

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
TUZLA MEYDAN ÇARŞI
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 25.06.2025

Rapor Numarası: ISGYO-2025-00004



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	:	20.06.2025
Rapor Tarihi	:	25.06.2025
Rapor Numarası	:	ISGYO-2025-00004
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 7301 ada 2 parselde yer alan; “3 Blok Betonarme Ofis, İşyeri ve Arsası” nitelikli ana taşınmazda bulunan A ve B blokta farklı nitelikli 39 adet Bağımsız Bölüm
Çalışmanın Konusu	:	Konu gayrimenkullerin güncel pazar değerinin belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	İçmeler Mahallesi, Piri Reis Caddesi, İş Bankası Tuzla Meydan Çarşısı, No: 44A, 44B Tuzla/İSTANBUL
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	21.305,29 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı	:	9.872,68 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Ticaret + Turizm + Konut
<u>Değerlemede Görev Alan Kişiler</u>	:	Değerleme Uzman Yardımcısı, Atilla ALP Lisanslı Değerleme Uzmanı, Ekrem KAYA 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 değerın 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
3.2	Pazar Değeri.....	3
3.2.1	Pazar Kirası	3
3.3	Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı	3
3.3.1	Pazar Yaklaşımı	3
3.3.2	Maliyet Yaklaşımı.....	4
3.3.3	Gelir Yaklaşımı	5
4	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	6
4.1	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	6
4.1	Türkiye Ekonomik Görünüm	6
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu	9
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	15
5.4	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	15
5.5	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	15
5.6	Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi	15
5.6.1	Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	17
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
	Mevzuat uyarınca alınması gereken izin, belgeler tam ve eksiksiz olarak mevcuttur	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	19
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	21
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	21
6.2	SWOT Analizi	21
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	22
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	22
6.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar	22
6.5.1	Pazar Yaklaşımı	23

6.5.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	24
6.5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	26
6.5.3	Gelir Yaklaşımı	26
6.6	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	29
6.7	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	29
6.8	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	29
6.9	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	29
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	30
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	30
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	30
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	30
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	30
7.5	Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	30
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	33

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 25.06.2025

Rapor Numarası : ISGYO-2025-00004

Raporun Türü : İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 7301 ada 2 parselde yer alan; “3 Blok Betonarme Ofis, İşyeri ve Arsası” nitelikli ana taşınmazda bulunan A ve B blokta farklı nitelikli 39 adet bağımsız bölümün 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, Ekrem KAYA

Raporu Onaylayan : Sorumlu Değerleme Uzmanı, Dilek YILMAZ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 18.06.2025 tarihinde çalışmalara başlanmış 20.06.2025 tarihinde çalışmalar sona ermiş, 25.06.2025 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 14.05.2025 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 : Kore Şehitleri Cad. Yüzbaşı Kaya Aldoğan Sok. Engin İş Merkezi No: 20 Kat:2
Zincirlikuyu / 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 taşınmazların 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.

3.2 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.

3.2.1 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 kiralınması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

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.

3.3 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Bu üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

3.3.1 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 değerlemesi 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.

3.3.2 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 değer 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.

3.3.3 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 olmasıdır.

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

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisi, Uluslararası Para Fonu (IMF) tarafından gelişmekte olan piyasa ekonomisi olarak tanımlanan bir ekonomidir. Türkiye, nominal GSYİH'ya göre dünyanın 19. en büyük ekonomisi ve satın alma gücü paritesi gayri safi yurt için hasılaya göre 11. büyük ekonomisidir. Devletin sanayi, bankacılık, ulaşım ve iletişim iş kollarında hâlen önemli bir rol üstlenmesine rağmen son yıllarda özel sektörde de hızlı bir gelişim sağlanmıştır. Günümüzde Türkiye'nin pek çok bölgesi sanayi toplumu olarak nitelenebilir. Türkiye sanayi toplumuna hızlı geçiş olgusunu Müslüman toplumlar arasında başarıyla gerçekleştirebilen az sayıdaki ülkeden birisidir.

Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı ve iddialı reformların uygulanması konusunda uzun vadeli bir yaklaşım üzerinde odaklanmaktadır ve hükümet programları kırılgan grupları ve dezavantajlı bölgeleri hedeflemektedir. 2002 ile 2015 yılları arasında yoksulluk oranı yarıdan daha aşağıya inmiş, aşırı yoksulluk oranı daha da hızlı düşmüştür. Bu süre zarfında Türkiye çarpıcı bir şekilde şehirleşmiş, dış ticarete ve finansa açılmış, birçok kanun ve yönetmeliğini büyük ölçüde Avrupa Birliği (AB) standartları ile uyumlaştırmış ve kamu hizmetlerine erişimi artırmıştır. Bu arada 2008/2009 küresel krizinin etkilerinden de hızlı bir şekilde toparlanmıştır.

Bu süre zarfında Türkiye çarpıcı bir şekilde şehirleşmiş, güçlü makroekonomik ve mali politika çerçeveleri uygulamış, dış ticarete ve finansa açılmış, birçok kanun ve yönetmeliğini Avrupa Birliği (AB) standartları ile uyumlaştırmış ve kamu hizmetlerine erişimi büyük ölçüde artırmıştır.

Türkiye'nin 2000'li yılların başlarından bu yana gösterdiği etkileyici ekonomik ve sosyal kalkınma performansı, istihdam ve gelir seviyelerinin artmasını sağlamış ve Türkiye'yi üst-orta gelirli bir ülke haline getirmiştir. Ancak son birkaç yıl içerisinde ekonomik kırılganlıkların artması ve daha zorlu bir dış ortamın ortaya çıkması bu başarımları tehdit etmektedir.

Türkiye, özellikle 2014-2019 arasında hem nüfus hem de kişi başına düşen GSYH rakamlarında büyüme kaydetmiştir. Artan nüfusa paralel olarak işgücü de artmış, kişi başına toplam GSYİH, hane halklarının satın alma gücünü artırarak refah içinde yaşamalarına olanak tanımaktadır. Kişi başına

düşen gelir arttıkça, insanlar konut, tüketim malları, gelişmiş sağlık hizmetleri gibi konularda daha iyi satın alabilme gücüne sahip olabilmektedir. Ekonomik gelişimler talep tarafında konut piyasasını önemli ölçüde etkilemektedir.

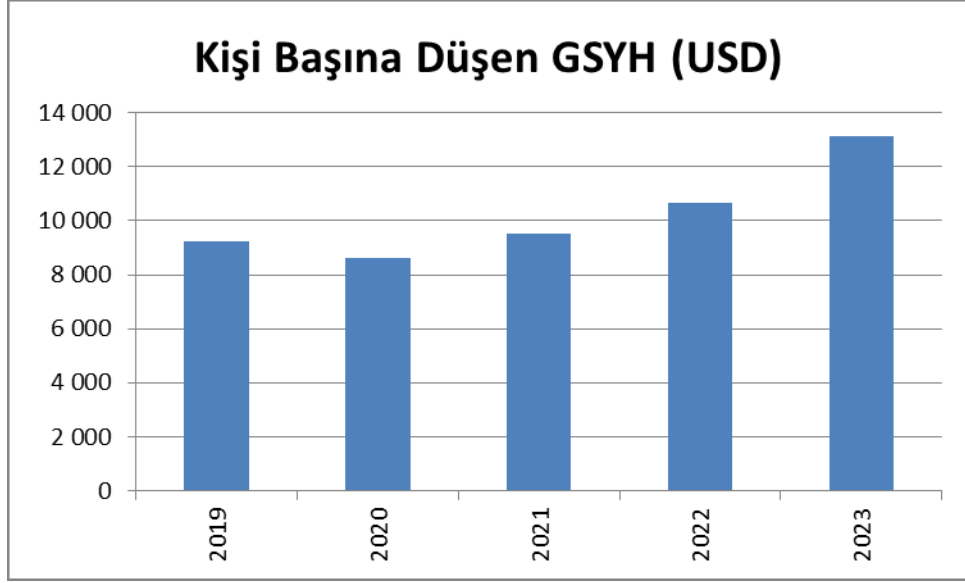
2020 yılının bahar aylarında başlayan Covid-19 salgını bütün dünyada ağır etkiler yaratmıştır. Bu etkiler Türkiye ekonomisinin de ivme kaybı yaşamasına yol açmıştır.



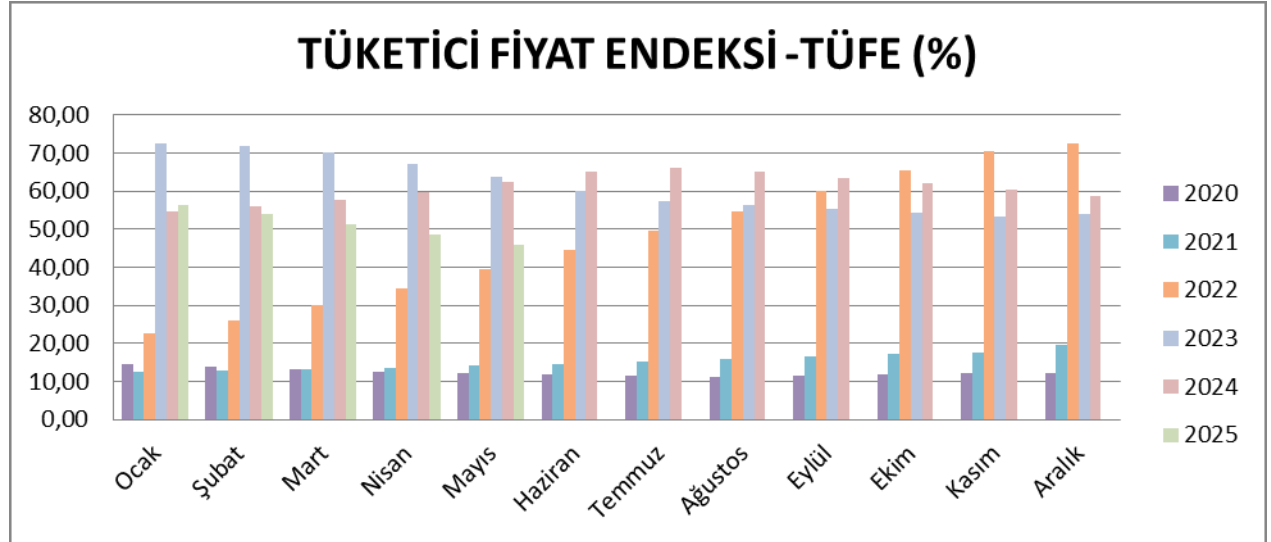
Türkiye 2021 yılında COVID-19 pandemisinin etkisini sürdürdüğü bir ortamda hızlı bir ekonomik toparlanma kaydetmiştir, ancak aynı zamanda makro finansal dalgalanmalar da artmıştır.

Piyasaların para politikasının yönü ve objektifi ile ilgili tepkileri ve agresif parasal genişleme makro-finance koşulların negatif olarak etkilenmesine yol açmıştır. Sıkışan küresel para koşullarına rağmen, Türkiye benzer ülkeler arasında faiz oranlarını düşüren çok az sayıda ülkeden biri olmuştur.

2022 yılı; olumsuz global ve yerel koşullar nedeniyle Türkiye ekonomisi için zorlu bir yıl olmuştur. Bu zorluk enflasyon, döviz kuru ve cari açığa daha fazla yansımıştır. 2022 yılında Türkiye ekonomisinde ekonomide büyüme artmış ancak işsizlik, döviz kuru, enflasyon ve kişi başına düşen gelirde önemli bir ilerleme kaydedilmiş olup büyüme gerçekleşmesine rağmen ekonomide yer alan temel sorunlar devam etmiştir.



2023 yılında Türkiye ekonomisi %4,5 oranında büyüme kaydetmiş olup bu büyüme oranı, pandeminin etkilerinin azalması ve ekonomik faaliyetlerin toparlanması ile gerçekleşmiştir. Ancak enflasyon, 2023 yılında önemli bir sorun olarak ortaya çıkmıştır. 2023 yılında enflasyon oranı %65 seviyelerinde seyretmiştir. Yüksek enflasyon, özellikle gıda ve enerji fiyatlarındaki artışlardan kaynaklanmaktadır. Türkiye ekonomisi genel olarak büyüme eğiliminde olsa da, enflasyon önemli bir sorun olmaya devam etmektedir. Yüksek enflasyon, yaşam maliyetlerini artırarak halkın alım gücünü etkilemektedir.



TCMB tarafından kalıcı fiyat istikrarına ulaşana kadar, politika duruşu sürdürülerek enflasyonun tahmin edilen şeklide düşürülmesi ve orta vadede ekonominin kalıcı fiyat istikrarına ulaştırılması hedeflenmektedir. TCMB, yüksek enflasyonun kontrol altına alınarak dezenflasyonun en kısa sürede tesisi için 2023 yılı haziran ayında başlattığı parasal sıkılaştırma sürecini güçlendirmeye devam etmiştir.

2023 Haziran ayından itibaren başlayan parasal sıkılaştırma ile birlikte, parasal aktarımın talep kanalının devreye girmesiyle iç talebin dengelenmesi beklenmektedir. Talep kanalının yanı sıra, sıkı para politikasının, beklenti kanalı vasıtasıyla enflasyon ve kur beklentilerini olumlu etkileyerek dezenflasyon sürecine güçlü bir katkı sağlayacağı öngörülmektedir. Ayrıca beklentilerdeki olumlu seyir ve belirsizliğin azalmasıyla ekonomik birimlerin uzun vadeli proje ve yatırım kararlarını daha kolay alabilecekleri, bu sayede kaynakların etkin tahsisi sağlanarak verimliliğin artacağı, sağlıklı ve sürdürülebilir büyümeye ulaşılacağı değerlendirilmektedir.

Türkiye'nin ekonomik istikrarını ve sürdürülebilir büyümesini sağlamak için yapısal reformlara ihtiyacı vardır. Türkiye ekonomisi için beklentilerin pozitif dönmeye, öngörülebilirliğin artması, önümüzdeki dönemde enflasyonun düşüş eğilimine geçmesi ve kur istikrarının sağlanması durumunda beklenen sürdürülebilir, nitelikli büyümeyi gerçekleştirmek olası görülmektedir.

Türkiye ekonomisi, güçlü dinamikleri ve genç nüfusuyla önemli bir potansiyele sahiptir. Makroekonomik göstergeler ve sektörel analizler, gelecekteki ekonomik politikaların belirlenmesinde rehberlik edecektir. Ekonomik reformlar ve stratejik yatırımlar, Türkiye'nin küresel ekonomik sahnedeki yerini sağlamlaştıracaktır.

Özellikle üretim odaklı bir yaklaşımla yüksek katma değer oluşturan ve ithalata bağımlı olmayan bir üretim modeli ortaya koyması ile Türkiye ekonomisi sağlıklı bir büyüme modeline kavuşabilecektir

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Gayrimenkul sektörü, bileşenleri ile birlikte makro ve mikro ekonomik şartlardan oldukça çabuk etkilenmekte olup, meydana gelen değişikliklerin de en fazla hissedildiği sektörlerden birisidir. Sektör, ekonomik gelişmelerin dışında gelecek beklentisi, risk algısı ve beğeni gibi niceliksel olarak ölçülmesi daha zor olan faktörlerden de etkilenebilmektedir. Ülkenin ekonomik durumu, emlak sektörünü etkileyen en temel unsurdur. İç ve dış siyasetteki güven ortamı oluştuğunda, toplumda kendini güvende hissetmekte ve harcama yapması kolaylaşmaktadır.

Türkiye gayrimenkul sektörü, son yıllarda hem iç hem de dış dinamikler nedeniyle önemli değişimler yaşamıştır. 2021 ve 2022 yıllarında pandeminin etkileri ve küresel ekonomik belirsizliklerle şekillenen piyasa, 2023 itibarıyla toparlanma sinyalleri vermiş ancak yüksek enflasyon ve faiz oranlarının baskısı altında kalmıştır. Sektörde, özellikle büyük şehirlerde konut fiyatlarının hızla artması, gayrimenkul yatırımını cazip kılan bir faktör olsa da, alım gücünün düşmesi nedeniyle konut satışlarında dönemsel dalgalanmalar görülmüştür.

2021 yılında pandemi sürecinde birçok sektörde olduğu gibi gayrimenkul sektöründe de belirsizlikler yaşanmıştır. Ancak konut satışları düşük faiz oranları ve hükümetin sunduğu teşviklerle toparlanmıştır. Özellikle büyük şehirlerde konut talebi artarken, yazlık bölgelerde ve kırsal alanlarda

da müstakil evlere yönelik talep ciddi oranda artmış, pandemi ile birlikte değişen yaşam tarzları, daha geniş yaşam alanlarına olan ilgiyi artırmıştır.

2022 yılı, yükselen inşaat maliyetleri ve enflasyonist baskılarla sektörde fiyatların yükseldiği bir dönem olmuştur. Özellikle döviz kurlarındaki artış, inşaat malzemelerinde ithalata bağımlı olan Türkiye’de maliyetleri arttırmıştır. Buna rağmen gayrimenkul hala güvenli bir yatırım aracı olarak görülmeye devam etmiştir. Ancak yüksek fiyatlar nedeniyle orta gelir grubu için konut alımı zorlaşmıştır.

2023 yılında enflasyon ve yüksek faiz oranlarının etkisiyle gayrimenkul sektörü, özellikle bireysel alım-satımlarda bir duraksama dönemine girmiştir. Özellikle konut kredisi faiz oranlarının artışı, konut talebini aşağı çekmiş, buna karşın, yabancı yatırımcıların ilgisi devam etmiştir. Türkiye, gayrimenkul sektöründe yabancılara satışta özellikle büyük şehirlerde ve tatil bölgelerinde cazip bir pazar olarak öne çıkmaktadır.

Bugün, Türkiye genelinde gayrimenkul fiyatları yüksek seviyelerde seyretmektedir. İnşaat maliyet endeksi, malzeme fiyatlarındaki artışlarla birlikte yükselmeye devam ederken, yeni projelerin başlamasında da maliyet baskıları önemli bir engel teşkil etmektedir. Ancak talep halen yüksek; özellikle deprem riski taşıyan bölgelerde yenileme projeleri ve kentsel dönüşüm çalışmaları hız kazanmıştır.

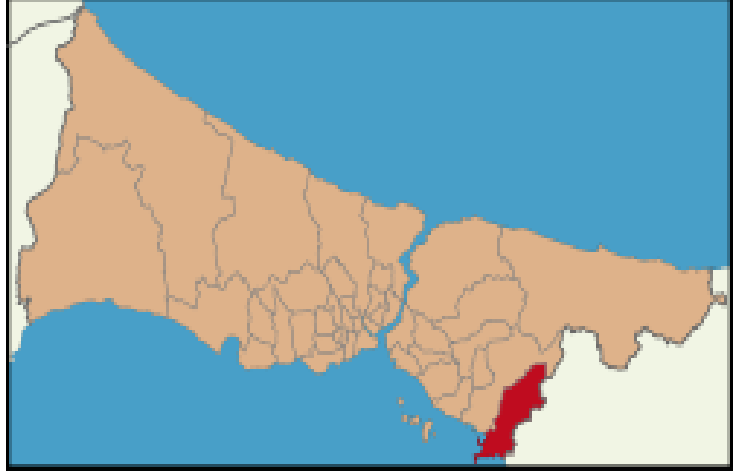
Türkiye gayrimenkul sektörünün geleceğine dair projeksiyonlar, iç ve dış ekonomik dinamiklerle şekillenecektir. 2024 ve sonrasında, faiz oranlarının düşmesi durumunda iç piyasada yeniden hareketlenme beklenmektedir. Özellikle genç nüfus ve hızla artan şehirleşme oranı, konut talebini desteklemeye devam edecektir. Ancak inşaat maliyetlerinin kontrol altına alınmaması durumunda, fiyat artışlarının sürdürülebilirliği sektörde risk oluşturabilir.

Kentsel dönüşüm projeleri, gelecekte Türkiye gayrimenkul sektörünün en önemli gündem maddelerinden biri olacaktır. Özellikle büyük şehirlerde, deprem riski taşıyan binaların yenilenmesi kaçınılmaz hale gelmiştir. Bu kapsamda, hem devlet teşvikleri hem de özel sektör yatırımlarıyla ciddi bir dönüşüm öngörülmektedir.

Buna ek olarak, dijitalleşme ve akıllı bina teknolojileri, gelecekte gayrimenkul sektöründe önemli bir rekabet unsuru olacaktır. Özellikle enerji verimliliği sağlayan projeler ve çevre dostu yapılar, hem yerli hem de yabancı yatırımcıların ilgisini çekecektir.

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.

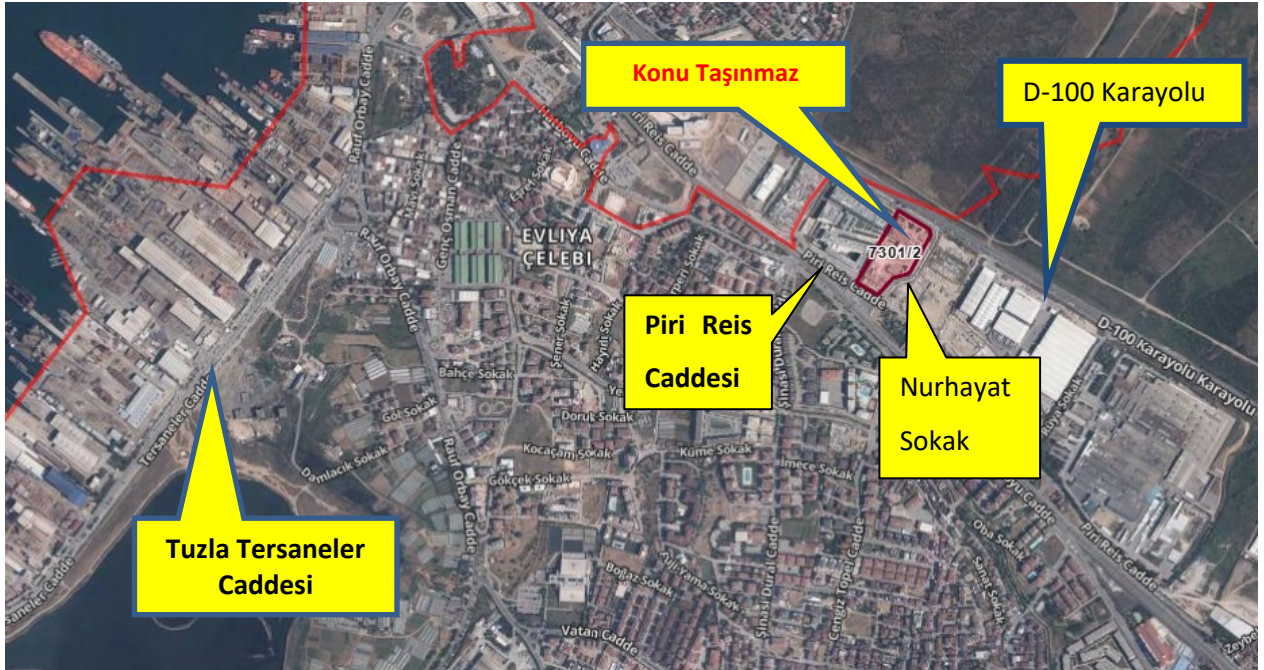
Tuzla nüfusu 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) göre 301.400 kişi olarak tespit edilmiştir.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

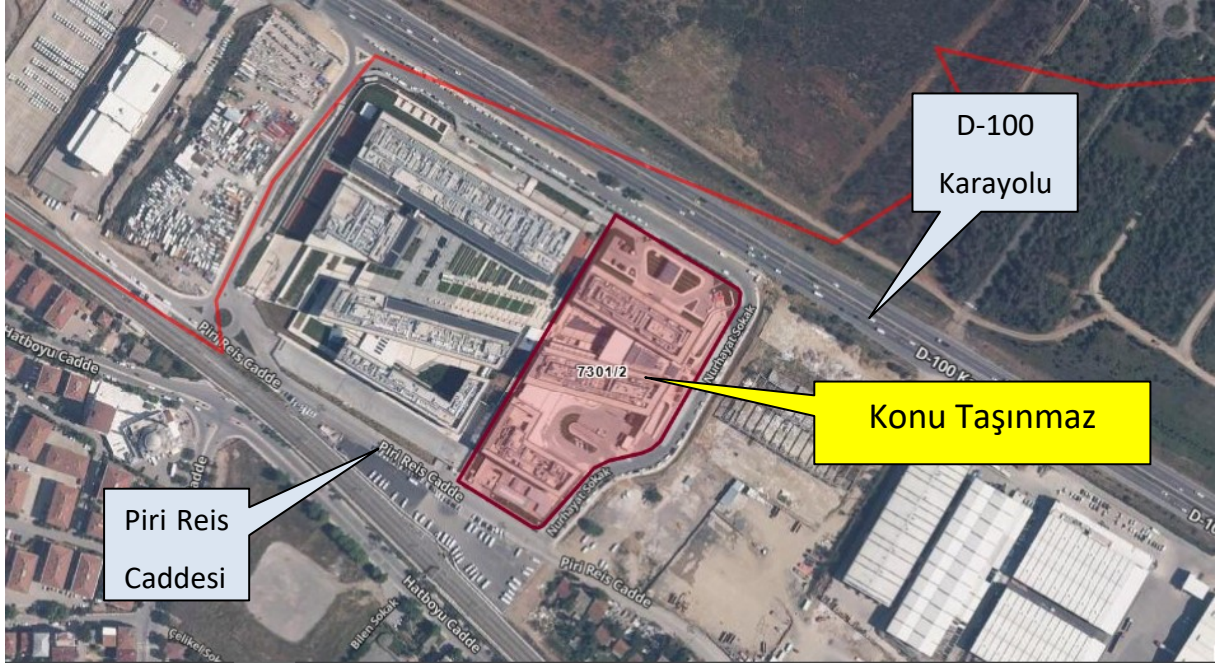
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Konu taşınmaz, Tuzla ilçesinde D-100 Karayolu ile Piri Reis Caddesi arasında yer almakta, yaya girişi D-100 yan yolundan 44A ve Piri Reis caddesi 60 numaradadır. Araç ve otopark girişi ise Nurhayat sokaktan yapılmaktadır. D-100 Karayolunda, Ankara yönüne doğru giderken sağ tarafta bulunmaktadır. Ulaşım, toplu taşıma ve özel araçlarla kolay sağlanabilir.

D-100 Karayolu İçmeler kavşağına 2 km ve Tuzla Devlet Hastanesine 1,3 km mesafededir. Tuzla Limanı'na 3,6 km, Tuzla Marina'ya 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 Karayolu'nun 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 Hastanesi'ne ve Tuzla Limanı'na yakın bir bölgedir. Bölgenin kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır ve altyapı problemi yoktur.



Uydu Görüntüsü



Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Tuzla
Mahallesi	Merkez
Mevkii	-
Ada No	7301
Parsel No	2
Yüzölçümü	21.305,29 m ²
Niteliği	3 Blok Betonarme Ofis, İşyeri Ve Arsası

Ana taşınmaz üzerinde kat mülkiyeti tesis edilmiş olup değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin detay tablosu aşağıda verilmiştir

No	Blok	Bağımsız Bölüm No	Kat	Nitelik	Arsa Pay/Payda	Maliki
1	A	1	1.Bodrum	Dükkan	49527/2130529	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
2	A	2	1.Bodrum	Dükkan	2138/2130529	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
3	A	3	1.Bodrum	Dükkan	2138/2130529	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
4	A	4	1.Bodrum	Dükkan	6385/2130529	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
5	A	5	1.Bodrum	Dükkan	6385/2130529	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
6	A	6	1.Bodrum	Dükkan	6385/2130529	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
7	A	7	1.Bodrum	Dükkan	6802/2130529	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
8	A	8	1.Bodrum	Dükkan	3591/2130529	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.

No	Blok	Bağımsız Bölüm No	Kat	Nitelik	Arsa Pay/Payda	Maliki
9	A	9	1.Bodrum	Dükkan	3122/2130529	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
10	A	10	1.Bodrum	Dükkan	812/2130529	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
11	A	11	1.Bodrum	Dükkan	401/2130529	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
12	A	12	1.Bodrum	Dükkan	967/2130529	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
13	A	13	1.Bodrum	Dükkan	967/2130529	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
14	A	14	1.Bodrum	Dükkan	967/2130529	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
15	A	15	1.Bodrum	Dükkan	10673/2130529	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
16	A	16	1.Bodrum	Restoran-Kafeterya	17892/2130529	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
17	A	17	1.Bodrum	Restoran-Kafeterya	15196/2130529	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
18	A	18	1.Bodrum	Restoran-Kafeterya	15196/2130529	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
19	A	19	1.Bodrum	Restoran-Kafeterya	11291/2130529	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
20	A	20	1.Bodrum	Restoran-Kafeterya	11291/2130529	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
21	A	21	1.Bodrum	Dükkan	6413/2130529	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
22	A	22	1.Bodrum	Dükkan	2005/2130529	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
23	A	23	1.Bodrum	Dükkan	1515/2130529	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
24	A	24	1.Bodrum	Dükkan	1515/2130529	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
25	A	25	1.Bodrum	Dükkan	1158/2130529	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
26	A	26	1.Bodrum	Dükkan	1158/2130529	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
27	A	29	Zemin	Restoran-Kafeterya	11400/2130529	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
28	A	30	Zemin	Restoran-Kafeterya	9935/2130529	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
29	A	31	Zemin	Restoran-Kafeterya	4492/2130529	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
30	A	32	Zemin	Restoran-Kafeterya	5342/2130529	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
31	A	33	Zemin	Restoran-Kafeterya	7648/2130529	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
32	A	34	Zemin	Dükkan	10940/2130529	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
33	A	35	1.Bodrum	Dükkan	34381/2130529	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
34	A	40	2.Bodrum	Oto yıkama alanı	7545/2130529	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
35	B	1	1.Bodrum	Restoran-Kafeterya	22760/2130529	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
36	B	2	1.Bodrum	Restoran-Kafeterya	11898/2130529	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
37	B	3	1.Bodrum	Restoran-Kafeterya	11898/2130529	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
38	B	4	1.Bodrum	Restoran-Kafeterya	15336/2130529	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
39	B	5	1.Bodrum	Dükkan	3141/2130529	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü web tapu portalı üzerinden alınan tapu kayıt örneklerine göre taşınmazlar üzerinde müştereken aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde

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

5.4 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

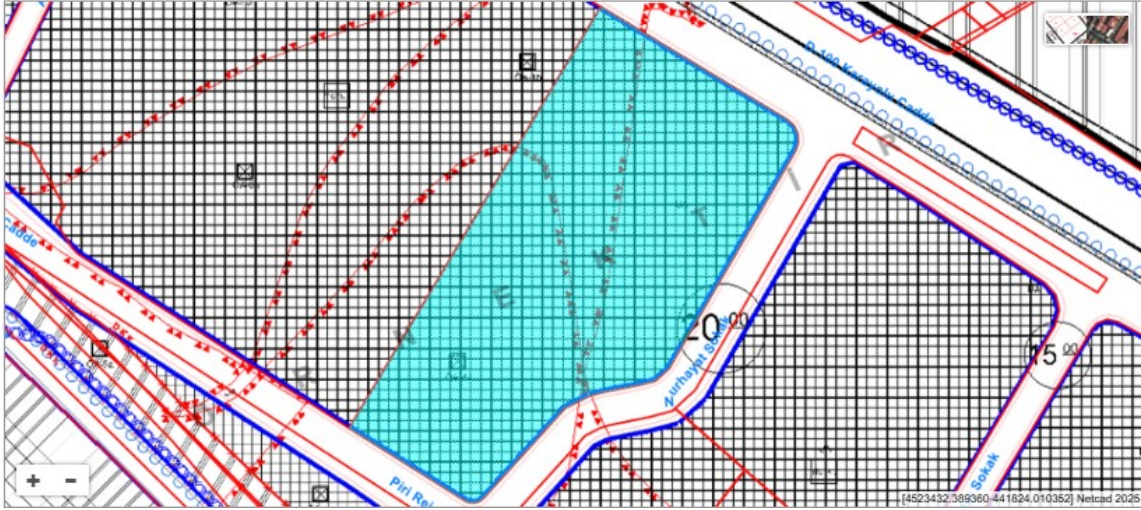
Konu taşınmazın tapu kayıtlarında son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik görülmemiştir.

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

Tuzla Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 12.05.2025 tarihli imar durum yazısına göre taşınmazların bulunduğu parsel 24.11.2017 tasdik tarihli E-5 ile Demiryolu arası Uygulama İmar Planı'nda KAKS:1,75 Yençok 12 kat "TİCK2 rumuzlu "Ticaret + Turizm + Konut" alanında kalmaktadır. Parselin terki bulunmamaktadır



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'unu aşamaz.
- Bu alanlarda yeni yapılacak olan ifrazlarda minimum ifraz şartı net 10.000m² dir.
- Parsel büyüklüğü net 10.000 m²'ye kadar olan imar parsellerinde maksimum emsal:1,50, Yençok: 10 kattır.
- Parsel büyüklüğü net 10.000m²'nin 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.
-

5.6.1 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin olarak Tuzla Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmazların bulunduğu binaya ait aşağıdaki tabloda listelenen belgelerin bulunduğu görülmüştür.

YAPI RUHSATI BİLGİLERİ											
SIRA	BLOK	VERİLİŞ NEDENİ	TARİH	SAYI	KULLANIM AMACI	BB SAYISI	KAT SAYISI	ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALAN	YAPI SINIFI
1	A	Yeni Yapı	16.03.2012	172/12	Ofis(İşyeri) Binası	30	8	5.885,85	27.927,62	39.550,14	4B
					AVM'deki Restoranlar	10		703,04			
					Mağaza	19		5.033,63			
2	B	Yeni Yapı	16.03.2012	173/12	Ofis(İşyeri) Binası	30	8	5.784,54	21.811,81	30.189,81	4B
					AVM'deki Restoranlar	14		1.488,37			
					Mağaza	13		1.105,09			
3	OTEL	Yeni Yapı	16.03.2012	14/13	OTEL	1	-	23.728,29		23.728,29	5B
4	GÜVENLİK	Yeni Yapı	16.03.2012	175/13	GÜVENLİK	1	8	16,74		16,74	3A
5	A	İsim Değişikliği	21.04.2014	365/14	Ofis(İşyeri) Binası	30	8	5.885,85	27.927,62	39.550,14	4B
					AVM'deki Restoranlar	10		703,04			
					Mağaza	19		5.033,63			
6	B	İsim Değişikliği	22.04.2014	366/14	Ofis(İşyeri) Binası	30	8	5.784,54	21.811,81	30.189,81	4B
					AVM'deki Restoranlar	14		1.488,37			
					Mağaza	13		1.105,09			
7	OTEL	İsim Değişikliği	23.04.2014	367/14	OTEL	1	-	23.728,29		23.728,29	5B
8	GÜVENLİK	İsim Değişikliği	24.04.2014	368/14	GÜVENLİK	1	8	16,74		16,74	3A
9	A	Tadilat	28.09.2015	578/15	Ofis(İşyeri) Binası	60	8	13.438,56	26.271,31	39.709,87	4B
10	B	Tadilat	28.09.2015	579/15	Ofis(İşyeri) Binası	57	8	10.455,35	16.572,76	27.028,11	4B
11	D	Tadilat	28.09.2015	580/15	Ofis(İşyeri) Binası	31	8	9.297,53	17.153,42	26.450,95	4B
12	GÜVENLİK	Tadilat	28.09.2015	581/15	Ofis(İşyeri) Binası	1	8	19,21		19,21	3A
13	A	Tadilat	20.07.2016	473/16	Ofis-İşyeri	40	8	14.878,10	24.838,17	39.716,27	4B
14	B	Tadilat	20.07.2016	474/16	Ofis-İşyeri	15	8	11.061,04	16.024,11	27.085,15	4B
15	D	Tadilat	20.07.2016	475/16	Ofis-İşyeri	5	8	9.058,66	17.398,69	26.457,35	4B

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ											
SIRA	BLOK	VERİLİŞ NEDENİ	TARİH	SAYI	KULLANIM AMACI	BB SAYISI	KAT SAYISI	ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALAN	YAPI SINIFI
1	A	Tadilat	29.12.2015	317/15	Ofis-İşyeri	60	8	13438,56	26.271,31	39.709,87	4B
2	B	Tadilat	29.12.2015	316/15	Ofis-İşyeri	57	8	10455,35	16.572,76	27.028,11	4B
3	D	Tadilat	30.12.2015	320/15	Ofis-İşyeri	31	8	9297,53	17.153,42	26.450,95	4B
4	A	Tadilat	15.11.2016	303/16	Ofis-İşyeri	40	8	14878,1	24.838,17	39.716,27	4B
5	B	Tadilat	15.11.2016	304/16	Ofis-İşyeri	15	8	11061,04	16.024,11	27.085,15	4B
6	D	Tadilat	15.11.2016	305/16	Ofis-İşyeri	5	8	9058,66	17.398,69	26.457,35	4B

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

Söz konusu sertifikalar rapor ekinde sunulmuştur. Gayrimenkuller için alınmış bir durdurma kararı, yıkım kararı riskli yapı tespiti vb. durum bulunmamaktadır.

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Söz konusu gayrimenkulün yapı denetim şirket Tatlısu Mh., Şenol Güneş Bulvarı., A Blok, No: 2, D:41 Ümraniye/İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Teknik Hizmet 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

Mevzuat uyarınca alınması gereken izin, belgeler tam ve eksiksiz 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 gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakıncasının bulunmamaktadır.

5.11 Projeyle 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 bulunmamaktadır.

5.12 Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Ayrık
Binanın Kat Adedi	:	A blok; 4 Bodrum + Zemin + 3 Normal: 8 Kat B blok; 4 Bodrum + Zemin + 3 Normal: 8 Kat D blok; 4 Bodrum + Zemin + 2 Normal: 7 Kat
Yaşı	:	10
Brüt Alanı	:	3.595,48 m ²
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Isınma	:	Var
Kanalizasyon	:	Mevcut
Asansör	:	Yolcu asansörü, yük asansörü ve yürüyen merdiven mevcuttur.
Yangın Merdiveni	:	Mevcut
Otopark	:	Mevcut
Yangın Söndürme Tesisatı	:	Mevcut
Su Deposu	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut

5.13 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

- Tuzla Meydan projesidir. Ofis katları, çarşı alanı ve ticari ünitelerden meydana gelmiş karma bir yapıdır
- Değerleme konusu taşınmazlar binadaki farklı kat ve büyüklükte ofis ve dükkân nitelikli 60 adet bağımsız bölümdür.
- Taşınmazların bulunduğu blokların 3 tarafı yoldur. Kuzeyi D-100 Karayolu, güneydoğusu Nurhayat Sokak, Güneybatısı ise Piri Reis caddesi ile çevrilidir.
- Blokların yaya girişi Piri Reis Caddesi’nden ve D-100 Karayolu yan yolundan yapılmakta, araç girişi ise Nurhayat Sokak’tan yapılmaktadır.
- A blokta;** 4.ve 3. Bodrum katlar ortak alan, 2.Bodrum kat ortak alan ve ofis, 1.bodrum kat 21 dükkan, 5 Restoran, 1 Kafe, Ofis, zemin kat 1 yemekhane, 2 dükkan, 5 Restoran, 1-2 ve 3.Katlar ofis, çatı katı ortak alanlardan oluşmaktadır.
- B blok;** 4-3 ve 2. Katlar ortak alan, 1.bodrum ortak alan, kafe ve ofis, zemin kat, 1-2 ve 3. Katlar ofis alanları ve ortak alanlar, çatı katı ise ortak alanlardan oluşmuştur.

D blok; 4-3 ve 2. Katlar ortak alan, 1.bodrum ortak alan, kafe ve ofis, zemin kat, 1 ve 2. Katlar ofis alanları ve ortak alanlar, çatı katı ise ortak alanlardan oluşmuştur.

- 3 adet güvenlik kulübesi mevcuttur.
- Tuzla Meydan projesindeki toplam bağımsız bölüm; a blok 40 adet, b blok 15 adet ve d blok 5 adet olmak üzere toplam 60 tanedir.
- Tuzla Meydan projesindeki Blok alanları; A blok 39.709,89 m², B blok 27.078,75 m², D blok 26.4550,95 m² ve Güvenlik kulübeleri ise 19,21 m² olmak üzere toplam 93.258,78 m² dir.
- Değerlemesi yapılan 39 Bağımsız bölümün ise toplam alanı 3.595,48 m² dir.
- 39 bağımsız bölümün 24 tanesi dükkân, 14 tanesi restoran-kafeterya, 1 tanesi oto yıkama alanıdır.
- Bunlardan 5 restoran-kafeterya ve 2 dükkân, zemin katta, 1 oto yıkama alanı, 2. Bodrum katta diğer bağımsız bölümler 1. Bodrum kattadır.
- 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, 7301-1 parselle ortak kullanılan kafe ve küçük çaplı alışveriş imkânı olan çarşısı mevcuttur.

5.14 Gayrimenkullerin Kullanım Durumu

Taşınmazlar kiracıları tarafından işyeri olarak kullanılmaktadır.

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

- Taşınmazlar bakımlıdır.
- D-100 Karayolu'na geniş cepheli olup 3 cephesi yol ile çevrilidir
- Konum ve bölge 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 Havayolu ulaşımına elverişli kılmaktadır.
- Hızlı Tren istasyonunun yakın olması ulaşım imkânını kolaylaştırmaktadır.

Zayıf Yönler

- Bölgede ofis ve işyeri için nüfus ve iş yoğunluğun yeterli düzeye ulaştığı söylenemez.
- Lojistik güzergâhında olmasına rağmen merkezi iş alanlarına uzaktır.
- Yerleşim yerleri ile arasında demiryolu hattı geçmektedir.

Fırsatlar

- Lojistik merkezlerine yakın konumdadır.
- Çevresinde benzer ve nitelikli proje bulunmamaktadır.
- Gelişmekte olan bölgede konumlanmıştır.
- Faizlerin düşmesi ile gayrimenkul sektöründe yaşanan durağanlığın azalması beklenmektedir.

Tehditler

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

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

Hâsılât paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerleme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerleme çalışmasında değerleme konusu taşınmazların işyeri nitelikli olması sebebi ile konu gayrimenkuller için pazar ve gelir yaklaşımları kullanılmıştır.

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 karşılaşılması 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 değerleme çalışmasında çevreden elde edilen satılık/kiralık emsallerin değerlemesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırılmıştır. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller konum/büyükölük/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 değerleme konusu taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzeltme tablosunda yer alan oranların karşılıkları aşağıda gösterilmiştir. Emsal gayrimenkulün alanı değerlemesi yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyükölük düzeltmesi (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörölürken de tabloda belirtilen özellikleri karşılaştırılmış olup, mesleki deneyimlerimiz, sektör araştırmaları, şirketimiz veri tabanındaki diğer veriler ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm öğeler 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 değerin 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 taşınmazın bulunduğu binada konu taşınmazlara emsal teşkil edebilecek nitelikte dükkân/mağaza emsalleri bulunmuş ve takip eden tabloda bilgileri derlenmiştir.

Emsal	Konum	Özellik	Brüt Alan m ²	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak
1	Tuzla Vema	D-100 cepheli yeni tamamlanmış projede tek katlı dükkân	55	4.400.000 TL	80.000 TL	Akkardeşler Gayrimenkul 0 (216) 423 31 96
2	Tuzla Vema	D-100 cepheli yeni tamamlanmış projede tek katlı dükkân	56	6.000.000 TL	107.143 TL	Star Gayrimenkul 0 (555) 094 25 41
3	Tuzla Vema	D-100 cepheli yeni tamamlanmış projede tek katlı dükkân	67	6.950.000 TL	103.731 TL	Network Doruk Gayrimenkul 0 (545) 685 66 70
4	Tuzla Vema	D-100 cepheli yeni tamamlanmış projede tek katlı dükkân	110	9.400.000 TL	85.455 TL	Akkardeşler Gayrimenkul 0 (216) 423 31 96
5	Tuzla Vema	D-100 cepheli yeni tamamlanmış projede tek katlı dükkân	70	8.775.000 TL	125.357 TL	Maison No 1 0 (532) 639 58 22



Satılık Dükkan Emsal Krokisi

Emsal dükkanlar D-100 Karayolu İçmeler Kavşağı'nda 760 bağımsız bölümden oluşan konut, ofis ve dükkan kompleksinde yer almaktadır. Emsaller proje içerisindeki kat konum cephelerine göre düzeltmelere tabi tutulmuşlardır. Buna göre emsal düzeltme tablosu aşağıda gösterilmiştir.

	Emsal Düzeltme Tablosu				
Emsaller	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
İstenen Fiyat (TL)	4.400.000	6.000.000	6.950.000	9.400.000	8.775.000
Pazarlık Payı	10%	10%	10%	10%	10%
Pazarlık Sonrası Değeri (TL)	3.960.000	5.400.000	6.255.000	8.460.000	7.897.500
Büyükölük(m2)	55	56	67	110	70
Birim m ² Değeri	72.000	96.429	93.358	76.909	112.821
Yaş Düzeltmesi	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
Konum Düzeltmesi	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Büyükölük Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
Kat/Cephe Manzara Düzeltmesi	20%	0%	5%	20%	-10%
Toplam Düzeltme Katsayısı	0%	-20%	-15%	0%	-30%
Düzeltilmiş Birim m2 Değeri (TL)	72.000	77.143	79.354	76.909	78.975
Ortalama (TL)	76.876				

Pazar yaklaşımı ile baz birim değeri 76.876 TL olarak belirlenmiştir. Değerleme konusu bağımsız bölümler her biri kat, cephe, büyüklük, proje içerisindeki konumu dikkate alınarak şerefiyelendirilmiş ve her bir bağımsız bölüm için değer takdirinde bulunulmuştur. Pazar yaklaşımı ile hesaplanan toplam değeri aşağıda gösterilmiştir.

Toplam Alan (m ²)	Ortalama Birim m ² Değeri	Pazar Yaklaşımı İle Hesaplanan Toplam Değer
3.595,48	74.649 TL	268.400.000 TL

6.5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

6.5.3 Gelir Yaklaşımı

Konu gayrimenkuller için uygulanan ikinci yöntem gelir yaklaşımıdır. 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.

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. Gelir yaklaşımında kullanılan emsaller ve emsal düzeltme tabloları aşağıda gösterilmiştir.

KİRALIK EMSAL TABLOSU						
Emsaller	Yeri	Özellik	Alan m ²	Kirası	Birim m ² Kirası	Kaynak
1	Tuzla Vema	D-100 cepheli yeni tamamlanmış projede asma katlı dükkân	88	40.500 TL	460 TL	İstanbul Gayrimenkul 0 (216) 265 12 53
2	Tuzla Vema	D-100 cepheli yeni tamamlanmış projede tek katlı dükkân	120	50.000 TL	417 TL	Remax On 0 (541) 854 15 95
3	Tuzla Vema	D-100 cepheli yeni tamamlanmış projede tek katlı dükkân	67	30.000 TL	448 TL	Network Doruk Gayrimenkul 0 (216) 395 69 69
4	Tuzla Vema	D-100 cepheli yeni tamamlanmış projede tek katlı dükkân	275	130.000 TL	473 TL	KW Cadde 0 (216) 414 11 22
5	Tuzla Vema	D-100 cepheli yeni tamamlanmış projede asma katlı dükkân	150	70.000 TL	467 TL	İstanbul Gayrimenkul 0 (216) 265 12 53



Kiralık Dükkan Emsal Krokisi

Emsal dükkanlar D-100 Karayolu İçmeler Kavşağı'nda 760 bağımsız bölümden oluşan konut, ofis ve dükkan kompleksinde yer almaktadır. Emsaller proje içerisindeki kat konum cephelerine göre düzeltmelere tabi tutulmuşlardır. Buna göre emsal düzeltme tablosu aşağıda gösterilmiştir

Emsaller	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
İstenen Kira (TL)	40.500	50.000	30.000	130.000	70.000
Pazarlık Payı	15%	10%	15%	20%	10%
Pazarlık Sonrası Kira(TL)	34.425	45.000	25.500	104.000	63.000
Büyükölük(m2)	70	96	54	220	120
Birim m ² Kirası	489	469	476	473	525
Yaş Düzeltmesi	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Konum Düzeltmesi	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Büyükölük Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
Kat/Cephe Manzara Düzeltmesi	-10%	-10%	-10%	-10%	-15%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-30%	-30%	-30%	-30%	-35%
Düzeltilmiş Birim m2 Kirası (TL)	342	328	333	331	341
Ortalama	335 TL				

Pazar yaklaşımı ile baz birim kira 335 TL olarak belirlenmiştir. Değerleme konusu bağımsız bölümler her kat, cephe, büyüklük, proje içerisindeki konumu dikkate alınarak şerefiyelendirilmiş ve her bir bağımsız bölüm için değer takdirinde bulunulmuştur.

- Satılık emsal tablosunda yer alan 2 No'lu emsalin 20.000 TL- 25.000 TL/ay kira getirisinin olduğu beyan edilmiştir. Emsal pazarlıklı fiyatı 5.400.000 TL olup kira değeri 22.500 TL olarak kabul edilmiştir. Emsal kapitalizasyon oranı 0,05
- Satılık emsal tablosunda yer alan 4 No'lu emsalin 40.000 TL- 45.000 TL/ay kira getirisinin olabileceği beyan edilmiştir Emsal pazarlıklı fiyatı 8.460.000 TL olup kira değeri 43.000 TL olarak kabul edilmiştir. Emsal kapitalizasyon oranı 0,06

Buna göre değerleme konusu taşınmazların kapitalizasyon oranı %5,5 olarak takdir edilmiştir.

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

Gelir yaklaşımı ile hesaplanan toplam değeri aşağıda gösterilmiştir.

Toplam Kiralanabilir Alan (m2)	Ortalama Birim m2 Kira	Aylık Toplam Pazar Kirası	Toplam Yıllık Kira	Kapitalizasyon Oranı	Gelir Yaklaşımı ile Hesaplanan Toplam Değer
3.595,48	325,4 TL	1.170.000 TL	14.040.000 TL	0,055	255.270.000 TL

6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerlemeye konu taşınmazların kira değeri Raporumuzun “6.5.3 Gelir Yaklaşımı” bölümünde hesaplanmış olup, buna göre değerlendirme konusu mağazaların aylık toplam kirası 1.170.000 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 taşınmazların 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 taşınmazların pazar ve gelir yaklaşımları ile hesaplanan toplam değerleri aşağıda gösterilmiştir.

Pazar Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	268.400.000 TL
Gelir Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	255.273.000 TL
Takdir Edilen Değer	268.400.000 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 emsal kiralara ve kapitalizasyon oranları 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 daha önce herhangi bir değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

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 uzmanının mevcut durum ile en etkin ve verimli kullanım analizine ve raporda belirtilen tüm hususlara katılıyorum..

8.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, imar durumu, yapılaşma koşulları, yüzölçümü, yola cephesi ve çevre yapılanmaları gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna bağlı olarak değerlendirme konusu taşınmazın değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir;

25.06.2025 Tarihi İtibariyle

Toplam Pazar Değeri	
KDV Hariç	268.400.000 TL
KDV Dâhil	322.080.000 TL

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

Atilla ALP

Ekrem KAYA

Dilek YILMAZ

Değerleme Uzman Yardımcısı

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 918827

SPK Lisans No: 902948

SPK Lisans No: 400566

9 EKLER

1. İmar Durumu(UİP 1/1000)
2. İBB İmar durumu(NİP 1/5000)
3. Onaylı Mimari Proje Kapak Sayfası
4. Vaziyet Planı
5. Yapı Ruhsatları
6. Yapı Kullanma İzin Belgesi
7. Enerji Kimlik Belgeleri
8. Fotoğraflar
9. SPK Lisans Belgeleri
10. Mesleki Tecrübe Belgeleri
11. Bağımsız bölüm Değer Listesi
12. Tapu Fotokopileri
13. Tapu Kayıt Örnekleri