

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU (UDES-1 PAZAR DEĞERİ)

İSTANBUL İLİ, ÇEKMEKÖY İLÇESİ, ÖMERLİ MAHALLESİ, 1 ADA, 71 PARSEL
NUMARALI “**DÜKKAN**” NİTELİKLİ TAŞINMAZIN İŞ GYO A.Ş.’YE AİT (1/407) HİSSESİ

RAPOR NO: İŞGYO-202600002

RAPOR TARİHİ: 30.06.2026

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Bostancı Mah. Balkan Sk. No: 2/3 34744 Kadıköy – İstanbul
Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

Sayfa 1 | 57

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	3
1. RAPOR BİLGİLERİ.....	4
1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	4
1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI	4
1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI	4
1.4 DEĞERLEME TARİHİ	4
1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI	4
1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	4
1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	4
1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	4
1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	4
1.10 UYGUNLUK BEYANI	5
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI	6
2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ	6
2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	7
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	8
3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI	8
3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	9
3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	9
3.4 DEĞER LEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	10
4.GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ.....	11
4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	11
4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI	12
4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	12
4.4 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	12
4.5 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER	12
5. GENEL VE ÖZEL VERİLER	13
5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER	13
5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	23
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER.....	32
6.1 PAZAR YAKLAŞIMI	32
6.2 GELİR YAKLAŞIMI	32
6.3 MALİYET YAKLAŞIMI	32
6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	33
6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİ	33
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	36
7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER	36
7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	36
7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	37
7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	39
7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ	38
7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	39
7.7 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	39
7.8 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	40
8.SONUÇ BÖLÜMÜ.....	41
8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLEŞİ	41
8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	41
9.EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER)	42

YÖNETİCİ ÖZETİ

MÜŞTERİ ADI	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	
SÖZLEŞME TARİHİ VE NUMARASI	08.05.2026 – 2026-001	
RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	30.06.2026 / ISGYO-202600002	
DEĞERLEMENİN KONUSU VE KAPSAMI	Bu rapor, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nin talebi üzerine raporda bilgileri verilen taşınmazın rapor tarihi itibarı ile Türk Lirası cinsinden değerlerinin tespitine yönelik olarak Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.	
ÖZEL VARSAYIM VE KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlayıcı durum veya özel varsayım bulunmamaktadır.	
TAŞINMAZIN ADRES BİLGİSİ	Ömerli Mahallesi, Ayvalı Çiftliği Caddesi, Kasaba 4. Etap Projesi, A1 Blok, No:80H, No:1 Çekmeköy/İSTANBUL	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi 1 ada, 71 parsel numaralı 17.884,13 m ² yüzölçümlü arsa üzerinde 1 bağımsız bölüm numaralı "Dükkan"ın İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait 1/407 hissesi.	
MÜLKİYET BİLGİSİ	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - 1/407	
İMAR DURUMU	Çekmeköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 12.05.2026 tarihli imar durum belgesine göre, 1 ada 71 parsel, 27.07.2012 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Çekmeköy Hüseyinli ve Sırapınar Köyleri ile Ömerli Mahallesi Batı Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında, Ticaret alanında kalmakta, E: 0.60, Hmax:4 kat yapılaşma şartlarına haizdir.	
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMİ	Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı	
MEVCUT DURUM DEĞERİ	KDV HARİÇ	KDV DAHİL
TAŞINMAZIN TAMAMININ (1/1 HİSSE) DEĞERİ	33.541.200,00-TL	40.249.440,00-TL
İŞ GYO A.Ş. HİSSE DEĞERİ (1/407)	82.500,00-TL	99.000,00-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Gökhan GÜÇLÜER - SPK Lisans No: 405962 (Değerleme Uzmanı)	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Esra BAŞÇINAR GÜLBAŞ - SPK Lisans No: 400488	

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Rapor tarihi 30.06.2026, rapor no: ISGYO-202600002'dir.

1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI

Bu rapor; İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 1 ada 71 parsel numaralı 17.884,13 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli gayrimenkul üzerinde kurulu kat irtifakına göre A1-Tip 1 bağımsız bölüm numaralı dükkanın İş G.Y.O A.Ş. ye ait (1/407) hissesinin Türk Lirası cinsinden toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı: Gökhan GÜÇLÜER – SPK Lisans No: 405962

Sorumlu Değerleme Uzmanı: Esra BAŞÇINAR GÜLBAŞ – SPK Lisans No: 400488

1.4 DEĞERLEME TARİHİ

Değerleme başlangıç tarihi 10.06.2026, değerlendirme bitiş tarihi 29.06.2026'tir.

1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI

İş bu rapor 08.05.2026 tarihli 2026-001 numaralı sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ eki "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ile karşılıklı olarak imzalanmış 08.05.2026 tarihli 2026-001 numaralı sözleşmeye istinaden, Uluslararası Değerleme Standartlarına göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin şirketimiz tarafından daha önce 25.06.2025 tarih ve ISGYO-202500004 numaralı rapor ve 29.12.2025 tarih ve ISGYO-202500008 numaralı raporlar hazırlanmıştır.

1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

1.10 UYGUNLUK BEYANI

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ eki “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar” ile yine Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ”i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

- Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmadığını,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün niteliği konusunda daha önceden deneyimli olduğunu ve taşınmazı bizzat incelediğini,
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, konu taşınmazın değerlemesi için mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığı aldığımız ücretin taşınmazın değeri ile bir ilgisinin olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmadığını beyan ederiz.

BÖLÜM 2

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş., 11.07.2011 Tarih ve 7855 Sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde şirket ana sözleşmesine göre "yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi vb. kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile makine, teçhizat, vb. malların yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemlili durumlarda görüş raporu vermek" olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacı ile 270.000,00-Türk Lirası sermaye ile kurulmuş, halihazırda sermayesi 1.000.000,00-Türk Lirası'dır. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 02.12.2011 tarih ve 11/539 sayılı kararına istinaden SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır. Ayrıca şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun (BDDK) 02.08.2012 tarih ve 4887 sayılı, Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik kararı uyarınca; "Gayrimenkul, Gayrimenkul Projesi veya gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak, uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde takdir etmek, gayrimenkullerin ayrılmaz bir parçası niteliğindeki makine ve teçhizatların yerinde tespitini yaparak değer takdirinde bulunmak, gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı haklara ilişkin hukuksal, mali ve bilimsel danışmanlık yapma" konularında hizmet etme yetkisi verilmiştir.

Faaliyetlerini İstanbul Merkez ofisi, Ankara, Gaziantep, Giresun, İzmir Şubeleri, kadrolu ve sözleşmeli çözüm ortağı olarak Türkiye'nin farklı bölgelerine yayılmış birimleri vasıtasıyla sürdürmekte olan Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Türkiye genelinde bankalara, kamu kurumlarına, belediyelere, şirket ve holdinglere değerlendirme hizmeti vermektedir.

Şirketimiz, Bostancı Mahallesi, Balkan Sokak, No:2, D:3 Kadıköy / İstanbul adresinde hizmet vermektedir.

Telefon: 0216 4102678, Faks: 0216 4102679

2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent 34330 İstanbul

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.; gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve ilgili Tebliğ'de izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğindedir. Söz konusu şirketin ödenmiş sermayesi 958.750.000,-TL'dir.

Telefon: 0 850 724 23 50

E-Posta: info@isgyo.com.tr

2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

2.3.1 PAZAR:

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar, değerlendirilen varlığın veya yükümlülüğün değerlendirme tarihi itibarıyla serbest bir şekilde el değiştirdiği ve güncel sahibi de dâhil olmak üzere bu pazardaki katılımcıların çoğunluğunun serbest olarak erişebildikleri bir pazar anlamına gelmektedir.

Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir. Pazardaki yaygın aksaklıklar arasında arz dengesizliği, talepte ani düşüş ve yükselişler veya pazar katılımcıları arasındaki asimetrik bilgilendirme görülür. Pazar katılımcıları bu aksaklıklara tepki verdiklerinden, bir pazar belirli bir zamanda dengesizliğe neden olan herhangi bir değişime karşı kendini uyarlayabilir. Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

2.3.2 PAZAR DEĞERİ:

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

İşbu değerlendirme raporundaki değer esaslı, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir.

BÖLÜM 3

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI

1 ADA 71 PARSEL		
İLİ	:	İSTANBUL
İLÇESİ	:	ÇEKMEKÖY
MAHALLESİ	:	ÖMERLİ
KÖYÜ	:	-
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	-
SINIRI	:	-
PAFTA NO	:	F22c17a2d
ADA NO	:	1
PARSEL NO	:	71
YÜZÖLÇÜMÜ	:	17.884,13 m ²
NİTELİK	:	ARSA

A1-TİP 1 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM		
NİTELİĞİ	:	DÜKKAN
BLOK NO	:	A1-TİP
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	:	1
KATI	:	BODRUM
ARSA PAYI	:	2035/17884
CİLT NO	:	4
SAHİFE NO	:	312
TARİH	:	03.02.2022
YEVİMİYE NO	:	2756
MALİK	:	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/407)
EKLENTİ	:	-

3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ

71 PARSEL A1-TİP BLOK 1 NOLU BB

Müşteri tarafından Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden 20.05.2026 tarihi, saat: 12:08 itibari ile alındığı anlaşılan, değerlendirme konusu A1-TİP blok 1 bağımsız bölüm numaralı taşınmaza ait "Tapu Kaydı" belgesi rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmazın tapu kaydında aşağıda yazılı takyidatlar bulunmaktadır.

Beyanlar Bölümü: *Y.P 09/04/2003 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)

*Yönetim Planı değişikliği:23.10.2017 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (15.02.2018 -2585)

*Yönetim Planı değişikliği:24.01.2017 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (14.03.2017 -4118)

*Ömerli 56 Ada 7-1 Ada 68-112 Ada 4-113ada1-114 Ada 1 Parseller, Ömerli 1 Ada 63-64-65-71-73-74-55 Ada 3-115 Oda 1-4-116 Ada 4-117 Ada 1-2-3-110 Ada 4 112 Ada 8-9-10 Ve 56 Ada 6 Parsellerin Ortak Yeridir 30/12/2002 T 11271 Yev (Şablon: Ortak Yerlerin Belirtilmesi) (30.12.2002 -11271)

*Diğer (Konusu: Şirket Birleşmesi Yoluyla BAYEK TEDAVİ SAĞLIK HİZMETLERİ ve İŞLETMECİLİĞİ ANONİM ŞİRKETİ ne devir olunacağına dair belirtme tesisi) Tarih: - Sayı: - KISITLI MALİK: BAYEK TEDAVİ SAĞLIK HİZMETLERİ VE İŞLETMECİLİĞİ A.Ş. (01.09.2015-13938)

Rehinler Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Şerhler Bölümü: İcrai Haciz : ANKARA 6. GENEL İCRA DAİRESİ nin 06/03/2025 tarih 2023/205901 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 40689.91 TL bedel ile Alacaklı : QNB BANK A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. KISITLI MALİK: BAYEK TEDAVİ SAĞLIK HİZMETLERİ VE İŞLETMECİLİĞİ A.Ş. (06.03.2025-5660)

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

3.2.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Müşteri tarafından Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden 20.05.2026 tarihi, saat: 12:08 itibari ile alındığı anlaşılan, değerlendirme konusu taşınmaza ait "Tapu Kaydı" belgesi rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmazın üzerinde devredilmesine kısıtlama getirecek herhangi kayıt bulunmamaktadır.

3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

Çekmeköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 12.05.2026 tarih, E-19107065-622.02-1223-5580 imar durum belgesine göre, 1 ada 71 parsel, 27.07.2012 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Çekmeköy Hüseyinli ve Sırapınar Köyleri ile Ömerli Mahallesi Batı Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında Emsal:0.60 Hmax:4 kat irtifalı "Ticaret Alanı"nda kalmaktadır. Çekmeköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre parselin herhangi bir kamusal alan terki bulunmamaktadır. İlgili imar planı notlarına göre:

Bu alanlarda iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, katlı otoparklar, fırın, alışveriş merkezleri, otel, motel gibi konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültür tesisleri, lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik fonksiyonlar, yönetim binaları, banka, finans kurumları ve yüksek öğrenim hariç özel eğitim tesisleri gibi yapılar yapılabilir.

a) Uygulama, net alan üzerinden yapılacaktır.

b) Yapılaşma koşulları (emsal ve kat yükseklikleri) planla belirlenmiştir.

c) Ön bahçe mesafesi en az 5 m., yan ve arka bahçe mesafesi en az 4 m olacak şekilde ayırık nizam yapı yapılacaktır.

d) Açık ve kapalı çıkmalar emsale dahildir.

e) ± 0.00 kotu ve su basman seviyesi İstanbul İmar Yönetmeliği koşullarına göre belirlenir.

f) ± 0.00 kotu altında iskan edilen bodrum katlar emsale (KAKS) dahildir.

3.3.1 ÇEKMEKÖY BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE TAŞINMAZA AİT İŞLEM DOSYASINDA YAPILAN İNCELEMELER

Değerleme konusu 1 ada 71 parsel üzerinde bir adet “Dükkan” nitelikli yapı bulunmakta olup; Çekmeköy Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde görevli memur, arşiv dosyasında parsel üzerindeki yapıya ait mimari proje ve yapı ruhsatı belgesi bulunduğunu belirtmiştir.

Taşınmaza ait yapı ruhsatı ve mimari proje müşteri tarafından tarafımıza iletilmiş; 27.02.2002 Tarih ve 376 sayılı, A1 blokta 4 adet bağımsız bölüm için verilmiş “Sosyal Tesis” niteliğinde 9.933 m² alanlı yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır. Taşınmaza ait yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

3.3.2 YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı projenin yapı denetim işlerinin İstanbul Yapı Denetim A.Ş. tarafından yapıldığı anlaşılmaktadır.

3.3.3 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmaz kat irtifaklı mülkiyet yapısında “dükkan” vasıflıdır. İnşaatı tamamlanmış olmasına karşın yapı kullanma izin belgesi alınmamış ve kat mülkiyetine geçilmemiş olduğundan “proje” başlığı altında değerlendirilmiştir.

3.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

3.4.1 MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Müşteri tarafından Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden 20.05.2026 tarihi, saat: 12:08 itibari ile alınan değerleme konusu taşınmaza ait “Tapu Kaydı” belgesi rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgeye göre değerleme konusu taşınmazın 1/407 hissesi 03.02.2022 tarih ve 2756 yevmiye ile Satış işleminden İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

3.4.2 İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Çekmeköy Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden alınan şifahi bilgiye göre son 3 yıl içinde taşınmazın imar durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

BÖLÜM 4

4.GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesinde, Ayvalı Çiftliği Caddesinde, köşe konumlu, 1 ada 71 parsel numarasında kayıtlı arsa üzerinde yer alan A1 Blok 1 bağımsız bölüm numaralı dükkandır.

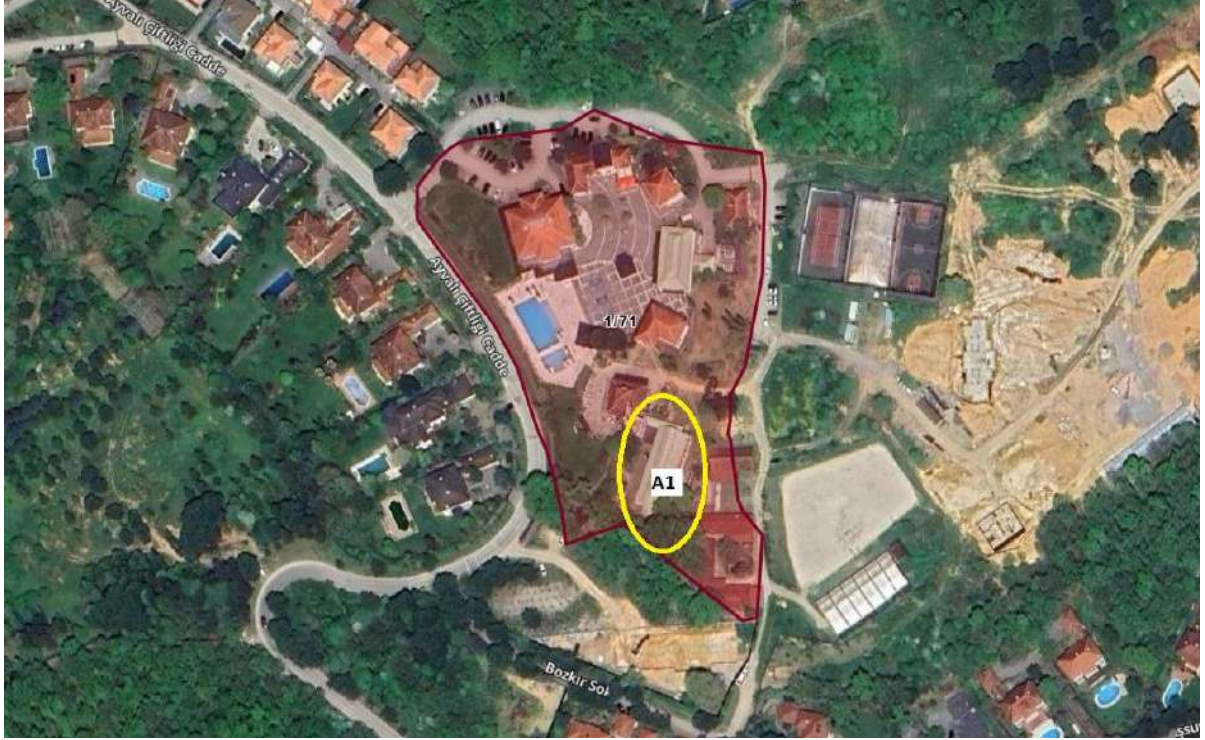


Ana taşınmaz, D-020 İstanbul-Şile Karayolu üzerinden batı yönünde ilerlerken Ayvalı Çiftliği Caddesine doğru sağa dönülüp kuzey yönlü yaklaşık 700 metre ilerlendiğinde Kasaba Sitesi girişine ulaşılır. Site içerisinde aynı cadde üzerinde 1400 m ilerlendiğinde sağ kolda 1 ada 71 parselde konumlu sosyal tesis projesi içerisinde A1 blok 1 nolu dükkandır.

Taşınmazın yakın çevresinde genel olarak ormanlık alanlar, kısmen boş arsalar, siteler içerisinde villa nitelikli taşınmazlar, rekreasyon alanları yer almaktadır. Taşınmazın kuş uçuşu yaklaşık 2 km batısında Kuzey Çevre Yolu, yaklaşık 1 km güneydoğusunda D-020 İstanbul-Şile Karayolu bulunmaktadır. Değerlemeye konu taşınmaz, üst gelir grubuna hitap eden bölgede bulunmakta olup altyapı çalışmaları tamamlanmış, kamu hizmetlerinden tam şekilde istifade etmekte, özel araçlarla ulaşım sağlanmakta olup ve toplu taşıma araçlarıyla ulaşımı belli bir noktaya kadar yapılabilmektedir.

4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI

Rapora konu taşınmaz; İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 1 ada 71 parsel numaralı 17.884,13 m² yüzölçümlü arsa üzerindeki kat irtifakına göre parselde 9 blok ve 16 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz A1 blok 1 bağımsız bölüm numaralı tek katlı dükkanır. Değerleme konusu A1 Blok 1 nolu taşınmaz parselin güney kısmında yer almaktadır.



4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu proje 9932,94 m² toplam inşaat alanlı sosyal tesis, ofisler, yüzme havuzları ve dükkanlardan oluşmaktadır. Değerleme konusu A1 Blok 1 nolu taşınmaz mimari projesinde göre 1. Bodrum kat kotunda betonarme inşaat tarzında tek katlı olarak inşa edilmiştir. Toplam 432 m² brüt alanlı olan dükkânın girişi güney cepheden sağlanmaktadır.

4.4 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu taşınmaz müstakil bina formunda ve müstakil girişi bulunmakta ve kısmen yüksek tavanlıdır.

4.5 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER

Değerleme konusu A1 Blok 1 nolu taşınmaz mimari projesine göre ve mahallinde parselin güneyinde 432 m² alanlı tek katlı dükkan 5 oda, 1 depo, mutfak, satış holü ve teşhir koridoru bölümlerinden oluşmaktadır. İç mahalde yerler seramik kaplı duvarları plastik boyalı pencereler alüminyum doğramadır. Taşınmazın çatısı çelik konstrüksiyondan imal edilmiştir. Taşınmaz hali hazırda boştur.

BÖLÜM 5

5. GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER

5.1.1 DEMOGRAFİK VERİLER



Türkiye'nin Coğrafi Yapısı

Türkiye eski dünyayı oluşturan Avrupa, Asya ve Afrika'nın birbirlerine en yakın olduğu ve Avrupa ile Asya'nın kucaklaştıkları bir noktada yer almaktadır. Coğrafi konumu nedeniyle ana kara parçası olan Anadolu, tarihin şekillenmesine yol açan değişik halk kitlelerinin toplu göçlerine şahit olmuştur. Sayılamayacak kadar medeniyetin sahibi olan Anadolu her biri kendi öz kimliğine bağlı ancak birbirinden etkilenen kültürlerin bir bileşkesini geliştirmiştir. Ülkenin çoğunluğu Güney Batı Asya'da bulunduğu Türkiye, Avrupa ve Asya'nın hudutlarını kucaklaştırmaktadır ve Avrupa'da toplam 780.580 km² lik bir yüzölçümü vardır. Ülke doğuda Gürcistan, Ermenistan ve İran ile Güney'de Irak, Suriye ve Akdeniz ile çevrelenmiştir. Batıya doğru Ege Denizi, Yunanistan ve Bulgaristan Kuzeye doğru Karadeniz diğer hudutları oluşturur. Türkiye'nin coğrafi koordinatları 36° 00' - 42° 00' Kuzey Enlem ve 26° 00' - 45° 00' Güney Boylamdır. 81 idari ili olan Türkiye, Karadeniz Bölgesi, Marmara Bölgesi, Ege Bölgesi, Akdeniz Bölgesi, İç Anadolu Bölgesi, Doğu ve Güneydoğu Bölgesi olmak üzere yedi coğrafi bölgeye bölünmüştür.

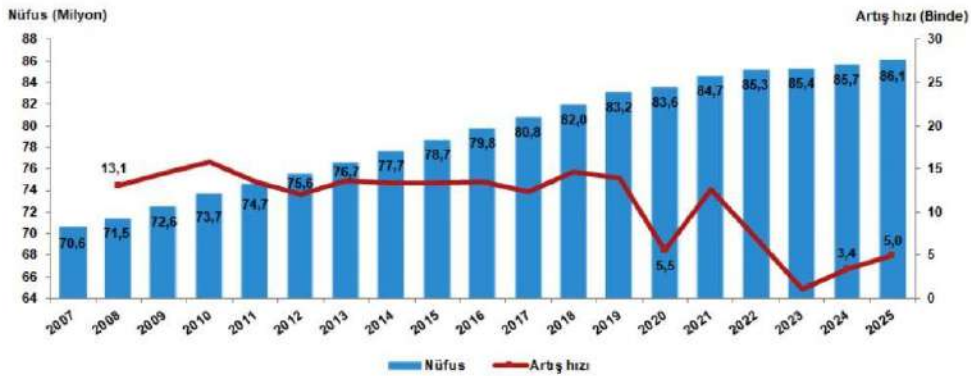
5.1.2 NÜFUS

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

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 38 bin 968 kişi artarak 1 milyon 519 bin 515 kişi oldu. Bu nüfusun %49,3'ünü erkekler, %50,7'sini kadınlar oluşturdu.

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

Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2025



Kaynak: TÜİK

5.1.3 EKONOMİK VERİLER

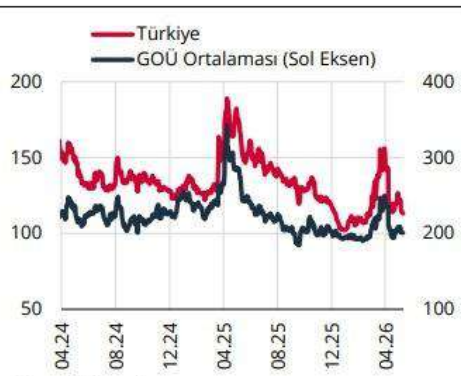
2025 yılının dördüncü çeyreğinde yıllık ve çeyreklik bazda büyüme oranları gerilemiş, iktisadi faaliyet potansiyelinin altında bir büyüme kaydetmiştir. Dördüncü çeyrekte Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), yıllık bazda yüzde 3,40, çeyreklik bazda ise yüzde 0,40 oranında artmıştır. Özel tüketim ve toplam yatırımlar yıllık büyümeye pozitif katkı vermiştir. Çeyreklik bazda ise özel tüketimde artış olurken toplam yatırımlar sınırlı olarak gerilemiştir. Söz konusu dönemde, mal ve hizmet ithalatında artış, ihracatında ise düşüş gerçekleşmiştir. Böylelikle net ihracatın çeyreklik büyümeye katkısı negatif yönde olmuştur. Bu çerçevede, iktisadi faaliyet, son çeyrekte hız kesmeye devam ederek potansiyelinin altında bir büyüme sergilemiştir. 2025 yılı genelinde ise büyüme yüzde 3,60 oranında gerçekleşmiştir. Özel tüketimin yıllık büyümeye verdiği katkı sınırlı olarak gerilemiş, yatırımların katkısı artmış, net ihracat ise büyümeyi sınırlamıştır.

Şubat ayı sonunda başlayan ABD/İsrail-İran Savaşı sonrası enerji fiyatları keskin bir şekilde artarken küresel ekonomik görünüme ilişkin belirsizlikler yükselmiştir. Mevcut durumda enerji fiyatları yüksek düzeyini korumakta ve haber akışına bağlı olarak oynak bir seyir izlemektedir. Öncü göstergeler küresel iktisadi faaliyette yavaşlama, girdi maliyetlerinde artış ve tedarik zincirlerinde aksamalara işaret etmektedir. Başta savaş bölgesinde yer alan ülkeler olmak üzere, birçok ekonomide büyüme öngörülleri

aşağı yönde güncellenmiştir. Manşet enflasyon küresel ölçekte artarken çekirdek enflasyon görece ılımlı bir seyir izlemektedir. Yaşanan arz şokuna karşı küresel para politikasının ilk tepkisi sınırlı olmuştur. Bununla birlikte gelişmiş ülkelerde beklenen faiz indirimlerinin ötelendiği ve bazılarında faiz artışlarının fiyatlandığı görülmektedir. Enflasyonist baskıların sürmesi durumunda, beklentilerin çıpılanması ve ikincil etkilerin kontrol altına alınmasına yönelik küresel ölçekte daha fazla parasal sıkılaştırma gerekebileceği değerlendirilmektedir. Bundan sonraki süreçte; savaşın gelişimi, enerji nakliyatındaki aksamaların boyutu ve süresi küresel ekonomik görünüm açısından belirleyici olacaktır. Rapor döneminde gelişmekte olan ülkelere portföy girişlerinde dalgalı bir seyir gözlenirken son dönemde artan jeopolitik riskler nedeniyle küresel belirsizlik yüksek seyrini sürdürmektedir.

Rapor döneminde ABD/İsrail-İran Savaşı'nın etkisiyle finansal piyasalarda yüksek oynaklık gözlenmiş ve başta emtia piyasaları olmak üzere finansal piyasalarda belirsizlik artmıştır. Bu durum, finansal varlık fiyatlamalarının ve portföy hareketlerinin seyrinde etkili olmuştur. Türkiye CDS primi, artan belirsizlikle beraber GOÜ risk primlerine benzer biçimde yükselerek, 11 Mayıs itibarıyla 226 baz puan seviyesine gelmiştir. TCMB brüt uluslararası rezervleri, 52,7 milyar ABD doları azalarak 165,5 milyar ABD doları seviyesine gerilemiştir.

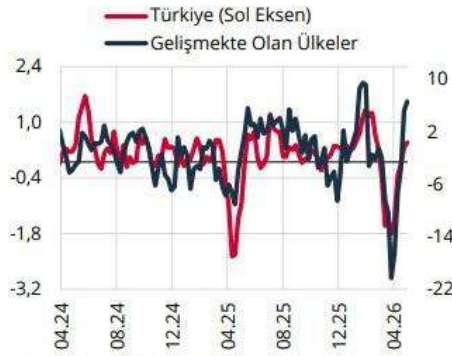
Grafik 1: Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülke CDS Primleri* (5 Yıl Vadeli, Baz Puan)



Kaynak: Bloomberg.

* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Endonezya, Filipinler, G. Afrika, Kolombiya, Malezya, Meksika, Şili.

Grafik 2: Türkiye* ve Gelişmekte Olan Ülke Portföy Hareketleri (4 Haftalık Ortalama, Milyar ABD Doları)



Kaynak: IIF, TCMB.

* Türkiye verisi hisse senedi ve DİBS piyasasına yönelik portföy akımlarını kapsamaktadır. DİBS verisi repo hariçtir.

TCMB,

şubat ayı sonundaki jeopolitik gelişmeler neticesinde parasal duruşu sıkılaştıran ve parasal aktarım mekanizmasını destekleyen adımlar atmıştır. Jeopolitik gelişmelere bağlı olarak belirsizlikler artmış, küresel risk iştahında bozulma ve enerji fiyatlarında yükseliş gözlenmiştir. Söz konusu unsurların enflasyon görünümü üzerinde oluşturabileceği riskleri sınırlamak amacıyla TCMB, mart ayı PPK kararı öncesinde sıkı para politikasını destekleyici tedbirler almıştır.

TCMB, politika faizini mart ve nisan aylarında sabit tutmuştur. Enflasyonun ana eğiliminin şubat ayında yataya yakın seyrettiğini değerlendiren TCMB, jeopolitik gelişmelerin maliyet kanalı ve iktisadi faaliyet üzerinden enflasyon görünümüne etkilerini yakından takip ettiğini vurgulayarak mart ayında politika faizini yüzde 37 seviyesinde sabit bırakmıştır.

TCMB, parasal aktarımı güçlendirmek amacıyla kredi büyümesine dayalı zorunlu karşılık uygulamasında değişiklikler yapmıştır. Buna göre, deprem bölgesine kullandırılan TL kredilere ilişkin istisnalar kaldırılmış, istisna krediler arasında yer alan esnaf kredilerinin kapsamı daraltılmıştır.

Banka Kredileri Eğilim Anketi'ne (BKEA) göre bankalar 2026 yılının ikinci çeyreğinde ticari kredi talebinin belirgin şekilde artmasını beklemektedir. Bankalar ticari kredi standartlarının ise yatay seyredeceğini öngörmektedir. Yılın ilk çeyreğinde ticari kredi talebinin arttığı ve standartların değişmediği görülmektedir.

Yılın ilk çeyreğinde konut kredisi talebinin yükseldiği ve uygulanan standartların gevşediği gözlenmektedir. Bankalar ikinci çeyrekte konut kredisi talebinin artmaya devam etmesini ancak standartların değişmemesini beklemektedir. İhtiyaç kredilerinde ise yılın ilk çeyreğinde hem talep hem de standartlar yatay seyretmiştir. Yılın ikinci çeyreği için bankalar, ihtiyaç kredisi talebinin artacağını, ancak kredi standartlarının bir miktar sıkılaşacağını beklemektedir.

Grafik 3: Kredi Standartları ve Kredi Talebi



Kaynak: BKEA, TCMB.

* Bankaların beklentisini göstermektedir. Kredi Standartları ve Kredi Talebi endekslerinin hesaplama yöntemi şu şekildedir: Bankalara kredi standartlarının (kredi talebinin) geçen üç ayda ne yönde değiştiği sorulmaktadır. Yanıtların yüzdeleri kullanılarak hesaplanan net eğilimler kredi standartlarındaki (talebindeki) değişimin yönünü göstermektedir. Endeksin sıfırın üzerinde olması kredi standartlarındaki gevşemeyi (kredi talebindeki artışı) ifade etmektedir.

Tüketici enflasyonu nisan ayında yüzde 32,37 olarak gerçekleşmiş ve bir önceki Rapor döneminde sunulan tahmin aralığının üzerinde kalmıştır. Enflasyon ara hedefleri 2026, 2027 ve 2028 yılları için sırasıyla yüzde 24, yüzde 15 ve yüzde 9 olarak güncellenmiştir. Bu bağlamda, enflasyon tahminlerinde de değişikliğe gidilmiş ve küresel görünüm kaynaklı yüksek oynaklıklar nedeniyle tahmin aralığı iletişimine ara verilmiştir.

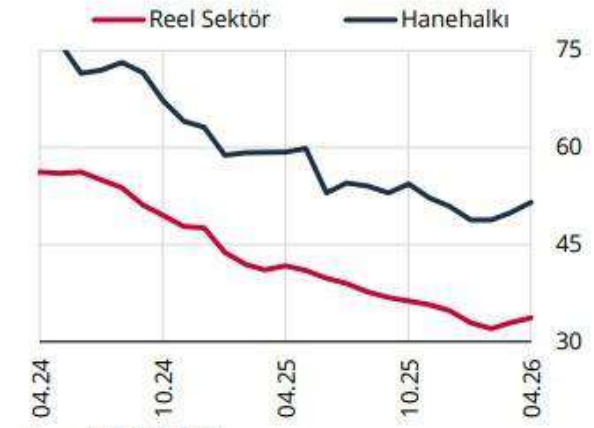
Grafik4: Piyasa Katılımcıları Anketi Tüketici Enflasyonu Beklentileri* (%)



Kaynak: TCMB.

* TCMB tarafından reel sektör ve finansal sektör temsilcileri ile profesyonellerden oluşan katılımcılara uygulanan Piyasa Katılımcıları Anketi verileridir.

Grafik5: Reel Sektör ve Hanehalkı Tüketici Enflasyonu Beklentileri* (12 Ay Sonrası, %)



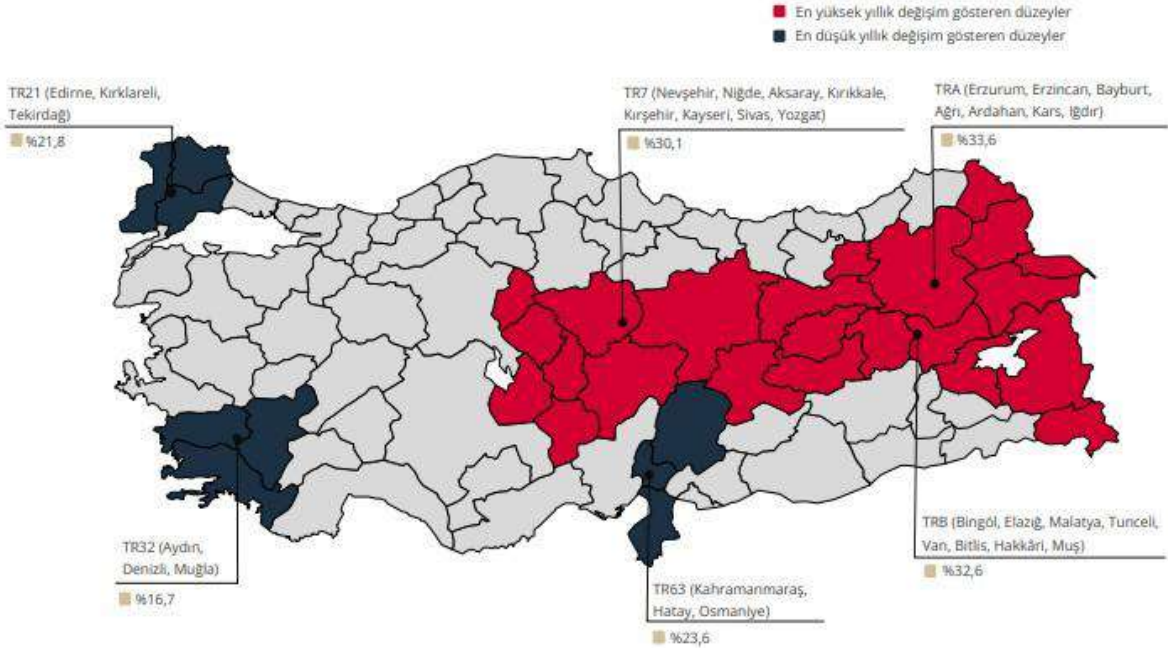
Kaynak: TCMB, TÜİK.

* Enflasyon beklentileri, reel sektör ve hanehalkı için sektörel enflasyon beklentilerinden elde edilmiştir.

*Kaynak: TCMB Enflasyon Raporu 2026-II

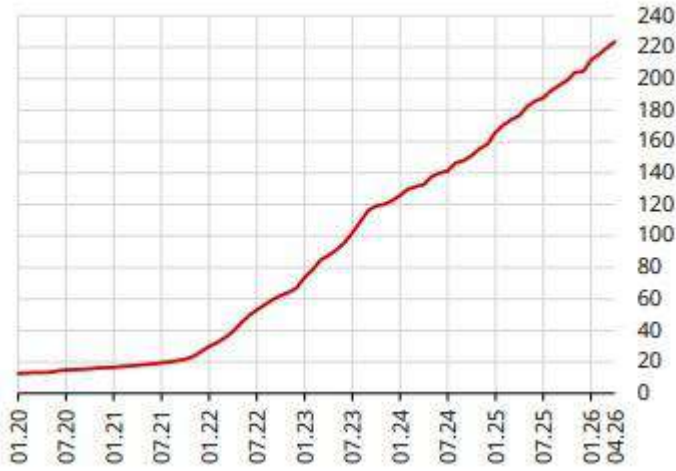
Konut Fiyat Endeksi

2026 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre yüzde 1,80 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 26,60 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 4,30 oranında azalmıştır.



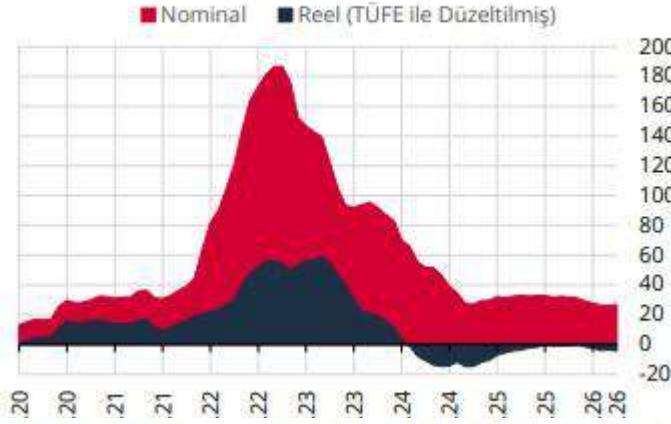
Tablo 1: Konut Fiyat Endeksleri (2023=100)

				
 Konut Fiyat Endeksi	223,4	208,5	249,4	218,5
Yıllık Değişim	%26,6	%26,2	%29,9	%26,7
Aylık Değişim	%1,8	%1,6	%2,6	%2,1

Grafik 1: Konut Fiyat Endeksi (Seviye, 2023=100)


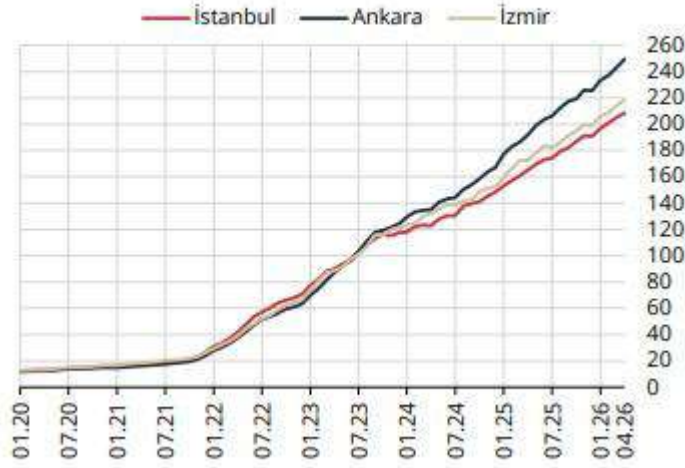
Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2023=100), 2026 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre yüzde 1,80 oranında artarak 223,40 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)



Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 26,60 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 4,30 oranında azalış göstermiştir.

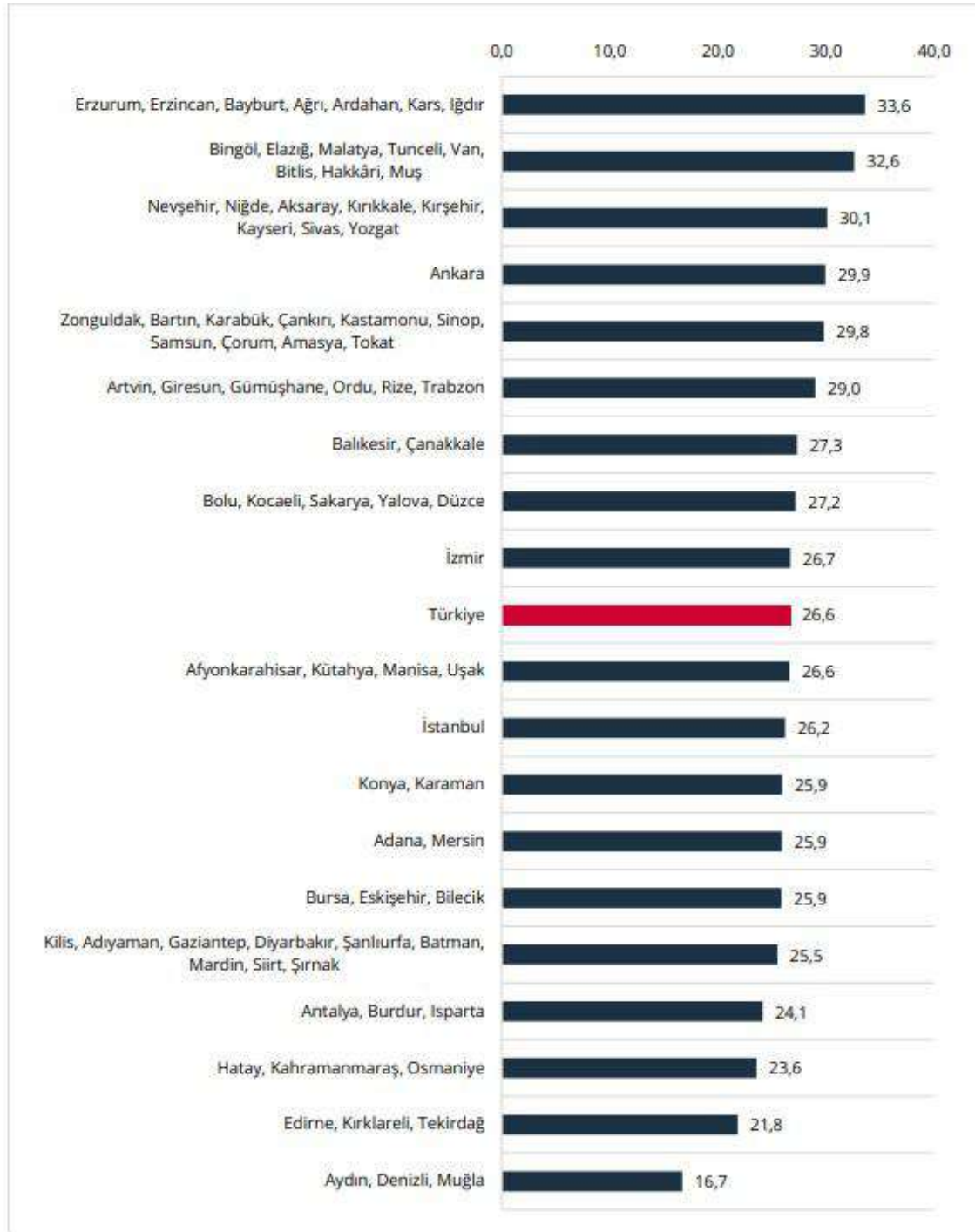
Grafik 3: Konut Fiyat Endeksi - 3 Büyük İl (Seviye, 2023=100)



2026 yılı Nisan ayında, İstanbul, Ankara ve İzmir’de bir önceki aya göre, sırasıyla yüzde 1,60, 2,60 ve 2,10 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde 26,20, 29,90 ve 26,70 oranlarında artış göstermiştir.

İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflamasına göre bölgelerin yıllık konut fiyat endeksi değişimleri incelendiğinde, Nisan 2026 döneminde en yüksek yıllık artış yüzde 33,60 ile Erzurum, Erzincan, Bayburt, Ağrı, Ardahan, Kars, Iğdır bölgesinde, en düşük yıllık artış ise yüzde 16,70 ile Aydın, Denizli, Muğla bölgesinde gözlenmiştir.

Grafik 4: Bölgelere Göre Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)



*Kaynak: TCMB Konut Fiyat Endeksi Raporu-Nisan 2026

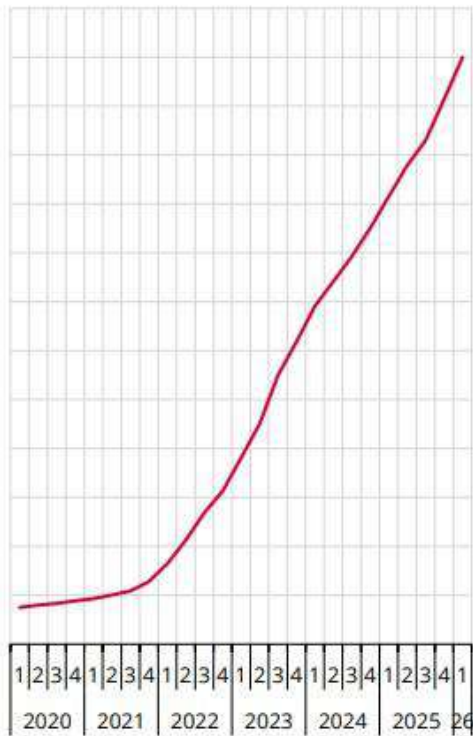
Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi

2026 yılı birinci çeyreğinde Türkiye genelinde, bir önceki çeyreğe göre yüzde 7,70 oranında artan TGFE, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 31,00 oranında artmış, reel olarak ise değişim göstermemiştir.

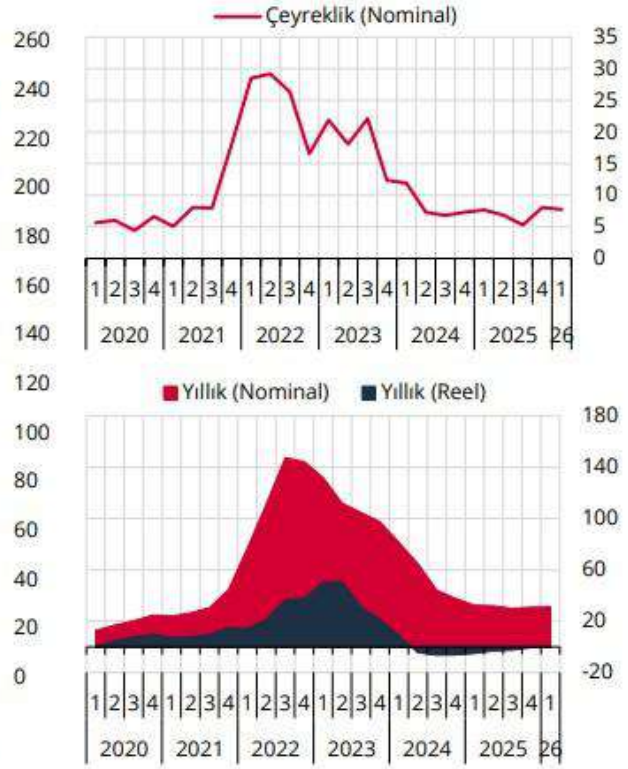
Tablo 1 : Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksleri (2023=100)

	Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE)	Dükkan Fiyat Endeksi (DFE)	Ofis Fiyat Endeksi (OFE)
 TÜRKİYE	240,0 (%31,0)	241,8 (%31,2)	230,3 (%30,3)
 İSTANBUL	210,2 (%29,6)	212,0 (%29,7)	204,6 (%29,7)
 ANKARA	265,8 (%36,3)	269,9 (%34,4)	253,3 (%41,5)
 İZMİR	242,3 (%29,8)	243,5 (%30,4)	236,1 (%26,7)

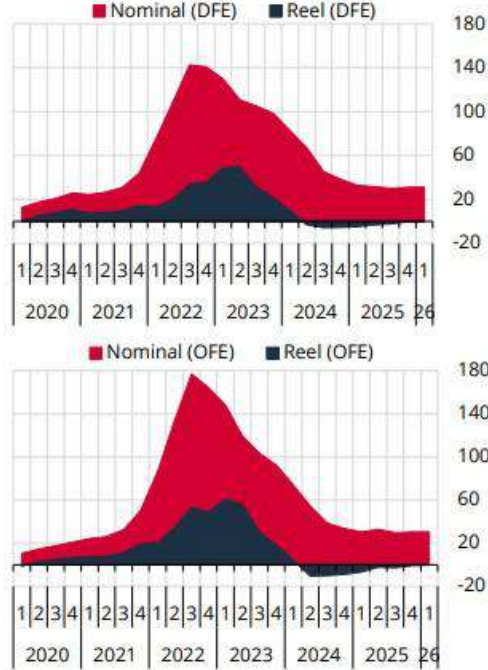
Grafik 1: TGFE (Seviye, 2023=100)



Grafik 2: TGFE (Değişimler, %)



Grafik 3: Türkiye Dükkan ve Ofis Fiyat Endeksleri (Çeyreklik % Değişim)

Grafik 4: Türkiye Dükkan ve Ofis Fiyat Endeksleri (Yıllık % Değişim)


Türkiye genelinde, 2026 yılı birinci çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre yüzde 7,40 oranında artan Dükkan Fiyat Endeksi, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 31,20 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 0,10 oranında artmıştır. Aynı çeyrekte, bir önceki çeyreğe göre yüzde 10,00 oranında artan Ofis Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 30,30 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 0,50 oranında azalmıştır.

Grafik 5: Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi - 3 Büyük İl (Yıllık % Değişim)


Üç büyük ildeki gelişmeler değerlendirildiğinde, İstanbul, Ankara ve İzmir'in ticari gayrimenkul fiyat endeksleri, 2026 yılı birinci çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre, sırasıyla yüzde 9,00, 9,50 ve 8,40 oranlarında artış göstermiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 29,60, 36,30 ve 29,80 oranlarında artış göstermiştir.

*Kaynak: TCMB Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi Raporu-2026 1. Çeyrek

5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

5.2.1 İSTANBUL İLİNE AİT BİLGİLER

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Bostancı Mah. Balkan Sk. No: 2/3 34744 Kadıköy – İstanbul

Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

COĞRAFİ KONUM:

İstanbul, Türkiye'nin en kalabalık ve ekonomik açıdan en önemli şehri. Dünyanın 34. büyük ekonomiye sahip şehri, belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'nın en yüksek nüfusa sahip şehridir.

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur.

İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarımada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, M.S. 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Doğu Roma İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yaptı. Ayrıca, hilafetin Osmanlı Devleti'ne geçtiği 1517'den, kaldırıldığı 1924'e kadar, İstanbul İslamiyet'in de merkezi oldu.

TARİHÇE:

İstanbul tarihi, günümüzde Türkiye toprakları üzerinde bulunan İstanbul şehrinin tarihini anlatır. İstanbul'un tarihi, ana hatlarıyla beş büyük döneme ayrılabilir: Tarih öncesi dönem, Roma İmparatorluğu dönemi, Bizans İmparatorluğu dönemi, Osmanlı İmparatorluğu dönemi ve Türkiye Cumhuriyeti dönemi.

İstanbul, 4. yüzyıldan 20. yüzyıla kadar yaklaşık on altı yüzyıl boyunca dünyanın en önemli ve en büyük metropoller arasında bulunmuş bir şehir olmuştur. Avrupa, Asya ve Afrika kıtalarının bulunduğu geniş bir bölgenin tartışmasız tek hâkimi olmuş ve bu süreç içerisinde dünya tarihini önemli derecede etkilemeyi başarmıştır. İstanbul yaklaşık 1600 yıl boyunca, M.S. 330'dan 1922'ye kadar bulunan dönemde; sırasıyla Roma İmparatorluğu (330-395), Bizans İmparatorluğu (395-1204, 1261-1453), Latin İmparatorluğu (1204-1261) ve Osmanlı İmparatorluğu (1453-1922) olmak üzere dört farklı



imparatorluğa başkentlik yapmıştır. Bu imparatorlukların üçü, var oldukları dönemde dünyanın iktidar sahibi ve en güçlü devletleri olarak tarihe geçmiştir. Hepsinin İstanbul'dan yönetildiği düşünüldüğünde, şehrin tarihsel önemi ve değeri kolaylıkla anlaşılabilir.

1922'de Osmanlı İmparatorluğu'nun yıkılıp 13 Ekim 1923'te Ankara'nın yeni kurulan Türk devletinin başkenti olmasıyla birlikte yüzyıllık

köklü başkentlik özelliğini kaybeden İstanbul şehri, 4. yüzyıldan 20. yüzyıla kadar on altı yüzyıl boyunca koruduğu her alanda etkin bir dünya şehri olma özelliğini, Türkiye Cumhuriyeti'nin kuruluşundan sonra

ilk hâlden yaklaşık 150 metre daha yukarı çıkmıştır. Deniz seviyesindeki bu büyük ölçekli artış nedeniyle Akdeniz'in suları Marmara'yı basmış; Marmara Denizi'nin suları da devam eden yükselmeler sonucunda Karadeniz ile birleşmiştir. Boğaz'ın derinliğinin kuzeyden güneye azalma göstermesi, geçmişte kuzeydeki bu yükseltilerin Marmara'nın sularına karşı bir set görevi gördüğü ve bunların deniz seviyesindeki yükselmeye aşıldığı savını güçlendirmektedir. İstanbul genelinde kayda değer yükseltilere de rastlanmaz.

Şehirdeki en yüksek üç nokta sırasıyla 537 metrelik Aydos Tepesi, 438 metrelik Kayış Dağı, 442 metrelik Alemdağ'dır. Şehrin topraklarının %74'ünü platolar, %9,5'ini ovalar, %16,1'ini ise alçak dağ ve tepeler kaplamaktadır. Şehrin en önemli gölleri olan Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleri birer lagündür. İstanbul Boğazı'ndaki Haliç, Tarabya ve İstinye koyları ise şehirde ria tipi kıyının en iyi örnekleridir. İstanbul kıyıları son biçimini 10.000 yıl önce gerçekleşen su yükselimleriyle almıştır. Şehirde, Marmara Denizi ve Boğaz'da irili ufaklı 11 adanın yanı sıra, Karadeniz'de ufak kayalıklar ve Haliç'te Bahariye Adaları yer alır.

Bitki Örtüsü

İstanbul'un coğrafi özellikleri ve toprak koşulları orman oluşumlarına olanak verir niteliktedir. Ancak şehir içinde ormanların ve ormanlarda görülen ağaç türlerinin dağılımı düzensizdir. Karadeniz'e yakın kuzey kesimlerde ve tepelerin kuzeye bakan yamaçlarında humuslu toprakların varlığı nedeniyle buralarda nemcil ormanlar gelişmiştir. Güney bölgelerde ve güneye bakan yamaçlarda ise kuraklığa dayanıklı ormanlar görülür. İstanbul'un en önemli ormanları Belgrad Ormanı, Aydos Ormanı ve Kayışdağı Ormanı'dır. İstanbul'daki orman arazilerinin yüzölçümü 240.960 hektar ağaçlıklı; 294.299 hektar da açıklık olmak üzere toplam 535.259 hektardır. Genel olarak İstanbul'un her iki yakasında da görülen ağaç ve çalı türleri arasında adi gürgen, adi kızılbaş, adi fındık, doğu kayını, mor çiçekli ormangülü, akçaağaç, muşmula ve ıstranca meşesi sayılabilir. İstanbul'da ormanlık alanların bütün alana oranı özellikle 1980'lerden günümüze doğru genel olarak azalmıştır. 1971 yılında yapılan araştırmaya göre devlete ait ormanların alanı 264.702,1 ha iken, 2003'teki araştırmada devlete ait ormanların alanı 236.265,5 hektara gerilemiştir. Doğal ormanların bozulduğu ya da tahrip edildiği bölgelerde psödomaki oluşumları gözlenir. Kuzeyde, Karadeniz yakınlarında görülen psödomakiler, bölgenin toprak yapısı ve iklim özellikleri nedeniyle olağandan çok daha boylu ve gürdür. Son yarım yüzyılda şehirdeki orman varlığı nüfus artışıyla paralel olarak gerilemiştir. Boğaz'a yapılan köprüler nedeniyle şehrin öngörülen doğu-batı doğrultusundaki genişlemesi kuzeye kaymış; bu nedenle orman arazileri yeni yerleşim bölgeleri oluşturmak adına tahrip olmuştur. Yapımı Ağustos 2016'da tamamlanan üçüncü boğaz köprüsü çevreci gruplar tarafından şehirdeki orman varlığına zarar vereceği gerekçesiyle eleştirilmektedir. Kent büyüdükçe merkezden gitgide uzaklaşan ormanlardan geriye bugün kent koruları kalmıştır. Etrafı çevrilmek suretiyle koruma altına alınan bu yeşil alanların pek çoğu günümüzde kamuya ait olup halka açık rekreasyon alanı olarak hizmet vermektedir. Özellikle Boğaziçi sırtlarında yoğunlaşan kent koruları İstanbulluların en uğrak mekânlarındandır. Avrupa Yakası'nda Yıldız, Naile Sultan, Naciye Sultan, Prens Sabahattin, Emirgân ve Ayazağa koruları; Anadolu Yakası'nda Beykoz, Mihrabad, Küçükçamlica ve Validebağ koruları İstanbul'da en bilinen korulardır.

İklim

İstanbul'un iklimi, Türkiye'de Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır. Köppen iklim sınıflandırmasına göre İstanbul ılıman dönence altı iklimi (Cfa), Akdeniz iklimi (Csa) ve okyanusal iklim (Cfb) özellikleri gösteren bir geçiş iklimine sahiptir. Şehrin boyutu, topoğrafik yapısı ve iki farklı denize kuzey ve güney yönlerinde kıyısı olması nedeni ile şehir içinde farklı mikroiklimler görülür. Şehrin kuzey kısmını kapsayan, Karadeniz'e yakın olan bölgeler ile Boğaz kıyıları ılıman dönence altı iklim ve okyanusal iklim etkisi altındadır ve

görece yüksek neme ve yoğun bitki örtüsüne sahiptir. İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Nem yüzünden, hava sıcak olduğundan daha sıcak; soğuk olduğundan daha soğuk hissedilebilir. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 2 °C ile 9 °C civarındadır ve genelde yağmur ve karla karışık yağmur görülür. Kar da yağar ve birkaç gün yerde kalabilir, ancak kar örtüsü genellikle bir veya iki haftadan fazla sürmez. Yaz aylarındaki ortalama sıcaklık 18 °C ile 28 °C civarındadır ve genelde yağmur ve sel görülür. En sıcak aylar Temmuz ve Ağustos aylarıdır ve ortalama sıcaklık 23 °C'dir, en soğuk aylar da Ocak ve Şubat aylarıdır ve ortalama sıcaklık 5 °C'dir. İstanbul'da yılın ortalama sıcaklığı 13,7 derecedir. Şu ana kadar en yüksek hava sıcaklığı; 12 Temmuz 2000'de 40.5 °C olarak kaydedilmiştir. En düşük hava sıcaklığı ise; 9 Şubat 1929'da -16.1 °C olarak kaydedilmiştir. Toplam yıllık yağış 843,9 mm'dir ve tüm yıl boyunca görülür. Yağışların %38'i kış %18'i ilkbahar, %13'ü yaz, %31'i sonbahar mevsimindedir. Yaz en kuru mevsimdir, ama Akdeniz iklimlerinin aksine kurak mevsim yoktur. İstanbul 1994 yılına kadar susuzluk çekmiştir fakat alınan önlemlerle herhangi bir su sıkıntısı kalmamıştır. Bunlardan biri Melen projesidir. Şehrin Marmara Denizi'ne bakan güney kısımları ise daha kuru ve sıcak bir iklime sahip olup, daha az yağış alır. Bu durum şehrin Bahçeköy (1166.6 mm) gibi bölgelerinde Marmara Denizi'ne bakan Florya'ya (635.0 mm) kıyasla yaklaşık iki kat daha fazla yağış görülmesine yol açar. Güney Karadeniz'in kışın görece ılık olması, çevrede bulunan soğuk ve kuru hava parsellerinin bu alan üzerinden geçerken ısınarak nem kazanmasına neden olur ve bu şiddetli kar sağanakları meydana getirir. Göl etkenli kar yağışı olarak isimlendirilen bu durum neredeyse her kış İstanbul'da meydana gelmektedir. İstanbul, Akdeniz Havzası içerisindeki en karlı büyük şehirdir. Şehir içerisindeki en yüksek kar kalınlığı Ocak 1942'de 75 cm olarak kaydedilmiştir. İlin tamamındaki kar kalınlığı rekoru Ocak 2017'de 104 cm ile kuzey bölgelerinde görülmüştür. Şehir oldukça rüzgârlıdır; rüzgârın ortalama hızı saatte 17 km'dir.

İstanbul iklimi

[Daralt]

Aylar	Oca	Şub	Mar	Nis	May	Haz	Tem	Ağu	Eyl	Eki	Kas	Ara	Yıl
En yüksek sıcaklık (°C)	22,0	23,2	29,3	33,6	34,5	40,0	41,5	39,6	36,6	34,0	26,5	25,8	41,5
Ortalama en yüksek sıcaklık (°C)	8,5	9,0	10,8	15,4	20,0	24,6	26,6	26,8	23,7	19,1	14,7	10,8	17,5
Ortalama sıcaklık (°C)	5,7	5,7	7,0	11,1	15,7	20,4	22,9	23,1	19,8	15,6	11,5	8,0	13,8
Ortalama en düşük sıcaklık (°C)	3,2	3,1	4,2	7,7	12,1	16,5	19,5	20,1	16,8	13,0	8,9	5,5	10,8
En düşük sıcaklık (°C)	-11	-8,4	-5,8	-1,4	3,0	8,5	12,0	12,3	7,1	0,6	-2,2	-4	-11
Ortalama yağış (mm)	105,0	78,0	70,8	45,2	34,1	35,0	31,6	40,7	59,5	90,0	101,3	122,0	813,2

Ekonomi

İstanbul, Türkiye'nin en büyük şehri ve siyasi olarak eski başkentidir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kâğıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır. Forbes Dergisi'nin yaptığı araştırmaya göre 2008 yılı Mart itibarıyla 35 milyardere sahip şehir dünya sıralamasında dördüncü olmuştur.

Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan ekonomide yükselen kentler sıralamasında İstanbul 300 şehir arasında İzmir'in ardından 3. sırayı aldı. İstanbul 2013'teki listede 52.

sırada yer almaktaydı. Aynı listede Türkiye'den İstanbul ve İzmir dışında Bursa 4 ve Ankara 9. sırada yer almıştır. Yine bu rapora göre İstanbul'daki 2014 yılındaki işsizlik oranı %6,5 olarak gerçekleşmiştir. İstanbul'da ilk olarak 1866 yılında hizmete giren Dersaadet Tahvilat Borsası, 1986 yılı başlarında mevcut yapı değiştirilerek bugünkü İstanbul Menkul Kıymetler Borsası (İMKB) açılmıştır. 19. ve 20. yüzyıl başlarında Galata semtinde bulunan Bankalar Caddesi Osmanlı İmparatorluğu için finans merkezi olmuştur. Bu bölgede Osmanlı'nın merkez bankası olan Bank-ı Osmanî (1856 yılından sonra yeniden düzenlenerek 1863 yılından itibaren Bank-ı Osmanî-i Şahane) ve Osmanlı Borsası bulunurdu. Bankalar Caddesi, 1990 yılına kadar finans ve ekonomi merkezi olmayı korumuş fakat yenileşme hareketi başlaması sonucu modern iş merkezleri Levent ve Maslak bölgeleri olmuştur. 1995 yılında İMKB, Sarıyer'in İstinye semtinde bulunan bugünkü binasına taşınmıştır. Ataşehir, İstanbul'un Anadolu yakasında bulunan bir ilçedir. Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasıla'nın %21.2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45,2, ithalâttaki payı ise %52,2'dir.

Ticaret ve Sanayi:

İstanbul'un yeni iş bölgelerinden Maslak Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim, İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir. Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayii gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür. Cumhuriyet'in kurulmasıyla hızla sanayileşen İstanbul'da ilk fabrikalar Haliç kıyılarına kurulmuş; ancak şehirde yarattıkları kirlilik ve kargaşadan ötürü birer birer tasfiye edilerek şehrin dışında oluşturulan organize sanayi bölgelerine taşınmışlardır. Atatürk Oto Sanayi Sitesi ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi İstanbul'un en büyük sanayi bölgeleridir. Ancak yerleşim yerlerinin önlenemez genişlemeleri nedeniyle buralar da günümüzde yerleşim yerlerinin arasında kalmışlardır.

Tarım ve Hayvancılık

Kuzguncuk Bostanı İstanbul, tarih boyunca bir tarım merkezi olmamıştır. İstanbul üretiminde, tarım hep son sıralarda yer almış; il daima üretim merkezi olmaktan çok, tüketimle ön plana çıkmıştır. Buna karşın İstanbul, geçmişte ürettiği az miktarda tarımsal ürünle, kendi gereksiniminin bir bölümünü karşılayabiliyorken; günümüzde tarım alanlarının hızla kentleşmesi ve kırsalda yaşayan halkın daha yüksek yaşam standardı için merkeze yönelmesi nedeniyle, ilde tarımın payı en geri düzeylerine ulaşmıştır. Günümüzde İstanbul topraklarının %30'u tarıma elverişli olmasına karşın bu alanlar tam değerlendirilmemektedir. 390.150 dekarla, ekim alanlarının yarısından fazlası buğdaya ayrılmış durumdadır. Bunu 159.500 dekarla ayçiçeği izler. Üretimde sebze olarak 4.964 dekarla taze fasulye, meyve olarak 26.617 dekarla fındık birinci sıradadır. Tarımsal üretimde ön plana çıkan ilçeler arasında Çatalca, Silivri, Şile, Eyüpsultan, Beykoz ve Kartal bulunmaktadır. İstanbul'da hayvancılık da yapılmaktadır. Genel olarak kentin günlük tüketimine yönelik yapılan bu üretim çiftlik, mandıra ve ağıllarda, sığır besiciliği, tavukçuluk ve balıkçılık üzerine yoğunlaşmıştır. Özellikle çevre illerdeki

balıkçıların, İstanbul dışında avladıkları balıkları İstanbul'da piyasaya sürmeleri nedeniyle, balıkçılığın hayvancılık alanındaki payı olması gerekenden yüksek görünmektedir. Hayvancılık sektörüyle şehrin günlük süt ve yumurta gereksinimi bir miktar karşılanmaktadır. Ancak İstanbul bu hâliyle kendine yetemediği için, ürettiği miktarın çok daha fazlasını dış illerden satın almaktadır. İstanbul'da sınırlı miktarda arıcılık, ipekböcekçiliği de yapılmakta olup, geçmişte Ayazağa, Kemerburgaz, Hacımaşlı gibi yerlerde domuz çiftlikleri de bulunmaktaydı.

Ormancılık ve Madencilik

İstanbul genelinde kayda değer maden oluşumları yoktur. Avrupa Yakası'nın kuzeydoğusunda yer alan Sarıyer ilçesine bağlı Maden mahallesinde altın, gümüş ve bakır damarları olduğu Bizans döneminden bu yana bilinmesine karşın, işletilmeye değmeyecek derecede küçüklerdir. Bu nedenle buralar maden yatağı olarak değerlendirilmezler. İlde metal cevheri olarak çıkartılan tek maden manganezdır. Manganez madenleri şehrin batısında Çatalca ve Silivri ilçelerinde bulunmaktadır. Şehrin batısında, kuzeyinde ve kuzeybatısında kömür ve linyit ocakları vardır. Jeolojik yapısının uygunluğu nedeniyle İstanbul'un pek çok yerinde taş ocakları bulunur. Bu ocaklar Karadeniz kıyılarından Adalar'a kadar hemen her yerde görülebilir. İstanbul'da geçmişte çıkarılan mermer, kalker, kuvarsit, perlit, kaolen, kil ve kum gibi kaynaklardan bazıları inşaat sektöründen gelen yüksek talep sonucunda bugün tükenmiş; ya da tükenme noktasına gelmiştir. Özellikle çıkartılan kuvarsit ve kaolen sayesinde İstanbul'da cam ve seramik sanayii gelişmiştir. İstanbul genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte sınırlı miktarda ormancılık faaliyeti yürütülmektedir. Geçmişte doğal oluşumlu ormanların büyük bir bölümünden kente yakacak odun sağlamak için yararlanılmışsa da, son yıllarda kentin dört bir yanına uzatılan doğalgaz ağıyla bu gereksinim azalma göstermiştir. İstanbul'daki bu baltalık ormanların bir bölümü günümüzde bozuk ormanlara dönüşmüştür.

Ulaşım

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir. İlde havayolu ulaşımının yapıldığı iki sivil havalimanı vardır. Birisi 2019 yılında açılan İstanbul Havalimanı'dır. İstanbul Havalimanı'nda iç ve dış hatlar için 2 ayrı terminal vardır. Atatürk Havalimanı'ndan planlanmış tüm uçuşlar, 6 Nisan 2019 tarihinden beri İstanbul Havalimanı 'nından yapılmaktadır. Atatürk Havalimanı'nın bundan sonraki kullanım şekli henüz netlik kazanmadı. İstanbul Havalimanı; Arnavutköy-Göktürk-Çatalca kavşağında, Akpınar ve Yeniköy mahalleleri arasındaki 7.650 hektarlık alanda yer almaktadır. İstanbul Havalimanının web sitesi aşağıdaki adrestir. Diğer havalimanı ise Anadolu Yakası'nda bulunan Sabiha Gökçen Havalimanı'dır. Yurt içi ve yurt dışı pek çok merkeze aktarma yapmaksızın uçmak mümkündür. İldeki havalimanlarından İstanbul Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Arnavutköy ilçesinde; Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. Atatürk Havalimanı ilde alanında ilk olup, hava ulaşımında en büyük paya sahiptir. Havalimanından günde ortalama 650-700 uçak havalanmaktaydı. Kent merkezine metro hattı ve otoyollarla bağlıdır. Karayoluyla ulaşımı ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler vardır. Anadolu Yakası'nda Harem Otogarı, Avrupa Yakası'ndaysa Büyük İstanbul Otogarı hizmet vermektedir. İstanbul Otogarı da metroyla kent merkezine bağlanmaktadır. Bunun dışında şehrin değişik bölgelerinde, kimi büyük seyahat firmalarının işletmesini yaptığı cep otogarları vardır. Demiryolu ise bu iki ulaşım yoluna oranla daha az tercih edilen bir başka hizmettir. İstanbul'dan Eskişehir, Ankara, Konya, Adana, Bitlis, Van gibi yurt içi merkezlerle; Yunanistan,

Bulgaristan, Romanya, Sırbistan, Macaristan, İran, Suriye ve Irak gibi dış merkezlere tren seferleri vardır. Ankara, Eskişehir ve Konya gibi bazı şehirlere Yüksek Hızlı Tren seferleri vardır. Ayrıca Halkalı - Kapıkule YHT hattının inşası devam etmektedir. Demiryolu ilde ayrıca şehiriçi halk taşımacılığında da kullanılmaktadır. Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca yurt içinde gerçekleştirilir. İstanbul'dan Yalova'ya, Balıkesir'e ve Bursa'ya feribot ve araba vapuru seferleri vardır. İstanbul Limanı'na turistik amaçlarla gelen münferit gemiler dışında yurt dışı varışlı gemi seferi yoktur. İstanbul'da şehir içi ulaşım ise büyük bir sektördür. Otobüslerle ulaşım sağlayan İETT; şehir hatları vapurlarını ve deniz taksi işleten İDO; tramvay, metro, föniküler ve teleferik hatlarının sahibi Metro İstanbul; banliyö hizmeti sağlayan TCDD Taşımacılık, dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul kompleks bir ulaşım ağına sahiptir. İstanbul'da şehir içi raylı sistem uzunluğu Ekim 2023 itibari ile 328 km'dir. İETT, 5.000 otobüslük filoyla; İDO, 89 gemiden oluşan filosuyla ile 33 hatta, 82 noktaya hizmet vermektedir. İlden O1 , O2 , O3 , O4 ve O7 otoyolları geçer. Otoyollar 15 Temmuz Şehitler (Boğaziçi), Fatih Sultan Mehmet ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri ile birbirlerine bağlanır. Köprüler şehir içi ulaşım da kilit noktalardır. Pik saatlerde 15 Temmuz Şehitler ve FSM köprülerinde sık sık tıkanmalar oluşmaktadır. Euronews'ın "Küresel yaşam kalitesi 2019" raporuna göre İstanbul, sürücü ve yolcuların trafikte en fazla zaman kaybettiği 13. şehir olmuştur.

İstanbul'a bağlı köylerle ve Silivri, Çatalca, Şile gibi uzak ilçelere İETT'nin hatlarına ek olarak özel firmalar da ulaşım sağlamaktadır.

Çekmeköy İlçesi:

Çekmeköy veya eski adıyla **Çekme**, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda yer alan bir ilçedir. Kocaeli Yarımadası'nın batı kesiminde yer alan Çekmeköy, kuzeybatıda Beykoz, kuzeydoğuda Şile, güneybatıda Ümraniye, güneydoğuda ise Sancaktepe ilçeleriyle çevrilidir. İlçe 21 tane mahalleden oluşmaktadır.

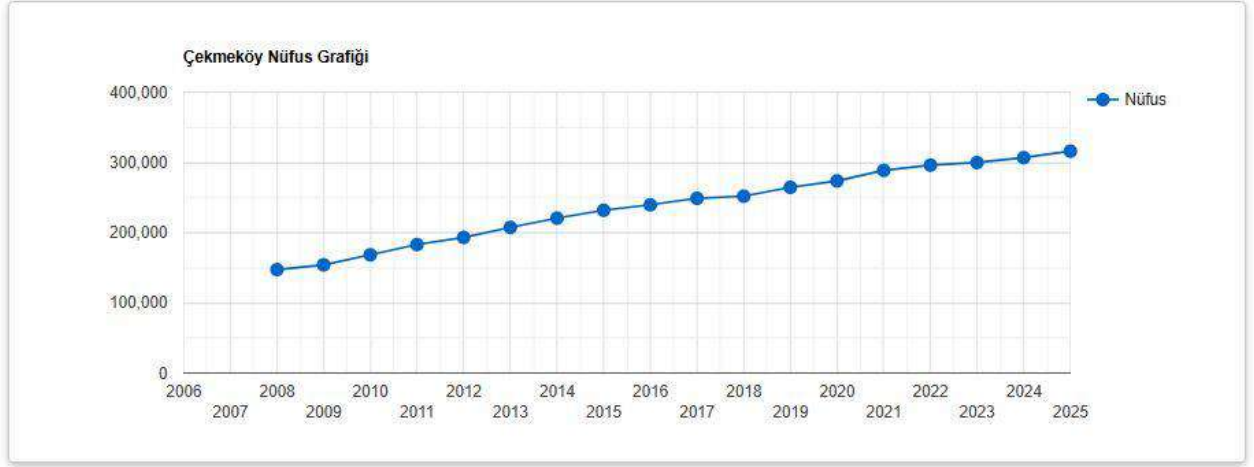
Çekmeköy 1994 yılından beri Ümraniye ilçesine bağlı belde belediyelerinden biri iken 22 Mart 2008 tarih ve 26824 mükerrer sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 5747 Sayılı Kanun ile ilçe vasfı kazanmıştır. Çekmeköy'ün ilçe olmasıyla beraber daha önce ilk kademe belediyesi olarak hizmet veren Alemdağ, Taşdelen ve Ömerli ilçeye dâhil edilmiştir.

Coğrafi olarak Çekmeköy, İstanbul'un Anadolu yakasındaki Alemdağ ormanlarının güneybatı kesiminde bulunan Keçiğalı Tepesi yamaçlarında kuruludur. Denizden yüksekliği ortalama 150 metre olan ilçe, 202 km² yüzölçümüne sahiptir. Çekmeköy nüfusu 2025 yılına göre 315.959. Bu nüfus, 156.858 erkek ve 159.101 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,65 erkek, %50,35 kadındır.

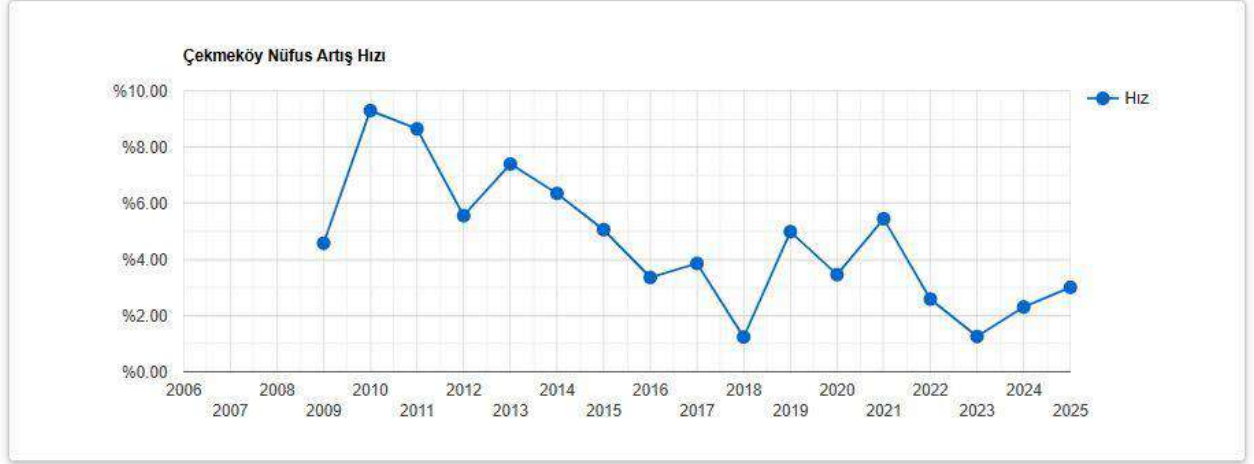
Yıllara Göre Çekmeköy Nüfusu

Yıl	Çekmeköy Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2025	315.959	156.858	159.101
2024	306.739	152.305	154.434
2023	299.806	148.856	150.950
2022	296.066	147.352	148.714
2021	288.585	143.789	144.796
2020	273.658	136.842	136.816
2019	264.508	132.612	131.896
2018	251.937	126.336	125.601
2017	248.859	125.220	123.639
2016	239.611	120.826	118.785
2015	231.818	117.257	114.561
2014	220.656	111.730	108.926
2013	207.476	105.171	102.305
2012	193.182	98.029	95.153
2011	183.013	93.116	89.897
2010	168.438	85.366	83.072
2009	154.103	78.294	75.809
2008	147.352	75.251	72.101

Çekmeköy Nüfus Grafiği



Çekmeköy Nüfus Artış Hızı



BÖLÜM 6

6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Bu Çerçeve kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

6.1 PAZAR YAKLAŞIMI

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar. Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

6.2 GELİR YAKLAŞIMI

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilebilir.

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklerle de uygulanabilir.

6.3 MALİYET YAKLAŞIMI

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların

cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Taşınmazın mevcut durum Pazar değerinin tespitinde "**Pazar Yaklaşımı**" yöntemi ile "**Gelir Yöntemi**" başlığı altında "**Direkt Kapitalizasyon Yöntemi**" kullanılmıştır.

6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİ

Satılık Dükkan Emsalleri

*** Emsal-1: RM GAYRİMENKUL: 0535 202 56 80**

Değerleme konusu taşınmazla benzer durumda 451 konuttan oluşan Gedizler Evre Sitesi içerisinde 200 m² brüt alanlı dükkan (restoran) pazarlıklı olarak 14.250.000.-TL bedel ile satılıktır. Emsal konum açısından benzer nitelikli ancak yaya sirkülasyonu açısından daha kısıtlı bölgededir. (Pazarlık ve şerefiye öncesi birim değer: 71.250.-TL/m²)

*** Emsal-2: SAHİBİ: 0532 614 57 47**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Cumhuriyet Mahallesinde Şile Otoyoluna paralel yan yolda bulunan 850 m² brüt alanlı 2 katlı müstakil dükkan pazarlıklı olarak 71.000.000.-TL bedel ile satılıktır. Emsal konum açısından dezavantajlı, ulaşılabilirlik ve vitrin cephesi açısından avantajlıdır. (Pazarlık ve şerefiye öncesi birim değer: 83.529.-TL/m²)

*** Emsal-3: DEĞİŞİM YATIRIM GAYRİMENKUL: 0532 441 14 11**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Güngören Mahallesinde ana cadde üzerinde 450 m² brüt alanlı dükkan pazarlıklı olarak 40.000.000.-TL bedel ile satılıktır. Emsal konum, cephe ve ulaşılabilirlik açısından avantajlıdır. (Pazarlık ve şerefiye öncesi birim değer: 100.000.-TL/m²)

*** Emsal-4: NİYAZI SELVİ EMLAK & GAYRİMENKUL: 0532 315 37 23**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Alemdağ mahallesi Saray caddesi üzerinde 500 m² brüt alanlı dükkan pazarlıklı olarak 42.000.000.-TL bedel ile satılıktır. Emsal, ulaşılabilirlik açısından avantajlıdır ancak daha düşük gelir grubuna hitap etmektedir. (Pazarlık ve şerefiye öncesi birim değer: 84.000.-TL/m²)

Kiralık Dükkan Emsalleri

* Emsal-5: Efendioğlu Gayrimenkul: 0554 364 36 00

Değerleme konusu taşınmazla benzer durumda Birbahçe Sitesi içerisinde 200 m² brüt alanlı dükkan pazarlıklı olarak 81.000.-TL/ay bedel ile kiralıktır. Emsal konum açısından avantajlıdır. (Pazarlık ve şerefiye öncesi birim değer: 405.-TL/m²/ay)

* Emsal-6: REALTY BLUE İMZA: 0545 273 51 87

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Taşdelen Mahallesi Kur'an Kursu Caddesi üzerinde 890 m² brüt alanlı dükkan pazarlıklı olarak 400.000.-TL/ay bedel ile kiralıktır. Emsal konum ve inşaat kalitesi açısından avantajlıdır. (Pazarlık ve şerefiye öncesi birim değer: 449.-TL/m²/ay)

* Emsal-7: HİLL HOUSE YATIRIM VE DANIŞMANLIK: 0501 574 27 02

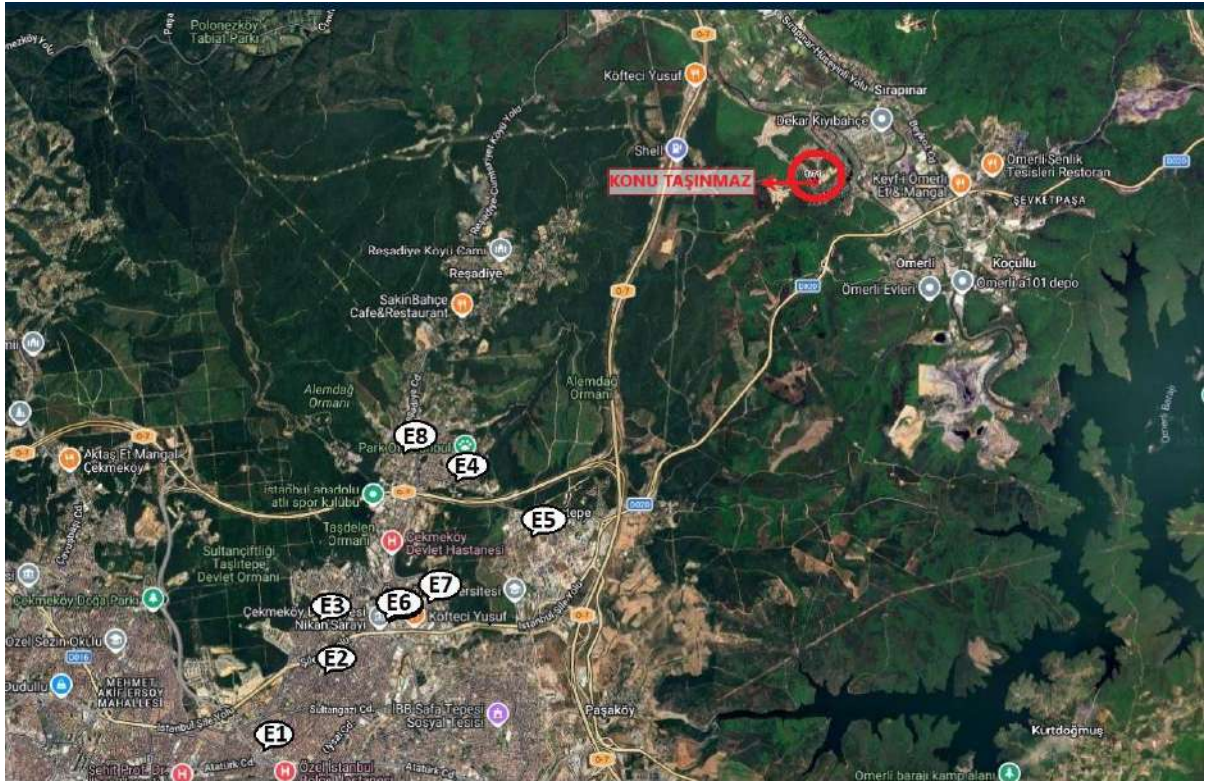
Değerleme konusu taşınmazla benzer durumda Zin D Semt projesinde 300 m² brüt alanlı dükkan pazarlıklı olarak 140.000.-TL/ay bedel ile kiralıktır. Emsal konum ve inşaat kalitesi açısından avantajlıdır. (Pazarlık ve şerefiye öncesi birim değer: 467.-TL/m²/ay)

* Emsal-8: ALEMDAĞ MERKEZ EMLAK: 0535 563 79 71

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Alemdağ mahallesi içerisinde 330 m² brüt alanlı dükkan pazarlıklı olarak 145.000.-TL/ay bedel ile kiralıktır. Emsal konum açısından avantajlıdır. (Pazarlık ve şerefiye öncesi birim değer: 439.-TL/m²/ay)

Yukarıda listelenmiş emsaller, taşınmaza yakın bölgede yer alan ya da benzer şekilde sitelerin içinde yer alan kısıtlı kesime hitap eden dükkan emsalleridir. Bununla beraber emsaller halen satışta, ilgilileri tarafından talep edilen bedeller pazarlığa açıktır. Emsaller ve değerleme konusu taşınmaz özellikleri, muhtemel pazarlık marjı, karşılıklı üstünlük ve / veya değer düşürücü faktörler dikkate alınarak yorumlanmıştır. Emsallere ilişkin veriler beyana dayalıdır. Emsal taşınmazların konumu tespit edilmiş olup bu konumları gösteren kroki aşağıdaki gibidir.

Emsal Krokisi



Bölgeden alınan emsaller ile dükkan tipi gayrimenkuller için oluşturulmuş karşılaştırma tablosu aşağıdaki gibidir. Tablodan elde edilen birim değer dükkan birim satış değeri takdiri için veri olarak kullanılmıştır.

DÜKKAN KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
BİLGİ		EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4
SATIŞ FİYATI		14.250.000 ₺	71.000.000 ₺	40.000.000 ₺	42.000.000 ₺
SATIŞ TARİHİ		Satışta	Satışta	Satışta	Satışta
ZAMAN DÜZELTMESİ		4%	0%	0%	0%
ALAN (m2)	432,00	200,00	850,00	400,00	500,00
BİRİM M2 DEĞERİ (TL/m2)		71.250	83.529	100.000	84.000
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%
MANZARA		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Manzaraya ilişkin düzeltme		0%	0%	0%	0%
KONUM		Az Kötü	Az Kötü	Az Kötü	Az Kötü
Konuma ilişkin düzeltme		8%	8%	10%	8%
DİĞER BİLGİLER (*Cephe, ulaşılabilirlik)		0%	-8%	-25%	-10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		7%	-5%	-20%	-7%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER (TL/m2)	78.427,61	76.238	79.353	80.000	78.120

Yukarıdaki tablodan hareketle değerlendirme konusu dükkanın toplam değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

Değerleme Konusu taşınmazın değeri = 432,00 TL/m ² x 78.427,61 m ² = 33.880.727,65 = 33.880.000,00

BÖLÜM 7

7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

Değerleme konusu taşınmazın değerine olumlu ve olumsuz yönde etki edebileceği düşünülen faktörler aşağıda ayrı ayrı başlıklar halinde sıralanmıştır. Bu analiz yapılırken taşınmaz hem arsa olarak hem de proje olarak değerlendirilmiştir.

OLUMLU FAKTÖRLER

- Nitelikli bir projenin sosyal tesis yerleşkesi içerisinde olması,
- Müstakil yapı olması.

OLUMSUZ FAKTÖRLER

- Kısıtlı alıcı kitlesine hitap etmesi,
- Yapı kullanma izin belgesi alınmamış olması.

7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları'na göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı "Bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir." şeklindedir.

Taşınmazın çevresindeki yapılaşma tipi ve göz önünde bulundurulduğunda, taşınmazın en verimli ve en iyi kullanım şeklinin mer'î imar planındaki yapılaşma şartlarına göre inşa edilmiş olan ticari gayrimenkul olduğu düşünülmektedir.

7.2.1 PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu değerleme raporu, değerleme tarihinde geçerli olan ruhsat ve eki mimari projesine uygun olarak inşa edilen gayrimenkul projesi için hazırlanmıştır.

7.2.2 VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme tarihi itibarı ile değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

7.3.1 PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Pazar yaklaşımı gayrimenkulün benzer nitelikli gayrimenkuller ile karşılaştırılması ile değer tespiti edildiği bir yöntemdir. Taşınmazın yakın çevresinde konumlu benzer nitelikli halihazırda pazarda satışta olan “Dükkan” nitelikli gayrimenkuller incelenerek değeri etkileyebilecek tüm etkenler (ulaşım akslarına mesafesi, cephe özellikleri, yapısal özellikler, bölgenin gelişim potansiyeli vb.) analiz edilerek indirgenmiş satışa esas m² birim fiyatı tespit edilmiştir. 6.5.nolu başlıkta detaylandırılmış olan emsal analizi sonucunda taşınmazın tamamı için belirlenen birim değer 78.427,61.-TL/m²’dir.

Taşınmazın Tamamlanması Durumundaki Değeri (Pazar Yaklaşımı):

Yukarıdaki bilgilerden hareketle taşınmazın tamamlanması durumundaki değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır;

Değerleme Konusu taşınmazın değeri =	432,00 TL/m ² x 78.427,61 m ²	= 33.880.727,65	= ₺33.880.000,00
--------------------------------------	---	-----------------	-------------------------

Taşınmazın Mevcut Durum Değeri (Pazar Yaklaşımı):

Taşınmazın henüz yapı kullanma izin belgesi almamış olması ve kat mülkiyetine geçmemiş olması nedeniyle inşaat tamamlanma seviyesi %99 olarak kabul edilmiştir ve mevcut duruma esas değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır;

Mevcut Durum Değeri = Tamamlanması Durumundaki Değeri x Tamamlanma Seviyesi

Mevcut Durum Değeri= 33.880.000,00 TL x %99,00

Mevcut Durum Değeri= 33.541.200,00 TL

- İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına kayıtlı (1/407) Hisse Değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır;

- 33.541.200,00 TL x (1/407) = 82.410,81.-TL =~ **82.500,00.-TL**

7.3.2 GELİR YÖNTEMİ (DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİ)

Gayrimenkulün değerinin, o mülkün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirinin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek gayrimenkul değerinin hesaplanmasında kullanılan bir yöntemdir.

7.3.2.1 KİRA DEĞERİ ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz için bölgede bulunan benzer nitelikli kiralık dükkan emsallerinden yola çıkarak tahmini kira değeri belirlenmiştir.

KARŞILAŞTIRMATABLOSU (KİRA)					
BİLGİ		EMSAL-5	EMSAL-6	EMSAL-7	EMSAL-8
AYLIK KİRASİ		81.000 ₺	400.000 ₺	140.000 ₺	145.000 ₺
ZAMAN DÜZELTMESİ		<i>Benzer</i>	<i>Benzer</i>	<i>Benzer</i>	<i>Benzer</i>
ALAN (m2)		200	890	300	330
BİRİM M2 DEĞERİ (TL/m2/ay)		405	449	467	439
ALAN		<i>Küçük</i>	<i>Büyük</i>	<i>Az küçük</i>	<i>Az küçük</i>
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	432,00	-10%	10%	-5%	-5%
KONUM		<i>Daha iyi</i>	<i>Daha iyi</i>	<i>Daha iyi</i>	<i>Daha iyi</i>
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-20%	-15%	-15%
DİĞER BİLGİLER (İnşaat kalitesi)		0%	-15%	-10%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-20%	-30%	-35%	-25%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER (TL/m2)	317,87	324,00	314,61	303,33	329,55
A1 Blok 1 bb. nolu taşınmazın kira değeri : 432 m ² x 317,87 -TL/m2 = ~ 137.000.-TL					
A1 Blok 1 bb nolu taşınmazın yıllık kira değeri 137.000-TL x 12 = 1.644.000-TL					

Yukarıdaki tabloda da görüleceği üzere piyasadaki benzer kiralık emsallerden yola çıkarak değerleme konusu gayrimenkulün tahmini aylık kira değeri 137.000.-TL olarak belirlenmiş; olup yıllık kira getirisi 1.644.000-TL olarak kabul edilmektedir. Bölgede gayrimenkul yatırımlarının geri dönüş süresi 20 yıl olarak saptanmıştır. Buna göre kapitalizasyon oranı 0,05 olarak hesaplanmış ve taşınmazın tamamlanması durumundaki değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Taşınmazın Tamamlanması Durumundaki Değeri (Gelir Yaklaşımı):

- 1.644.000-TL / 0,05 = 32.880.000-TL

Taşınmazın Mevcut Durum Değeri (Gelir Yaklaşımı):

Taşınmazın henüz yapı kullanma izin belgesi almamış olması ve kat mülkiyetine geçmemiş olması nedeniyle inşaat tamamlanma seviyesi %99 olarak kabul edilmiştir ve mevcut duruma esas değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır;

Mevcut Durum Değeri= 32.880.000,00 TL x %99,00

Mevcut Durum Değeri= 32.551.200,00 TL

- İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına kayıtlı (1/407) Hisse Değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır;

- 32.551.200,00 TL x (1/407) = 79.978,38 TL = ~80.000,00 TL

7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Sermaye Piyasası Kurulu’nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ”i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4’e göre “Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.” Denilmektedir.

Değerleme çalışması kapsamında taşınmazın değerinin tespitinde “Pazar Yaklaşımı” yöntemi, ile “Gelir Yöntemi” başlığı altında “Direkt Kapitalizasyon Yöntemi” kullanılmıştır. Yapılan hesaplamaların sonuçlarını gösterir tablo aşağıdaki gibidir;

	PAZAR YAKLAŞIMI	GELİR YAKLAŞIMI
TAŞINMAZIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ TOPLAM DEĞERİ	33.880.000,00	32.880.000,00
TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEĞERİ (%99,00 TAMAMLANMA)	33.541.200,00	32.551.200,00
İŞ GYO A.Ş. HİSSESİ (1/407) MEVCUT DURUM DEĞERİ (YUVARLATILMIŞ)	82.500,00	80.000,00

Tablodan da anlaşılacağı üzere, her iki yöntem ile hesaplanan sonuçların birbirine çok yakın olması nedeniyle **Pazar Yaklaşımı** ile elde edilen değer nihai değer olarak takdir edilmiştir.

7.5 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.6 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

İlgili kurumlarda yapılan incelemelerde taşınmaz için herhangi bir yasal kısıt ya da olumsuz karar bulunmadığı tespit edilmiş olmasına karşın taşınmaz için düzenlenmiş olan son yapı ruhsatının verilmiş tarihi üzerinden 5 yıl geçtiği ve bu nedenle yeniden yapı ruhsatı almadan yapı kullanma izin belgesi düzenlenemeyeceği anlaşılmaktadır. Bu nedenle yapı kullanma izin belgesi alınması ve kat mülkiyetine geçilmesi için yeniden yapı ruhsatı alınması gerekmektedir.

7.7 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme

Müşteri tarafından Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden 20.05.2026 tarihi saat 12:08 itibarıyla temin edildiği anlaşılan tapu kaydı incelenmiştir. Tapu kaydında 5 adet beyan ile diğer bir hissedara ait pay üzerinde tesis edilmiş 1 adet icrai haciz kaydı bulunmaktadır.

Söz konusu kayıtların değerlendirme konusu İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesinin devrine engel teşkil etmediği değerlendirilmiştir.

Gayrimenkulün veya Projenin, İmar Bilgileri, Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması için Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme

İlgili kurumlarda yapılan incelemelerde taşınmaz için herhangi bir yasal kısıt ya da olumsuz karar bulunmadığı tespit edilmiş olmasına karşın taşınmaz için düzenlenmiş olan son yapı ruhsatının verilmiş tarihi üzerinden 5 yıl geçtiği ve bu nedenle yeniden yapı ruhsatı almadan yapı kullanma izin belgesi düzenlenemeyeceği anlaşılmaktadır. Bu nedenle yapı kullanma izin belgesi alınması ve kat mülkiyetine geçilmesi için yeniden yapı ruhsatı alınması gerekmektedir.

Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olmadığı Hakkında Görüş

Rapor konusu 1 ada 71 parsel numarasında kayıtlı ana taşınmaz üzerinde halihazırda kat irtifaklı yapı bulunmakta olup; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) “Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar” Başlıklı 22. Madde, “d” bendinde belirtildiği üzere, “Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.” Taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde “Proje” olarak bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

BÖLÜM 8

8.SONUÇ BÖLÜMÜ

8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerlemeye konu taşınmazın, konumu, büyüklüğü, proje özellikleri, bulunduğu bölgenin özellikleri değerini olumlu yönde etkilemektedir.

8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu 1 ada 71 numaralı parsel üzerinde kurulu kat irtifakına göre A1-TİP Blok 1 nolu bağımsız bölümün tamamının mevcut durum değeri için;

- 33.541.200.-TL (OtuzüçmilyonbeşyüzkırkbirbinikiyüzTürkLirası) takdir edilmiş olup İş GYO A.Ş. ye ait hisse değeri ise **82.500.-TL (SeksenikibinbeşyüzTürkLirası)**'dir.

Raporda yer verilen diğer değerlerin de gösterildiği tablo aşağıdaki gibidir.

MEVCUT DURUMA ESAS TOPLAM DEĞERİ (1/1)	
KDV Hariç	KDV Dahil
₺33.541.200,00	₺40.249.440,00
İŞ GYO A.Ş.'YE AİT HİSSE DEĞERİ (1/407)	
KDV Hariç	KDV Dahil
₺82.500,00	₺99.000,00
TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ TOPLAM DEĞERİ (1/1)	
KDV Hariç	KDV Dahil
₺33.880.000,00	₺40.656.000,00
İŞ GYO A.Ş.'YE AİT HİSSE DEĞERİ (1/407)	
KDV Hariç	KDV Dahil
₺83.200,00	₺99.840,00

- 29.06.2026 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası efektif alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 46.5226.-TL; Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası efektif satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 46.7090.-TL'dir.
- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Gökhan GÜÇLÜER
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 405962

Esra BAŞÇINAR GÜLBAŞ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400488