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

REEL DEĞERLEME
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİ YAKACIK VE ÇAVUŞOĞLU MAHALLESİ'NDE YER ALAN 2 ADET ARSA

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

OZAN ALDOGAN
Bu belge ********** kimlik numarali OZAN ALDOGAN tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 21/08/2026 15:52

SERIFE SEDA YÜCEL KARAGÖZ
Bu belge ********** kimlik numarali SERIFE SEDA YÜCEL KARAGÖZ tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 21/08/2026 15:56

EREN KURT
Bu belge ********** kimlik numarali EREN KURT tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 21/08/2026 15:57

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	9.07.2026
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	14.07.2026
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	20.08.2026
RAPOR TARİHİ	20.08.2026
RAPOR NO	VKGYO-2607045
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	2 ADET ARSA
DEĞERLEME ADRESİ	TOPSELVİ MAHALLESİ D-100 GÜNEY YAN YOLU 12760 ADA 1 PARSEL VE 12759 ADA 2 PARSEL KARTAL/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Ozan ALDOĞAN - Değerleme Uzmanı (Lisans No:409553) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ -Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:402003)
RAPORUN KAPSAMI	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.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler
Ekler

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 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 3 - Tapu Senedi
Ek 4 - INA Tablosu
Ek 5 - İmar Durumu Belgesi
Ek 6 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme 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 değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
* Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
* Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
* Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına 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; İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yakacık Mahallesi 12760 ada 1 parsel ve Çavuşoğlu Mahallesi 12759 ada 2 parselin pazar 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 değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İnkılap, Dr. Adnan Büyükdeniz Cd. No:7/A Kat:14-13, 34768 Ümraniye/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 değerleme 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 değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yakacık Mahallesi 12760 ada 1 parsel ve Çavuşoğlu Mahallesi 12759 ada 2 parselin Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor VKGYO-2607045 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.
Ozan ALDOĞAN raporu hazırlayan değerleme uzmanı, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerleme uzmanı ve Eren KURT raporu onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak değerleme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde hazırlanmış olan değerleme raporu bulunmamaktadır.

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

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

12760 ADA 1 PARSEL		
İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	KARTAL
Bucağı	:	
Mahallesi	:	YAKACIK
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	SAKIZLIK
Pafta No	:	G22a10d4c
Ada No	:	12760
Parsel No	:	1
Alanı	:	37.915,84
Vasfı	:	MÜŞTEMİLATI HAVİ KARGİR FABRİKA VE ARSASI
Sınırı	:	
Tapu Cinsi	:	ANA TAŞINMAZ
Sahibi	:	DOĞUŞ HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ V (162955/236974) DOĞUŞ HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ V (74019/236974)
Yevmiye No	:	28203
Cilt No	:	202
Sayfa No	:	19954
Taşınmaz ID	:	140892232
Edinme Nedeni	:	İmar (TSM)
Tapu Tarihi	:	1.07.2026

12759 ADA 2 PARSEL		
İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	KARTAL
Bucağı	:	
Mahallesi	:	ÇAVUŞOĞLU
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	SAKIZLIK
Pafta No	:	G22a10d4c
Ada No	:	12759
Parsel No	:	2
Alanı	:	2.929,96
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	
Tapu Cinsi	:	ANA TAŞINMAZ
Sahibi	:	DOĞUŞ HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)
Yevmiye No	:	28203
Cilt No	:	70
Sayfa No	:	6826
Taşınmaz ID	:	140892226
Edinme Nedeni	:	İmar (TSM)
Tapu Tarihi	:	1.07.2026

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazlar için 10.07.2026 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri müşteri tarafından iletilmiş olup ekte sunulmuştur.

Taşınmazlar üzerinde müşterek olarak;
Rehinler Hanesinde;
-Yapı Ve Kredi Bankası A.Ş. lehine, 1. dereceden 56.000.000.000-TL bedelli ipotek. - (27.05.2019 tarih, 13336 yevmiye),
-Yapı Ve Kredi Bankası A.Ş. lehine, 2. dereceden 56.000.000.000-TL bedelli ipotek. - (27.05.2019 tarih, 13336 yevmiye),
-Yapı Ve Kredi Bankası A.Ş. lehine, 2/1. dereceden 3.375.000.000-EUR bedelli ipotek. - (28.05.2019 tarih, 13473 yevmiye),
-Yapı Ve Kredi Bankası A.Ş. lehine, 3. dereceden 3.375.000.000-EUR bedelli ipotek. - (28.05.2019 tarih, 13473 yevmiye),

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 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. Bu kapsamda taşınmazların üzerindeki ipotek şerhleri kaldırılmadan portföye alınamayacağı kanaatine varılmıştır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

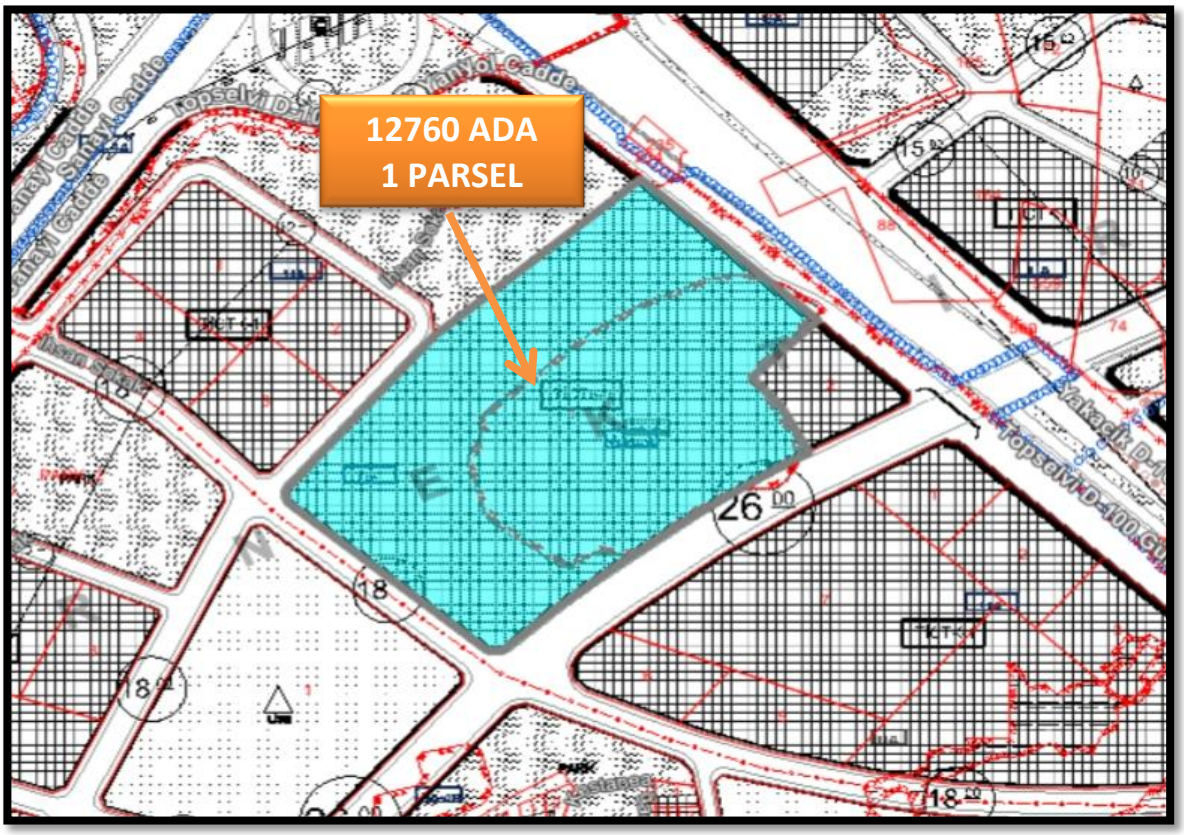
Yapılan incelemelerde rapor konusu parsellere ilişkin son üç yıl içerisindeki herhangi bir mülkiyet değişikliği bulunmamakta olup, 01.07.2026 tarih ve 28203 yevmiye ile imar işlemi sonrası tapuda işlem görmüştür.

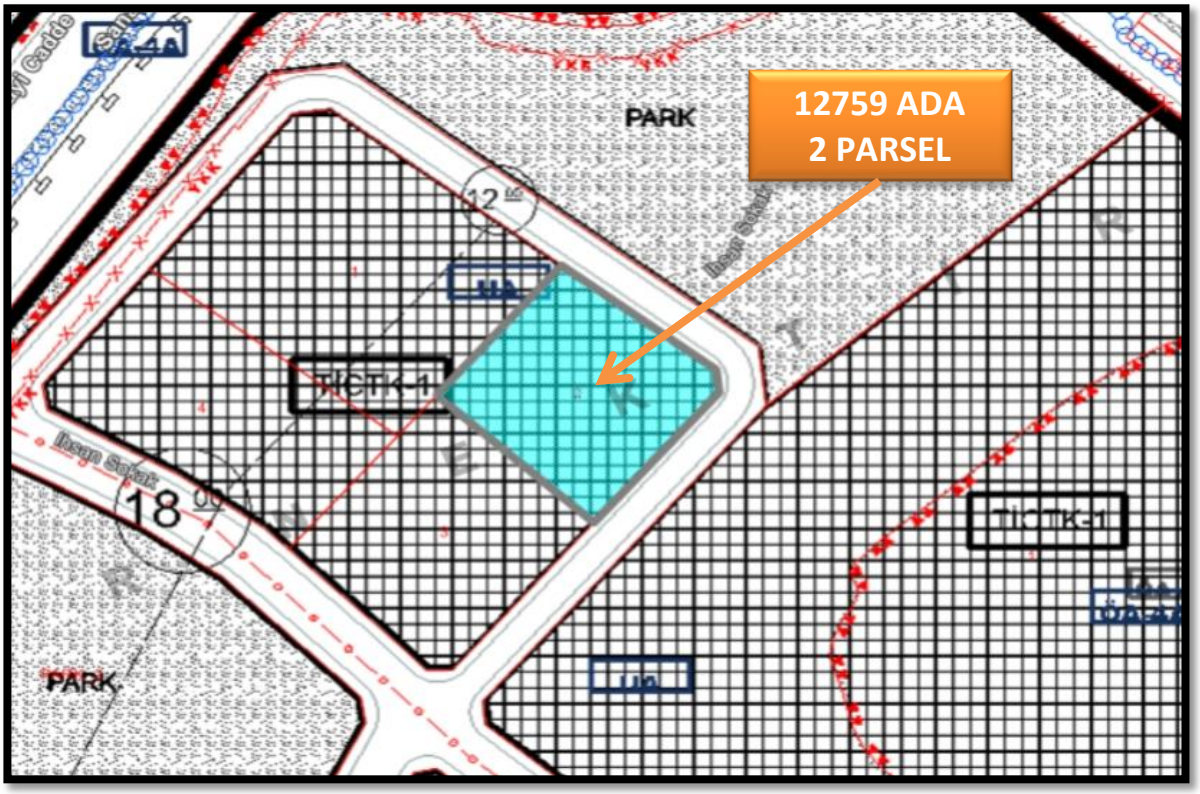
Parseller 2657 Ada 236 Parsel ve 743 Ada 3 Parsel iken 01.07.2026 Tarihli İfraz İşlemi (Tsm) ile pasife alınmıştır. Parseller 12760 ada 1 parsel ve 12759 ada 2 parsel olarak tescil edilmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

T.C. Kartal Belediye Başkanlığı'ndan alınan E-37169365-310-816911 sayılı yazıya göre değerlemeye konu, İstanbul İli, Kartal İlçesinde yer alan, 12760 Ada, 1 ve 12759 ada 2 parseller 24.03.2022 Tasdik Tarihli 1/1000 ölçekli Kartal Merkez S-3 Alt Planlama Bölgesi uygulama imar planında, Ticaret+Turizm+Konut-1 (TİCTK-1) alanında kalmaktadır. Parsellerin emsal değeri 1.80 olup parsellerin tamamında ticaret, turizm veya turizm+ticaret amaçlı yapı veya yapılar yapılması durumunda (konut, rezidans yapılmaması halinde) planda verilen emsal değeri 2.00'dır.
Parsellerin herhangi bir kamusal alana terki bulunmamaktadır. Parsel Kartal Belediyesi sınırları içerisindedir.


12760 ADA
1 PARSEL
Topselvi Cadde
26
18


12759 ADA
2 PARSEL
PARK
TİCİ-1
18
PARK

PLAN NOTLARI

1.1. Ticaret-Turizm-Konut Alanı (TİCTK-1)

1.1.1. 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 spor, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapılar yapılabilen alanlardır.

1.1.2. Konut, yüksek nitelikli konut veya rezidans kullanımları, alandaki parsel veya parsellerin toplam emsalinin %60'ını aşamaz.

1.1.3. Minimum parsel büyüklüğü net 2500 (iki bin beş yüz) m² olup, imar uygulaması esnasında parselasyonun çözülemediği zorunlu durumlarda parsel büyüklüğü %20 oranında azaltılabilir. Yeni yapılacak olan ifrazlarda minimum ifraz boyutu net 10.000 (on bin) m²'dir.

1.1.4. Emsal değeri 1.80 olup parselin tamamında ticaret, turizm veya turizm+ ticaret amaçlı yapı veya yapılar yapılması durumunda (konut, yüksek nitelikli konut, rezidans yapılmaması halinde) planda verilen emsal değeri 2.00'dır.

1.1.5. Kartal Merkez Nazım İmar Planı içerisinde aynı ya da farklı altbölge uygulamalarında kalan parsellerde Konut ve Ticaret kullanımlarındaki inşaat alanları, parsellerin mevcut inşaat alanı haklarını ve konut ve ticaret fonksiyon oranını aşmayacak şekilde takas edilebilir. Bu hakkın kullanılması durumunda parsellerin emsal değeri 1.80 olarak hesaplanacaktır.

1.1.6. Kartal Merkez Nazım İmar Planı içerisinde aynı ya da farklı altbölge uygulamalarında kalan parseller arası imar hakkı konut ve ticaret fonksiyon oranı değiştirilmeden tamamen transfer edilebilir. Bu hakkın kullanılması durumunda, imar hakkının taşındığı parselin inşaat alanı en fazla %20 oranında arttırılabilir. İmar hakkı terk edilen parsel, yeşil alan olarak imar planı değişikliği yapılması ve kullanılması şartıyla bilabedel Kartal Belediyesi'ne devredilecektir.

1.1.7. Minimum ve maksimum TAKS değerleri karakter bölgelerine göre belirlenmiş olup aşağıda gösterildiği gibidir.

BULVAR	0.30 – 0.50
KENAR	0.30 – 0.50
SAHİL	0.20 – 0.50
E-5	0.20 – 0.40

1.1.8. Planlama alanında parselin tamamı ticaret olarak yapılaşması ve Yençok : 6 katı geçmemesi halinde TAKS: 0.60'a kadar kullanılabilir.

1.1.9. Planlama alanında minimum ön çekme mesafesi 5 m. dir. 45 m., 26 m. ve 21 m. yollardan 5 m., 18 m. ve 15 m., 12 m. ve 10. m yollardan 7 m. yapı çekme mesafesi uygulanır. D-100 karayoluna cepheli bütün parsellerin D-100 karayoluna cephesi olan kısımdan 10 m. Yapı çekme mesafesi uygulanacaktır.

1.1.10. Hava mânia hattı kriterlerine uyulması kaydıyla Yençok= 80 metredir. Ancak tamamı konut, yüksek nitelikli konut, rezidans yapılan bloklarda Yençok=15 kattır.

1.1.11. TİCTK-1 alanlarında uygulama net parsel üzerinden yapılacaktır. Ancak parselin yüzölçümünün kamuya ayrılan kısmının %45'i geçmesi durumunda, sosyal ve teknik altyapı alanının (DOP) kamuya bedelsiz terk edilmesi şartıyla, emsale konu inşaat alanı parsel yüzölçümünün %55'i üzerinden hesaplanacaktır.

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

Taşınmazların son üç yıllık dönemde imar planında değişiklik olmamıştır. Parseller 2657 Ada 236 Parsel ve 743 Ada 3 Parsel iken 01.07.2026 Tarihli İfraz İşlemi (Tsm) ile pasife alınmıştır. Parseller 12760 ada 1 parsel ve 12759 ada 2 parsel olarak net imar parselleri tescil edilmiştir.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mevcutta taşınmazların sınırları belirlenmemiş olup, 12760 ada 1 parsel araç park alanı olarak kullanılmaktadır. Parseller üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

2.3.4 - 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 raporu, proje değerleme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.5 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

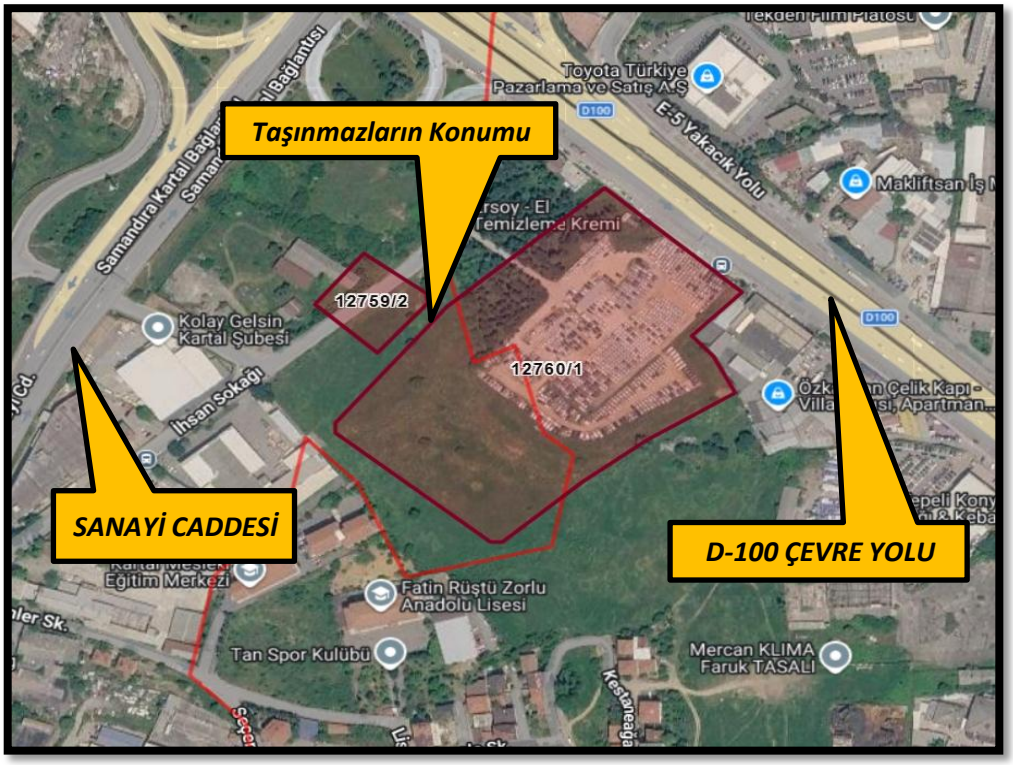
3.1 - Tanımı

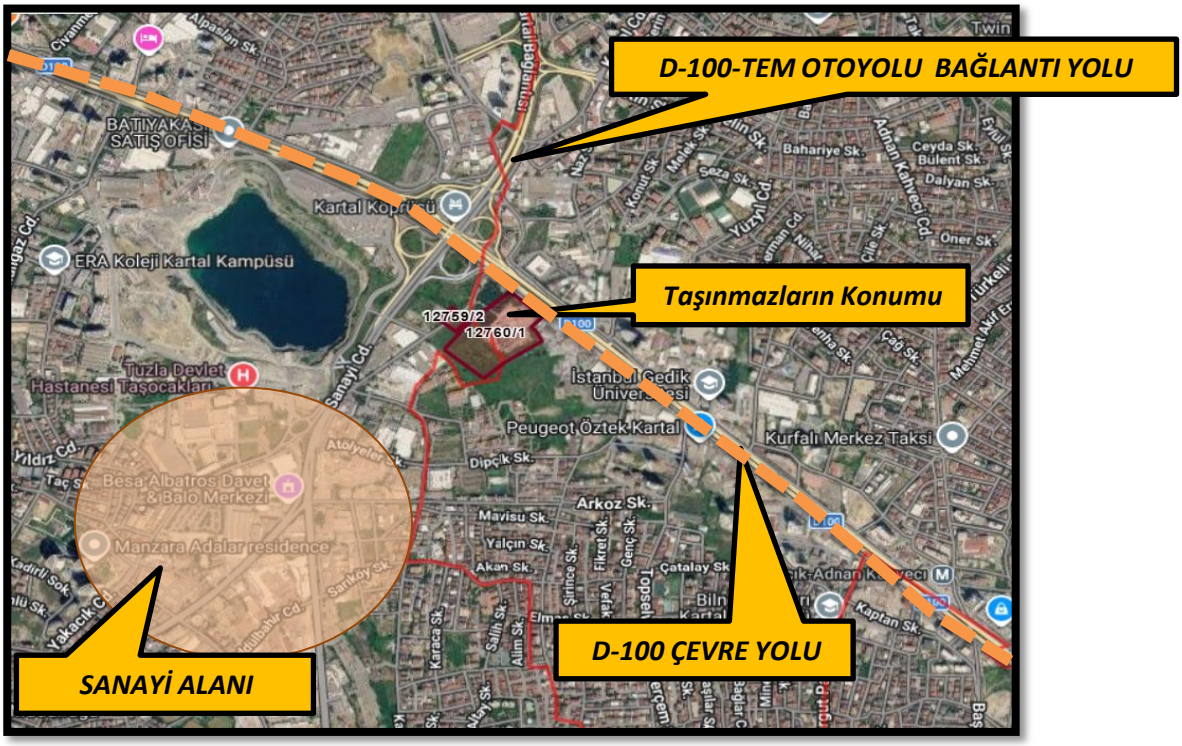
Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yakacık Mahallesi, 12760 ada 1 parsel de kain olan 37.915,84 m² alanlı olup, "Müştemilati Havi Kargir Fabrika Ve Arsasi" niteliğindedir. Çavuşoğlu Mahallesi 12759 ada 2 parsel de kain olan 2.929,96 m² alanlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkullerdir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul İli, Kartal İlçesi, Topselvi Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Coğrafi olarak Anadolu Yakası'nın gelişim gösteren konut ve yerleşim akslarından biri üzerinde konumlanan bölge, kuzeyinde Aydos Ormanı, batısında Maltepe ve kuzeydoğusunda Sancaktepe ilçeleri ile komşuluk ilişkisi içerisindedir. Değerlemeye konu bölge, TEM (E-80) Otoyolu Samandıra bağlantı noktasına ve D-100 (E-5) Karayolu aksına yakınlığı ile dikkat çekmekte olup, ilçe merkezinin sahil kesimine nazaran daha yüksek bir rakımda, zemin kalitesi ve mikroklima özellikleri bakımından tercih edilen bir lokasyonda yer almaktadır.

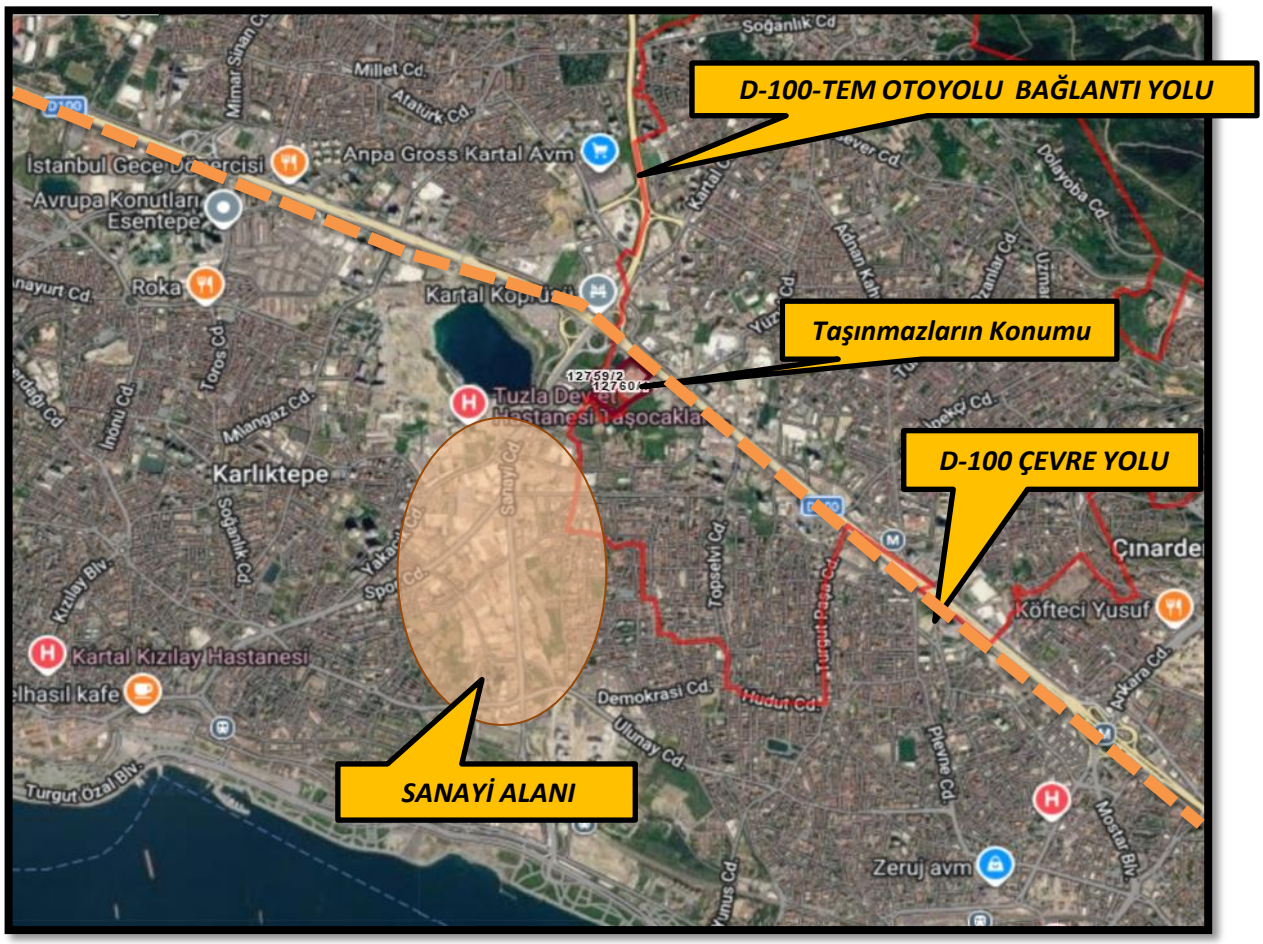
Taşınmazın yakın çevresi, genel olarak planlı yapılaşmanın hakim olduğu, geniş yeşil alanlara ve sosyal donatılara sahip bir konut yerleşimi karakteri sergilemektedir. Aydos Ormanı'na olan yakınlığı bölgeye temiz hava koridoru ve doğal bir rekreasyon alanı avantajı sağlarken, çevre genelinde orta-üst gelir grubuna hitap eden siteler, eğitim kurumları, sağlık merkezleri ve yerel ticari birimler konumlanmıştır. Altyapı çalışmaları tamamlanmış olan bölgede, kamusal hizmetlere erişim yüksek seviyede olup; yakın mesafede yer alan semt pazarları, parklar ve alışveriş olanakları çevre halkının günlük sosyal ve ticari ihtiyaçlarını yerinde karşılayabilmesine imkan tanımaktadır. Taşınmazların batısında eski taş ocağının millet bahçesi olarak planlandığı bilinekte olup, henüz rehabilitasyon çalışmalarına başlanmamıştır.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazın yer aldığı bölge, ana arterlere olan entegrasyonu sayesinde ulaşım açısından gelişmiş bir altyapıya sahiptir. Özel araçlar ile TEM Otoyolu Yakacık/Samandıra bağlantısı ve D-100 Karayolu üzerinden kentin diğer merkezi iş alanlarına erişim kolaylıkla sağlanabilmektedir. Toplu taşıma imkanları bakımından, bölgeden Kartal Merkez, Kadıköy, Üsküdar ve Bostancı gibi merkezlere doğrudan sefer düzenleyen İETT otobüs hatları ve minibüs güzergahları aktif olarak çalışmaktadır. Ayrıca M4 Kadıköy-Sabiha Gökçen Havalimanı Metro Hattı'nın Kartal ve Yakacık-Adnan Kahveci istasyonlarına besleme hatları vasıtasıyla entegrasyonu bulunmakta olup, bölgenin Sabiha Gökçen Havalimanı'na olan mesafesi lojistik açıdan ulaşım değerini artırmaktadır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yakacık Mahallesi, 12760 ada 1 parsel de kain olan 37.915,84 m² alanlı olup, "Müştemilati Havi Kargir Fabrika Ve Arsasi" niteliğindedir. Çavuşoğlu Mahallesi 12759 ada 2 parsel de kain olan 2.929,96 m² alanlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkullerdir.

Konu taşınmazlardan 12760 ada 1 parsel geometrik olarak amorf bir yapıya sahip olup, eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. Taşınmazlardan 12759 ada 2 parsel geometrik olarak yaklaşık dikdörtgen bir yapıya sahip olup, hafif eğimli bir topoğrafyaya sahiptir.
Tapu Ve Kadastro Genel Müdürlüğünün Parsel Sorgu Sistemi üzerinde alınan kenar uzunluk ölçümlerine göre, 12760 ada 1 parselin kuzeydoğusunda yer alan D-100 Çevre Yolu Yan Yoluna yaklaşık 120 metre cephesi bulunmaktadır. Parsel üzerinde otomobil park/depo alanı olarak kullanıldığı görülmüştür.

Parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. 12760 ada 1 parsel çevresinde tel örgü çit ve parsele giden yol girişinde demir sürme kapı bulunmmaktadır.

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

Parsel için halihazırda alınmış yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

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

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

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, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. 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, 16 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.

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

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, özelikle çevresindeki yerleşimlerle büyük bir nüfusa ev sahipliği yaptığı dikkati çekmektedir. Kartal, Pendik, Sultanbeyli, Tuzla ve Maltepe ilçelerinde yaşayan toplam nüfus 2,030,090 kişidir. Bu rakam İstanbul nüfusunun %14.6'sına, Anadolu Yakası'nın ise yaklaşık olarak %42'sine karşılık gelmektedir.

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 ulaşılmakta 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'dır.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

2026 yılının ilk çeyreğinde temel belirleyici küresel ekonomik görünümde artan jeopolitik gerilimler oldu. Sene başında ABD ile Danimarka başta olmak üzere Avrupa Birliği ülkeleri arasında Grönland konusunda yaşanan anlaşmazlıklar kısa sürede çözüme kavuştu. Şubat ayı sonunda ise ABD-İsrail ve İran arasında başlayan savaşın küresel enflasyon ve aktiviteye önemli etkileri oldu. Hürmüz Boğazı'nın kapanması ve üretim tesislerine yapılan saldırılar neticesinde son yılların en büyük petrol arz şoku yaşandı. Petrol ve doğal gaz başta olmak üzere enerji emtia fiyatlarında sert artışlar görülürken, diğer emtia ve materyallerde de tedarik zincirinde aksamalar yaşandı. Yaşanan enerji şokunun Mart ayı enflasyon verilerine yansıdığı görülürken, birçok ülkede yıllık manşet enflasyon rakamlarında yükseliş gerçekleşti. Küresel enflasyon üzerinde yukarı yönlü, ekonomik faaliyet üzerinde ise aşağı yönlü riskler arttı. Ülkeler arasında savaşı sonlandırmaya yönelik müzakereler başlasa da, çatışmaların ne kadar süreceğine dair belirsizlikler sürüyor. Enflasyon beklentilerindeki yukarı yönlü seyir nedeniyle belli başlı merkez bankalarının faiz politikalarına yönelik piyasa fiyatlamalarında kayda değer değişimler gözlendi. Savaş ve enerji şokunun etkisiyle finansal koşulların daha sıkı kalacağı beklentileri arttı. Sonuç olarak, küresel ölçekte ilk çeyrek, büyüme görünümünün zayıfladığı ancak enflasyon risklerinin yeniden öne çıktığı bir dönem oldu.

2025 dördüncü çeyrekte Türkiye ekonomisinde meydana gelen yavaşlama ve iç-dış talep dengesindeki bozulma sürdü. Son çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yapmaya devam etti. Yurtiçinde 2026 ilk çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede görece durağan bir seyre işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Aralık ayındaki 48,9 seviyesinden Mart'ta 47,9'a geriledi ve daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı ise yılın ilk üç ayında sınırlı bir düşüş kaydederken, sektörel güven endekslerinde Mart ayında savaşın da etkisiyle gerileme görüldü.

Yılın ilk çeyreğinde dış dengedeki bozulma sürdü. İhracatta yavaşlama görülürken, ithalatta artış gerçekleşti. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, 2026 yılının ilk üç ayında ihracat bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,1 azalırken, ithalatta %4,7 yükseliş gerçekleşti. Bundan dolayı 2025 yılı Ocak-Mart döneminde 22,5 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2026'nın ilk üç ayında 28,7 milyar dolara genişledi. Hizmet kalemindeki girişlere rağmen, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Aralık 2025'te 30,2 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Şubat 2026'da 35,4 milyar dolara yükseldi.

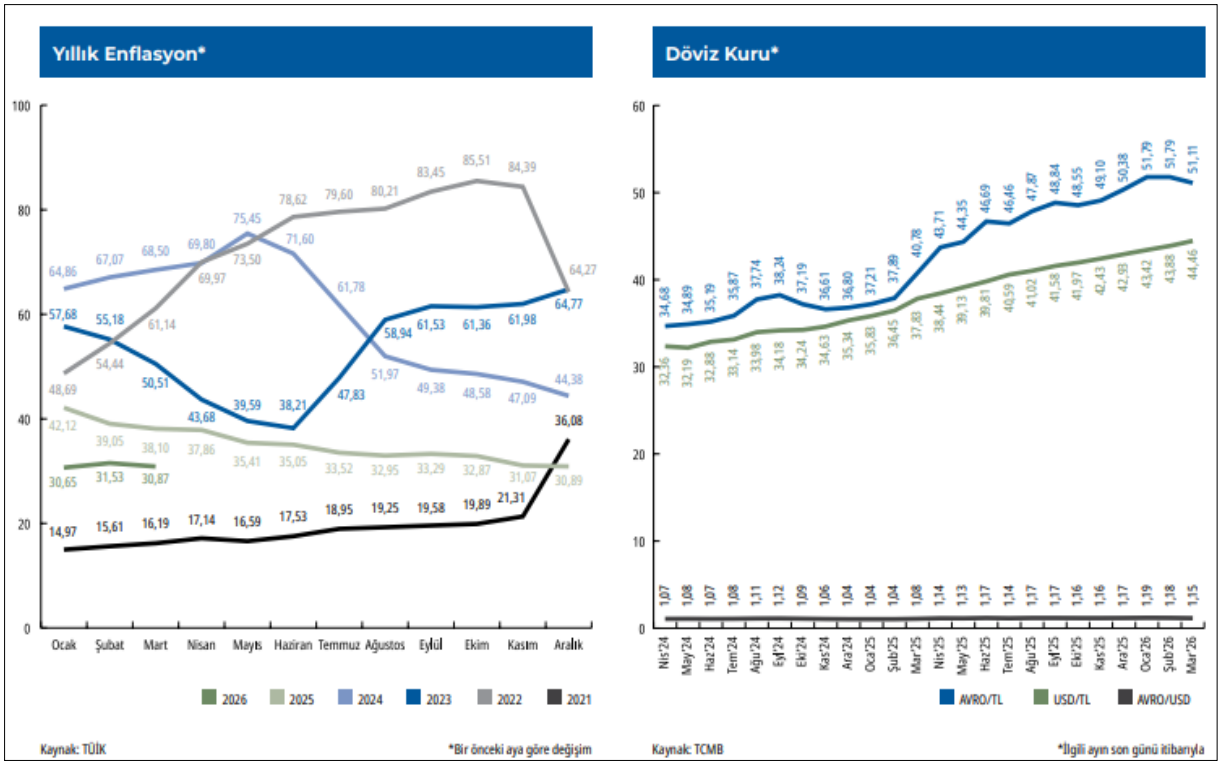
Ana eğilim göstergeleri 2026 ilk çeyrekte dezenflasyonun yavaşladığına işaret ediyor. 2025 Aralık ayında %30,9 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu ilk üç ayda inişli çıkışlı bir grafik çizdi ve Mart ayında %30,9 seviyesinde gerçekleşti. Ayrıca, aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %27,7'den %28,1'e yükseldi. Savaşın enflasyonist etkileri Mart ayı rakamlarına yansırken, merkezi yönetim tarafından yeniden devreye alınan eşel mobil sistemi enflasyondaki yükselişi sınırladı. Nisan ayı itibarıyla elektrik ve doğal gaz fiyatlarına zam yapılırken, jeopolitik gelişmeler enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri canlı tutuyor.

Savaşın ekonomi üzerindeki etkilerini sınırlamak için ekonomi yönetimi tarafında çeşitli adımlar atıldı. Borsa İstanbul'da açığa satış işlemleri yasaklanırken, TCMB döviz talebini karşılamak için TL uzlaşmalı vadeli döviz satım işlemlerine başladı. TCMB ayrıca haftalık repo ihalelerini durdururken, piyasada fazla TL likiditeyi sterilize ederek fonlamayı faiz koridorunun üst bandı olan gecelik borç verme oranından (%40,0) gerçekleştirdi. Böylece TCMB Para Politikası Kurulu (PPK) Mart ayı toplantısında politika faizini %37,0 seviyesinde sabit tutsa da, pratikte sıkılaşma adımları atmış oldu. TCMB PPK 2026 yılı Ocak ayı toplantısında politika faizini 100 baz puanlık indirimle %37,0'a çekmişti. TCMB'nin önümüzdeki aylarda enflasyon üzerinde artan yukarı yönlü riskler ve rezervlerde son haftalarda görülen gerilemenin etkisiyle, savaş öncesi dönem beklentilerine kıyasla sıkı para politikası duruşunu daha uzun süre sürdüreceği düşünülüyor.
Genel olarak yurtiçinde ilk çeyrek, dış denge tarafında kırılganlıkların arttığı ve dezenflasyon sürecinin hız kestiği bir dönem olarak öne çıktı. Buna karşılık ekonomi yönetiminin para ve maliye politikaları daha savunmacı bir çerçeveye kayarken önümüzdeki döneme ilişkin belirsizlikler arttı. (Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon USD)	Kişi Başı Gelir (USD)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (USD/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
2025	63.020.906	712.200	1.596.320	18.040	3,60	39,48

Kaynak: TÜİK

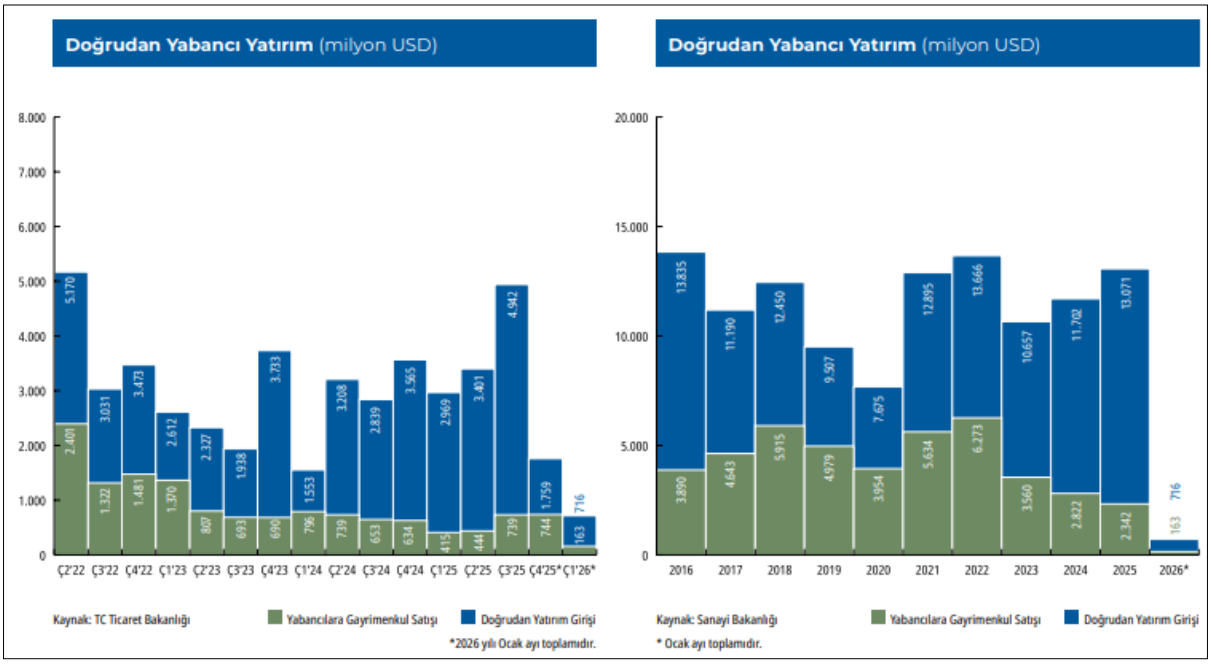


Finansal Yatırım Araçlarının Reel Getiri Oranları

	Külçe Altın	Amerikan USD	Euro	Mevduat Faizi*	DİBS	BİST 100
Ç1'24	%5,92	-%4,32	-%4,72	-%4,43	-%13,99	%1,10
Ç2'24	-%5,06	-%6,25	-%7,12	%2,54	-%0,74	%7,41
Ç3'24	%7,75	-%4,02	-%1,00	%2,58	-%2,22	-%13,83
Ç4'24	-%1,13	-%3,25	-%8,78	%4,97	-%1,37	-%4,72
Ç1'25	%8,05	-%3,67	-%0,63	%0,97	-%0,81	-%7,40
Ç2'25	%12,33	%0,32	%7,11	%3,37	-%3,51	-%12,49
Ç3'25	%7,65	-%2,60	-%0,91	%2,52	%3,41	%8,68
Ç4'25	%16,16	-%1,20	-%1,02	%5,22	%5,81	-%1,82
Ç1'26	%7,57	-%5,94	-%7,15	-%0,54	-%4,54	%5,10

Kaynak: TÜİK

Reel getiri oranları Tüketici Fiyat Endeksine göre indirgenmiştir.
Veriler 3 Aylık dönem değişimlerini göstermektedir.



(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

Gayrimenkul Sektörü:

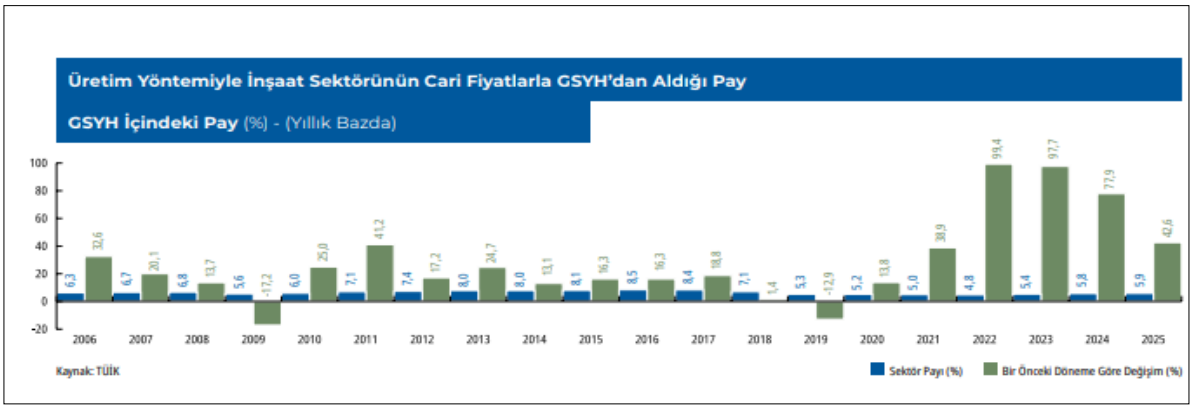
2026 yılı 1. çeyrek verileri, inşaat sektörünün son iki yıldaki güçlü büyüme ivmesini korumakla birlikte büyüme hızında normalleşme sürecine girdiğini göstermektedir.
İnşaat sektörünün cari fiyatlarla Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH) içerisindeki payı incelendiğinde, 2025 yılı 1. çeyreğinde %4,8 seviyesinde gerçekleştiği görülmektedir. Son yıllarda sektörün GSYH içindeki payında belirgin bir toparlanma yaşanmış olup, özellikle deprem sonrası yeniden inşa faaliyetleri, kentsel dönüşüm uygulamaları ve konut arzını artırmaya yönelik yatırımlar sektörün ekonomik ağırlığını desteklemiştir.

Çeyreklik bazda büyüme verileri değerlendirildiğinde, inşaat sektörü 2023 yılı boyunca ve 2024 yılının ilk yarısında genel ekonomik büyümenin üzerinde performans göstermiştir. Ancak 2024 yılının son çeyreğinden itibaren büyüme oranlarında kademeli bir yavaşlama gözlenmektedir. 2025 yılı ilk çeyreğinde sektör büyümesi yaklaşık %38 seviyesinde gerçekleşirken, aynı dönemde GSYH büyümesi yaklaşık %45 düzeyindedir. Böylece uzun bir aradan sonra sektör büyüme performansı genel ekonomik büyümenin altında kalmıştır.

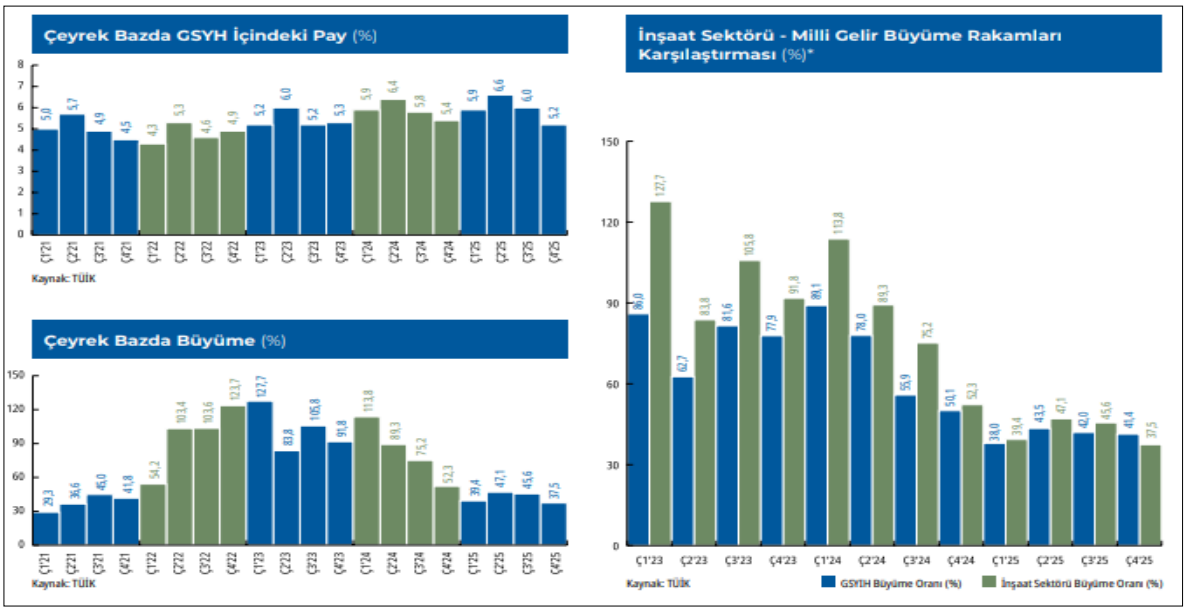
Bununla birlikte sektör büyümesi halen pozitif seyrini sürdürmekte olup, yüksek faiz ortamına rağmen devam eden altyapı yatırımları, deprem bölgesindeki yeniden yapılanma çalışmaları ve kentsel dönüşüm projeleri sektör faaliyetlerini desteklemektedir. Öte yandan kredi maliyetlerinin yüksek seyretmesi ve konut finansmanına erişimdeki zorluklar özel sektör kaynaklı konut yatırımları üzerinde baskı oluşturmaktadır.

2026 yılı ilk çeyreği itibarıyla gayrimenkul piyasasında satış adetlerinde toparlanma eğilimi görülmekle birlikte, sektörün büyüme performansının önceki yıllara kıyasla daha dengeli ve sürdürülebilir bir seviyeye oturması beklenmektedir. Bu çerçevede inşaat ve gayrimenkul sektörünün ekonomik büyümeye katkısını sürdürmesi öngörülmekle birlikte, büyüme hızının 2023–2024 dönemindeki yüksek oranların altında gerçekleşmesi muhtemel görünmektedir.

Genel değerlendirme: İnşaat ve gayrimenkul sektörü büyümesini sürdürmekte, ancak yüksek baz etkisi ve finansman koşulları nedeniyle büyüme hızında normalleşme sürecine girmiş bulunmaktadır. Bu durum sektör açısından olumsuz değil, daha sürdürülebilir bir büyümeye geçiş olarak değerlendirilebilir.



(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)



(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

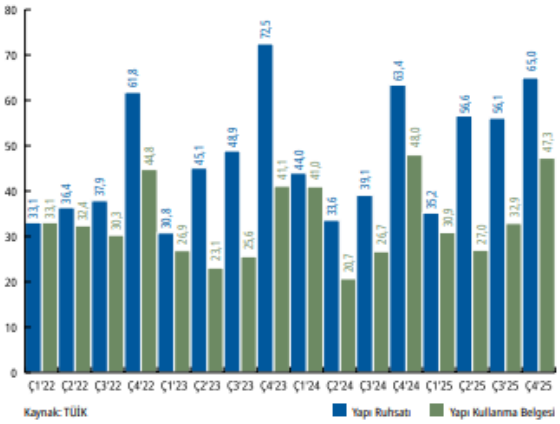
Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

2026 yılının birinci çeyreğinde konut satışları, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %0,3 oranında gerileme kaydederken genellikle en yüksek konut satış adetlerinin izlendiği dördüncü çeyreğe göre ise %40,1 oranında gerilemiş ve 349.396 adet olmuştur. Bu rakam, 14 yıllık veri tarihinde kaydedilen birinci çeyrek satış rakamları arasında en yüksek üçüncü veri olarak dikkat çekmektedir.
Konut fiyatları artışında 2025 yılının birinci çeyreğinde yıllık artış %31,8 iken 2026 yılı birinci çeyrek sonu itibarıyla konut fiyat değişimi 5 puanlık düşüşle %26,8'e gerilemiştir. Reel bazda ise yıllık değişim negatif seyretmeye devam etmekte olmakla birlikte Mart ayı itibarıyla reel değişim artış trendine devam etmiş ve -%3,4 olarak gerçekleşmiştir. Üç büyük ilin tamamında reel değişim negatif bölgede iken İzmir'deki reel değişim -%5,0 ile ülke ortalamasının da gerisinde kalmıştır.
Yeni konut fiyatlarında da benzer şekilde bir hareket görülmüş; dördüncü çeyrek sonunda yıllık değişim %32,2 iken birinci çeyrek sonu itibarıyla %28,9 olarak gerçekleşmiştir. Yeni konut fiyatlarında reel bazda değişim ise Mart itibarıyla -%1,9 olarak kaydedilmiştir. Bu sonuçlarla, Türkiye genelinde konut birim fiyatı 48.323 TL/m² olurken; üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatı 79.396 TL/m², İzmir'de 52.510 TL/m², Ankara'da ise 44.105 TL/m² olarak belirlenmiştir.

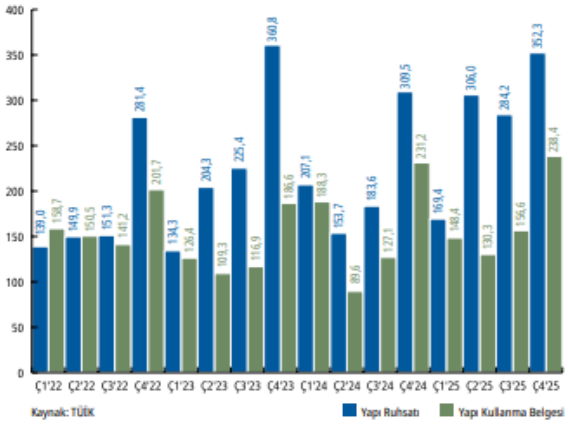
Konutların satış durumuna göre değerlendirme yapıldığında, 2026 yılının ilk çeyreğinde ilk satışlarda yıllık bazda %1,7 artış görülürken, ikinci el satışlarda ise yıllık bazda -%1,2 oranında bir gerileme görülmüştür. Yılın ilk çeyreği itibarıyla, ilk satışlar 107.579 adede ulaşırken ikinci el satışlar 241.817 adet olarak kaydedilmiştir. Yılın ilk çeyreğinde, ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, 2025 ortalaması olan %32,4'ün gerisinde kalmış ve %30,8 olmuştur.
Satış şekline göre yapılan değerlendirmeye göre, 2026 yılının ilk çeyreğinde 71.276 adet ipotekli satış gerçekleşmiş olup bir önceki yıla kıyasla %31,5 oranında artış kaydetmiştir. Mart 2026 itibarıyla ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranı %22,9'a ulaşarak son 34 ayın en yüksek verisi olmuştur. Konut kredisi faizlerindeki gerilemelerin ve sınırlamalarda yapılan değişiklilklerin ipotekli satışlara etki ettiği görülmektedir. Konut kredisi faizleri 2025 yılının ilk çeyreğinde %40,0 iken 2026 yılının ilk çeyreğinde %35,4'e gerilemiştir. Diğer satışlarda ise 2026 yılının ilk çeyreğinde yıllık %6,1 oranında bir gerilemeyle 278.120 adet satış gerçekleştirilmiştir

Yabancılara yapılan satışlar yılın ilk çeyreği itibarıyla, geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre %14,9 oranında düşüşle 4.165 adet olarak gerçekleşmiştir. Bu verilere göre yabancılara satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki yılın ilk çeyreğinde %1,4 iken 2026 yılında %1,2'ye gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım 639 adetle Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiştir. İl bazında en yüksek satış ise 1.939 adetle İstanbul'da görülmüştür. İstanbul'un ardından 1.196 adetle Antalya ikinci sırayı, 239 adetle Mersin ise üçüncü sırayı almıştır.

Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları
Yüzölçümü (milyon m²)



Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları
Yapı Adedi Daire Sayısı (bin adet)



İnşaat Maliyet Endeksi
Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)

ŞUBAT	Endeks	Aralık ayına göre	Aynı aya göre
2026	2.244	11,53	25,71
2025	1.785	10,45	23,96
2024	1.440	19,70	70,01
2023	847	17,80	72,50
2022	491	21,84	90,31

Kaynak: TÜİK

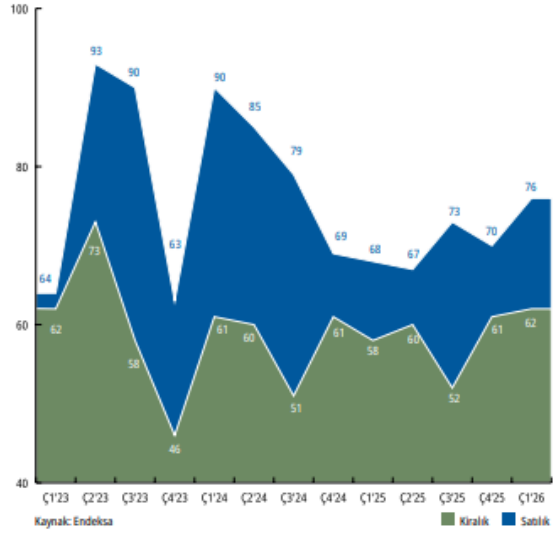
İnşaat Maliyet Endeksi
Maliyet Gruplarına Göre Değişim

ŞUBAT	Endeks (İnşaat)	Malzeme (İnşaat)	İşçilik (İnşaat)
2026	2.244	1.972	2.894
2025	1.785	1.594	2.241
2024	1.440	1.334	1.693
2023	847	862	810
2022	491	530	397

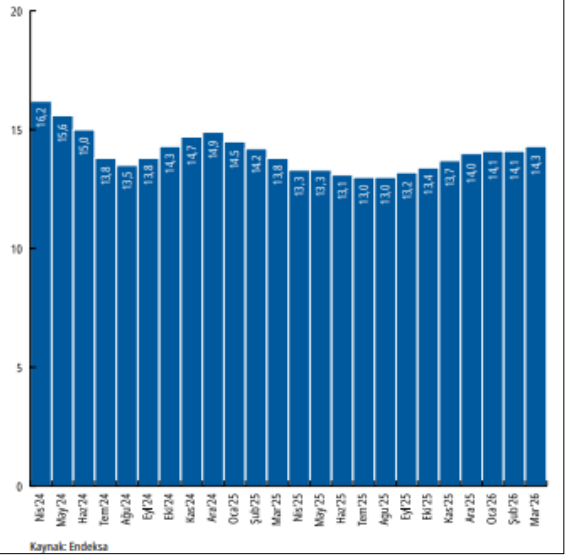
Kaynak: TÜİK

(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

Endeksa GYODER
Satılık/Kiralık Konut Pazarlama Süresi (Gün)



Endeksa GYODER
Türkiye Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi (Yıl)



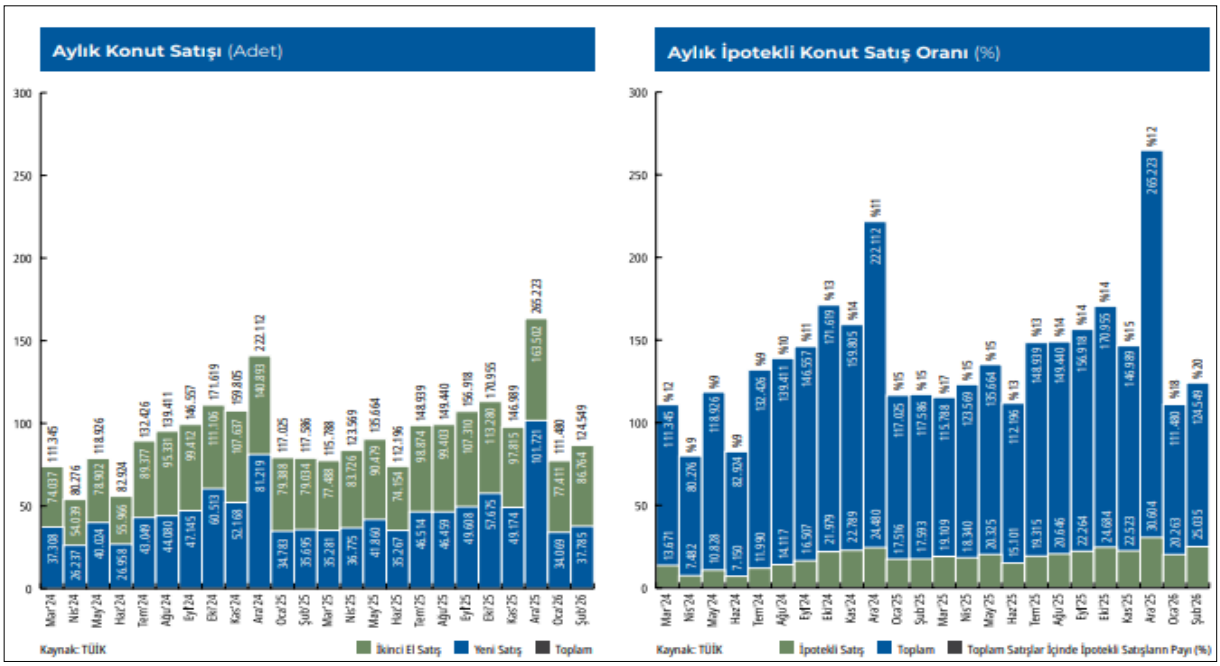
(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

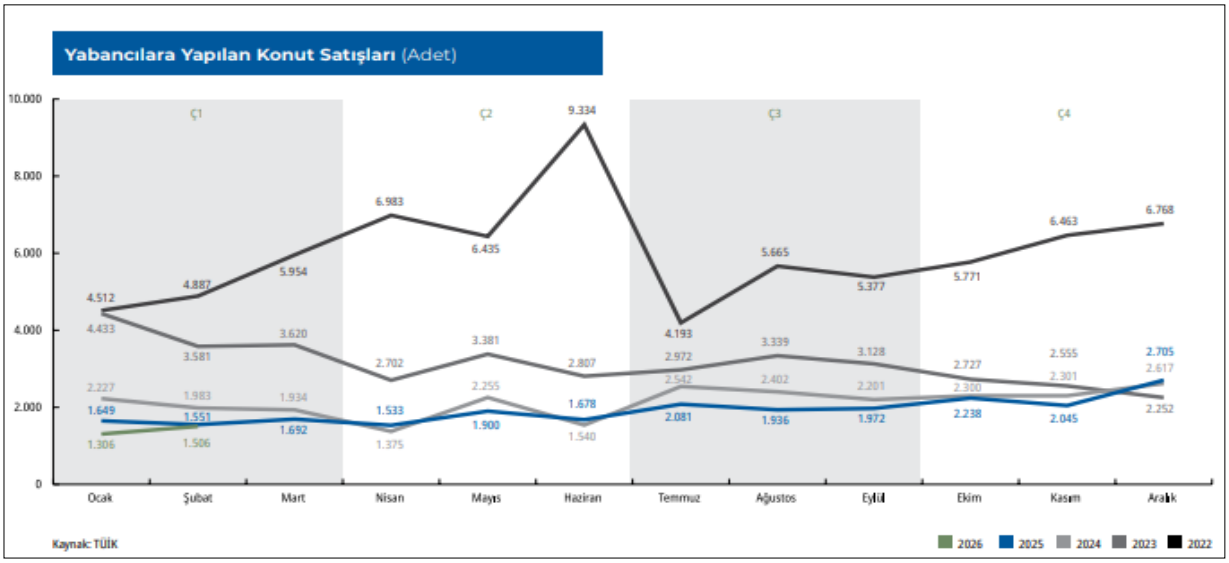
Çeyrek Bazda Konut Satışı (Adet)

	Ç1'23	Ç2'23	Ç3'23	Ç4'23	2023 Toplam	Ç1'24	Ç2'24	Ç3'24	Ç4'24	2024 Toplam	Ç1'25	Ç2'25	Ç3'25	Ç4'25	2025 Toplam	Ç1'26
Yeni Satış	91.009	109.568	111.662	130.245	442.484	96.207	93.219	134.274	193.900	517.600	105.759	113.902	142.581	208.570	570.812	71.854
İkinci El Satış	207.636	206.444	248.330	225.241	887.651	199.497	188.907	284.120	359.636	1.032.160	244.640	257.527	312.716	374.597	1.189.480	164.175
Toplam Satış	**298.645**	**316.012**	**359.992**	**355.486**	**1.330.135**	**295.704**	**282.126**	**418.394**	**553.536**	**1.549.760**	**350.399**	**371.429**	**455.297**	**583.167**	**1.760.292**	**236.029**
İpotekli Satış	62.220	68.348	41.879	18.393	190.840	29.313	25.460	42.614	69.248	166.635	54.218	53.766	62.225	77.811	248.020	45.298

Kaynak: TÜİK

Yeni Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticiyle kat karşılığı anlaşan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: Satın alınmış bir evin tekrar satılması.





(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

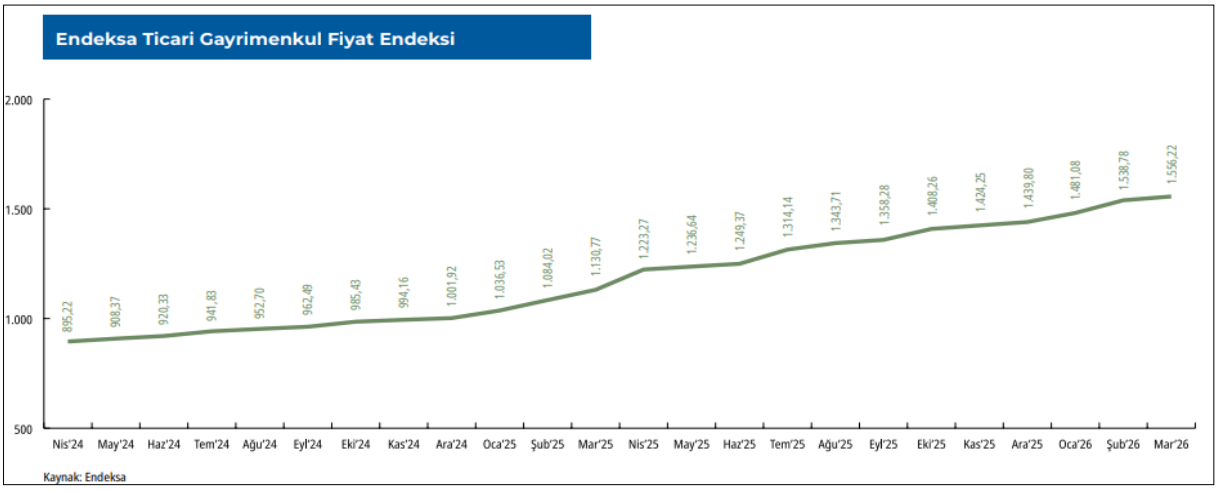
Ofis ve Ticari Gayrimenkul Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2026 Mart sonu itibariyle 1556,22 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 425,44 puan artış gösterirken, aylık 17,43 puan artış gösterdi. 2026 yılına 1481,08 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde 332,95 puanlık bir artış yaşandı.

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)
İstanbul	77.411	83.759	92.760
İzmir	65.601	73.442	69.002
Bursa	51.270	57.753	53.067
Ankara	55.051	58.492	71.600
Antalya	68.568	73.362	72.104
Kocaeli	56.388	58.206	57.877
Adana	43.028	53.615	39.936

Kaynak: Endeksa



(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

2026 yılının birinci çeyreğinde İstanbul Ofis Pazarı, sınırlı arz koşullarına rağmen talebin görece güçlü seyrini koruduğu bir dönem oldu. Bu dönemde pazarın yönünü belirleyen temel unsur, kullanıcı davranışlarındaki değişim oldu. Orta ölçekli işlemler ile birlikte devir ve alt kiralama işlemlerinin artması, firmaların maliyetlerini optimize etmeye ve kullandıkları alanı daha verimli hale getirmeye yöneldiğini gösterdi.
Merkezi İş Alanı (MİA)'nda A sınıfı ofislerde boşluk oranı %15,5 seviyesine yükselirken, talep daha çok erişilebilirliği yüksek ve maliyet avantajı sunan bölgelere yöneldi. MİA A sınıfı ofislerde ortalama kira 30,2 ABD Doları/m²/ay seviyesinde gerçekleşti. Buna karşılık, eski nesil ve fonksiyonel açıdan yetersiz ofis stokuna olan ilgi sınırlı kaldı.

Arz tarafında yeni proje geliştirme iştahı zayıf kalmaya devam ederken, pazara yeni ofis arzı eklenmedi ve toplam stokta kayda değer bir artış yaşanmadı. Bununla birlikte, mevcut stok içerisinde yer alan eski nesil ofis binalarının güncel regülasyonlara uyum sürecinde önemli zorluklar yaşadığı görülüyor. Özellikle yangın güvenliği başta olmak üzere mevzuat gerekliliklerinin karşılanmasında yaşanan sıkıntılar, bazı binaların kullanım izin süreçlerini zorlaştırıyor. Bu durum, kısa vadede belirli bir stokun geçici olarak kullanım dışı kalmasına neden olabilecek ve piyasada fiili arzı daha da daraltabilecek bir risk unsuru olarak öne çıkıyor.

Kira seviyelerinde genel olarak sınırlı bir gerileme gözlenirken, üst segmentte sınırlı arz nedeniyle fiyatların dirençli kaldığı görülüyor. Çeyrek boyunca talep edilen en yüksek kira seviyesi ise 55 ABD Doları/m²/ay olarak kaydedildi.

Genel görünüm, kısa vadede arz tarafındaki kısıtların devam edeceğine, talebin ise maliyet, erişilebilirlik ve esneklik odağında şekillenmeyi sürdüreceğine işaret ediyor. (Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

2026 yılının ilk çeyreğinde birincil ofis kiraları ABD$50/m2 olarak kaydedilirken geçen yılın aynı çeyreğine kıyasla dolar bazında %11 oranında artış göstermiştir. Aynı zamanda ₺ bazında ise %40,5 artışla ₺2.179/m2'ye ulaşmış ve Mart ayı enflasyonu olan %30,87 seviyesinin üstünde bir artış göstermiştir.

2026 yılının ilk çeyreğinde İstanbul A sınıfı ofis piyasasında, kiralama işlem hacminin metrekare bazında dağılımında belirgin bir farklılaşma gözlenmiştir. 5.000-10.000 m² arası kiralamalar toplam işlemlerin %38'ini, 2.000-5.000 m² arası kiralamalar %13'ünü, 1.000-2.000 m² arası kiralamalar ise %10'unu oluşturmuştur. Bununla birlikte, 10.000 m² ve üzeri büyük ölçekli kiralamalar toplam işlemlerin %34'üne ulaşarak dikkat çekmektedir. Sınırlı arz ve geniş alan kısıtlılığı nedeniyle yeni giriş yapan kiracıların büyük metrekareli kiralamalara yöneldiği görülmekte olup, bu durum kira seviyeleri üzerinde yukarı yönlü baskı oluşturmaktadır. Önümüzdeki dönemde de bu eğilimin devam etmesi ve birincil kira seviyelerindeki artış baskısının sürmesi beklenmektedir. (Kaynak: Cushman & Wakefield Market Beat, 2026 1.Çeyrek)

2026 yılı ilk çeyrek verilerine göre, İstanbul ofis pazarındaki kira seviyelerinde yıllık bazda genel bir artış trendi gözlemlenmiştir. Kira artış oranları Anadolu yakasında %20 ve Avrupa Yakası MİA dışı bölgelerde %19.5 ile öne çıkarken; Merkezi İş Alanı (MİA) %15 ile daha sınırlı bir büyüme kaydetmiştir. Bu dinamikler, kullanıcı taleplerinin lokasyon bazlı olarak farklılaştığını ve ivmenin giderek MİA dışı bölgelere yöneldiğini göstermektedir. (Kaynak: Cushman & Wakefield Market Beat, 2026 1.Çeyrek)

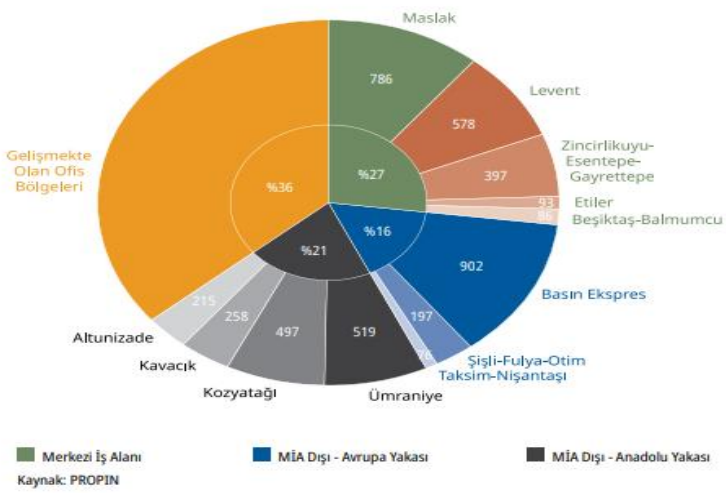
Cushman & Wakefield'ın 2026 ilk çeyrek Fit Out Cost Guide raporuna göre, Avrupa, Ortadoğu, ve Afrika (EMEA) bölgesinde ofis dekorasyon maliyetleri şehirden şehre önemli farklılık göstermektedir. Londra (2.668 Euro/m²), Münih (2.466 Euro/m²) ve Kopenhag (1.661 Euro/m²) gibi şehirlerde maliyetler üst seviyelerdeyken, Doğu Avrupa ve Afrika'daki bazı şehirlerde daha düşüktür. İstanbul bu dağılımda orta segmentte yer almakta olup, fit-out maliyetleri ortalama 1.630 Euro/m² (1.210-2.470 Euro/m² aralığında) seviyesindedir. Bu ortalama, Londra'nın altında, Belgrad (800 Euro/m²) ve Ljubljana'nın (900 Euro/m²) üzerinde konumlanmaktadır. Yeniden tesis maliyeti ise 173 Euro/m² ile bölge ortalamasının üstündedir. Böylece İstanbul, maliyet-kalite dengesi açısından küresel şirketler için rekabetçi ve erişilebilir bir ofis pazarı olarak öne çıkmaktadır.

BİRİNCİL OFİS KİRALARI – MART 2026

BÖLGELER	₺	ABD$	€	ABD$	BÜYÜME %	
	M²/AY	M²/AY	M²/YIL	FT²/YIL	1 YIL	5 YIL YBBO
İstanbul (Levent-Etiler)	2.179	50	512	55,7	11,1	14,9
İstanbul (Esentepe-Gayrettepe-Z.Kuyu)	1.525	35	359	39	9,4	20,1
İstanbul (Maslak)	1.743	40	410	44,6	25	21,7
İstanbul (Anadolu Yakası)	1.525	35	359	39	0,00	15,6
İzmir	959	22	226	24,5	10,0	19,5
Ankara	1.090	25	256	27,9	0,00	17,3

(Kaynak: Cushman & Wakefield Market Beat, 2026 1.Çeyrek)

Bölgelere Göre A Sınıfı Ofis Stoku Dağılımı (000 m²)



Kaynak: PROPIN

A Sınıfı En Yüksek Kira (USD)

Levent	55,0
Etiler	32,0
Maslak	40,0
ZEG	50,0
Beşiktaş Balmumcu	40,0
Taksim-Nişantaşı	36,0
SFO	29,0
Basın Ekspres	19,0
Kozyatağı	46,0
Altunizade	30,0
Kavacık	17,0
Ümraniye	26,0

Kaynak: PROPIN

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Kartal Belediyesi ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

* Gelişmekte olan bölgede kalmaktadırlar.
* İmarlı parsellerdir.
* 12760 ada 1 parselin D-100 Yan yoluna cephesi mevcuttur.
* Tam mülkiyetlidirler.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

* Nitelikleri ve nicelikleri nedeni ile kısıtlı bir alıcı kitlesine hitap etmektedirler.
* Eski taş ocağı parselinde geliştirilmesi plananan millet bahçesi için henüz rehabilitasyon çalışması başlamamıştır.

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

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 değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerleme 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; değerleme 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, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlenen taşınmazın inşaası 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

Taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;
-Parsellerin değerinin tespitinde ve gelir yönteminde kullanılan konut - ticaret - ofis birim değerlerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı yöntemi
-Parsellerin değerinin tespitinde Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Arsa Emsalleri

1 Remax City

Tel 0 (532) 541 56 00

Yakın konumda Kartal köprüsünün kuzey kesiminde bulunan, 10645 ada 62 ve 68 parseller, E=1.50 Ticaret + Konut TK imarlı olduğu belirtilen, toplam 959 m² lik arsa için 150.000.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK	959 .-M²	150.000.000 .-TL	156.413 .-TL/M²

2 Karınca Emlak

Tel 0 (535) 216 41 37

Yakın konumda Kartal köprüsünün güney kesiminde bulunan, 12777 ada 1 parsel, E=1.80 Ticaret + Konut + Turizm TİCK-1 imarlı olduğu belirtilen, 2.500 m² lik arsanın 193 m²'lik hissesi için 40.000.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK	193 .-M²	40.000.000 .-TL	207.254 .-TL/M²

3 Yeşilyurt Emlak

Tel 0 (555) 580 28 48

Yakın konumda Kartal köprüsünün güney kesiminde bulunan, 12737 ada 2 parsel, E=1.80 Ticaret + Konut + Turizm TİCK-1 imarlı olduğu belirtilen, 5.965 m² lik arsa için 1.400.000.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK	5.965 .-M²	1.400.000.000 .-TL	234.702 .-TL/M²

4 Remax Time

Tel 0 (535) 882 70 50

Yakın konumda Kartal köprüsünün güney kesiminde ara sokakta bulunan, 10041 ada 8 parsel, E=1.50 Konut imarlı olduğu belirtilen, 865 m² lik arsa için 80.000.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK	865 .-M²	80.000.000 .-TL	92.486 .-TL/M²

5 Sahibi

Tel 0 (542) 424 37 15

Yakın konumda Kartal köprüsünün güney kesiminde ara sokakta bulunan, 10278 ada 127 parsel, E=1.50 Konut imarlı olduğu belirtilen, 434 m² lik arsa için 43.000.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK	434 .-M²	43.000.000 .-TL	99.078 .-TL/M²

6 Turyap Kartal

Tel 0 (532) 692 51 51

Yakın konumda Kartal köprüsünün güney kesiminde ara sokakta bulunan, 11350 ada 22 parsel, E=1.50 Konut imarlı olduğu belirtilen, 363 m² lik arsa için 36.000.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK	363 .-M²	36.000.000 .-TL	99.174 .-TL/M²

Arsa Emsal Krokisi

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

Konut Emsalleri

*	Dap Teras Kule

Dap Yapı tarafından hayata geçirilen Teras Kule 'de, birbirinden farklı stüdyo, 1+1, 2+1 ve 3+1 alternatifleri sunulan 364 rezidans, 25 ofis ve 11 mağaza yer alıyor.

SATILIK

Emlak Firması	İletişim	Kat	Alan	Değer	Birim Değer
Caasa Gayrimenkul	0 (549) 727 37 74	3.kat	90m²	6.700.000 TL	74.444 TL/m²
İntengo	0 (543) 312 27 85	21.kat	158m²	9.475.000 TL	59.968 TL/m²
Global Propery	0 (531) 738 46 56	1.kat	230m²	10.530.000 TL	45.783 TL/m²
Zenpa Grup	0 (541) 621 96 22	20.kat	233m²	19.500.000 TL	83.691 TL/m²
				Ortalama Birim Satış Değeri	**65.972 TL/m²**

*	MANZARA ADALAR

Toplam 313.500 metrekare inşaat alanı üzerinde üçü konut, ikisi ofis toplam beş blok ve ticari ünitelerden oluşmaktadır. Manzara Adalar projesinde 975 adet ve stüdyo daireden 5+1'e kadar değişen konut tipleri, ofis ve ticari nitelikli alanlardan oluşan farklı seçenekler bulunmaktadır.

SATILIK

Emlak Firması	İletişim	Kat	Alan	Değer	Birim Değer
Best Gayrimenkul	0 (505) 036 42 35	12. kat	95m²	6.980.000 TL	73.474 TL/m²
Çetinkaya Gayrimenkul	0 (533) 772 85 95	6. kat	130m²	11.500.000 TL	88.462 TL/m²
MDT Gayrimenkul	0 (535) 479 75 73	2. kat	160m²	13.200.000 TL	82.500 TL/m²
Best Gayrimenkul	0 (505) 036 42 35	9.kat	220m²	16.500.000 TL	75.000 TL/m²
				Ortalama Birim Satış Değeri	79.859 TL/m²

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

*	AND PASTEL
	AND Pastel, AND Gayrimenkul tarafından Kartal'da geliştirilen konut ve dükkan projesidir. Proje 7 bloktan oluşmakta ve toplamda 1243 adet ünite bulunmaktadır.

SATILIK

Emlak Firması	İletişim	Kat	Alan	Değer	Birim Değer
Nova Gayrimenkul	0 (538) 579 50 12	10.kat	74m²	7.200.000 TL	97.297 TL/m²
Satış Ofisi	0 (533) 504 13 87	11.kat	132m²	14.750.000 TL	111.742 TL/m²
Sasa Gayrimenkul	0 (532) 574 99 98	6.kat	175m²	22.750.000 TL	130.000 TL/m²
				Ortalama Birim Satış Değeri	113.013 TL/m²

*	RİTİM İSTANBUL
	Ritim İstanbul da 863 adet rezidans konut, 250 adet home ofis, 113 adet ticari ofis ve 110 adet mağaza ile toplamda 1336 adet bağımsız alan yer almaktadır. Ritim projesinin sosyal olanakları arasında dinlenme alanları, lounge, restoran, seyir terası, süpermarket, cadde mağazaları, açık yüzme havuzları, Athletic-o Sports Club spor merkezi, auto showroom, konferans salonu ve sanat galerisi yer alıyor

SATILIK

Emlak Firması	İletişim	Kat	Alan	Değer	Birim Değer
Coldwell Banker TİM	0 (534) 979 09 30	20.kat	62m²	7.650.000 TL	123.387 TL/m²
Egemen Gayrimenkul	0 (532) 322 40 43	3.kat	101m²	12.500.000 TL	123.762 TL/m²
Sahibi	0 (541) 434 95 80	34.kat	100m²	13.850.000 TL	138.500 TL/m²
Bausit Real Estate	0 (544) 249 74 64	26.kat	140m²	19.500.000 TL	139.286 TL/m²
				Ortalama Birim Satış Değeri	131.234 TL/m²

Satılık Dükkan Emsaller

1 Remax Joker

Tel 0 (553) 667 81 22

Çavuşoğlu Mahallesinde, sahil yoluna cepheli konumda yer almakta olan 69 m² alanlı tek hacme sahip dükkan 12.500.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	69	.-M²	12.500.000	.-TL	181.159	.-TL/M²

2 Evim Emlak Gayrimenkul

Tel 0 (532) 784 19 34

Karlıktepe Mahallesi, minibüs yolu üzerinde yer almakta olan 75 m² alanlı tek hacimden oluşmakta olan dükkan 14.600.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	75	.-M²	14.600.000	.-TL	194.667	.-TL/M²

3 Remax Lotus Gayrimenkul

Tel 0 (555) 306 35 93

Toros Caddesi üzerinde yer alan zemin+bodrum katlı toplam 250 m²' kapalı kullanıma sahip dükkan 39.750.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	250	.-M²	39.750.000	.-TL	159.000	.-TL/M²

4 Tozkan Mülk Değerleme

Tel 0 (533) 141 80 53

İnönü Caddesi üzerinde yer alan, tek hacme sahip 225 m² alanlı beyan edilen dükkan 35.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	225	.-M²	35.000.000	.-TL	155.556	.-TL/M²

5 Deniz Temiz Emlak

Tel 0 (507) 617 49 44

Fahri Korutürk caddesi üzerinde yer alan, 80 m² alanlı beyan edilen tek hacim dükkan 9.150.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	80	.-M²	9.150.000	.-TL	114.375	.-TL/M²

6 Red Partners Vatan

Tel 0 (532) 525 85 44

Şehit Koray Karaca Sokağında yer almakta olan 320 m² toplam alanlı beyan edilen depolu ve asma katlı dükkan 41.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	320	.-M²	41.000.000	.-TL	128.125	.-TL/M²

Satılık Ofis Emsaller

1 Turyap Üsküdar

Tel 0 (530) 644 49 65

Orta Mahallesinde, Safi Espadon Plaza'da yer almakta olan 45 m² alanlı tek hacme sahip ofis 6.500.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	45	.-M²	6.500.000	.-TL	144.444	.-TL/M²

2 Aklife Gayrimenkul

Tel 0 (532) 357 25 92

Soğanlık Yeni Mahallesinde, İst Ofis yapısında yer almakta olan 40 m² alanlı tek hacme sahip ofis 5.875.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	40	.-M²	5.875.000	.-TL	146.875	.-TL/M²

3 MCM Global

Tel 0 (555) 888 30 19

Esentepe Mahallesinde, Dumankaya Vizyon Projesinde yer almakta olan 133 m² alanlı 4 bölümden oluşan ofis 14.350.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	133	.-M²	14.350.000	.-TL	107.895	.-TL/M²

4 İkon Team

Tel 0 (505) 755 17 02

Esentepe Mahallesinde, Monumento Plaza'da yer almakta olan 98 m² alanlı tek hacme sahip ofis 10.750.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	98	.-M²	10.750.000	.-TL	109.694	.-TL/M²

5 Nisi Gayrimenkul

Tel 0 (530) 321 17 41

Esentepe Mahallesinde, Monumento Plaza'da yer almakta olan 210 m² alanlı tek hacme sahip ofis 22.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	210	.-M²	22.000.000	.-TL	104.762	.-TL/M²

6 Suite Gayrimenkul

Tel 0 (531) 086 50 46

Cevizli Mahallesinde, Hukukçular Towersda yer almakta olan 520 m² alanlı 5 hacme sahip ofis 63.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	520	.-M²	63.000.000	.-TL	121.154	.-TL/M²

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerleme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlemesi 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 değerlemesi 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 bulunulmaktadır.**

		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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA) (12760 ADA 1 PARSEL)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (5)	EMSAL (6)
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		150.000.000 SATILIK 0%	40.000.000 SATILIK 0%	1.400.000.000 SATILIK 0%	43.000.000 SATILIK 0%	36.000.000 SATILIK 0%
ALAN BİRİM M² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	37.915,84	959 156.413 ÇOK KÜÇÜK -35%	193 207.254 ÇOK KÜÇÜK -40%	5.965 234.702 KÜÇÜK -15%	434 99.078 ÇOK KÜÇÜK -40%	363 99.174 ÇOK KÜÇÜK -40%
İMAR KOŞULLARI YAPILAŞMA KŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	E=1.80	E=1.50 ORTA KÖTÜ 5%	E=1,80 BENZER 0%	E=1,80 BENZER 0%	E=1.50 ORTA KÖTÜ 5%	E=1.50 ORTA KÖTÜ 5%
FONKSİYON FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME	TİCTK-1	TİC + KON. BENZER 0%	TİCTK-1 BENZER 0%	TİCTK-1 BENZER 0%	KONUT KÖTÜ 20%	KONUT KÖTÜ 20%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	İYİ -15%	İYİ -15%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 8%	ORTA KÖTÜ 8%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	NİTELİKLİ PROJEYE UYGUN	ORTA KÖTÜ 6%	HİSSELİ ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-36%	-57%	-45%	-15%	-15%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**97.400**	**100.104**	**89.119**	**129.086**	**84.217**	**84.298**

Yukarıdaki karşılaştırma tablosunda ulaşılabilen 6 adet emsalden değerlemesi yapılan taşınmazın alanı ve yapılaşma koşullarına en yakın olduğu kanaatine varılan satışta olan 5 adet emsalden yararlanılmıştır.

Bölgede yapılan araştırmalar ve incelemeler neticesinde benzer yapılaşma koşullarına sahip arsalar üzerinde geliştirilen projelerde genel olarak konut fonksiyonuna ait birimlerin satışlarının yapıldığı bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki "Ticaret + Turizm + Konut Alanı" imarlı parsellerin birim m² değerlerinin yapılaşma şartlarına bağlı olarak ortalama 100.000-235.000.-TL/m²; aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Emsal karşılaştırma yöntemi 12760 ada 1 parsel için yapılmış, yapılaşma şartları, yüz ölçümü ve özelliklerine göre birim m² değeri 97.400.-TL/m² olarak takdir edilmiştir. 12759 ada 2 parselin daha küçük alanlı olması dikkate alınarak birim değeri 100.300.-TL/m² olarak takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE DEĞER TABLOSU				
Ada No	**Parsel No**	**Alanı (m²)**	**Birim m² Değeri**	**Parselin Değeri (.-TL)**
12760	**1**	**37.915,84**	**97.400**	**3.693.000.000**
12759	**2**	**2.929,96**	**100.300**	**293.870.000**
TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-TL)				**3.986.870.000**

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Dap Teras Kule	Manzara Adalar	AND Pastel	Ritim İstanbul	Ritim İstanbul
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		19.500.000 SATILIK 0%	11.500.000 SATILIK 0%	22.750.000 SATILIK 0%	13.850.000 SATILIK 0%	19.500.000 SATILIK 0%
ALAN BİRİM M² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	100	233 83.691 BÜYÜK 15%	130 88.462 BENZER 0%	175 130.000 BÜYÜK 15%	100 138.500 BENZER 0%	140 139.286 BENZER 0%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	KONUT	KONUT BENZER 0%	KONUT BENZER 0%	KONUT BENZER 0%	KONUT BENZER 0%	KONUT BENZER 0%
KAT KATA İLİŞKİN DÜZELTME	ARA KAT	ARA KAT BENZER 0%	ARA KAT BENZER 0%	ARA KAT BENZER 0%	ARA KAT BENZER 0%	ARA KAT BENZER 0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME	PROJE KONSEPTİ	KÖTÜ 15%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	YAPIM YILI	10 YILLIK NİTELİKLİ SİTE KÖTÜ 15%	7 YILLIK NİTELİKLİ SİTE KÖTÜ 15%	5 YILLIK NİTELİKLİ SİTE KÖTÜ 15%	10 YILLIK NİTELİKLİ SİTE KÖTÜ 15%	10 YILLIK NİTELİKLİ SİTE KÖTÜ 15%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		30%	0%	15%	0%	0%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**125.000**	**108.798**	**88.462**	**149.500**	**138.500**	**139.286**

Bölgede yapılan araştırmalar ve incelemeler neticesinde benzer yapılaşma koşullarına sahip arsalar üzerinde geliştirilen projelerde konut fonksiyonuna ait birimlerin satışlarının bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgedeki sitelerde bulunan konutların birim m² satış değerlerinin ortalama 83.000-140.000.-TL/m²; aralığında olduğu gözlemlenmiştir. İstenilen rakamların emsallerin bulundukları site özellikleri, yapım yılları ve konumlarına göre farklılık gösterdiği görülmüştür. Karşılaştırma tablosu sonucunda parsellerin üzerinde geliştirilecek olan projedeki konut birim metrekare değeri 125.000.-TL olarak belirlenmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (6)
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		12.500.000 SATILIK 0%	14.600.000 SATILIK 0%	39.750.000 SATILIK 0%	35.000.000 SATILIK 0%	41.000.000 SATILIK 0%
ALAN BİRİM M² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	100	69 181.159 ORTA KÜÇÜK -10%	75 194.667 ORTA KÜÇÜK -10%	250 159.000 BÜYÜK 15%	225 155.556 BÜYÜK 15%	320 128.125 BÜYÜK 20%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	DÜKKAN	DÜKKAN BENZER 0%	DÜKKAN BENZER 0%	DEPOLU DÜKKAN KÖTÜ 15%	DÜKKAN BENZER 0%	DEPOLU VE ASMA KATLI DÜKKAN KÖTÜ 25%
KAT KATA İLİŞKİN DÜZELTME	ZEMİN	ZEMİN BENZER 0%	ZEMİN BENZER 0%	ZEMİN BENZER 0%	ZEMİN BENZER 0%	ZEMİN BENZER 0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME	CADDE	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	KÖTÜ 15%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 10%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	YAPIM YILI	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-15%	-15%	25%	10%	60%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**179.000**	**153.986**	**165.467**	**198.750**	**171.111**	**205.000**

Bölgede yapılan araştırmalar ve incelemeler neticesinde benzer yapılaşma koşullarına sahip arsalar üzerinde geliştirilen projelerde dükkan fonksiyonuna ait birimlerin satışlarının bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgedeki cadde üzerinde yer alan dükkan birim m² satış değerlerinin ortalama 128.000-195.000.-TL/m²; aralığında olduğu gözlemlenmiştir. İstenilen rakamların emsallerin cepheleri, yapım yılları ve konumlarına göre farklılık gösterdiği görülmüştür. Karşılaştırma tablosu sonucunda parsellerin üzerinde geliştirilecek olan projedeki dükkan birim metrekare değeri 179.000.-TL olarak belirlenmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (OFİS)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (4)	EMSAL (5)	EMSAL (6)
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		6.500.000 SATILIK 0%	5.875.000 SATILIK 0%	10.750.000 SATILIK 0%	22.000.000 SATILIK 0%	63.000.000 SATILIK 0%
ALAN BİRİM M² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	100	45 144.444 KÜÇÜK -15%	40 146.875 KÜÇÜK -15%	98 109.694 BENZER 0%	210 104.762 BÜYÜK 20%	520 121.154 ÇOK BÜYÜK 35%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	OFİS	OFİS BENZER 0%	OFİS BENZER 0%	OFİS BENZER 0%	OFİS BENZER 0%	OFİS BENZER 0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	YAPIM YILI	10 YILLIK YAPI ORTA KÖTÜ 10%	5 YILLIK YAPI ORTA KÖTÜ 5%	5 YILLIK YAPI ORTA KÖTÜ 5%	5 YILLIK YAPI ORTA KÖTÜ 5%	10 YILLIK YAPI ORTA KÖTÜ 10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-10%	-15%	0%	20%	40%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**132.000**	**130.000**	**124.844**	**109.694**	**125.714**	**169.615**

Bölgede yapılan araştırmalar ve incelemeler neticesinde benzer yapılaşma koşullarına sahip arsalar üzerinde geliştirilen projelerde ofis fonksiyonuna ait birimlerin satışlarının bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgedeki ticari yapı içerisinde yer alan ofis birim m² satış değerlerinin ortalama 105.000-146.000.-TL/m²; aralığında olduğu gözlemlenmiştir. İstenilen rakamların emsallerin cepheleri, yapım yılları ve konumlarına göre farklılık gösterdiği görülmüştür. Karşılaştırma tablosu sonucunda parsellerin üzerinde geliştirilecek olan projedeki ofis birim metrekare değeri 132.000.-TL olarak belirlenmiştir.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Değerlemesi yapılan taşınmazlar için onaylanmış ruhsat ve projenin de olmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Gelir indirgeme yaklaşımı içerisinde inşaat maliyet hesapları yapılarak hesaplardan elde edilen veriler İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda kullanılmıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel üzerinde geliştirilmiş olan herhangi bir proje bulunmamaktadır. Elde edilebilen veriler doğrultusunda imar koşullarına istinaden yapılabilecek toplam inşaat alanı hesaplanarak aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Daha sonra bu nakit akışlarında toplam proje cirosu hesaplanmak sureti arsanın değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Son beş yılın ortalaması olarak ~%23,00 civarındadır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir.Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Söz konusu parsellerin konumu, alanı, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %7,00 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

%23,00 Risksiz Oran
+ %7,00 Risk Primi
= %30,00 İskonto oranı

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı ina tablosunda %30,00 olarak kabul edilmiştir

- **Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar**

Parsellerin güncel imar durumu verileri dikkate alınarak, toplam arsa alanı üzerinden proje geliştirme çalışmaları yapılmıştır. İmar durumu bilgisi şifahi olarak öğrenilmiş proje geliştirme yöntemi şifahi bilgiler ışığında yapılmıştır.

Parsellerden 12760 ada 1 parselin alanı 37.915,84 m² olup Emsal 1.80 ile toplam emsal insaat alanı 68.248,51 m², satılabilir insaat alanının emsal insaat alanının %30 (kat bahçesi, tesisat saftı , parselin egimli olması v.b.) fazlası olacağı öngörüsü ile satılabilir insaat alanı 88.723,07 m² toplam inşaat alanı da satılabilir alanın %45 fazlası olarak 128.648,45 m² hesaplanmıstır.

Parsellerden 12759 ada 2 parselin alanı 2.929,96 m² olup Emsal 1.80 ile toplam emsal insaat alanı 5.273,93 m², satılabilir insaat alanının emsal insaat alanının %30 (kat bahçesi, tesisat saftı , parselin egimli olması v.b.) fazlası olacağı öngörüsü ile satılabilir insaat alanı 6.856,11 m² toplam inşaat alanı da satılabilir alanın %45 fazlası olarak 9.941,35 m² hesaplanmıstır.
Parsellerin yer aldığı imar planının, plan notlarına göre yapılacak konut alanının %60'ı geçemeyeceği bilgisi yer almaktadır. Bu öngörüye göre satılabilir alanın %60'lık kısmının Konut, %20'lik kısmının Dükkan ve %20'lik kısmının Ofis alanı olabileceği öngörülmüştür.

Ada	Parsel	İmar Fonksiyonu	Arsa Yüzölçümü (m^2)	Emsal	Emsal İnşaat Alanı (m^2)	İlave Alan (m^2)	Toplam Satılabilir Alan (m^2)	Toplam İnşaat Alanı (m^2)	Konut İnşaat Satılabilir Alanı (m^2)	Ticari İnşaat Satılabilir Alanı (m^2)	Ofis İnşaat Satılabilir Alanı (m^2)
12760	1	TİC TK-1	**37.915,84**	1,80	68.248,51	20.474,55	**88.723,07**	**128.648,45**	**53.233,84**	**17.744,61**	**17.744,61**
12759	2	TİC TK-1	**2.929,96**	1,80	5.273,93	1.582,18	**6.856,11**	**9.941,35**	**4.113,66**	**1.371,22**	**1.371,22**
			40.845,80		**73.522,44**	**22.056,73**	**95.579,17**	**138.589,80**	**57.347,50**	**19.115,83**	**19.115,83**

Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %30,00 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır.

Gelir Yönteminde Kullanılan Genel Kabuller

Taşınmaz için yatırım süreci 48 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerleme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir.

Projedeki konut satışının 1. dönemde 125.000.-TL/M² ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %30, 3. dönem bir önceki yıla göre %25 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %20 oranında artacağı varsayılmıştır.

Projedeki dükkan satışının 1. dönemde 179.000.-TL/M² ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %30, 3. dönem bir önceki yıla göre %25 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %20 oranında artacağı varsayılmıştır.

Projedeki ofis satışının 1. dönemde 132.000.-TL/M² ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %30, 3. dönem bir önceki yıla göre %25 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %20 oranında artacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

Giderlere (Maliyetlere) ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Değerlemesi yapılan 12760 ada 1 parsel için toplam inşaat alanı 128.648,45m², 12759 ada 2 parsel için 9.941,35m² öngörülmüştür. Toplam inşaat alanı üzerinden inşaat maliyetleri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. Mevcut piyasa koşullarında enflasyon ve döviz kurlarındaki dalgalanmalara bağlı olarak inşaat maliyetlerinin arttığı görülmektedir. Birim değer takdirinde bu husus dikkate alınmıştır.

Parseller üzerinde geliştirilecek nitelikli bir projenin ortak alan büyüklükleri gözetilerek ortalama inşaat birim değeri aşağıdaki gibi öngörülmüştür.

İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI									
Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti									
12760	**1**	30.000	.-TL/M²	X	128.648,45	M²	=	3.859.453.354	.-TL
12759	**2**	30.000	.-TL/M²	X	9.941,35	M²	=	298.240.628	.-TL

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

Projenin Tamamı İçin Öngörülen Maliyet
(12760 Ada 1 Parseldeki Projenin)

		Öngörülen Maliyet (TL)
İnşaat Maliyeti	=	3.859.453.354
Çevre düzeni, peyzaj (%10)	=	385.945.335
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A)	=	4.245.398.689
Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%5) (B)	=	212.269.934
Proje İçin Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti (A+B)	=	**4.457.668.623**
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%8) (C)	=	339.631.895
Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C))	=	**4.797.300.519**

Projenin Tamamı İçin Öngörülen Maliyet
(12759 Ada 2 Parseldeki Projenin)

		Öngörülen Maliyet (TL)
İnşaat Maliyeti	=	298.240.628
Çevre düzeni, peyzaj (%10)	=	29.824.063
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A)	=	328.064.691
Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%5) (B)	=	16.403.235
Proje İçin Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti (A+B)	=	**344.467.926**
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%8) (C)	=	26.245.175
Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C))	=	**370.713.101**

İnşaat Maliyetlerinin dağılımı

Her iki proje için öngörülen inşaat süresi 3 yıldır. Projenin yer aldığı bölgenin sosyo ekonomik özellikleri, coğrafi nitelikleri ve diğer etkenler de göz önünde bulundurularak projenin inşaat maliyetlerinin yıllara göre dağılımı aşağıdaki şekilde kabul edilmiştir. İnşaat maliyetlerine 1. dönemden itibaren yıllık enflasyon oranı olan %30 oranında artış yapılmış olup nakit akışlarında bu maliyetler dikkate alınmıştır.

12760 Ada 1 Parseldeki Proje			
	Enflasyon farkı Yansıtılmamış Maliyetler		
	1.dönem	**2.dönem**	**3.dönem**
Dağılım	35,00%	35,00%	30,00%
Maliyet (TL)	**1.679.055.181 TL**	**1.679.055.181 TL**	**1.439.190.156 TL**
TOPLAM (TL)	**4.797.300.519 TL**		

	Dönemlik %30 Enflasyon Farkı Yansıtılmış Maliyetler		
	1.dönem	**2.dönem**	**3.dönem**
Dağılım	35,00%	35,00%	30,00%
Maliyet (TL)	**1.679.055.181 TL**	**2.182.771.736 TL**	**2.432.231.363 TL**
TOPLAM (TL)	**6.294.058.280 TL**		

12759 Ada 2 Parseldeki Proje			
	Enflasyon farkı Yansıtılmamış Maliyetler		
	1.dönem	**2.dönem**	**3.dönem**
Dağılım	40,00%	40,00%	20,00%
Maliyet (TL)	**148.285.240 TL**	**148.285.240 TL**	**74.142.620 TL**
TOPLAM (TL)	**370.713.101 TL**		

	Dönemlik %30 Enflasyon Farkı Yansıtılmış Maliyetler		
	1.dönem	**2.dönem**	**3.dönem**
Dağılım	40,00%	40,00%	20,00%
Maliyet (TL)	**148.285.240 TL**	**192.770.813 TL**	**125.301.028 TL**
TOPLAM (TL)	**466.357.081 TL**		

Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %30,00 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin göz önünde bulundurulması sonucunda, nakit akışında projenin tamamlanması halinde dönem sonu toplam hasılat değerinin 16.904.982.389.-TL olarak hesaplanmıştır. Projenin öngörülen gelirlerinden öngörülen giderleri çıkartılmak sureti ile net nakit akışları hesaplanmıştır. Yapılan bu hesaplamalar neticesinde geliştirilmiş arsa değeri ~5.425.520.661.-TL olarak hesaplanmıştır. Geliştirilmiş arsa değerinin % 80'ının bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama %5 - 20 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin ~% 20 kar edilmiş değeri olduğu tespit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI (Discounted Cash Flows)-12760 ADA 1 PARSEL

YATIRIM SÜRECİ	*48*
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m²)	*53.233,84*
TOPLAM SATILABİLİR TİCARİ ALANI (m²)	*17.744,61*
TOPLAM SATILABİLİR OFİS ALANI (m²)	*17.744,61*
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m²)	*88.723,07*
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)	*128.648,45*
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ (TL)	*4.797.300.519*
Yıllık Enflasyon Oranı	*30,00%*

		1. Dönem	2. Dönem	3. Dönem	4. Dönem	TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ						
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (KONUT)		30,00%	30,00%	25,00%	15,00%	
Satılan Brüt Alan		15.970 m²	15.970 m²	13.308 m²	7.985 m²	53.233,84
Ortalama Birim Satış Fiyatı		125.000 TL/m²	162.500 TL/m²	203.125 TL/m²	243.750 TL/m²	
Yıllık Artış Oranı			30%	25%	20%	
Satış Geliri (Konut)		1.996.268.976 TL	2.595.149.669 TL	2.703.280.905 TL	1.946.362.252 TL	9.241.061.801
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (TİCARİ)		30,00%	30,00%	25,00%	15,00%	
Satılan Brüt Alan		5.323 m²	5.323 m²	4.436 m²	2.662 m²	17.744,61
Ortalama Birim Satış Fiyatı		179.000 TL/m²	232.700 TL/m²	290.875 TL/m²	349.050 TL/m²	
Yıllık Artış Oranı			30%	25%	20%	
Satış Geliri (Ticari)		952.885.725 TL	1.238.751.442 TL	1.290.366.085 TL	929.063.581 TL	4.411.066.833
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (OFİS)		30,00%	30,00%	25,00%	15,00%	
Satılan Brüt Alan		5.323 m²	5.323 m²	4.436 m²	2.662 m²	17.744,61
Ortalama Birim Satış Fiyatı		132.000 TL/m²	171.600 TL/m²	214.500 TL/m²	257.400 TL/m²	
Yıllık Artış Oranı			30%	25%	20%	
Satış Geliri (Ofis)		702.686.680 TL	913.492.683 TL	951.554.879 TL	685.119.513 TL	3.252.853.754
GELİRLER (Toplam)		**3.651.841.380 TL**	**4.747.393.794 TL**	**4.945.201.869 TL**	**3.560.545.346 TL**	**16.904.982.389**
NAKİT ÇIKIŞLARI						
İnşaat Maliyetinin Yıllara Dağılım Oranı		35,00%	35,00%	30,00%		
İnşaat Maliyetleri (Bugünkü birim fiyatlarla)	4.797.300.518,52 TL	1.679.055.181 TL	1.679.055.181 TL	1.439.190.156 TL		
İnşaat Maliyetleri (Eskale edilmiş)		1.679.055.181 TL	2.182.771.736 TL	2.432.231.363 TL		6.294.058.280
GİDERLER (Toplam)		**1.679.055.181 TL**	**2.182.771.736 TL**	**2.432.231.363 TL**	**0 TL**	**6.294.058.280**
NAKİT AKIMLARI (Cash Flows)		**1.972.786.199 TL**	**2.564.622.058 TL**	**2.512.970.506 TL**	**3.560.545.346 TL**	**10.610.924.108 TL**

	Alan / Yüzölçüm	Birim Fiyat	Net Bugünkü Değer (NPV)
İNDİRGEME ORANI (Discount Rate)			30,00%
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	37.915,84	143.093,77 TL	5.425.520.661 TL
Arsa Değeri (TL) %80			4.340.416.529 TL
TOPLAM ARSA DEĞERİ	**37.915,84**	**114.475,02 TL**	**4.340.416.529 TL**

GELİR YÖNTEMİNE GÖRE 12760 ADA 1 PARSELİN ARSA DEĞERİ	**4.340.416.529 TL**
GELİR YÖNTEMİNE GÖRE 12760 ADA 1 PARSELİN ARSA YUVARLATILMIŞ DEĞERİ	**4.340.420.000 TL**

Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %30,00 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin göz önünde bulundurulması sonucunda, nakit akışında projenin tamamlanması halindeki toplam hasılat değerinin 1.345.303.484.-TL olarak hesaplanmıştır. Projenin öngörülen gelirlerinden öngörülen giderleri çıkartılmak sureti ile net nakit akışları hesaplanmıştır. Yapılan bu hesaplamalar neticesinde geliştirilmiş arsa değeri ~415.711.929.-TL olarak hesaplanmıştır. Geliştirilmiş arsa değerinin % 80'ının bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama %5 - 20 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin ~% 20 kar edilmiş değeri olduğu tespit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI (Discounted Cash Flows)-12759 ADA 2 PARSEL

YATIRIM SÜRECİ	*48*
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m²)	*4.113,66*
TOPLAM SATILABİLİR TİCARİ ALANI (m²)	*1.371,22*
TOPLAM SATILABİLİR OFİS ALANI (m²)	*1.371,22*
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m²)	*6.856,11*
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)	*9.941,35*
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ (TL)	*370.713.101*
Yıllık Enflasyon Oranı	*30,00%*

		1. Dönem	2. Dönem	3. Dönem	4. Dönem	TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ						
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (KONUT)		30,00%	30,00%	25,00%	15,00%	
Satılan Brüt Alan		1.234 m²	1.234 m²	1.028 m²	617 m²	4.113,66
Ortalama Birim Satış Fiyatı		125.000 TL/m²	162.500 TL/m²	203.125 TL/m²	243.750 TL/m²	
Yıllık Artış Oranı			30%	25%	20%	
Satış Geliri (Konut)		154.262.394 TL	200.541.112 TL	208.896.992 TL	150.405.834 TL	714.106.332
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (TİCARİ)		15,00%	25,00%	30,00%	30,00%	
Satılan Brüt Alan		206 m²	343 m²	411 m²	411 m²	1.371,22
Ortalama Birim Satış Fiyatı		179.000 TL/m²	232.700 TL/m²	290.875 TL/m²	349.050 TL/m²	
Yıllık Artış Oranı			30%	25%	20%	
Satış Geliri (Ticari)		36.817.291 TL	79.770.798 TL	119.656.197 TL	143.587.436 TL	379.831.723
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (OFİS)		30,00%	30,00%	25,00%	15,00%	
Satılan Brüt Alan		411 m²	411 m²	343 m²	206 m²	1.371,22
Ortalama Birim Satış Fiyatı		132.000 TL/m²	171.600 TL/m²	214.500 TL/m²	257.400 TL/m²	
Yıllık Artış Oranı			30%	25%	20%	
Satış Geliri (Ofis)		54.300.363 TL	70.590.471 TL	73.531.741 TL	52.942.854 TL	251.365.429
GELİRLER (Toplam)		**245.380.048 TL**	**350.902.382 TL**	**402.084.930 TL**	**346.936.124 TL**	**1.345.303.484**
NAKİT ÇIKIŞLARI						
İnşaat Maliyetinin Yıllara Dağılım Oranı		40,00%	40,00%	20,00%		
İnşaat Maliyetleri (Bugünkü birim fiyatlarla)	370.713.101,10 TL	148.285.240 TL	148.285.240 TL	74.142.620 TL		
İnşaat Maliyetleri (Eskale edilmiş)		148.285.240 TL	192.770.813 TL	125.301.028 TL		466.357.081
GİDERLER (Toplam)		**148.285.240 TL**	**192.770.813 TL**	**125.301.028 TL**	**0 TL**	**466.357.081**
NAKİT AKIMLARI (Cash Flows)		**97.094.808 TL**	**158.131.569 TL**	**276.783.902 TL**	**346.936.124 TL**	**878.946.403 TL**

	Alan / Yüzölçüm	Birim Fiyat	Net Bugünkü Değer (NPV)
İNDİRGEME ORANI (Discount Rate)			30,00%
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	2.929,96	141.883,14 TL	**415.711.929 TL**
Arsa Değeri (TL) %80			**332.569.543 TL**
TOPLAM ARSA DEĞERİ	**2.929,96**	**113.506,51 TL**	**332.569.543 TL**

GELİR YÖNTEMİNE GÖRE 12759 ADA 2 PARSELİN ARSA DEĞERİ	**332.569.543 TL**
GELİR YÖNTEMİNE GÖRE 12759 ADA 2 PARSELİN ARSA YUVARLATILMIŞ DEĞERİ	**332.570.000 TL**

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Parsel üzerinde imarına uygun olarak proje geliştirilmesi uygun olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- **Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;**

2 ADET ARSANIN DEĞERİ	**3.986.870.000 TL**
12760 Ada 1 Parselin Değeri	*3.693.000.000 TL*
12759 Ada 2 Parselin Değeri	*293.870.000 TL*

- **Gelir indirgeme yaklaşımına göre;**

2 ADET ARSANIN DEĞERİ	**4.672.990.000 TL**
12760 Ada 1 Parselin Değeri	*4.340.420.000 TL*
12759 Ada 2 Parselin Değeri	*332.570.000 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 değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değerin belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.
Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değerin yaklaşımlardan/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Taşınmazlara değer takdiri yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Değerlerin yakın olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde parselin yapılaşma haklarına ilişkin varsayımlar ve belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır.
Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve pazar yaklaşımı yönteminde ise arsa değerlerine ulaşılırken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile **sonuç bölümüne taşınmazlar için "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" ile elde edilen değerin yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.**

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır. Bu nedenle parsellerin arsa değeri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiştir.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

Taşınmazların niteliği arsa olup, üzerinde mevzuat uyarınca izin alınmasını gerektirecek yapı bulunmamaktadır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Mülkiyetinde değildir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

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

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

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;
Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin c) bendinde " 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." denilmektedir. Bu kapsamda, taşınmazlar üzerindeki ipotek şerhlerinin kaldırılması durumunda söz konusu taşınmazların portföye dahil edilebilmesi açısından sakınca olmayacağı düşünülmektedir.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;
Taşınmazların tapu niteliği "arsa" olup, mahallinde boş arsa olduğu görülmüştür. 12760 ada 1 parselin tapu niteliği "Müştemilatı Havi Kargir Fabrika ve Arsası" olup mal sahibi holding tarafından otomobil açık hava park/stok yeri amaçlı kullanım bulunmaktadır. Taşınmazın tapu niteliğinin "arsa" olarak tescil ettirilerek mevcut ile uyumlu hale getirilmesi gerekmektedir.
12759 ada 2 parselin tapu niteliği "arsa" olup mevcut ile uyumludur.
Tebliğin “Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar” başlıklı 22. Maddesinin a) bendinde belirtildiği üzere “Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler.“ belirtilmiş olup değerleme konusu taşınmazların "ARSA" niteliğiyle gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınabilmesi için ipotek şerhlerinin terkin edilmesinin ve 12760 ada 1 parselin tapu tescilinin mevcut durum ile uyumlu hale getirilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.

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 taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.
Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazların
20.08.2026 tarihli toplam değeri için ;

3.986.870.000 .-TL

(Üç Milyar Dokuz Yüz Seksen Altı Milyon Sekiz Yüz Yetmiş Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

4.385.557.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Ozan ALDOĞAN	**Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ**	**Eren KURT**
Lisans No: 409553	Lisans No: 405453	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 dikkate alınmıştır.
* Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
* Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3.şahışlara verilemez. Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.