

# İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

## 18 ADET “BÜRO” NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERLEME RAPORU

Ataşehir/İSTANBUL

**Rapor No:** 2026R0044-1

**Rapor Tarihi:** 30.06.2026

## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>Gayrimenkullerin Mevcut Kullanımı</b>	: Mevcut durumda D Bloкта yer alan bağımsız bölümlerde kiracı, C Blok 1 nolu bağımsız bölümde İş Bankası diğer bağımsız bölümler boş durumdadır.
<b>Gayrimenkullerin Açık Adresi</b>	: İçerenkö Mahallesi, Değirmen Yolu Caddesi, No: 6 ve No: 8 Ataşehir / İSTANBUL
<b>Gayrimenkullerin Adres Kodu<sup>1</sup></b>	: No 6: 1076556529 No 8: 1076256534
<b>Raporu Hazırlayan</b>	: EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi</b>	: 30.06.2026
<b>Rapor No</b>	: 2026R0044_1
<b>Kullanılan Değerleme Yöntemleri</b>	: Değer tespitinde "Pazar Yaklaşımı" yöntemi kullanılmıştır.
<b>Çalışmanın Tanımı</b>	: Gayrimenkullerin Pazar Yaklaşımı'na göre yasal ve mevcut durumlarının toplam pazar kira ve satış değeri takdiri.
<b>Raporu Talep Eden</b>	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Tapu Bilgileri</b>	: İstanbul ili, Ataşehir ilçesi, İçerenköy Mahallesi, 3219 ada, 165 no'lu parselde kayıtlı 18 adet "Büro" niteliğindeki " İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu" mülkiyetindeki gayrimenkuller. Detaylı tapu bilgileri raporun "4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri" bölümünde açıklanmaktadır.
<b>İmar Durumu</b>	: Değerleme konusu gayrimenkulün yer aldığı parsel Ticaret Alanı İlejanlı, E: 2,10 Yençok 20 katlı yapılaşma koşullarına sahiptir. Detaylı imar durumu raporun "4.3 Gayrimenkullerin İmar Durumu" bölümünde açıklanmaktadır.

### GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN 30.06.2026 TARİHLİ PAZAR DEĞERİ;

	KDV Hariç	KDV Dahil (%20)
<b>Pazar Yaklaşımı Yöntemi'ne Göre Değerleme Konusu Taşınmazlar İçin Yasal Durum Toplam Pazar Değeri (TL)*</b>	<b>525.381.000.-TL</b>	<b>630.457.200.-TL</b>

\*3219 Ada, 165 Parsel Üzerinde Konumlanmış değerlemeye konu 18 adet bağımsız bölümün genel toplam değerini ifade etmektedir.

*Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankasının 30.06.2026 tarihli alış/satış kurlarına göre;*

1 USD alış kuru = 46,5747 TL, 1 USD satış kuru = 46,6586 TL

1 Euro alış kuru = 53,0866 TL, 1 Euro satış kuru = 53,1823 TL

#### BEYANIMIZ

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanı olarak değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilişkimiz ve önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme uzmanı olarak değerlendirme yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme uzmanı olarak mülkü incelediğimizi ve gerekli eğitim şartlarına haiz olduğumuzu beyan ederiz.
- Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür, bağımsız kullanılamaz.

Lisanslı Değerleme Uzmanı	Lisanslı Değerleme Uzmanı	Lisanslı Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Muammer DURMUŞ	Erdem AKYOL	Özgül ŞAHİN	Cansel Şirin YAZICI
Lisans No: 915302	Lisans No: 402194	Lisans No: 400461, MRICS, RICS Registered Valuer	Lisans No: 400112, FRICS, RICS Registered Valuer

<sup>1</sup> Kaynak: <http://adres.nvi.gov.tr/>

## İÇİNDEKİLER

<b>BÖLÜM 1</b>	<b>4</b>
<b>RAPOR, MÜŞTERİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ</b>	<b>4</b>
<b>BÖLÜM 2</b>	<b>6</b>
<b>KULLANILAN ÖNEMLİ VERİ VE GİRDİLERİN KAYNAKLARI VE SEÇİMİ</b>	<b>6</b>
<b>BÖLÜM 3</b>	<b>8</b>
<b>GENEL VERİLER</b>	<b>8</b>
3.1 Türkiye Genel Veriler, Sosyal ve Ekonomik Veriler	8
3.1.1 Demografik Veriler	8
3.1.2 Ekonomik Veriler	9
<b>BÖLÜM 4</b>	<b>13</b>
<b>GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYITLARI, MÜLKİYET VE İMAR İLGİLERİ</b>	<b>13</b>
4.1 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri	13
4.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, Takyidat Bilgileri, Son 3 Yılda Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi	14
4.2.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devir Edilebilmesine İlişkin Sınırlama) Olup Olmadığına İlişkin Bilgi	15
4.3 Gayrimenkullerin İmar Durumu, Plan, Proje, Ruhsat ve Dokümanlar	15
4.3.1. Gayrimenkullerin İmar Durumu	15
4.3.2 Gayrimenkullerin Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Hukuki Durumunda, İmar Durumundaki Değişikliklere İlişkin Bilgi	15
4.3.3. Gayrimenkullerin Plan, Proje, Ruhsat ve Doküman Bilgisi	15
4.3.4. Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar	16
4.4 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgileri	16
4.5 Gayrimenkul ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	16
<b>BÖLÜM 5</b>	<b>17</b>
<b>GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER</b>	<b>17</b>
5.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Bulunduğu Bölgenin Analizi	17
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Mevcut Durumuna İlişkin Yapılan Tespitler	18
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik İnşaat Özellikleri	18
5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziksel ve İç Mekan İnşaat Özellikleri	19
5.5 Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	19
5.6 Varsa Mevcut Yapı İle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler ile Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	19
5.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibari ile Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığına Dair Bilgi	19
<b>BÖLÜM 6</b>	<b>20</b>
<b>GAYRİMENKULÜLLERİN DEĞERLEMESİ</b>	<b>20</b>
6.1 Gayrimenkullerin Analizi	20
6.2 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi	21
6.3 Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Faktörler – SWOT Analizi	21
6.4 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların/Yöntemlerin Analizi ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri	22
6.4.1 Pazar Yaklaşımı	22
6.4.1.1 Şerefiyelendirme Çalışması	26
6.4.2 Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı Yöntemi	28
6.5 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	29
<b>BÖLÜM 7</b>	<b>32</b>
<b>SONUÇ – NİHAİ DEĞER TAKDİRİ</b>	<b>32</b>
<b>BÖLÜM 8</b>	<b>33</b>
<b>EKLER</b>	<b>33</b>

**BÖLÜM 1****RAPOR, MÜŞTERİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ****RAPOR BİLGİLERİ**

<b>Rapor Numarası</b>	:	2026R0044-1
<b>Rapor Tarihi</b>	:	30.06.2026
<b>Değer Tarihi</b>	:	30.06.2026
<b>Raporun Kapsamı</b>	:	Söz konusu çalışma, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) Mevzuatı Hükümlerine ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak 30.06.2026 tarihli "Pazar Değeri"nin tespit edilmesi ve raporlaması çalışmasıdır.
<b>Değerlemenin Amacı</b>	:	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde yer alan, İstanbul ili, Ataşehir ilçesi, İçerenköy Mahallesi, 3219 ada 165 parselde kayıtlı 18 adet Büro nitelikli bağımsız bölüm için aşağıda belirtilen SPK tebliğleri ve SPK mevzuatı hükümlerine uyarınca "Pazar Değeri" ve "Pazar Kira Değeri" tespit edilmesi ve SPK formatlı olarak raporlanması çalışmasıdır.
<b>Raporun Türü</b>	:	Bu rapor Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre hazırlanmıştır. Bu rapor 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)'in 1. Maddesi 2.fıkrasına uygun olarak hazırlanmıştır.
<b>Özel Varsayımlar</b>	:	Değerleme konusu taşınmaz için herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.

**ŞİRKET BİLGİLERİ**

<b>Şirketin Unvanı /Adresi</b>	:	Eva Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. /Koşuyolu Mahallesi, Katip Salih Sokak No: 30-32/2, 34718, Kadıköy/İstanbul
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	:	Muammer DURMUŞ ( Lisanslı Değerleme Uzmanı) Erdem AKYOL (Lisanslı Değerleme Uzmanı) Özgül ŞAHİN (Lisanslı Değerleme Uzmanı) Cansel Şirin YAZICI (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
<b>Kuruluş Bilgileri</b>	:	Şirketimiz, 18.09.2008 tarih ve 23406 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, gayrimenkul (taşınmaz) değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 220.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. 220.000,00 TL olan şirket sermayemiz: Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin 10. Maddesi ve 30.06.2020 tarih ve 36231672-415.02.02-E.6602 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu izinleri ile 21.07.2020 tarihinde 1.000.000,00 TL'ye çıkartılmıştır.
<b>Lisans Bilgileri</b>	:	<ul style="list-style-type: none"><li>Şirketimiz 23 Mart 2009 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Lisanslı Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır.</li><li>Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 27.01.2011 tarih ve 4030 sayılı kararı ile "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" in 11.maddesine istinaden bankalara değerlendirme hizmeti verme yetkisi verilmiştir.</li><li>Şirketimiz, 16.02.2011 tarihi itibarıyla, İngiliz RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" Statüsüne alınmıştır.</li></ul>

**SÖZLEŞME/MÜŞTERİ/YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER**

<b>Müşteri Unvanı / Adresi</b>	:	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / İş Kuleleri, Kule 2, Kat: 10 - 11 Levent - Beşiktaş / İSTANBUL
<b>Rapor Talep Tarihi</b>	:	27.01.2026
<b>Çalışmanın Başlangıç Tarihi</b>	:	11.05.2026
<b>Dayanak Sözleşmesi Tarihi</b>	:	08.05.2026
<b>Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar</b>	:	Değerleme çalışması kapsamında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.
<b>Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler</b>	:	Değerleme çalışması kapsamında değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler</b>	:	Değerlemeye konu taşınmaz için son 3 yıl içerisinde SPK mevzuatı kapsamında herhangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

## ESG/SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK RAPORU BİLGİLERİ

### Önemli Çevresel, Sosyal Ve Yönetişim (ESG) Faktörlerine Göre Hazırlanmış Sürdürülebilirlik Raporu Detayları

Sürdürülebilirlik (ESG) raporlaması yapması zorunlu olan şirketler aşağıda belirtilmiştir; Kamu Gözetim Kurulu Kurul Kararının 3 Üncü Maddesinin Birinci Fıkrasında Sayılan Ve Hadlere Tabi Olan İşletmeler Listesinde yer alan;

a) 6362 sayılı Kanun uyarınca Sermaye Piyasası Kurulunun düzenleme ve denetimine tabi şirketlerden;

(1) Yatırım kuruluşları,  
(2) Kolektif yatırım kuruluşları,  
(3) Portföy yönetim şirketleri,  
(4) İpotek finansmanı kuruluşları,  
(5) Merkezi takas kuruluşları,  
(6) Merkezi saklama kuruluşları,  
(7) Veri depolama kuruluşları,  
(8) Sermaye piyasası araçları bir borsada veya teşkilatlanmış diğer piyasalarda işlem gören veya işlem görmeleri amacıyla Sermaye Piyasası Kurulunca onaylanmış geçerlilik süresi bulunan izahname veya ihraç belgesi bulunan anonim şirketler,  
(9) Bir borsada veya teşkilatlanmış diğer piyasalarda işlem görmemekle birlikte halka arz edilmeksizin pay hariç sermaye piyasası aracı ihraç eden (ihraç ettikleri sermaye piyasası araçlarının itfa edildiği hesap döneminin sonuna kadar) veya bu amaçla Sermaye Piyasası Kurulunca onaylanmış geçerlilik süresi bulunan ihraç belgesi olan anonim şirketler,

b) 19/10/2005 tarihli ve 5411 sayılı Bankacılık Kanunu uyarınca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun düzenleme ve denetimine tabi işletmelerden;

(1) Bankalar,  
(2) Derecelendirme kuruluşları,  
(3) Finansal holding şirketleri,  
(4) Finansal kiralama şirketleri,  
(5) Faktoring şirketleri,  
(6) Finansman şirketleri,  
(7) Varlık yönetim şirketleri,  
(8) Finansal holding şirketlerinde ve bankalarda 5411 sayılı Kanunda tanımlandığı şekliyle nitelikli paya sahip olan şirketler,  
(9) Tasarruf finansman şirketleri.

c) 3/6/2007 tarihli ve 5684 sayılı Sigortacılık Kanunu ile 28/3/2001 tarihli ve 4632 sayılı Bireysel Emeklilik Tasarruf ve Yatırım Sistemi Kanunu kapsamında faaliyet göstermekte olan sigorta, reasürans ve emeklilik şirketleri.

ç) Borsa İstanbul Piyasalarında faaliyet göstermesine izin verilen; yetkili müesseseler, kıymetli madenler aracı kurumları, kıymetli maden üretimi veya ticaretiyle iştigal eden şirketler.

Değerleme konusu taşınmazın bağlı olduğu şirket/kişi bu liste içerisinde yer almadığı için, söz konusu müşterinin ESG raporlaması zorunluluğu ya da herhangi bir ESG raporu bulunmamaktadır.

## BEYANLARIMIZ

- Değerleme Modeli** : İstanbul İli, Ataşehir ilçesi, İçerenköy mahallesi, 3219 ada, 165 no'lu parselde konumlanmış 19 adet bağımsız bölümden oluşan gayrimenkullerin Pazar Değeri ve Pazar Kira Değeri takdir edilirken bölgede benzer nitelikli gayrimenkuller bulunması sebebiyle Pazar yaklaşımı yöntemine göre hesaplanmıştır.
- a- Doğruluk: Değerleme modeli hatalardan arındırılmış olup, değerlemenin amaçları ile tutarlı bir şekilde çalışır.
- b- Tamlık: Değerleme modeli değeri belirlemek için varlık ve / veya yükümlülüğün tüm özelliklerini ele alır.
- c- Zamanında: Değerleme modeli değerlendirme tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtır.
- d- Şeffaflık: Değerleme modelini hazırlayan ve buna güvenen tüm kişilerin modelin nasıl çalıştığını içsel sınırlamalarını anlamaları gerekir.
- Maddeleri ile uyumlu olduğu tarafımızca beyan edilmektedir.
- Değerleme Riski** : Değerleme konusu gayrimenkul mevcut durumda ofis kullanımında olup, değerlendirme konusu taşınmazında bulunduğu bölgede ofis kullanımına sahip emsal bulunması sebebiyle Pazar değeri ve Pazar Kira Değeri takdir edilirken Pazar yaklaşımı yöntemine göre değer takdir edilmiştir.

## GELİŞTİRME AMAÇLI GAYRİMENKULLER

- Geliştirme Amaçlı Gayrimenkullerde İflas Riski ve Sözleşmesel Yükümlülüklerin Değerlendirilmesi** : Değerleme konusu gayrimenkul için hazırlanan rapor geliştirme amaçlı hazırlanmamıştır.

## BÖLÜM 2

## KULLANILAN ÖNEMLİ VERİ VE GİRDİLERİN KAYNAKLARI VE SEÇİMİ

<b>Araştırmanın Kapsamı</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Değerlemeye konu taşınmazlar için müşteri tarafından iletilen 17.05.2026 tarih 10:39 - 10:41 saatinde alınmış TAKBİS kayıtları incelenmiştir.</li> <li>12.05.2026 tarihinde saha ziyareti ve pazar araştırması Yasemin Zaimoğlu ve Muammer Durmuş tarafından yapılmıştır.</li> <li>Taşınmazların imar arşivi dosyaları 11.05.2026 tarihinde Ataşehir Belediyesi İmar Arşivi'nde dijital olarak incelenmiştir.</li> <li>Bu raporun "6.4.1 Pazar Yaklaşım Yöntemi" bölümünde yer alan piyasa araştırmalarına göre satılık gayrimenkullere ilişkin bilgiler, bölgede bulunan emlak ofisleri ile yapılan görüşmelerden ve gayrimenkul satışına olanak sağlayan internet sitelerinden elde edilmiştir.</li> </ul>																																																																																																																																																			
<b>Çalışma Kapsamında Temin Edilen Dokümanlar Ve Kaynaklar</b>	<p><b>Müşteri tarafından sağlanan veriler;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>TAKBİS</li> </ul> <p><b>Webtapu sistemi tarafından sağlanan veriler;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>24.03.1988 tarihli mimari proje</li> </ul> <p><b>Ataşehir Belediyesinden temin edilen veriler;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>İmar Durumu Bilgisi</li> <li>Mimari Proje</li> <li>Yapı Kullanım İzin Belgesi</li> <li>Yapı Kayıt Belgesi</li> </ul> <p><b>Saha Ziyaretinde temin edilen veriler;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Taşınmazların İç Hacim Görselleri</li> <li>Taşınmazların İç Hacim Ölçüleri</li> </ul>																																																																																																																																																			
<b>Alansal Bilgiler</b>	<p>Değerleme çalışması kapsamında aşağıda detayları belirtilmiş olan parsellere ilişkin değerlendirme çalışması yapılmış ve rapor içerisinde detaylı olarak gösterilmiştir.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="5">Yasal Alanlar</th> </tr> <tr> <th>Blok</th> <th>Bulunduğu Kat</th> <th>Bağımsız Bölüm No</th> <th>Bağımsız Bölüm Brüt Alan (m<sup>2</sup>)</th> <th>Kat Alanı (m<sup>2</sup>)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>C</td> <td>Bodrum Kat</td> <td>1</td> <td rowspan="4">804,00</td> <td>308</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>Bodrum Asma Kat</td> <td>1</td> <td>160</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>Zemin Kat</td> <td>1</td> <td>308</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>Zemin Asma Kat</td> <td>1</td> <td>252</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>245,00</td> <td>308</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>245,00</td> <td>308</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>245,00</td> <td>308</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>4</td> <td>5</td> <td>245,00</td> <td>308</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>5</td> <td>6</td> <td>245,00</td> <td>308</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>6</td> <td>7</td> <td>245,00</td> <td>308</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>7</td> <td>8</td> <td>245,00</td> <td>308</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>8</td> <td>9</td> <td>245,00</td> <td>308</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>Teras Katı</td> <td></td> <td></td> <td>63</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;"><b>Toplam</b></td> <td><b>2764,00</b></td> <td><b>3555</b></td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="5">Yasal Alanlar</th> </tr> <tr> <th>Blok</th> <th>Bulunduğu Kat</th> <th>Bağımsız Bölüm No</th> <th>Bağımsız Bölüm Brüt Alan (m<sup>2</sup>)</th> <th>Kat Alanı (m<sup>2</sup>)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>D</td> <td>Bodrum Kat</td> <td></td> <td></td> <td>248</td> </tr> <tr> <td>D</td> <td>Zemin</td> <td>1</td> <td>153,00</td> <td>248</td> </tr> <tr> <td>D</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>187,00</td> <td>248</td> </tr> <tr> <td>D</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>187,00</td> <td>248</td> </tr> <tr> <td>D</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>187,00</td> <td>248</td> </tr> <tr> <td>D</td> <td>4</td> <td>5</td> <td>187,00</td> <td>248</td> </tr> <tr> <td>D</td> <td>5</td> <td>6</td> <td>187,00</td> <td>248</td> </tr> <tr> <td>D</td> <td>6</td> <td>7</td> <td>187,00</td> <td>248</td> </tr> <tr> <td>D</td> <td>7</td> <td>8</td> <td>187,00</td> <td>248</td> </tr> <tr> <td>D</td> <td>8</td> <td>9</td> <td>187,00</td> <td>248</td> </tr> <tr> <td>D</td> <td>Teras Katı</td> <td></td> <td></td> <td>63</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;"><b>Toplam</b></td> <td><b>1649,00</b></td> <td><b>2543</b></td> </tr> </tbody> </table>	Yasal Alanlar					Blok	Bulunduğu Kat	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Kat Alanı (m <sup>2</sup> )	C	Bodrum Kat	1	804,00	308	C	Bodrum Asma Kat	1	160	C	Zemin Kat	1	308	C	Zemin Asma Kat	1	252	C	1	2	245,00	308	C	2	3	245,00	308	C	3	4	245,00	308	C	4	5	245,00	308	C	5	6	245,00	308	C	6	7	245,00	308	C	7	8	245,00	308	C	8	9	245,00	308	C	Teras Katı			63	<b>Toplam</b>			<b>2764,00</b>	<b>3555</b>	Yasal Alanlar					Blok	Bulunduğu Kat	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Kat Alanı (m <sup>2</sup> )	D	Bodrum Kat			248	D	Zemin	1	153,00	248	D	1	2	187,00	248	D	2	3	187,00	248	D	3	4	187,00	248	D	4	5	187,00	248	D	5	6	187,00	248	D	6	7	187,00	248	D	7	8	187,00	248	D	8	9	187,00	248	D	Teras Katı			63	<b>Toplam</b>			<b>1649,00</b>	<b>2543</b>
Yasal Alanlar																																																																																																																																																				
Blok	Bulunduğu Kat	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Kat Alanı (m <sup>2</sup> )																																																																																																																																																
C	Bodrum Kat	1	804,00	308																																																																																																																																																
C	Bodrum Asma Kat	1		160																																																																																																																																																
C	Zemin Kat	1		308																																																																																																																																																
C	Zemin Asma Kat	1		252																																																																																																																																																
C	1	2	245,00	308																																																																																																																																																
C	2	3	245,00	308																																																																																																																																																
C	3	4	245,00	308																																																																																																																																																
C	4	5	245,00	308																																																																																																																																																
C	5	6	245,00	308																																																																																																																																																
C	6	7	245,00	308																																																																																																																																																
C	7	8	245,00	308																																																																																																																																																
C	8	9	245,00	308																																																																																																																																																
C	Teras Katı			63																																																																																																																																																
<b>Toplam</b>			<b>2764,00</b>	<b>3555</b>																																																																																																																																																
Yasal Alanlar																																																																																																																																																				
Blok	Bulunduğu Kat	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Kat Alanı (m <sup>2</sup> )																																																																																																																																																
D	Bodrum Kat			248																																																																																																																																																
D	Zemin	1	153,00	248																																																																																																																																																
D	1	2	187,00	248																																																																																																																																																
D	2	3	187,00	248																																																																																																																																																
D	3	4	187,00	248																																																																																																																																																
D	4	5	187,00	248																																																																																																																																																
D	5	6	187,00	248																																																																																																																																																
D	6	7	187,00	248																																																																																																																																																
D	7	8	187,00	248																																																																																																																																																
D	8	9	187,00	248																																																																																																																																																
D	Teras Katı			63																																																																																																																																																
<b>Toplam</b>			<b>1649,00</b>	<b>2543</b>																																																																																																																																																

Değer takdiri yapılırken bağımsız bölüm brüt alanı esas alınarak hesaplamalar yapılmıştır.

**Raporun Kullanımı,  
Dağıtımı ve Yayınlanmasına  
İlişkin Kısıtlamalar**

Raporun tamamı, herhangi bir kısmı ya da referans verilmiş bir bölümü herhangi bir belgeye dahil edilemez. Tanzim edenin açık ve yazılı izni olmadan hiçbir suretle kullanılamaz. Şekli ve içeriği önceden yazılı olarak onaylanmadıkça herhangi bir şekilde yayınlanamaz.

Bu rapor yalnızca burada belirtilen amaçla **İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** için hazırlanmış olup, EVA Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 3. kişilere karşı herhangi bir yükümlülüğü ve sorumluluğu bulunmamaktadır.

## BÖLÜM 3

## GENEL VERİLER

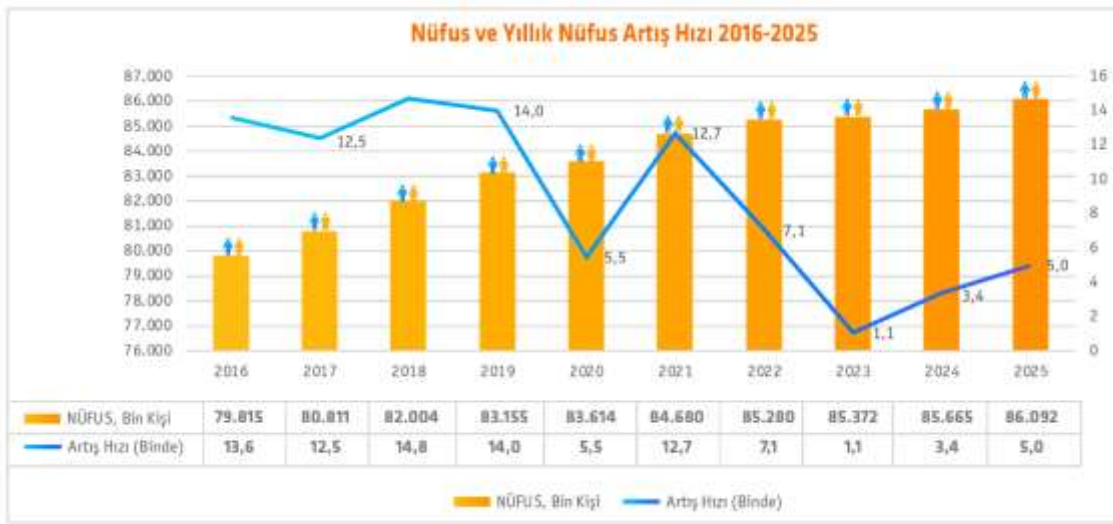
### 3.1 Türkiye Genel Veriler, Sosyal ve Ekonomik Veriler

#### 3.1.1 Demografik Veriler

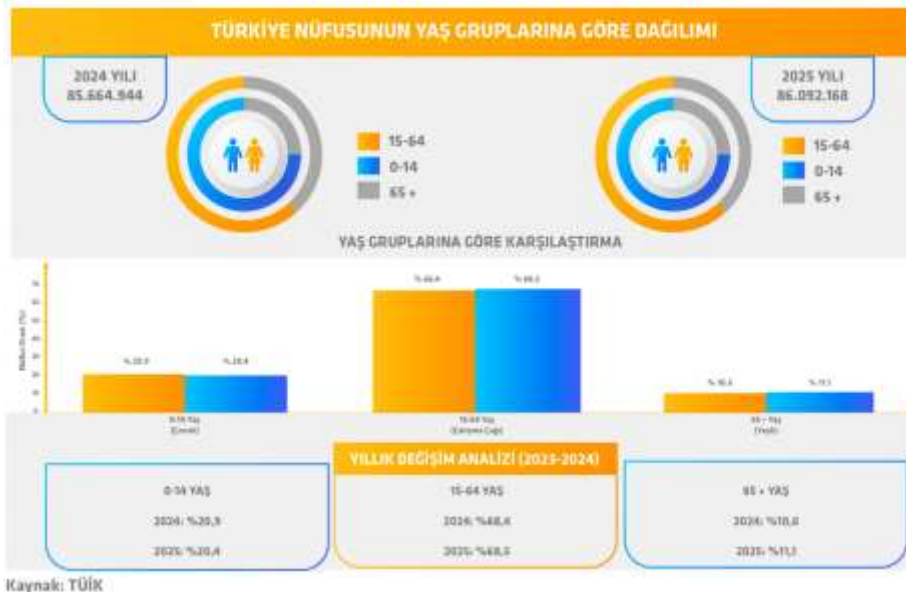
##### ➤ Nüfus Verisi

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 427 bin 224 kişi artarak 86 milyon 92 bin 168 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 43 milyon 59 bin 434 kişi olurken, kadın nüfus 43 milyon 32 bin 734 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,02 'sini erkekler, %49,98'ini ise kadınlar oluşturdu.

Yıllık nüfus artış hızı 2024 yılında binde 3,4 iken, 2025 yılında binde 5,0 oldu.



Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 112 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 943 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 633 kişi ile Kocaeli ve 395 kişi ile Yalova nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.



### 3.1.2 Ekonomik Veriler

EKONOMİK GÖSTERGELER	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
GSYİH (Cari- milyar TL ) (1)	2.630	3.152	3.806	↑ 4.402	↑ 5.142	↑ 7.434	↑ 15.326	↑ 27.091	↑ 44.587	↑ 44.568,0
GSYİH (Cari- milyar Dolar) (1)	870	864	807	↓ 775,0	↓ 730,0	↑ 828,0	↑ 925,0	↑ 1.153,0	↑ 1.358,0	↓ 1.158,0
Kişi başı Düşen GSYİH (Cari ABD Doları) (3)	10.621	10.354	9.501	↓ 8.992,0	↓ 8.397,0	↑ 9.424,0	↑ 10.434,0	↑ 13.008,0	↑ 15.325,00	↑ 17.748,00
GSYH Artışı: 2009 Fiyatlarıyla % (3)	3,3	7,8	-3,5	↓ 1,3	↑ 1,8	↑ 11,8	↓ 5,4	↓ 5,0	↓ 3,3	↑ 3,3
Enflasyon (Tüfe-12 aylık ortalamaya göre değişim) % (2)	7,8	11,1	16,3	↓ 15,2	↓ 12,3	↑ 19,60	↑ 72,3	↓ 53,9	↑ 58,51	↓ 34,88
Cari İşlemler Dengesi/GSYH, % (3)	-2,6	-4,1	-1,8	↑ 2,0	↓ -4,3	↑ -0,80	↓ -5,1	↑ -3,60	↑ -0,80	↓ -1,4
ABD \$/TL (2)	3,54	3,82	5,27	↑ 6,0	↑ 7,43	↑ 13,35	↑ 18,74	↑ 29,49	↑ 35,29	↑ 42,94
EURD/TL (2)	3,70	4,56	6,04	↑ 6,7	↑ 9,13	↑ 15,11	↑ 20,02	↑ 32,63	↑ 36,8	↑ 50,54
İnşaat Maliyeti (12 aylık ortalamaya göre değişim) (2)	11,9	15,6	26,3	↓ 16,8	↓ 12,5	↑ 41,3	↑ 103,3	↓ 63,0	↓ 52,3	↓ 23,3
Güven Endeksi (2)	87,4	88,2	80,1	↑ 80,7	↓ 80,1	↓ 68,9	↑ 75,6	↑ 77,4	↑ 81,3	↑ 83,5
KFE (Nominal Değişim Oranı) % (2)	11,9	9,4	5,5	↑ 9,8	↑ 32,1	↑ 63,5	↑ 151,9	↓ 83,1	↓ 29,4	↓ 29,0
YKFE (Nominal Değişim Oranı) % (2)	11,8	9,3	8,4	↑ 10,9	↑ 33,1	↑ 70,5	↑ 140,8	↓ 91,3	↓ 28,6	↑ 32,1
Mevduat Faiz Oranları (2) (4)	10,3	13,5	22,3	↓ 14,6	↓ 13,5	↑ 17,9	↓ 16,4	↑ 36,3	↑ 50,1	↓ 43,1
İşsizlik Oranı % (2)	10,9	10,9	11,0	↑ 13,7	↓ 13,2	↓ 12,0	↓ 10,4	↓ 9,4	↓ 8,7	↓ 7,8
İş Gücüne Katılma Oranı % (2)	52,0	52,8	53,2	↓ 53,0	↓ 49,3	↑ 51,4	↑ 53,1	↑ 53,3	↑ 54,2	↓ 52,2
İstihdam Oranı % (2)	46,3	47,1	47,4	↓ 45,7	↓ 42,8	↑ 45,2	↑ 47,5	↑ 48,3	↑ 49,5	↓ 48,1

(1) 2025 yılı 3.çeyrek verisidir.

(2) 2025 yılı Aralık sonu verisidir.

(3) Hazine ve Maliye Bakanlığı 2025 Yılı Gerçekleşme Tahmini

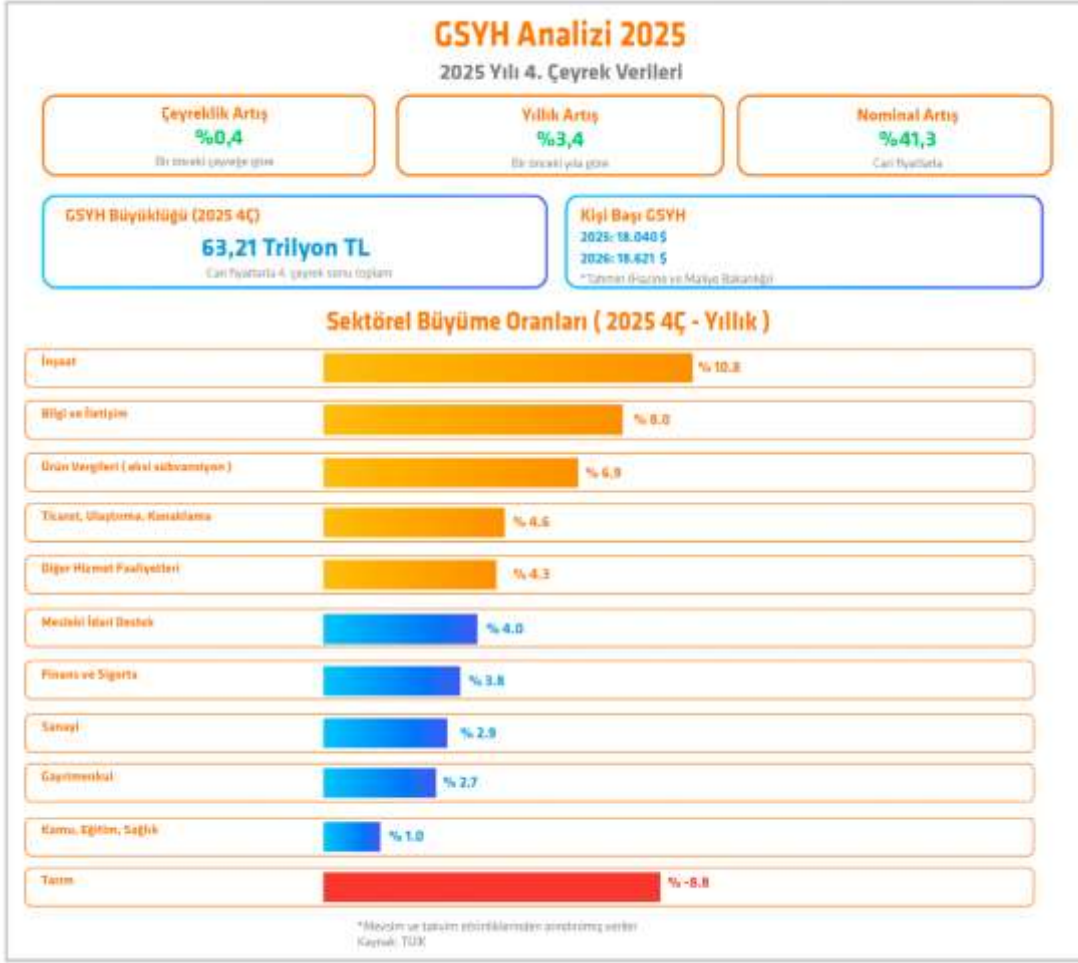
(4) Türk Lirası Üzerinden Açılan Ağırlıklı Ortalama Mevduat Faiz Oranları (1 yıla kadar)

#### ➤ Ülke Büyüme Rakamları

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış dört dönem toplamıyla elde edilen yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi (2009=100), 2025 yılı dördüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %0,4 oranında arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2025 yılı dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,4 oranında arttı.

Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla GSYH, 2025 yılı 4.çeyrek sonunda bir önceki yıla göre ortalama %41,3 artarak 2025 yılı 4.çeyrek sonu toplamında 63 trilyon 20 milyar 906 milyon TL oldu.

2025 yılında kişi başına GSYH cari fiyatlarla, 18.040 ABD doları olarak hesaplanmıştır. 2026 yılı için Hazine ve Maliye Bakanlığı bilgilerine göre tahmini 18.621 ABD doları olması beklenmektedir. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2025 yılında bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; İnşaat sektörü %10,8, finans ve sigorta faaliyetleri %3,8, bilgi ve iletişim faaliyetleri %8,0, ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar %6,9, diğer hizmet faaliyetleri %4,3, sanayi faaliyetleri %2,9, ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmetleri %4,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %4,0, gayrimenkul faaliyetleri %2,7 ve kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %1,0 arttı. Tarım sektörü %8,8 azaldı.



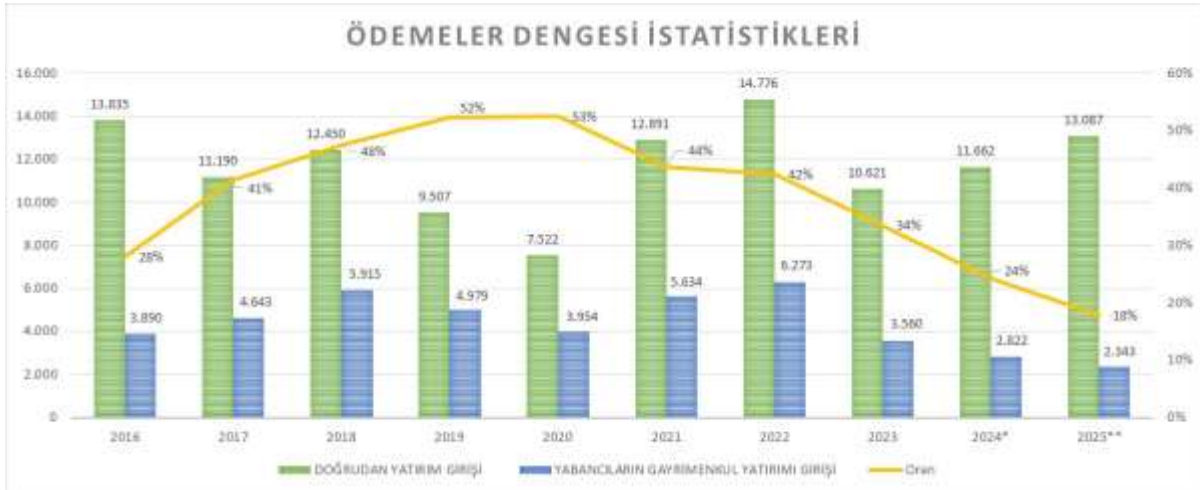
Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla oluşturulan endekslerdir. Konut fiyat endekslerinin hesaplanmasında, satışa konu olan tüm konutlara ilişkin fiyat verileri kullanılmaktadır. Konutun fiyatını temsil etmek üzere, bireysel konut kredisi talebiyle kredi veren kuruluşlara yapılan başvurular sırasında düzenlenen değerlendirme raporlarındaki konut değerleri kullanılmaktadır.

Konut kredilerine temel oluşturan değerlendirme raporları gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından düzenlenmektedir. Satışın gerçekleşerek kredinin kullanılabilmesi şartı aranmamakta, değerlendirme yapılan tüm konutlar kapsama dahil edilmektedir.



#### ➤ Doğrudan Yabancıya Yatırım

2025 yılı Ocak-Aralık döneminde net doğrudan uluslararası yatırım girişi (fili giriş), 13 milyar 87 milyon ABD doları düzeyinde gerçekleşmiştir. 2024 yılı aynı döneminde 11 milyar 662 milyon ABD doları düzeyindeki yatırım girişine kıyasla 2025 yılında %12,2 oranında artış görülmektedir.



\* Geçici

\*\* Ocak-Aralık

Kaynak: TCMB

#### ➤ Konut Satışları

2025 yılı Aralık ayı sonu itibarıyla Türkiye’de toplam 1.688.910 adet konut satıldı. İki yılı kıyasladığımızda bu yıl 2024 yılının aynı dönemine göre %14,3 daha fazla satış gerçekleşti.

Türkiye Konut Satış İstatistikleri								
Yıl	Konut Satışı	Değişim (%)	İpotekli Konut Satışı	Toplam Konut Satışı İçinde İpotekli Payı (%)	İli El (Konut Satışı)	Toplam Konut Satışı İçinde İli El Payı (%)	Yabancıya Konut Satışı (Adet)	Toplam Konut Satışı İçinde Yabancıya Payı (%)
2013	1.157.190	-	460.112	39,8	529.129	45,7	12.181	1,1
2014	1.165.381	↑ 0,7	389.689	33,4	541.554	46,5	18.959	1,6
2015	1.289.320	↑ 10,6	434.388	33,7	598.667	46,4	22.830	1,8
2016	1.341.453	↑ 4,0	449.508	33,5	631.686	47,1	18.189	1,4
2017	1.409.314	↑ 5,1	473.099	33,6	659.698	46,8	22.234	1,6
2018	1.375.398	↓ 2,4	276.820	20,1	651.572	47,4	39.663	2,9
2019	1.348.729	↓ 1,9	332.508	24,7	511.682	37,9	45.483	3,4
2020	1.499.316	↑ 11,2	573.337	38,2	469.740	31,2	40.812	2,7
2021	1.491.856	↓ 0,5	294.530	19,7	461.523	30,9	58.576	3,9
2022	1.485.622	↓ 0,4	280.320	18,9	460.079	31,0	67.490	4,5
2023	1.225.926	↓ 17,5	177.748	14,5	379.542	31,0	35.005	2,9
2024	1.478.025	↑ 20,6	158.486	10,7	484.461	32,8	23.781	1,6
2025*	1.688.910	↑ 14,3	236.668	14,0	540.786	32,0	21.534	1,3

Kaynak: TÜİK

\*2025 toplam verisidir.

İstanbul Konut Satış İstatistikleri				
Yıl	Konut Satışı	Değişim (%)	İpotekli Konut Satışı	Toplam Konut Satışı İçinde İpotekli Pay (%)
2013	234.789	↓ 4,0	106.977	46
2014	225.454	↓ 4,0	87.757	39
2015	239.767	↑ 6,3	93.564	39
2016	232.428	↓ 3,1	87.350	38
2017	238.383	↑ 2,6	87.001	36
2018	234.055	↓ 1,8	49.206	21
2019	237.675	↑ 1,5	55.819	23
2020	265.098	↑ 11,5	104.170	39
2021	276.223	↑ 4,2	61.490	22
2022	259.654	↓ 6,0	48.113	19
2023	198.739	↓ 23,5	30.546	15
2024	239.213	↑ 20,4	31.809	13
2025*	280.262	↑ 17,2	47.320	17

Kaynak: TÜİK

\*2025 toplam verisidir.

## BÖLÜM 4 GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYITLARI, MÜLKİYET VE İMAR İLGİLERİ

### 4.1 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

İli	:	İstanbul	İstanbul	İstanbul	İstanbul	İstanbul	İstanbul
İlçesi	:	Ataşehir	Ataşehir	Ataşehir	Ataşehir	Ataşehir	Ataşehir
Bucağı	:	-	-	-	-	-	-
Mahallesi	:	İçerenköy	İçerenköy	İçerenköy	İçerenköy	İçerenköy	İçerenköy
Köyü	:	-	-	-	-	-	-
Sokağı	:	-	-	-	-	-	-
Mevkii	:	-	-	-	-	-	-
Yüzölçümü(m <sup>2</sup> )	:	2.194,66	2.194,66	2.194,66	2.194,66	2.194,66	2.194,66
Pafta No.	:	-	-	-	-	-	-
Ada No.	:	3219	3219	3219	3219	3219	3219
Parsel No.	:	165	165	165	165	165	165
Ana Gayrimenkul Vasfı	:	2 Bloktan Oluşan İşyerleri Kargir	2 Bloktan Oluşan İşyerleri Kargir	2 Bloktan Oluşan İşyerleri Kargir	2 Bloktan Oluşan İşyerleri Kargir	2 Bloktan Oluşan İşyerleri Kargir	2 Bloktan Oluşan İşyerleri Kargir
Bağımsız Bölüm Vasfı	:	Büro	Büro	Büro	Büro	Büro	Büro
Bağımsız Bölüm Arsa Payı	:	42/600	35/600	35/600	35/600	35/600	35/600
Blok No	:	C	C	C	C	C	C
Bağımsız Bölüm No	:	1	2	3	4	5	6
Kat No	:	Zemin	1	2	3	4	5
Sahibi-Hissesi	:	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)

İli	:	İstanbul	İstanbul	İstanbul	İstanbul	İstanbul	İstanbul
İlçesi	:	Ataşehir	Ataşehir	Ataşehir	Ataşehir	Ataşehir	Ataşehir
Bucağı	:	-	-	-	-	-	-
Mahallesi	:	İçerenköy	İçerenköy	İçerenköy	İçerenköy	İçerenköy	İçerenköy
Köyü	:	-	-	-	-	-	-
Sokağı	:	-	-	-	-	-	-
Mevkii	:	-	-	-	-	-	-
Yüzölçümü(m <sup>2</sup> )	:	2.194,66	2.194,66	2.194,66	2.194,66	2.194,66	2.194,66
Pafta No.	:	-	-	-	-	-	-
Ada No.	:	3219	3219	3219	3219	3219	3219
Parsel No.	:	165	165	165	165	165	165
Ana Gayrimenkul Vasfı	:	2 Bloktan Oluşan İşyerleri Kargir	2 Bloktan Oluşan İşyerleri Kargir	2 Bloktan Oluşan İşyerleri Kargir	2 Bloktan Oluşan İşyerleri Kargir	2 Bloktan Oluşan İşyerleri Kargir	2 Bloktan Oluşan İşyerleri Kargir
Bağımsız Bölüm Vasfı	:	Büro	Büro	Büro	Büro	Büro	Büro
Bağımsız Bölüm Arsa Payı	:	35/600	35/600	35/600	38/600	30/600	30/600
Blok No	:	C	C	C	D	D	D
Bağımsız Bölüm No	:	7	8	9	1	2	3
Kat No	:	6	7	8	Zemin	1	2
Sahibi-Hissesi	:	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)

İli	:	İstanbul	İstanbul	İstanbul	İstanbul	İstanbul	İstanbul
İlçesi	:	Ataşehir	Ataşehir	Ataşehir	Ataşehir	Ataşehir	Ataşehir
Bucağı	:	-	-	-	-	-	-
Mahallesi	:	İçerenköy	İçerenköy	İçerenköy	İçerenköy	İçerenköy	İçerenköy
Köyü	:	-	-	-	-	-	-
Sokağı	:	-	-	-	-	-	-
Mevkii	:	-	-	-	-	-	-
Yüzölçümü(m <sup>2</sup> )	:	2.194,66	2.194,66	2.194,66	2.194,66	2.194,66	2.194,66
Pafta No.	:	-	-	-	-	-	-
Ada No.	:	3219	3219	3219	3219	3219	3219
Parsel No.	:	165	165	165	165	165	165
Ana Gayrimenkul Vasfı	:	2 Bloktan Oluşan Kargir İşyerleri	2 Bloktan Oluşan Kargir İşyerleri	2 Bloktan Oluşan Kargir İşyerleri	2 Bloktan Oluşan Kargir İşyerleri	2 Bloktan Oluşan Kargir İşyerleri	2 Bloktan Oluşan Kargir İşyerleri
Bağımsız Bölüm Vasfı	:	Büro	Büro	Büro	Büro	Büro	Büro
Bağımsız Bölüm Arsa Payı	:	30/600	30/600	30/600	30/600	30/600	30/600
Blok No	:	D	D	D	D	D	D
Bağımsız Bölüm No	:	4	5	6	7	8	9
Kat No	:	3	4	5	6	7	8
Sahibi-Hissesi	:	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)

\*Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin güncel tapu bilgileri **17.05.2026** tarihi itibarıyla Tapu Kadastro Sistemi (webtapu) üzerinden temin edilmiş olduğu bilgisine ulaşılan ve müşteriden temin edilen Tapu Kaydı kayıtlarından elde edilmiştir.

#### 4.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, Takyidat Bilgileri, Son 3 Yılda Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin güncel tapu bilgileri **17.05.2026** tarihi itibarıyla Tapu Kadastro Sistemi (webtapu) üzerinden temin edilmiş olduğu bilgisine ulaşılan ve müşteriden temin edilen Tapu Kaydı kayıtlarından elde edilmiştir.

Tarafımıza iletilen takbis belgelerine göre değerlendirme konusu bağımsız bölümler 24.03.2025 tarih 8997 yevmiye ile "Satış" nedeniyle "İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetine geçmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkuller için tapu kayıt belgeleri üzerinden temin edilen bilgiler doğrultusunda taşınmazlar üzerinde yer alan takyidat bilgileri aşağıda detaylı olarak belirtilmiştir.

#### Değerlemeye Konu Taşınmazlar Üzerinde Müştereken;

Beyanlar Hanesi			
Tarih	Yevmiye Numarası	Tür	Açıklama
30.05.2017	10019	Beyan	İfraz taksim işlemi yapılmıştır.( Şablon: Diğer)
30.05.2017	10019	Beyan	YÖNETİM PLANI:30/05/2017( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)

**17.05.2026** tarihi itibarıyla webtapu sistemi üzerinden temin edilmiş olduğu bilgisine ulaşılan ve müşteriden temin edilen "Tapu Kaydı" belgeleri rapor ekinde yer almaktadır.

#### 4.2.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devir Edilebilmesine İlişkin Sınırlama) Olup Olmadığına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin **17.05.2026** tarihi itibarıyla Tapu Kadastro Sistemi üzerinden temin edilmiş olduğu bilgisine ulaşılan ve müşteriden temin edilen “**Tapu Kaydı**” belgeleri incelendiğinde taşınmazlar üzerinde tapu kayıtlarına göre devir edilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama getirilecek takyidat bulunmadığı tespit edilmiştir.

#### 4.3 Gayrimenkullerin İmar Durumu, Plan, Proje, Ruhsat ve Dokümanlar

##### 4.3.1. Gayrimenkullerin İmar Durumu

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Bir değerlendirme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır.

İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

Ataşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nden tarafından hazırlanan müşteriden temin edilen yazılı imar durumu bilgilerine göre değerlendirme konusu taşınmazın konumlanmış olduğu **3219 ada, 165 no’lu parsel** 21.02.2024 1/1000 ölçekli İçerenköy Mahallesi 2. Etap Uygulama İmar Planı’nda kısmen Emsal: 2,10 Yençok: 20 kat yapılaşma koşullarında Ticaret Alanında, kısmen yol alanında kalmaktadır.

Ataşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nden tarafından hazırlanan müşteriden temin edilen yazılı imar durumu bilgilerine göre değerlendirme konusu taşınmazın konumlanmış olduğu **3219 ada, 165 no’lu parsel** ile ilişkin imar durumu bilgileri aşağıda ve bu raporun Ekler bölümünde yer almaktadır.

##### 4.3.2 Gayrimenkullerin Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Hukuki Durumunda, İmar Durumundaki Değişikliklere İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin Ataşehir Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü tarafından hazırlanmış olan 18.05.2026 tarihli olarak temin edilen yazılı imar durumu belgesi doğrultusunda değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlu olduğu 3129 ada, 165 parsel; 21.02.2024 onay tarihli 1/1000 Ölçekli İçerenköy Mahallesi 2. Etap Uygulama İmar Planı kapsamında “Ticaret” alanında, kısmen yol alanında kalmakta olup, yapılaşma koşulları E=2,10, Hmaks: 20 Kat olarak planlanmıştır.

##### 4.3.3. Gayrimenkullerin Plan, Proje, Ruhsat ve Doküman Bilgisi

###### ✓ Mimari Proje

Değerleme çalışması kapsamında Ataşehir Belediyesi imar arşivinden **11.05.2026** tarihinde incelenen arşiv dosyası incelendiğinde değerlemeye konu taşınmazların konumlanmış olduğu **3219 ada, 165 parselde** konumlanmış, ana gayrimenkul niteliği “**2 BLOKTAN OLUŞAN KARGİR İŞYERLERİ**” vasıflı gayrimenkul için **24.03.1988** onay tarihli mimari projesi incelenmiştir.

Taşınmazlar için Ataşehir Belediyesi İmar Arşivi’nde yapılan dosya incelemesi ve webtapu sistemi üzerinden temin edilmiş olan tapu kayıtları incelendiğinde değerlemeye konu gayrimenkuller için kat mülkiyeti kurulmuş olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Değerleme çalışması kapsamında **3219 ada, 165 no’lu parsel** üzerinde yer alan 2 Bloktan oluşan değerlendirme çalışması kapsamında İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine sahip **18** adet bağımsız bölüm için değer hesaplamaları yapılmış ve rapor içerisinde detaylı olarak gösterilmiştir.

#### ✓ **Ruhsat ve İzinler**

Değerleme çalışması kapsamında Ataşehir Belediyesi imar arşivinde **11.05.2026** tarihinde incelenen imar arşiv dosyasından temin edilen bilgiler doğrultusunda değerlemeye konu taşınmazların konumlanmış olduğu **3219 ada, 165 no'lu parsele** ilişkin hazırlanmış olan onaylı mimari proje ve yapı kullanma izin belgesi detayları aşağıda detaylı olarak gösterilmiştir.

Taşınmazlar için yapılan incelemeler doğrultusunda değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlanmış olduğu **3219 ada, 165 no'lu parsel** için 24.03.1988 tarihli onaylı mimari projesine ulaşılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan C Blok için Nisan 1989 tarihli yapı izin belgesi, D Blok için Nisan 1989 tarihli yapı izin belgesi ve her iki blok için 15.10.1991 tarihli yapı kullanma izin belgesi imar arşivinde incelenmiştir. Ayrıca C Blok 1 nolu bağımsız bölümdeki aykırılıklar için 30.12.2018 tarihli BTRNG7R8 belge nolu yapı kayıt belgesi incelenmiştir.

#### ✓ **Diğer Resmi Evraklar**

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin Ataşehir Belediyesi İmar Arşivi'nde yapılan imar arşivi dosyası incelemeleri doğrultusunda başka evraka rastlanmamıştır.

#### ✓ **Yapı Denetim Bilgisi ve Enerji Verimlilik Sertifikası**

Değerleme konusu taşınmaz için 11.05.2026 tarihinde Ataşehir Belediyesi İmar Arşivi'nden temin edilen imar arşivi dosyası incelendiğinde yapı denetim bilgisine ve enerji verimlilik sertifikasına ulaşılamamıştır.

#### **4.3.4. Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar**

Değerleme çalışması kapsamında Ataşehir Belediyesi İmar Arşivi'nde 11.05.2026 tarihinde yapılan incelemeler doğrultusunda değerleme konusu gayrimenkullerin konumlanmış olduğu 3219 ada, 165 parsel üzerinde herhangi bir olumsuz tutanak ya da encümen kararı bulunmadığı bilgisine ulaşılmıştır.

#### **4.4 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu taşınmazların konumlanmış olduğu 3219 ada, 165 parsel üzerinde herhangi bir satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi ve hasılat paylaşımı sözleşmesi gibi bir sözleşme bulunmamaktadır.

#### **4.5 Gayrimenkul ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme çalışması kapsamında aşağıda detayları belirtilen bağımsız bölümler için değer takdirleri yapılmış ve rapor içerisinde detaylı olarak gösterilmiştir. Değerlemeye konu taşınmazlara ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda özet olarak gösterilmiştir.

Değerleme çalışması kapsamında Ataşehir Belediyesi imar arşivinde 11.05.2026 tarihinde imar arşivinde yapılan incelemeler doğrultusunda değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlu olduğu 3219 ada, 65 parsele ilişkin onaylı mimari projesi, yapı kayıt belgesi ve yapı izin belgelerine ulaşılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan C Blokte bulunan 1 nolu bağımsız bölümde yapılan büyümeler ve için yapı kayıt belgesi alınmış olduğu tespit edilmiş olup D Blokte Asma Katta yapılan büyümeler için yapı kayıt alınmadığı tespit edilmiş olup bu alan mevcut durum değerinde değer takdirine yansıtılmıştır.

## BÖLÜM 5

## GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

### 5.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Bulunduğu Bölgenin Analizi

**Gayrimenkullerin Açık Adresi:** İçerenköy Mahallesi, Değirmen Yolu Caddesi No:6 ve No:8 Ataşehir / İSTANBUL

**Değerleme konusu gayrimenkullere ulaşım için;** Gayrimenkullere ulaşım için, Prof. Dr. Ali Nihat Tarlan Caddesinde Ataşehir istikametinde ilerlerken Bostancı Köprüsünden geçildikten sonra Değirmen yolu caddesi yönünde sağa dönülür değerlendirme konusu taşınmazlar sağ kol üzerinde yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar bölgenin bilinen caddesi olan Prof. Dr. Ali Nihat Tarlan Caddesine yakın konumda yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazlara toplu taşıma ve özel araçlarla ulaşım kolay olarak sağlanabilmektedir. Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde oto sanayi amaçlı olarak kullanılan dükkanlar, ticari üniteler, ofisler yer almaktadır. Bölgenin çevresinde alt katlar dükkan üst katlar konut olarak kullanılan yapılar yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu parsel üzerinde C ve D blok olmak üzere 2 bina bulunmaktadır. Zemin katlarında 1 nolu bağımsız bölüm ve bina girişi yer almakta olup normal katlarda her katta 1 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkullerin konumlanmış olduğu bölgede altyapı çalışmaları tamamlanmış olup, taşınmazlar konumu itibarıyla metro durağı, otobüs durakları ile İstanbul için önemli ulaşım yolları ile birlikte D-100 yoluna yakın bir lokasyonda konumlanmıştır.

### Gayrimenkullerden Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar

Yer	Mesafe
M4 Metro	~200 m.
D-100 Karayolu	~1 km.
Fatih Sultan Mehmet Eğitim ve Araştırma Hastanesi	~1,3 km.
Avrasya Tüneli	~12 km.
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	~16 km.
Sabiha Gökçen Havalimanı	~30 km.



Kaynak: earth.google.com.tr

## 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Mevcut Durumuna İlişkin Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu gayrimenkuller İstanbul ili, Ataşehir ilçesi, İçerenköy Mahallesi, 3219 ada, 165 no'lu parselde konumlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu parsel 2.194,66 m<sup>2</sup> alanlıdır.
- Parsel üzerinde C ve D Blok olmak üzere 2 yapı bulunmaktadır.
- C ve D Blok onaylı mimari projesine göre 1 bodrum kat + zemin kat + 8 normal kat + teras katından oluşmaktadır.
- C Blok mevcut durumda 1 bodrum kat + bodrum asma kat+ zemin kat + asma kat + 8 normal kat + teras katından oluşmaktadır.
- D Blok mevcut durumda 1 bodrum kat + zemin kat + asma kat + 8 normal kat + teras katından oluşmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan C blok 1 nolu bağımsız bölüm için yapı kayıt belgesi alınmış olup, mimari projesine göre aykırı olan alanlar bu yapı kayıt belgesiyle yasallaştırılmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu parselde giriş yapılan kapıda güvenlik kulübesi bulunmaktadır.
- Parsel içerisinde açık otopark alanları ve çardak bulunmaktadır.
- Değerlemeye konu taşınmazlar için Webtapu sisteminden temin edilmiş olan mimari projesi kat planları rapor ekinde yer almaktadır.
- Taşınmazların konumlanmış olduğu bölgenin yakın çevresinde ikamet amaçlı konut binaları ve ticari dükkanlar ile ofis kullanımına sahip ticari alanlar yer aldığı gözlemlenmiştir.
- Değerleme konusu gayrimenkullerin konumlanmış olduğu bölgede altyapı çalışmaları tamamlanmıştır.
- Taşınmazların konumlanmış olduğu bölgeye özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile ulaşım rahatlıkla sağlanabilmektedir.

## 5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik İnşaat Özellikleri

<b>İnşaat Tarzı</b>	:	Betonarme	
<b>İnşaat Nizamı</b>	:	Blok Nizam	
<b>Binaların Kat Adedi</b>	:	C Blok: 1 Bodrum Kat + Bodrum Asma Kat+ Zemin Kat + Asma Kat + 8 Normal Kat + Teras Katı D Blok: 1 Bodrum Kat + Zemin Kat + Asma Kat + 8 Normal Kat + Teras Katı	
<b>Değerleme Konusu Toplam Alan</b>	:	Değerleme konusu taşınmazların tapu projesi, yapı kayıt belgesi, mevcut durumları göz önünde bulundurularak hesaplanan alanları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.	
<b>Yasal / Mevcut Alanlar</b>			
<b>Blok</b>	<b>Bulunduğu Kat</b>	<b>Bağımsız Bölüm No</b>	<b>Bağımsız Bölüm Brüt Alan (m<sup>2</sup>)</b>
C	Bodrum Kat	1	804,00
C	Bodrum Asma Kat	1	
C	Zemin Kat	1	
C	Zemin Asma Kat	1	
C	1	2	245,00
C	2	3	245,00
C	3	4	245,00
C	4	5	245,00
C	5	6	245,00
C	6	7	245,00
C	7	8	245,00
C	8	9	245,00
<b>Toplam</b>			<b>2764,00</b>
<b>Yasal / Mevcut Alanlar</b>			
<b>Blok</b>	<b>Bulunduğu Kat</b>	<b>Bağımsız Bölüm No</b>	<b>Bağımsız Bölüm Brüt Alan (m<sup>2</sup>)</b>
D	Zemin	1	153,00
D	1	2	187,00
D	2	3	187,00
D	3	4	187,00
D	4	5	187,00
D	5	6	187,00
D	6	7	187,00
D	7	8	187,00
D	8	9	187,00
<b>Toplam</b>			<b>1649,00</b>
<b>Yasal ve Mevcut Durum Kıyaslaması</b>	:	Değerleme konusu taşınmazlardan C blok 1 nolu bağımsız bölüm için yapı kayıt belgesi alınmış olup, mimari projesine göre aykırı olan alanlar bu yapı kayıt	

		belgesiyle yasallaştırılmıştır. Değerleme konusu bağımsız bölümlerde proje dışı imalat bulunmamaktadır.
<b>Yaşı</b>	:	~34
<b>Elektrik</b>	:	Var
<b>Su</b>	:	Var
<b>Kanalizasyon</b>	:	Var
<b>Isıtma Sistemi</b>	:	Var
<b>Jeneratör</b>	:	Var
<b>Asansör</b>	:	Var
<b>Yangın Merdiveni</b>	:	Var
<b>Yangın Alarmı</b>	:	-
<b>Park Yeri</b>	:	Var
<b>Dış Cephe</b>	:	Dış cephe boyası

#### **5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziksel ve İç Mekan İnşaat Özellikleri**

Değerleme konusu gayrimenkullerden C Blok 1 nolu bağımsız bölüm değerlendirme tarihi itibarıyla İş Bankası tarafından kullanılmakta olup, C bloktaki diğer bağımsız bölümler boş durumdadır. D Bloкта yer alan bağımsız bölümler değerlendirme tarihi itibarıyla kiracı tarafından kullanılmaktadır.

#### **5.5 Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu gayrimenkullerden D blokta proje hilafı kapalı alan oluşturulduğu tespit edilmiştir, basit tadilatla gidebilecek durumdadır. Bu durumun mülkün satışına ve devrine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

#### **5.6 Varsa Mevcut Yapı İle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler ile Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu gayrimenkullerden D blokta proje hilafı kapalı alan oluşturulduğu tespit edilmiştir ancak basit tadilatla gidebilecek durumdadır. Bu durumun mülkün satışına ve devrine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

#### **5.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibari ile Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığına Dair Bilgi**

Değerleme konusu gayrimenkullerden C Blok 1 nolu bağımsız bölüm değerlendirme tarihi itibarıyla İş Bankası tarafından kullanılmakta olup, C bloktaki diğer bağımsız bölümler boş durumdadır. D Bloкта yer alan bağımsız bölümler değerlendirme tarihi itibarıyla kiracı tarafından kullanılmaktadır.

## BÖLÜM 6

## GAYRİMENKULÜLLERİN DEĞERLEMESİ

### 6.1 Gayrimenkullerin Analizi

Değerleme konusu gayrimenkuller İstanbul ili, Ataşehir ilçesi, İçerenköy Mahallesi, 3219 ada, 165 parselde ana gayrimenkul niteliği “2 Bloktan Oluşan Kargir İşyerleri” vasıflı, “Büro” vasıflı gayrimenkullerdir.

Değerlemeye konu gayrimenkuller “İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” mülkiyetindedir.



Değerlemeye konu taşınmazlara toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım rahatlıkla sağlanabilmekte olup, bölgede altyapı çalışmalarının tamamlanmış olduğu gözlemlenmiştir.

Yasal Alanlar				
Blok	Bulunduğu Kat	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Kat Alanı (m <sup>2</sup> )
C	Bodrum Kat	1	804,00	308
C	Bodrum Asma Kat	1		160
C	Zemin Kat	1		308
C	Zemin Asma Kat	1		252
C	1	2	245,00	308
C	2	3	245,00	308
C	3	4	245,00	308
C	4	5	245,00	308
C	5	6	245,00	308
C	6	7	245,00	308
C	7	8	245,00	308
C	8	9	245,00	308
C	Teras Katı			63
<b>Toplam</b>			<b>2764,00</b>	<b>3555</b>

Yasal Alanlar				
Blok	Bulunduğu Kat	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Kat Alanı (m <sup>2</sup> )
D	Bodrum Kat			248
D	Zemin	1	153,00	248
D	1	2	187,00	248
D	2	3	187,00	248
D	3	4	187,00	248
D	4	5	187,00	248
D	5	6	187,00	248
D	6	7	187,00	248
D	7	8	187,00	248
D	8	9	187,00	248
D	Teras Katı			63
<b>Toplam</b>			<b>1649,00</b>	<b>2543</b>

Değerleme konusu taşınmazlar için alan hesabı yapılırken onaylı mimari proje, yapı kayıt belgesi ve mahalinde yapılan ölçümler dikkate alınmıştır. Değer takdiri yapılırken bağımsız bölüm brüt alanı üzerinden hesaplanmıştır.

## 6.2 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu gayrimenkullerin en etkin ve verimli kullanımının, gayrimenkulün bulunduğu bölgenin yapılaşma dokusu ve gayrimenkulün mevcut durumu dikkate alındığında; ekonomik ömrünü tamamlayıncaya kadar **"Ofis-Büro"** amaçlı kullanımı olduğu düşünülmektedir.

## 6.3 Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Faktörler – SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Konu gayrimenkullerin yer aldığı bölgenin İstanbul'un önemli merkezi bölgelerinden birinde yer alıyor olması,</li> <li>✓ Gayrimenkullerin konumlu olduğu bölgenin toplu ulaşım araçlarına yürüme mesafesinde yer alması,</li> <li>✓ Taşınmazların konumlanmış olduğu bölgeye toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile rahatlıkla sağlanabiliyor olması,</li> <li>✓ Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgenin altyapısının tamamlanmış olması,</li> <li>✓ Taşınmazlar konumu itibariyle önemli ticari aks bölgesine yakın konumlu olup, ticari ve konut bölgeleri içerisinde yer alması,</li> <li>✓ Taşınmazların konumlanmış olduğu bölgede özellikle Prof. Dr. Ali Nihat Tarlan Caddesi üzerinden görünürlüğü ve reklam kabiliyetinin yüksek olması,</li> <li>✓ Değerlemeye konu taşınmazların tek mülkiyet hissesi yapısına sahip olması,</li> <li>✓ Kat mülkiyetinin kurulmuş olması,</li> <li>✓ Açık otopark alanının bulunuyor olması,</li> <li>✓ Yapı kayıt belgesinin bulunması,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- D Bloкта basit tadilatla geri döndürülebilir ortak alan vasıflı asma kat alanı oluşturulması,</li> </ul>
<b>FIRSATLAR</b>	<b>TEHDİTLER</b>

<p>+ Taşınmazların konumlanmış olduğu bölgede kentsel dönüşüm projelerinin gelecek dönemde hızla devam etmesi neticesinde gelecek dönemde bölgenin daha yeni bir dokuya sahip semt haline gelecek olması ve bölgenin prim yapma potansiyelinin bulunması.</p>	<p>- Türkiye ekonomisindeki belirsizlik ve son dönemde USD/TL paritesinde yaşanan dalgalanmaların gayrimenkul sektörünü de olumsuz etkilemesi,</p>
---	--

#### 6.4 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların/Yöntemlerin Analizi ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkullerin değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazların konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmazlara olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazların değerine yansıtılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede emsal nitelikli satışa konu gayrimenkul bilgilerine ulaşılmıştır. Elde edilen satışa konu emsaller gayrimenkullerin değer takdiri açısından daha sağlıklı bir veri oluşturmaktadır. Bu sebeple gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre değer takdiri yapılması uygun görülmüştür.

##### 6.4.1 Pazar Yaklaşımı

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

Gayrimenkulün çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda satışa ve kiraya konu olan gayrimenkullerle ilgili aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

#### Bölgede Satışa Konu Ofis Emsalleri

SATILIK OFİS BİLGİLERİ							
AÇIKLAMA				TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ		EMSAL HAKKINDA	
	Bina Yaşı	Bağımsız Bölüm Alanı (m <sup>2</sup> )	Bulunduğu Kat	TL	Bağımsız Bölüm Kapalı Alan Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Kaynak	
Emsal #1	Ataşehir ilçesi, İçerenköy mahallesinde satılık ofis.	30+	275	4	20.500.000	74.545,45	Taha Can Kurt 0530 265 67 67
Emsal #2	Ataşehir ilçesi, İçerenköy mahallesinde satılık ofis.	26-30	100	1	6.600.000	66.000,00	Halk Bankası
Emsal #3	Ataşehir ilçesi, İçerenköy mahallesinde satılık ofis.	21-25	60	2	6.250.000	104.166,67	Arzu S. 0530 591 72 99
Emsal #4	Ataşehir ilçesi, İçerenköy mahallesinde satılık ofis.	21-25	190	2	22.000.000	115.789,47	Muharrem İldan 0542 774 98 18
Emsal #5	Ataşehir ilçesi, İçerenköy mahallesinde satılık ofis.	32	440	8	43.000.000	97.727,27	Yasemin Alay 0533 224 06 06
Emsal #6	Kadıköy ilçesi, Kozyatağı mahallesinde satılık ofis.	5-10	75	4	9.550.000	127.333,33	Avni Köroğlu 0530 767 97 67

### Bölgede Kiraya Konu Ofis Emsalleri

KİRALIK OFİS BİLGİLERİ							
AÇIKLAMA	Bina Yaşı	Bağımsız Bölüm Alanı (m <sup>2</sup> )	Bulunduğu Kat	TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ		EMSAL HAKKINDA	
				TL/ay	Bağımsız Bölüm Kapalı Alan Birim Değer (TL/ay/m <sup>2</sup> )	Kaynak	
Emsal #1	Ataşehir ilçesi, İçerenköy mahallesinde kiralık ofis.	26-30	200	5	75.000	375,00	Nurol Özer 0542 235 37 36
Emsal #2	Ataşehir ilçesi, İçerenköy mahallesinde kiralık ofis.	30+	300	8	130.000	433,33	Selçuk Karaarslan 0532 252 44 44
Emsal #3	Ataşehir ilçesi, İçerenköy mahallesinde kiralık ofis.	26-30	350	6	200.000	571,43	Avni Köroğlu 0530 767 97 67
Emsal #4	Kadıköy ilçesi, Kozyatağı mahallesinde kiralık ofis.	5-10	170	7	200.000	1.176,47	Avni Köroğlu 0530 767 97 68
Emsal #5	Kadıköy ilçesi, Kozyatağı mahallesinde kiralık ofis.	5-10	75	2	59.000	786,67	Özlem Güner 0533 629 34 70
Emsal #4	Kadıköy ilçesi, Kozyatağı mahallesinde kiralık ofis.	5-10	175	7	200.000	1.142,86	Çiğden Saraç 0532 206 85 77
Emsal #5	Kadıköy ilçesi, Bostancı mahallesinde kiralık ofis.	26-30	440	4	125.000	284,09	Serdar Şapoğlu 0533 567 37 20
Emsal #6	Ataşehir ilçesi, İçerenköy mahallesinde kiralık ofis.	30+	251	2	84.000	334,66	Gürkan Sarıkaya 0533 604 98 31
Emsal #7	Ataşehir ilçesi, İçerenköy mahallesinde kiralık ofis.	21-25	110	4	32.500	295,45	Çağrı Merttürk 0538 562 41 08
Emsal #8	Ataşehir ilçesi, İçerenköy mahallesinde kiralık ofis.	30+	230	2	85.000	369,57	Melike Bozbiyık 0533 088 23 50
Emsal #9	Ataşehir ilçesi, İçerenköy mahallesinde kiralık ofis.	11-15	250	1	72.000	288,00	Sahibinden

### Bölgede Satışa Konu Bina Emsalleri

SATILIK PLAZA BİLGİLERİ							
AÇIKLAMA	Bina Yaşı	Kapalı Alanı (m <sup>2</sup> )	Kat Sayısı	TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ		EMSAL HAKKINDA	
				TL	Kapalı Alan Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Kaynak	
Emsal #1	Ataşehir ilçesi, İçerenköy mahallesinde satılık plaza.	16-20	1500	8	165.000.000	110.000,00	Hakan Değirmenci 0541 687 20 28
Emsal #2	Ataşehir ilçesi, İçerenköy mahallesinde satılık plaza.	5-10	500	5	38.700.000	77.400,00	Hakan Ürün 0531 573 37 03
Emsal #3	Ataşehir ilçesi, İçerenköy mahallesinde satılık plaza.	11-15	621	6	50.000.000	80.515,30	Yasin Macit 0532 578 02 22
Emsal #4	Ataşehir ilçesi, İçerenköy mahallesinde satılık plaza.	5-10	1600	6	265.000.000	165.625,00	Gülşay Kurtulmuş 0505 100 42 01

#### ➤ Pazar Yaklaşımına Göre Gayrimenkullerin Değeri İçin Değerleme Uzmanının Profesyonel Görüşü (Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Bunların Seçilmesinin Nedenleri)

Yapılan detaylı piyasa araştırmasında, bölgedeki farklı büyüklük ve konuma sahip ofis-bürolara ait talep edilen satış ve kiralama değerleriyle ilgili bilgilere ulaşılmıştır.

Yapılan görüşmeler sonucunda, konu gayrimenkullere benzer nitelikte, İçerenköy bölgesinde yer alan satışa konu ofislere ilişkin bilgilere ulaşılmıştır. Satışa konu taşınmazlar incelendiğinde; ofislerin bina içerisindeki konumları, buldukları kat, dekorasyon durumları, büyüklükleri gibi kriterlerin talep edilen satış değerlerine etki ettiği görülmektedir. Satışa konu ofislere ilişkin düzeltilmiş kat brütü birim fiyatların yaklaşık **66.000.- TL/m<sup>2</sup>- 127.333.-TL/m<sup>2</sup>**, kiraya konu ofislere ilişkin düzeltilmiş kat brütü birim fiyatların yaklaşık **284,09.- TL/m<sup>2</sup>ay- 1.176,47.- TL/m<sup>2</sup>/ay** aralığında değiştiği görülmüştür. Bu talep edilen fiyatların günümüz piyasa koşullarında yaklaşık **%5-10** seviyelerinde pazarlıklı fiyatlar olduğu bilgisi edinilmiştir.

### Satılık Emsallere ilişkin Pazar karşılaştırma tablosu:

Değerleme konusu bağımsız bölümler için C ve D Blok için ayrı olarak kıyaslama tablosu yapılmıştır. Bu kıyaslama tablosu sonucunda ham birim değerler belirlenmiş olup bunlar üzerine şerefiyeler uygulanarak bağımsız bölüm değerleri takdir edilmiştir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
Taşınmazlara İlişkin Bilgiler	Konu Taşınmaz	Emsal #1	Emsal #3	Emsal #4	Emsal #6
Alan (m <sup>2</sup> )	245,00	275	60	190	75
Bulunduğu Kat	1	4	2	2	4
<b>Talep Edilen Satış Fiyatı (TL/m<sup>2</sup>)</b>		<b>20.500.000</b>	<b>6.250.000</b>	<b>22.000.000</b>	<b>9.550.000</b>
Talep Edilen Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )		74.545	104.167	115.789	127.333
Satış İskontosu (%)		10%	10%	10%	10%
<b>Satılabilir Birim Satış Fiyatı (TL/m<sup>2</sup>)</b>		<b>67.091</b>	<b>93.750</b>	<b>104.211</b>	<b>114.600</b>
<b>Kıyaslama Kriterleri</b>					
Konum	100%	85%	85%	85%	100%
Bina Yaşı	100%	90%	100%	100%	100%
Büyükük	75%	70%	100%	90%	100%
<b>Kıyaslama Oranı (%)</b>	<b>92%</b>	<b>82%</b>	<b>95%</b>	<b>92%</b>	<b>100%</b>
<b>Ortalama Birim Değer (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>93.757</b>	<b>75.306</b>	<b>90.461</b>	<b>104.211</b>	<b>105.050</b>
<b>Yaklaşık Birim Değer (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>94.000</b>				

C Blok ham birim değeri **94.000 TL/m<sup>2</sup>** hesaplanmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
Taşınmazlara İlişkin Bilgiler	Konu Taşınmaz	Emsal #1	Emsal #3	Emsal #4	Emsal #6
Alan (m <sup>2</sup> )	187,00	275	60	190	75
Bulunduğu Kat	1	4	2	2	4
<b>Talep Edilen Satış Fiyatı (TL/m<sup>2</sup>)</b>		<b>20.500.000</b>	<b>6.250.000</b>	<b>22.000.000</b>	<b>9.550.000</b>
Talep Edilen Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )		74.545	104.167	115.789	127.333
Satış İskontosu (%)		10%	10%	10%	10%
<b>Satılabilir Birim Satış Fiyatı (TL/m<sup>2</sup>)</b>		<b>67.091</b>	<b>93.750</b>	<b>104.211</b>	<b>114.600</b>
<b>Kıyaslama Kriterleri</b>					
Konum	100%	85%	85%	85%	100%
Dekorasyon Durumu	100%	60%	60%	60%	60%
Bina Yaşı	100%	90%	100%	100%	100%
Büyükük	90%	70%	100%	90%	100%
<b>Kıyaslama Oranı (%)</b>	<b>98%</b>	<b>76%</b>	<b>86%</b>	<b>84%</b>	<b>90%</b>
<b>Ortalama Birim Değer (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>109.309</b>	<b>85.788</b>	<b>105.978</b>	<b>121.320</b>	<b>124.150</b>
<b>Yaklaşık Birim Değer (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>109.000</b>				

D Blok ham birim değeri **109.000 TL/m<sup>2</sup>** hesaplanmıştır.

#### ➤ Değerlemeye Konu Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgedeki İşlem ve Satış Hacmi Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkulün yakın çevresinde 2023 ve 2024 yılında yapılan satış yoğunluk haritası <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr/> web sitesi üzerinden temin edilmiş ve aşağıda detaylı

olarak gösterilmiştir. 2025 yılına ilişkin verilerin <https://parselorgu.tkgm.gov.tr/> web sitesi üzerinden paylaşılmamış olması sebebiyle ilgili yıllardaki kayıtlara ulaşılamamıştır.

### 2023 Yılı Satış Yoğunluk Haritası:



### 2024 Yılı Satış Yoğunluk Haritası:



#### 6.4.1.1 Şerefiyelendirme Çalışması

Değerleme çalışması kapsamında 3219 ada, 165 no'lu parsel üzerinde konumlanmış olan 18 adet büro vasıflı bağımsız bölüm için ünite bazlı değer hesaplamaları şerefiyelendirme çalışması yapılarak hesaplanmıştır. Buna göre proje içerisinde konumlanmış olan taşınmazların konumlu olduğu kat, yön, cephe sayısı ve manzara faktörleri dikkate alınarak değer hesaplamaları yapılmış ve rapor içerisinde detaylı olarak gösterilmiştir.

#### **Kat Faktörü**

Değerlemeye konu gayrimenkuller için ünite bazında konumlu olduğu kat bazında oranlar belirlenmiş olup, kat şerefiyesi aşağıdaki tabloda görüldüğü gibi ham birim m<sup>2</sup> değerlerine yansıtılmıştır.

Kat Şerefiyesi	
Bodrum + Bodrum Asma + Zemin + Asma Kat	0%
Zemin	0%
1	1%
2	2%
3	3%
4	4%
5	5%
6	6%
7	7%
8	8%

#### **Yön Faktörü**

Yön faktöründe belirleyici faktör ünitenin hangi yönde cephe aldığıdır. Güneşin konumu konut ünitelerinin ısı ve ışık alma durumunu belirlemektedir. Bu sebeple genellikle güney cepheli üniteler tercih edilmektedir.

Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu gayrimenkuller için cepheli olduğu yön bazında belirlenmiş olan oranlar aşağıdaki tabloda detaylı olarak gösterilmiştir.

Yön Şerefiyesi	
Kuzey	0,00%
Güney	3,00%
Doğu	1,50%
Batı	1,50%
K - G - B	3,75%
G - B - D	4,50%
K - D - B	2,25%
KB	0,75%
GD	2,25%
KD	0,75%
GB	2,25%
KB - GB - GD	3,75%
KD - GD - GB	3,75%

#### **Manzara Faktörü**

Değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlu olduğu kattaki yerleşimine göre manzaraları değişkenlik göstermektedir. Değerleme konusu taşınmazlar 2 bloktan oluşmakta olup, saha ziyaretinde elde edilen manzara kriterlerine göre kıyaslama yapılmıştır.

Manzara Şerefiyesi	
Adalar + Kesintisiz Deniz	10%

Adalar + Deniz	9%
Adalar + Kısmi Deniz	8%
Kısmi Adalar + Kısmi Deniz	7%
Şehir	6%
Şehir + Ağaç	5%
Kısmi Şehir + Ağaç	4%
C Blok + Ağaç	3%
Ağaç + Otopark	3%
Sanayi	3%
Kısmi Sanayi	2%
D Blok + Açıklık	3%
D Blok + Otopark	1%
Yol + Ağaç	2%
Bahçe	2%
Otopark	0%

TOPLAM DEĞER			
Blok	Toplam Bağımsız Bölüm Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Paçal Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Toplam Değer (TL)
C Blok	2764,00	109.873,37	303.690.000,00
D Blok	1649,00	134.439,66	221.691.000,00
<b>Toplam</b>	<b>4.413,00</b>	<b>119.053,03</b>	<b>525.381.000,00</b>

*\*Şerefiyelendirilmiş birim değerler ve bağımsız bölüm bazında değerler raporun ekler kısmında detaylı olarak gösterilmiştir.*

Değerleme konusu taşınmazlar için toplam **525.381.000.-TL** takdir edilmiştir.

## 6.4.2 Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı Yöntemi

Bu yaklaşım, bir taşınmaza ait yıllık bazda sabitleştirilmiş gelirleri baz almakta ve yeni bir yatırımcının bakış açısından gelir getiren bir taşınmazın piyasa değerini analiz etmek amacıyla kullanılmaktadır. Bu yaklaşımda, kapitalizasyon oranını bulmak amacıyla, satış fiyatları ile emsal taşınmazlarda elde edilen hasılatlar arasındaki ilişki incelenmektedir. Daha sonra bulunan bu oran, konu taşınmazın iktisap edilmesini izleyen birinci yıla ait yıllık faaliyet hasılatına uygulanmaktadır. Emsal taşınmazlarda, sahip olunan benzer özellikler sayesinde aynı seviyede gelir elde edilebileceği varsayımına dayanarak, hesaplanan değer belirlenen gelir seviyesini garanti eden bir piyasa değerini yansıttığı kabul edilmektedir. Bu analizde, “Taşınmazın Değeri = Taşınmazdan Elde Edilen Yıllık Net Gelirler / Gelir Kapitalizasyon Oranı” formülü kullanılmaktadır.

Bölgede yapılan araştırmalara göre, değerlendirme konusu taşınmaza yakın konumlu olan benzer nitelikli kiralık binalar için talep edilen birim kira fiyatları **284,09.- TL/m<sup>2</sup>ay- 1.176,47.- TL/m<sup>2</sup>/ay** aralığındadır. Bölgede taşınmaza benzer özelliklere ve lokasyonda yer alan emsal kiraya konu taşınmazlar dikkate alınarak kat bazlı birim kira değeri hesaplanmış ve değer takdiri yapılmıştır. Bölgede hem satışta hem kirada olan emsaller üzerinden yapılan hesaplamalar ve de emlak komisyoncularu ile yapılan görüşmeler sonucunda kapitalizasyon oranına ulaşılmıştır. Bölgede yapılan detaylı araştırmalar sonucunda elde edilen veriler doğrultusunda kapitalizasyon oranı %5,0 olarak varsayılmıştır.

Bu doğrultuda, gelir yaklaşımı yöntemine göre değerlendirme konusu gayrimenkul üzerinde yer alan yapı için yasal ve mevcut durum piyasa değeri aşağıda gösterilmiştir:

TOPLAM KİRA DEĞERİ			
Blok	Toplam Bağımsız Bölüm Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Paçal Birim Kira Değeri (TL/ay/m <sup>2</sup> )	Toplam Aylık Kira Değeri (TL/ay)
C Blok	2764,00	508,32	1.405.000,00
D Blok	1649,00	555,49	916.000,00
<b>Toplam</b>	<b>4.413,00</b>	<b>525,95</b>	<b>2.321.000,00</b>

TOPLAM GELİR DEĞERİ				
Blok	Toplam Aylık Kira Değeri (TL/ay)	Toplam Yıllık Kira Değeri (TL/yıl)	CAP Rate (%)	Toplam Değer (TL)
C Blok	1.405.000,00	16.860.000,00	5,6%	303.480.000,00
D Blok	916.000,00	10.992.000,00	5,0%	219.840.000,00
<b>Toplam</b>	<b>2.321.000,00</b>	<b>27.852.000,00</b>		<b>523.320.000,00</b>

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin Gelir Yaklaşımı yöntemine göre hesaplanan toplam satış değeri KDV Hariç **523.320.000.-TL** olarak hesaplanmıştır. Gelir Yaklaşımı Yöntemi ile elde edilen değerler rapor içerisinde bilgi amaçlı olarak gösterilmiştir.

## 6.5 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

### ✓ Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması,

Değerleme konusu gayrimenkulün değer takdiri sırasında Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı üzerinden değer hesaplamaları yapılmış ve taşınmazların konumlanmış olduğu 3219 ada, 165 parselde yer alan gayrimenkuller için Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılarak şerefiyelendirme çalışması yapılmıştır. Bu yaklaşımlara göre hesaplanmış değerler aşağıdaki tabloda belirtilmiştir

Analiz Sonuçları	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)
<b>Yasal Durum Değeri</b>	
<b>Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Hesaplanan Değerlemeye Konu 18 Adet Bağımsız Bölümden Oluşan Gayrimenkullerin Toplam Yasal Durum Toplam Pazar Satış Değeri</b>	<b>525.381.000</b>
Gelir Yaklaşımı Yöntemine Göre Hesaplanan Değerlemeye Konu 18 Adet Bağımsız Bölümden Oluşan Gayrimenkullerin Toplam Pazar Satış Değeri	523.320.000

Değerleme konusu gayrimenkullerin nihai değer takdirinin; bölgede satışta bulunan benzer emsallerin bulunması, değerlendirme konusu gayrimenkuller için, kat mülkiyetinin kurulmuş olması ve gelir yaklaşımı yöntemine göre dikkate alınan koşulların değişebileceği ihtimali göz önüne alınarak değerlemeye konu gayrimenkullerin Pazar Yaklaşımına göre hesaplanan değer olan **525.381.000.-TL** olarak takdir edilmiştir.

#### • **KDV Uygulaması ile İlgili Karar**

KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. 2002/4480 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. 07.07.2023 tarihli, 32241 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "Mal ve hizmetlere uygulanacak katma değer vergisi oranlarının tespitine ilişkin kararda değişiklik yapılmasına dair karara göre, %18 ibaresi %20 şeklinde, %8 ibaresi %10 şeklinde değiştirilmiştir. 3065 sayılı KDV Kanunu ve BKK ile Cumhurbaşkanı Kararlarına göre ticari mülklerin KDV oranı %20 olarak belirlenmiştir.

**Sonuç olarak;** değerlendirme konusu gayrimenkullerin Pazar Yaklaşımı'na göre yasal durum toplam pazar değeri **KDV Dahil 630.457.200.-TL** olarak takdir edilmiştir.

### ✓ **Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin neden yer almadıklarının gerekçeleri**

Değerleme raporu içeriğinde tüm asgari bilgilere yer verilmiştir.

### ✓ **Varsa Gayrimenkuller Üzerindeki Takyidat ve İpoteklerle İlgili Görüş**

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir ipotek kaydı bulunmamaktadır. Mevcut takyidat kayıtlarının taşınmazların değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır. Değerleme konusu gayrimenkullerin üzerinde yer alan tapu kayıtlarında konu taşınmazların devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

### ✓ **Değerleme Konusu Gayrimenkullerin, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması**

### **Durumları Hariç, Devredilmesi Konusunda Herhangi bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Taşınmazlar için güncel durumdaki tapu kayıt belgeleri incelendiğinde taşınmazların tapu devri edilmesine yönelik olumsuz herhangi bir takyidat bulunmadığı tespit edilmiştir.

- ✓ **Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren 5 Yıl Geçmesine Rağmen, Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi**

Değerlemeye konu gayrimenkuller kat mülkiyeti kurulmuş 18 adet bağımsız bölümdür.

- ✓ **Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk Hakkı ise, Üst Hakkı veya Devremülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç, Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerlemeye konu gayrimenkullerinde konumlanmış olduğu 3219 ada, 165 no'lu parsel mülkiyet parseli olup, kat mülkiyeti kurulmuş olan değerlemeye konu bağımsız bölümler üst hakkı veya devremülk tapusuna sahip değildir.

- ✓ **Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiri ile Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile portföye alınmasında herhangi bir sakınca olup olmadığı hakkında görüş**

Değerlemeye konu gayrimenkullerinde konumlanmış olduğu 3219 ada, 165 no'lu parselin ana gayrimenkul tapu niteliği "2 Bloktan Oluşan Kargir İşyerleri" olup, parsel üzerinde 18 ader "Büro" vasıflı taşınmaz yer almaktadır.

**D Blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 9 nolu bağımsız bölümlerle C Blok 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 9 nolu bağımsız bölümlerin Gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiri ile uyumlu olduğu düşünülmektedir. C Blok 1 nolu bağımsız bölüm fiili durumda banka şubesi amaçlı kullanılmaktadır. Portföye dahil edilmesinde bir sakınca bulunmamaktadır.**

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

Değerleme konusu taşınmazlar için Ataşehir Belediyesi İmar Arşivi'nde yapılan detaylı incelemeler doğrultusunda ulaşılabilir imar arşiv dosyası detayları incelendiğinde değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlanmış olduğu 3219 ada, 165 parsel üzerinde bulunan bağımsız bölümlerin, yapı izin belgesinin ve yapı kayıt belgesinin alınmış olduğu ve kat mülkiyetinin kurulmuş olduğu tespit edilmiştir. C Bloktaki aykırılıklar için yapı kayıt belgesi alınmış olduğu tespit edilmiştir ancak D Blok asma katta fazladan inşa edilen alan için herhangi bir yapı kayıt belgesi alınmamıştır.

- ✓ **Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemeler doğrultusunda değerlemeye konu gayrimenkullerinde konumlanmış olduğu **3219 ada, 165 parselin** ana gayrimenkul vasfı "2 BLOKTAN OLUŞAN KARGİR İŞYERLERİ" niteliğine sahip olduğu tespit edilmiştir. Parsel üzerinde yer alan bağımsız bölümlerin kat mülkiyetinin kurulmuş olduğu tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlar için Ataşehir Belediyesi İmar Arşivi'nde yapılan detaylı incelemeler doğrultusunda ulaşılan imar arşiv dosyası detayları incelendiğinde değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlanmış olduğu 3219 ada, 165 parsel üzerinde bulunan bağımsız bölümlerin, yapı izin belgesinin ve yapı kayıt belgesinin alınmış olduğu ve kat mülkiyetinin kurulmuş olduğu tespit edilmiştir. C Bloktaki aykırılıklar için yapı kayıt belgesi alınmış olduğu, D Blok asma katta fazladan inşa edilen alan olduğu tespit edilmiştir. Basit tadilatla bu alan giderilebilecek durumdadır.

**D Blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 9 nolu bağımsız bölümlerle C Blok 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 9 nolu bağımsız bölümlerin Gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiri ile uyumlu olduğu düşünülmektedir. C Blok 1 nolu bağımsız bölüm fiili durumda banka şubesi amaçlı kullanılmaktadır. Portföye dahil edilmesinde bir sakınca bulunmamaktadır.**

**BÖLÜM 7****SONUÇ - NİHAİ DEĞER TAKDİRİ**

Gayrimenkullerin bulunduğu yer, fiziksel ve diğer özellikleri ve değerinde etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, ayrıca bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır.

Ülkemizde ve dünyada son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. tarafından gayrimenkullerin değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir:

<b>GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN 30.06.2026 TARİHLİ PAZAR DEĞERİ;</b>		
	<b>KDV Hariç</b>	<b>KDV Dahil (%20)</b>
<b>Pazar Yaklaşımı Yöntemi'ne Göre Değerleme Konusu Taşınmazlar İçin Yasal Durum Toplam Pazar Değeri (TL)*</b>	<b>525.381.000.-TL</b>	<b>630.457.200.-TL</b>

\*3219 Ada, 165 Parsel Üzerinde Konumlanmış değerlemeye konu 18 adet bağımsız bölümün genel toplam değerini ifade etmektedir.

*Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankasının 30.06.2026 tarihli alış/satış kurlarına göre;*  
1 USD alış kuru = 46,5747 TL, 1 USD satış kuru = 46,6586 TL  
1 Euro alış kuru = 53,0866 TL, 1 Euro satış kuru = 53,1823 TL

Yukarıda belirtilen değer gayrimenkullerin peşin satış fiyatı esas alınarak takdir edilmiştir.

Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür, bağımsız kullanılamaz.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Lisanslı Değerleme Uzmanı	Lisanslı Değerleme Uzmanı	Lisanslı Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Muammer DURMUŞ	Erdem AKYOL	Özdil ŞAHİN	Cansel Şirin YAZICI
Lisans No: 915302	Lisans No: 402194	Lisans No: 400461, MRICS, RICS Registered Valuer	Lisans No: 400112, FRICS, RICS Registered Valuer

## **BÖLÜM 8**

## **EKLER**

1. Fotoğraflar
2. Tapu Takyidat Belgeleri
3. Yapı İzin Belgeleri
4. Mimari Proje
5. Ataşehir Belediyesi'nden Temin Edilen Resmi İmar Durumu Yazısı
6. Yönetim Planı
7. Değerlemeye Konu Gayrimenkuller – UAVT Kodları
8. Değer Hesapları
9. Değer Tanımları ve Değerleme Yöntemlerinin Tanımı
10. Özel Veriler – Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi
11. Öngörüler ve Kısıtlayıcı Koşullar
12. Özgeçmişler
13. Lisans Belgeleri
14. Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Tarafından Verilen Mesleki Tecrübe Belgeleri
15. Bağımsızlık Beyanı