

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

İŞ GYO



**İstanbul İli,
Tuzla İlçesi,
Merkez Mahallesi,
7301 ada 2 parsel
TUZLA MEYDAN ÇARŞI
39 ADET DÜKKAN**

İŞGYO-2026-1

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 Gayrimenkulün Tanımı	10
3.3. Tapu Kayıtları	11
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	13
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	13
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.....	14
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 Gerekliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	14
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	24
4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	24

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	24
5. Güncel Değerleme Teknikleri	26
5.1.1. Maliyet Yöntemi	26
5.1.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi	26
5.1.3. Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi	27
5.1.4. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri	27
5.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi	28
5.2.1. Satılık Ofis Emsalleri	28
5.2.2. Kiralık Dükkan Emsalleri	30
5.2.3. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Şerefiyeli Sonuç	31
5.3. Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi	33
5.3.1. Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç	33
5.3.2. Emsal Krokisi	34
5.4. Takdir Edilen Kira Değerleri	35
5.5. Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları ..	35
5.6. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	35
5.7. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	35
5.8. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	35
5.9. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	35
6.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	37
6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	37
6.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	37
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	37
6.5. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Daire Bilgi	37
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	38
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	38
7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	40
7.2. Nihai Değer Takdiri	40
7.3. Beyan	41
7.4. Ekler	41

1.2. Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri

Değerleme Tarihi	25.06.2026
Rapor Tarihi	30.06.2026
Rapor No	İŞGYO-2026-1
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 2 parselde yer alan; "3 Blok Betonarme Ofis, İşyeri ve Arsası" nitelikli ana taşınmazda bulunan A ve B blokta farklı nitelikli 39 adet Bağımsız Bölüm
Kullanılan Değerleme Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı
Pazar Değeri (KDV Hariç)	356.400.000,00-TL (Üç Yüz Elli Altı Milyon Dört Yüz Bin Türk Lirası)
Pazar Değeri (KDV Dahil)	427.680.000,00-TL (Dört Yüz Yirmi Yedi Milyon Altı Yüz Seksen Bin Türk Lirası)
Toplam Aylık Kira Değeri (KDV ve Vergiler Hariç)	1.615.000,00 TL/Ay (Bir Milyon Altı Yüz On 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlendirme raporu; raporda detayları verilen taşınmazların güncel pazar değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, müşteri tarafından getirilen sınırlama bulunmamaktadır.

2.4. İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu; İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 7301 ada 2 parselde yer alan; “3 Blok Betonarme Ofis, İşyeri ve Arsası” nitelikli ana taşınmazda bulunan A ve B blokta farklı nitelikli 39 adet Bağımsız Bölümün günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden pazar değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme 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 Karayolu üzerinde Ankara istikametine doğru ilerlerken Darıca mevkiinde yan yola geçilmesi suretiyle sağlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı site, D100 Karayolu yan yolu üzerinde sağ kolda konumlanmaktadır.

Bölgeye ulaşım; özel araçlar ile kolaylıkla sağlanabilmekte olup, ana arterler üzerinden geçen toplu taşıma araçları sayesinde toplu ulaşım imkânları da yeterli düzeydedir. Taşınmazların bulunduğu çevre, ağırlıklı olarak konut ve ticaret fonksiyonlarının bir arada bulunduğu, yapılaşmasını büyük ölçüde tamamlamış ve gelişimini sürdüren bir yerleşim bölgesidir.

Bölge, sosyal ve teknik altyapı olanakları bakımından yeterli seviyede olup elektrik, su, kanalizasyon, doğalgaz, telekomünikasyon ve ulaşım gibi belediye hizmetlerinden tam olarak faydalanmaktadır. Yakın çevresinde Tuzla Devlet Hastanesi, Tuzla Stadyumu, Tuzla Belediye Başkanlığı ve çeşitli ticari işletmeler yer almakta olup, bu durum taşınmazların konumsal avantajını desteklemektedir.



3.2. Ana Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Tuzla Meydan Projesi, ofis alanları, çarşı alanı ve ticari ünitelerden oluşan karma kullanımlı bir proje niteliğindedir. Proje kapsamında A, B ve D bloklar ile ortak kullanım alanları yer almakta olup, bloklar kuzeyde D-100 Karayolu, güneydoğuda Nurhayat Sokak ve güneybatıda Piri Reis Caddesi ile çevrilidir. Projeye yaya erişimi Piri Reis Caddesi ve D-100 Karayolu yan yolu üzerinden sağlanırken, araç girişi ve çıkışları Nurhayat Sokak üzerinden gerçekleştirilmektedir. Tuzla Meydan Projesi bünyesinde A Bloкта 40 adet, B Bloкта 15 adet ve D Bloкта 5 adet olmak üzere toplam 60 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Projenin toplam kapalı alanı, **19,21 m²** büyüklüğündeki güvenlik kulübeleri dâhil yaklaşık **93.258,78 m²** olup, A Blok **39.709,87 m²**, B Blok **27.078,75 m²** ve D Blok **26.450,95 m²** kapalı alana sahiptir. Proje bünyesinde ayrıca 3 adet güvenlik kulübesi yer almaktadır.

A Bloкта 4. ve 3. bodrum katlar ortak alanlardan, 2. bodrum kat ortak alanlar ve ofis alanlarından, 1. bodrum kat ise 21 adet dükkân, 5 adet restoran, 1 adet kafe ile ofis alanlarından oluşmaktadır. Zemin katta 1 adet yemekhane, 2 adet dükkân ve 5 adet restoran yer almakta olup, 1., 2. ve 3. normal katlar ofis alanı olarak kullanılmaktadır. Çatı katı ise ortak kullanım alanlarına ayrılmıştır. B Bloкта 4., 3. ve 2. bodrum katlar ortak alan olarak düzenlenmiş olup, 1. bodrum katta ortak alanlar, kafe ve ofis alanları bulunmaktadır. Zemin kat ile 1., 2. ve 3. normal katlarda ofis alanları ve ortak kullanım alanları yer almakta, çatı katı ise ortak alan olarak kullanılmaktadır. D Bloкта ise 4., 3. ve 2. bodrum katlar ortak alanlardan oluşmakta, 1. bodrum katta ortak alanlar, kafe ve ofis alanları bulunmakta, zemin kat ile 1. ve 2. normal katlarda ofis alanları ve ortak kullanım alanları yer almakta olup çatı katı ortak kullanım alanı niteliğindedir.

Mahallinde yapılan incelemelerde yapıların dış cephelerinin kısmen granit seramik kaplama, kısmen ise cam giydirme cephe sistemi ile teşkil edildiği görülmüştür. Galeri boşluklarında yer alan korkuluklar krom malzemeden imal edilmiş olup pencere doğramaları alüminyum profildir. Blok girişlerinde güvenlik hizmeti bulunmakta, bloklarda asansör ve yürüyen merdiven sistemleri yer almakta, bloklar arasında iç bağlantılar sağlanabilmekte ve bodrum katlarda kapalı otopark alanları bulunmaktadır. Merdiven basamakları mermer kaplama olup korkuluklar alüminyum doğrama ve cam kombinasyonundan oluşmaktadır. Ortak alan ve sirkülasyon alanlarının genel olarak bakımlı ve kullanılabilir durumda olduğu gözlemlenmiştir.

Bloklarda zemin kaplamaları ağırlıklı olarak mermer malzemeden oluşturulmuş, dış cephelerde cam giydirme sistemi kullanılmıştır. Ana giriş kapıları otomatik açılır cam kapı niteliğinde olup iç mekân kapıları cam ve panel kapı olarak imal edilmiştir. Proje bünyesinde peyzaj düzenlemeleri tamamlanmış açık oturma ve dinlenme alanları bulunmakta olup, 7301 ada 1 parsel üzerinde yer alan yapılarla birlikte ortak kullanıma hizmet eden kafe ve çeşitli ticari birimlerden oluşan çarşı alanı mevcuttur. Yapılan incelemelerde projenin genel bakım seviyesinin iyi olduğu, kullanım amacına uygun şekilde işletildiği ve fiziksel durumunun bulunduğu bölge standartlarının üzerinde olduğu kanaatine varılmıştır.

Blok	Kat Dağılımı	Alan (m ²)	Kullanım Detayı
A	4. Bodrum	6.690,15	Ortak Alanlar
	3. Bodrum	6.382,52	Ortak Alanlar
	2. Bodrum	6.693,00	Ortak Alanlar ve Ofis
	1. Bodrum	6.571,05	21 Dükkan, 5 Restoran, 1 Kafe, 1 Ofis
	Zemin	3.337,45	1 Yemekhane, 2 Dükkan, 5 Restoran
	1. Kat	2.520,16	1 Ofis
	2. Kat	2.520,16	1 Ofis
	3. Kat	2.520,16	1 Ofis
	Çatı Katı	2.475,22	Ortak Alan
A BLOK TOPLAM ALAN (m²)		39.709,87	

Blok	Kat Dağılımı	Alan (m ²)	Kullanım Detayı
B	4. Bodrum	4.279,64	Ortak Alanlar
	3. Bodrum	4.038,91	Ortak Alanlar
	2. Bodrum	4.279,64	Ortak Alanlar
	1. Bodrum	2.185,68	Ortak Alan, Kafe, Ofis
	Zemin	2.190,88	Ofis Alanları ve Ortak Alanlar
	1. Kat	2.536,08	Ofis Alanları ve Ortak Alanlar
	2. Kat	2.536,08	Ofis Alanları ve Ortak Alanlar
	3. Kat	2.536,08	Ofis Alanları ve Ortak Alanlar
	Çatı Katı	2.495,76	Ortak Alanlar
B BLOK TOPLAM ALAN (m²)		27.078,75	

Blok	Kat Dağılımı	Alan (m ²)	Kullanım Detayı
D	4. Bodrum	5.460,92	Ortak Alanlar
	3. Bodrum	5.063,14	Ortak Alanlar
	2. Bodrum	5.500,43	Ortak Alanlar
	1. Bodrum	2.376,08	Ortak Alan, Kafe, Ofis
	Zemin	2.024,87	Ofis Alanları ve Ortak Alanlar
	1. Kat	2.024,87	Ofis Alanları ve Ortak Alanlar
	2. Kat	2.024,87	Ofis Alanları ve Ortak Alanlar
	Çatı	1.975,77	Ofis Alanları ve Ortak Alanlar
D BLOK TOPLAM ALAN (m²)		26.450,95	

Blok	Kat Dağılımı	Toplam Kat Sayısı	Bağımsız Bölüm Sayısı
A	4 Bodrum + Zemin + 3 Normal	8	40
B	4 Bodrum + Zemin + 3 Normal	8	15
D	4 Bodrum + Zemin + 2 Normal	7	5

3.3. 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	3 Blok Betonarme Ofis, İşyeri Ve Arsası	Sahife No	TABLO 1
Pafta	-	Edinme Tarihi	16.12.2016
Ada	7301	Edinme Yevmiye No	23146
Parsel	2	Zemin Tipi	KAT MÜLKİYETİ
Yüzölçümü	21.305,29 m ²		
Malik	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	Hisse Pay	1
		Hisse Payda	1

Tablo1:

No	Blok	B.B No	KAT	B.B NİTELİK	ARSA PAY/PAYDA	CİLT NO	SAYFA NO	TAŞINMAZ ID
1	A	1	1. BODRUM	Dükkan	49527/2130529	285	28208	94895962
2	A	2	1. BODRUM	Dükkan	2138/2130529	285	28209	94895963
3	A	3	1. BODRUM	Dükkan	2138/2130529	285	28210	94895964
4	A	4	1. BODRUM	Dükkan	6385/2130529	285	28211	94895965
5	A	5	1. BODRUM	Dükkan	6385/2130529	285	28212	94895966
6	A	6	1. BODRUM	Dükkan	6385/2130529	285	28213	94895967
7	A	7	1. BODRUM	Dükkan	6802/2130529	285	28214	94895968
8	A	8	1. BODRUM	Dükkan	3591/2130529	285	28215	94895969
9	A	9	1. BODRUM	Dükkan	3122/2130529	285	28216	94895970
10	A	10	1. BODRUM	Dükkan	812/2130529	285	28217	94895971
11	A	11	1. BODRUM	Dükkan	401/2130529	285	28218	94895972
12	A	12	1. BODRUM	Dükkan	967/2130529	285	28219	94895973
13	A	13	1. BODRUM	Dükkan	967/2130529	285	28220	94895974
14	A	14	1. BODRUM	Dükkan	967/2130529	285	28221	94895975
15	A	15	1. BODRUM	Dükkan	10673/2130529	285	28222	94895976
16	A	16	1. BODRUM	Restoran - Kafeterya	17892/2130529	285	28223	94895977
17	A	17	1. BODRUM	Restoran - Kafeterya	15196/2130529	285	28224	94895978
18	A	18	1. BODRUM	Restoran - Kafeterya	15196/2130529	285	28225	94895979
19	A	19	1. BODRUM	Restoran - Kafeterya	16359/2130529	285	28226	94895980
20	A	20	1. BODRUM	Restoran - Kafeterya	11291/2130529	285	28227	94895981
21	A	21	1. BODRUM	Dükkan	6413/2130529	285	28228	94895982
22	A	22	1. BODRUM	Dükkan	2005/2130529	285	28229	94895983
23	A	23	1. BODRUM	Dükkan	1515/2130529	285	28230	94895984
24	A	24	1. BODRUM	Dükkan	1515/2130529	285	28231	94895985
25	A	25	1. BODRUM	Dükkan	1158/2130529	285	28232	94895986
26	A	26	1. BODRUM	Dükkan	1158/2130529	285	28233	94895987
27	A	29	ZEMİN	Restoran - Kafeterya	11400/2130529	285	28236	94895990
28	A	30	ZEMİN	Restoran - Kafeterya	9935/2130529	285	28237	94895991
29	A	31	ZEMİN	Restoran - Kafeterya	4492/2130529	285	28238	94895992
30	A	32	ZEMİN	Restoran - Kafeterya	5342/2130529	285	28239	94895993
31	A	33	ZEMİN	Restoran - Kafeterya	7648/2130529	285	28240	94895994
32	A	34	ZEMİN	Dükkan	10940/2130529	285	28241	94895995
33	A	35	1. BODRUM	Dükkan	34381/2130529	285	28242	94895996
34	A	40	2. BODRUM	Oto Yıkama Alanı	7545/2130529	285	28247	94896001
35	B	1	1. BODRUM	Restoran - Kafeterya	22760/2130529	285	28248	94896002
36	B	2	1. BODRUM	Restoran - Kafeterya	11898/2130529	285	28249	94896003
37	B	3	1. BODRUM	Restoran - Kafeterya	11898/2130529	285	28250	94896004
38	B	4	1. BODRUM	Restoran - Kafeterya	15336/2130529	285	28251	94896005
39	B	5	1. BODRUM	Dükkan	3141/44428	285	28252	94896006

3.3.1. Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazlara ait 13.05.2026 tarihinde alınan tapu kayıt belgelerine göre;

Tüm taşınmazlar için müştereken;

Beyanlar Hanesinde:

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

Şerhler Hanesinde:

-Herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

-Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

-Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.

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

Konu taşınmazların ilgili evraklarına yapılan incelemeye göre dosyasında bulunan belgeler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

RUHSAT BİLGİLERİ											
Sıra No	Blok	Ruhsat Türü	Tarih	Sayı	Kullanım Amacı	BB Sayısı	Alan	Ortak Alan	Toplam Alan	Kat Sayısı	Yapı Sınıfı
1	A	Yeni Yapı	16.03.2012	172/12	Ofis(İşyeri) Binası	59	11.622,52	27.927,62	39.550,14	8	4B
2	B	Yeni Yapı	16.03.2012	173/12	Alışveriş Merkezlerindeki Restoranlar	57	8.378,00	21.811,81	30.189,81	8	4B
3	Otel	Yeni Yapı	16.03.2012	174/12	Alışveriş Merkezlerindeki Restoranlar	30	23.728,29	0,00	23.728,29	8	5B
4	Güvenlik	Yeni Yapı	16.03.2012	175/12	Alışveriş Merkezlerindeki Restoranlar	14	16,74	0,00	16,74	8	3A
5	A	İsim Değişikliği	21.04.2014	365/14	Mağaza	13	11.622,52	27.927,62	39.550,14	8	4B
6	B	İsim Değişikliği	22.04.2014	366/14	Ofis(İşyeri) Binası	1	8.378,00	21.811,81	30.189,81	8	4B
7	Otel	İsim Değişikliği	23.04.2014	367/14	Ofis(İşyeri) Binası	1	23.728,29	0,00	23.728,29	8	5B
8	Güvenlik	İsim Değişikliği	24.04.2014	368/14	Ofis(İşyeri) Binası	60	16,74	0,00	16,74	8	3A
9	A	Tadilat	28.09.2015	578/15	Ofis(İşyeri) Binası	57	13.438,56	26.271,31	39.709,87	8	4B
10	B	Tadilat	28.09.2015	579/15	Ofis(İşyeri) Binası	31	10.455,35	16.572,76	27.028,11	8	4B
11	D	Tadilat	28.09.2015	580/15	Ofis(İşyeri) Binası	1	9.297,53	17.153,42	26.450,95	8	4B
12	Güvenlik	Tadilat	28.09.2015	581/15	Ofis(İşyeri) Binası	1	19,21	0,00	19,21	8	3A
13	A	Tadilat	20.07.2016	473/16	Ofis - İşyeri	40	14.878,10	24.838,17	39.716,27	8	4B
14	B	Tadilat	20.07.2016	474/16	Ofis - İşyeri	15	11.061,04	16.024,11	27.085,15	8	4B
15	D	Tadilat	20.07.2016	475/16	Ofis - İşyeri	5	9.058,66	17.398,69	26.457,35	8	4B

YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ											
Sıra No	Blok	Esas Ruhsat	Tarih	Sayı	Kullanım Amacı	BB Sayısı	Alan	Ortak Alan	Toplam Alan	Kat Sayısı	Yapı Sınıfı
1	A	Tadilat	29.12.2015	317/15	Ofis - İşyeri	60	13.438,56	26.271,31	39.709,87	8	4B
2	B	Tadilat	29.12.2015	316/15	Ofis - İşyeri	57	10.455,35	16.572,76	27.028,11	8	4B
3	D	Tadilat	30.12.2015	320/15	Ofis - İşyeri	31	9.297,53	17.153,42	26.450,95	8	4B
4	A	Tadilat	15.11.2016	303/16	Ofis - İşyeri	40	14.878,10	24.838,17	39.716,27	8	4B
5	B	Tadilat	15.11.2016	304/16	Ofis - İşyeri	15	11.061,04	16.024,11	27.085,15	8	4B
6	D	Tadilat	15.11.2016	305/16	Ofis - İşyeri	5	9.058,66	17.398,69	26.457,35	8	4B

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

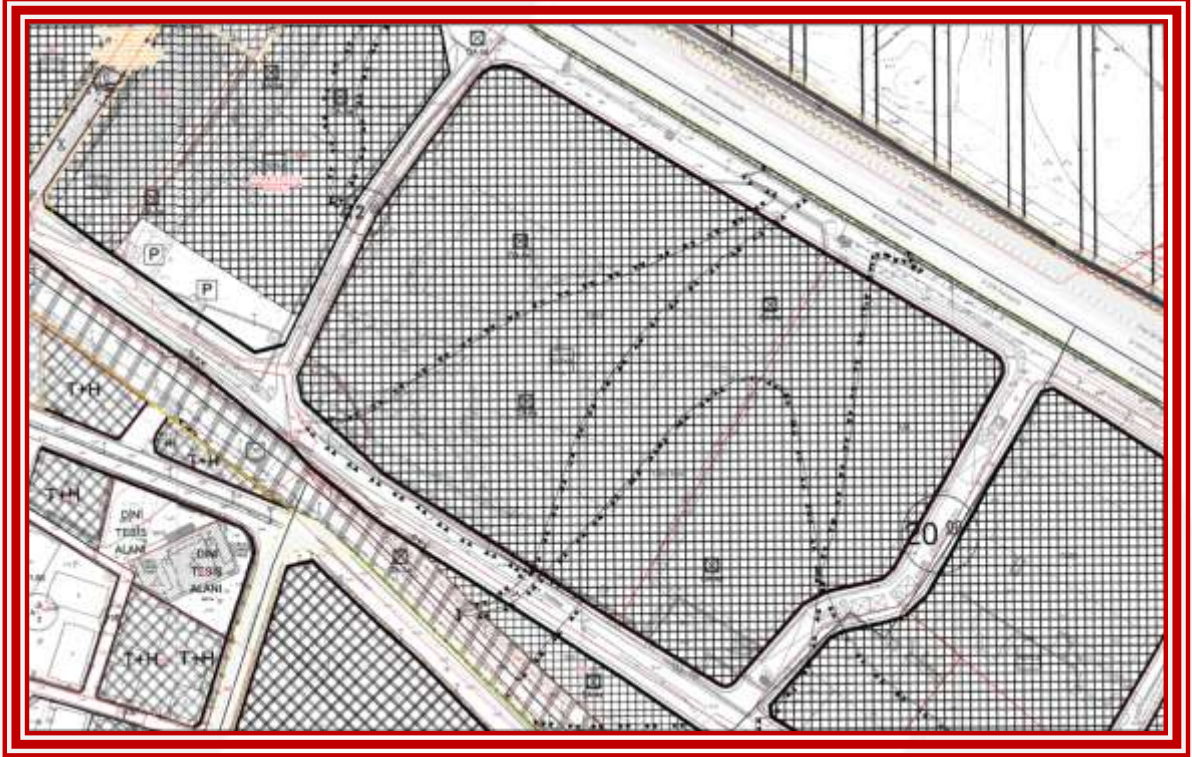
Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarında devredilmesine engel teşkil eden herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

3.6. 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

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

3.7. 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”nda** , **“Emsal (E): 1.75, maksimum yapı yüksekliği (Yençok) 12 kat”** yapılaşma koşullarına sahiptir.



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

Değerleme konusu taşınmazlar için alınmış herhangi bir karar bulunmamaktadır.

3.9. 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.

3.10. 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

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

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

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.

3.12. 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

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

3.13. Varsa Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

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 şehridir. 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

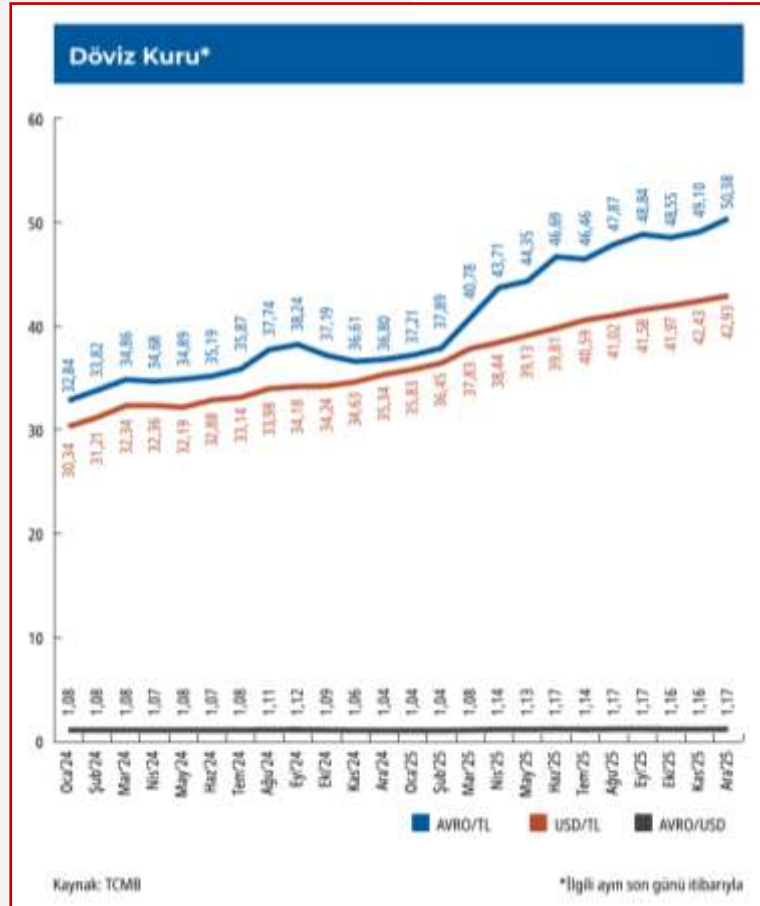


Tuzla, İstanbul ilinin en güneydoğusunda bulunan ilçesi ve banliyösüdür. Türkiye'nin orta derecede kalabalık nüfuslu ilçelerinden biridir. Ayrıca Türkiye'nin en büyük tersaneler bölgesi Tuzla'da bulunmaktadır. 20 Ocak 1954'te idari olarak Gebze'den ayrılarak Kartal ilçesine bağlanmıştır. 1980'lerin sonuna 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 şeridinde 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

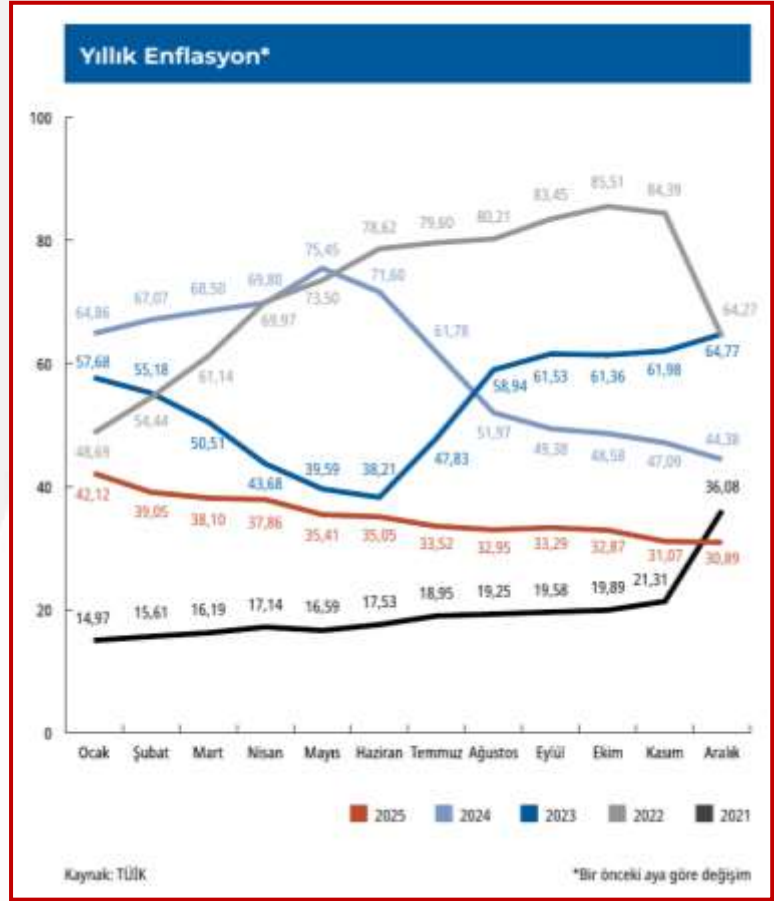
2025 yılının son çeyreği, küresel ekonomide büyümenin ivme kaybettiği ancak dezenflasyonist sürecin merkez bankalarına hareket alanı tanıdığı kritik bir denge dönemine sahne olmuştur. ABD ve Çin arasındaki ticaret mutabakatının bir yıl süreyle ertelenmesi, küresel ticaret belirsizliğini azaltırken; FED'in 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 yöneltmektedir. 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.

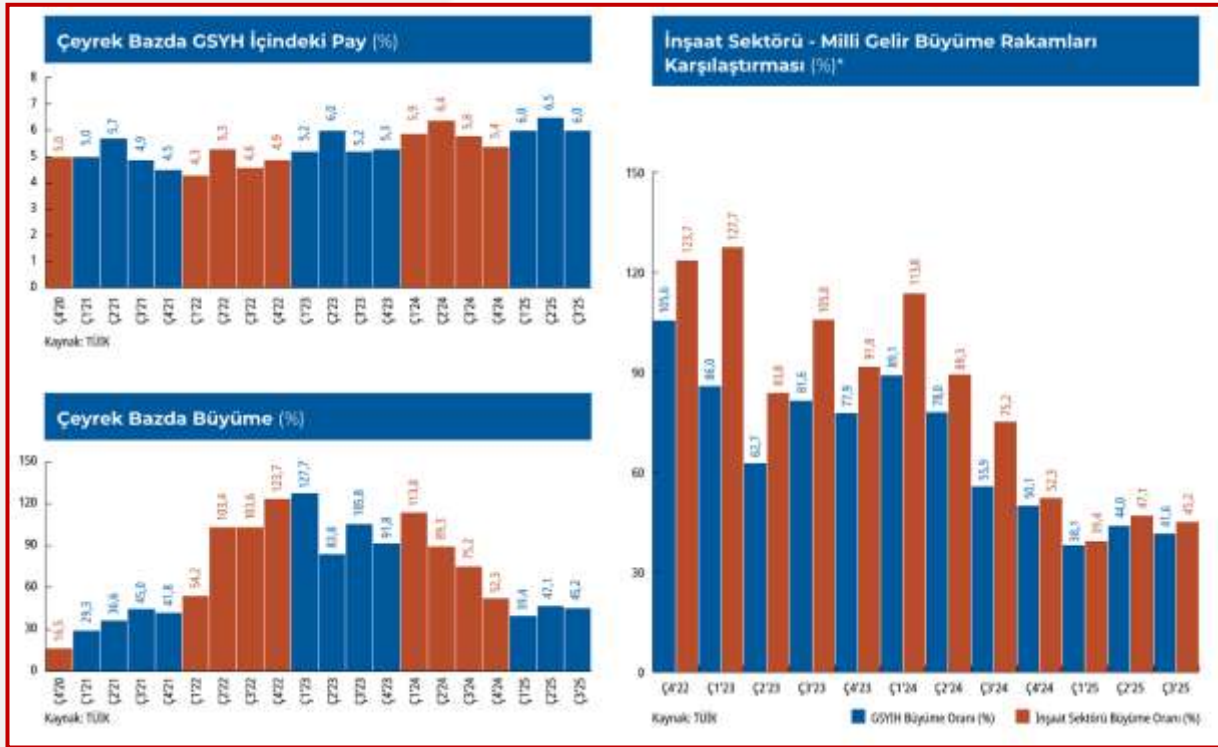
İnşaat sektörü, GSYH içindeki **%5,8'lik** payı ve 2025 üçüncü çeyreğindeki **%45,2'lik** cari büyümesiyle ekonomideki ağırlığını korumaktadır. Ancak maliyet tarafındaki ayrışma, geliştiriciler için operasyonel riskleri yeniden tanımlamaktadır. İnşaat Maliyet Endeksi yıllık **%23,93** artış kaydetse 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 Önceli Yıla Göre Değişim (%)			
YASIM	Endeks	Aralık ayına göre	Aynı aya göre
2021	348	44,98	48,87
2022	709	75,67	103,47
2023	1.180	64,13	66,49
2024	1.605	33,34	35,93
2025	1.989	23,07	23,93

Kaynak: TCEB

İnşaat Maliyet Endeksi			
Maliyet Gruplarına Göre Değişim			
YASIM	Endeks (İnşaat)	Maliyet (İnşaat)	İşçilik (İnşaat)
2021	348	372	292
2022	709	776	548
2023	1.180	1.191	1.156
2024	1.605	1.527	1.793
2025	1.989	1.846	2.346

Kaynak: TCEB

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

Gelişimini Sürdüren Ticari Doku: Bölgedeki ofis ve işyeri kullanımına yönelik talep artış eğiliminde olmakla birlikte, ticari yoğunluk ve kullanıcı talebi henüz merkezi iş alanları seviyesine ulaşmamıştır.

Merkezi İş Alanlarına Göre İkincil Konum: Taşınmaz, önemli ulaşım ve lojistik akslarına yakın konumda bulunmasına rağmen, şehrin ana ticaret ve iş merkezlerine göre daha uzak konumdadır.

Fiziksel Ayrışma Etkisi: Bölge ile bazı yerleşim alanları arasında bulunan demiryolu hattı, yaya erişilebilirliği ve bölgesel bütünleşme açısından kısmi bir fiziksel bariyer oluşturmaktadır.

4.3.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Özel Kullanım Gereksinimleri: Taşınmazların belirli bir kurumsal amaca göre tasarlanmış olması, farklı bir kullanım amacı için yeniden aynı kullanım ile düzenlenmesini zorlaştırabilir.

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Tuzla Meydan Projesi; ofis, çarşı ve ticari ünitelerden oluşan karma kullanımlı bir proje olup A, B ve D bloklardan meydana gelmektedir. Proje bünyesinde toplam 60 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup toplam kapalı alanı güvenlik kulübeleri dâhil yaklaşık 93.258,78 m²'dir.

Mahallinde yapılan incelemelerde; proje genelinde güvenlik hizmeti, asansör, yürüyen merdiven, kapalı otopark ve bloklar arası geçiş imkânlarının bulunduğu, ortak alanların bakımlı ve kullanılabilir durumda olduğu gözlemlenmiştir. Yapıların dış cepheleri cam giydirme ve granit seramik kaplama malzemelerden oluşmakta olup giriş kapıları otomatik cam kapı, zemin kaplamaları ise ağırlıklı olarak mermer malzeme olarak teşkil edilmiştir.

Proje bünyesinde peyzaj düzenlemeleri tamamlanmış açık kullanım alanları ile kafe ve çeşitli ticari birimlerden oluşan çarşı alanı bulunmaktadır. Yapılan incelemeler sonucunda, projenin fiziksel durumunun iyi seviyede olduğu, bakımının düzenli olarak yapıldığı ve kullanım amacına uygun şekilde işletildiği tespit edilmiştir.

Değerleme konusu, proje bünyesinde yer alan toplam **39 adet** bağımsız bölümdür. Bu bağımsız bölümlerin toplam alanı **3.595,48 m²**'dir. İncelemeye konu bağımsız bölümlerin 24 adedi dükkân, 14 adedi restoran-kafeterya ve 1 adedi oto yıkama alanı niteliğindedir. Söz konusu bağımsız bölümlerden 5 adet restoran-kafeterya ile 2 adet dükkân zemin katta, oto yıkama alanı 2. bodrum katta, diğer bağımsız bölümlerin tamamı ise 1. bodrum katta konumdadır.

Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin detaylı alan kat ve nitelik bilgileri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Sıra No	Blok	Bağımsız Bölüm Numarası	Kat	Tapu Niteliği	Alanı (m ²)
1	A	1	1. Bodrum	Dükkan	1.279,87
2	A	2	1. Bodrum	Dükkan	24,03
3	A	3	1. Bodrum	Dükkan	24,03
4	A	4	1. Bodrum	Dükkan	71,74
5	A	5	1. Bodrum	Dükkan	71,74
6	A	6	1. Bodrum	Dükkan	71,74
7	A	7	1. Bodrum	Dükkan	76,43
8	A	8	1. Bodrum	Dükkan	40,35
9	A	9	1. Bodrum	Dükkan	35,08
10	A	10	1. Bodrum	Dükkan	9,13
11	A	11	1. Bodrum	Dükkan	4,51
12	A	12	1. Bodrum	Dükkan	10,50
13	A	13	1. Bodrum	Dükkan	10,50
14	A	14	1. Bodrum	Dükkan	10,50
15	A	15	1. Bodrum	Dükkan	125,00
16	A	16	1. Bodrum	Restoran-Kafeterya	87,27
17	A	17	1. Bodrum	Restoran-Kafeterya	87,27
18	A	18	1. Bodrum	Restoran-Kafeterya	82,87
19	A	19	1. Bodrum	Restoran-Kafeterya	82,83
20	A	20	1. Bodrum	Restoran-Kafeterya	88,04
21	A	21	1. Bodrum	Dükkan	82,01
22	A	22	1. Bodrum	Dükkan	21,70
23	A	23	1. Bodrum	Dükkan	15,30
24	A	24	1. Bodrum	Dükkan	15,30
25	A	25	1. Bodrum	Dükkan	11,32
26	A	26	1. Bodrum	Dükkan	11,32
27	A	29	Zemin	Restoran-Kafeterya	61,60
28	A	30	Zemin	Restoran-Kafeterya	48,71
29	A	31	Zemin	Restoran-Kafeterya	43,72
30	A	32	Zemin	Restoran-Kafeterya	53,57
31	A	33	Zemin	Restoran-Kafeterya	67,34
32	A	34	Zemin	Dükkan	82,66
33	A	35	1. Bodrum	Dükkan	386,29
34	A	40	2. Bodrum	Oto Yıkama Alanı	44,75
35	B	1	1. Bodrum	Restoran-Kafeterya	95,40
36	B	2	1. Bodrum	Restoran-Kafeterya	82,64
37	B	3	1. Bodrum	Restoran-Kafeterya	82,67
38	B	4	1. Bodrum	Restoran-Kafeterya	85,40
39	B	5	1. Bodrum	Dükkan	10,35
GENEL TOPLAM					3.595,48

4.5. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı 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 Değişiklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir 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 izin belgeleri alınmış ve fiilen kullanılmakta olan A, B ve D bloklardan oluşan karma kullanımlı bir proje bünyesinde yer almaktadır. Proje kapsamında ofis, mağaza, restoran ve kafe nitelikli bağımsız bölümler ile bu birimlere hizmet eden ortak kullanım alanları, kapalı otoparklar, teknik hacimler ve güvenlik yapıları bulunmaktadır.

Mahallinde yapılan incelemelerde, değerleme konusu bağımsız bölümlerin kullanım amaçlarına uygun şekilde işletildiği ve fiilen ofis, mağaza, restoran-kafeterya ve ticari kullanım fonksiyonlarıyla kullanıldığı tespit edilmiştir. Değerleme tarihi itibarıyla taşınmazlar faal durumda olup kullanım şekilleri proje fonksiyonu ve yasal kullanım amaçları ile uyumludur.

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; pazarlanabilme kabiliyeti, 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 yansıtacak 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 DÜKKAN ÖRNEKLERİ					
Emsaller	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum- Telefon	Kapalı Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Satışa Esas Birim Fiyat (TL/m ²)
Emsal 1	* İçmeler Mahallesi * Aydınli Yolu Caddesi Cepheli * Yapı Yaşı: 2(İki) * Dekorasyonlu * Bulunduğu Kat: Zemin * Kapalı Alanı: 58,00 m ² * Kapalı Otoparkı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (216) 265 12 53	58,00	7.150.000,00	123.275,86
Emsal 2	* İstasyon Mahallesi * İstasyon Caddesi Cepheli * Yapı Yaşı: 1(Bir) * Dekorasyonlu * Bulunduğu Kat: Zemin * Kapalı Alanı: 500,00 m ² * Açık Otoparkı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (544) 726 52 42	500,00	55.000.000,00	110.000,00
Emsal 3	* İstasyon Mahallesi * Vatan Caddesi Cepheli * Yapı Yaşı: 1(Bir) * Dekorasyonlu * Bulunduğu Kat: Zemin * Kapalı Alanı: 219,00 m ² * Açık Otoparkı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (552) 713 34 01	219,00	27.280.000,00	124.566,21
Emsal 4	* İstasyon Mahallesi * D-100 Yan Yol Cepheli * Yapı Yaşı: 4(Dört) * Dekorasyonlu * Bulunduğu Kat: Zemin * Kapalı Alanı: 330,00 m ² * Kapalı Otoparkı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (542) 476 26 68	330,00	46.000.000,00	139.393,94

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	0-50 m ² arası	51-100 m ² arası	101-500 m ² arası	501-1000 m ² arası	1000 m ² 'den Büyük
	Aşırı Küçük	Çok Küçük	Benzer	Çok Büyük	Aşırı Büyük
	-10%	-5%	0%	5%	10%
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%

DÜKKAN EMSALLERİ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
Başlıklar		Değerlemeye Konu Taşınmazlar	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İlan Bilgileri	Brüt Alanı (m²)	-	58,00	500,00	219,00	330,00
	İstenen Satış Fiyatı (TL)	-	7.150.000,00	55.000.000,00	27.280.000,00	46.000.000,00
	İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	-	123.275,86	110.000,00	124.566,21	139.393,94
	Öngörülen Pazarlık Oranı	-	-10%	-10%	-10%	-10%
Taşınmazlara Yönelik Uyumlaştırma Çalışması	Alan Düzeltme Oranı	3.595,48 m²	Çok Küçük	Benzer	Benzer	Benzer
			-5%	0%	0%	0%
	Cephe Durumu Düzeltme Oranı	Ana Yol Cepheli	Benzer	İyi	İyi	İyi
			0%	-5%	-5%	-5%
	Reklam Kabiliyeti Düzeltme Oranı	Reklam Değeri Yüksek	Benzer	Kötü	İyi	İyi
			0%	5%	-5%	-5%
	Yaya Yoğunluğu Düzeltme Oranı	Sınırlı Yaya Geçışı	Benzer	İyi	İyi	İyi
			0%	-5%	-5%	-5%
	Otopark Durumu Düzeltme Oranı	Açık ve Kapalı Otopark	Benzer	Kötü	Kötü	Benzer
			0%	10%	10%	0%
Düzeltilmiş Birim Satış Fiyatı (TL/m²)			104.784,48	104.500,00	105.881,28	104.545,45

ORTALAMA SATIŞ BİRİM FİYATI (TL/m²)**104.927,80**

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerlendirme konusu taşınmazların birim m² pazar değeri **104.927,80,-TL/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.2.2. Kiralık Dükkan Emsalleri

KIRALIK DÜKKAN ÖRNEKLERİ					
Emsaller	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum- Telefon	Kapalı Alanı (m ²)	Kira Fiyatı (TL/Ay)	Birim Fiyat (TL/m ² /Ay)
Emsal 1	* Evliye Çelebi Mahallesi * Sahil Bulvarı Cepheli * Yapı Yaşı: 5(Beş) * Dekorasyonlu * Bulunduğu Kat: Zemin * Kapalı Alanı: 268,00 m ² * Kapalı Otoparkı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (546) 547 06 29	268,00	140.000,00	522,39
Emsal 2	* Evliye Çelebi Mahallesi * Rauf Orbay Cepheli * Yapı Yaşı: 1(Bir) * Dekorasyonlu * Bulunduğu Kat: Zemin * Kapalı Alanı: 1.700,00 m ² * Açık Otoparkı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (535) 457 37 85	1.700,00	765.000,00	450,00
Emsal 3	* İçmeler Mahallesi * Aydınli Yolu Caddesi Cepheli * Yapı Yaşı: 2(iki) * Dekorasyonlu * Bulunduğu Kat: Zemin * Kapalı Alanı: 275,00 m ² * Kapalı Otoparkı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (537) 258 13 70	275,00	150.000,00	545,45
Emsal 4	* Esenyalı Mahallesi * D-100 Yan Yol Cepheli * Yapı Yaşı: 5(Beş) * Dekorasyonlu * Bulunduğu Kat: Zemin * Kapalı Alanı: 135,00 m ² * Kapalı Otoparkı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (553) 345 99 99	135,00	70.000,00	518,52

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	0-50 m ² arası	51-100 m ² arası	101-500 m ² arası	501-1000 m ² arası	1000 m ² 'den Büyük
	Aşırı Küçük	Çok Küçük	Benzer	Çok Büyük	Aşırı Büyük
	-10%	-5%	0%	5%	10%
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%

DÜKKAN EMSALLERİ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
Başlıklar		Değerlemeye Konu Taşınmazlar	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İlan Bilgileri	Brüt Alanı (m ²)	-	268,00	1.700,00	275,00	135,00
	İstenen Kira Fiyatı (TL/Ay)	-	140.000,00	765.000,00	150.000,00	70.000,00
	İstenen Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /Ay)	-	522,39	450,00	545,45	518,52
	Öngörülen Pazarlık Oranı	-	-10%	-10%	-10%	-10%
Taşınmazlara Yönelik Uyumlaştırma Çalışması	Alan Düzeltme Oranı	3.595,48 m ²	Benzer 0%	Aşırı Büyük 10%	Benzer 0%	Benzer 0%
	Cephe Durumu Düzeltme Oranı	Ana Yol Cepheli	Benzer 0%	İyi -5%	İyi -5%	İyi -5%
	Reklam Kabiliyeti Düzeltme Oranı	Reklam Değeri Yüksek	Kötü 5%	İyi -5%	Benzer 0%	Benzer 0%
	Yaya Yoğunluğu Düzeltme Oranı	Sınırlı Yaya Geçişi	İyi -5%	Benzer 0%	Benzer 0%	Kötü 5%
	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	470,15	450,00

ORTALAMA KİRA BİRİM FİYATI (TL/m²)**462,61**

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerleme konusu taşınmazların birim m² kira değeri **462,61-TL/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.2.3. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Şerefiyeli Sonuç

Pazar Yaklaşımı kapsamında, değerleme 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, kiralanabilme potansiyeli 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.

Aynı proje çatısı altında inşa edilen gayrimenkullerin değerleri, değer üzerinde etkili olan faktörler ve bu faktörlerin değer üzerindeki etkilene oranları nedeniyle farklılık göstermektedir. Bir proje çatısı altında bulunan gayrimenkullerin talep değer farklılığı şerefiye olarak tanımlanır. Gayrimenkul değerlemede aynı değer üzerinde etkili olan faktörler çeşitlilik göstermekte olup, kesin bir modelleme yapılamamaktadır. Şerefiye hesabı gayrimenkul değerlemede matematiksel modellemeye imkân tanınması nedeniyle önemlidir.

Bu çalışmada, aynı projede yer alan birden fazla gayrimenkulün değerlemesinde değer farklılıklarını yaratan şerefiye kriterleri ve bu kriterlerin değeri etkilene oranları incelenmiştir.

Şerefiyelendirmenin gayrimenkul değerine ulaşmak için temel oluşturması ve değere ulaşmakta kullanılan bir yöntem olması nedeniyle çalışmada değerleme yöntemleri kavramsal olarak irdelenmiştir.

Ayrıca değeri etkileyen kriterlerin ve bu kriterlerin değer üzerindeki etkilerinin değerlendirme yapılacak gayrimenkulün niteliğine ve gayrimenkullerin bulunduğu bölgeye göre çeşitlilik gösterebileceği vurgulanmış ve buna göre konutların ve ticari gayrimenkullerin değerini etkileyen faktörler ayrı ayrı incelenmiştir.

Şerefiyelendirme çalışmalarında saha çalışmaları yapılarak şerefiye kriterlerinin seçiminde ve ağırlıklarının tespitinde gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki arz ve talep dengesinin şerefiyelendirme çalışmasının temelini oluşturduğu ve en önemli süreçlerinden biri olduğu vurgulanmıştır. Araştırma sonuçlarına göre aynı projede yer alan birden fazla gayrimenkul için yapılan değerlendirme çalışmalarında şerefiyelendirme kriterlerinin ve bu kriterlerin değer üzerinde birbirlerine göre ağırlıklarının gayrimenkullerin fonksiyonlarına ve gayrimenkullerin içinde yer aldığı pazardaki arz ve talep dengesine göre farklılık göstermesi nedeniyle söz konusu şerefiyelendirme çalışmalarının bölgesel analiz çalışmalarının sonuçları kullanılarak hazırlanması gerekmektedir.

Dükkan Pazar Değerinin Şerefiyelendirmesinde Kullanılan Faktörler

Değerleme çalışmasında şerefiye oranlarının ve şerefiyelendirilmiş birim satış fiyatlarının hesaplanmasında konutlar için 5 adet faktör kullanılmıştır.

1. Alan Aralığı
2. Bulunduğu Kat
3. Yönü
4. Cephesi

Yapılan emsal araştırmaları sonucunda **dükkan** nitelikli taşınmazların şerefiyelendirme taban baz birim değeri **85.000,00 TL/m²** olarak baz alınmıştır.

Yapılan emsal araştırmaları sonucunda **dükkan** nitelikli taşınmazların şerefiyelendirme taban baz birim kira değeri **380,00 TL/Ay/m²** olarak baz alınmıştır.

Şerefiyelendirme faktörleri aşağıda gibi baz alınmıştır.

PUANLAMA KRİTERLERİ TABLOSU							
Alan Aralığı	Puan	Bulunduğu Kat	Puan	Yönü	Puan	Cephe Sayısı	Puan
1.200'den m² den Büyük	0,0%	2. Bodrum	0,0%	İç Koridor	0,0%	0	0,0%
1.000-1.199 m² arası	1,0%	1. Bodrum	3,0%	Koridor	4,0%	1	2,0%
500-999 m² arası	4,0%	Zemin	2,0%	İç Bahçe	6,0%	2	3,0%
250-499 m² arası	6,0%			Bahçe	12,0%	3	4,0%
100-249 m² arası	8,0%			Ana Koridor	8,0%		
50-99 m² arası	12,0%						
0-49 m² arası	14,0%						

Dükkan nitelikli taşınmazların pazar değerleri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır. Detaylı tablo rapor eklerindedir.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE GENEL TOPLAM PAZAR DEĞERİ	Şerefiyelendirilmiş Toplam Değer (TL)	Yuvarlanmış Satış Değeri (TL)	Şerefiyeli Ortalama Birim Pazar Değeri (TL/m²)
	360.551.759,00	360.500.000,00	1003.689,00
PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE GENEL TOPLAM KİRA DEĞERİ	Şerefiyelendirilmiş Toplam Kira Değeri (TL/Ay)	Yuvarlanmış Kira Değeri (TL/Ay)	Şerefiyeli Ortalama Birim Kira Değeri (TL/m²/Ay)
	1.611.878,45	1.615.000,00	462,98

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmazlara toplam (K.D.V hariç) **360.500.000,00 TL** pazar değeri takdir edilmiştir.

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmazlara toplam (K.D.V hariç) **1.615.000,00 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 **18-20 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 **%5,50** kapitalizasyon oranının kullanılmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

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

Dükkan nitelikli taşınmazların direkt gelir kapitalizasyon yöntemine göre değerleri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır. Detaylı tablo rapor eklerindedir.

DİREKT GELİR KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ					
TUZLA MEYDAN ÇARŞI (39 B.B.)	Toplam Alanı (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	Yıllık Kira Değeri (TL/Yıl)	Kapitalizasyon Oranı (%)	Pazar Değeri (TL)
	3.595,48	1.615.000,00	19.380.000,00	5,5%	352.363.350,00

Gelir yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmazlara toplam (K.D.V hariç) **352.363.350,00 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 1.615.000-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 takdirinde 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 değerleme 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 MEYDAN ÇARŞI (39 B.B.)	PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN SATIŞ DEĞERİ
	360.500.000,00
	DİREKT GELİR KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZ DEĞERİ
	352.363.350,00
	UYUMLAŞTIRILMIŞ DEĞERİ
	356.400.000,00

Taşınmazların uyumlaştırılmış toplam (K.D.V hariç) **356.400.000,00 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 dükkan 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 taşınmazların 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 fıkrada 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 görüşü 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 2 parsel üzerinde yer alan, tapuda “3 Blok Betonarme Ofis, İşyeri ve Arsası” vasfıyla kayıtlı taşınmazlardır.

İşbu değerlendirme 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.

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; değerlendirme 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)
	356.400.000,00
TUZLA MEYDAN ÇARŞI (39 B.B.)	Üç Yüz Elli Altı Milyon Dört Yüz Bin Türk Lirası
	KDV Dahil Toplam Pazar Değeri (TL)
	427.680.000,00
	Dört Yüz Yirmi Yedi Milyon Altı Yüz Seksen 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
- ✓ Şerefiyeli Değerleme Tabloları
- ✓ Değerleme uzmanlarının lisans örnekleri ve tecrübe belgeleri