

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**İŞ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
A.Ş.**

İŞ GYO



**İstanbul İli,
Tuzla İlçesi,
Merkez Mahallesi,
7301 ada 1 parsel
TUZLA TEKNOLOJİ VE
OPERASYON MERKEZİ
(TUTOM)**

İŞGYO-2026-2

30.06.2026



**Küçükbakkalköy Mh.
Uman Sk. No:3
Ataşehir / İSTANBUL**



**T. +90 216 469 28 68 (Pbx)
F. +90 216 574 50 47**

www.argedegerleme.com.tr

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1. İçindekiler

1.1.	İçindekiler	3
1.2.	Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri.....	5
2.1.	Kuruluşun Unvanı ve Adresi.....	7
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi	7
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	7
2.4.	İşin Kapsamı	7
3.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler	9
3.1.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu	9
3.2.	Ana Gayrimenkullerin Tanımı	9
3.3.	Tapu Kayıtları	12
3.3.1.	Takyidat Bilgileri.....	12
3.4.	Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler.....	13
3.5.	Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	14
3.6.	Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi	14
3.7.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler.....	14
3.8.	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklama	14
3.9.	Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler	15
3.10.	Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile ilgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	15
3.11.	Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	15
3.12.	Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	15
3.13.	Varsa Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	15
4.1.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	17
4.1.1.	İstanbul	17
4.1.2.	Nüfus ve Demografik Yapı	17
4.1.3.	Tuzla İlçesi	17
4.2.	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	18
4.3.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	22
4.3.1.	Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler	22
4.3.2.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	22
4.4.	Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	22
4.5.	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devan Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	23
4.6.	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	23

4.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, bu Yapıların Hangi Amaçlı Kullanıldığı Hakkında Bilgi	23
5. Güncel Değerleme Teknikleri	25
5.1.1. Maliyet Yöntemi	25
5.1.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi	25
5.1.3. Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi	26
5.1.4. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri	26
5.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi	27
5.2.1. Satılık Ofis Emsalleri	27
5.2.2. Kiralık Ofis Emsalleri	29
5.2.3. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç	30
5.3. Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi	31
5.3.1. Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç	31
5.3.2. Emsal Krokisi	32
5.4. Takdir Edilen Kira Değerleri	33
5.5. Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları ..	33
5.6. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	33
5.7. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	33
5.8. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	33
5.9. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	33
6.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	35
6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	35
6.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	35
6.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerinin Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	35
6.5. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Daire Bilgi.....	35
6.6. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	35
6.7. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	36
7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	38
7.2. Nihai Değer Takdiri	38
7.3. Beyan.....	39
7.4. Ekler	39

1.2. Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri

Değerleme Tarihi	25.06.2026
Rapor Tarihi	30.06.2026
Rapor No	İŞGYO-2026-2
Raporun Türü	Standart Rapor Formatı
Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimizce daha önce hazırlanmış rapor bulunmamaktadır.
Raporu Talep Eden	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sözleşme No / Tarih	S_029 / 11.05.2026
Taşınmazlar Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 7301 ada 1 parselde yer alan "A BLOKTA OKUL, D BLOKTA KONAKLAMASI OLAN 4 BLOK BETONARME OFİS, İŞYERİ VE ARSASI" nitelikli ana taşınmazlarda konumlu 2 "Ofis", "Anaokulu", "Ofis – Bilgi Teknolojileri", "Ofis – Eğitim", "Konaklama" nitelikli 6 adet bağımsız bölüm
Kullanılan Yaklaşım	Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı
Pazar Değeri (KDV Hariç)	16.944.600.000,00-TL (On Dokuz Milyar Dokuz Yüz Kırk Dört Milyon Altı Yüz Bin Türk Lirası)
Pazar Değeri (KDV Dahil)	20.333.520.000,00-TL (Yirmi Milyar Üç Yüz Otuz Üç Milyon Beş Yüz Yirmi Bin Türk Lirası)
Toplam Aylık Kira Değeri (KDV ve Vergiler Hariç)	63.705.000,00.-TL/Ay (Altmış Üç Milyon Yedi Yüz Beş Bin Türk Lirası)
Raporu Hazırlayan Şirket	ARGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	Bu değerleme raporu; 01.02.2017 tarih ve 29966 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)" hükümleri doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile yürürlüğe giren Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca rapor; 28.05.2013 tarih ve 28660 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)" ile 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" hükümleri uyarınca belirlenen Standart Rapor Formatı esas alınarak ve ilgili tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında düzenlenmiştir.
Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanlarına Ait Bilgiler	Selçuk AVLAR Şehir Plancısı – Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 407552 Ahmet MERMERKAYA İnşaat Mühendisi- Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 403892
Sorumlu Değerleme Uzmanına Ait Bilgiler	Yılmaz KÜRKÇÜ Harita Mühendisi – Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400572

BÖLÜM 2

KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Kuruluşun Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. unvanı ile Yıldız Posta Caddesi Akın Sitesi 3.Blok Kat:6 Daire:55 Beşiktaş-İSTANBUL adresinde, 11.04.2006 tarihinde, faaliyet alanı gayrimenkul değerleme ve danışmanlık olmak üzere kurulmuş olup, halen Merkezi Küçükbakkalköy Mahallesi, Uman Sokak, No:3 Ataşehir-İstanbul adresinde olmak üzere ile Resmi, Özel, yerli ve yabancı kurum ve kuruluşlara, Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye’de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak değerleme hizmeti vermektedir.

Gayrimenkul Değerleme Hizmetleri EA 32 kapsamında ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemleri Standartları Belgesine sahip olan Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu’nun (SPK) Seri VIII No: 35 sayılı tebliğ uyarınca 26.09.2008 tarihinde Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesine alınmıştır. Bunun yanında, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK)’nın 08.08.2012 tarih ve 16351 sayılı Kararı ile Şirketimize “Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik’in 11. maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. maddesine giren gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi’ hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Şirket Unvanı : İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirket Adresi : İş Kuleleri, Kule 2 Kat. 10-11 34330 Levent –İstanbul

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu değerleme raporu; raporda detayları verilen taşınmazların güncel pazar değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanması olup, müşteri tarafından getirilen sınırlama bulunmamaktadır.

2.4. İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu; İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 7301 ada 1 parselde yer alan “A BLOKTA OKUL, D BLOKTA KONAKLAMASI OLAN 4 BLOK BETONARME OFİS, İŞYERİ VE ARSASI” nitelikli ana taşınmazlarda konumlu 2 “Ofis”, “Anaokulu”, “Ofis – Bilgi Teknolojileri”, “Ofis – Eğitim”, “Konaklama” nitelikli 6 adet bağımsız bölümlerin günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden pazar değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerleme amacı ile hazırlanmıştır.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN
YASAL DURUMUNA
İLİŞKİN BİLGİLER

3. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

3.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul İli, Tuzla İlçesi, İçmeler Mahallesi sınırları içerisinde, Piri Reis Caddesi üzerinde konumlanmaktadır. Taşınmazlara ulaşım; D100 (E-5) Karayolu üzerinden Ankara istikametine doğru ilerlenirken Darıca mevkiinde yan yola geçilmesi suretiyle sağlanmaktadır. Konu taşınmazların yer aldığı site, D100 Karayolu yan yolu üzerinde sağ cephede yer almakta olup bölgeye erişim özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile kolay ve rahat bir şekilde gerçekleştirilebilmektedir.

Taşınmazların bulunduğu bölge; konut, ticaret ve karma kullanımlı yapılaşmaların yoğun olarak bulunduğu, altyapısı tamamlanmış ve gelişimini büyük ölçüde tamamlamış bir yerleşim alanı niteliğindedir. Bölge, sosyal ve teknik donatı alanları bakımından yeterli seviyede olup kamu hizmetlerinden tam olarak yararlanmaktadır. Yakın çevresinde; Tuzla Devlet Hastanesi, Tuzla Stadyumu ve Tuzla Belediyesi gibi önemli odak noktaları yer almaktadır. Bölgenin ulaşılabilirlik düzeyinin yüksek olması, ticari hareketliliği ve gelişmiş kentsel yapısı taşınmazların değerini olumlu yönde etkileyen unsurlar olarak değerlendirilmektedir.



Değerleme konusu taşınmazlar, Türkiye İş Bankası A.Ş.'ne ait Teknoloji ve Operasyon Merkezi (TUTOM) bünyesinde yer almakta olup; bilgi teknolojileri ve veri merkezi, eğitim tesisleri, ofis alanları, banka şubesi, ticari üniteler ile eğitim faaliyetleri kapsamında tesiste bulunan personelin konaklamasına yönelik bölümlerden oluşan karma kullanımlı bir yapıdır. Taşınmazların bulunduğu bölge ticari hareketliliğin sınırlı olduğu bir lokasyonda yer almakla birlikte, D-100 Karayolu'na cepheli konumu ve ulaşım kolaylığı sayesinde erişilebilirliği yüksek bir noktadadır.

Tesis, Tuzla İlçesi İçmeler Mahallesi sınırları içerisinde konumlu olup güneydoğusunda Şişecam tesislerinin yer aldığı 7301 ada 2 parsel ile komşudur. Taşınmazların kuzeyinde D-100 Karayolu, batısında Arkadaşlar Sokak ve güneybatısında Piri Reis Caddesi bulunmakta olup üç cepheden yola bağlantısı mevcuttur. Araç girişleri ağırlıklı olarak Piri Reis Caddesi ile Arkadaşlar Sokak'ın kesişim noktasından sağlanmaktadır. Personel kullanımına ayrılmış kapalı otopark alanları bodrum katlarda yer almakta olup, ziyaretçi ve misafir araçları için Nurhayat Sokak cephesinde kapalı otopark ile yol kenarında açık otopark alanları bulunmaktadır.

TUTOM yerleşkesi A, B, C ve D olmak üzere dört ana bloktan oluşmaktadır. A ve B bloklar 4 bodrum kat, zemin kat ve 3 normal kat olmak üzere toplam 8 katlı; C blok 3 bodrum kat, zemin kat ve 2 normal kat olmak üzere toplam 6 katlı; D blok ise 3 bodrum kat, zemin kat ve 3 normal kat olmak üzere toplam 7 katlı olarak inşa edilmiştir. A blokta ofis alanları ve anaokulu, B blokta ofis alanları ile bilgi teknolojileri birimleri, C blokta ofis ve eğitim birimleri, D blokta ise ofis ve konaklama alanları yer almakta olup bloklar arasında ortak kullanıma hizmet eden sosyal ve teknik alanlar bulunmaktadır.

Yerleşke bünyesinde A Blok **91.538,20 m²**, B Blok **32.473,95 m²**, C Blok **35.258,28 m²** ve D Blok **25.331,90 m²** olmak üzere toplam **184.597,33 m²** kapalı kullanım alanı bulunmakta olup, toplam 50,83 m² büyüklüğündeki 8 adet güvenlik kulübesi ile birlikte toplam kullanım alanı **184.653,16 m²** seviyesindedir.

Yapıların dış cepheleri ağırlıklı olarak cam giydirme sistem ve granit seramik kaplama malzemeleri ile oluşturulmuştur. Galeri boşluklarında krom korkuluklar, dış cephede alüminyum doğrama pencereler kullanılmıştır. Blok girişlerinde güvenlik kontrol noktaları yer almakta olup, yapılarda asansörler, yürüyen merdivenler, bloklar arası geçiş bağlantıları ve geniş kapalı otopark alanları bulunmaktadır. Merdivenler mermer kaplama olup korkuluklar alüminyum doğrama ve cam malzemedir imal edilmiştir. İç mekanlarda zeminler ağırlıklı olarak mermer kaplama, giriş kapıları otomatik açılır cam kapı, iç kapılar ise cam ve panel kapı olarak tasarlanmıştır. Ayrıca peyzaj düzenlemesi yapılmış açık alanlar, oturma ve dinlenme bölümleri ile 7301 ada 2 parsel üzerinde yer alan ve ortak kullanıma hizmet veren kafe, yeme-içme ve küçük ölçekli ticari ünitelerin bulunduğu çarşı alanı mevcuttur.

Genel olarak değerlendirildiğinde taşınmazlar; yüksek standartlarda inşa edilmiş, kurumsal kullanıma uygun, güçlü teknik altyapıya sahip, ofis, eğitim, teknoloji, veri merkezi ve konaklama fonksiyonlarını bir arada barındıran nitelikli bir karma kullanım kompleksi özelliği taşımaktadır.

Bağımsız bölüm bazında alan ve nitelik dağılımı şu şekildedir;

BLOK	KAT	İNŞAAT ALANI (m²)	EMSAL ALAN (m²)	KULLANIM AMACI
A	4. BODRUM	14.233,64	-	Ortak Alanlar
	3. BODRUM	12.977,12	-	Ortak Alanlar
	2. BODRUM	16.299,78	-	Ortak Alanlar
	1. BODRUM	14.906,34	-	Ortak Alanlar
	ZEMİN	6.528,15	6.528,15	Anaokulu, Ofis, Kafe
	1. KAT	6.355,04	6.355,04	Ofis Alanları
	2. KAT	6.466,59	6.466,59	Ofis Alanları
	3. KAT	6.536,50	6.436,50	Ofis Alanları
A BLOK TOPLAM ALAN		91.538,20	33.021,32	

BLOK	KAT	İNŞAAT ALANI (m²)	EMSAL ALAN (m²)	KULLANIM AMACI
B	4. BODRUM	3.536,22	-	Ortak Alanlar
	3. BODRUM	4.872,81	-	Ortak Alanlar
	2. BODRUM	5.665,13	-	Ortak Alanlar
	1. BODRUM	5.372,71	-	Ortak Alanlar
	ZEMİN	2.352,33	2.352,33	Ofis Alanı ve Kafe
	1. KAT	2.625,59	2.625,59	Ofis Alanları
	2. KAT	2.639,87	2.639,87	Ofis Alanları
	3. KAT	2.622,23	2.622,23	Ofis Alanları
B BLOK TOPLAM ALAN		32.473,95	13.027,08	

BLOK	KAT	İNŞAAT ALANI (m²)	EMSAL ALAN (m²)	KULLANIM AMACI
C	3. BODRUM	10.285,98	-	Ortak Alanlar
	2. BODRUM	7.528,94	-	Ortak Alanlar
	1. BODRUM	4.172,66	-	Ortak Alanlar
	ZEMİN	3.423,81	3.423,81	Eğitim Odaları
	1. KAT	3.124,69	3.124,69	Eğitim Odaları
	2. KAT	3.148,56	3.148,56	Ofis Alanları
	ÇATI KATI	3.573,64	3.573,64	Ofis Alanları
C BLOK TOPLAM ALAN		35.258,28	13.270,70	

BLOK	KAT	İNŞAAT ALANI (m²)	EMSAL ALAN (m²)	KULLANIM AMACI
D	3. BODRUM	9.256,54	-	Ortak Alanlar
	2. BODRUM	4.293,18	-	Ortak Alanlar
	1. BODRUM	1.567,45	1.525,89	Ofis Alanı ve Konaklama
	ZEMİN	2.038,07	2.132,52	Ofis Alanı, Konaklama ve Kafe
	1. KAT	2.038,07	2.038,07	Ofis Alanı ve Konaklama
	2. KAT	2.038,07	2.038,07	Ofis Alanı ve Konaklama
	3. KAT	2.038,07	2.038,07	Ofis Alanı ve Konaklama
	ÇATI KATI	2.062,45	2.038,07	Ofis Alanı ve Konaklama
D BLOK TOPLAM ALAN		25.331,90	11.810,69	

Nitelik	KAT	ALAN (m²)	TOPLAM ALAN (m²)	KULLANIM AMACI
GÜVENLİK KULÜBESİ	7	3,84	26,88	1, 2, 3, 5, 6, 7, 8 numaralı güvenlik kulübesi
	1	23,95	23,95	4 numaralı güvenlik kulübesi
TOPLAM ALAN			50,83	

		İNŞAAT ALANI (m²)	EMSAL ALAN (m²)
GENEL TOPLAM		184.653,16	71.129,79

3.2. Tapu Kayıtları

İli	İSTANBUL	Blok No	TABLO 1
İlçesi	TUZLA	Bağımsız Bölüm No	TABLO 1
Mahallesi	MERKEZ	Bağımsız Bölümün Katı	TABLO 1
Köyü	-	Bağımsız Bölümün Niteliği	TABLO 1
Sokağı	-	Arsa Payı	TABLO 1
Mevki	-	Cilt No	TABLO 1
Niteliği	A BLOKTA OKUL,D BLOKTA KONAKLAMASI OLAN 4 BLOK BETONARME OFİS,İŞYERİ VE ARSASI	Sahife No	TABLO 1
Pafta	-	Edinme Tarihi	30.12.2015
Ada	7301	Edinme Yevmiye No	23387
Parsel	1	Zemin Tipi	KAT MÜLKİYETİ
Yüzölçümü	44.395,35 m ²		
Malik	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	Hisse Pay	1
		Hisse Payda	1

Sıra	Blok No	BB No	Kat No	Arsa Pay	Arsa Payda	Cilt No	Sahife No	Taşınmazlar ID
1	A	1	Zemin+1+2+3	20730	44395	262	25894	91465363
2	A	2	Zemin	1014	44395	262	25895	91465364
3	B	3	Zemin+1+2+3	7950	44395	262	25896	91465365
4	C	4	Zemin	8161	44395	262	25897	91465366
5	D	5	Zemin+1+2+3	3399	44395	262	25898	91465367
6	D	6	Zemin+1+2+3	3141	44395	262	25899	91465368

3.2.1. Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazlara ait müşteri tarafından temin edilen 13.05.2026 tarihinde alınan tapu kayıt belgelerine göre;

Tüm taşınmazlar için müştereken;

Beyanlar Hanesinde:

- KM ne çevrilmiştir Tarih:28.03.2016 Yevmiye:5860
- Yönetim Planı: 30.12.2015 Tarih 30.12.2015 Yevmiye 23387
- Otopark bedeline ilişkin taahhüname bulunmaktadır Tarih:11.11.2015, Yevmiye:19583
- Otopark bedeline ilişkin taahhüname bulunmaktadır. Tarih:14.09.2015 Yevmiye:16220
- Otopark bedeline ilişkin taahhüname bulunmaktadır. Tarih:23.05.2012 Yevmiye:6351

Şerhler Hanesinde:

- 0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır.(56,11 m² lik trafo yeri ile 84.80 m² lik kablo geçiş güzergâhı olarak kullanılmak üzere 26.93 m² lik saha üzerinde TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllığı 1. kuruş bedelle kira sözleşmesi tesisi) Tarih:05.02.2014, Yevmiye:1834
- 0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (56,11 m² lik trafo yeri ile 84.80 m² lik kablo geçiş güzergâhı olarak olmak üzere toplam 140,91 m² lik saha üzerinde TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllığı 1 kuruş bedelle kira sözleşmesi tesisi) Tarih:26.03.2012, yevmiye:3642

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

-Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

-Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.

3.3. Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

Konu taşınmazlar ile ilgili müşteri tarafından tarafımıza iletilen evraklara yapılan incelemeye göre dosyasında bulunan belgeler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Belge Türü	Blok	Veriliş Nedeni	Tarih	Sayı	Toplam Alan (m ²)
Mimari Projeler	-	Avan Proje	18.11.2011	10843	102.390,00
Mimari Projeler	-	Tadilat	17.04.2012	1574	87.266,00
Yapı Ruhsatları	İdari bina	Yeni yapı	16.12.2011	838/11	102.390,50
Yapı Ruhsatları	Güvenlik	Yeni yapı	16.12.2011	839/11	91,02
Yapı Ruhsatları	Misafirhane	Yeni yapı	18.05.2012	276/12	25.892,10
Yapı Ruhsatları	C	Yeni yapı	18.05.2012	277/12	35.441,90
Yapı Ruhsatları	B	Yeni yapı	18.05.2012	275/12	25.932,00
Yapı Ruhsatları	Operasyon binası	Tadilat	18.05.2012	274/12	97.231,20
Yapı Ruhsatları	İdari bina	Şantiye şefi değişikliği	2.03.2012	148/12	102.390,50
Yapı Ruhsatları	Güvenlik	Şantiye şefi değişikliği	2.03.2012	149/12	91,02
Yapı Ruhsatları	İdari bina	İsim değişikliği	29.01.2015	51/15	97.231,20
Yapı Ruhsatları	Güvenlik	İsim değişikliği	29.01.2015	52/15	91,02
Yapı Ruhsatları	B	İsim değişikliği	29.01.2015	53/15	25.932,00
Yapı Ruhsatları	C	İsim değişikliği	29.01.2015	54/15	35.441,90
Yapı Ruhsatları	Misafirhane	İsim değişikliği	29.01.2015	55/15	25.892,10
Yapı Ruhsatları	Otel	Şantiye şefi değişikliği	31.12.2012	613/12	23.728,29
Yapı Ruhsatları	B	Şantiye şefi değişikliği	31.12.2012	612/12	30.189,81
Yapı Ruhsatları	B	Şantiye şefi değişikliği	31.12.2012	608/12	25.932,00
Yapı Ruhsatları	Güvenlik	Şantiye şefi değişikliği	31.12.2012	607/12	91,02
Yapı Ruhsatları	İdari bina	Şantiye şefi değişikliği	31.12.2012	606/12	97.231,20
Yapı Ruhsatları	Misafirhane	Şantiye şefi değişikliği	31.12.2012	610/12	25.892,10
Yapı Ruhsatları	Toplantı Merkezi	Şantiye şefi değişikliği	31.12.2012	609/12	35.441,90
Yapı Ruhsatları	Güvenlik	Şantiye şefi değişikliği	31.12.2012	614/12	16,74
Yapı Ruhsatları	A	Şantiye şefi değişikliği	31.12.2012	611/12	39.550,14

Blok	Veriliş Amacı	Tarih	No	Kapsamı	Ünite Sayısı	Ünite Alanı (m ²)	Ortak Alan (m ²)	Toplam Alan (m ²)	Yol Kotu Altı Kat Sayısı	Yol Kotu Üstü Kat Sayısı	Toplam Kat Sayısı	Yapı Sınıf Ve Grubu
A	Tadilat Ruhsatı	28.09.2015	573/15	Ofis, İşyeri ve Okul, Üniversite, Araştırma	2	33.021,32	58.516,88	91.538,20	4	4	8	4/B
B	Tadilat Ruhsatı	28.09.2015	574/15	Ofis Ve İşyeri	1	13.027,08	19.446,87	32.473,95	4	4	8	4/B
C	Tadilat Ruhsatı	28.09.2015	575/15	Ofis Ve İşyeri	1	13.270,70	21.987,58	35.258,28	4	4	8	4/B
D	Tadilat Ruhsatı	28.09.2015	576/15	Ofis Ve İşyeri ile Diğer Kısa Süreli Konaklama	2	11.810,69	13.521,21	25.331,90	4	4	8	4/B
Güvenlik	Tadilat Ruhsatı	28.09.2015	577/15	Kamu Güvenliği	1	50,83	-	50,83	4	4	8	4/B
A	Yapı Kullanma İzin Belgesi	29.12.2015	318/15	Ofis, İşyeri ve Okul, Üniversite, Araştırma	2	33.021,32	58.516,88	91.538,20	4	4	8	4/B
B	Yapı Kullanma İzin Belgesi	16.02.2016	66/16	Ofis Ve İşyeri	1	13.027,08	19.446,87	32.473,95	4	4	8	4/B
C	Yapı Kullanma İzin Belgesi	2.03.2016	76/16	Ofis Ve İşyeri	1	13.270,70	21.987,58	35.258,28	4	4	8	4/B
D	Yapı Kullanma İzin Belgesi	2.03.2016	77/16	Ofis Ve İşyeri ile Diğer Kısa Süreli Konaklama	2	11.810,69	13.521,21	25.331,90	4	4	8	4/B

3.4. Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

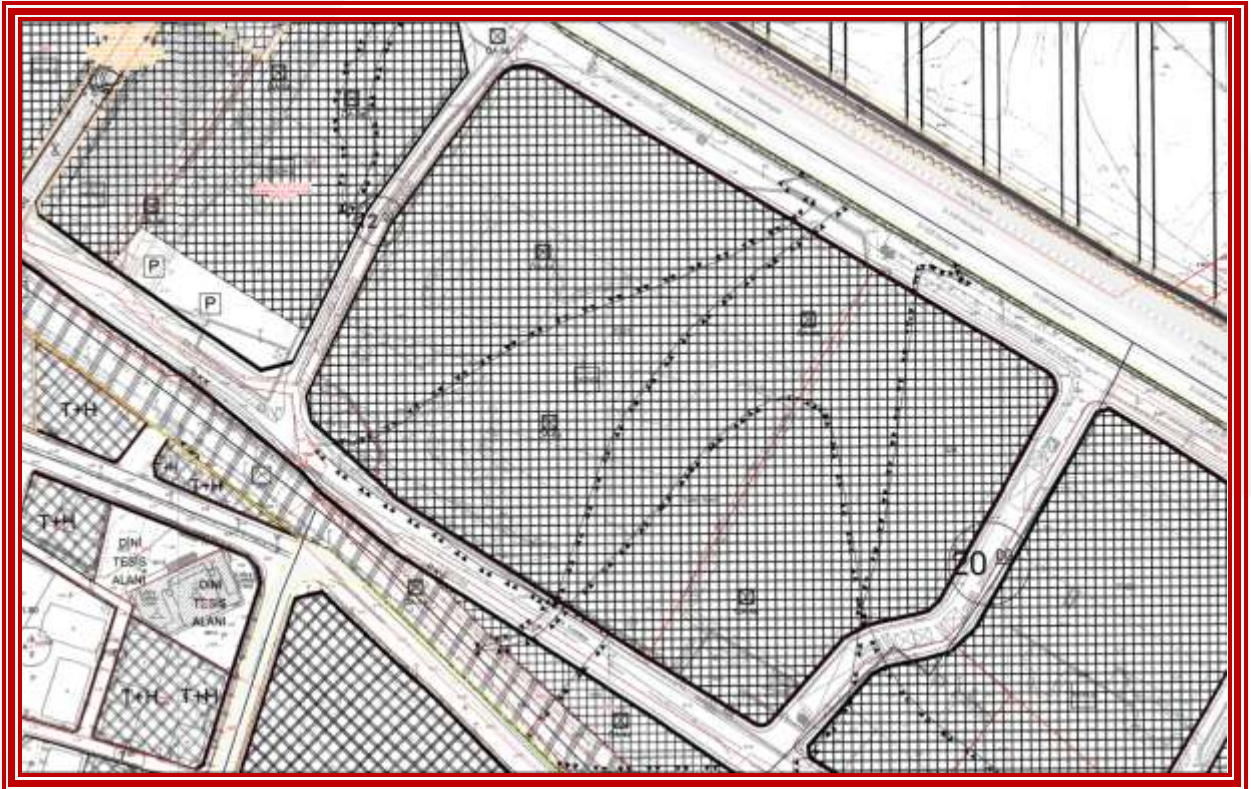
Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarında devredilmesine engel teşkil eden herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

3.5. Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlara ait son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişiklik bulunmamaktadır.

3.6. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğü'nün 20.05.2026 tarih ve 387609 sayılı imar durumu yazısında yapılan incelemelere göre Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu parsel, 24.11.2017 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Tuzla İlçesi E-5 Karayolu ile Demiryolu Arası Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır. İlgili imar planına göre parsel, ****TİCTK-2 (Ticaret-Turizm-Konut) Alanı**** kullanım kararına sahip olup yapılaşma koşulları ****Emsal (E): 1.75**** olarak belirlenmiştir. Ayrıca parsel, Sabiha Gökçen Havalimanı mania kriterleri kapsamında değerlendirilmekte olup, bu doğrultuda ****maksimum yapı yüksekliği (Yençok) 12 kat**** ile sınırlandırılmıştır.



3.7. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklama

Değerleme konusu taşınmazlar için alınmış herhangi bir karar bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.9. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile ilgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar için mevcut projeye göre mimari projeler onaylanmış, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi alınmıştır.

3.10. Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmazların denetimi 4708 sayılı “Yapı Denetimi Hakkında Kanun” kapsamında Teknik Hizmet Yapı Denetim A.Ş. (Tatlısu Mah, Şenol Güneş Bulvarı, A Blok No:2 D:41 Ümraniye/İSTANBUL) tarafından yapılmıştır.

3.11. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerlemeye konu taşınmazlar, proje aşamasında olmayıp yasal süreçleri tamamlanmış ve kat mülkiyeti tesisi kurulmuştur. Projeye istinaden değerlendirme yapılmamıştır.

3.12. Varsa Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

- A Blok için alınmış C sınıfı 15.04.2015 tarih ve S347492A47681 sayılı Enerji Verimlilik Sertifikası,
- B Blok için alınmış C sınıfı 25.04.2015 tarih ve S34523A8E4300 sayılı enerji verimlilik sertifikası,
- C Blok için alınmış C sınıfı, 15.04.2015 tarih ve S34E883C6CA58 sayılı enerji verimlilik sertifikası,
- D Blok için alınmış C sınıfı 25.04.2015 tarih ve S344381599CB2 sayılı enerji verimlilik sertifikası bulunmaktadır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

4.1.1. İstanbul



İstanbul, Türkiye'nin ekonomik, kültürel ve tarihî merkezini oluşturan en kalabalık şehridir. 15 milyonu aşan nüfusuyla Türkiye nüfusunun yaklaşık %18'ine ev sahipliği yapmaktadır. İstanbul, Avrupa'daki en kalabalık şehirlerden biri olmasının yanı sıra, dünya genelinde de nüfus bakımından en kalabalık şehirler arasında yer alır. İstanbul, iki kıtada yer alan bir şehir olup,

nüfusunun yaklaşık üçte ikisi Avrupa yakasında, geri kalanı ise Asya yakasında yaşamaktadır. Şehir; Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Denizi ile Karadeniz arasında yer alan ve dünyanın en işlek su yollarından biri olan Boğaziçi boyunca uzanır. 5.461 km² yüzölçümüne sahip olan İstanbul'un idari sınırları, İstanbul ili ile örtüşmektedir.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük ve en kalabalık şehri olmaktadır. Hem Asya hem Avrupa kıtasında yer almakta ve iki kıta arasında köprü görevi görmektedir. Tarih boyunca Bizans, Roma ve Osmanlı İmparatorluklarına başkentlik yapmıştır. Şehir, tarihi yapıları, camileri, sarayları ve köprüleriyle ün kazanmaktadır. Ayasofya, Topkapı Sarayı ve Sultanahmet Camii gibi eserler, İstanbul'un zengin geçmişini yansıtmaktadır. Boğaziçi, İstanbul'un doğal güzelliklerinden biri olmakta ve şehre eşsiz bir manzara sunmaktadır.

İstanbul, kültürel etkinlikler, festivaller ve sanat hayatı açısından da çok canlı bir şehir olmaktadır. Ekonomik olarak Türkiye'nin finans, ticaret ve turizm merkezlerinden biri olmaktadır. Kapalıçarşı ve Mısır Çarşısı gibi tarihi alışveriş noktaları hem yerli hem yabancı turistler tarafından ilgi görmektedir. Şehrin mutfağı, Osmanlı ve Anadolu lezzetlerinin harmanlandığı geniş bir yelpaze sunmaktadır. İstanbul'un sokaklarında tarih ile modern hayat iç içe geçmektedir. Ulaşımda Marmaray, metro ve vapurlar önemli rol oynamaktadır.

4.1.2. Nüfus ve Demografik Yapı

Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2025	15.754.053	7.851.344	7.902.709
2024	15.701.602	7.820.462	7.881.140
2023	15.655.924	7.806.787	7.849.137
2022	15.907.951	7.955.820	7.952.131
2021	15.840.900	7.933.686	7.907.214

4.1.3. Tuzla İlçesi

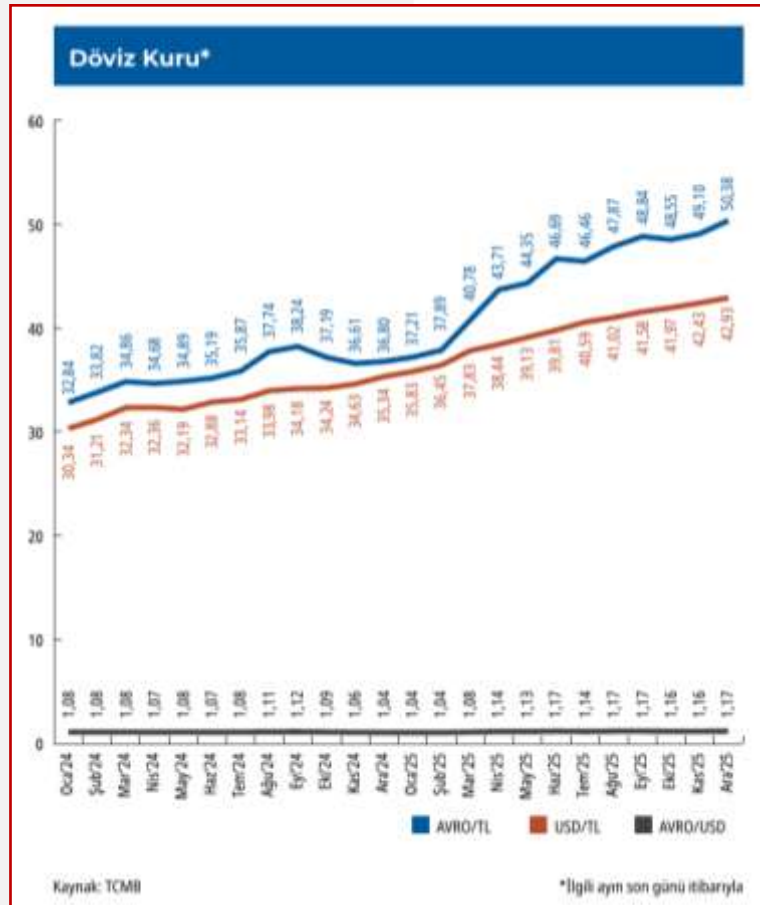


Tuzla, İstanbul ilinin en güneydoğusunda bulunan ilçesi ve banliyösüdür. Türkiye'nin orta derecede kalabalık nüfuslu ilçelerinden biridir. Ayrıca Türkiye'nin en büyük tersaneler bölgesi Tuzla'da bulunmaktadır. 20 Ocak 1954'te idari olarak Gebze'den ayrılarak Kartal ilçesine bağlandı. 1980'lerin sonuna kadar balıkçılık ve çiftçiliğin bir arada sürdürüldüğü Tuzla'da sanayinin gelişmesiyle çiftçilik önemini yitirmiştir.

Günümüzde Tuzla, Türkiye'nin en büyük tersanelerine ev sahipliği yapmaktadır. Tuzla, İstanbul'un en güneyinde yer alır. Coğrafi konum olarak kuzeyde ve batıda Pendik ilçesi bulunur. Kuzeydoğusunda Kocaeli'nin Gebze, doğusunda ve güneydoğusunda sırasıyla Kocaeli'nin Çayırova ve Darıca ilçeleri yer alır. Güneyinde Marmara Denizi bulunur ve 13 km kıyı şeridine sahiptir. Tuzla ilçe merkezinin deniz seviyesinden ortalama yüksekliği 108 metredir. Güneydeki Tuzla Burnu büyük bir çıkıntı olarak göze çarpar. Araziler genellikle alçak tepelerle düzlük araziler şeklindedir.

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

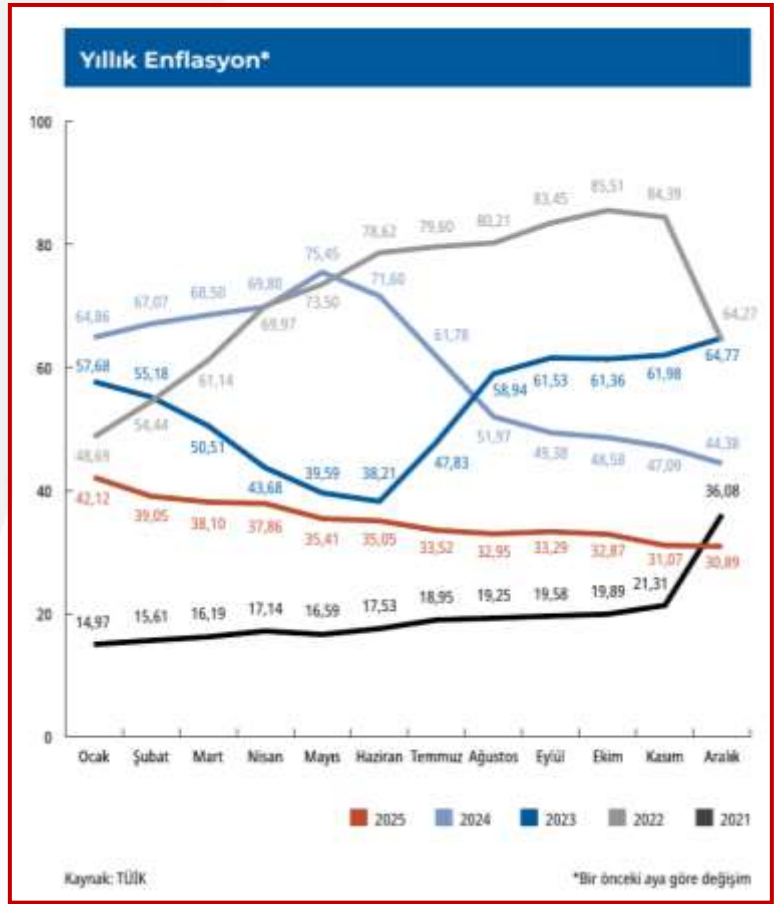
2025 yılının son çeyreği, küresel ekonomide büyümenin ivme kaybettiği ancak dezenflasyonist sürecin merkez bankalarına hareket alanı tanıdığı kritik bir denge dönemine sahne olmuştur. ABD ve Çin arasındaki ticaret mutabakatının bir yıl süreyle ertelenmesi, küresel ticaret belirsizliğini azaltırken; FED'in Ekim ve Aralık aylarında gerçekleştirdiği 25'er baz puanlık faiz indirimleri, gelişmekte olan piyasalar üzerindeki likidite baskısını hafifletmiştir. Ancak, küresel piyasalardaki bu "yumuşak iniş" senaryosu, teknoloji değerlemelerindeki volatilité nedeniyle kurumsal yatırımcıları daha defansif ve reel varlıklara yönlendirmektedir. Türkiye ekonomisi cephesinde ise, 2025 yılı üçüncü çeyreğinde kaydedilen **%3,7'lik** GSYH büyüme performansı, ekonomik aktivitede bir soğuma sinyali olarak okunmalıdır. İç talebin sürüklediği bu büyüme kompozisyonuna rağmen, dış ticaret açığının yıl sonunda **92,1 milyar USD** seviyesine genişlemesi, makro dengeler üzerindeki kırılganlığın sürdüğünü kanıtlamaktadır. Stratejik açıdan bakıldığında, küresel faiz indirim döngüsünün yarattığı olumlu iklim, yerel piyasadaki yüksek maliyet ve dış açık baskısı ile dengelenmektedir. Bu durum, portföy dağılımında risk iştahının seçici kalmasına ve fiyat istikrarı göstergelerinin her zamankinden daha fazla takip edilmesine neden olmaktadır.



Dezenflasyon süreci 2025 sonu itibarıyla teknik bir başarı sergilese de, hizmet enflasyonundaki katılık para politikasının manevra alanını belirlemeye devam etmektedir. Aralık 2025 itibarıyla TÜFE yıllık **%30,9** seviyesine gerilerken, Yi-ÜFE'nin **%27,7'ye** yükselmesi, üretici maliyetlerinin hala canlı bir risk unsuru olduğunu göstermektedir. TCMB, Temmuz ayında başlattığı genişlemeci adımları Aralık'ta **150 baz puan**, Ocak 2026'da ise **100 baz puanlık** indirimlerle sürdürerek politika faizini **%37,0** seviyesine çekmiştir. Bu faiz patikası, güven endekslerine doğrudan yansımış; Tüketici Güven Endeksi **75,38** seviyesinde kalırken, Reel Kesim Beklenti Endeksi **103,7** ile daha dirençli bir görünüm sergilemiştir. Piyasa katılımcılarının 12 ve 24 ay sonrası enflasyon beklentileri (sırasıyla **%23,35** ve **%17,45**), enflasyonun hala tek haneli hedeflerin uzağında olduğunu ve

yatırımcıların reel getiri arayışında gayrimenkul gibi somut varlıkları önceliklendirmeye devam edeceğini teyit etmektedir.

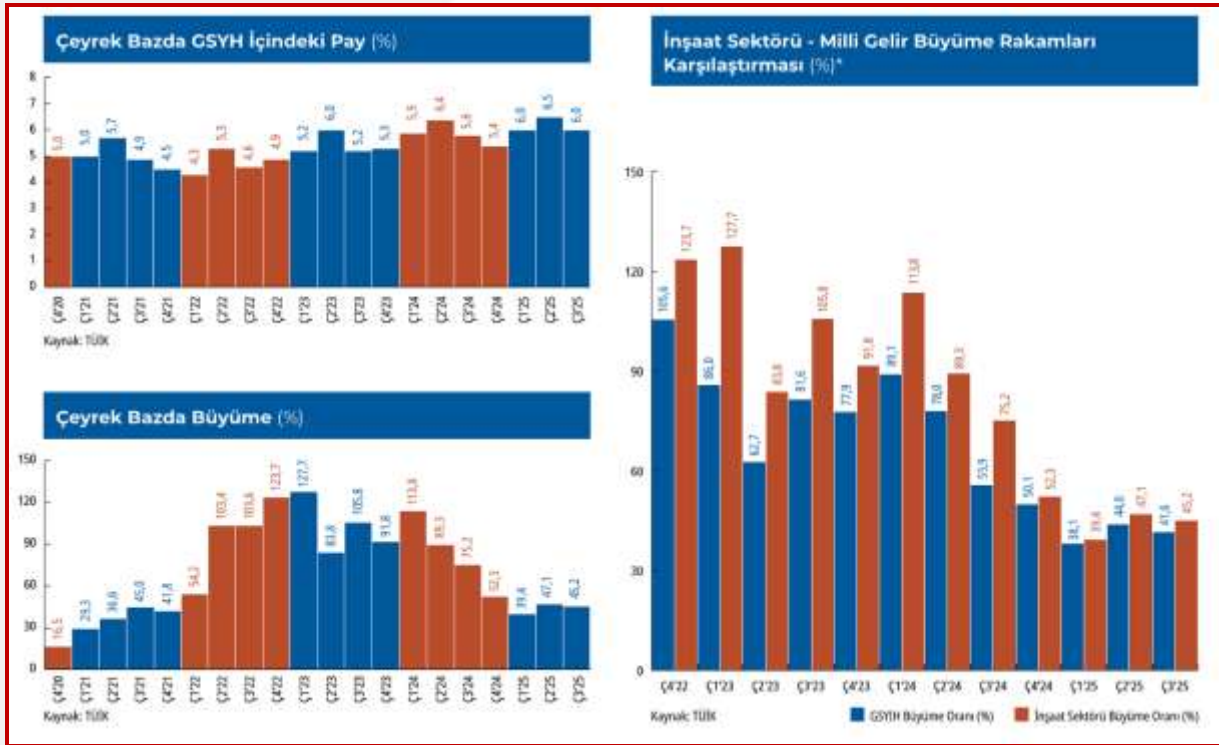
İnşaat sektörü, GSYH içindeki **%5,8'lik** payı ve 2025 üçüncü çeyreğindeki **%45,2'lik** cari büyümesiyle ekonomideki ağırlığını korumaktadır. Ancak maliyet tarafındaki ayrışma, geliştiriciler için operasyonel riskleri yeniden tanımlamaktadır. İnşaat Maliyet Endeksi yıllık **%23,93** artış kaydetse de, alt kırılımlar daha kritik bir tablo sunmaktadır: Malzeme maliyetleri (endeks: **1.840**) yıllık bazda yaklaşık **%20** artarken, işçilik maliyetleri (endeks: **2.346**) yaklaşık **%31** oranında bir sıçrama yapmıştır. Stratejik olarak bu veri, **işçilik yoğun projelerin** malzeme yoğun projelere göre daha yüksek marj baskısı ve tamamlanma riski taşıdığını ortaya koymaktadır. Arz potansiyeli tarafında ise, yıllıklandırılmış yapı ruhsatı sayısının **1.064.333** adede ulaşması ve kamunun bu ruhsatlardaki payının **%20,8'e** yükselmesi, sosyal konut odaklı projelerin sektördeki belirleyici rolünü simgelemektedir.



ECB (Avrupa Merkez Bankası) cephesinde ise Euro Bölgesinde görülen büyüme sorunları ve ekonomik durgunluk ile mücadele etmektedir. Genel ekonomik yapı içinde durgunluk enflasyondan daha önemli bir hal almaya başlamıştır. Bu nedenle Haziran ayında faiz indirimine gitmiş süreci takip edeceğini ifade etmiştir. Almanya, Fransa gibi AB ekonomisinin önemli itici gücü konumundaki ülkelerde yaşanan ekonomik sorunlar diğer birlik ülkelerinde de görülmeye başlanmıştır. Yılın ikinci yarısı itibarıyla ECB daha hızlı bir parasal gevşeme politikasına yönelik mesajlar vermeye başlamıştır. Uzakdoğu'da durum biraz daha farklı görünmektedir. Özellikle Çin Merkez Bankası sorun yaşanan inşaat ve gayrimenkul sektörünü desteklemek için ciddi bir çaba sarf ederken diğer yandan alışlagelmişin altında olan büyüme rakamlarını iyileştirmeye çalışmaktadır. Japonya da ise son aylarda hızlı değer kaybı yaşayan para birimlerini desteklemek ve deflasyonist eğilime girmek için uygulanan politikalar gözlenmektedir. BOJ'un (Japon Merkez Bankası) para biriminin değer kaybını ve oynaklığını azaltmak için mart ayında faiz artırımına gitmiş ardından Temmuz ayında da benzer uygulamayı hayata geçirmiştir. BOJ'un bu tip bir sıkılaştırma adımı artmasındaki neden ise; zayıflayan para birimi yeni tekrar güçlendirmek ve tüketicilerin gıda ve enerji maliyetlerini düşürmek için mali politikada normalleşme sürecini teşvik etmek olarak açıklanmıştır.

Japon Yeni maliyetlerinin faiz artırımı nedeniyle yükselmesi küresel ekonomide carry trade (taşıma fonlaması ticareti) dalgalanmasına neden olmuştur. Japon Yeni cinsinden borçlanıp diğer ülke para birimleri ve finansal varlıklarına yatırım yapan fonların yarattığı dalgalanma dünyadaki varlık fiyatlarını negatif etkilemiştir. Ancak BOJ'un faiz artırımına devam edeceğine dair verdiği mesajlar küresel ekonomide bir risk unsuru oluşturmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte dış kaynağa ulaşma maliyeti, ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmiştir.

Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözme uğraşısı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. Ancak gelişmekte olan ülkelere büyüme ve istihdam kaybı sorunları gelişmiş ülkelere göre biraz daha öne çıkmıştır. Yılın son çeyreğine doğru daha yoğun yaşanması beklenen parasal gevşeme eğilimi gelişmekte olan ülkeler açısından pozitif değerlendirilebilir. Bu yolla artacak portföy girişleri ve sıcak para kısmı olarak bu tip ülkelerin kaynak ihtiyaçlarını daha ucuza karşılamasını sağlayacaktır. 2024 yılının dokuz aylık bölümü geçtiğimiz seneden gelen jeopolitik risklerin zaman zaman daha da arttığı bir süreç olmuştur. Doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Süregelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan olumsuz gelişmeler, savaşın yayılması, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, uluslararası ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olmaya başlamıştır. İnsani olarak da ciddi bir olumsuzluğa işaret eden savaşlar ekonomik olarak da pek çok faaliyeti olumsuz etkilemektedir.



Dünya ekonomisinde hareketlenmede toparlanma 2024'ün üçüncü çeyreğinde duraksarken, ülkeler bazında ayrışma sürmektedir. Haziran ayında 50,8 seviyesinde olan küresel imalat satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Eylül'de 48,8'e gerileyerek daralma bölgesine geçmiştir. Hizmet PMI ise Haziran ayındaki 52,9 seviyesinden sınırlı bir gerileme göstermiş ve daha dirençli bir tablo çizmiştir. Ağustos ayı başında, teknoloji şirketlerinin beklenti altında kalan bilanço verileri, küresel büyümeye yönelik kaygıların artması ve özellikle Japon Yeni'nde görülen hızlı değer kazancı nedeniyle küresel finansal piyasalarda oynaklık artarken, risk iştahı gerilemiştir. ABD Merkez Bankası (FED) Eylül ayındaki toplantısında faiz indirimlerine 50 baz puanlık bir indirimle başlarken, Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Haziran ayından sonra Eylül toplantısında 25 baz puanlık indirimle gitmiştir. FED başta olmak üzere belli başlı merkez bankalarının faiz indirimleri ile Eylül ayı sonunda Çin'de açıklanan geniş kapsamlı ekonomik destek paketinin etkisiyle küresel risk iştahı bir miktar toparlanmıştır. Bu son gelişmeler metaller başta olmak üzere emtia fiyatlarını desteklemektedir. Öte yandan, son dönemde artan jeopolitik riskler enerji fiyatları üzerinde artış yönündeki riskleri beslemektedir.



Türkiye ekonomisi 2024'ün ikinci çeyreğinde yavaşlama kaydetmiştir. 2024 ikinci çeyrek Gayri Safi Yurtiçi Hasıla'ya (GSYH) harcamalar tarafında özel sektör tüketiminden gelen katkı azalırken, net dış talebin pozitif katkısı sürmüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,1 artarken, yıllık bazda büyümesi %2,8 seviyesinde gerçekleşmiştir. Dolar bazında yıllıklandırılmış GSYH 2024'ün ikinci çeyreğinde 1 trilyon 201,6 milyar dolar olmuştur. Yurtiçinde 2024'ün üçüncü çeyreğine yönelik öncü veriler ekonomik aktivitede yavaşlamanın sürdüğüne işaret etmektedir.

İnşaat Maliyet Endeksi Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)

KASIM	Endeks	Aralık ayına göre	Aynı aya göre
2021	348	44,98	48,87
2022	709	75,67	103,47
2023	1.180	64,13	65,49
2024	1.605	33,34	35,93
2025	1.989	23,07	23,93

Kaynak: TÜİK

İnşaat Maliyet Endeksi Maliyet Gruplarına Göre Değişim

KASIM	Endeks (İnşaat)	Malzeme (İnşaat)	İşçilik (İnşaat)
2021	348	372	292
2022	709	776	548
2023	1.180	1.191	1.156
2024	1.605	1.527	1.791
2025	1.989	1.848	2.346

Kaynak: TÜİK

2025 yılının dördüncü çeyreği, gayrimenkul piyasasının makroekonomik dengeleyici rolünü pekiştirdiği bir dönem olmuştur. Konut satışlarında ulaşılan tarihi rekorun temel motivasyonu, finansal yatırım alternatiflerinin (BİST 100 ve Döviz gibi) sunduğu negatif reel getiriler karşısında gayrimenkulün sunduğu "değer koruma" gücüdür.

İşçilik maliyetlerindeki agresif yükseliş (Endeks: 2.346) ve yüksek inşaat maliyetleri, özellikle ofis ve lojistik pazarlarında arzın kısıtlı kalmasına neden olmakta; bu da kira bedelleri üzerinde yukarı yönlü baskıyı kalıcı hale getirmektedir. Dezenflasyon sürecinin devamı ve TCMB'nin ihtiyatlı faiz indirim patikası, önümüzdeki dönemde finansman erişiminin kademeli olarak iyileşebileceğine işaret etse de, piyasadaki "güvenli liman" talebi birincil dinamik olmaya devam edecektir.

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

4.3.1. Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler

Stratejik Konum: D-100 Karayolu üzerinde yer alması, ulaşım ağlarına yakınlığı ve ana cadde üzerinden kolay erişilebilirlik sağlaması.

Gelişmiş Altyapı: Bölgenin kamu hizmetlerinden istifadesinin tam olması ve altyapı sorunu bulunmaması.

Karma Kullanım Potansiyeli: Ofis, anaokulu, eğitim birimleri, bilgi teknolojileri ve konaklama alanlarını içeren çok fonksiyonlu yapısı.

Kurumsal Nitelik: İş Bankası'na ait bir teknoloji ve operasyon merkezi olarak kullanılması, tesisin kurumsal ve prestijli bir yapı olduğunu göstermektedir.

Gelişmiş Çevre: Tuzla Devlet Hastanesi, Tuzla Stadyumu ve Tuzla Belediye Başkanlığı gibi önemli kamu kurumlarına yakınlığı bölgeyi değerli kılmaktadır.

4.3.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Özel Kullanım Gereksinimleri: Taşınmazların belirli bir kurumsal amaca (Teknoloji ve Operasyon Merkezi) göre tasarlanmış olması, farklı bir kullanım amacı için yeniden düzenlenmesini zorlaştırabilir.

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar, betonarme karkas yapı tarzında ve ayrık nizamda inşa edilmiştir. Kompleks; A, B, C ve D olmak üzere toplam 4 blok olup, blokların kat adetleri ve brüt kapalı alan dağılımları aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

Blok	Kat Adedi	Brüt Kapalı Alan (m ²)
A Blok	4 Bodrum + Zemin + 3 Normal Kat	91.538,20
B Blok	4 Bodrum + Zemin + 3 Normal Kat	32.473,95
C Blok	3 Bodrum + Zemin + 2 Normal Kat	35.258,28
D Blok	3 Bodrum + Zemin + 3 Normal Kat	25.331,90
Toplam		184.602,33

Not: Tesis bünyesindeki 8 adet güvenlik kulübesi (50,83 m²) ile birlikte toplam brüt kapalı alan 184.653,16 m² olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazlar, İş Bankası'na ait Teknoloji ve Operasyon Merkezi niteliğinde; veri merkezi, bilgi teknolojileri birimleri, eğitim tesisleri ve konaklama alanlarını içeren karma kullanımlı (ofis, dükkân, banka şubesi) bir yapıdır. Tesis genelinde elektrik, su, kanalizasyon altyapıları ile merkezi ısıtma sistemi mevcut ve faaldir. Ayrıca yapıda asansör, yangın merdiveni, jeneratör ve kapsamlı bir yangın söndürme sistemi (hidrant, sprinkler, yangın dolapları ve taşınabilir söndürme ekipmanları) bulunmaktadır.

Taşınmazların konumlandığı parsel kuzeyde D-100 Karayolu, batıda Arkadaşlar Sokak ve güneybatıda Piri Reis Caddesi ile çevrilidir; güneydoğu sınırında ise 7301/2 parsel (Şişe Cam) ile bitişik nizamda konumlanmıştır. Araç girişi Piri Reis Caddesi ve Arkadaşlar Sokağın kesişim noktasından sağlanmaktadır. Otopark ihtiyaçları; bodrum katlarda personele tahsisli kapalı otopark alanları, Nurhayat Sokak tarafında misafir kapalı otoparkı ve yol kenarında yer alan açık otopark alanları ile karşılanmaktadır.

Blok bazlı fonksiyonel dağılımda; A Blok ofis ve anaokulu, B Blok ofis ve bilgi teknolojileri, C Blok ofis ve eğitim birimleri, D Blok ise ofis ve konaklama birimleri olarak kullanılmaktadır. Mimari detaylarda dış cephe kısmen granit seramik ve cam giydirme ile kaplanmıştır.

Yapı girişlerinde otomatik kayar cam kapılar, iç mekânlarda panel/cam kapılar ve zeminlerde mermer kaplama tercih edilmiştir. Galeri boşluklarında krom korkuluklar ile alüminyum doğrama pencereler kullanılmış olup, blok içi sirkülasyon asansör ve yürüyen merdivenlerle desteklenmiştir. Tesisin yerleşkesinde bloklar arası geçişler, sosyal alanlar, peyzaj düzenlemeleri ile 7301 Ada 2 Parsel ile ortak kullanımlı ticari çarşı ve kafe birimleri bulunmaktadır.

4.5. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaata Devan Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar mimari projesine uygun inşa edilmiş olup, ruhsata aykırı bir durum bulunmamaktadır.

4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektiren Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar için mimari proje onaylanmış, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi alınmış durumdadır. Yeniden ruhsat almasını gerektiren herhangi bir uygulama bulunmamaktadır.

4.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, bu Yapıların Hangi Amaçlı Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar arsa veya boş arazi niteliğinde olmayıp, üzerinde yapı kullanma izinleri alınmış ve fiilen kullanılan A, B, C ve D bloklardan oluşan bir teknoloji ve operasyon merkezi yer almaktadır. Parsel üzerinde ofis, eğitim birimleri, anaokulu, konaklama alanları ile bunlara hizmet eden ortak kullanım alanları ve güvenlik yapıları bulunmaktadır. Bu kapsamda taşınmazlar, değerlendirme tarihi itibarıyla kurumsal ofis, eğitim, anaokulu ve konaklama amaçlarıyla kullanılmaktadır.

BÖLÜM 5

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5. Güncel Değerleme Teknikleri

5.1.1. Maliyet Yöntemi

Maliyet yaklaşımı; değerleme konusu varlığın, aynı faydayı sağlayacak bir varlığın yeniden inşa edilmesi veya ikame edilmesi için gerekli maliyet esas alınarak değerinin belirlenmesini ifade etmektedir. Bu yaklaşım, bir yatırımcının benzer faydaya sahip bir varlık için, ikame maliyetinden daha yüksek bir bedel ödemeyeceği ilkesine dayanmaktadır.

Yaklaşım kapsamında; varlığın güncel yeniden yapım veya ikame maliyeti hesaplanmakta, bu tutardan fiziksel, işlevsel ve dışsal yıpranma (amortisman) etkileri düşülerek değer tespit edilmektedir.

Maliyet yaklaşımı özellikle; varlığın yeni veya yeniye yakın olması, özel amaçlı olup piyasa emsallerinin bulunmaması veya gelir üretme kapasitesinin sınırlı olması durumlarında tercih edilmektedir. Ayrıca diğer değerleme yaklaşımlarının sonuçlarının kontrolü amacıyla da kullanılabilir.

Bu yaklaşım kapsamında başlıca yöntemler; **İkame Maliyeti Yöntemi**, **Yeniden Üretim Maliyeti Yöntemi** ve **Toplama Yöntemi** olup, uygulamada çoğunlukla amortize edilmiş ikame maliyeti esas alınmaktadır.

Hesaplamalarda; direkt maliyetler (malzeme, işçilik) ile endirekt maliyetler (proje, ruhsat, finansman, genel giderler vb.) dikkate alınmakta, ayrıca girişimci kârı da maliyet unsurlarına dahil edilmektedir.

Belirlenen toplam maliyet üzerinden;

- **Fiziksel yıpranma** (yaş ve kullanım kaynaklı),
- **İşlevsel yıpranma** (teknolojik veya tasarımsal eskime),
- **Dışsal/ekonomik yıpranma** (piyasa ve çevresel etkiler)

gibi unsurlar düşülerek taşınmazların bugünkü değeri hesaplanmaktadır

5.1.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi

Pazar yaklaşımı; değerleme konusu varlığın, piyasada işlem görmüş veya görmekte olan benzer nitelikteki varlıklarla karşılaştırılması suretiyle değerinin belirlenmesini esas almaktadır. Bu yaklaşım, özellikle benzer varlıklara ilişkin güncel ve güvenilir piyasa verilerinin mevcut olduğu durumlarda tercih edilmekte olup, aktif piyasa koşullarında anlamlı sonuçlar vermektedir.

Yaklaşım kapsamında; emsal satışlar, teklif fiyatları ve piyasa verileri incelenerek, değerleme konusu taşınmazlar ile emsaller arasında konum, büyüklük, kullanım durumu, fiziksel özellikler ve hukuki durum gibi kriterler doğrultusunda karşılaştırmalar yapılmakta ve gerekli düzeltmeler uygulanmaktadır.

Pazar yaklaşımının uygulanmasında temel yöntem Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi olup, bu yöntemde benzer nitelikteki taşınmazlara ait gerçekleşmiş satış verileri esas alınmaktadır. Elde edilen veriler; birim m² değerleri, piyasa koşulları ve taşınmazlar arası farklılıklar dikkate alınarak analiz edilmekte ve değerleme konusu taşınmazlara uyarlanmaktadır.

Gerekli durumlarda; pazarlanabilirlik, konum farklılığı, fiziksel özellikler ve kullanım durumu gibi unsurlar için düzeltmeler yapılmakta olup, elde edilen sonuçlar değerlendirilerek nihai değere ulaşılmaktadır.

5.1.3. Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

Gelir yaklaşımı; değerleme konusu varlığın gelecekte yaratması beklenen nakit akışlarının bugünkü değere indirgenmesi suretiyle değerinin tespit edilmesini esas almaktadır. Bu yaklaşımda değer, varlığın gelir üretme kapasitesi ve bu gelirlere ilişkin riskler dikkate alınarak belirlenmektedir.

Yaklaşım, özellikle varlığın gelir yaratma potansiyelinin değer üzerinde belirleyici olduğu ve geleceğe yönelik nakit akışlarının makul şekilde tahmin edilebildiği durumlarda tercih edilmektedir.

Gelir yaklaşımı kapsamında en yaygın kullanılan yöntem İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi olup, bu yöntemde belirli bir projeksiyon dönemi için öngörülen nakit akışları uygun bir indirgeme oranı kullanılarak bugünkü değere indirgenmektedir. Gerekli görülmesi halinde, projeksiyon dönemi sonrasında varlığın devam eden değerini temsil eden bir “devam eden değer” hesaplaması da modele dahil edilmektedir.

Nakit akışlarının oluşturulmasında; kira gelirleri, işletme giderleri, yatırım harcamaları ve diğer nakit giriş-çıkışları dikkate alınmakta olup, projeksiyonlar piyasa verileri ve makul varsayımlar çerçevesinde hazırlanmaktadır.

İndirgeme oranı; paranın zaman değeri ile birlikte varlığa özgü riskleri, piyasa koşullarını ve yatırımcı beklentilerini yansıtabilecek şekilde belirlenmektedir. Bu kapsamda, indirgeme oranının belirlenmesinde sermaye maliyeti, piyasa getirileri ve benzer yatırımlara ilişkin veriler dikkate alınmaktadır.

Elde edilen sonuçlar analiz edilerek, değerleme konusu varlığın bugünkü değeri tespit edilmektedir.

5.1.4. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme konusu taşınmazların pazar değerinin tespiti amacıyla Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma Yöntemi) ve Gelir Yaklaşımı kapsamında Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi kullanılmıştır.

Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma Yöntemi), değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede benzer kullanım amacına sahip ofis, ticari ünite ve kurumsal kullanım alanlarına ilişkin güncel satış ve kira emsallerine ulaşılabilmesi nedeniyle uygulanmıştır. Bu yöntem kapsamında emsal taşınmazların konum, büyüklük, kullanım durumu, fiziksel özellikler, ulaşım olanakları, yapı kalitesi ve ticari potansiyelleri dikkate alınarak gerekli düzeltmeler yapılmış ve konu taşınmazların pazar değeri analiz edilmiştir.

Gelir Yaklaşımı (Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi) ise taşınmazların gelir üretme potansiyeline sahip, kurumsal nitelikte ofis ve ticari kullanım fonksiyonlarına sahip olmaları, bölgede yeterli kira verisinin bulunması ve yatırımcıların bu tür gayrimenkulleri ağırlıklı olarak gelir üretme kapasitesine göre değerlendirmeleri nedeniyle kullanılmıştır. Bu kapsamda taşınmazların sürdürülebilir piyasa kira değerleri belirlenmiş, uygun kapitalizasyon oranları dikkate alınarak gelirlerin bugünkü değeri hesaplanmıştır.

Her iki yöntem sonucunda elde edilen bulgular karşılaştırılmış, taşınmazların mevcut kullanım şekli, bölgesel piyasa koşulları, yatırımcı davranışları ve emsal veri güvenilirliği dikkate alınarak analiz sonuçları ile nihai pazar değeri takdir edilmiştir.

5.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi

Pazar Yaklaşımı yöntemi, değerlendirme konusu taşınmazlar ile konum, kullanım, büyüklük ve nitelik açısından benzer özelliklere sahip yakın çevredeki gayrimenkullerin satış ve kira verileri karşılaştırılarak uygulanmıştır.

Bu yöntemde; taşınmazların piyasa koşulları, benzer taşınmazların birim metrekare fiyatları ve mevcut kullanım durumu dikkate alınarak karşılaştırmalı analiz yapılmış ve taşınmazların pazar değeri tespit edilmiştir.

5.2.1. Satılık Ofis Emsalleri

SATILIK OFİS ÖRNEKLERİ					
Emsaller	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum- Telefon	Kapalı Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Satışa Esas Birim Fiyat (TL/m ²)
Emsal 1	* Evliya Çelebi Mahallesi * Rauf Orbay Caddesi Cepheli * Yapı Yaşı: 1(Bir) * Dekorasyonlu * Bulunduğu Kat: 3(Üç) * Kapalı Alanı: 130,00 m ² * Kapalı Otoparkı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (533) 680 43 03	130,00	15.900.000,00	122.307,69
Emsal 2	* Evliya Çelebi Mahallesi * Şinasi Dural Caddesi Cepheli * Yapı Yaşı: 5(Beş) * Dekorasyonlu * Bulunduğu Kat: 3(Üç) * Kapalı Alanı: 352,00 m ² * Açık Otoparkı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (535) 457 37 85	352,00	31.000.000,00	88.068,18
Emsal 3	* İçmeler Mahallesi * Aydınli Yolu Caddesi Cepheli * Yapı Yaşı: 2(İki) * Dekorasyonlu * Bulunduğu Kat: 4(Dört) * Kapalı Alanı: 55,00 m ² * Kapalı Otoparkı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 171 99 11	55,00	5.900.000,00	107.272,73
Emsal 4	* Esenyalı Mahallesi * D-100 Yan Yol Cepheli * Yapı Yaşı: 5(Beş) * Dekorasyonlu * Bulunduğu Kat: 1(Bir) * Kapalı Alanı: 702,00 m ² * Kapalı Otoparkı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (549) 101 60 60	702,00	95.000.000,00	135.327,64

Yukarıdaki tabloda sunulan emsal veriler, aşağıda açıklanan şerefiye unsurları dikkate alınarak gerekli düzeltmelere tabi tutulmuş ve değerlemeye konu taşınmazlar için uyumlaştırılmış m² birim satış değeri takdir edilmiştir.

Alan Düzeltme Oranı	0-500 m ² arası	501-2000 m ² arası	2001-5000 m ² arası	50001-10000 m ² arası	10000 m ² 'den Büyük
	Aşırı Küçük	Çok Küçük	Küçük	Kısmen Küçük	Benzer
	-10%	-8%	-5%	-3%	0%

Cephe Durumu Düzeltme Oranı	Arka Cephe	Sokak Cepheli	Ana Yol Cepheli	Cadde Cepheli	Köşe Cepheli
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	10%	5%	0%	-5%	-10%

Reklam Kabiliyeti Düzeltme Oranı	Reklam Değeri Düşük	Reklam Değeri Sınırlı	Reklam Değeri Yüksek	Reklam Değeri Çok Yüksek	Reklam Değeri Aşırı Yüksek
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	10%	5%	0%	-5%	-10%

Yaya Yoğunluğu Düzeltme Oranı	Yaya Geçiş Bulunmuyor	Çok Seyrek Yaya Geçiş	Sınırlı Yaya Geçiş	Ortalama Yaya Geçiş	Yoğun Yaya Geçiş
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	10%	5%	0%	-5%	-10%

Otopark Durumu Düzeltme Oranı	Otopark Bulunmuyor	Açık Otopark	Açık ve Kapalı Otopark	Tahsisli Otopark	Özel Otopark
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	20%	10%	0%	-10%	-20%

OFİS EMSALLERİ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
Başlıklar		Değerlemeye Konu Taşınmazlar	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İlan Bilgileri	Brüt Alanı (m ²)	-	130,00	352,00	55,00	702,00
	İstenen Satış Fiyatı (TL)	-	15.900.000,00	31.000.000,00	5.900.000,00	95.000.000,00
	İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	-	122.307,69	88.068,18	107.272,73	135.327,64
	Öngörülen Pazarlık Oranı	-	-5%	-3%	-5%	-3%

Taşınmazlara Yönelik Uyumlaştırma Çalışması	Alan Düzeltme Oranı	184.613,16 m ²	Aşırı Küçük	Aşırı Küçük	Aşırı Küçük	Çok Küçük
			-10%	-10%	-10%	-8%
	Cephe Durumu Düzeltme Oranı	Ana Yol Cepheli	İyi	Kötü	Benzer	İyi
			-5%	5%	0%	-5%
	Reklam Kabiliyeti Düzeltme Oranı	Reklam Değeri Yüksek	Benzer	Kötü	Benzer	Çok İyi
			0%	5%	0%	-10%
	Yaya Yoğunluğu Düzeltme Oranı	Sınırlı Yaya Geçiş	İyi	İyi	Benzer	İyi
			-5%	-5%	0%	-5%
	Otopark Durumu Düzeltme Oranı	Açık ve Kapalı Otopark	Benzer	Kötü	Benzer	Benzer
			0%	10%	0%	0%

Düzeltilmiş Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	91.730,77	89.829,55	91.181,82	93.376,07
---	-----------	-----------	-----------	-----------

ORTALAMA SATIŞ BİRİM FİYATI (TL/m²)	91.529,55
---	------------------

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerlendirme konusu taşınmazların birim m² pazar değeri **91.529,55,-TL/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.2.2. Kiralık Ofis Emsalleri

KİRALIK OFİS ÖRNEKLERİ					
Emsaller	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum- Telefon	Kapalı Alanı (m²)	Kira Fiyatı (TL/Ay)	Birim Fiyat (TL/m²/Ay)
Emsal 1	* İstasyon Mahallesi * D-100 Yan Yol Cepheli * Yapı Yaşı: 5(Beş) * Dekorasyonlu * Bulunduğu Kat: 6(Altı) * Kapalı Alanı: 111,00 m ² * Kapalı Otoparkı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (554) 819 41 31	111,00	60.000,00	540,54
Emsal 2	* Evliya Çelebi Mahallesi * Hatboyu Caddesi Cepheli * Yapı Yaşı: 5(Beş) * Dekorasyonlu * Bulunduğu Kat: 3(Üç) * Kapalı Alanı: 156,00 m ² * Açık Otoparkı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 430 62 39	156,00	80.000,00	512,82
Emsal 3	* Evliya Çelebi Mahallesi * Genç Osman Caddesi Cepheli * Yapı Yaşı: 10(On) * Dekorasyonlu * Bulunduğu Kat: 3(Üç) * Kapalı Alanı: 55,00 m ² * Kapalı Otoparkı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (534) 222 32 50	55,00	30.000,00	545,45
Emsal 4	* İçmeler Mahallesi * Aydınli Yolu Caddesi Cepheli * Yapı Yaşı: 2(İki) * Dekorasyonlu * Bulunduğu Kat: 10(On) * Kapalı Alanı: 150,00 m ² * Kapalı Otoparkı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (537) 258 13 70	150,00	75.000,00	500,00

Yukarıdaki tabloda sunulan emsal veriler, aşağıda açıklanan şerefiye unsurları dikkate alınarak gerekli düzeltmelere tabi tutulmuş ve değerlemeye konu taşınmazlar için uyumlaştırılmış m² birim satış değeri takdir edilmiştir.

Alan Düzeltme Oranı	0-500 m ² arası	501-2000 m ² arası	2001-5000 m ² arası	50001-10000 m ² arası	10000 m ² 'den Büyük
	Aşırı Küçük	Çok Küçük	Küçük	Kısmen Küçük	Benzer
	-10%	-8%	-5%	-3%	0%
Cephe Durumu Düzeltme Oranı	Arka Cephe	Sokak Cepheli	Ana Yol Cepheli	Cadde Cepheli	Köşe Cepheli
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	10%	5%	0%	-5%	-10%
Reklam Kabiliyeti Düzeltme Oranı	Reklam Değeri Düşük	Reklam Değeri Sınırlı	Reklam Değeri Yüksek	Reklam Değeri Çok Yüksek	Reklam Değeri Aşırı Yüksek
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	10%	5%	0%	-5%	-10%
Yaya Yoğunluğu Düzeltme Oranı	Yaya Geçişi Bulunmuyor	Çok Seyrek Yaya Geçişi	Sınırlı Yaya Geçişi	Ortalama Yaya Geçişi	Yoğun Yaya Geçişi
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	10%	5%	0%	-5%	-10%
Otopark Durumu Düzeltme Oranı	Otopark Bulunmuyor	Açık Otopark	Açık ve Kapalı Otopark	Tahsisli Otopark	Özel Otopark
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	20%	10%	0%	-10%	-20%

OFİS EMSALLERİ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
Başlıklar		Değerlemeye Konu Taşınmazlar	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İlan Bilgileri	Brüt Alanı (m ²)	-	111,00	156,00	55,00	150,00
	İstenen Kira Fiyatı (TL/Ay)	-	60.000,00	80.000,00	30.000,00	75.000,00
	İstenen Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /Ay)	-	540,54	512,82	545,45	500,00
	Ongörülen Pazarlık Oranı	-	-7%	-12%	-7%	-10%
Taşınmazlara Yönelik Uyumlaştırma Çalışması	Alan Düzeltme Oranı	184.613,16 m ²	Aşırı Küçük -10%	Aşırı Küçük -10%	Aşırı Küçük -10%	Aşırı Küçük -10%
	Cephe Durumu Düzeltme Oranı	Ana Yol Cepheli	Çok İyi -10%	Çok İyi -10%	Çok İyi -10%	İyi -5%
	Reklam Kabiliyeti Düzeltme Oranı	Reklam Değeri Yüksek	İyi -5%	İyi -5%	İyi -5%	İyi -5%
	Yaya Yoğunluğu Düzeltme Oranı	Sınırlı Yaya Geçişi	İyi -5%	İyi -5%	İyi -5%	Benzer 0%
	Otopark Durumu Düzeltme Oranı	Açık ve Kapalı Otopark	Benzer 0%	Kötü 10%	Benzer 0%	Benzer 0%
	Düzeltilmiş Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /Ay)		340,54	348,72	343,64	350,00

ORTALAMA KİRA BİRİM FİYATI (TL/m²)**345,72**

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerlendirme konusu taşınmazların birim m² kira değeri **345,72,- TL/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.2.3. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Pazar Yaklaşımı kapsamında, değerlendirme konusu taşınmazlarla ile aynı veya benzer kullanım fonksiyonuna sahip, yakın çevrede yer alan ve güncel piyasa koşullarını yansıttığı değerlendirilen satış ve kira emsalleri incelenmiştir. Elde edilen emsaller; konum, ulaşılabilirlik, yapı kalitesi, kullanım amacı, büyüklük, fiziksel özellikler, kiralanabilirlik durumu ve ticari potansiyel gibi kriterler çerçevesinde analiz edilerek gerekli düzeltmelere tabi tutulmuştur.

Değerleme konusu taşınmazların kurumsal kullanım niteliği, tek kullanıcı tarafından uzun süreli olarak kullanılması ve tamamının kira sözleşmesi kapsamında kiralanmış olması dikkate alınmıştır. Bu doğrultuda, taşınmazların toplam kapalı kullanım alanı esas alınarak bölgedeki benzer nitelikteki ticari gayrimenkullerden elde edilen veriler doğrultusunda paçal birim değer belirlenmiş ve nihai değer takdiri bu birim değer üzerinden gerçekleştirilmiştir.

Yapılan analizler sonucunda, pazar yaklaşımı ile ulaşılan değer taşınmazların mevcut kullanım durumu, fiziksel özellikleri ve bölgesel piyasa koşulları ile uyumlu olduğu kanaatine varılmıştır.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM SATIŞ DEĞERİ

TUZLA TEKNOLOJİ VE OPERASYON MERKEZİ (TUTOM)	Toplam Alan (m ²)
	184.653,16
	Birim Pazar Değeri (TL/m ²)
	91.529,55
	Toplam Pazar Değeri (TL)
	16.901.200.000

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmazlara toplam (K.D.V hariç) **16.901.200.00-TL** pazar değeri takdir edilmiştir.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM KIRA DEĞERİ

TUZLA TEKNOLOJİ VE OPERASYON MERKEZİ (TUTOM)	Toplam Alan (m²)
	184.653,16
	Birim Kira Değeri (TL/Ay/m²)
	345,00
	Toplam Kira Değeri (TL/Ay)
	63.705.000

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmazlara toplam (K.D.V hariç) **63.705.000-TL** kira değeri takdir edilmiştir.

5.3. Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi; taşınmazların kira geliri üzerinden değerinin belirlendiği bir yöntemdir. Bu yöntemde temel olarak, taşınmazların yıllık net geliri dikkate alınır ve bu gelir belirli bir oran ile değere dönüştürülür.

Hesaplama öncelikle taşınmazların yıllık kira geliri belirlenir, bu gelirden boşluk kayıpları ve işletme giderleri düşülerek net işletme geliri elde edilir. Elde edilen bu net gelir, piyasa koşullarına göre belirlenen kapitalizasyon oranına bölünerek taşınmazların değeri hesaplanır.

Kapitalizasyon oranı; taşınmazların bulunduğu bölge, kullanım türü, risk durumu ve piyasa beklentilerine göre belirlenmekte olup, yatırımcıların beklediği getiri oranını ifade etmektedir.

Bu yöntem ile ulaşılan değer, taşınmazların gelir üretme kapasitesine dayalı olup özellikle kira getirisi olan ticari gayrimenkuller için güvenilir bir gösterge niteliğindedir.

5.3.1. Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi kapsamında, değerlendirme konusu taşınmazların mevcut ve sürdürülebilir piyasa kira gelirleri esas alınmıştır. Bölgede gerçekleştirilen piyasa araştırmaları, emsal kira analizleri ve yatırımcı beklentileri doğrultusunda, benzer nitelikteki kurumsal ofis ve ticari kullanımlı gayrimenkullerin geri dönüş (amortisman) sürelerinin genel olarak **20-22 yıl** aralığında olduğu tespit edilmiştir.

Yapılan analizler sonucunda, taşınmazların bulunduğu lokasyonun özellikleri, mevcut kiracılık yapısı, kira sözleşmesinin niteliği, gelir sürekliliği, piyasa koşulları ve yatırım riskleri birlikte değerlendirilmiş; değerlendirme çalışmasında **%4,50** kapitalizasyon oranının kullanılmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların tamamının tek bir kurumsal kullanıcı tarafından kullanılması ve kira sözleşmesi kapsamında gelir üretmesi nedeniyle, yıllık potansiyel kira geliri esas alınarak gelir kapitalizasyonu analizi gerçekleştirilmiştir. Hesaplanan yıllık net kira gelirinin belirlenen kapitalizasyon oranına bölünmesi suretiyle taşınmazların gelir yaklaşımına göre pazar değeri hesaplanmıştır.

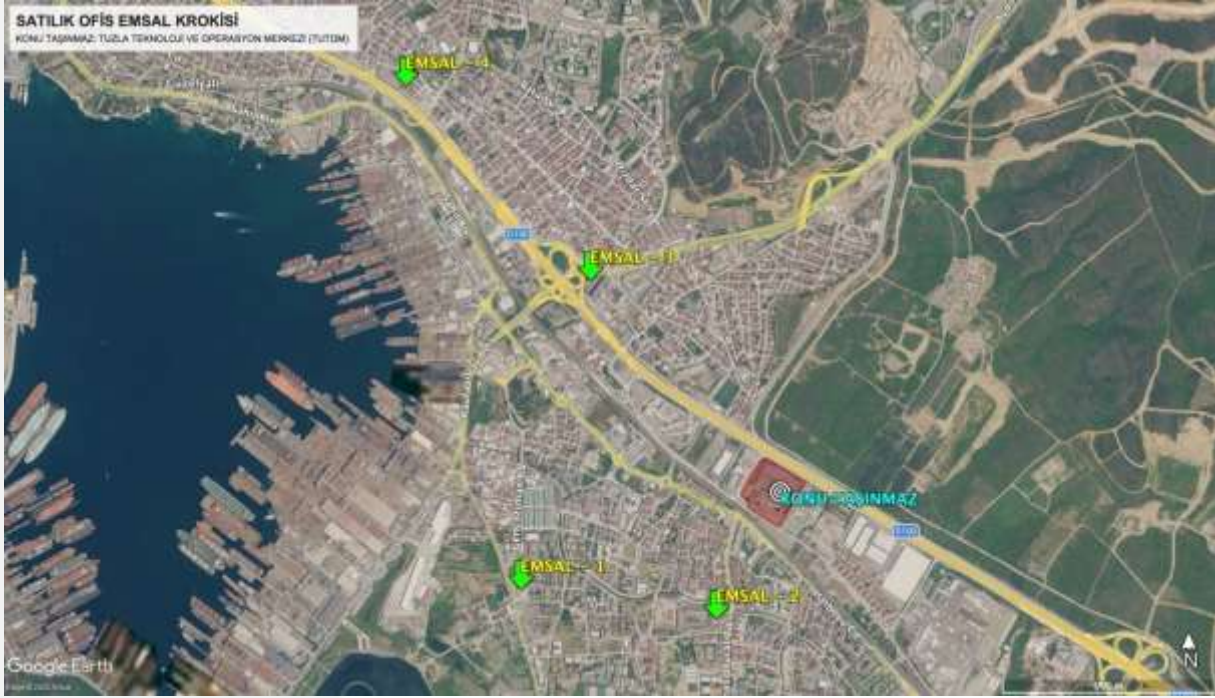
Yapılan hesaplamalar sonucunda ulaşılan değer, taşınmazların mevcut kullanım şekli, kira geliri üretme kapasitesi ve bölgesel piyasa dinamikleri ile uyumlu olduğu değerlendirilmiştir.

DİREKT GELİR KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLAR DEĞERİ

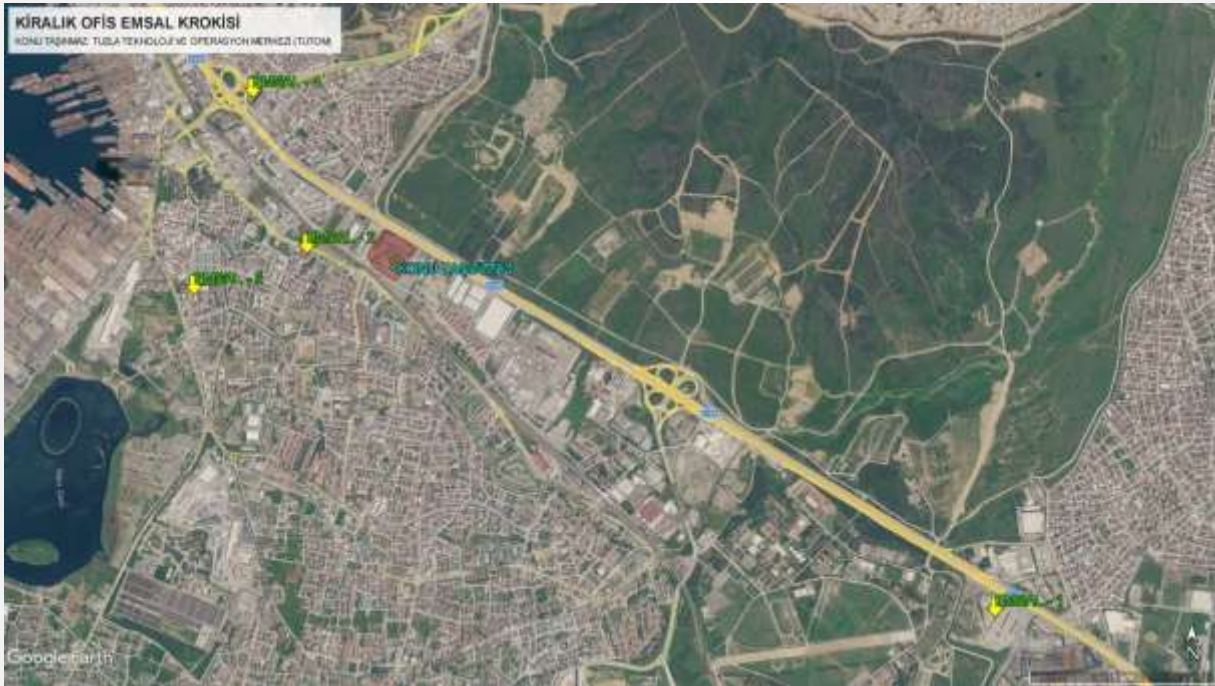
TUZLA TEKNOLOJİ VE OPERASYON MERKEZİ (TUTOM)	Toplam Alanı (m²)	Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	Yıllık Kira Değeri (TL/Yıl)	Kapitalizasyon Oranı (%)	Pazar Değeri (TL)
	184.653	63.705.000,00	764.460.000,00	4,5%	16.988.000.000

Gelir yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmazlara toplam (K.D.V hariç) **16.988.000.00-TL** pazar değeri takdir edilmiştir.

5.3.2. Emsal Krokisi



***Satılık Ofis Emsal Krokisi**



***Kiralık Ofis Emsal Krokisi**

5.4. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmazlar için toplam 63.705.000,00-TL/Ay kira değerleri takdir edilmiştir.

5.5. Hâsılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Mevcutta hazırlanan rapor; hasılat paylaşımı veya kat karşılığı modeline göre proje geliştirme niteliğinde olmayıp, yapı kullanma izin belgesi alınmış, "İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetinde bulunan ana taşınmazların değerlemesidir. Bu nedenle taşınmazların konumlandığı parsel için hasılat paylaşımı veya kat karşılığı pay oranları tespit edilmemiştir.

5.6. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Mevcutta hazırlanan rapor; proje geliştirme niteliğinde olmayıp, kat mülkiyeti niteliğindeki taşınmazların değerlemesidir. Bu nedenle boş arazi ve proje değerleri tespiti yapılmamıştır.

5.7. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Mevcutta hazırlanan rapor; proje geliştirme niteliğinde olmayıp, kat mülkiyeti niteliğindeki taşınmazların değerlemesidir. Bu nedenle boş arazi ve proje değerleri tespiti yapılmamıştır.

5.8. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımı en etkin ve verimli kullanımıdır. Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme tarihi itibarıyla tanımlanmış bulunan en yüksek bugünkü değer rakamını destekleyici makul ve muhtemel kullanımdır. Bir başka ifade ile; makul, muhtemel ve yasal olan alternatif kullanım şekilleri arasından, yapılması teknik ve finansal olarak mümkün olup en yüksek değerine ulaştıran kullanımdır. Değerleme konusu taşınmazların hukuksal ve fiziksel şartları ile birlikte değerlendirildiğinde en verimli ve en iyi kullanımında olduğu düşünülmektedir.

5.9. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar, aynı proje içerisinde yer alan ve fonksiyonel olarak birbirini tamamlayan ofis, eğitim, anaokulu ve konaklama birimlerinden oluşmaktadır. Taşınmazların mevcut kullanım şekli, mülkiyet yapısı ve işletme organizasyonu incelendiğinde, bağımsız bölümlerin ekonomik açıdan tek bir bütün olarak değerlendirildiği ve kullanım kararlarının bütünsel bir yapı arz ettiği tespit edilmiştir.

Bu kapsamda, taşınmazların müşterek alanları ile bağımsız bölümleri arasında değer üzerinde önemli bir farklılaşma yaratacak nitelikte bir ayrışma bulunmadığı, müşterek alanların bağımsız bölümlerin kullanımına hizmet eden tamamlayıcı unsurlar olduğu değerlendirilmiştir. Bu nedenle değerlendirme çalışmasında bağımsız bölümler ayrı ayrı analiz edilmekle birlikte, nihai değer takdirinde taşınmazlar bir bütün olarak ele alınmış ve toplam ekonomik fayda esas alınmıştır.

Yapılan inceleme ve analizler sonucunda, müşterek alanlar ile bölünmüş kısımların ayrı ayrı değerlendirilmesinin nihai değeri önemli ölçüde değiştirmeyeceği kanaatine varılmış olup, değer takdiri taşınmazların bütünsel kullanım yapısı ve ekonomik birliği dikkate alınarak gerçekleştirilmiştir.

BÖLÜM 6

ANALİZ
SONUÇLARININ
DEĞERLENDİRİMESİ
VE SONUÇ

6.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması

Bu değerlendirme çalışmasında “Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi” ve “Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi” kullanılmıştır. Her iki yöntemden elde edilen değerler uyumlaştırılarak taşınmazların nihai değeri aşağıdaki tabloda verilmiştir. Her iki yöntemin de eşit ağırlıkta olduğu düşünülmüş ve ortalamaları alınmıştır.

NİHAİ UYUMLAŞTIRILMIŞ DEĞERİ	
TUZLA TEKNOLOJİ VE OPERASYON MERKEZİ (TUTOM)	PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN SATIŞ DEĞERİ
	16.901.200.000,00
	DİREKT GELİR KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLAR DEĞERİ
	16.988.000.000,00
	UYUMLAŞTIRILMIŞ DEĞERİ
	16.944.600.000,00

Taşınmazların uyumlaştırılmış toplam (K.D.V hariç) **16.944.600.00-TL** değer takdir edilmiştir.

6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

6.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazların mimari projesi onanmış, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tamdır.

6.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerinin Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların devrini sınırlayan bir durum bulunmamaktadır.

6.5. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Daire Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar arsa veya arazi niteliğinde olmayıp, üzerinde yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri bulunan, fiilen kullanılan ve kat mülkiyeti tesis edilmiş bağımsız bölümlerden oluşmaktadır. Bu nedenle Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında arsa ve arazilere yönelik olarak talep edilen bu değerlendirme, rapora konu taşınmazlar açısından uygulanabilir nitelikte değildir.

Bununla birlikte, taşınmazların bulunduğu parsel üzerinde proje geliştirme süreci tamamlanmış olup, yapıların inşa edilerek kullanıma açıldığı ve değerlendirme tarihi itibarıyla ofis, eğitim, anaokulu ve konaklama amaçları doğrultusunda aktif olarak kullanıldığı tespit edilmiştir.

6.6. Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar için herhangi bir üst hakkı, devre mülk hakkı bulunmamaktadır.

6.7. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar III.48-1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği” doğrultusunda incelenmiş olup;

- 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 değerlendirme konusu 7301 ada 1 parsel “BİNA” nitelikli olarak GYO portföyünde bulundurulmasında bir sakınca olmayacağı,
- Tebliğin “Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar” başlıklı 22. Maddesinin b) bendinde belirtildiği üzere “(Değişik: RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazların mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu’nun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.” Denilmekte olup, konu taşınmazların yasal belgelerinin olduğu anlaşıldığı üzere GYO portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı,
- Maddenin c) bendinde belirtildiği üzere “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.” İbaresini yer almakta olup taşınmazların tapu kayıtlarında herhangi bir değeri ve devri engelleyen herhangi bir kayıt bulunmadığından GYO portföyünde bulundurulmasında bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

BÖLÜM 7

SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu gayrimenkul; mülkiyeti İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait, İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi'nde kain 7301 ada 1 parsel üzerinde yer alan, tapuda "A Bloкта Okul, D Bloкта Konaklaması Olan 4 Blok Betonarme Ofis, İş Yeri ve Arsası" vasfıyla kayıtlı taşınmazlardır.

İşbu değerleme çalışmasında, taşınmazların pazar değerinin tespiti amacıyla Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma Yöntemi) ile Gelir Yaklaşımı kapsamında Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi kullanılmıştır. Yapılan analizlerde bölgedeki güncel satış ve kira emsalleri incelenmiş, taşınmazların mevcut kullanım durumu, fiziksel ve teknik özellikleri, gelir üretme kapasitesi, lokasyonu, erişilebilirliği ve piyasa koşulları dikkate alınmıştır.

Taşınmazların kurumsal kullanıma uygun nitelikte olması, tamamının tek kullanıcı tarafından uzun süreli kira sözleşmesi kapsamında kullanılması ve istikrarlı kira geliri üretmesi nedeniyle gelir yaklaşımına özel önem verilmiş; ayrıca bölgede yeterli ve güvenilir emsal verisine ulaşılabilmesi sebebiyle pazar yaklaşımı ile elde edilen sonuçlar da değerlendirilmiştir. Her iki yöntemden elde edilen bulgular uzlaştırılarak nihai değer takdirine ulaşılmıştır.

Yapılan incelemelerde taşınmazlara ilişkin yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerinin mevcut olduğu, taşınmazların tapu kayıtları ile fiili kullanım durumunun uyumlu olduğu ve yasal gerekliliklerin yerine getirildiği tespit edilmiştir. Ayrıca taşınmazların bulunduğu lokasyon, yapı kalitesi, fonksiyonel kullanım özellikleri, kurumsal kiracı yapısı ve gelir üretme potansiyeli dikkate alındığında, ticari gayrimenkul piyasasında tercih edilebilir nitelikte olduğu değerlendirilmiştir.

Sonuç olarak; değerleme tarihi itibarıyla mevcut piyasa koşulları, hukuki durum, fiziki özellikler, kullanım şekli ve ekonomik veriler dikkate alınarak takdir edilen değer taşınmazların pazar değerini yansıttığı kanaat ve görüşüne varılmıştır.

7.2. Nihai Değer Takdiri

Yukarıda açıklanan tüm hususlar doğrultusunda taşınmazların takdir edilen pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Ada / Parsel	KDV Hariç Toplam Pazar Değeri (TL)
	16.944.600.000,00
TUZLA TEKNOLOJİ VE OPERASYON MERKEZİ (TUTOM)	On Dokuz Milyar Dokuz Yüz Kırk Dört Milyon Altı Yüz Bin Türk Lirası
	KDV Dahil Toplam Pazar Değeri (TL)
	20.333.520.000,00
	Yirmi Milyar Üç Yüz Otuz Üç Milyon Beş Yüz Yirmi Bin Türk Lirası

Selçuk AVLAR
 Şehir Plancısı
 Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
 SPK Lisans No:407552

Ahmet MERMERKAYA
 İnşaat Mühendisi
 Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
 SPK Lisans No: 403892

Yılmaz KÜRKÇÜ
 Harita Mühendisi
 Sorumlu Değerleme Uzmanı
 SPK Lisans No: 400572

7.3. Beyan

- Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

7.4. Ekler

- ✓ Taşınmazlara ait resimler ve diğer ekler (Proje, ruhsat, iskan vb.)
- ✓ Tapu Senetleri
- ✓ Takyidat Belgeleri
- ✓ Değerleme uzmanlarının lisans örnekleri ve tecrübe belgeleri