeki konumu dikkate alınarak şerefiyelendirilmiş ve her bir bağımsız bölüm için değer takdirinde bulunulmuştur. Pazar yaklaşımı ile hesaplanan toplam değeri aşağıda gösterilmiştir.

Brüt Kiralanabilir Alan (m2)	Şerefiyeli Ortalama Birim m² Değeri	Pazar Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer
3.595,48	83.274 TL	299.410.000 TL

6.5.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu bağımsız bölümlere emsal teşkil edebilecek yeterli sayıda satılık-kiralık işyeri emsallerine ulaşılmış olması nedeniyle bu değerleme çalışmasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.3 Gelir Yaklaşımı

Konu gayrimenkuller için uygulanan ikinci yöntem gelir yaklaşımıdır. 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.

Gelir yaklaşımı piyasada hem satılık, hem kiralık mülk bulunduğu zaman uygulanabilmektedir. Kapitalizasyon oranına ulaşmak üzere yıllık ortalama birim kira değeri, ortalama birim satış değerine bölünür. Taşınmazların yıllık net geliri kapitalizasyon oranına bölünerek konu gayrimenkullerin

birim/m² pazar değerine ulaşılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan emsaller ve emsal düzeltme tabloları aşağıda gösterilmiştir.

Emsaller	Yeri	Özellik	Brüt Alan m²	Kirası	Birim m² Kirası	Kaynak
1	Tuzla Vema	D-100 cepheli yeni tamamlanmış projede asma katlı dükkân	84	45.000 TL	537 TL	Kalamış 360 0 (216) 265 12 53
2	Tuzla Vema	D-100 cepheli yeni tamamlanmış projede asma katlı dükkân	86	37.000 TL	432 TL	Remax Lotus 0 (535) 978 79 44
3	Tuzla Vema	D-100 cepheli yeni tamamlanmış projede tek katlı dükkân	85	45.000 TL	529 TL	Akçadağ Gayrimenkul 0 (532) 678 83 36
4	Tuzla Vema	Yeni tamamlanmış projede tek katlı dükkân	52	30.000 TL	573 TL	Görgün Gayrimenkul 0 (546) 586 76 89
5	Tuzla Vema	D-100 cepheli yeni tamamlanmış projede tek katlı dükkân	88	57.500 TL	656 TL	Yıldızcı Yapı Gayrimenkul 0 (530) 835 16 43

Kiralık Dükkân Emsal Krokisi

Emsal dükkânlar D-100 Karayolu İçmeler Kavşağı'nda 760 bağımsız bölümden oluşan konut, ofis ve dükkân kompleksinde yer almaktadır. Emsaller proje içeresindeki kat konum cephelerine göre düzeltmelere tabi tutulmuşlardır. Buna göre emsal düzeltme tablosu aşağıda gösterilmişti.

	Emsal Düzeltme Tablosu				
Emsaller	**Emsal 1**	**Emsal 2**	**Emsal 3**	**Emsal 4**	**Emsal 5**
İstenen Kira (TL)	45.000	37.000	45.000	30.000	57.500
Pazarlık Payı	10%	2%	8%	5%	10%
Pazarlık Sonrası Kira(TL)	40.500	36.260	41.400	28.500	51.750
Büyüklük (m²)	84	86	85	52	88
Birim m² Kirası	483	423	487	544	591
Yaş Düzeltmesi	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Konum Düzeltmesi	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Büyüklük Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
Kat/Cephe Manzara Düzeltmesi	0%	5%	0%	-10%	-15%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-20%	-15%	-20%	-30%	-35%
Düzeltilmiş Birim m² Kirası (TL)	387	360	390	381	384
Ortalama	**380 TL**				

Pazar yaklaşımı ile baz birim kira 380 TL olarak belirlenmiştir. Değerleme konusu bağımsız bölümler her kat, cephe, büyüklük, proje içerisindeki konumu dikkate alınarak şerefiyelendirilmiş ve her bir bağımsız bölüm için değer takdirinde bulunulmuştur.

- Satılık emsal tablosunda yer alan 1 No'lu emsalin 35.000 TL/ay kira getirisinin olduğu beyan edilmiştir. Emsal pazarlıklı fiyatı 8.550.000 TL olup emsal kapitalizasyon oranı 0,05 dir.
- Satılık emsal tablosunda yer alan 4 No'lu emsalin 30.000 TL/ay kira getirisinin olabileceği beyan edilmiştir Emsal pazarlıklı fiyatı 6.300.000 TL olup emsal kapitalizasyon oranı 0,057 dir.

Buna göre değerleme konusu taşınmazların kapitalizasyon oranı %5,5 olarak takdir edilmiştir.

Gayrimenkulün Değeri = Net Faaliyet Geliri / Kapitalizasyon Oranı (Kapitalizasyon Oranı = Yıllık Net Gelir / Gayrimenkulün Değeri)

Gelir yaklaşımı ile hesaplanan toplam değeri aşağıda gösterilmiştir.

Toplam Kiralanabilir Alan (m2)	Şerefiyeli Birim m2 Kira	Aylık Toplam Pazar Kirası	Toplam Yıllık Kira	Kapitalizasyon Oranı	Gelir Yaklaşımı ile Hesaplanan Toplam Değer
3.595,48	369,1 TL	1.327.000 TL	15.924.000 TL	0,055	289.530.000 TL

6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerlemeye konu taşınmazların kira değeri Raporumuzun "6.5.3 Gelir Yaklaşımı" bölümünde hesaplanmış olup, buna göre değerleme konusu mağazaların aylık toplam kirası 1.327.000 TL olarak takdir edilmiştir.

6.7 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerleme çalışması "proje değerlemesi" kapsamında bulunmamaktadır.

6.8 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Parsel üzerindeki yapı en verimli ve en iyi kullanımı sağlamaktadır.

6.9 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazların müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerleme konusu taşınmazların pazar ve gelir yaklaşımları ile hesaplanan toplam değerleri aşağıda gösterilmiştir.

Pazar Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	299.410.000 TL
Gelir Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	289.526.000 TL
Takdir Edilen Değer	**299.410.000 TL**

Gayrimenkulün gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri ile pazar yaklaşımı ile hesaplanan değeri birbirine yakındır. Pazar yaklaşımı ile hesaplanan değerde kullanılan emsaller daha sağlıklı olduğundan ve emsal kiralar ve kapitalizasyon oranları değişkenlik gösterdiğinden nihai değer takdirinde pazar yaklaşımı ile hesaplanan değer kullanılmıştır

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili şirketimiz tarafından 25.06.2025 tarihinde ISGYO-2025-00004 numaralı değerleme çalışması yapılmıştır.

7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemeye konu gayrimenkullerin sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne “işyeri” olarak dâhil edilmesinde bir engel bulunmamaktadır.

7.5 Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin devredilmelerine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7.6 Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkullerin tapudaki niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dâhil edilme niteliği birbiriyle uyumludur.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının mevcut durum ile en etkin ve verimli kullanım analizine ve raporda belirtilen tüm hususlara katılıyorum..

8.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, imar durumu, yapılaşma koşulları, yüzölçümü, yola cephesi ve çevre yapılanmaları gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna bağlı olarak değerleme konusu taşınmazın değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir;

31.12.2025 Tarihi İtibariyle

Toplam Pazar Değeri	
KDV Hariç	299.410.000 TL
KDV Dahil	302.404.100 TL

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı %20 olarak kabul edilmiştir.

Ekrem KAYA

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 902948

EKREM KAYA

Dijital olarak imzalayan EKREM KAYA
Tarih: 2025.12.31 17:14:20 +03'00'

Dilek YILMAZ

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400566

DİLEK YILMAZ

Dijital olarak imzalayan DİLEK YILMAZ
Tarih: 2025.12.31 16:54:09 +03'00'

9 EKLER

1. İmar Durumu(UİP 1/1000)
2. İBB İmar durumu(NİP 1/5000)
3. Onaylı Mimari Proje Kapak Sayfası
4. Vaziyet Planı
5. Yapı Ruhsatları
6. Yapı Kullanma İzin Belgesi
7. Enerji Kimlik Belgeleri
8. Fotoğraflar
9. SPK Lisans Belgeleri
10. Mesleki Tecrübe Belgeleri
11. Bağımsız bölüm Değer Listesi
12. İştiraklerin Kullandığı Alan Kira Değerleri
13. Tapu Fotokopileri
14. Tapu Kayıt Örnekleri