

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL - TUZLA

TUZLA TEKNOLOJİ VE OPERASYON MERKEZİ (TUTOM)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 31.12.2025

Rapor Numarası: İŞGYO-2025-00008



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş.



i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Değerleme Tarihi	:	18.12.2025
Rapor Tarihi	:	31.12.2025
Rapor Numarası	:	İŞGYO-2025-00008
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 7301 ada 1 parselde A,B,C ve D bloklarda yer alan; 2 “Ofis”, “Anaokulu”, “Ofis – Bilgi Teknolojileri”, “Ofis – Eğitim”, “Konaklama” nitelikli 6 adet taşınmaz
Çalışmanın Konusu	:	Konu gayrimenkullerin güncel pazar değerinin belirlenmesi
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	İçmeler Mahallesi, Piri Reis Caddesi, İş Bankası Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi, No: 42, Blok/BB No: A/1, A/2, B/1, C/1, D/1, D/2 Tuzla/İSTANBUL
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	44.395,35 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı	:	184.653,16 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Ticaret + Turizm + Konut
Değerlemede Görev Alan Kişiler	:	Değerleme Uzman Yardımcısı Atilla ALP Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Taner DÜNER Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

Uygunluk Beyanı

Raporda sunulan bulgular, değerleme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.

Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.

Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.

Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.

Değerleme uzmanının değerleme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.

Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.

Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.

Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.

Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerleme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.

- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan – bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.
- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	1
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	1
1.3	Değerleme Tarihi	1
1.4	Dayanak Sözleşmesi	1
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	2
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	2
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	2
2.4	İşin Kapsamı.....	2
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	3
3.1	Değer Tanımları	3
3.1.1	Pazar Değeri.....	3
3.1.2	Pazar Kirası	3
3.2	Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı	3
3.2.1	Pazar Yaklaşımı	3
3.2.2	Maliyet Yaklaşımı.....	4
3.2.3	Gelir Yaklaşımı	5
4	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	6
4.1	Türkiye Ekonomik Görünüm	6
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu	10
4.3	Tuzla İlçesi	11
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	12
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	12
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	13

5.3	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	14
5.4	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	14
5.5	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	14
5.6	Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi	15
5.6.1	Plan Notlarına Göre	15
5.6.2	Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	16
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	18
5.8	Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	18
5.9	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	18
5.10	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	18
5.11	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	18
5.12	Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri	19
5.13	Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler	19
5.14	Gayrimenkullerin Kullanım Durumu	20
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	22
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	22
6.2	SWOT Analizi	22
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	24
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	24
6.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar	24
6.5.1	Pazar Yaklaşımı	25

6.5.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	26
6.5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	27
6.5.3	Gelir Yaklaşımı	27
6.6	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	30
6.7	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	30
6.8	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	30
6.9	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	30
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	31
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	31
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	31
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	31
7.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	31
7.5	Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	31
7.6	Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	31
8	SONUÇ	32
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	32
8.2	Nihai Değer Takdiri	32
9	EKLER	1

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 31.12.2025

Rapor Numarası : İŞGYO-2025-00008

Raporun Türü : İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 7301 ada 1 parselde farklı bloklarda yer alan; 2 “Ofis”, “Anaokulu”, “Ofis – Bilgi Teknolojileri”, “Ofis – Eğitim”, “Konaklama” nitelikli 6 taşınmazın güncel pazar değeri tespiti

SPK Kapsamı : Evet

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Değerleme Uzman Yardımcısı, Atilla ALP

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı, Taner DÜNER

Raporu Onaylayan : Sorumlu Değerleme Uzmanı, Dilek YILMAZ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 18.12.2025 tarihinde çalışmalara başlanmış 31.12.2025 tarihinde çalışmalar ve rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 01.12.2025 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in (III-62.3) 1. Maddesi’nin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

Şirketin Unvanı : EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

Şirketin Adresi : Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. Yüzbaşı Kaya Aldoğan Sok. Engin İş
Merkezi No: 20 Kat:2 Şişli / İstanbul

Şirket Web Adresi : www.epos.com.tr

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Müşteri Adresi : İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent /İstanbul

Müşteri Web Adresi : www.isgyo.com.tr

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşteri tarafından konu gayrimenkullerin güncel pazar değerinin belirlenmesi talep edilmiş olup müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

2.4 İşin Kapsamı

Bu rapor değerlendirme konusu taşınmazın güncel pazar değeri tespitine yönelik hazırlanmıştır.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 Değer Tanımları

Değerleme çalışmasında “Pazar Değeri” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre pazar değeri ve pazar kirası tanımları aşağıdaki gibidir.

3.1.1 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 kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

3.1.2 Pazar Kirası

Pazar kirası, taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında kullanılabilir olan üç temel değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yöntemler “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmiştir. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

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

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım pazar değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır:

Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.

Pazardaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.

Gayrimenkulün pazarda makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.

Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.

Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, 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 gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya

(c) Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanmasıdır.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) İkame Maliyeti Yöntemi: Gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntemdir.

(b) Yeniden Üretim Maliyeti Yöntemi: Gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntemdir.

(c) Toplama Yöntemi: Varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

3.2.3 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi: İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

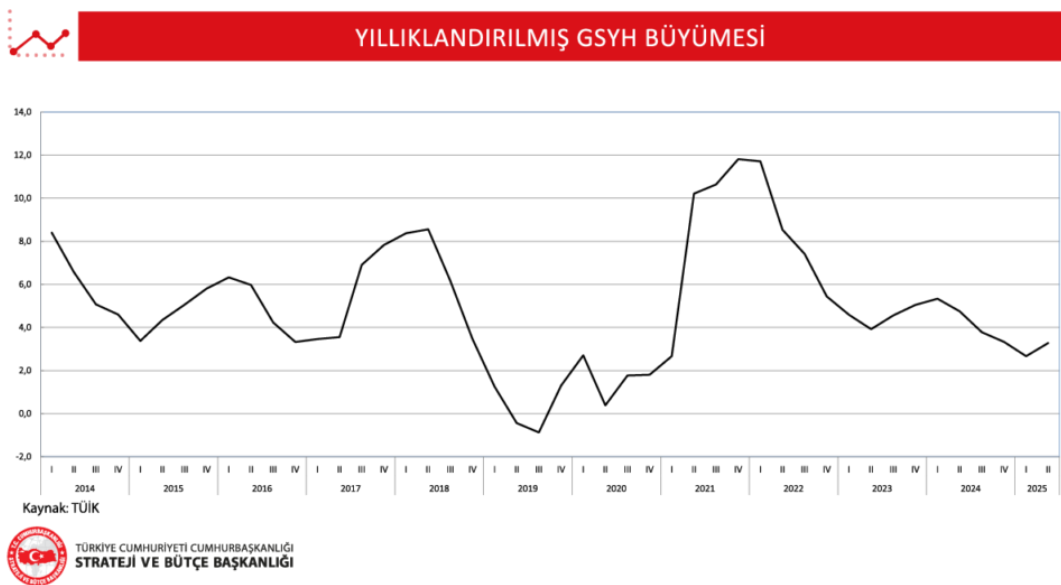
4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

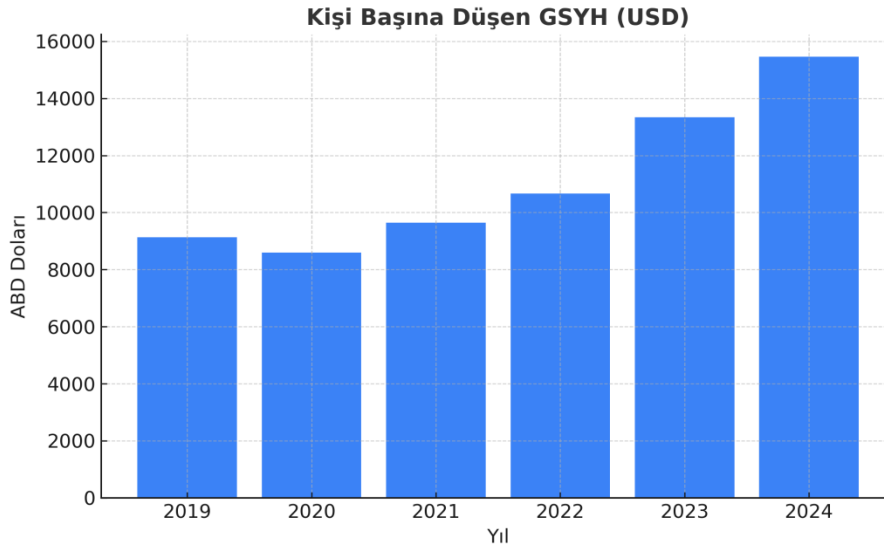
Türkiye ekonomisi, jeopolitik konumu ve genç dinamik nüfusuyla gelişmekte olan piyasalar arasında önemli bir aktör konumundadır. Ancak yüksek enflasyon, sürekli olarak dalgalanan döviz kuru, genişleyen cari açık ve küresel ekonomideki belirsizlikler gibi iç ve dış kaynaklı riskler, ekonominin kırılganlıklarını artırmaktadır.

2024 yılında Türkiye ekonomisi, pandemi sonrası dönemde istikrar arayışını sürdürmüş ve ılımlı bir büyüme performansı ortaya koymuştur. 2023'teki yavaşlamanın ardından ekonomi, 2024'te %3,2 oranında büyümüştür. Bu büyümede iç talebin güçlü seyri, kamu yatırımları ve ihracattaki toparlanma belirleyici olmuştur. Bununla birlikte, küresel ekonomideki durgunluk eğilimi ve yüksek enflasyon baskıları, ekonomik büyümenin hız kazanmasını kısıtlamıştır. 2025 yılına bakıldığında ise; Hazine ve Maliye Bakanlığının açıkladığı verilere göre Türkiye'nin ilk yarı büyüme oranı %3,6 olmuştur.

Genel olarak değerlendirildiğinde, Türkiye ekonomisi 2024'teki dengeli büyüme eğilimini 2025'in ilk yarısında da sürdürmektedir. Büyümenin sürdürülebilirliği açısından iç talep ve kamu yatırımları önemli bir destek unsuru olmaya devam ederken, fiyat istikrarının sağlanması ve dış finansman dengesinin güçlendirilmesi önümüzdeki dönemin temel öncelikleri arasında yer almaktadır. Ekonominin orta vadede istikrarlı ve kapsayıcı bir büyüme patikasına girebilmesi, para ve maliye politikalarındaki uyumun sürdürülmesine bağlı olacaktır.



Grafikteki Türkiye ekonomisinin yıllıklandırılmış GSYH büyüme oranlarının 2014'den 2025'e kadar olan seyri gösterilmektedir. Verilere göre, 2018-2019 yılları arasında büyüme oranı belirgin şekilde düşerek sıfıra yaklaşarak negatif seviyelere inmiştir. Bu dönem, ekonomik dalgalanmalar ve finansal sıkıntıların etkili olduğu bir zaman dilimine karşılık gelmektedir. 2020 yılında COVID-19 pandemisinin etkisiyle büyüme oranında sert bir daralma yaşanmış, ekonomi ciddi ölçüde yavaşlamıştır. Ancak 2021 yılında güçlü bir toparlanma gözlemlenmiş ve büyüme oranı grafikteki en yüksek seviyesine ulaşmıştır. 2022 ve 2023 yıllarında ise büyüme oranı yeniden düşüş eğilimine girmiş, ancak pozitif seviyelerde kalmaya devam etmiştir. 2024 yılına gelindiğinde büyümenin daha dengeli olduğu görülmektedir. Genel olarak grafik, Türkiye ekonomisinin son yıllarda dalgalı bir büyüme süreci yaşadığını, dış ve iç politikalarının etkisiyle dönemsel olarak daralma ve toparlanma evrelerinden geçtiğini ortaya koymaktadır.



Kişi Başına Düşen Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH), bir ülkede belirli bir dönemde üretilen tüm mal ve hizmetlerin toplam değerinin nüfusa bölünmesiyle elde edilen önemli bir ekonomik göstergedir.

2019–2024 yılları arasındaki verilere bakıldığında Türkiye ekonomisinde genel olarak yukarı yönlü bir eğilim gözlenmektedir. 2019 yılında kişi başına düşen gelir 9.131 dolar iken, pandemi etkisiyle 2020’de 8.599 dolara gerilemiştir. Bu düşüş, COVID-19’un küresel ölçekte yarattığı ekonomik daralmanın bir yansımasıdır. Ancak 2021 itibarıyla toparlanma süreci başlamış, kişi başına gelir 9.639 dolara, 2022’de ise 10.659 dolara yükselmiştir.

2023 yılında güçlü bir artışla 13.339 dolara ulaşan bu değer, 2024’te 15.463 dolar ile son yılların en yüksek seviyesine çıkarak ekonomik büyümenin sürdüğünü göstermiştir.

Genel olarak değerlendirildiğinde, Türkiye ekonomisi pandemi sonrası dönemde kademeli bir toparlanma göstermiş ve kişi başına gelirden istikrarlı bir artış yakalamıştır.

Bununla birlikte, Türkiye ekonomisi yüksek enflasyon ve döviz kuru dalgalanmaları gibi yapısal sorunlarla mücadele etmeye devam etmektedir. 2021 ve 2022 yıllarında %70-80 seviyelerine ulaşan enflasyon oranları, 2023 yılı sonunda uygulanan sıkı para politikaları sayesinde %50 seviyelerine gerilese de 2024 yılında hâlâ önemli bir risk unsuru olmuştur. Merkez Bankası'nın faiz artırımları ve rezerv politikaları enflasyonu kontrol altına alma çabalarını desteklemiş, ancak kredi maliyetlerinin artması iç talebi ve ekonomik aktiviteyi sınırlamıştır. Ayrıca döviz kurlarındaki dalgalanmalar, özellikle enerji ve teknoloji ithalatı maliyetlerini yükselterek cari açığın genişlemesine yol açmıştır.

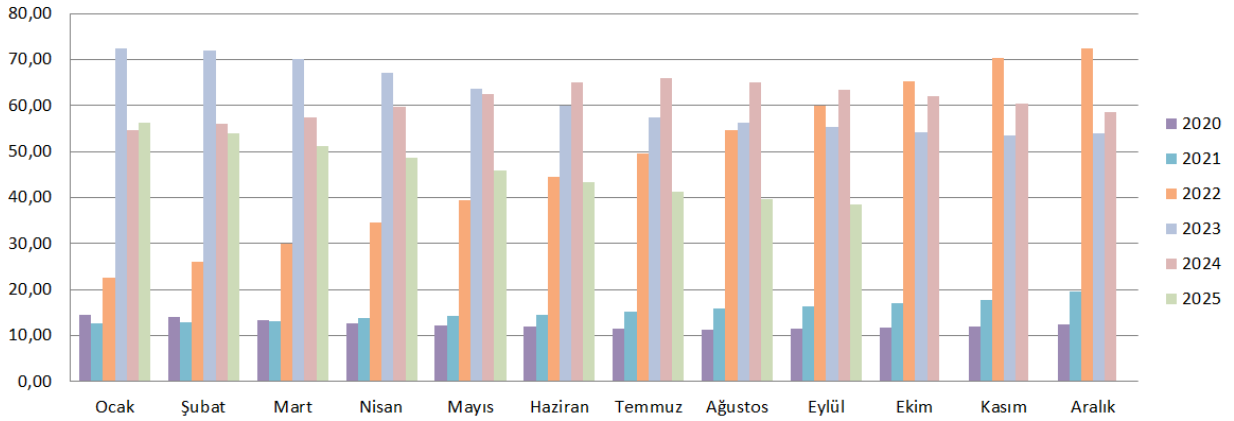
Sonuç olarak, Türkiye ekonomisi 2024 yılında büyümesini sürdürmekle birlikte, fiyat istikrarının sağlanması ve döviz piyasalarındaki kırılganlığın azaltılması yönünde önemli adımlar atılması gerekmektedir.

Tüketici Fiyat İndeksinin 12 aylık ortalamalara göre değişim (%)

	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran
2020	14,52	13,94	13,33	12,66	12,10	11,88
2021	12,53	12,81	13,18	13,70	14,13	14,55
2022	22,58	25,98	29,88	34,46	39,33	44,54
2023	72,45	71,83	70,20	67,20	63,72	59,95
2024	54,72	55,91	57,50	59,64	62,51	65,07
2025	56,35	53,83	51,26	48,73	45,80	43,23

	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
2020	11,51	11,27	11,47	11,74	12,04	12,28
2021	15,15	15,78	16,42	17,09	17,71	19,60
2022	49,65	54,69	59,91	65,26	70,36	72,31
2023	57,45	56,28	55,30	54,26	53,40	53,86
2024	65,93	64,91	63,47	62,02	60,45	58,51
2025	41,13	39,62	38,36	-	-	-

TÜKETİCİ FİYAT ENDEKSİ -TÜFE (%)



TÜİK Verilerinden alınarak oluşturulan grafikte 2020–2025 yılları arasındaki **Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE)** oranlarının aylara göre değişimi gösterilmektedir. Verilere göre, TÜFE oranları yıllar içinde genel olarak **artış eğilimi** göstermektedir. 2020 ve 2021 yıllarında düşük seyreden enflasyon oranları, 2022’den itibaren hızla yükselmiş; özellikle 2023 ve 2024 yıllarında belirgin bir artış yaşanmıştır. 2025 yılı verileri ise önceki yıla göre bir miktar gerileme eğilimindedir, ancak yine de 2020 seviyelerinin oldukça üzerindedir. Bu durum, son yıllarda tüketici fiyatlarında yaşanan **yüksek enflasyonun** etkilerini açıkça ortaya koymaktadır.

2025 yılı itibarıyla Türkiye’nin dış ticaret ve ekonomik görünümüne bakıldığında, ihracat odaklı stratejinin öneminin hâlâ öne çıktığı görülmektedir. 2025’in ilk sekiz ayında ihracat 178,1 milyar dolara çıkarak geçen yılın aynı dönemine göre yaklaşık %4,3 artış göstermiştir. Bununla birlikte, ithalat da artış kaydetmiş ve cari işlemler dengesi üzerindeki baskı devam etmektedir. Turizm gelirlerinin artırılması, yenilenebilir enerji kaynaklarının yaygınlaştırılması ve enerji ithalatına alternatif çözümler geliştirilmesi, cari açığın daraltılması açısından kritik adımlar olarak ön plana çıkmaktadır.

İstihdam cephesinde ise, 2025 yılı için resmi işsizlik oranı yaklaşık %8,5 seviyesinde seyretmektedir. Bu oran, genç nüfus arasında hâlâ daha yüksek olarak gözlemlenmektedir ve Türkiye’nin dinamik ve eğitilmiş genç işgücünü tam kapasiteyle değerlendirme konusunda yapılandırılmış reformlara ihtiyaç duyduğunu işaret etmektedir. Ayrıca ülkenin stratejik coğrafi konumu nedeniyle, 2024 yılı boyunca yaşanan jeopolitik riskler 2025 yılında da etkili olmaya devam etmektedir. İç ve dış riskler, yüksek enflasyon, döviz kuru dalgalanmaları ve genişleyen cari açık dahil, büyüme performansını sınırlayan unsurlar arasında yer alırken, Türkiye’nin genç nüfusu, ihracata dayalı büyüme potansiyeli ve stratejik konumu uzun vadede önemli fırsatlar yaratmaktadır. Bu çerçevede, yapısal reformların uygulanması, etkin bir istihdam yaratma stratejisinin geliştirilmesi ve enflasyon ile fiyat istikrarının sağlanması, Türkiye’nin ekonomik geleceği açısından belirleyici olacaktır.

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Gayrimenkul sektörü, ekonomik döngülere en hızlı tepki veren alanlardan biri olmayı 2025 yılında da sürdürmektedir. Hem faiz oranları, döviz kurları, enflasyon gibi makroekonomik faktörler hem de beklentiler, güven algısı, yaşam tercihleri gibi mikro dinamikler sektörün yönünü belirlemektedir. Ekonomideki belirsizlik azaldıkça tüketici güveni artmakta, bu da konut ve yatırım amaçlı gayrimenkul talebine doğrudan yansımaktadır.

2021–2023 döneminde pandeminin etkileri, artan maliyetler ve yüksek enflasyon sektörde dalgalanmalara yol açmıştı. Ancak 2024’ün ikinci yarısından itibaren makroekonomik istikrar adımları, 2025 yılında gayrimenkul piyasasında kısmi bir dengelenme sürecini başlatmıştır. Özellikle faiz oranlarında beklenen gevşeme ve finansmana erişimdeki iyileşmeler, 2025’te sektöre yeni bir ivme kazandırmıştır.

2025 yılı itibarıyla konut fiyatları artmaya devam etse de, önceki yıllara kıyasla fiyat artış hızında belirgin bir yavaşlama gözlenmektedir. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası verilerine göre, konut fiyat endeksi 2025’in ilk yarısında bir önceki yıla göre ortalama %32,9 artmıştır. Bu oran, 2023 ve 2024 dönemindeki %70’in üzerindeki artış hızına göre daha dengeli bir tablo ortaya koymaktadır.

Buna karşın, inşaat maliyet endeksi yüksek seyrini korumaktadır. Enerji fiyatlarındaki oynaklık ve ithalata bağımlı inşaat malzemeleri, yeni projelerin maliyetini artırmakta ve yatırım kararlarını geciktirmektedir. Bu nedenle 2025’te birçok geliştirici, lüks ve üst segment projelere yönelerek maliyet baskısını kâr marjıyla dengelemeye çalışmaktadır.

Konut talebinin coğrafi dağılımı da değişim göstermektedir. İstanbul, Ankara ve İzmir gibi metropollerde kentsel dönüşüm ve yenileme projeleri ön planda olurken, Antalya, Muğla, Balıkesir gibi bölgelerde yabancı alımlarının etkisiyle ikinci konut talebi canlı kalmıştır. Özellikle deprem riski taşıyan bölgelerde dönüşüm projeleri 2025 yılında yeniden hız kazanmış, bu da sektörde inşaat faaliyetlerini desteklemiştir.

2025’in dikkat çeken eğilimlerinden biri de teknoloji ve sürdürülebilirlik odaklı projelerin yükselişidir. Akıllı bina sistemleri, enerji verimliliği yüksek yapılar ve çevre dostu sertifikalı projeler hem yerli hem yabancı yatırımcılar açısından rekabet avantajı yaratmaktadır. Dijitalleşme, gayrimenkul alım-satım süreçlerini kolaylaştırmış; sanal turlar, dijital tapu işlemleri ve çevrimiçi kredi platformları sektörde standart hâline gelmiştir.

Yabancı yatırımcı ilgisi 2025 yılında da sürmekle birlikte, küresel ekonomik koşullar ve vize-vatandaşlık politikalarındaki değişiklikler nedeniyle 2024’e kıyasla daha temkinli bir eğilim

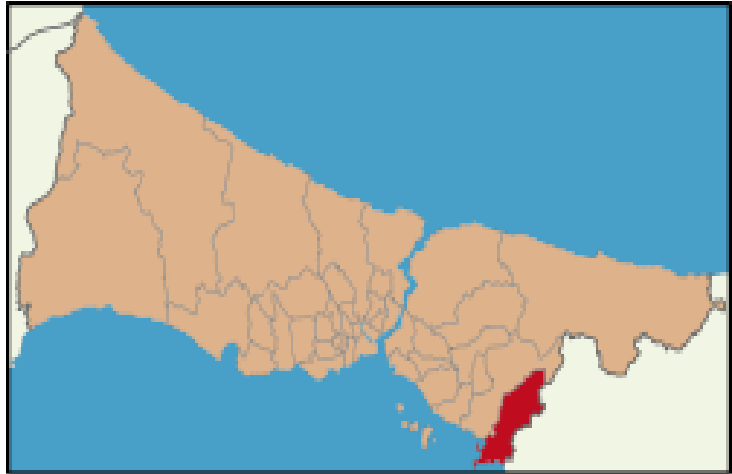
görülmektedir. Ancak döviz bazında değerini koruyan Türk gayrimenkul piyasası, özellikle Orta Doğu, Rusya ve Avrupa'daki yatırımcılar açısından hâlâ cazip konumdadır.

Önümüzdeki dönemde, gayrimenkul sektörünün seyrini belirleyecek ana unsurlar; faiz politikası, maliyet yönetimi, kentsel dönüşüm uygulamaları ve ekonomik güven endeksi olacaktır. Faizlerin düşüş trendini sürdürmesi ve finansman koşullarının iyileşmesi durumunda 2025'in ikinci yarısında satışların daha da artması beklenmektedir.

Sonuç olarak, Türkiye gayrimenkul sektörü 2025 yılında daha dengeli ancak temkinli bir büyüme sürecine girmiştir. Genç nüfus, artan şehirleşme oranı, dijital dönüşüm ve sürdürülebilir projelere olan talep, sektöre uzun vadede güçlü bir potansiyel sunmaktadır. Bununla birlikte, yüksek maliyetlerin ve gelir-fiyat makasının daralmasının kontrol altına alınmaması hâlinde, sektörün orta vadeli sürdürülebilirliği açısından riskler devam edecektir.

4.3 Tuzla İlçesi

Tuzla, İstanbul'un en doğusunda bulunan ilçesidir. Türkiye'nin orta derecede kalabalık nüfuslu ilçelerinden biridir. Ayrıca Türkiye'nin en büyük tersaneler bölgesi Tuzla'da bulunmaktadır. 1400 yılında Yıldırım Bayezid tarafından Osmanlı topraklarına katıldı. Tuzla'da yaşayan Rumlar, Lozan Anlaşması çerçevesinde Selânik, Kavala ve Drama'dan gelen Türklerle yer değiştirmişlerdir.



1950 yılından sonra Gebze'den ayrılarak Kartal ilçesine bağlandı. 1980'lerin sonuna kadar balıkçılık ve çiftiliğin bir arada sürdürüldüğü Tuzla'da sanayinin gelişmesiyle çiftçilik önemini yitirmiştir. Günümüzde Tuzla, tersanelere de ev sahipliği yapmaktadır.

Tuzla nüfusu 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) göre 301.400 kişi olarak tespit edilmiştir.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Konu taşınmaz, Tuzla ilçesinde D-100 Karayolu ile Piri Reis Caddesi yer almakta, girişi Piri Reis caddesi üzerinde 42 numaradadır. D-100 Karayolunda Ankara yönüne doğru giderken İçmeler kavşağını geçtikten 2 km sonra sağ tarafta bulunmaktadır. Ulaşım, toplu taşıma ve özel araçlarla kolay sağlanabilir.

D-100 İçmeler kavşağına 2 km ve Tuzla Devlet Hastanesine 1,3 km mesafededir. Tuzla limanına 3,6 km, Tuzla Marinaya yaklaşık 3,9 km, Tuzla Marmaray istasyonu ise 1,3 km uzaklıktadır. İç kısımlarda konut nitelikli, sahile doğru yazlık ve lüks konut nitelikli yapılar, Tuzla limanı çevresinde ise Tersaneler, ofisler ve oteller bulunmaktadır. Konu taşınmazın yer aldığı D-100 karayolunun Deniz tarafında ticari hareketlilik tersaneler üzerinde yoğunlaşmıştır, nüfus yoğunluğu yüksek değildir. Sosyo Ekonomik olarak sahil tarafı orta ve ticari nitelikli üst gelir grubunun daha çok barındığı bir bölge olmakla beraber, iç taraflar orta ve alt gelir grubunun barındığı bir bölge denilebilir. Konum olarak Tuzla Devlet hastanesine ve Tuzla Limanına yakın bir bölgedir. Bölgenin Kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır ve altyapı problemi yoktur.



Uydu Görüntüsü



Parsel görüntüsü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Tuzla
Mahallesi	Tuzla
Mevkii	-
Ada No	7301
Parsel No	1
Yüzölçümü	44.395,35m ²
Niteliği	A Blokta Okul, D Blokta Konaklaması Olan 4 Blok Betonarme Ofis, İşyeri ve Arsası

,Ana taşınmaz üzerinde kat mülkiyeti tesis edilmiş olup değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin detayı aşağıda verilmiştir

Blok	Bulunduğu Kat	Bağımsız Bölüm No	Niteliği	Arsa Payı	Maliki
A	Zemin+1+2+3	1	Ofis	20730/44395	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
A	Zemin	2	Anaokulu	1014/44395	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
B	Zemin+1+2+3	1	Ofis-Bilgi Teknolojileri	7950/44395	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
C	Zemin+1+2+3	1	Ofis-Eğitim	8161/44395	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
D	Zemin+1+2+3	1	Ofis	3399/44395	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
D	Zemin+1+2+3	2	Konaklama	3141/44395	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden müşteri tarafından 06.11.2025 tarihinde alınan tapu kayıt örneklerine göre taşınmazlar üzerinde müştereken aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde:

KM ne çevrilmiştir Tarih:28.03.2016 Yevmiye:5860

Yönetim Planı: 30.12.2015 Tarih 30.12.2015 Yevmiye 23387

Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır Tarih:11.11.2015, Yevmiye:19583

Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır. Tarih:14.09.2015 Yevmiye:16220

Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır. Tarih:23.05.2012 Yevmiye:6351

Şerhler Hanesinde:

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

5.4 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

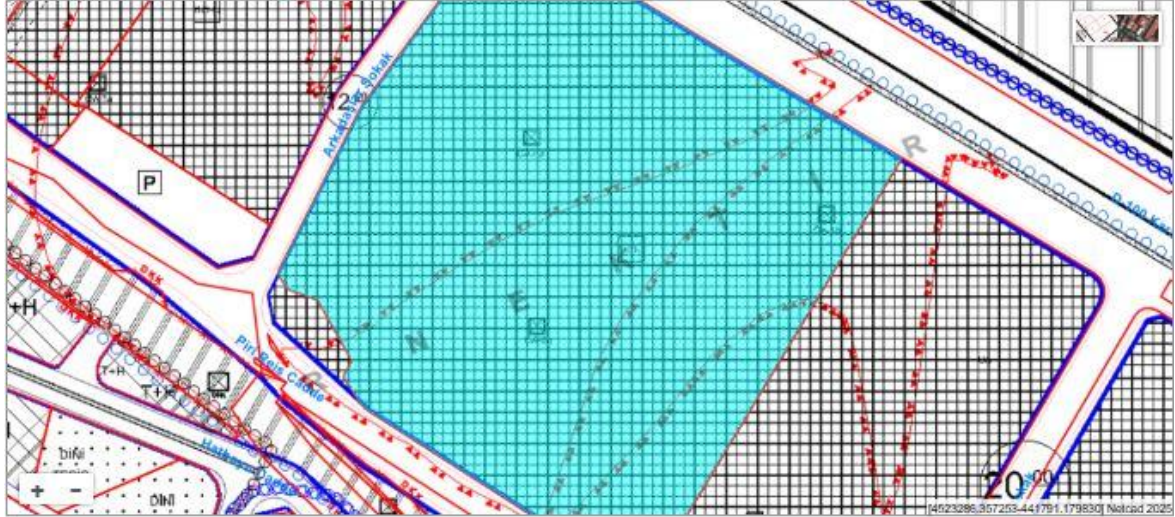
Konu taşınmazların tapu kayıtlarında son üç yıll içerisinde herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

5.5 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazların bulunduğu ana taşınmazda kat mülkiyeti tesis edilmiş olup tapu kayıtlarında değeri etkileyecek ya da taşınmazların devrini kısıtlayacak nitelikte herhangi bir takyidat bulunmaktadır. Buna göre tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmamaktadır.

5.6 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Konu parsel, 21.07.2017 tasdik tarihli Tuzla İlçesi E-5 ile Demiryolu Arası Nazım İmar Planında TİCK2 rumuzlu “Ticaret + Turizm + Konut” alanında kalmakta olup 24.11.2017 tasdik tarihli E-5 ile Demiryolu Arası Uygulama İmar Planında ayırık nizam, Hmax: 12 kat, Emsal: 1,75 yapılaşma koşullu. TİCK2 rumuzlu “Ticaret + Turizm + Konut” alanında kalmaktadır. . Parselin terki bulunmamaktadır



5.6.1 Plan Notlarına Göre

Bu alanlar konut, yüksek nitelikli konut, iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, kamu veya özel katlı otoparklar, alışveriş merkezleri, otel ve diğer konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, katlı otopark, banka, finans kurumları, yurt, kurs, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapılar yapılabilen alanlardır. Turizm+Ticaret+Konut kullanımlarından sadece birinin veya ikisinin veyahut tamamının birlikte aldığı alanlardır.

Konut kullanımları, alandaki parsel veya parsellerin toplam emsalinin %30'ını aşamaz.

Bu alanlarda yeni yapılacak olan ifrazlarda minimum ifraz şartı net 10.000m² dir.

Parsel büyüklüğü net 10.000 m²ye kadar olan imar parsellerinde maksimum emsal:1,50, Yençok: 10 kattır.

Parsel büyüklüğü net 10.000m²nin üzerinde olan imar parsellerinde maksimum emsal:1,75, Yençok: 12 kattır.

Ayrıca, D-100 karayolu ve buna ait yoldan yüz alan parsellerden inşaat yapım ruhsatı verilmeden önce yoldan parselde yapılacak giriş-çıkışlar için giriş-çıkış düzenlemesini gösteren UTK (Ulaşım ve Trafik Düzenleme Kurulu) kararı alınacaktır.

E-5 karayoluna cepheli parsellerde yoldan çekme mesafesi minimum 12 m, diğer yollara cepheli parsellerde ise yoldan çekme mesafesi minimum 5 m'dir. Yan bahçe çekme mesafesi minimum 3 m'dir. uygulama avan projeye göre yapılacaktır.

5.6.2 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Konu taşınmaz ile ilgili Tuzla Belediyesi'nde yapılan incelemeye göre dosyasında bulunan belgeler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

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

Gayrimenkuller için alınmış herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. bulunmamaktadır.

Mimari Projeler				
VERİLİŞ NEDENİ		TARİH	SAYI	TOPLAM ALAN(m2)
Avan Proje		18.11.2011	10843	102.390
Tadilat		17.04.2012	1574	87.266
Yapı Ruhsatları				
BLOK	VERİLİŞ NEDENİ	TARİH	SAYI	TOPLAM ALAN(m2)
A	Tadilat	28.09.2015	573/15	91.538,20
B	Tadilat	28.09.2015	574/15	32.473,95
C	Tadilat	28.09.2015	575/15	35.258,26
D	Tadilat	28.09.2015	576/15	25.331,90
Güvenlik	Tadilat	28.09.2015	577/15	50,83
İdari bina	Şantiye şefi değişikliği	2.03.2012	148/12	102.390,50
Güvenlik	Şantiye şefi değişikliği	2.03.2012	149/12	91,02
Otel	Şantiye şefi değişikliği	31.12.2012	613/12	23.728,29
B	Şantiye şefi değişikliği	31.12.2012	612/12	30.189,81
B	Şantiye şefi değişikliği	31.12.2012	608/12	25.932,00
Güvenlik	Şantiye şefi değişikliği	31.12.2012	607/12	91,02
İdari bina	Şantiye şefi değişikliği	31.12.2012	606/12	97.231,20
Misafirhane	Şantiye şefi değişikliği	31.12.2012	610/12	25.892,10
Toplantı Merkezi	Şantiye şefi değişikliği	31.12.2012	609/12	35.441,90
idari bina	İsim değişikliği	29.01.2015	51/15	97.231,20
Güvenlik	İsim değişikliği	29.01.2015	52/15	91,02
B	İsim değişikliği	29.01.2015	53/15	25.932,00
C	İsim değişikliği	29.01.2015	54/15	35.441,90
Misafirhane	İsim değişikliği	29.01.2015	55/15	25.892,10
Misafirhane	Yeni yapı	18.05.2012	276/12	25.892,10
C	Yeni yapı	18.05.2012	277/12	35.441,90
Güvenlik	Şantiye şefi değişikliği	31.12.2012	614/12	16,74
A	Şantiye şefi değişikliği	31.12.2012	611/12	39.550,14
İdari bina	Yeni yapı	16.12.2011	838/11	102.390,50
Güvenlik	Yeni yapı	16.12.2011	839/11	91.02
Operasyon binası	Tadilat	18.05.2012	274/12	97.231,20
B	Yeni yapı	18.05.2012	275/12	25.932,00
Yapı Kullanma İzin Belgeleri				
BLOK	VERİLİŞ NEDENİ	TARİH	SAYI	TOPLAM
A	Tadilat	29.12.2015	318/15	91.538,20
B	Tadilat	16.02.2016	66/16	32.473,95
C	Tadilat	2.03.2016	76/16	35.258,28
D	Tadilat	2.05.2016	77/16	25.331,90

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Parsel üzerindeki yapıların yapı denetimi Tatlısu Mahallesi, Şenol Güneş Bulvarı, A Blok, No: 2, D:41 Ümraniye/İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Teknik Yapı Denetim A.Ş tarafından yapılmıştır.

5.8 Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Gayrimenkullerin hukuki durumunda son üç yılda herhangi bir değişiklik söz konusu değildir.

5.9 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkuller ile ilgili olarak, onaylı mimari projesi, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi yer almakta olup gerekli tüm izin ve belgeler alınmıştır. Yasal gerekliliği olan belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

5.10 İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi, "b" bendinde; "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 ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir." ibaresi yer almaktadır.

Taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkul için; yapı kullanım izin belgesi alınmış ve kat mülkiyeti tesis edilmiştir. Bu nedenle taşınmazların imar bilgileri açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.

5.11 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

Bu değerlendirme çalışması proje değerlemesi kapsamında değildir.

5.12 Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Ayrık
Binanın Kat Adedi	:	A Blok; 4 Bodrum+Zemin+3Normal kat B Blok; 4 Bodrum+Zemin+3Normal kat C Blok; 3 Bodrum+Zemin+2Normal kat D Blok; 3 Bodrum+Zemin+3Normal kat
Yaşı	:	9
Brüt Kapalı Alanı	:	A Blok: 91.538,20 m ² B Blok: 32.473,95 m ² C Blok: 35.258,28 m ² D Blok: 25.331,90 m ²
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Isınma	:	Merkezi Sistem
Kanalizasyon	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Yangın Merdiveni	:	Mevcut
Otopark	:	Açık ve Kapalı Otopark
Yangın Söndürme Tesisatı	:	Mevcut(Yangın dolapları, hidrantlar, sprinkler sistem ve yangın tüpleri)
Su Deposu	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut

5.13 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmaz İş Bankası'na ait Teknoloji ve Operasyon Merkezi, bilgi teknolojileri ve veri merkezi, eğitim tesisleri ile eğitime giden personeller için konaklama alanına sahip bir tesistir.
- Bulunduğu konum ticari olarak az hareketli denilebilecek bir bölgedir.
- Tesis mevcut durumda ofisler, dükkân ve banka şubesi içerikli, ticari nitelikli karma yapıdır.
- Taşınmaz, Güneydoğusunda Şişe Cam'ın bulunduğu 7301/2 parseli bitişik olup 3 tarafı yoldur. Kuzeyinde D-100 Karayolu, batısında Arkadaşlar Sokak, güneybatısında Piri Reis Caddesi bulunmaktadır.
- Tutom projesi A,B,C,D olmak üzere 4 bloktan oluşmaktadır. A ve B bloklar 4 Bodrum kat, zemin kat, 3 normal kat olmak üzere toplam 8 kattan oluşmuştur. C blok, 3 bodrum, zemin, 2 normal kat olmak üzere toplam 6 kat, D blok ise 3 bodrum, zemin, 3 normal kat olmak üzere toplam 7 kattan oluşmuştur.

- Bina araç girişi Piri Reis Caddesi ile Arkadaşlar sokağın kesiştiği köşeden yapılmaktadır.
- İçinde ortak alanlar ve kapalı otoparkında bulunduğu bodrum kat personele tahsis edilmiş olup, müşteri ve misafir araç girişi için Şişecam tarafında Nurhayat Sokakta kapalı otopark ve binanın karşı tarafında yol kenarında açık otopark bulunmaktadır.
- A blokta ofisler ve anaokulu, B blokta ofisler ve bilgi teknolojileri, C blokta ofisler ve eğitim birimleri, D blok ise ofis ve konaklama amaçlı kullanılmakta ayrıca ortak olarak kullanılan alanlar mevcuttur.
- A blok; 91.538,20 m², B blok; 32.473,95 m², C blok; 35.253,28 m² ve D blok; 25.331,90 m² kullanım alanına sahiptir. Ayrıca 50,83 m² Güvenlik kulübesiyle birlikte toplam 184.653,16 m² kullanım alanı mevcuttur.
- Güvenlik kulübesi toplam 8 adet olup toplam kullanım alanı 50,83 m²'dir
- Bina dış cephesi kısmen granit seramik kısmen cam kaplıdır galeri boşluğunda yer alan korkuluklar krom pencereler alüminyumdur.
- Blok girişlerinde güvenlik, bloklarda asansör ve yürüyen merdiven, bloklardan birbirine geçiş ve bodrum katlardaki ortak alanlarda kapalı otoparklar mevcuttur.
- Merdivenler mermer ve merdiven korkulukları alüminyum doğrama ve camdır.
- Bloklarda zeminler mermer, dış cephe cam giydirme, giriş kapıları otomatik açılan cam kapı, iç kapılar cam ve panel kapı, bahçede oturacak ve dinlenecek yerler olduğu gibi, 7301 Ada 2 Parsel ile ortak kullanılan kafe ve küçük çaplı alışveriş imkânı olan çarşısı mevcuttur.

5.14 Gayrimenkullerin Kullanım Durumu

Blok bazında kat kullanım alanları ve kullanım amaçları aşağıda belirtilmiştir;

BLOK	KAT DAĞILIMI	ALAN (m ²)	KULLANIM AMACI
A	4. BODRUM	14.233,64	Ortak Alanlar
	3. BODRUM	12.977,12	Ortak Alanlar
	2. BODRUM	16.299,78	Ortak Alanlar ve Ofis
	1. BODRUM	14.906,34	Ortak Alan, Kafe, Ofis
	ZEMİN	6.528,15	Anaokulu, Ofis
	1. KAT	6.355,04	Ofis Alanları ve Ortak Alanlar
	2. KAT	6.466,59	Ofis Alanları ve Ortak Alanlar
	3. KAT	6.536,50	Ofis Alanları ve Ortak Alanlar
	ÇATI KATI	7.235,04	Ortak Alanlar
BLOK TOPLAM		91.538,20	

BLOK	KAT DAĞILIMI	ALAN (m ²)	KULLANIM AMACI
B	4. BODRUM	3.536,22	Ortak Alanlar
	3. BODRUM	4.872,81	Ortak Alanlar
	2. BODRUM	5.665,13	Ortak Alanlar
	1. BODRUM	5.372,71	Ortak Alan, Kafe, Ofis
	ZEMİN	2.352,33	Ofis Alanları ve Ortak Alanlar
	1. KAT	2.625,59	Ofis Alanları ve Ortak Alanlar
	2. KAT	2.639,87	Ofis Alanları ve Ortak Alanlar
	3. KAT	2.622,23	Ofis Alanları ve Ortak Alanlar
	ÇATI KATI	2.787,06	Ortak Alanlar
BLOK TOPLAM		32.473,95	

BLOK	KAT DAĞILIMI	ALAN (m ²)	KULLANIM AMACI
C	3. BODRUM	10.285,98	Ortak Alanlar
	2. BODRUM	7.528,94	Ortak Alanlar
	1. BODRUM	4.172,66	Ortak Alanlar
	ZEMİN	3.423,81	Eğitim Odaları
	1. KAT	3.124,69	Eğitim Odaları
	2. KAT	3.148,56	Ofis
	ÇATI KATI	3.573,64	Ortak Alanlar
BLOK TOPLAM		35.258,28	

BLOK	KAT DAĞILIMI	ALAN (m ²)	KULLANIM AMACI
D	3. BODRUM	9.256,54	Ortak Alanlar
	2. BODRUM	4.293,18	Ortak Alanlar
	1. BODRUM	1.567,45	Ortak Alanlar
	ZEMİN	2.038,07	Ortak Alan, Kafe, Ofis
	1. KAT	2.038,07	Ofis Alanları ve Ortak Alanlar
	2. KAT	2.038,07	Ofis Alanları ve Ortak Alanlar
	3. KAT	2.038,07	Ofis Alanları ve Ortak Alanlar
	ÇATI KATI	2.062,45	Ofis Alanları ve Ortak Alanlar
BLOK TOPLAM		25.331,90	

NİTELİK	SAYI	ALAN (m ²)
GÜVENLİK KULÜBESİ	7	26,88
	1	23,95
TOPLAM	8	50,83

GENEL TOPLAM	184.653,16
--------------	------------

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör bulunmamaktadır.

6.2 SWOT Analizi

Güçlü Yönler

- Taşınmazın iyi kalitede ve bakımlı olması
- D-100 Karayolu cephesinin geniş ve 3 tarafının yol olması
- Bölge ve konum olarak, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane vb. her türlü yapıya uygun ve yüzölçümü müsaittir.
- Bölgeye özel araç ve toplu ulaşım araçları ile ulaşım kolaydır.
- Sabiha Gökçen Havaalanına yakın olması Hava yolu ulaşımına elverişli kılmaktadır.
- Hızlı Tren istasyonunun yakın olması ulaşım imkânını kolaylaştırmaktadır.

Zayıf Yönler

- Büyük bir proje olması nedeni ile alıcı kitlesinin sınırlı olması
- Bölgede ofis ve işyeri gelişimi için nüfus ve iş yoğunluğun yeterli düzeye ulaştığı söylenemez.
- Ticari hareketliliğin düşük olması
- Lojistik güzergâhında olmasına rağmen merkezi iş alanlarına uzaktır.

Fırsatlar

- İstanbul'a yakın ve lojistik merkezlerine yakın olması
- Çevresinde benzer ve nitelikli proje bulunmaması
- Faizlerin düşme eğiliminde olması ve gayrimenkul sektöründe yaşanan durağanlığın azalmaya başlama ihtimali

Tehditler

- Bankaların kredilere uygulamakta olduğu yüksek faiz oranları gayrimenkul sektöründe durgunluğa yol açmıştır. Bu durumun henüz istenen seviyeye gelmemesi gayrimenkul değerlerini olumsuz etkileyebilir.

6.3 Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Taşınmazların niteliği, kat irtifakının kurulu olması, kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler değerlemede dikkate alınmıştır. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken taşınmaza ayrı ayrı analiz yapılmış olup değer oluşumu Pazar yaklaşımı ve Gelir yaklaşımı esasına göre belirlenmiştir. Bölge piyasası doğrultusunda yapılan inceleme ve araştırmalardan elde edilen veriler neticesinde kira değerleri getirilerinden kaynaklı potansiyel bir piyasa değeri de takdir edilmiştir. Bu ise direkt kapitalizasyon analizi yardımıyla bulunmuştur. Gelir yaklaşımından taşınmazların kat irtifaklı olmaları sebebiyle ayrı ayrı kira değerleri belirlenmiş ve belli kapitalizasyon oranları yardımıyla toplam değere ulaşılmıştır. Taşınmazların kat irtifakına konu olması, her birinin ayrı ayrı kullanılabilir olması göz önüne alınarak en uygun değerlendirme yönteminin Pazar Yaklaşımı analizi olacağına kanaat getirilmiştir. Bu sebeple nihai değer takdiri pazar yaklaşımı kabul edilmiştir.

6.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmaz/taşınmazların değer tespiti için yakın çevrede konu mülkler ile ortak temel özelliklere sahip benzer nitelikli emsaller araştırılmıştır. Emsal tablosunda tam mülkiyet yapısına sahip emsaller seçilmiş olup farklı bir durumla karşılaştırılması durumunda (hisse satışı, üst hakkı devri, devre mülk vs) söz konusu durum emsal analizinde değerlendirilmiştir. Emsalin değerini etkileyen pazar dışı koşulların bulunması durumunda emsal tablosu ve emsal düzeltme tablosunda belirtilerek değere olan etkisi analiz edilmiştir.

Pazar yaklaşımı ve/veya gelir yaklaşımı ile yapılan hesaplamalar içerisinde yer alan emsal tablolarında yer alan emsallerin, değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak düzeltmeleri yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Söz konusu tablo vasıtası ile değerlendirme çalışmasında çevreden elde edilen satılık/kiralık emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırılmıştır. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller konum/büyükölçü/yaş/ınşaat kalitesi/fiziksel özellik ve mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilerek düzeltmeye gidilmiştir. Emsal tablosunda yer alan gayrimenkul konu mülke göre "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, konu mülke göre "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmıştır. Emsallerin her birinin değerlendirme konusu taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzeltme tablosunda yer alan oranların karşılıkları aşağıda gösterilmiştir. Emsal gayrimenkulün alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanına göre daha

büyük ise büyüklük düzeltmesi (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de tabloda belirtilen özellikleri karşılaştırılmış olup, mesleki deneyimlerimiz, sektör araştırmaları, şirketimiz veri tabanındaki diğer veriler ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm ögeler dikkate alınarak düzeltme oranları takdir edilmiştir. Raporda kullanılan emsal düzeltme tabloları değer takdirinde kullanılan yaklaşıma ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir.

KONU GAYRİMENKULE GÖRE DURUMU		DÜZELTME ORANI
Çok Kötü	Çok Büyük	%25 Üzeri
Kötü	Büyük	%11-%25
Orta Kötü	Orta Büyük	%1-%10
Benzer	Benzer	%0
Orta İyi	Orta Küçük	-%10 - (-%1)
İyi	Küçük	-%25 - (-%11)
Çok İyi	Çok Küçük	-%25 Üzeri

6.5.1 Pazar Yaklaşımı

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

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

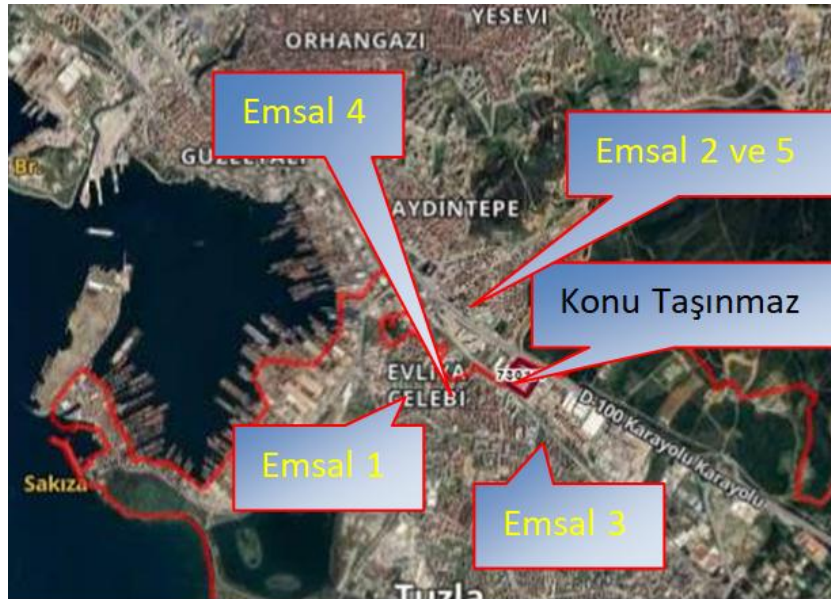
Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı, yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Taşınmazın mahallinde yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan ortak temel özelliklere sahip dükkânlar dikkate alınmıştır. Emsallerin konumu, büyüklüğü, yaşı gibi faktörler değerlendirilmiş ve öngörülen pazarlık paylarına göre karşılaştırılmıştır.

6.5.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Konu taşınmazlar ofis olarak dizayn edilmiş ve ofis olarak kullanılmaktadır bu yüzden yakın konumda emsal teşkil edebilecek nitelikte ofis emsalleri bulunmuş ve takip eden tabloda bilgileri derlenmiştir.

SATILIK OFİS EMSAL TABLOSU						
	Yeri	Özellik	Brüt Alan m ²	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak
1	MSY Karina İş Merkezi	Tersaneler bölgesinde yakın daha düşük nitelikli iş merkezinde ofis	66	4.699.000 TL	71.197 TL	Remax Mercan 0 (216) 395 95 00
2	İçmeler kavşağı	Yeni projede 4.Kat, 1+1 home office	82	5.700.000 TL	69.512 TL	Star Gayrimenkul 0 (555) 094 25 41
3	Şinası Durak Caddesi Tuzla Ticaret Merkezi	2. kat 1+1 dekorasyonlu ofis	78	7.500.000 TL	96.154 TL	Coldwell Banker Deluxe 0 (216) 784 07 84
4	Şinası Durak Caddesi Tuzla Ticaret Merkezi	Tersaneler bölgesine yakın dekorasyonsuz ofis	118	8.900.000 TL	75.424 TL	Coldwell Banker Deluxe 0 (216) 784 07 84
5	İçmeler kavşağı	Yeni projede 6.Kat, 2+1 home office	106	6.500.000 TL	61.321 TL	Star Gayrimenkul 0 (555) 094 25 41



Emsal Krokisi

Emsallerin konumu, katı, cephesi, yaşı, niteliği, mimari özellikleri, ulaşım imkânı vb. faktörler dikkate alınarak emsallerdeki düzeltmeler ışığında taşınmazlara birim m² değeri takdir edilmiştir. Emsal 2 ve 5 home office olduklarından net/brüt alan farkları yüksektir. Bu yüzden söz konusu emsallere %20 net/brüt alan düzeltmesi yapılmıştır. Blokların benzer yapı kalitesine sahip olmaları ve aynı projede bir bütün olarak kullanılmaları nedeniyle şerefiye farkı uygulanmamıştır.

	Emsal Düzeltme Tablosu				
Emsaller	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
İstenen Fiyat (TL)	4.699.000	5.700.000	7.500.000	8.900.000	6.500.000
Pazarlık Payı	5%	10%	30%	15%	5%
Pazarlık Sonrası Değeri (TL)	4.464.050	5.130.000	5.250.000	7.565.000	6.175.000
Büyükölük(m2)	66	82	78	118	106
Birim m ² Değeri	67.637	62.561	67.308	64.110	58.255
Nitelik/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	10%	0%	5%	5%	15%
Konum Düzeltmesi	5%	5%	10%	10%	0%
Net-Brüt farkı düzeltmesi	0%	20%	0%	0%	20%
Toplam Düzeltme Katsayısı	15%	25%	15%	15%	35%
Düzeltilmiş Birim m2 Değeri (TL)	77.783	78.201	77.404	73.727	78.644
Ortalama (TL)	77.152				

Buna göre hesaplanan değeri aşağıda gösterilmiştir.

Toplam Alan (m2)	Birim m ² Değeri	Pazar Değeri	Yuvarlanmış Değeri
184.653	77.152 TL	14.246.298.479 TL	14.246.300.000 TL

6.5.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu bağımsız bölümlere emsal teşkil edebilecek yeterli sayıda satılık-kiralık işyeri emsallerine ulaşılmış olması nedeniyle bu değerlendirme çalışmasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.3 Gelir Yaklaşımı

Konu gayrimenkuller için uygulanan ikinci yöntem gelir yaklaşımıdır. Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değeri, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımı piyasada hem satılık, hem kiralık mülk bulunduğu zaman uygulanabilmektedir. Kapitalizasyon oranına ulaşmak üzere yıllık ortalama birim kira değeri, ortalama birim satış değerine bölünür. Taşınmazların yıllık net geliri kapitalizasyon oranına bölünerek konu gayrimenkullerin birim/m² pazar değerine ulaşılmıştır. Değerleme konusu taşınmazların ticari mülkler olmaları nedeniyle ikinci yaklaşım olarak gelir yaklaşımı kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan emsaller ve emsal düzeltme tabloları aşağıda gösterilmiştir.

KİRALIK EMSAL TABLOSU						
Emsal	Yeri	Özellik	Brüt Alan m ²	İstenen Kira	Birim m ² Kirası	Kaynak
1	Genç Osman Caddesi	Daha düşük nitelikli plaza katında teraslı ofis	150	50.000 TL	333 TL	Saha Gayrimenkul 0 (216) 493 53 50
2	Hat Boyu Caddesi	Tersaneler bölgesinde Piri Reis Üniversitesi'ne yakın	150	75.000 TL	500 TL	Hayat Emlak 0 (531) 669 11 30
3	Tuzla Belediyesi karşısı	Marmaray'a yakın, kapalı otoparklı iş merkezinde	160	60.000 TL	375 TL	Concept Gayrimenkul 0 (537) 658 55 55
4	İçmeler Kavşağı	D-100 karayolu cepheli iş merkezide 3. kat ofis	120	27.000 TL	225 TL	Tuzla Tower Gayrimenkul 0 (532) 702 59 50
5	Şinasi Dural Cad.	Yapımı yeni tamamlanmış komple plaza	920	650.000 TL	707 TL	İdea Tima 0 (505) 746 94 01



Kiralık Emsal Krokisi

Emsallerin konumu, Tuzla merkeze yakınlığı, katı, yaşı, niteliği, mimari özellikleri, ulaşım imkânı vb. faktörler dikkate alınarak emsallerdeki düzeltmeler ışığında taşınmazlara birim m² kirası takdir edilmiştir

	Emsal Düzeltme Tablosu				
Emsaller	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
İstenen Kira (TL)	50.000	75.000	60.000	27.000	650.000
Pazarlık Payı	5%	20%	5%	2%	25%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	47.500	60.000	57.000	26.460	487.500
Büyükölük(m2)	150	150	160	120	920
Birim m ² Kirası	317	400	356	221	530
Nitelik/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	10%	0%	0%	30%	-25%
Konum Düzeltmesi	-20%	-25%	-20%	0%	-20%
Net/ Brüt Alan Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-10%	-25%	-20%	30%	-45%
Düzeltilmiş Birim m2 Kirası(TL)	285	300	285	287	291
Ortalama	290 TL				

Blokların benzer yapı kalitesine sahip olmaları ve aynı projede bir bütün olarak kullanılmaları nedeniyle şerefiye farkı uygulanmamıştır.

Bölgedeki satılık ve kiralık olan emsaller incelenmiş ve geri dönüş süreleri hesaplanmıştır.

2 No'lu satılık emsalin 200.000 TL/ay arası kira getirisi olacağı beyan edilmiş olup kira değeri emsalin pazarlıklı değeri 4.485.000 TL'dir Kapitalizasyon oranı 0,045

3 No'lu satılık emsalin 400.000 TL/ay kira getirisi olduğu beyan edilmiş olup emsalin pazarlıklı değeri 8.010.000 TL'dir Kapitalizasyon oranı 0,05

Buna göre taşınmazın kapitalizasyon oranı %4,8 olarak tespit edilmiş olup gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri aşağıdaki gibidir.

Gayrimenkulün Değeri = Net Faaliyet Geliri / Kapitalizasyon Oranı (Kapitalizasyon Oranı = Yıllık Net Gelir / Gayrimenkulün Değeri)

Alanı(m2)	Birim m ² Kirası	Aylık Kira	Yıllık Kira	Kapitalizasyon Oranı	Gelir Yaklaşımı ile Hesaplanan Değeri
184.653	290 TL	53.479.000 TL	641.748.000 TL	0,048	13.369.750.000 TL

6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerlemeye konu taşınmazların kira değeri “Raporumuzun 6.5.3 Gelir Yaklaşımı” bölümde hesaplanmış olup, buna göre değerlendirme konusu mağazaların aylık toplam kirası 53.479.000 TL olarak takdir edilmiştir.

6.7 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

6.8 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Parsel üzerindeki yapı en verimli ve en iyi kullanımı sağlamaktadır.

6.9 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazın müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerleme konusu taşınmazın pazar ve gelir yaklaşımları ile hesaplanan değerleri aşağıda gösterilmiştir. Buna göre taşınmazların değeri aşağıdaki gibidir.

Pazar Yaklaşımı ile Hesaplanan Değer	14.246.300.000 TL
Gelir Yaklaşımı ile Hesaplanan Değer	13.369.750.000 TL

Gayrimenkulün gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri ile pazar yaklaşımı ile hesaplanan değeri birbirine yakındır. Pazar yaklaşımı ile hesaplanan değerde kullanılan emsaller daha sağlıklı olduğundan ve bölgede kiralar çok fazla değişkenlik gösterdiğinden nihai değer takdirinde pazar yaklaşımı ile hesaplanan değer kullanılmıştır.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili şirketimiz tarafından 25.06.2025 tarihinde İŞGYO-2025-00003 numaralı değerleme raporu hazırlanmıştır.

7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemeye konu gayrimenkullerin sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne “işyeri” olarak dâhil edilmesinde bir engel bulunmamaktadır.

7.5 Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin devredilmelerine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7.6 Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkullerin tapudaki niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dâhil edilme niteliği birbiriyle uyumludur.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanlarının değer ve raporda belirtilen tüm hususlara katılıyorum..

8.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle 'Pazar Yöntemi' neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir.

31.12.2025 Tarihi İtibariyle

	Toplam Pazar Değeri
KDV Hariç	14.246.300.000 TL
KDV Dahil	17.095.560.000 TL

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı %20 olarak kabul edilmiştir.

Atilla ALP	Taner DÜNER	Dilek YILMAZ
Değerleme Uzman Yardımcısı	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 918827	SPK Lisans No: 401431	SPK Lisans No: 400566

9 EKLER

1. Tapu Fotokopileri
2. Tapu Kayıt Örnekleri
3. İmar Durumu
4. İBB İmar durumu(NİP 1/5000)
5. Onaylı Mimari Proje Kapak Sayfası
6. Vaziyet Planı ve Kat Planı
7. Yapı Ruhsatları
8. Yapı Kullanma İzin Belgesi
9. Enerji Kimlik Belgesi
10. Fotoğraflar
11. SPK Lisans Örnekleri
12. Mesleki Tecrübe Belgeleri
13. Bağımsız Bölüm Değerleri
14. İlişkili Taraf Değerleri