

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİ'NDEKİ
10047 ADA 6 PARSELDE YER ALAN
MANZARA ADALAR PROJESİ E BLOK

KİRA DEĞER RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	6.03.2026
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	09.03.2026
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	21.04.2026
RAPOR TARİHİ	22.04.2026
RAPOR NO	ISGY-2603013
KULLANIM AMACI	KİRA DEĞER TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	10047 ADA 6 PARSELDE YER ALAN MANZARA ADALAR PROJESİ E BLOK
DEĞERLEME ADRESİ	KARLIKTEPE MAHALLESİ, YAKACIK CADDESİ, MANZARA ADALAR, E BLOK, NO: 67A KARTAL / İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Buket BOZACI - Değerleme Uzman Yardımcısı (Lisans No:926667) Çiğdem HATAÇIKOĞLU - Değerleme Uzmanı (Lisans No:411409) Gizem GEREGÜL EVLEK - Değerleme Uzmanı (Lisans No:409558) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri

- 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
- 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
- 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri

- 2.1 - Tapu Kayıtları
- 2.2 - Takyidat Bilgileri
- 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler

- 3.1 - Tanımı
- 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- 3.3 - Ulaşım Özellikleri
- 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

4 - Değerleme İle İlgili Analizler

- 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
- 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

5 - Değerleme Yöntemleri

- 5.1 - Pazar Yaklaşımı
- 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

- 6.1 - Pazar Yaklaşımı
- 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
- 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

7 - Sonuç

- 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1 - Bağımsız Bölüm Mülkiyet Listesi
- Ek 2 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 3 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 4 - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 5 - Tapu Belgeleri
- Ek 6 - Yapılaşmaya İlişkin Belgeler (kopya)
- Ek 7 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan taşınmazın kira değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 34330, 4.Levent, Beşiktaş İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 86 bağımsız bölümü içeren E Blok'un değerlendirme tarihindeki KİRA değerini belirlenmesi talebi bulunmaktadır. Değer takdirinde müşteri tarafından iletilen kiralanabilir alan bilgileri esas alınmıştır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için ISGY-2603013 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Buket BOZACI, Çiğdem HATACIKOĞLU, Gizem GEREGÜL EVLEK ve Eren KURT değerlendirme işleminde görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde rapor hazırlanmamıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası			
Rapor Tarihi			
Rapor Konusu			
Raporu Hazırlayanlar			
Takdir Edilen Toplam Nihai Pazar Değeri (TL) (KDV Hariç)			

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

10047 ADA 6 PARSEL

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Kartal
Bucağı	:	
Mahallesi	:	Yukarı (Karlıktepe)
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	G22-a-14-b-2-b,g22-a-15-a-1-a
Ada No	:	10047
Parsel No	:	6
Alanı	:	36.736,06
Vasfı	:	A,B,C,D,E ve F Blok Betonarme Bina ve Arsası
Sınırı	:	
Tapu Cinsi	:	Kat Mülkiyetli
Sahibi	:	
Blok No	:	
Bağ. Böl. No	:	
Niteliği	:	
Kat No	:	<i>Bağımsız bölüm bilgileri Ek-1' deki listede sunulmuştur.</i>
Arsa Payı	:	
Yevmiye No	:	
Cilt No	:	
Sayfa No	:	
Tapu Tarihi	:	

2.2 - Takyidat Bilgileri

Kartal Tapu Müdürlüğü'nde 06.03.2026-13.03.2026 tarihinde webtapu sistemi üzerinden alınmış olan taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur. Taşınmazlar üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

Beyanlar:

- * Yönetim Planı Değişikliği: 21.05.2018, Tarih-Yevmiye: 21.05.2018/11330
- * A Blok kat mülkiyetine çevrilmiştir. Tarih-Yevmiye: 10.07.2018-15606
- * A, B ve E Blok kat mülkiyetine çevrilmiştir. Tarih-Yevmiye: 10.09.2018-20013
- * A, B, C ve E Blok kat mülkiyetine çevrilmiştir. Tarih-Yevmiye: 22.10.2018-23813
- * A, B, C, D ve E Blok kat mülkiyetine çevrilmiştir. Tarih-Yevmiye: 08.01.2019-443
- * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. Tarih-Yevmiye: 06.05.2019-11274

Şerhler:

- * TEDAŞ Genel Müdürlüğü A.Ş. lehine 0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. Tarih-Yevmiye: 04.11.2016-26558

(İlgili irtifak hakkı TEDAŞ kurumunun rutin uygulaması olup, İlgili şerhin taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

Rehinler:

- * TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. lehine 1/0 dereceden 70000000.00 USD bedelle 02.05.2025 tarih, 17604 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür.

E Blok 39,40,41,...55, 56 Numaralı Bağımsız Bölümler Üzerinde Müşterek olarak:

- * ANADOLU HAYAT EMEKLİLİK ANONİM ŞİRKETİ lehine 1049940 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (01/01/2018tarihinden başlamak üzere 10 yıl süre ile Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş. lehine) Tarih-Yevmiye: 25-10-2018-24333

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan taşınmazların 26.02.2018 tarihinde kat irtifakı kurulmuş olup, E Blok için 22.10.2018 tarihinde kat mülkiyetine geçilmiştir.

Taşınmazlar 20.11.2025 tarih 49458 yevmiye ile satış işleminden 3/25 hisse payı ile Miltaş Turizm İnşaat Ticaret A.Ş., 7/20 hisse payı ile İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş. ve 53/100 hisse payı ile Softtech Yazılım Teknolojileri Araştırma Geliştirme ve Pazarlama Ticaret A.Ş. mülkiyetine geçmiştir.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Kartal Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan ve ekte sunulan imar durum yazısına göre;

Taşınmazların konumlu olduğu parsel; 1/1000 ölçekli 19.04.2013 tasdik tarihli Kartal Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında TAKS: 0.40, KAKS:2.00, 5 Kat, Blok Nizam, Ön bahçe 5 metre ve yan bahçe 3 metre yapılaşma koşulları ile Ticaret+Konut Alanında kalmaktadır.

2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Kartal İlçesi Karlıktepe Mahalle, G22A14B2B pafta, 10047 ada 6 sayılı parsel, 1/1000 ölçekli 19.04.2013 T.T.'li Kartal Güney Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında 5/BL/5/3;0.40-2.00 (Plan notlarının B.2.2. Maddesine istinaden "kat adedi verilen konut+ticaret blok yapılanmalarda kat adedi iptal edilerek TAKS değeri 0.20-0.40 arasında serbest bırakılmıştır.") yapılaşma şartlarında Ticaret+Konut Alanında, kısmen de yolda kalmaktadır.

Kartal İlçesi Karlıktepe Mahallesi, 2274 ada 395, 396, 397, 408 ve 1 sayılı parselleri kapsayan alanı düzenleyen ve 21.05.2013 tarihinde askıya çıkan 19.04.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kartal Güney Revizyon Uygulama İmar Planının yukarıda belirtilen parseller yönünden iptali istemi ile İstanbul 9.İdare Mahkemesinde 2019/2044 Esas sayılı dosya ile açılan davada mahkeme 25.11.2020 gün ve 2020/1599 Karar sayılı kararı ile dava konusu planın 2274 ada 8 parsel ile ilişkin kısmının iptali talebinin reddine karar vermiştir. Mahkeme kararının temyiz edileceği, söz konusu mahkeme kararında, 10047 ada 6 parselin bulunduğu alanda yer alan pasif nitelikli 2247 ada 408 parselin sehven 8 parsel olarak yazıldığı bilgisi tarafımıza iletilmiştir. Taşınmazların iskanlı ve kat mülkiyetli olması nedeni ile yukarıda belirtilen durumun taşınmazlara olumsuz etkisi bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazın belediye dosya bilgileri, Kartal Belediyesi'nden alınmış şifahi bilgiler vasıtası ve İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. yetkililerinden edinilmiştir. Bloklara ait ruhsat ve iskan belgeleri bilgileri aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir. İskan belgesinden sonra herhangi bir olumsuz belge bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ						
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (m ²)
E BLOK	12.04.2016	1-077	Ofis ve İşyeri	86	V-A	28.814,13

YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ BİLGİLERİ						
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (m ²)
E BLOK	27.08.2018	317	Ofis ve İşyeri	86	V-A	28.814,13

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmazlar için mimari projeleri onaylanmış ve yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri alınmış, kat mülkiyeti kurulmuştur. Değerleme tarihi itibarı ile mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinler, alınarak inşaat tamamlanmıştır. Projede yaşam başlamıştır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Sanatsal Teknik Yapı Denetim A.Ş.

Adres:Mecidiyeköy Mahallesi, Cemal Sahir Sokak, No:29 İç Kapı No:35 Şişli/İstanbul

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

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu binaya ait enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

ENERJİ KİMLİK BELGELERİ BİLGİLERİ						
BLOK ADI	Veriliş Tarihi	Bitiş Tarihi	Numarası	Alanı	Performans Sınıfı	Emisyon Sınıfı
E BLOK	4.03.2018	4.03.2028	Y2334998FB8F4	28799,6	B	B

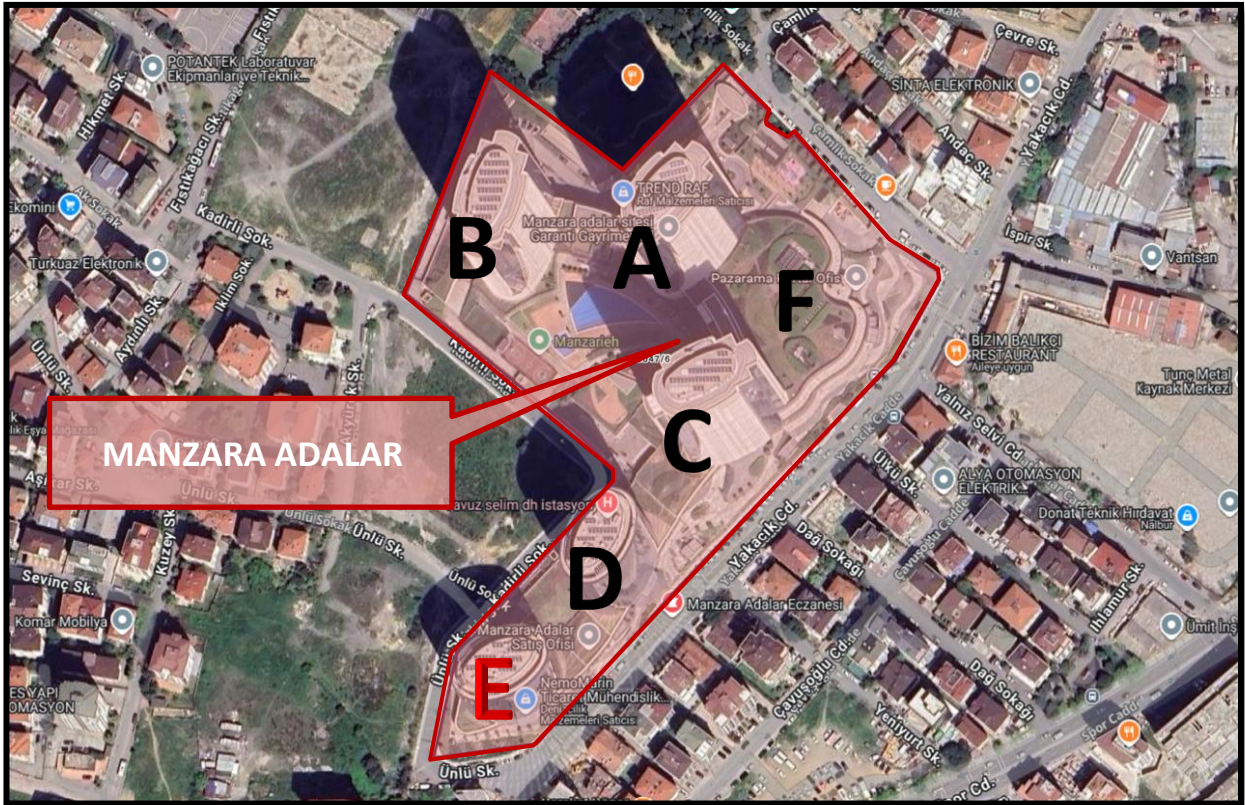
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul İli, Kartal İlçesi, Karlıktepe Mahallesi, Yakacık Caddesi, 67 kapı nolu, 10047 Ada, 6 Parsel numaralı 36.736,06 m² alanlı A, B, C, D, E ve F Blok Betonarme Bina ve Arsası nitelikli Manzara Adalar Projesi kapsamında yer alan; E Blok'un tamamı değerlendirme konusu rapor kapsamındadır. E Blok'ta 86 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan proje, Kartal İlçesi Karlıktepe Mahallesi'nde yer almaktadır. Parsellere ana ulaşım aksı Yakacık Caddesi'dir. Taşınmazların yakın çevresinde İstmarin Kartal, Residence Eagle, Helis More Residence, Daire Kartal gibi projeler ile Kartal Limanı, Kartal Sahil Parkı, Kartal Yunus Tren İstasyonu, Kartal Stadyumu, Kültür Parkı yer almaktadır. Yakın çevresinde apartman tipinde konut yerleşim birimleri ile Yakacık Caddesi üzerinde ticari birimler yer almaktadır.



3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazlara ulaşım ana arterlere yakın konumda yer almaları nedeniyle özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile kolaylıkla sağlanmaktadır. D-100 ve E-80 Karayolları, Sahil Yolu yakın konumdadır. Toplu taşıma araçları ile Spor Caddesi üzerinden geçen toplu taşıma araçları yanısıra, Kartal Metro, Marmaray, Kartal İskelesi'ne yakın konum konumu alternatif ulaşım avantajları sağlamaktadır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul İli, Kartal İlçesi, Karlıktepe Mahallesi, Yakacık Caddesi, 67 kapı nolu, 10047 Ada, 6 Parsel numaralı 36.736,06 m² alanlı A, B, C, D, E ve F Blok Betonarme Bina ve Arsası nitelikli Manzara Adalar Projesi kapsamında yer alan:

E Blok'un tamamı değerlendirme konusu rapor kapsamındadır. E Blok'ta 86 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup zemin kat dükkan, normal katlar ofis olmak üzere tamamı ticari bloğudur.

Binaların güvenliği CCTV sistemi ve metal dedektörü ile proximty kartlı turnike geçiş sistemi ve 24 saat görev yapan güvenlik elemanları ile sağlanmaktadır.

Ofis bloklarında dünyanın en önemli yeşil bina sertifikalarından biri olarak kabul edilen LEED Platinum Sertifikası bulunmaktadır.

Bağımsız bölümlere ilişkin kat ve alanlar ekli listede belirtilmiştir.

BLOK	B.B.NO	KAT	NİTELİK	ARSA PAYI		BRÜT ALAN (m ²)	GENEL BRÜT ALAN (m ²)	KİRALANABİLİR ALAN (m ²)	
E	1	ZEMİN KAT	DÜKKAN	50172	/	36724880	388,51	1047,67	388,51
E	2	ZEMİN KAT	DÜKKAN	104981	/	36724880	276,54	745,73	276,54
E	3	1	OFİS	45943	/	36724880	133,78	360,75	248,13
E	4	1	OFİS	35277	/	36724880	110,95	299,19	179,97
E	5	1	OFİS	35004	/	36724880	110,95	299,19	179,97
E	6	1	OFİS	53600	/	36724880	133,78	360,75	396,55
E	7	1	OFİS	35824	/	36724880	110,92	299,11	179,92
E	8	1	OFİS	35824	/	36724880	110,92	299,11	179,92
E	9	2	OFİS	44575	/	36724880	133,78	360,75	217,00
E	10	2	OFİS	35551	/	36724880	110,95	299,19	179,97
E	11	2	OFİS	35277	/	36724880	110,95	299,19	179,97
E	12	2	OFİS	44028	/	36724880	133,78	360,75	217,00
E	13	2	OFİS	36098	/	36724880	110,92	299,11	179,92
E	14	2	OFİS	36098	/	36724880	110,92	299,11	179,92
E	15	3	OFİS	44849	/	36724880	133,78	360,75	217,00
E	16	3	OFİS	35824	/	36724880	110,95	299,19	179,97
E	17	3	OFİS	35551	/	36724880	110,95	299,19	179,97
E	18	3	OFİS	44302	/	36724880	133,78	360,75	217,00
E	19	3	OFİS	36371	/	36724880	110,92	299,11	179,92
E	20	3	OFİS	36371	/	36724880	110,92	299,11	179,92
E	21	4	OFİS	45122	/	36724880	133,78	360,75	217,00
E	22	4	OFİS	36098	/	36724880	110,95	299,19	179,97
E	23	4	OFİS	35824	/	36724880	110,95	299,19	179,97
E	24	4	OFİS	44575	/	36724880	133,78	360,75	217,00
E	25	4	OFİS	36645	/	36724880	110,92	299,11	179,92
E	26	4	OFİS	36645	/	36724880	110,92	299,11	179,92
E	27	5	OFİS	44849	/	36724880	133,76	360,70	215,09
E	28	5	OFİS	36371	/	36724880	112,51	303,40	180,92
E	29	5	OFİS	36371	/	36724880	112,51	303,40	180,92
E	30	5	OFİS	44575	/	36724880	133,76	360,70	215,09
E	31	5	OFİS	36918	/	36724880	112,48	303,32	180,87
E	32	5	OFİS	37192	/	36724880	112,48	303,32	180,87
E	33	6	OFİS	45122	/	36724880	133,76	360,70	215,09
E	34	6	OFİS	36645	/	36724880	112,51	303,40	180,92
E	35	6	OFİS	36645	/	36724880	112,51	303,40	180,92
E	36	6	OFİS	44849	/	36724880	133,76	360,70	215,09
E	37	6	OFİS	37192	/	36724880	112,48	303,32	180,87
E	38	6	OFİS	37465	/	36724880	112,48	303,32	180,87
E	39	7	OFİS	45396	/	36724880	133,76	360,70	215,09
E	40	7	OFİS	36918	/	36724880	112,51	303,40	180,92
E	41	7	OFİS	36918	/	36724880	112,51	303,40	180,92
E	42	7	OFİS	45122	/	36724880	133,76	360,70	215,09
E	43	7	OFİS	37465	/	36724880	112,48	303,32	180,87
E	44	7	OFİS	37739	/	36724880	112,48	303,32	180,87
E	45	8	OFİS	49498	/	36724880	133,76	360,70	215,09
E	46	8	OFİS	39379	/	36724880	112,51	303,40	180,92
E	47	8	OFİS	39379	/	36724880	112,51	303,40	180,92
E	48	8	OFİS	48677	/	36724880	133,76	360,70	215,09
E	49	8	OFİS	41020	/	36724880	112,48	303,32	180,87
E	50	8	OFİS	41294	/	36724880	112,48	303,32	180,87

BLOK	B.B.NO	KAT	NİTELİK	ARSA PAYI		BRÜT ALAN (m ²)	GENEL BRÜT ALAN (m ²)	KİRALANABİLİR ALAN (m ²)	
E	51	9	OFİS	49771	/	36724880	133,76	360,70	215,09
E	52	9	OFİS	39653	/	36724880	112,51	303,40	180,92
E	53	9	OFİS	39653	/	36724880	112,51	303,40	180,92
E	54	9	OFİS	48951	/	36724880	133,76	360,70	215,09
E	55	9	OFİS	41294	/	36724880	112,48	303,32	180,87
E	56	9	OFİS	41567	/	36724880	112,48	303,32	180,87
E	57	11	OFİS	53053	/	36724880	133,76	360,70	215,09
E	58	11	OFİS	41294	/	36724880	112,51	303,40	180,92
E	59	11	OFİS	41294	/	36724880	112,51	303,40	180,92
E	60	11	OFİS	50592	/	36724880	133,76	360,70	215,09
E	61	11	OFİS	44028	/	36724880	112,48	303,32	180,87
E	62	11	OFİS	44302	/	36724880	112,48	303,32	180,87
E	63	12	OFİS	53326	/	36724880	133,76	360,70	215,09
E	64	12	OFİS	41567	/	36724880	112,51	303,40	180,92
E	65	12	OFİS	41567	/	36724880	112,51	303,40	180,92
E	66	12	OFİS	50865	/	36724880	133,76	360,70	215,09
E	67	12	OFİS	44302	/	36724880	112,48	303,32	180,87
E	68	12	OFİS	44575	/	36724880	112,48	303,32	180,87
E	69	13	OFİS	53600	/	36724880	133,76	360,70	215,09
E	70	13	OFİS	41841	/	36724880	112,51	303,40	180,92
E	71	13	OFİS	41841	/	36724880	112,51	303,40	180,92
E	72	13	OFİS	51139	/	36724880	133,76	360,70	215,09
E	73	13	OFİS	44575	/	36724880	112,48	303,32	180,87
E	74	13	OFİS	44849	/	36724880	112,48	303,32	180,87
E	75	14	OFİS	53873	/	36724880	133,76	360,70	215,09
E	76	14	OFİS	42114	/	36724880	112,51	303,40	180,92
E	77	14	OFİS	42114	/	36724880	112,51	303,40	180,92
E	78	14	OFİS	51412	/	36724880	133,76	360,70	215,09
E	79	14	OFİS	44849	/	36724880	112,48	303,32	180,87
E	80	14	OFİS	45122	/	36724880	112,48	303,32	180,87
E	81	15	OFİS	54147	/	36724880	133,76	360,70	215,09
E	82	15	OFİS	42388	/	36724880	112,51	303,40	180,92
E	83	15	OFİS	42388	/	36724880	112,51	303,40	180,92
E	84	15	OFİS	51686	/	36724880	133,76	360,70	215,09
E	85	15	OFİS	45122	/	36724880	112,48	303,32	180,87
E	86	15	OFİS	45396	/	36724880	112,48	303,32	180,87
TOPLAM							10685,25	28814,13	17028,65

NİTELİĞİ	Brüt Alanı (m ²)	Genel Brüt Alanı (m ²)	Kiralananabilir Alan (m ²)
Ofis	10.020,20 m ²	27.020,74 m ²	16.363,60 m ²
Dükkan	665,05 m ²	1.793,39 m ²	665,05 m ²

BLOK	Brüt Alanı (m ²)	Brüt Alanı (m ²)	Kiralananabilir Alan (m ²)
E	10.685,25 m ²	28.814,13 m ²	17.028,65 m ²

OFİSLER KAT BAZINDA KİRALANABİLİR ALAN BİLGİLERİ	
KAT	E BLOK
1	1.364,47 m ²
2	1.153,78 m ²
3	1.153,78 m ²
4	1.153,78 m ²
5	1.153,78 m ²
6	1.153,78 m ²
7	1.153,78 m ²
8	1.153,78 m ²
9	1.153,78 m ²
10	
11	1.153,78 m ²
12	1.153,78 m ²
13	1.153,78 m ²
14	1.153,78 m ²
15	1.153,78 m ²

Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	B.A.K.
Yapı Nizamı	:	Ayrık
Yapı Sınıfı	:	V. A
Kullanım Amacı	:	Ticari
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Merkezi Sistem
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	Mevcut
Hidrofor	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut
Intercom Tesis	:	Mevcut
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Çatı Tipi	:	Teras
Dış Cephe	:	Cam Giydirme
Park Yeri	:	Mevcut
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	Deniz ve Şehir Manzarası
Cephesi	:	Kuzey-Güney-Doğu-Batı
Deprem Bölgesi	:	1.Derece <input type="checkbox"/> 2.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

E Blok; zemin katta yer alan dükkanların duvarları tamamlanmış, şapları atılmış, pencereleri ve kapıları takılmış, tesisat altyapısı tamamlanmış durumdadır. Normal katlarda yer alan ofis bölümlerinde ise iç bölümlendirmeler henüz yapılmamıştır. Ortak alanlarda seminler seramik, duvarlar boyalı, asansörler tamamlanmıştır.

7.kat 36-44, 8.kat, 45-50, 9.kat;51-56 numaralı bağımsız bölümler Anadolu Hayat Emeklilik tarafından kullanılmaktadır. Her katta yer alan bağımsız bölümler kendi aralarında müşterek kullanılmak üzere birleştirilmiştir. Zeminler halıfleks ve seramik, duvarlar saten boyalı, tavanlar asma tavadır. Cam seperatörler ve hafif malzemeyle ayrılarak ofis bölümleri oluşturulmuştur.

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmaz için yapı kullanma izin belgesinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandira, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 15 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2025 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.754.053 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

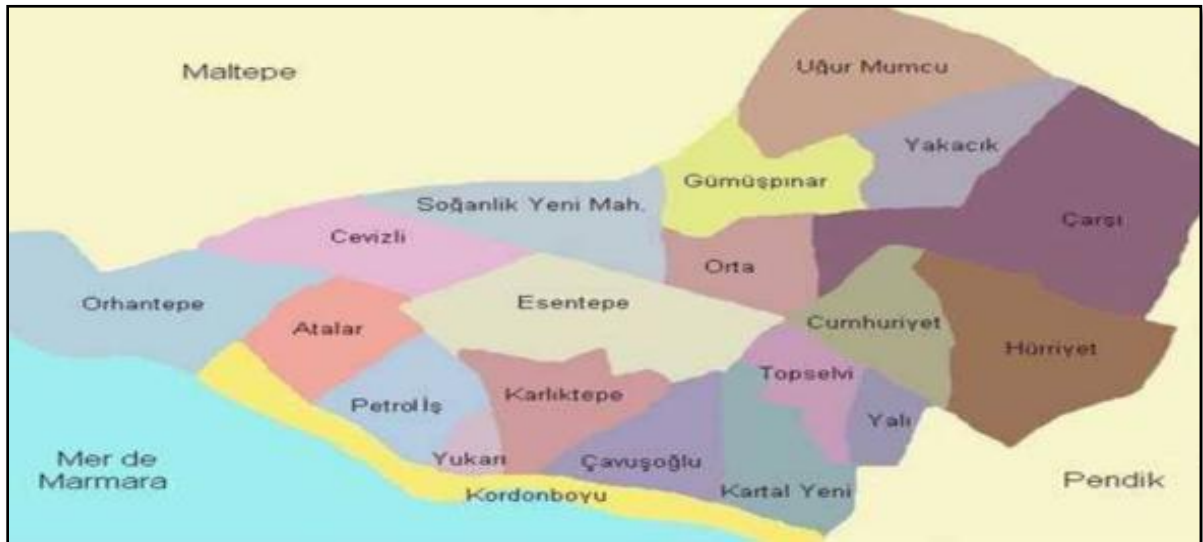
4.1.2 - Kartal İlçesi

İstanbul'un Anadolu Yakası'ndaki önemli yerleşimlerden biri olan Kartal; Pendik, Maltepe, Sultanbeyli ve Marmara Denizi ile çevrilidir. Büyük ölçekli ilk kentsel dönüşüm projesi ile 2006 yılından itibaren gündemdedir. İlçe, dönüşüm projesini henüz hayata geçirememiş olmakla birlikte, gayrimenkul sektörünün hareketliliğinden payına düşeni almaya devam etmektedir. Kartal'ı demografik ve ekonomik olarak değerlendirdiğimizde ise, özellikle çevresindeki yerleşimlerle büyük bir nüfusa ev sahipliği yaptığı dikkati çekmektedir.

İlçedeki ana ulaşım arterleri, öncelikli olarak E-5 Karayolu, TEM otoyolu ve iç kısımlarda sahil yolu ile Minibüs Caddesi'dir. İlçe merkezinden geçen E-5 (D-100) karayolu, TEM- Kurtköy ve Havaalanı bağlantıları ile Avrupa yakasına ulaşmakta ve Kadıköy'den Pendik arasında bulunan Caddebostan- Pendik Sahil Yolu ve Bağdat Caddesi (Minibüs Yolu) üzerinden komşu ilçelere, Kartal İskelesi'nden vapurlarla, Yalova ve Bursa illerine ulaşım sağlanabilmektedir. İlçenin ulaşılabilirliği için büyük öneme sahip olan 16 istasyonlu ve 22 km uzunluğundaki Kadıköy- Kartal metro hattı Ağustos, 2012'de hizmet açılmıştır. Böylelikle Kartal ile Kadıköy arasındaki ulaşım yarım saat gibi çok kısa bir süreye inmiştir.

Gerek üst ölçekli imar plan kararları gerekse kentsel gelişim dinamikleri ile sanayiden arındırılması desteklenen bir bölge olan Kartal'da yeniden yapılanmalar 2009 yılından itibaren başlamıştır. Mevcut durumda sanayi tesisleri halen ağırlıklarını korurken, ticari yapılaşmaların da başladığı ve sanayi tesisleri yerini ticari yapılaşmalara bıraktığı görülmektedir. Özellikle E-5 Karayoluna cephesi olan parsellerde ofis, rezidans, home ofis gibi yapılanmalar gerçekleştirilmektedir.

Kartal ilçesi, Kocaeli yarımadasının güneybatı kesiminde yer alır. Doğusunda Pendik, batısında Maltepe, kuzeyinde Sultanbeyli ve Sancaktepe ilçeleri, güneyinde ise Marmara denizi ile çevrilidir. Kartal İlçesi 20 Mahalleden oluşmakta olup, 2186 adet Cadde ve Sokak mevcut olup, yüzölçümü Aydos ormanı dahil Kartal Merkezi 38,54 km2 dir. İstanbul' un en yüksek tepesi olan 573 m. yüksekliğindeki Aydos Dağı kısmen ilçe sınırlarında bulunmaktadır. 2025 yılı itibariyle Kartal İlçe nüfusu 475.630 kişidir.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

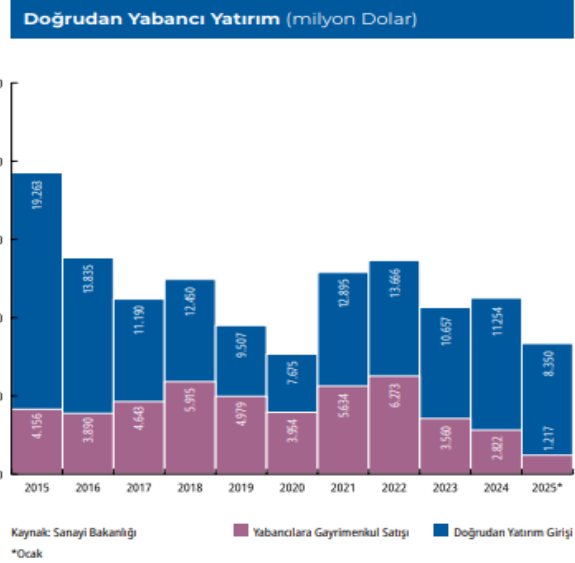
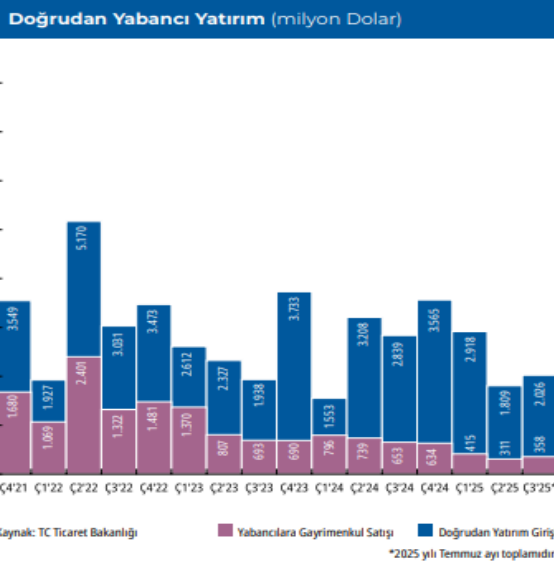
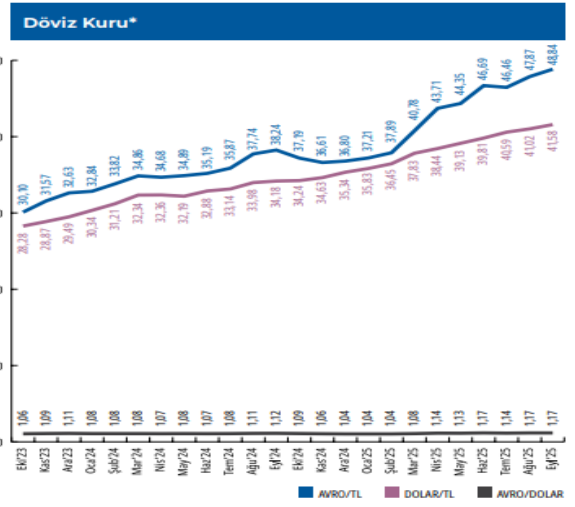
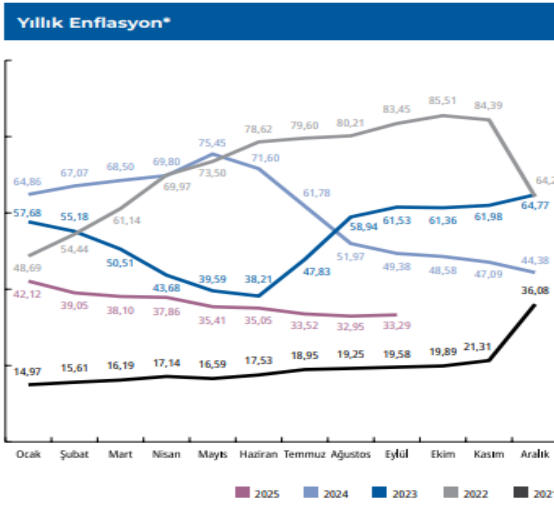
Dünya ekonomisinde hareketlilikte 2025 yılının üçüncü çeyreğinde sınırlı bir toparlanma görülürken, ülkeler bazında ayrışma sürüyor. Ülkeler arasında imzalanan ticaret anlaşmaları ve ABD'nin Ağustos ayı itibarıyla uygulamaya koyduğu yeni tarife oranları ile küresel ticaret politikalarındaki belirsizlikler geriledi. Ancak önümüzdeki dönemde küresel ticaret hacminde ve büyüme oranlarında yavaşlama görülebileceği tahmin ediliyor. Politika belirsizliklerinin azalmasıyla finansal piyasalarda oynaklık gerilerken, AI (yapay zekâ) kaynaklı gelişmelerin desteğiyle küresel risk iştahı yüksek seyrediyor. ABD Merkez Bankası (Fed) hedefin üzerinde seyreden enflasyona rağmen, istihdam verilerinde görülen zayıflamanın etkisiyle Eylül ayında yılın ilk faiz indirimine gitti ve yıl sonuna kadar iki ilave faiz indirimi olabileceğine dair işaretler verdi. Yükselen faiz indirim beklentileri de piyasaları destekleyen bir faktör olarak son dönemde öne çıkıyor. ABD dolarına olan güvenin görece zayıf seyretmesi, jeopolitik belirsizlikler ve Fed'in faiz indirimlerini sürdüreceği beklentisi sonucunda değerli metal fiyatlarında yükseliş görülüyor.

Türkiye ekonomisinde 2025 ikinci çeyrekte bir miktar hızlanma görüldü ve iç-dış talep dengelenmesindeki bozulma sürdü. 2025 ikinci çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yaptı. Yurtiçinde 2025 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede hafif bir yavaşlama olabileceğine işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran ayındaki 46,7 seviyesini takiben inişli çıkışlı bir grafik çizerek Eylül'de 46,7 seviyesinde kapandı ve daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı son üç ayda gerileme kaydederken, sektörel güven endekslerinde dalgalı bir seyir görüldü. Üçüncü çeyrekte dış dengede yataya yakın bir seyir görüldü. İhracatta toparlanma sürerken, ithalatta bir miktar ivme kaybı gerçekleşti. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, yılın ilk dokuz ayında ihracat 2024'ün aynı dönemine göre %4,1 artarken, ithalatta da %5,9 yükseliş gerçekleşti. Bundan dolayı 2024 Ocak-Eylül döneminde 60,0 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2025'in aynı döneminde 67,0 milyar dolara çıktı. Hizmet gelirlerindeki artışa rağmen, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Haziran 2025'te 19,2 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Temmuz 2025'te 18,8 milyar dolara geriledi.

Ana eğilim göstergeleri 2025 üçüncü çeyrekte dezenflasyonun yavaşladığına işaret ediyor. 2025 Haziran ayında %35,0 olan genel tüketici fiyatları endeksine (TÜFE) göre yıllık enflasyon Eylül ayında %33,3 seviyesine indi. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksine (Yi-ÜFE) göre yıllık enflasyon %24,5'ten %26,6'ya yükseldi. Ağustos ve Eylül ayında enflasyon tahminlerin üzerinde gerçekleşirken, beklenti kanalında da iyileşmenin duraksadığı görüldü. TCMB Temmuz ayında yeniden faiz indirim sürecini başlatırken, Eylül ayında adımların büyüklüğünü azaltarak da olsa indirimi sürdürdü. Son dönemde tahminlerden yüksek gelen veriler, beklentilerdeki katılık ve enflasyon üzerinde yukarı yönlü risklerin artması nedeniyle TCMB'nin faiz indirimlerini sürdürse de, daha ihtiyatlı bir patika izleyeceği düşünülüyor. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla						
	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023	27.091.469	305.570	1.153.241	13.008	5,00	23,49
2024	44.587.225	503.076	1.358.255	15.325	3,30	32,83
Ç1'25	12.493.445	-	345.695	-	2,30	-
Ç2'25	14.578.556	-	377.622	-	4,80	-

Kaynak: TÜİK



(Kaynak:(Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek))

Gayrimenkul Sektörü:

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman kaldıraç görevi üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde inşaat, yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir.

Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, yurtiçi ve yurtdışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişmelerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjoktüre göre artıp azalabilmektedir. Ancak değişen sosyolojik şartlar özellikle Z kuşağında mal sahipliğinden çok kullanım eğilimini dünya genelinde artırmış gözükmektedir. Diğer bir husus da konut sahipliği oranının özellikle orta gelir grubunda erişilebilirlik sorununa bağlı olarak devam ettiğidir. Buna karşılık başta kamu olmak üzere orta gelir düzeyindeki kişilerin ev sahibi olabilmesi için çalışmalar devam ettirilmektedir.

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2025 yılı ilk sekiz aylık döneminde toplam satışlar 978.070 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %21,3 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 141.227 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken, bir önceki yılın aynı dönemine göre %84,6'lık bir artış söz konusudur. İlgili dönemde birinci elden satışlar 295.524 adet, ikinci elden satışlar ise 682.546 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

Yılın ilk sekiz ayında gayrimenkul piyasası bozulan risk beklentilerine rağmen canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış eğilimi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri, 6 Şubat depremi sonrası artan iç göç hareketliliği gibi unsurlar sayılabilir.

Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye'den 2025 yılının ilk sekiz ayında aldığı konut adedi 13.077 olmuştur. Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Ağustos döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,2 oranında gerilemiştir. 2012 yılında yapılan yabancı uyruklu kişilere taşınmaz satışıyla ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerine de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştı. Yabancı tabiiyetli gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul almasıyla ilgili bu düzenlemeden sonra artan ilgi oturma izni ile vatandaşlık verilmesi ve 2022 yılına kadar gözlemlenen güçlü trend son birkaç yıldır oldukça zayıflamış görünmektedir. Bu duruma neden olarak, iç ve dış konjoktürde görülen değişimler, TL'nin göreceli olarak değerli olması ve konut fiyatlarının yüksekliği sayılabilir. Konuyla ilgili diğer ilginç bir durum ise geçmişte konut alıp vatandaşlık, oturma izni gibi hakları edinmiş kişilerin sahip oldukları gayrimenkulleri satmalarıdır.

Son birkaç yıldır dikkatli takip edilmesi gereken diğer bir nokta ise Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz alımlarında yaşanan artışlardır. TCMB tarafından açıklanan ödemeler dengesi verilerine göre, Türkiye'deki yerleşiklerin yurtdışından yaptığı gayrimenkul alımlarında ödediği tutar 2024'te bir önceki yıla göre %20,5 artarak 2 milyar 513 milyon dolara ulaşmıştır. Trend 2025 yılında da devam edecek bir momentuma sahiptir. Türk vatandaşlarının yurtdışında taşınmaz almalarında; altın vize ve vize kolaylığı, eğitim, göreceli olarak taşınmaz fiyatlarının ucuz olması, yatırımın geri dönüş süresinin hızı gibi unsurlar belirleyici olmaktadır.

Eğilimin bu yönlü devam etmesi durumunda yabancıların Türkiye'den taşınmaz alışlarından daha fazla Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz edinmeleri nedeniyle nette döviz azaltıcı bir süreç yaşanabilecektir.

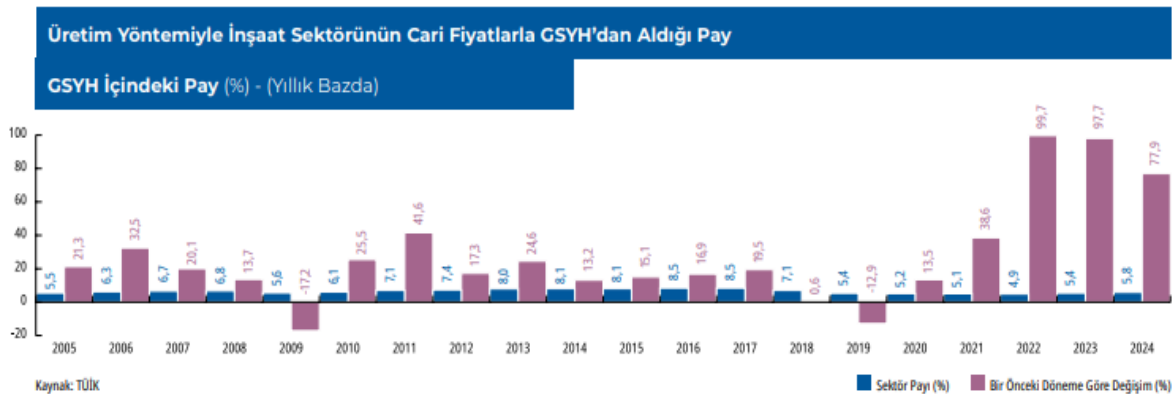
Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda nominal artışın sürmesine karşın reel fiyatların hâlâ enflasyonun altında olduğu gözlenmektedir. Her ne kadar reel fiyatlar enflasyonun altında olsa da eğilime baktığımızda reel anlamda değerlendirme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir.

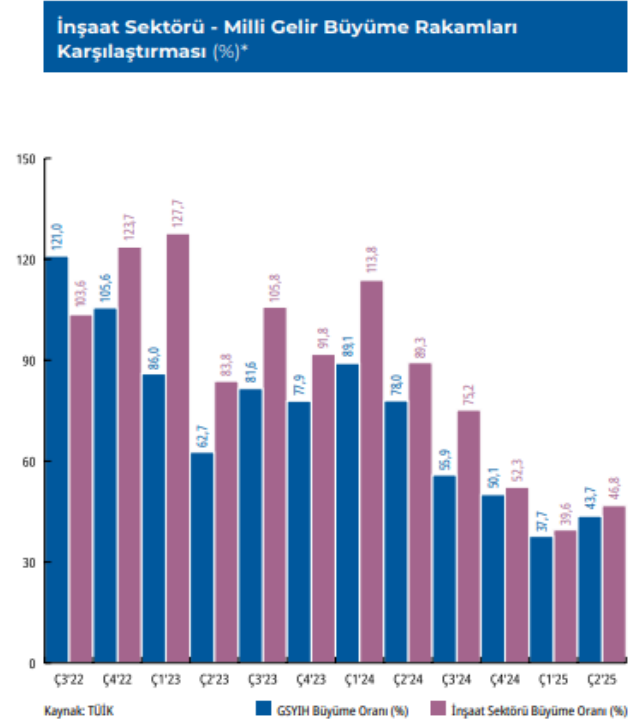
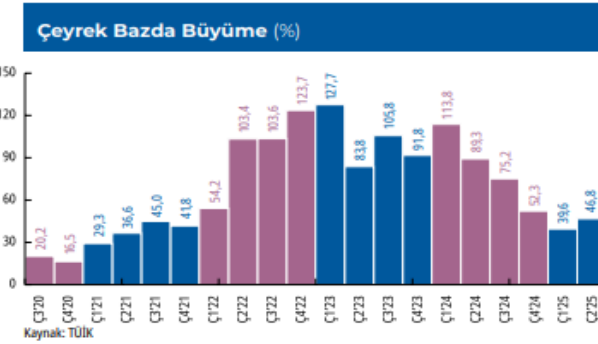
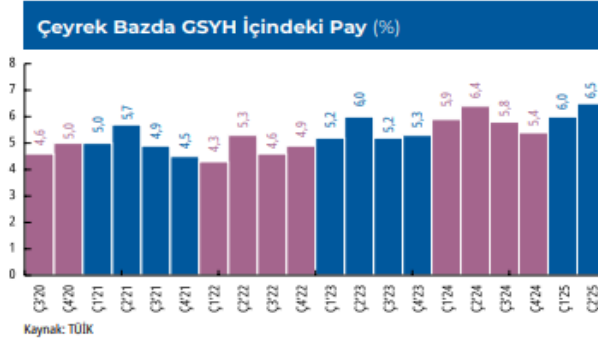
2025 yılı ağustos ayında bir önceki aya göre %2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %31,4 oranında artmış, reel olarak ise %1,2 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde 2025 yılı ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %30,2, 41,1 ve 31,9 oranlarında artış gözlemleniyoruz.

Gerek uygulanan politikaların etkisi, gerekse talepte geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarından bu yana keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre, inşaat maliyet endeksi 2025 yılı temmuz ayında bir önceki aya göre %1,41 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,98 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,79 artarken, işçilik endeksi %0,22 yükselmiştir. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,98, işçilik endeksi %31 yükselmiştir.

Gayrimenkul sektörü ve ekonominin başka önemli bir göstergesi de yapı ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından ağustos ayında açıklanan (II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2025) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından ruhsatlandırılan bina sayısının %47,4, daire sayısının %90,3 ve yüz ölçümün %61,8 arttığını gözlemleniyoruz. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleri ise; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından yapı kullanma izni verilen bina sayısı %18,1 daire sayısı %44,3 ve yüz ölçüm %30,2 artmıştır. Yapı ruhsatlarının artması geçtiğimiz yıllarda zayıf seyreden talebin tekrar canlanacağına ilişkin beklentiler, arzın geçmiş yıllarda sınırlı olması, deprem konutu inşaatlarının hızlanması ve kentsel dönüşüm nedeniyle artmış görünmektedir. Yapı kullanım izinlerinin de bu çerçevede belli bir süre sonra artması beklenebilir.

Türkiye ekonomisinin yeni bir denge arayışı içinde olduğu günümüzde başta inşaat ve gayrimenkul sektörü olmak üzere diğer tüm sektörlerde sürdürülebilir kârlılık ve risk yönetimi kavramlarına ağırlık verilmesi yerinde olacaktır. Dünya konjonktüründe görülen baş döndürücü gelişmeler ciddi bir sistemik risk yaratırken ülke içinde de yürütülen ekonomik programın etkileri inşaat ve gayrimenkul şirketlerinin sistemik olmayan riskleri de iyi yönetmesini zorunlu kılmıştır. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)





(Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

Ofis ve Ticari Gayrimenkul Piyasası

2025'in üçüncü çeyreğinde küresel ekonomi, jeopolitik gerilimler ve ticaret politikalarındaki belirsizliklerin etkisiyle temkinli bir seyir izlemeye devam etti. Dünya genelinde enflasyon yavaşlama eğilimini korusa da, özellikle enerji ve hizmet fiyatları yüksek seyrini sürdürdü.

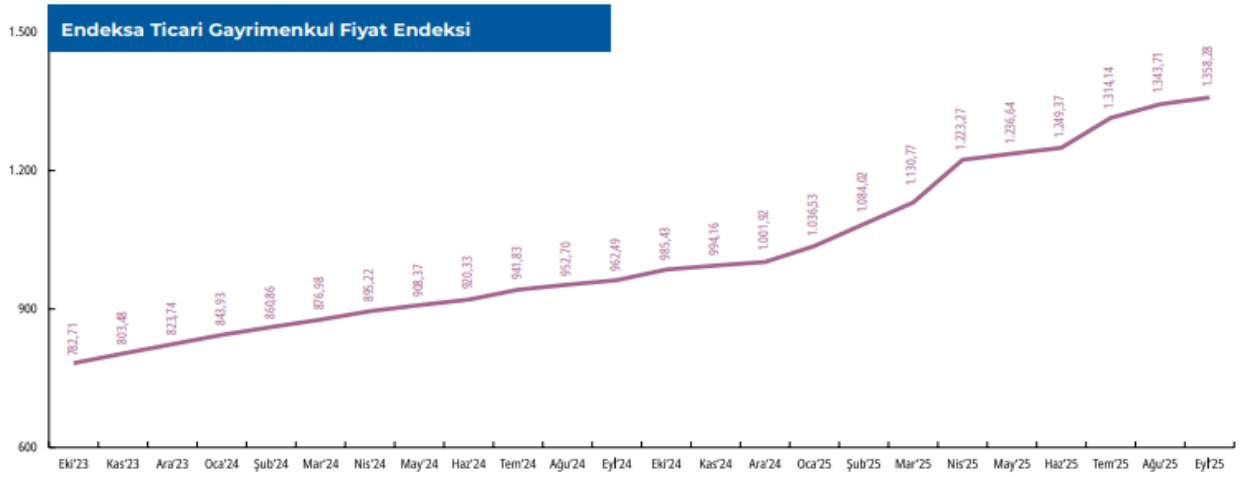
Türkiye'de ise enflasyon Ağustos'ta %32,95'ten Eylül'de %33,29'a yükselerek düşüş temposunun yavaşladığını gösterdi. Merkez Bankası, fiyat istikrarını desteklemek amacıyla politika faizini yüksek seviyede tutmayı sürdürdü. Bu dönemde tüketim tarafında kısmi bir durgunluk, yatırım kararlarında ise temkinli bir yaklaşım öne çıktı. Genel olarak üçüncü çeyrek, fiyat baskılarının sürdüğü ancak ekonominin kontrollü biçimde dengelenmeye çalışıldığı bir dönem olarak öne çıkmaktadır. 2025 yılının üçüncü çeyreğinde birincil ofis kiralari ABD\$50/m2 olarak kaydedilirken geçen yılın aynı çeyreğine kıyasla dolar bazında %11 oranında artış göstermiştir.

Aynı zamanda ₺ bazında ise %35 artışla ₺2.034/m2 'ye ulaşmış ve Eylül ayı enflasyonu olan %33'ü seviyesinin üstünde bir artış göstermiştir. Böylece, birincil kira seviyesi, bugüne kadarki en yüksek düzeye ulaşarak bir kez da rekor tazelemiştir

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2025 Eylül sonu itibariyle 1358,28 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 395,80 puan artış gösterirken, aylık 14,57 puan artış gösterdi. 2025 yılına 1036,53 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde 372,85 puanlık bir artış yaşandı.

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller			
	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	68.451	77.195	82.145
İzmir	58.369	68.197	67.429
Bursa	45.136	52.488	46.808
Ankara	48.155	50.549	62.731
Antalya	58.562	64.383	70.887
Kocaeli	46.800	49.519	47.425
Adana	38.091	47.425	39.592

Kaynak: Endeksa



Kaynak: Endeksa

2025 yılının üçüncü çeyreğinde, İstanbul Finans Merkezi'nin kademeli olarak pazara dahil olması sonucuyeni arz eklenmiş ve böylece İstanbul ofis pazarının toplam arzı 7,21 milyon m²'ye yükselmiştir. Üçüncü çeyrekte toplamda 21.167 m² yeni kiralama işlemi gerçekleştirilmiştir. Böylece yılın ilk üç çeyreğinde toplam 75.856 m² yeni kiralama işlemi kaydedilmiştir. Böylece bir önceki yılın ilk üç çeyreğinin toplamına kıyasla metrekare bazında %5 oranında düşüş kaydedilmiştir.

Yılın üçüncü çeyreğinde yeni kiralama anlaşmaları toplam kiralamaların metrekare bazında %48'ini, adet bazında ise %50'sini oluşturmaktadır. Bununla birlikte üçüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %4'ü MİA'da gerçekleşmiştir. İşlemlerin çoğunluğu %53 ile MİA dışı Avrupa yakasında gerçekleşmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Bahçivan Gıda (6.627 m², Skyland), Borsan ENBW (2.516 m², Quick Tower), Arena Bilgisayar (2.021 m², Premier Campus) ve Ziraat Bankası (1.250 m², Galataport) bulunmaktadır. 2025 yılının üçüncü çeyreğinde öne çıkan en büyük yatırım işlemleri arasında, İş GYO'nun Ankara İş Kulesi'ni Çelikler Grubu'na 1 milyar 215 milyon ₺ bedelle satışı ile Ahlatçı Holding'in Ümraniye'de yer alan 4B Plaza'yı satın alması yer almaktadır.

Ofis pazarında talep, büyük ölçüde hazır dekorasyonlu (fit-out) alanlar üzerinde yoğunlaşmaktadır. Enflasyonist ortamda hem inşaat ve mobilya maliyetlerinin hem de taşıma giderlerinin yüksek seyretmesi, kullanıcıları taşınmadan önce ciddi yatırım gerektirmeyen, hemen kullanılabilir ofis alanlarına yöneltmektedir. Bu eğilim, özellikle kiracı yenilemelerinde belirgin olup, birçok işlem mevcut dekorasyonu koruyarak “plug & play” konseptli alanlarda gerçekleşmektedir. Buna karşılık, şap-sıva (shell & core) ofis alanlarına yönelik talebin sınırlı kaldığı gözlemlenmektedir. Bir diğer talebi yönlendiren unsur, sismik güvenlik konusudur. Deprem yönetmeliğine uygun, nitelikli ofis alanlarına olan talep belirgin biçimde artmıştır. Kiracıların önemli bir kısmı, özellikle eski yapı stokuna sahip binalardan çıkarak daha yüksek sismik güvenlik standardına sahip ofislerin tercih edilmektedir. Bu yoğun talep karşısında yeni arzın sınırlı kalması, kira fiyatlarını yukarıya taşımaktadır. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

BİRİNCİL PERAKENDE KİRALARI - EYLÜL 2025

ANA CADDE MAĞAZALARI	b	ABD\$	€	ABD\$	BÜYÜME %	
		M²/AY	M²/YIL	M²/YIL	FT²/YIL	1 YIL
İstanbul	10.170	250	2.784	279	0.00	17.84
İzmir	4.068	100	1.114	111	0.00	14.87
Ankara	4.271	105	1.169	117	0.00	10.07

BİRİNCİL PERAKENDE GETİRİ ORANLARI - EYLÜL 2025

ANA CADDE MAĞAZALARI (DEĞERLER BRÜT, %)	2025	2025	2024	10 YIL	
	İ. Ç.	2. Ç.	İ. Ç.	YÜKSEK	DÜŞÜK
İstanbul	7.00	7.00	7.00	7.50	5.80
İzmir	8.00	8.00	8.00	8.50	7.50
Ankara	8.00	8.00	8.00	8.50	7.00
ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ (DEĞERLER BRÜT, %)	2025	2025	2024	10 YIL	
	İ. Ç.	2. Ç.	İ. Ç.	YÜKSEK	ÇEYREK
Türkiye	8.00	8.00	8.00	8.00	7.00

Belirtilen birincil ofis getiri oranları parçaları mülkiyet için geçerli olmamaktadır.

(Kaynak: Cushman&Wakefield TR International)

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı									
Avrupa Yakası	Ç1'25			Ç2'25			Ç3'25		
	Stok (bin m²)	Bogluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m²/ay)	Stok (bin m²)	Bogluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m²/ay)	Stok (bin m²)	Bogluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m²/ay)
Levent-Etiler	920	8,99	45	920,9	8,07	46	920,9	7,53	50
Maslak	927	11,88	32	927,0	14,54	32	927,0	14,68	32
Z.Kuyu-Sişli Hattı	529	3,94	32	529,3	5,18	32	529,3	5,05	32
Taksim ve Çevresi	248	12,49	20	248,1	12,03	20	248,1	9,96	20
Kağıthane	308	18,38	20	308,7	19,79	21	308,7	20,00	24
Beyliktaş*	105	24,01	35	105,1	25,13	35	105,1	19,59	35
Batı İstanbul**	837	4,36	12	837,6	4,12	12	837,6	4,00	15
Cendere-Seyrantepe	363	15,03	23	363,3	15,03	24	363,3	13,20	30
Anadolu Yakası	Ç1'25			Ç2'25			Ç3'25		
	Stok (bin m²)	Bogluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m²/ay)	Stok (bin m²)	Bogluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m²/ay)	Stok (bin m²)	Bogluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m²/ay)
Kavacak	93	6,40	21	93,4	6,40	18	93,4	6,40	18
Ümraniye	745	5,24	25	745,2	5,15	25	745,2	5,39	28
Altınizade	134	23,20	24	134,7	23,20	24	134,7	24,10	25
Kozyatağı	786	13,11	28	786,8	13,16	32	786,8	12,43	35
Doğu İstanbul***	634	15,81	15	634,8	13,60	15	634,8	13,00	17
Finans Merkezi****	537	0,00	35	537,8	0,00	35	537,8	7,05	35

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

*Niğantaş- Akaretler- Barbaros- Maçka-Teşvikiye bölgelerini kapsamaktadır.

**Güneşli- Yenibosna- Bakırköy-İkitelli bölgelerini kapsamaktadır.

***Kocuyayı- Maltepe- Kartal- Pendik bölgelerini kapsamaktadır.

****Devam eden inşaatlar göz önüne alınarak gelecek dönemler için bölgesel değerlendirilmeye alınabilecektir.

Kiralama İşlemleri			
	Ç1'25	Ç2'25	Ç3'25
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m ²)	67.089	38.410	21.167
[Prime] Birincil Kira (USD/m ² /ay)*	45	46	50
[Prime] Birincil Getiri Oranı (%)	7,25	7,25	7,25
Toplam Stok (milyon, m ²)	7,18	7,18	7,21
Boşluk Oranı (%)	9,83	9,98	10,08
Gelecek Arz (İnşaat halinde, bin m ²)	1,149	1,149	1,100
Yeşil Bina Sertifikalı Ofis Stoku (bin, m ²)	2.702	2.702	2.702

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

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

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Kartal Belediyesi İmar Müdürlüğü, Kartal Tapu Müdürlüğü, İş GYO A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * D-100 Karayoluna yakın konumdadır.
- * Kat mülkiyeti kurulmuştur.
- * Sahile yakın konumludur.
- * Gelişen bir bölgede yer almaktadır.
- * Ulaşılabilirliği iyi durumdadır.
- * Altyapısı tamamlanmış bir bölgede konumludur.
- * Sosyal özellikleri bölgedeki projelere göre çok fazladır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Nitelikleri itibariyle belirli bir alıcı kitlesine hitap etmektedir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

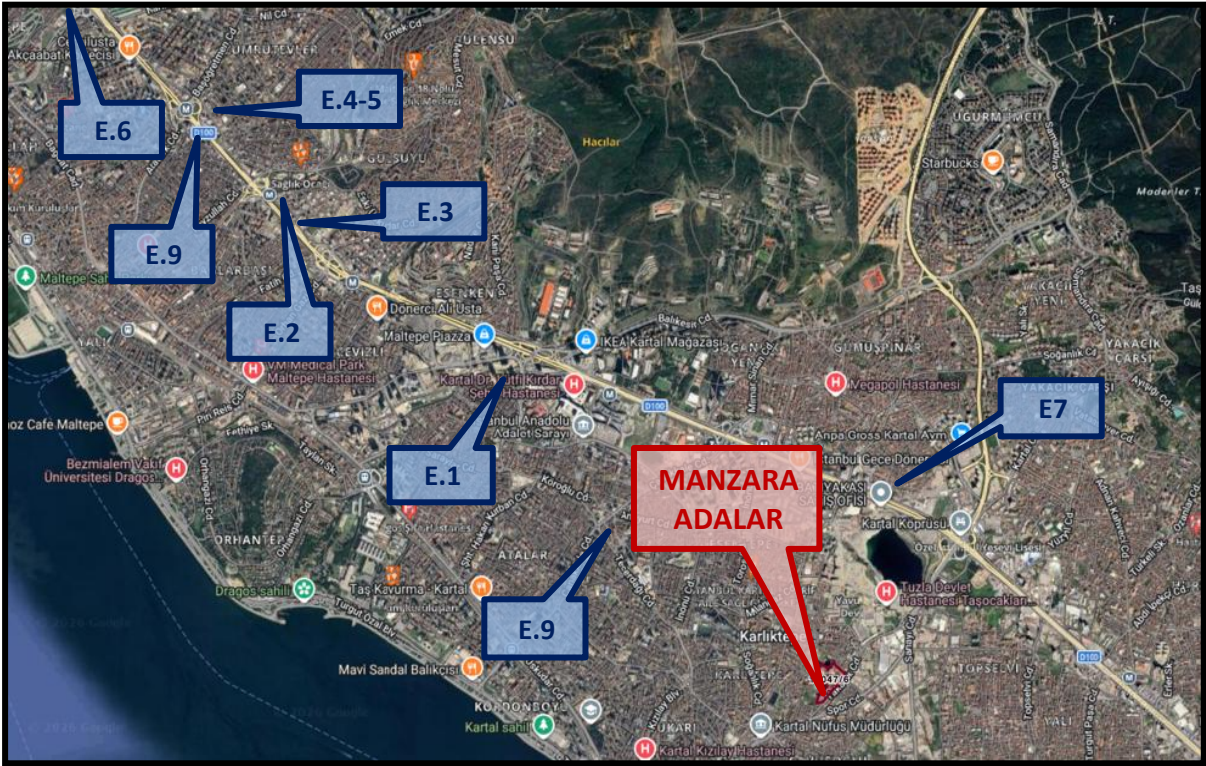
6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında taşınmazın güncel kira değerinin tespitinde;

- Pazar Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Kiralık Bina/Plaza Emsalleri



1 Red Partners Deluxia Park

Tel 0 (532) 276 89 63

Kartal İlçesi, Cevizli Mahallesi'nde, Teknik Yapı Deluxia Park projesi içerisinde yeni inşa edilmiş toplam brüt 3.680 m2 kullanım alanına sahip 3 bodrum, zemin ve 5 normal katlı toplam 9 katlı plaza aylık 2.500.000.-TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	3680	.-M ²	2.500.000	.-TL	679	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	-----------	------	-----	---------------------

2 Efor Yapı

Tel 0 (535) 875 19 23

Maltepe İlçesi, Zümrütevler Mahallesi'nde E-5 Yanyola cepheli, yeni inşa edilmiş toplam brüt 4.060 m2 kullanım alanına sahip 3 bodrum, zemin ve 5 normal katlı toplam 9 katlı plaza aylık 2.200.000.-TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	4060	.-M ²	2.200.000	.-TL	542	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	-----------	------	-----	---------------------

3 KW Fores

Tel 0 (532) 513 93 24

Maltepe İlçesi, Zümrütevler Mahallesi'nde E-5 Yanyola cepheli, yeni inşa edilmiş toplam brüt 2.068 m2 kullanım alanına sahip 2 bodrum, zemin ve 5 normal katlı toplam 8 katlı plaza aylık 1.100.000.-TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	2068	.-M ²	1.100.000	.-TL	532	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	-----------	------	-----	---------------------

4 Sahibinden

Tel 0 (546) 241 67 41

Maltepe İlçesi, Zümrütevler Mahallesi'nde E-5 Yoluna yakın konumda Hanımeli Caddesi üzerinde yeni inşa edilmiş toplam brüt 4.000 m2 kullanım alanına sahip 2 bodrum, zemin ve 6 normal katlı toplam 9 katlı plaza aylık 1.700.000.-TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	4000	.-M ²	1.700.000	.-TL	425	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	-----------	------	-----	---------------------

5 Turyap Bağdat Caddesi Maltepe Temsilciliği

Tel 0 (553) 100 08 04

Maltepe İlçesi, Zümrütevler Mahallesi'nde E-5 Yoluna yakın konumda Çilek Sokak üzerinde yeni inşa edilmiş toplam brüt 3.500 m2 kullanım alanına sahip 2 bodrum, zemin ve 5 normal katlı toplam 8 katlı plaza aylık 1.675.000.-TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	3500	.-M ²	1.675.000	.-TL	479	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	-----------	------	-----	---------------------

6 Sahibinden

Tel -

Maltepe İlçesi, Aydınevler Mahallesi'nde E-5 Yoluna yakın konumda Sanayi Caddesi üzerinde yeni inşa edilmiş toplam brüt 3.700 m2 kullanım alanına sahip 2 bodrum, zemin ve 4 normal katlı toplam 7 katlı plaza aylık 2.100.000.-TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	3700	.-M ²	2.100.000	.-TL	568	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	-----------	------	-----	---------------------

7 Remax Joker

Tel 0 (532) 442 26 00

Kartal İlçesi, Orta Mahallesi'nde E-5 Yoluna yakın konumda Sanayi Caddesi üzerinde 4 yıllık toplam brüt 2.324 m2 kullanım alanına sahip 2 bodrum, zemin ve 5 normal katlı toplam 8 katlı plaza aylık 900.000.-TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	2324	.-M ²	900.000	.-TL	387	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	---------	------	-----	---------------------

8 Remax İkon

Tel 0 (506) 580 60 70

Maltepe İlçesi, Bağlarbaşı Mahallesi'nde E-5 Yoluna cepheli konumda 5 yıllık toplam brüt 4.000 m2 kullanım alanına sahip 2 bodrum, zemin ve 6 normal katlı toplam 9 katlı plaza aylık 1.900.000.-TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	4000	.-M ²	1.900.000	.-TL	475	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	-----------	------	-----	---------------------

9 Remax Yıldız

Tel 0 (532) 133 99 90

Kartal İlçesi, Esentepe Mahallesi'nde Tecerdağı Caddesi üzerinde yeni inşa edilmiş toplam brüt 1.081 m2 kullanım alanına sahip 1 bodrum, zemin ve 6 normal katlı toplam 8 katlı plaza aylık 500.000.-TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	1081	.-M ²	500.000	.-TL	463	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	---------	------	-----	---------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KİRALIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal - 1	Emsal - 2	Emsal - 3	Emsal - 4	Emsal - 5
SATIŞ FİYATI		2.500.000	2.200.000	1.100.000	1.700.000	1.675.000
SATIŞ TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	17.029	3.680	4.060	2.068	4.000	3.500
BİRİM M ² DEĞERİ		679	542	532	425	479
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK	KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK	KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK
		-20%	-15%	-25%	-15%	-20%
NİTELİĞİ	PLAZA	PLAZA	PLAZA	PLAZA	PLAZA	PLAZA
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
KAT	16 KATLI	9 KATLI	9 KATLI	8 KATLI	9 KATLI	8 KATLI
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
		5%	5%	5%	5%	5%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
		5%	5%	5%	8%	5%
KONUM		ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
KONUAMA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-5%	-5%	-5%
DİĞER BİLGİLER	Proje Niteliği					
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
		0%	5%	5%	5%	5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-25%	-15%	-20%	-7%	-15%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	440	510	461	426	395	407

Yukarıda yer alan kira emsal karşılaştırma tablosunda, değerlendirme yapılan taşınmazın özelliklerine yakın olduğu kanaatine varılan 5 adet emsalden yararlanılmıştır.

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazın Kira Değeri

10047 ADA 6 PARSEL - E BLOK TAMAMININ AYLIK TOPLAM KİRA DEĞERİ				
GENEL BRÜT ALAN	BİRİM M ² DEĞERİ	AYLIK KİRA DEĞERİ (AYLIK)	YUVARLATILMIŞ KİRA DEĞERİ (AYLIK)	KİRA DEĞERİ (YILLIK)
17.028,65	440,00	7.492.606	7.493.000,0	89.916.000,0

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerindeki yapının inşasının tamamlanmış, iskanlı ve kat mülkiyetli olduğundan bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

Gelir yönteminde bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Uluslararası Değerleme Standartlarında, En Verimli ve En İyi Kullanım şu şekilde tanımlanır: Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırıran en olası kullanımıdır.

Belirli bir arazi parselinin en etkin ve verimli kullanımı, mülk sahibi, geliştirici veya değerlendirme uzmanı tarafından saptanmaz; en etkin ve verimli kullanım daha çok mülkün konumlandığı piyasa içindeki rekabetçi güçler tarafından şekillendirilir. Dolayısıyla, en etkin ve verimli kullanım analiz ve yorumu ekonomik bir inceleme ve konu mülke odaklanmış bir finansal analizdir. Yapılandırılmış mülkün en etkin ve verimli kullanımı, arazinin boşmuş gibi değerlendirildiği en etkin ve verimli kullanımı analizi sonucunda ortaya çıkan ideal yapılanmanın ışığında, yapılandırılmış mülkün kullanımıyla ilgilidir. Yapılandırılmış mülkün en etkin ve verimli kullanımı, mevcut kullanımın devamı olabileceği gibi, mülkün yenileme, genişletme, kullanım alanının küçültülmesi, kullanımın değiştirilmesi veya geliştirilmesi alternatiflerinden ortaya çıkabilir. Mevcut kullanımın devamının, en etkin ve verimli kullanım olduğu durumda, değerlendirme uzmanının alternatif kullanımlar için harcama ya da getiri oranlarını incelemesi gerekmemektedir.

Taşınmazın konumları, büyüklükleri mimari projesi ve yasal mevzuatın izin verdiği ölçüde yapılaşmış olması nedeni ile mevcut kullanımlarının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

E BLOK KİRA DEĞERİ	7.493.000 TL
---------------------------	---------------------

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken kat mülkiyetli olması nedeni ile Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Gelir yönteminde ise bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

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

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin; 34.maddesi-(3) (Ek: RG-17/1/2017-29951) "Ortaklık portföyünde bulunan ve kiraya verilen alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari depo, ofis binası, şube gibi yapıların kira değerlerinin tespitinin bölüm bazında ayrı ayrı yapılması yerine yapının bütünü için tek bir değer takdir edilmesi şekliyle de yapılması mümkündür. Kiracının ortaklığın ilişkili tarafı olması halinde ise ilişkili tarafa kiraya verilen bölüme ilişkin kira değerinin tespitinin yaptırılması zorunludur. Anılan yapıların rayiç kira bedellerinin ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde tespit ettirilmiş olması halinde, takip eden yılda birinci fıkranın (g) bendi kapsamında yaptırılacak değer tespiti işlemine kadar kiracı değişikliği ya da kira sözleşmesinin yenilenmesi durumlarında anılan değerlendirme raporunda tespit edilen değer kullanılması mümkündür." denilmektedir. Müşteri tarafından 86 adet bağımsız bölümün bir bütün olarak kira tespiti talep edilmiş olup, bu kapsamda değerlendirme yapılmıştır.

6.5.3 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması
6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı
Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre yasal gereklere yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Değerleme konusu E Blok'un tamamı için kira değeri çalışması yapılmıştır.

Taşınmazın Kira Değeri		
	AYLIK	YILLIK
E Blok	7.493.000 TL	89.916.000 TL

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine
6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup
Bulunmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar dükkan/ofis niteliklidir.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının
Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel
6.5.8 - Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup
Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz kat mülkiyetli ve tüm hisseleri Şirkete ait olduğundan bu kapsam dışındadır.

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

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmış, kat mülkiyeti kurulmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "BİNA" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

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

Taşınmazların takyidat bilgilerinde yapılan incelemelerde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde takyidatların taşınmazlara olumsuz etkisi bulunmadığı kanaatine varılmıştır. (Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir.

Taşınmazlar üzerinde T.İş Bankası A.Ş. lehine ipotek şerhleri bulunmakta olup, kiralamaya engel teşkil etmemektedir.

Taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden kiralanmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu E Blok'un tamamının aylık kira değeri için ;

7.493.000 .-TL

(Yedi Milyon Dört Yüz Doksan Üç Bin TürkLirası)

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzman Yardımcısı



Buket BOZACI

SPK Lisans No: 926667

Değerleme Uzmanı



Gizem GEREGÜL EVLEK

SPK Lisans No: 409558

Değerleme Uzmanı



Çiğdem HATACIKOĞLU

SPK Lisans No: 411409

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

SPK Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında belirtilmiştir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.