

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL - TUZLA

TUZLA TEKNOLOJİ VE OPERASYON MERKEZİ (TUTOM)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 25.06.2025

Rapor Numarası: İŞGYO-2025-00003



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	:	22.06.2025
Rapor Tarihi	:	25.06.2025
Rapor Numarası	:	İŞGYO-2025-00003
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, değerlendirme 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 değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerinde 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	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	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
	Plan Notlarına Göre	15
5.6.1	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....	23
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	23
6.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar	23
6.5.1	Pazar Yaklaşımı	24

6.5.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	25
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	1

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 25.06.2025

Rapor Numarası : İŞGYO-2025-00003

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 18.06.2025 tarihinde çalışmalara başlanmış 25.06.2025 tarihinde çalışmalar ve 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 : 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 ve pazar kirası 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 örneklere 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, 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.

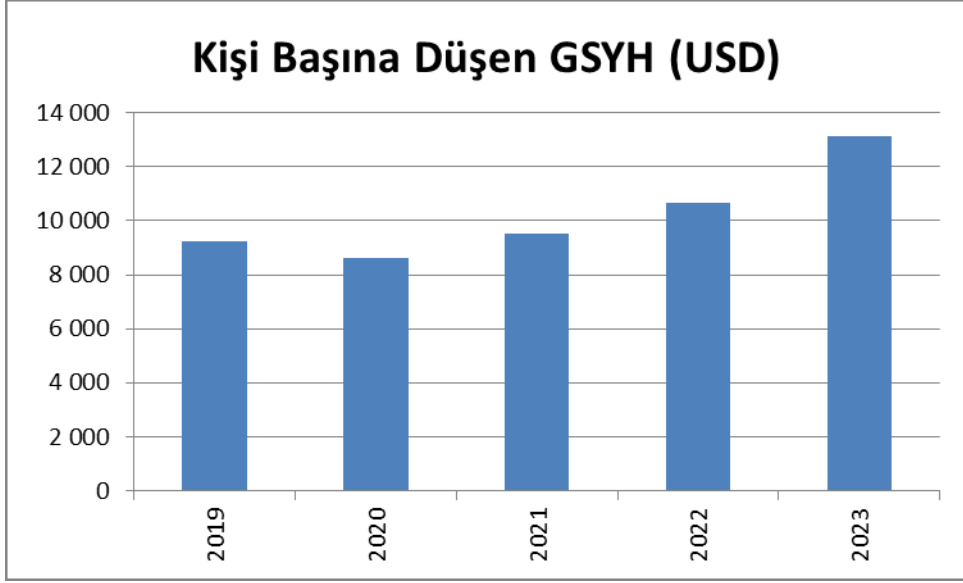
2020 yılının bahar aylarında başlayan Covid-19 salgını bütün dünyada ağır etkiler yaratmıştır. Bu etkiler Türkiye ekonomisinin de ivme kaybı yaşamasına yol açmıştır.



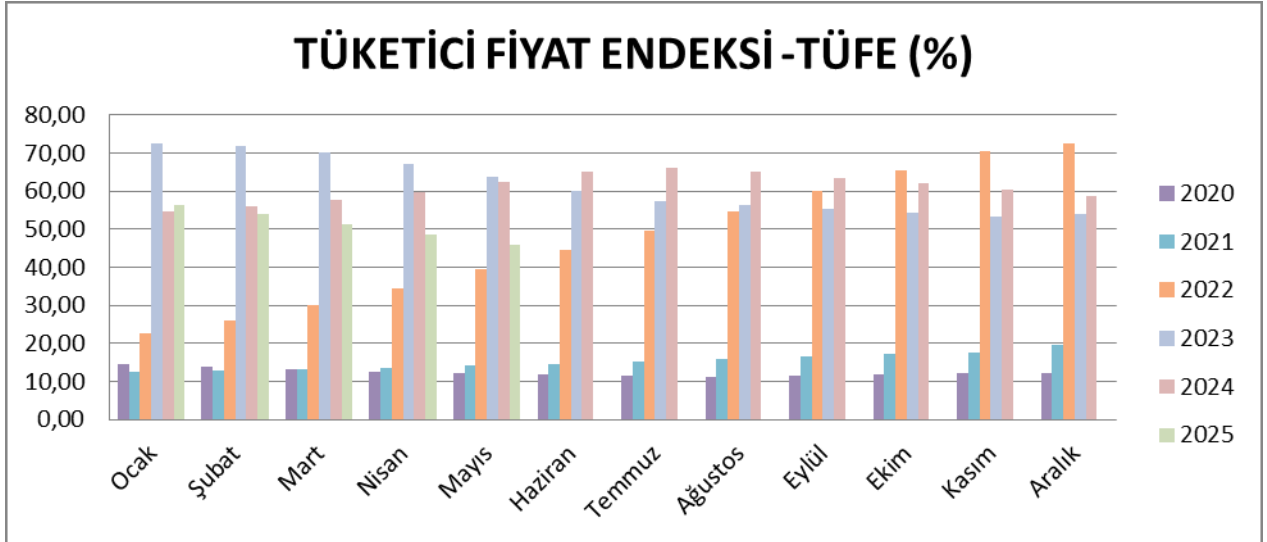
Türkiye 2021 yılında COVID-19 pandemisinin etkisini sürdürdüğü bir ortamda hızlı bir ekonomik toparlanma kaydetmiştir, ancak aynı zamanda makro finansal dalgalanmalar da artmıştır.

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 ulaşılabileceği 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 gözükmemektedir.

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.

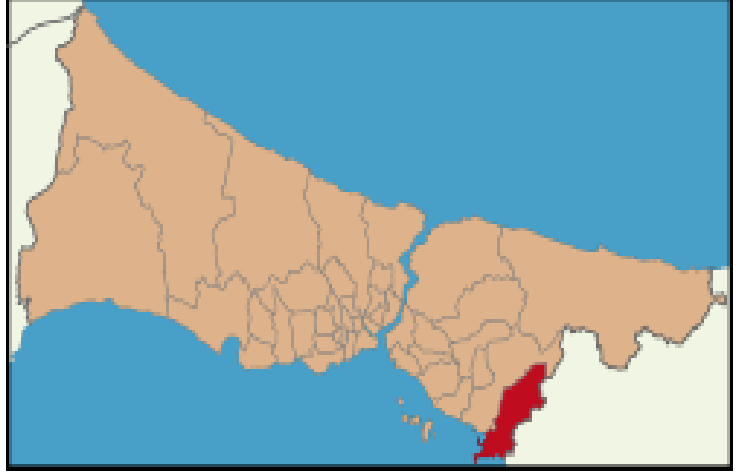
Türkiye gayrimenkul sektörünün geleceğine dair projeksiyonlar, iç ve dış ekonomik dinamiklerle şekillenecektir. 2024 ve sonrasında, faiz oranlarının düşmesi durumunda iç piyasada yeniden hareketlenme beklenmektedir. Özellikle genç nüfus ve hızla artan şehirleşme oranı, konut talebini desteklemeye devam 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

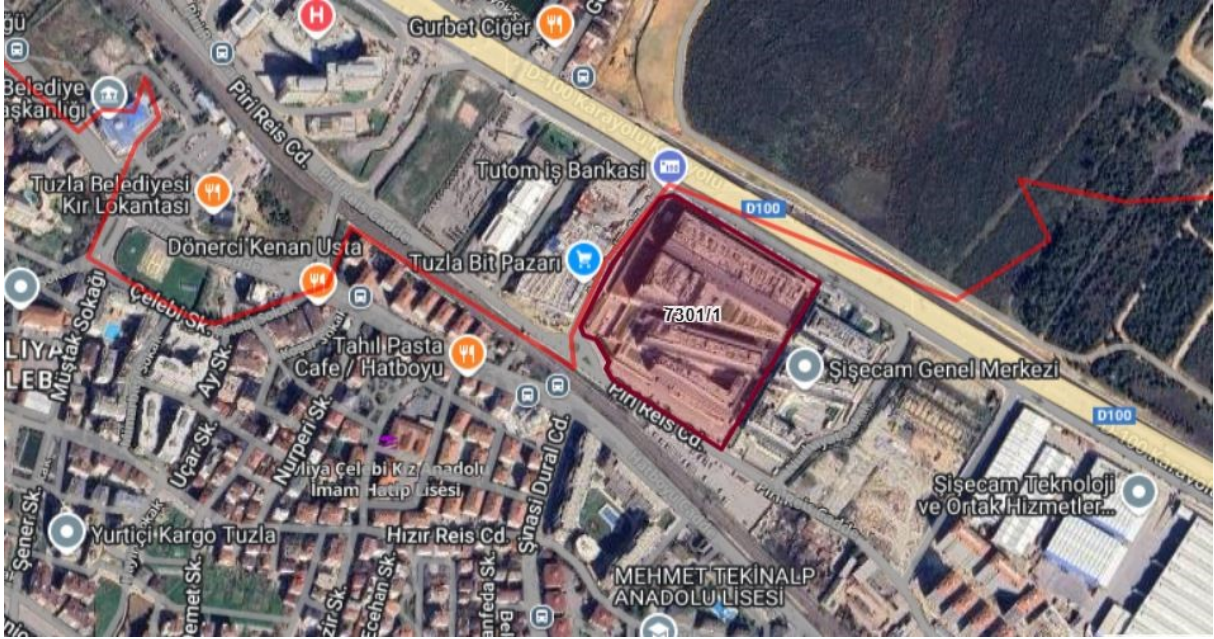
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Konu taşınmaz, Tuzla ilçesinde D-100 Karayolu ile Piri Reis Caddesi yer almakta, girişi Piri Reis caddesi üzerinde 42 numaradadır. D-100 Karayolunda Ankara yönüne doğru giderken 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 22.05.2025 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



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 veya 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 10.000m²'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

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 kata müşteri ve misafir araç girişi Şişecam tarafında, Nurhayat Sokak'tadır.
- 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/inaaat 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 Kiralanabilir Alan m ²	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak
1	Orhanlı Mahallesi Demokrasi Caddesi üzeri	8 yıllık, oldukça geniş terası bulunan shell&core ofis	600	49.500.000 TL	82.500 TL	Logired Real Estate 0 (216) 234 00 97
2	Tuzla Ticaret Merkezi	3.Kat, 2 yaşında, 1+1, açık kapalı otoparklı	78	8.600.000 TL	110.256 TL	Pex Vera 0 (535) 457 37 85
3	Varyap Plaza	D-100 karayolu üzerinde A sınıfı ofis binasında 1. kat	702	77.000.000 TL	109.687 TL	Redstone Ekinoks 0 (216) 755 67 55
4	Tuzla 100. Yıl Caddesi üzeri	D100 Karayolu'na yakın bodrum+zemin+3 normal katlı 13 yıllık iş merkezi	1250	72.500.000 TL	58.000 TL	Coldwell Banker Theta 0 (216) 336 06 30
5	Çelik Plaza	Marmara Eğitim Araştırma Hastanesi karşısında açık otoparklı asansörlü daha düşük nitelikli ofis	80	5.750.000 TL	71.875 TL	World Propety 0 (543) 335 33 89



Emsal Krokisi

Emsaller	Emsal Düzeltme Tablosu				
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
İstenen Fiyat (TL)	49.500.000	8.600.000	77.000.000	72.500.000	5.750.000
Pazarlık Payı	5%	10%	10%	10%	15%
Pazarlık Sonrası Değeri (TL)	47.025.000	7.740.000	69.300.000	65.250.000	4.887.500
Büyükölük (m ²)	600	78	702	1.250	80
Birim m ² Değeri	78.375	99.231	98.718	52.200	61.094
Net/Brüt Farkı Düzeltmesi	-20%	Emsal 1	-20%	0%	-20%
Nitelik/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	25%		0%	20%	20%
Konum Düzeltmesi	0%	-10%	-10%	10%	10%
Teras Düzeltmesi	-20%	0%	0%	0%	0%
Kat/Cephe Manzara Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-15%	-30%	-30%	30%	10%
Düzeltilmiş Birim m2 Değeri (TL)	66.619	69.462	69.103	67.860	67.203
Ortalama (TL)	68.049				

Emsallerin konumu, katı, yaşı, niteliği, mimari özellikleri, ulaşım imkânı vb. faktörler dikkate alınarak emsallerdeki düzeltmeler ışığında taşınmazlara birim m² değeri takdir edilmiştir. Ofis emsalleri her ne kadar arsa payları oranında ortak alanlardan faydalanabilse de değerlendirme konusu taşınmazların tüm proje alanları hesaplamaya dâhil edildiğinden net/brüt alan farkı düzeltmesi yapılmıştır. Emsal 4 komple bina olduğundan söz konusu düzeltme yapılmamıştır. Blokların benzer yapı kalitesine sahip olmaları ve aynı projede bir bütün olarak kullanılmaları nedeniyle şerefiye farkı uygulanmamıştır. Buna göre hesaplanan değer aşağıda gösterilmiştir.

Toplam Alan (m ²)	Birim m ² Değeri	Pazar Değeri	Yuvarlanmış Değeri
184.653	68.049 TL	12.565.498.987 TL	12.565.500.000 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 değerin, 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.

Emsal	Yeri	Özellik	Brüt Alan m ²	İstenen Kira	Birim m ² Kirası	Kaynak
1	Tuzla Ticaret Merkezi	3.Kat, 2 yaşımda, 1+1, açık kapalı otoparklı	78	30.000 TL	385 TL	Pex Vera 0 (535) 457 37 85
2	İçmeler mahallesi	D-100 Karayolu üzeri daha düşük nitelikli otoparklı binada	320	85.000 TL	266 TL	Century 21 Premium 0(216) 572 46 46
3	Elexia İş Merkezi	Marmaray'a yakın, kapalı otoparklı iş merkezinde	200	95.000 TL	475 TL	Mavi GPO 0 (505) 757 19 86
4	Prestij Park	4 yıllık, asansörlü kapalı otoparklı resepsiyonlu ofis binasında dekorasyonlu ofis	117	55.000 TL	470 TL	Nermin Kaya 0 (216) 383 94 94
5	İstim Sanayi Sitesi içerisinde iş merkezinde	D-100 Karayolu'na çok yakın	145	43.000 TL	297 TL	Premar Emlak 0 (541) 436 22 07



Kiralık Emsal Krokisi

	Emsal Düzeltme Tablosu				
Emsaller	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
İstenen Kira (TL)	30.000	85.000	95.000	55.000	43.000
Pazarlık Payı	5%	5%	10%	5%	5%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	28.500	80.750	85.500	52.250	40.850
Büyükölük (m ²)	78	320	200	117	145
Birim m ² Kirası	365	252	428	447	282
Nitelik/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	20%	0%	0%	10%
Konum Düzeltmesi	-10%	20%	-20%	-20%	0%
Net/ Brüt Alan Düzeltmesi	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-30%	20%	-40%	-40%	-10%
Düzeltilmiş Birim m ² Kirası (TL)	256	303	257	268	254
Ortalama	267,3 TL				

Emsallerin konumu, katı, yaşı, niteliği, mimari özellikleri, ulaşım imkânı vb. faktörler dikkate alınarak emsallerdeki düzeltmeler ışığında taşınmazlara birim m² kirası takdir edilmiştir. Ofis emsalleri her ne kadar arsa payları oranında ortak alanlardan faydalanabilse de değerlendirme konusu taşınmazların tüm proje alanları hesaplamaya dâhil edildiğinden net/brüt alan farkı düzeltmesi yapılmıştır. 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 30.000 TL/ay kira getirisi olduğu beyan edilmiş olup emsalin pazarlıklı değeri 7.740.000 TL'dir Kapitalizasyon oranı 0,47
- 3 No'lu satılık emsalin 300.000 TL/ay kira getirisi olduğu beyan edilmiş olup emsalin pazarlıklı değeri 69.300.000 TL'dir Kapitalizasyon oranı 0,52

Buna göre taşınmazın kapitalizasyon oranı %5 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 (m ²)	Birim m ² Kirası	Aylık Kira	Yıllık Kira	Kapitalizasyon Oranı	Gelir Yaklaşımı ile Hesaplanan Değeri
184.653	267,3 TL	49.360.824 TL	592.329.892 TL	0,05	11.846.600.000 TL

Gelir yaklaşımı ile toplam değer 11.846.000.000 TL olarak belirlenmiştir.

6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerlemeye konu taşınmazların kira değeri “Raporumuzun 6.5.3 Gelir Yaklaşımı” bölümde hesaplanmış olup, buna göre değerleme konusu mağazaların aylık toplam kirası 49.361.000 TL olarak takdir edilmiştir.

6.7 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerleme 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 Yaklaşımına Göre Değer	12.565.500.000 TL
Gelir Yaklaşımına Göre Değer	11.846.600.000 TL
Takdir Edilen Değer	12.565.500.000 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 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 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.

25.06.2025 Tarihi İtibariyle

	Toplam Pazar Değeri
KDV Hariç	12.565.500.000 TL
KDV Dâhil	15.078.600.000 TL

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

Atilla ALP
Değerleme Uzman Yardımcısı
SPK Lisans No: 918827

Taner DÜNER
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401431

Dilek YILMAZ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
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. Enerji Kimlik Belgesi
8. Fotoğraflar
9. SPK Lisans Örnekleri
10. Mesleki Tecrübe Belgeleri
11. Yapı Ruhsatları
12. Yapı Kullanma İzin Belgesi