

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ ZEYTİNBURNU İLÇESİ
OBAKÖY İŞ MERKEZİ'NDE YER ALAN 216 ADET
BAĞIMSIZ BÖLÜM VE 2937 ADA 45 NO'LU
PARSELİN**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	31.01.2025
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	6.10.2025
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	26.12.2025
RAPOR TARİHİ	30.12.2025
RAPOR NO	ATA-2510073
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ ZEYTİNBURNU İLÇESİ MALTEPE MAHALLESİ'NDE YER ALAN OBAKÖY İŞ MERKEZİ VE 2937 ADA 45 NO'LU PARSEL
DEĞERLEME ADRESİ	MALTEPE MAHALLESİ TOPKAPI MALTEPE CADDESİ NO:11 ZEYTİNBURNU/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Çiğdem HATACIKOĞLU - Değerleme Uzmanı (Lisans No:411409) Gizem GEREGÜL EVLEK- Değerleme Uzmanı (Lisans No:409558) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri

- 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
- 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
- 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri

- 2.1 - Tapu Kayıtları
- 2.2 - Takyidat Bilgileri
- 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler

- 3.1 - Tanımı
- 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- 3.3 - Ulaşım Özellikleri
- 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

4 - Değerleme İle İlgili Analizler

- 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
- 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

5 - Değerleme Yöntemleri

- 5.1 - Pazar Yaklaşımı
- 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

- 6.1 - Pazar Yaklaşımı
- 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
- 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

7 - Sonuç

- 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1 - Bağımsız Bölüm Mülkiyet Listesi
- Ek 2 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 3 - Bağımsız Bölüm Değer Listeleri
- Ek 4 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 5 - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 6 - Tapu Belgeleri
- Ek 7 - Yapı Kullanım İzin Belgeleri(kopya)
- Ek 8 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya) ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (Kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,- * değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan taşınmazların değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Çankaya Mahallesi Çankaya Caddesi No.1B / 68 Çankaya / ANKARA

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat:2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerleme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan taşınmazların , değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için ATA-2510073 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Deryanur ELİKKAYA ve Çiğdem HATACIKOĞLU raporu hazırlayan değerleme uzmanı, Eren KURT kontrol eden/raporu onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak değerleme işleminde görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	ATA-1910106	ATA-2010032	ATA-2110038
Rapor Tarihi	30.12.2019	30.12.2020	24.12.2021
Rapor Konusu	OBAKÖY İŞ MERKEZİ	OBAKÖY İŞ MERKEZİ	OBAKÖY İŞ MERKEZİ
Raporu Hazırlayanlar	Çiğdem HATACIKOĞLU- Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ- Berrin KURTULUŞ SEVER	Çiğdem HATACIKOĞLU- Metin EVLEK Berrin KURTULUŞ SEVER	Çiğdem HATACIKOĞLU Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	47.190.500	51.962.000	62.354.000

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

2937 ADA 45 PARSEL

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Zeytinburnu
Bucağı	:	
Mahallesi	:	Merkezefendi
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	487
Ada No	:	2937
Parsel No	:	45
Alanı	:	149,85 m ²
Vasfı	:	Muhavvele Merkezi Yeri
Sınırı	:	Planındaki gibidir
Tapu Cinsi	:	Ana Gayrimenkul
Hisse Oranı	:	1/1 (tam)
Sahibi	:	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yevmiye No	:	2496
Cilt No	:	31
Sayfa No	:	3002
Tapu Tarihi	:	31.08.2000

2937 ADA 46 PARSEL

İli : İstanbul
İlçesi : Zeytinburnu
Bucağı :
Mahallesi : Merkezefendi
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No : 487
Ada No : 2937
Parsel No : 46
Alanı : 16.954,15 m²
Vasfı : Kargir Bina ve A, B,C, D ve L Bloktan Oluşan Kargir İş Yerleri
Sınırı : Planı gibidir
Tapu Cinsi : Kat Mülkiyeti
Sahibi : Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Blok No :
Bağ. Böl. No :
Niteliği :
Kat No :
Arsa Payı : *Bağımsız bölüm bilgileri Ek-1' deki listede sunulmuştur.*
Yevmiye No :
Cilt No :
Sayfa No :
Tapu Tarihi :

2.2 - Takyidat Bilgileri

Zeytinburnu Tapu Müdürlüğü'nden 18.11.2025 tarihinde alınmış olan taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri ekte sunulmuştur. Taşınmazlar üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

2937 ada, 45 parsel sayılı taşınmaz üzerinde;

Takyidat bulunmamaktadır.

2937 ada, 46 parsel üzerinde yer alan 216 adet taşınmaz üzerinde müşterek olarak;

Beyanlar Hanesinde:

* 28.05.1996 tarihli "Yönetim Planı" bulunmaktadır.

* Yönetim planı değişikliği bulunmaktadır. (19.06.1997 tarih, 1272 yevmiye)

(İlgili beyanlar yönetim planına istinaden konulmuş olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmazlarının devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan taşınmazların son üç yıllık dönemde mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Zeytinburnu Belediyesin'de İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve ilgili kurumdan alınan ekte sunulan 11.11.2025 tarihli imar durum yazısına göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

Değerleme konu 293'7 ada, 45 ve 46 parsel sayılı taşınmazlar 06/12/2007 Tasdik Tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Ticaret+Hizmet+Konut Alanı"nda ve "Açık Semt Spor Alanı"nda kalmaktadır. "Ticaret+Hizmet+Konut Alanı"nda üzerinde yapı yapılacak parsellerin kadastral (kök parsel) yüzölçümlerinin %60'ının en az 1000 m2 olması gerekir. (yol, donatı alanları ve üzerinde yıkılma riski bulunmayan binalar olan parseller ile çevrili olduğu için tevhit suretiyle de net 1000 m2 yüzölçümüne ulaşması mümkün olmayan parseller için bu koşul aranmaz).

Max KAKS=1.60, Min TAKS=0.20'dir. Max TAKS meri yönetmelikten alınır. Kadastral (kök parsel) yüzölçümlerinin %60'ı, 2000 m2 ve üzeri olup konut ve/veya rezidans (yüksek nitelikli konut) fonksiyonu hiç kullanılmayan parsellerde Max KAKS:2.00 olarak uygulanacaktır. Bu alanlarda yapılacak yapıların "emsale esas alanları ile %30 emsal harici yapılabilecek alanlarının" en çok %80'i konut ve/veya rezidans (yüksek nitelikli konut) olarak yapılabilir.

Plan üstündeki gösterimler farklı olsa da subasman kotunun üstünde "Yençok" 15 kattır. Bina saçak kotu silüet ile ilgili olarak İBB Meclisi tarafından kabul edilmiş olan yükseklik sınırlamalarını aşmayan projeler kat adedinden, parseldeki müstakil yapı adedinden ve toplam yapı inşaat alanından bağımsız olarak ilçe belediyesince ruhsatlandırılır.



5-TİCARET-HİZMET-KONUT ALANLARI

Bu alanda iş merkezleri bürolar, kültür eğlence tesisleri, konut, ticaret vb.fonksiyonlar yer alabilir. İstenmesi durumunda parsel konut olarak kullanılabilir. Max KAKS:1,6 dir.Ancak 2000 m² ve daha büyük parsellerde Max KAKS:2 dir. 07/11/2010

Min TAKS=0,20 dir. Max H=27,50 m'dir. Max H=45,00 m'dir. H=45,00 m'nin üzerinde uygulamalar Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü görüşü ve siliyet elitüğü onayı ile yapılır. H= Deniz Seviyesinden 177 mt. dir. Hava Mania Hatı Kriterlerine uyulacaktır. Parsel bazında Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nden alınacak görüş doğrultusunda verilen irtifaya uyulacaktır. (İRTİFADA 27.10.2013 T.T.Lİ PLAN NOTU GEÇERLİDİR.)

Minimum parsel alanı=1000 m²dir. Uygulama ilçe belediyesince onanacak avan projesine göre yapılacaktır.

13/03/2015

Yol genişliği 15.00 mt ve daha geniş yollardan cephe alan parsellerde ön bahçe çekme mesafeleri 10.00 mt olarak uygulanacaktır.

İLAVE PLAN NOTU

- 1) Planda işaretli olmayan ancak çeşitli fonksiyon alanlarına enerji sağlayan; 06/12/2007 T.Tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ek İGDAŞ'ın 21/01/2010 Tarih ve AYP 220, 01/2023 sayılı yazısı eki paftada işaretli doğalgaz altyapı ve üstyapı tesisleri aynen muhafaza edilecektir.
- 2) İGDAŞ'ın görüşü alınmadan imar plan tadilatı teklifinde bulunulamaz.
- 3) Uygulama ve İnşaat çalışmaları ilgili İGDAŞ Şube Müdürlüğü'nden gözlemci bir eleman nezaretinde yapılacaktır.

16.07.2010 T.T.

1. 13.01.2012 tarih ve 173 sayılı İ.B.B. meclis kararı gereğince plan notu ilavesi yapılan tablolarda, Mahalle bazında, yapının ± 0.00 Kotu 40'ın Altındaki Kotlar, 40-70 Arasındaki Kotlar, 71-100 Arasındaki Kotlar, 101-150 Arası Kotlar ve +150 Kotlar değer aralıklarını ifade etmektedir.

2. Yukarıdaki değer aralıklarında belirtilen maksimum yapı yükseklikleri mahalle bazında bulunduğu aralığın en üst noktasındaki ± 0.00 kotunda geçerlidir.

3. Zeytinburnu İlçesi Kazlıçeşme Mahallesi, Eyüp İlçesi Rami Cuma, Rami Yeni, Nişanca, Topçular, Defterdar, Duğmeciler, Silahtarağa, Sakarya, Emniyetetepe Mahalleleri, Bakırköy İlçesi Yenimahalle, Sakızağacı, Cevizlik, Zeytinlik, Ataköy 1. Kısım, Ataköy 2-5-6 Kısım, Yeşilyurt, Yeşilköy Mahalleleri hariç olmak kaydıyla, mahalle bazında bulunduğu değer aralığındaki en üst kot haricindeki diğer kotlarda yapılacak maksimum bina yüksekliklerinin hesaplanmasında tabloda belirtilen değerlere ilaveten:

Mahalle Bazında:

± 0.00 Kotu 40'ın altındaki kotlarda;
Uygulama Değeri= $0.5 \times (40 - \text{Bulunduğu } \pm 0.00 \text{ zemin kotu değeri})$

± 0.00 Kotu 40 ve üstündeki kotlarda;

- Bir alt değer aralığındaki en üst zemin kotu değeri bulunduğu değer aralığındaki zemin kotundan farklı ise:

Uygulama Değeri= $\frac{(\text{Bir alt değer aralığındaki maksimum yapı yükseklik değeri}) - (\text{Bulunduğu değer aralığındaki maksimum yapı yükseklik değeri})}{(\text{Bulunduğu aralığın en üst zemin kotu değeri}) - (\text{Bulunduğu aralığın en alt zemin kotu değeri})} \times (\text{Bulunduğu aralığın en üst zemin kotu değeri} - \text{Bulunduğu } \pm 0.00 \text{ Zemin kotu değeri})$

- Bir alt değer aralığındaki en üst zemin kotu değeri bulunduğu değer aralığındaki zemin kotu değeriyle aynı ise:

Uygulama Değeri= $\frac{(\text{Bir alt değer aralığındaki maksimum yapı yükseklik değeri}) - (\text{Bir üst değer aralığındaki maksimum yapı yükseklik değeri})}{(\text{Bulunduğu aralığın en üst zemin kotu değeri}) - (\text{Bulunduğu aralığın en alt zemin kotu değeri})} \times (\text{Bulunduğu aralığın en üst zemin kotu değeri} - \text{Bulunduğu } \pm 0.00 \text{ zemin kotu değeri})$

formülleri uygulanır.

27.10.2013

Yapılacak olan yapılarda yapının ± 0.00 kotuna göre maksimum saçak yükseklikleri;

İLÇE ADI	MAHALLE ADI	MAKSİMUM BİNA SAÇAK YÜKSEKLİĞİ				
		YAPININ ± 0.00 KOTU 40 m'nin ALTINDAKİ KOTLARDA	YAPININ ± 0.00 KOTU 40m-70m ARASINDAKİ KOTLARDA	YAPININ ± 0.00 KOTU 71m-100m ARASINDAKİ KOTLARDA	YAPININ ± 0.00 KOTU 101m-150m ARASINDAKİ KOTLARDA	YAPININ ± 0.00 KOTU 150m+ KOTLARDA
BAKIRKÖY	OSMANIYE	45m	35m	35m	35m	35m
BAYRAMPAŞA	ORTAMAHALLE	55m	55m	55m	35m	35m
BAYRAMPAŞA	TERAZİDERE	75m	75m	55m	55m	55m
BAYRAMPAŞA	VATAN	75m	75m	55m	35m	35m
ESENLER	ÇİFTE HAVUZLAR	75m	75m	60m	60m	60m
ESENLER	NAMİK KEMAL	80m	80m	60m	60m	60m
GÜNGÖREN	ABDURRAHMAN NAFİZ GÜRMAN	80m	80m	80m	80m	80m
GÜNGÖREN	TOZKOPARAN	75m	75m	75m	75m	75m
ZEYTİNBURNU	BEŞTELSİZ	45m	35m	35m	35m	35m
ZEYTİNBURNU	ÇİRPİCİ	45m	35m	35m	35m	35m
ZEYTİNBURNU	GÖKALP	45m	35m	35m	35m	35m
ZEYTİNBURNU	KAZLIÇEŞME	70m	60m	60m	60m	60m
ZEYTİNBURNU	MALTEPE	55m	45m	45m	45m	45m
ZEYTİNBURNU	MERKEZEFENDİ	55m	45m	45m	45m	45m
ZEYTİNBURNU	NURİPAŞA	45m	35m	35m	35m	35m
ZEYTİNBURNU	SEYİTNİZAM	45m	35m	35m	35m	35m
ZEYTİNBURNU	SÖMER	45m	35m	35m	35m	35m
ZEYTİNBURNU	TELSİZ	45m	35m	35m	35m	35m
ZEYTİNBURNU	VELİEFENDİ	45m	35m	35m	35m	35m
ZEYTİNBURNU	YENİDOĞAN	45m	35m	35m	35m	35m
ZEYTİNBURNU	YEŞİLTEPE	45m	35m	35m	35m	35m

tabloda belirtilen değerlerdir. Binaların zemin kotunun hesaplanmasında İstanbul İmar Yönetmeliğinde belirtilen esaslar geçerlidir.

Silüete ilişkin yapılan düzenlemeler mer'i 06/12/2007 Tasdik Tarihli Zeytinburnu Uygulama İmar Planı ile bu planı tadil eden 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliklerinde geçerlidir.

Zeytinburnu genelinde muhtelif tarihlerde onanlı tüm mevzii imar planlarını kapsamaktadır.

17.06.2016

Açığa çıkan bodrum katlar dahil olmak üzere zemin ve zemin üstündeki tüm kat alanlarında ayrı ayrı değerlendirilerek boşluklar dahil, üstü açık çatı terasları ve kullanılmayan kapalıcatılar hariç olarak hesaplanan inşaat alanında, emsale dahil olmayan alanın toplamı, aynı kat inşaat alan toplamının % 30'unu geçemez.

2.3.2 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Son üç yıl içerisinde imar planlarında herhangi bir değişiklik olmadığı gözlemlenmiştir.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

* 17.08.1989 tarihli; A blok için 59/49 sayılı, B blok için 63/5 sayılı, C blok için 63/6 sayılı, D blok için 63/7 sayılı, L blok için 63/8 sayılı yapı ruhsatları bulunmaktadır.

* 29.12.1994 tarihli; A, B, C, D, L bloklar için 994/9602 sayılı yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır.

* Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğü tarafından, bodrum kat+zemin kat+4 normal katlı bina olan, 217 no'lu bağımsız bölüm (Ek bina) için verilmiş 07.06.1974 onay tarihli, 599 no'lu **"Yapı Muayene ve Kullanma İzin Raporu"** bulunmaktadır.

* Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğü tarafından, toplamda 2.640,70 m² kapalı alanlı Ek Blok (217 no'lu bağımsız bölüm) için verilmiş **29.12.1994** onay tarihli, **"İlaveden Dolayı Tadilat Projesi"** bulunmaktadır.

* Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğü tarafından, toplamda 44.906,00 m² kapalı alanlı A,B,C,D ve L Blok için verilmiş 18.02.1993 onay tarihli, 93/1264-3222 no'lu **"Mimari Proje"** bulunmaktadır.

**Ek binanın 1974 yılı iskan alanıyla genel olarak uyumlu olması nedeniyle, 29.12.1994 tarih ile onaylı ilaveden dolayı hazırlanmış tadilat projesinin uygulanmadığı düşünülmektedir. Bu projeye ait herhangi bir ruhsat/iskan belgesine de rastlanmamış olması nedeniyle ek bina için 07.06.1974 tarihli yapı muayene ve yapı kullanma izin belgesinde belirtilen alan esas alınmıştır.*

RUHSAT BİLGİLERİ					
	TARİHİ	NO	BLOK	B.B. SAYISI	TOPLAM ALAN
YAPI RUHSATI	17.08.1989	59/49	A		9.150,00
YAPI RUHSATI	17.08.1989	63/5	B		8.168,00
YAPI RUHSATI	17.08.1989	63/6	C		11.850,00
YAPI RUHSATI	17.08.1989	63/7	D		8.270,00
YAPI RUHSATI	17.08.1989	63/8	L		1.950,00

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ					
	TARİHİ	NO	BLOK	B.B. SAYISI	TOPLAM ALAN
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	29.12.1994	994/9602	A-B-L	112	24.828,00
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	29.12.1994	994/9602	C-D	104	20.078,00
YAPI MUAYNE VE KULLANMA İZİN BELGESİ	7.06.1974	599	217 B.B.	1	1.825,00
TOPLAM					731,00

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mahallinde yapılan incelemeler sonucunda, taşınmazın incelenen mimari projesiyle, bağımsız bölümlerin bina içerisindeki bulunduğu kat, konum ve brüt kullanım alanı açısından uyumlu olduğu görülmüştür. Değerlemesi yapılan Atakule GYO A.Ş. üzerinde bulunan (bağımsız bölüm) taşınmazlar; "Kargir Bina ve A, B, C, D ve L Bloktan oluşan Kargir İşyerleri" olarak cins tashihi yapıp yasal süreci tamamlanmıştır. 2937 ada 45 parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup, Obaköy İş Merkezi kapsamında yol ve otopark olarak kullanılmaktadır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazların tümü 2001 yılından önce inşa edilmiş olmaları sebebiyle; 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.

2.3.6 - 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 değerleme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu 6 adet bloğa ait Enerji Kimlik Belgesine ilişkin detaylı bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Kapı Numarası	Blok	UAVT Bina Kodu	Belge Tarih	Belge Sayı	Kullanım Alanı(m2)	Enerji Sınıfı	Ruhsat Tarihi	Tadilat Tarihi
11	Atakule GYO Obaköy İş Merkezi	290867761	04.03.2020	M24345B3379F7	3.503,20	F	17.08.1989	-
11/1	D Blok	292252244	27.03.2020	M24343779013C	6.746,92	D	17.08.1989	26.05.1993
11/2	C Blok	295557060	27.03.2020	M24349FA8ADE5	13.364,28	D	17.08.1989	26.05.1993
11/3	L Blok	293624508	27.03.2020	M2434A4127CCC	2.783,00	F	17.08.1989	26.05.1993
11/4	B Blok	290034636	25.03.2020	M24341C218952	8.671,88	E	17.08.1989	26.05.1993
11/5	A Blok	284344207	25.03.2020	M2434B89A7B46	9.901,72	E	17.08.1989	26.05.1993

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Maltepe Mahallesi'nde yer alan ve tapuda; 487 pafta, 2937 ada, 45 parsel numarasında kayıtlı, 149,85 m² yüzölçümlü boş arsa (Muhavvele Merkezi Yeri olarak tescilli), 46 parsel numarasında kayıtlı, 16.954,15 m² alanlı arsa üzerinde konumlanmış olan (Kargir Bina ve A,B,C,D ve L Blok'tan Oluşan Kargir İş Yerleri olarak tescilli) "**Obaköy İş Merkezi**"nde yer alan 216 adet bağımsız bölümdür.

Obaköy İş Merkezi; 45 ve 46 parsel üzerinde konumlanmıştır. 45 parselin olduğu bölüm site girişi olup, yapı bulunmamaktadır. 46 nolu parsel üzerinde 6 adet blok bulunmakta olup, bloklar 2 bodrum, zemin ve 2 normal kattan oluşmaktadır ve bloklarda toplam 217 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. (186 nolu bağımsız bölüm Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O'ya aittir. Bu nedenle, 186 no'lu bağımsız bölüm değerleme kapsamı dışında tutulmuştur. Mevcutta bu alanda trafo yer almaktadır.) 216 adet bağımsız bölüm Atakule GYO A.Ş. mülkiyetindedir. Bağımsız bölümler dükkan, depolu dükkan, mağaza, atölye, büro işyeri, depo ve kafeterya olararak kiracılar tarafından kullanılmaktadır. İş merkezinin büyük bölümü triko sektörünce atölye ve satış mağazaları olarak kullanılmaktadır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

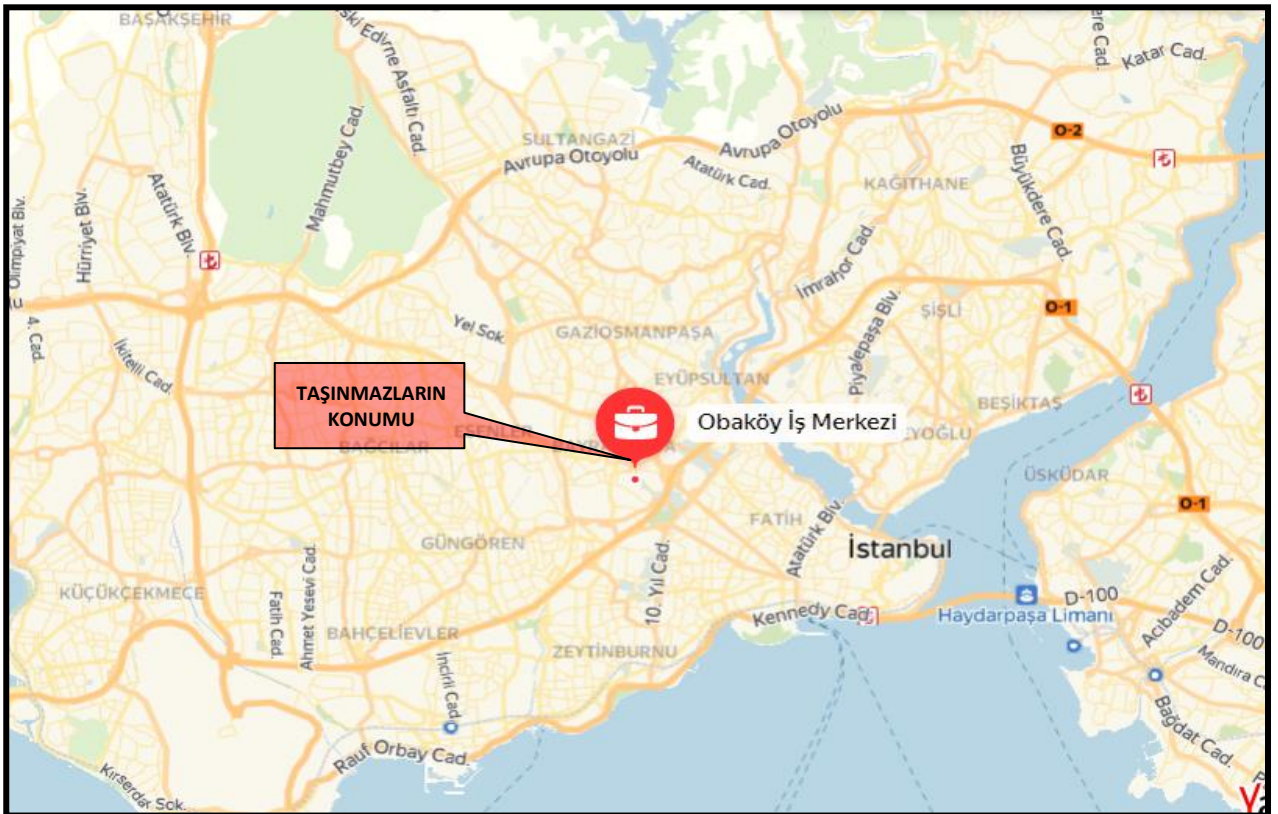
2025 yılı itibarıyla, Maltepe Mahallesi, Topkapı Maltepe Caddesi No:11, Zeytinburnu/İstanbul adresinde konumlu taşınmazın bulunduğu bölge, 2021 yılında belirtilen niteliklerini büyük ölçüde korumakla birlikte, kentsel dönüşüm sürecinin etkisiyle gelişimini sürdürmektedir.

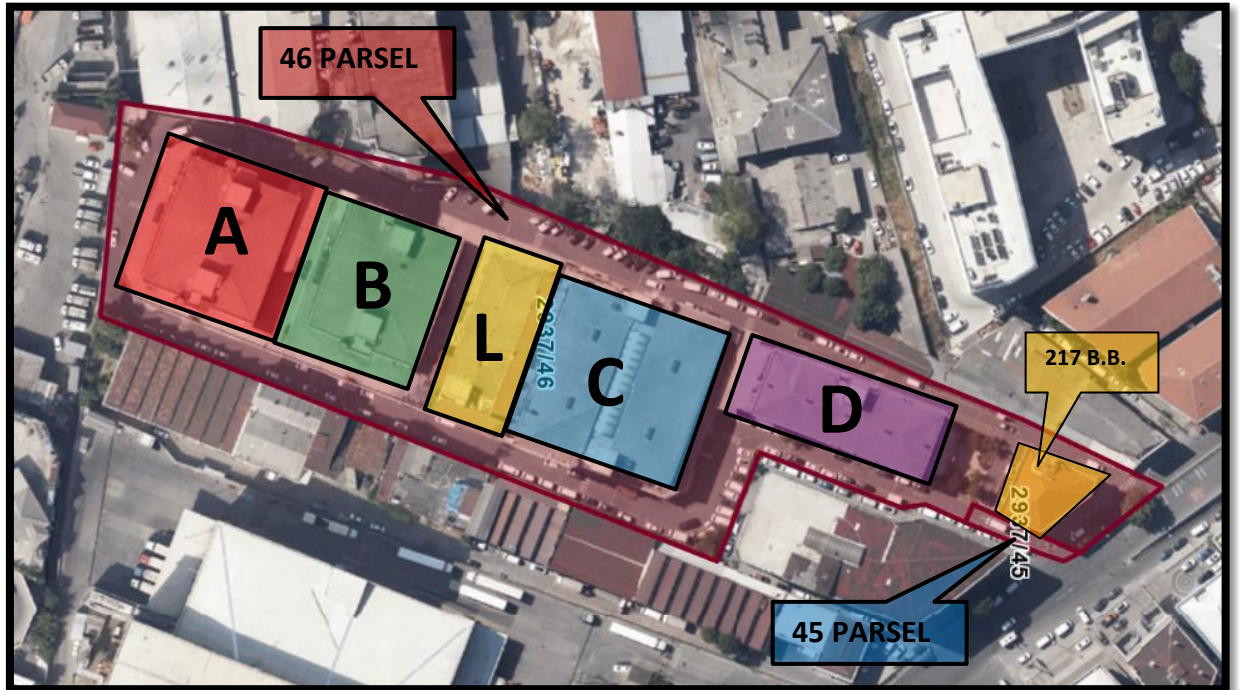
Çevredeki eski sanayi ve depo yapılarının son yıllarda kademeli olarak yıkılarak yerlerine nitelikli ofis, plaza, otel ve karma kullanımlı projelerin inşa edilmesiyle, bölgenin fonksiyonel yapısı sanayi ağırlıklı kimlikten ticaret ve hizmet odaklı bir yapıya dönüşmektedir. Bayrampaşa Vergi Dairesi, Bayrampaşa Belediyesi, Ali Ülker İlköğretim Okulu ve çeşitli sanayi sitelerinin yakın çevrede bulunması, bölgeye hem ticari hem de kurumsal kullanım açısından hareketlilik kazandırmaktadır.

Bununla birlikte, dönüşüm süreci henüz tam olarak tamamlanmamıştır. Bölgede hâlen eski yapı stokunun bulunduğu ve yeni projelerin etaplar hâlinde geliştirildiği görülmektedir. Bu durum, kısa vadede çevresel inşaat faaliyetlerini beraberinde getirirse de, orta vadede bölgenin değer artış potansiyelini destekleyen bir unsur olarak değerlendirilmektedir. Ulaşım olanaklarının çeşitliliği, merkezi konumu ve dönüşüm süreci göz önünde bulundurulduğunda, taşınmazın bulunduğu lokasyonun 2025 yılı itibarıyla "gelişmekte olan, değer artış potansiyeli yüksek bir ticari bölge" niteliğini sürdürdüğü söylenebilir.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Bölge, D-100 (E-5) Karayolu ve TEM bağlantı yollarına yakınlığı, ayrıca Maltepe ve Edirnekapi metrobüs durakları ile metro hatlarına yürüme mesafesinde bulunması sayesinde ulaşım açısından hâlen güçlü bir konuma sahiptir. Bu durum, özel araç ve toplu taşıma ile erişilebilirlik yönünden bölgeye önemli bir avantaj sağlamaktadır.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul ili Zeytinburnu ilçesi, Merkez Efendi Mahallesi 2937 ada 45 parsel ve 46 parselde yer alan 216 adet bağımsız bölümdür. Parseller üzerindeki yapı Obaköy İş Merkezi olarak isimlendirilmişlerdir. 2937 ada 45 üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup, Obaköy İş Merkezi kapsamında yol ve otopark olarak kullanılmaktadır. 2937 ada 46 parsel üzerinde A, B, C, D ve L Blok olarak adlandırılan bloklar ile 217 numaralı bağımsız bölüm olan “Ek Bina” olmak üzere toplam 6 blok yer almaktadır.

Bitişik nizam olarak inşa edilen A, B, C ve L bloklar arasında birbirleri ile bağlantı bulunmaktadır. D Blok zemin katı ve üstü diğer bloklardan ayrı inşa edilmiş olmakla birlikte, bodrum katlarda diğer bloklarla bağlantılıdır. Otopark ana giriş, çıkış ve pasaj girişi (B-C-D-L Bloklar) C Blok’tan sağlanmaktadır. Ayrıca A bloktan da pasaj giriş-çıkışı bulunmaktadır. L bloktan da otopark girişi bulunmaktadır. İş Merkezi kapsamında açık ve kapalı otopark alanı bulunmaktadır. İş merkezinin giriş ve çıkışı kontrollü geçiş sistemi ile sağlanmakta olup; 24 saat güvenlik ekibi ve kameralı güvenlik sistemi bulunmaktadır. Obaköy Triko Merkezi kapsamında toplam 217 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Değerleme konusu bağımsız bölümlerden 61 adedi A Blok, 38 adedi B Blok, 58 adedi C Blok, 45 adedi D Blok, 13 adedi L Blok, 1 adedi Ek Bina’da yer almaktadır. Ek Binanın tümüne tek bir bağımsız bölüm numarası verilmiştir. D Blok zemin katta yer alan 186 no’lu bağımsız bölümün mülkiyetinin Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.’na aittir.

A BLOK

2. bodrum, zemin ve 2. normal kat olmak üzere 5 kattan oluşmaktadır. Toplamda 10.218,90m² alana sahiptir.

A Blok’ta zemin kat batı ve doğu cephelerinden 2 giriş verilmiş olup, bu girişler A1 ve A2 Blok olarak adlandırılmıştır. Mevcut durumda A1 ve A2 Blok arasında yalnızca bodrum katlardan bağlantı bulunmaktadır. Mevcut durumda A1 ve A2 blokun her birinde bir asansör ve yangın merdiveni bulunmaktadır.

2. bodrum katta; otopark, kazan dairesi, yakıt tankı odası, 1. bodrum katta; toplam 20 adet depo ve dükkan, zemin katta; toplam 29 adet dükkan, pasaj girişi ve kalorifer dairesi bulunmaktadır. Onaylı mimari projede; A Blok zemin kat için “Asma katlar ait oldukları bağımsız bölüm alanının 2/3’ünü aşamazlar.” ibaresi yer almaktadır. Söz konusu katta yer alan dükkan hacimlerinin tamamının asma katı bulunmakta olup; değerlendirme çalışmasında dükkan brüt alanlarına asma kat alanları zemin katın 2/3’ü olarak ilave edilmiştir. 1. ve 2. normal katın her birinde toplam 6 adet işyeri ve WC ile duş hacimleri bulunmaktadır.

B BLOK

2. bodrum+ zemin kat+ 2.normal kat olmak üzere 5 kattan oluşmakta olup; toplamda 10.412,10 m² alana sahiptir.

B Blok'ta zemin katından batı ve doğu cephelerinden 2 giriş verilmiş; bu girişler B1 ve B2 Blok olarak adlandırılmıştır. Mevcut durumda B1 ve B2 blok arasında yalnızca bodrum katlardan bağlantı bulunmaktadır. Mevcut durumda B1 ve B2 blokun her birinde bir asansör ve yangın merdiveni bulunmaktadır.

Onaylı mimari projeye göre; söz konusu binanın 2. bodrum katında otopark ve WC hacimleri bulunmaktadır. 1. bodrum katında 3 adet depo hacimleri bulunmaktadır.

Zemin katında toplam 23 adet dükkan, pasaj ve WC hacimleri bulunmaktadır. Onaylı mimari projede; B Blok zemin kat için "Asma katlar ait oldukları bağımsız bölüm alanının 2/3'ünü aşamazlar." ibaresi yer almaktadır. Onaylı mimari projeye göre söz konusu katta yer alan dükkan hacimlerinden 67 no'lu bağımsız bölüm hariç tamamının asma katı bulunmakta olup; değerleme çalışmasında dükkan brüt alanlarına asma kat alanları zemin katın 2/3'ü olarak ilave edilmiştir.

1. ve 2. normal katın her birinde toplam 6 adet işyeri ve WC ile duş hacimleri bulunmaktadır.

C BLOK

2.bodrum kat+ zemin kat+ 2.normal kat olmak üzere 5 kattan oluşmakta olup; toplamda 13.844,30 m² alana sahiptir.

C Blokta zemin katından batı ve doğu cephelerinden 2 giriş verilmiş; bu girişler C1 ve C2 blok olarak adlandırılmıştır. Mevcut durumda C1 ve C2 blok arasında yalnızca bodrum katlardan bağlantı bulunmaktadır. Mevcut durumda C1 ve C2 blokun her birinde bir asansör ve yangın merdiveni bulunmaktadır.

Onaylı mimari projeye göre; söz konusu binanın 2.bodrum katında otopark bulunmaktadır. .

1.bodrum katında toplam 14 adet dükkan hacmi bulunmaktadır. Mevcut durumda bu katta imalathaneler, sığınak, WC hacimleri bulunmaktadır.

Zemin katında toplam 28 adet dükkan hacmi, pasaj girişi ve WC hacimleri bulunmaktadır.

Onaylı mimari projede; C Blok zemin kat için "Asma katlar ait oldukları bağımsız bölüm alanının 2/3'ünü aşamazlar." ibaresi yer almaktadır. Onaylı mimari projeye göre söz konusu katta yer alan dükkan hacimlerinin tamamının asma katı bulunmakta olup; değerleme çalışmasında dükkan brüt alanlarına asma kat alanları zemin katın 2/3'ü olarak ilave edilmiştir. 1. ve 2. normal katın her birinde toplam 8 adet işyeri ve WC hacimleri bulunmaktadır.

D BLOK

2.bodrum+ zemin kat+ 2.normal kat olmak üzere 5 kattan oluşmakta olup; toplamda 6.233,70 m² alana sahiptir.

Mevcut durumda D blokta bir asansör ve yangın merdiveni bulunmaktadır.

Onaylı mimari projeye göre; söz konusu binanın 2.bodrum katında otopark bulunmaktadır.

Mevcut durumda, 2.bodrum kat onaylı mimari proje ile alansal ve fonksiyonel olarak uyumludur.

1.bodrum katında toplam 18 adet zemin kattaki (170 ila 187 bağımsız bölüm numaralı) dükkanlara ait depo hacimleri bulunmaktadır. Söz konusu depolara zemin kattaki ait oldukları dükkan içlerinden geçiş sağlanabilmektedir.

Zemin katında toplam 18 adet* "Depolu dükkan" hacmi bulunmaktadır. Onaylı mimari projede; D Blok zemin kat için "Asma katlar ait oldukları bağımsız bölüm alanının 2/3'ünü aşamazlar." ibaresi yer almaktadır. Onaylı mimari projeye göre söz konusu katta yer alan dükkan hacimlerinin tamamının asma katı bulunmakta olup; değerleme çalışmasında dükkan brüt alanlarına asma kat alanları zemin katın 2/3'ü olarak ilave edilmiştir. Bunun haricinde 1.bodrum katta yer alan depo alanları da toplam brüt alana ilave edilmiştir.

1. ve 2. normal katın her birinde toplam 14 adet büro ve WC hacmi bulunmaktadır.

L BLOK

1.bodrum+ zemin + 1.normal kat olmak üzere 3 kattan oluşmakta olup; toplamda 4.197,00 m² alana sahiptir.

Onaylı mimari projeye göre; söz konusu binanın 1.bodrum katında jeneratör odası, trafo odası, pano odaları, depolar, soyunma odası bulunmaktadır.

Zemin katında toplam 12 adet dükkan hacmi bulunmaktadır. Onaylı mimari projede; L Blok zemin kat için "Asma katlar ait oldukları bağımsız bölüm alanının 2/3'ünü aşamazlar." ibaresi yer almaktadır. Onaylı mimari projeye göre söz konusu katta yer alan dükkan hacimlerinin tamamının asma katı bulunmakta olup; değerlendirme çalışmasında dükkan brüt alanlarına asma kat alanları zemin katın 2/3'ü olarak ilave edilmiştir.

1. normal katta 1 adet lokanta, mutfak, ofis, depo, lavabo ve WC hacmi bulunmaktadır. Mevcut durumda, 1. normal kat konfeksiyon atölyesi olarak kullanılmaktadır.

217 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM/EK BİNA

1.bodrum kat, zemin kat, 4.normal kat olmak üzere 6 kattan oluşmakta olup; toplamda yaklaşık 2.640,70 m² alana sahiptir. Ancak yerinde yapılan tespitlerde kullanım alanı 1.825,00 m² olarak tespit yapılmış olup, değer belirtilirken bu alan üzerinden hesap edilmiştir.

217 no'lu bağımsız bölüm olarak adlandırılan Ek Bina için kat mülkiyeti tapusunda belirtilen kat sayısı bodrum+zemin+4 normal kat olarak belirtilmiş; söz konusu bina için bağımsız bölüm numarası alınmış ve 07.06.1974 tarihli "Yapı muayene ve kullanma izin raporu"nda da binanın bodrum+zemin+4 normal kattan olmakta olduğu belirtilmiştir. Halihazırda tamamı boş durumdadır.

BLOK BAZINDA ALAN VE BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYILARI		
Blok Adı	Bağ.Böl.Sayısı	Alanı
A	61	10.218,90 m ²
B	38	10.412,10 m ²
C	58	13.844,30 m ²
D	46	6.233,70 m ²
L	13	4.197,00 m ²
217 B.B.	1	1.825,00 m ²
TOPLAM	217	46.731,00 m ²

186 sayılı bağımsız bölümün mülkiyetinin farklı bir malike ait olması nedeniyle değerlemeye konu edilmemiştir.

Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Nizamı	:	Ayrık
Yapı Sınıfı	:	3.B
Kullanım Amacı	:	Ticari
Elektrik	:	Sanayi
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	-
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	Mevcut
Hidrofor	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Jeneratör	:	-
Intercom Tesis	:	-
Yangın Tesisatı	:	-
Çatı Tipi	:	Teras-Onduline
Dış Cephe	:	Boyalı
Park Yeri	:	Kapalı
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	Şehir
Cephesi	:	Güney-Doğu-Kuzey-Batı
Deprem Bölgesi	1.Derece ☐ 2.Derece ☒ 3.Derece ☐ 4.Derece ☐ 5.Derece ☐	

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Otopark bölümlerinin zemini beton, duvar ve tavanlar boyalıdır. Dükkan,depo ve bürolarda ihtiyaca göre farklı dekorasyon malzemeleri kullanılmıştır. Zeminler; beton, seramik, laminat parke, duvarlar; plastik veya saten boya, tavanlar ise tavan boyalıdır. Pencere alüminyum doğrama, dükkan cepheleri cam ve alüminyum doğramadır. Büro bölümlerinin kapıları çelik kapıdır.

3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 15 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.701.602 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

4.1.2 - Zeytinburnu İlçesi

2025 yılı itibarıyla Zeytinburnu ilçesi, İstanbul'un Avrupa Yakası'nda yer alan ve hem tarihi hem de ticari açıdan önemini koruyan merkezî ilçelerden biri konumundadır. İlçenin nüfusu 2024 verilerine göre yaklaşık 282.000 civarındadır. Son yıllarda yürütülen kentsel dönüşüm projeleri, bölgenin fiziksel ve ekonomik yapısını önemli ölçüde değiştirmiştir. Özellikle Merter, Kazlıçeşme, Maltepe ve Seyitnizam mahallelerinde, eski sanayi ve konut alanlarının yerini modern ofis binaları, rezidanslar, oteller ve karma kullanımlı projeler almaya başlamıştır.

Zeytinburnu'nun ekonomik yapısı geleneksel olarak tekstil, deri ve konfeksiyon sanayiine dayanmakla birlikte, bu sektörlerin bir kısmı ilçeden kademeli olarak taşınmış ve yerini hizmet, ticaret ve gayrimenkul yatırımları almıştır. Bu dönüşümle birlikte bölge, özellikle ulaşım ağlarına yakınlığı ve merkezî konumu sayesinde, yatırımcılar ve geliştiriciler için cazip bir alan hâline gelmiştir.

Ulaşım altyapısı bakımından Zeytinburnu, İstanbul'un en güçlü bölgelerinden biridir. D-100 (E-5) Karayolu, TEM bağlantı yolları, Marmaray hattı, Kabataş-Bağcılar tramvay hattı, metrobüs ve yakın çevrede yer alan metro hatları sayesinde ilçeye toplu taşıma ve özel araçlarla ulaşım oldukça kolaydır. Bu ulaşım olanakları, Zeytinburnu'nu hem konut hem de ticari kullanım açısından tercih edilir kılmaktadır.

Sonuç olarak, 2025 yılı itibarıyla Zeytinburnu ilçesi, dönüşüm süreci devam eden, merkezi konumu ve ulaşım avantajları sayesinde değer artışı potansiyeli yüksek bir bölge olarak öne çıkmaktadır. Özellikle Topkapı-Maltepe çevresi, sanayi kimliğinden uzaklaşarak modern ofis, otel ve ticari yapılaşmaların yoğunlaştığı bir alt merkez niteliği kazanmıştır.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

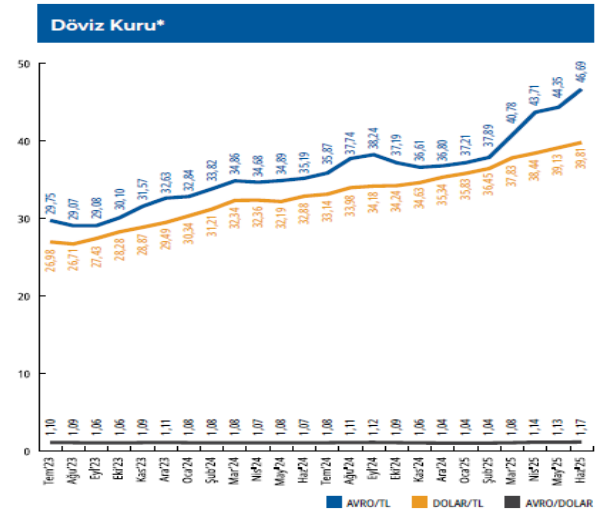
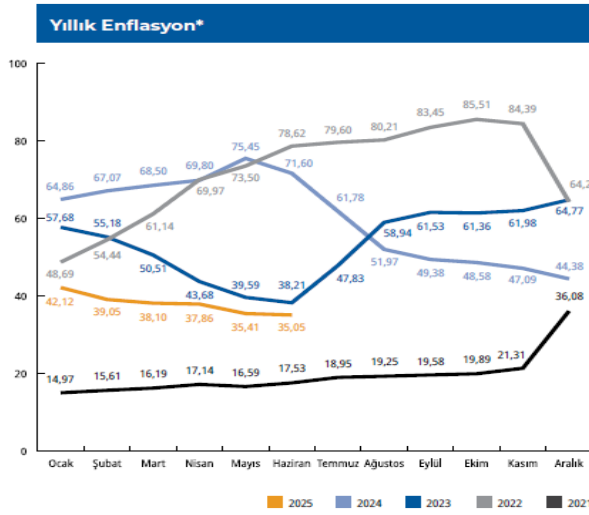
Dünya ekonomisinde hareketlilikte 2025 yılının üçüncü çeyreğinde sınırlı bir toparlanma görülürken, ülkeler bazında ayrışma sürüyor. Ülkeler arasında imzalanan ticaret anlaşmaları ve ABD'nin Ağustos ayı itibarıyla uygulamaya koyduğu yeni tarife oranları ile küresel ticaret politikalarındaki belirsizlikler geriledi. Ancak önümüzdeki dönemde küresel ticaret hacminde ve büyüme oranlarında yavaşlama görülebileceği tahmin ediliyor. Politika belirsizliklerinin azalmasıyla finansal piyasalarda oynaklık gerilerken, AI (yapay zekâ) kaynaklı gelişmelerin de desteğiyle küresel risk iştahı yüksek seyrediyor. ABD Merkez Bankası (Fed) hedefin üzerinde seyreden enflasyona rağmen, istihdam verilerinde görülen zayıflamanın etkisiyle Eylül ayında yılın ilk faiz indirimine gitti ve yıl sonuna kadar iki ilave faiz indirimi olabileceğine dair işaretler verdi. Yükselen faiz indirim beklentileri de piyasaları destekleyen bir faktör olarak son dönemde öne çıkıyor. ABD dolarına olan güvenin görece zayıf seyretmesi, jeopolitik belirsizlikler ve Fed'in faiz indirimlerini sürdüreceği beklentisi sonucunda değerli metal fiyatlarında yükseliş görülüyor.

Türkiye ekonomisinde 2025 ikinci çeyrekte bir miktar hızlanma görüldü ve iç-dış talep dengelenmesindeki bozulma sürdü. 2025 ikinci çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yaptı. Yurtiçinde 2025 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede hafif bir yavaşlama olabileceğine işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran ayındaki 46,7 seviyesini takiben inişli çıkışlı bir grafik çizerek Eylül'de 46,7 seviyesinde kapandı ve daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı son üç ayda gerileme kaydederken, sektörel güven endekslerinde dalgalı bir seyir görüldü. Üçüncü çeyrekte dış dengede yataya yakın bir seyir görüldü. İhracatta toparlanma sürerken, ithalatta bir miktar ivme kaybı gerçekleşti. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, yılın ilk dokuz ayında ihracat 2024'ün aynı dönemine göre %4,1 artarken, ithalatta da %5,9 yükseliş gerçekleşti. Bundan dolayı 2024 Ocak-Eylül döneminde 60,0 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2025'in aynı döneminde 67,0 milyar dolara çıktı. Hizmet gelirlerindeki artışa rağmen, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Haziran 2025'te 19,2 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Temmuz 2025'te 18,8 milyar dolara geriledi.

Ana eğilim göstergeleri 2025 üçüncü çeyrekte dezenflasyonun yavaşladığına işaret ediyor. 2025 Haziran ayında %35,0 olan genel tüketici fiyatları endeksine (TÜFE) göre yıllık enflasyon Eylül ayında %33,3 seviyesine indi. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksine (Yi-ÜFE) göre yıllık enflasyon %24,5'ten %26,6'ya yükseldi. Ağustos ve Eylül ayında enflasyon tahminlerin üzerinde gerçekleşirken, beklenti kanalında da iyileşmenin duraksadığı görüldü. TCMB Temmuz ayında yeniden faiz indirim sürecini başlatırken, Eylül ayında adımların büyüklüğünü azaltarak da olsa indirimi sürdürdü. Son dönemde tahminlerden yüksek gelen veriler, beklentilerdeki katılık ve enflasyon üzerinde yukarı yönlü risklerin artması nedeniyle TCMB'nin faiz indirimlerini sürdürse de, daha ihtiyatlı bir patika izleyeceği düşünülüyor. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

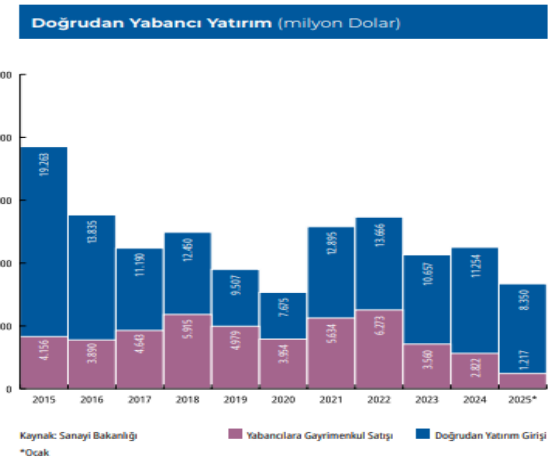
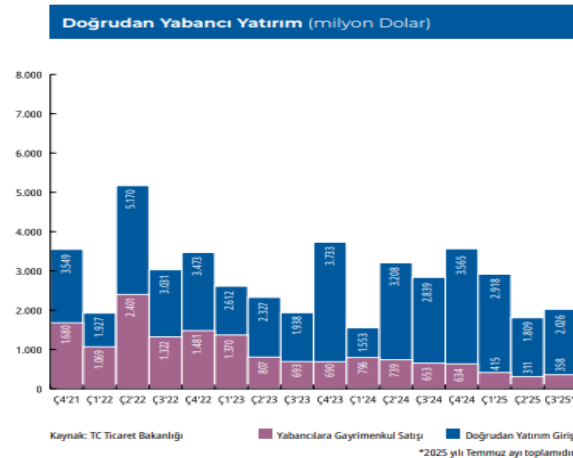
Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla						
	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023	27.091.469	305.570	1.153.241	13.008	5,00	23,49
2024	44.587.225	503.076	1.358.255	15.325	3,30	32,83
Ç1'25	12.493.445	-	345.695	-	2,30	-
Ç2'25	14.578.556	-	377.622	-	4,80	-

Kaynak: TÜİK



*Bir önceki aya göre değişim

*İlgili ayın son günü itibarıyla



(Kaynak:(Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek))

Gayrimenkul Sektörü:

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman kaldıraç görevi üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde inşaat, yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir.

Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, yurtiçi ve yurtdışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişmelerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjonktüre göre artıp azalabilmektedir. Ancak değişen sosyolojik şartlar özellikle Z kuşağında mal sahipliğinden çok kullanım eğilimini dünya genelinde artırmış gözükmemektedir. Diğer bir husus da konut sahipliği oranının özellikle orta gelir grubunda erişilebilirlik sorununa bağlı olarak devam ettiğidir. Buna karşılık başta kamu olmak üzere orta gelir düzeyindeki kişilerin ev sahibi olabilmesi için çalışmalar devam ettirilmektedir.

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2025 yılı ilk sekiz aylık döneminde toplam satışlar 978.070 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %21,3 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 141.227 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken, bir önceki yılın aynı dönemine göre %84,6'lık bir artış söz konusudur. İlgili dönemde birinci elden satışlar 295.524 adet, ikinci elden satışlar ise 682.546 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

Yılın ilk sekiz ayında gayrimenkul piyasası bozulan risk beklentilerine rağmen canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış eğilimi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri, 6 Şubat depremi sonrası artan iç göç hareketliliği gibi unsurlar sayılabilir.

Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye'den 2025 yılının ilk sekiz ayında aldığı konut adedi 13.077 olmuştur. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Ağustos döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,2 oranında gerilemiştir. 2012 yılında yapılan yabancı uyruklu kişilere taşınmaz satışıyla ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerine de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştı. Yabancı tabiiyetli gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul almasıyla ilgili bu düzenlemeden sonra artan ilgi oturma izni ile vatandaşlık verilmesi ve 2022 yılına kadar gözlemlenen güçlü trend son birkaç yıldır oldukça zayıflamış görünmektedir. Bu duruma neden olarak, iç ve dış konjonktürde görülen değişimler, TL'nin göreceli olarak değerli olması ve konut fiyatlarının yüksekliği sayılabilir. Konuyla ilgili diğer ilginç bir durum ise geçmişte konut alıp vatandaşlık, oturma izni gibi hakları edinmiş kişilerin sahip oldukları gayrimenkulleri satmalarıdır.

Son birkaç yıldır dikkatli takip edilmesi gereken diğer bir nokta ise Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz alımlarında yaşanan artışlardır. TCMB tarafından açıklanan ödemeler dengesi verilerine göre, Türkiye'deki yerleşiklerin yurtdışından yaptığı gayrimenkul alımlarında ödediği tutar 2024'te bir önceki yıla göre %20,5 artarak 2 milyar 513 milyon dolara ulaşmıştır. Trend 2025 yılında da devam edecek bir momentuma sahiptir. Türk vatandaşlarının yurtdışında taşınmaz alımlarında; altın vize ve vize kolaylığı, eğitim, göreceli olarak taşınmaz fiyatlarının ucuz olması, yatırımın geri dönüş süresinin hızı gibi unsurlar belirleyici olmaktadır.

Eğilimin bu yönlü devam etmesi durumunda yabancıların Türkiye'den taşınmaz alışlarından daha fazla Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz edinmeleri nedeniyle nette döviz azaltıcı bir süreç yaşanabilecektir.

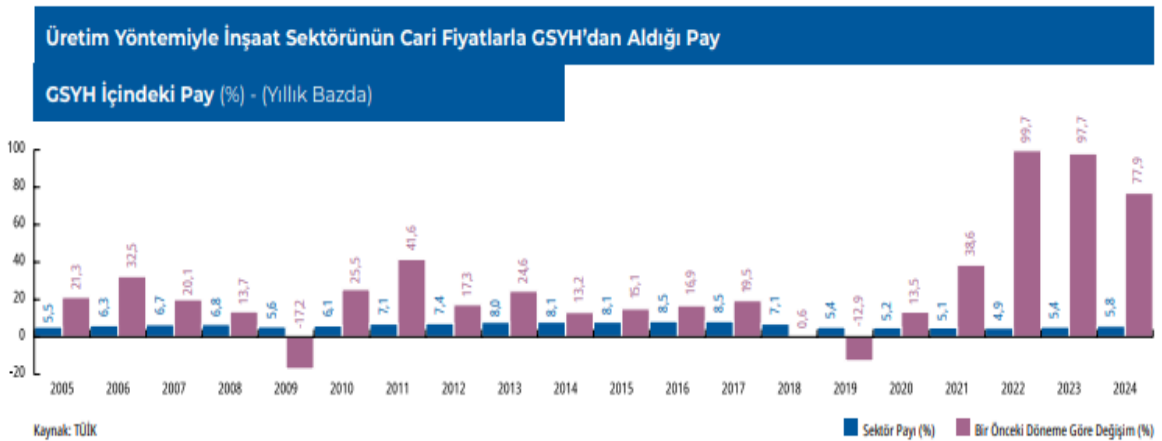
Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda nominal artışın sürmesine karşın reel fiyatların hâlâ enflasyonun altında olduğu gözlenmektedir. Her ne kadar reel fiyatlar enflasyonun altında olsa da eğilime baktığımızda reel anlamda değerlendirme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir.

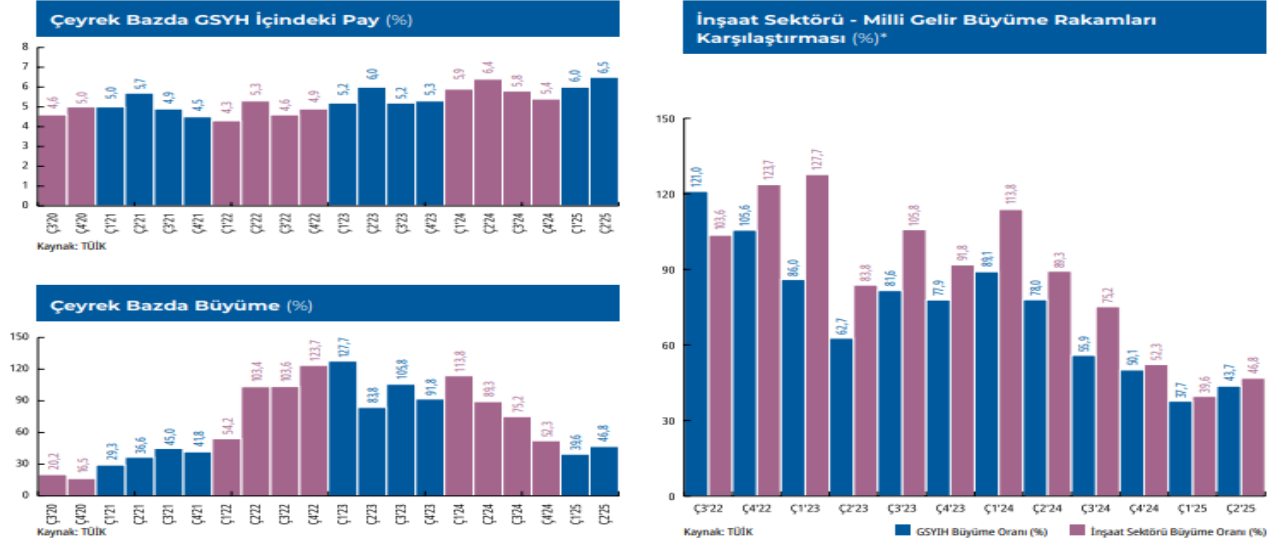
2025 yılı ağustos ayında bir önceki aya göre %2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %31,4 oranında artmış, reel olarak ise %1,2 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde 2025 yılı ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %30,2, 41,1 ve 31,9 oranlarında artış gözlemliyoruz.

Gerek uygulanan politikaların etkisi, gerekse talepte geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarından bu yana keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre, inşaat maliyet endeksi 2025 yılı temmuz ayında bir önceki aya göre %1,41 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,98 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,79 artarken, işçilik endeksi %0,22 yükselmiştir. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,98, işçilik endeksi %31 yükselmiştir.

Gayrimenkul sektörü ve ekonominin başka önemli bir göstergesi de yapım ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından ağustos ayında açıklanan (II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2025) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından ruhsatlandırılan bina sayısının %47,4, daire sayısının %90,3 ve yüz ölçümünün %61,8 arttığını gözlemliyoruz. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleri ise; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından yapı kullanma izni verilen bina sayısı %18,1 daire sayısı %44,3 ve yüz ölçüm %30,2 artmıştır. Yapım ruhsatlarının artması geçtiğimiz yıllarda zayıf seyreden talebin tekrar canlanacağına ilişkin beklentiler, arzın geçmiş yıllarda sınırlı olması, deprem konutu inşaatlarının hızlanması ve kentsel dönüşüm nedeniyle artmış görünmektedir. Yapı kullanım izinlerinin de bu çerçevede belli bir süre sonra artması beklenebilir.

Türkiye ekonomisinin yeni bir denge arayışı içinde olduğu günümüzde başta inşaat ve gayrimenkul sektörü olmak üzere diğer tüm sektörlerde sürdürülebilir kârlılık ve risk yönetimi kavramlarına ağırlık verilmesi yerinde olacaktır. Dünya konjonktüründe görülen baş döndürücü gelişmeler ciddi bir sistemik risk yaratırken ülke içinde de yürütülen ekonomik programın etkileri inşaat ve gayrimenkul şirketlerinin sistemik olmayan riskleri de iyi yönetmesini zorunlu kılmıştır. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)





(Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

Lojistik ve Sanayi Sektörüne İlişkin Veri ve Analizler

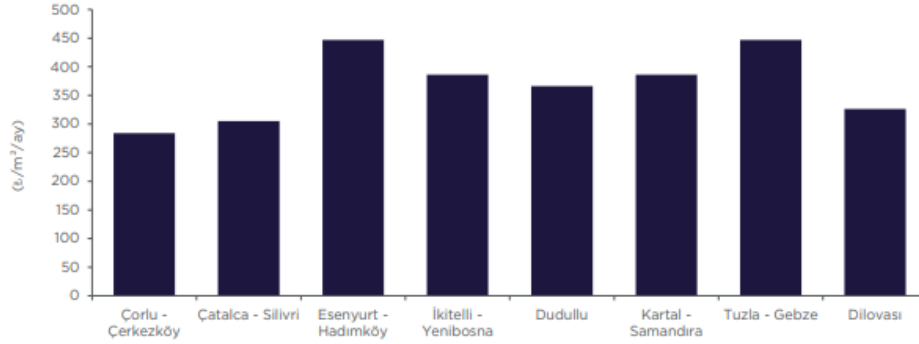
Üretim ve lojistik alanında 2025 3. çeyrekte yavaşlayan talep ve artan maliyet baskıları öne çıkmaktadır. Dünyada ihracat büyümesi %2'nin altında gerçekleşirken, kritik bileşenlerin özellikle Çin kaynaklı az bulunan ve kıymetli madenler ihracatında gerileme gözlenmiştir. Öte yandan, ABD'nin Çin'den gelen sanayi ürünlerine yönelik tarifeleri yeniden yükselmekte ve lojistik ağlarında alternatif üs arayışı ivme kazanmaktadır. Lojistik şirketlerinde birleşme-satın alma faaliyetlerinde daralma görülmekte, navlun ve kapasiteler açısından da kapasite fazlası riski doğmaktadır.

Ağustos 2025 döneminde ihracat ticaret hacmi, bir önceki yılın aynı ayına göre %1,2 gerileme göstererek ABD\$21,7 milyar olarak gerçekleşmiştir. Ocak – Ağustos 2025 döneminde ise ihracat hacmi, geçen yılın aynı dönemine kıyasla %4,3 oranında artışla toplam ABD\$178,1 milyar seviyesinde kaydedilmiştir. İthalat ticaret hacmi, Ağustos ayında yıllık %3,9 azalışla ABD\$25,9 milyar olarak gerçekleşirken, Ocak – Ağustos döneminde ise ithalat hacmi geçen yılın aynı dönemine göre %5,6 artışla ABD\$238 milyar seviyesine ulaşmıştır. Bu dönemde dış ticaret açığı %9,7 oranında arttı, ABD\$54,8 milyardan ABD\$60,1 milyara yükselmiştir. Eylül ayında Türkiye İmalat PMI değeri 46,7 seviyesine gerileyerek azalmaya devam etti. Mayıs Ağustos ayına kıyasla üretimde düşüş seyretmeye devam ederken, sanayi üretimindeki ivme kaybı net bir şekilde devam etmektedir. Buna karşılık, küresel imalat PMI ise Eylül ayında aylık bazda 2,7 puan artışla 50,3'ten 53,0 seviyesine yükselmiştir

Mevcut verilere göre, İstanbul ve çevresi A sınıfı depo kiralama faaliyetlerinde 2025 yılının üçüncü çeyreğinde 78.900 m² işlem gerçekleştirilerek yılın ilk üç çeyreğinde toplam 199.848 m² kiralama işlemi gerçekleştirilmiştir. Geçtiğimiz yılın aynı dönemine kıyasla işlem hacmi %4'lük bir artış yaşanmıştır. Yükselen inşaat ve işletme maliyetleri geliştirme faaliyetlerini yavaşlatırken, talep güçlü, arz sınırlı kalmış; bu durum İstanbul birincil kira değerlerinde dolar bazında %5'lik yıllık artışla sonuçlanmıştır.

Yılın üçüncü çeyreğinde kategori bazında önemli kiralama işlemleri lojistik ve yapı market sektörlerinde faaliyet gösteren firmalardan oluşmaktadır. 2025 yılının üçüncü çeyreğinde A sınıfı depolarda gerçekleşen büyük kiralama işlemleri arasında bir lojistik firması (54.889 m², İstanbul/Tuzla), yine bir lojistik firması (20.000 m², Kocaeli/Gebze) ve bir firmanın Avrasya OSB'de (5.000 m², Yalova/Çiftlikköy) gerçekleştirdiği işlemler yer almaktadır.

KUZEY MARMARA LOJİSTİK BÖLGELERİ BİRİNCİL KİRALAR



BİRİNCİL LOJİSTİK KİRALAR - EYLÜL 2025

LOJİSTİK BÖLGELER	İ	ABD\$	€	ABD\$	BÜYÜME %	
	M²/AY	M²/AY	M²/YIL	FT²/YIL	1 YIL	5 YIL YBBO
İstanbul	447	11.00	113	12.26	4.76	19.57
Ankara	264	6.50	67	7.25	0.00	18.77

BİRİNCİL LOJİSTİK GETİRİ ORANLARI - EYLÜL 2025

LOJİSTİK BÖLGELER (RAKAMLAR BRÜTTÖR, %)	2025	2025	2024	10 YIL	
	3. Ç.	2. Ç.	3. Ç.	YÜKSEK	DÜŞÜK
İstanbul	8.50	8.50	8.50	9.25	8.50
Ankara	9.50	9.50	9.50	10.25	9.50

*Belirtilen birincil ofis getiri oranları parçalı mülkiyet için geçerli olmamaktadır.

İnşaat maliyetlerinin yüksekliği ve yeni stok üretimindeki yavaşlama nedeniyle mevcut tesislere olan talep güçlü seyrini korumaktadır. Yeni inşaat arzı sınırlı kalırken, stok azlığı ve mevcut kiracının çıkmaması sebebiyle boşalan alanlarda kira beklentileri yüksek seyretmiştir. Bu nedenle lojistik şirketleri ve büyük hacimli lojistik kullanıcıları, İstanbul çevresinde daha düşük maliyetli, uzak lokasyonlara yönelmiştir.

Likidite sıkışıklığı ve finansman maliyetlerindeki artış, arsa fiyatlarında dolar bazında sınırlı düşümlere yol açmıştır. Piyasa genel olarak “alıcı lehine” (buyers’ market) bir yapıya geçmiş, buna rağmen güçlü finansal yapıya sahip eczacılık, gıda ve perakende sektörlerinden küçük ve orta ölçekli depo satın alımları gözlemlenmiştir

2025’in üçüncü çeyreğinde Türk tekstil sektörü, zayıf Avrupa talebi ve artan üretim maliyetleri nedeniyle baskı altında kalmıştır. Türkiye İhracatçıları Meclisi (TİM) verilerine göre, hazır giyim ve konfeksiyon ihracatı bu dönemde %6 oranında gerilemiştir. Markalar yeni mağaza açılışlarına rağmen kârlılıkta zorlanmakta; finansman sıkışıklığı ve yüksek işçilik maliyetleri özellikle orta ölçekli üreticileri konsolidasyona yöneltmektedir. Yeşim Tekstil, Şahinler Holding ve Eroğlu Holding (Colin’s) gibi firmalar, maliyet avantajı sağlamak amacıyla üretim faaliyetlerinin bir kısmını Mısır ve Kuzey Afrika’daki tesislerine kaydırmıştır. Bu eğilim, sektörün artan rekabet baskısı karşısında daha düşük maliyetli üretim merkezlerine yönelme sürecini hızlandırmaktadır. (Kaynak:TR International, Cushman & Wakefield)

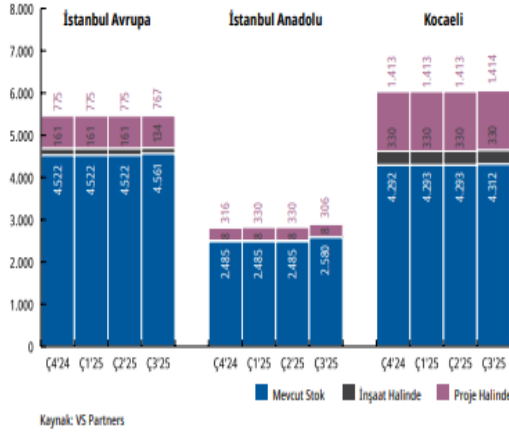
Mevcut veriler itibarıyla, birincil lojistik pazarları olan İstanbul-Kocaeli bölgesinde yaklaşık 11.4 milyon metrekare toplam depo stokunda 7.9 milyon metrekare ticari kullanım amaçlı lojistik arzı gerçekleşmiştir. İnşaat halindeki projelerin hacmi ise yaklaşık 471.000 metrekare olarak kayıt altına alınmıştır ve söz konusu projelerin tamamına yakını ticari kullanım amaçlı projelerden oluşmaktadır.

Pazarda yüksek talep doğrultusunda gerçekleşen depo kiralama işlem hacmi 2025 üçüncü çeyrekte 114.000 metrekare olarak kayıt altına alınırken, yıl toplamında yaklaşık 170.000 metrekareye ulaşmıştır. Her ne kadar yılın üçüncü çeyreğinde önemli bir işlem hacmi gerçekleşse de yıl toplamında işlem hacmi geçen senenin aynı dönemine göre %16 oranında düşüş göstermiştir.

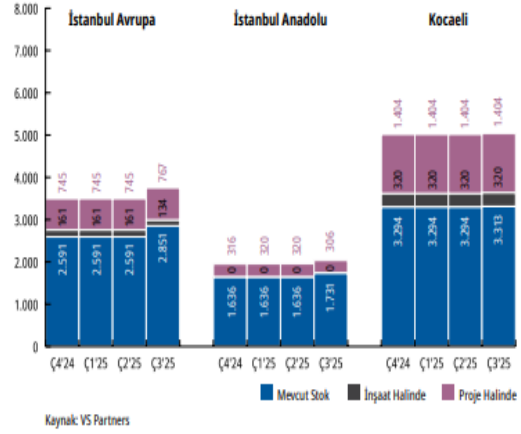
2025 üçüncü çeyrekte boşluk oranları sırasıyla İstanbul Avrupa pazarında %1,9, İstanbul Asya pazarında %1,3 ve Kocaeli pazarında %1,8 seviyesinde kaydedilmiştir. 2025 üçüncü çeyrekte lojistik depo birincil kiralari 11,25 ABD doları/metrekare /ay seviyesine yükselerek geçen yıla kıyasla %15,4 oranında artış göstermiştir. TL bazında ise geçen yılın aynı dönemine göre %41,5 oranında artış göstererek 470 TL/metrekare/ay seviyesine yükselmiştir.

Birincil pazarlarda kira fiyatları üzerindeki yukarı yönlü baskının mevcut arzın kısıtlı olması nedeniyle önümüzdeki dönemlerde de devam etmesi beklenmektedir. Yüksek inşaat ve arsa maliyetleri, geliştirme faaliyetleri açısından önemli bir zorluk olmaya devam etmektedir. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

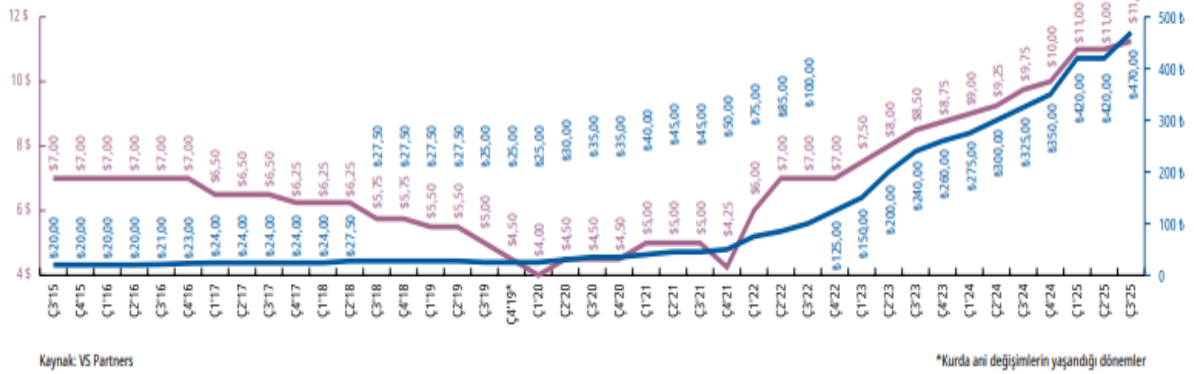
Lojistik Toplam Stok (A, B, C Sınıfı (bin m²))



Ticari Kullanım Amaçlı Lojistik Stok (A, B, C Sınıfı (bin m²))



Birincil Kira



Ofis ve Ticari Gayrimenkul Piyasası

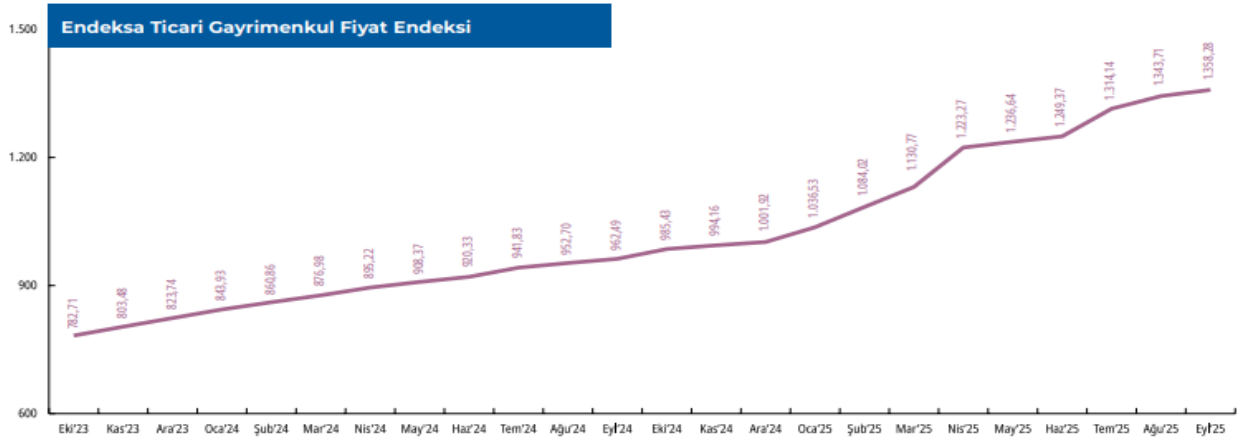
2025'in üçüncü çeyreğinde küresel ekonomi, jeopolitik gerilimler ve ticaret politikalarındaki belirsizliklerin etkisiyle temkinli bir seyir izlemeye devam etti. Dünya genelinde enflasyon yavaşlama eğilimini korusa da, özellikle enerji ve hizmet fiyatları yüksek seyrini sürdürdü. Türkiye'de ise enflasyon Ağustos'ta %32,95'ten Eylül'de %33,29'a yükselerek düşüş temposunun yavaşladığını gösterdi. Merkez Bankası, fiyat istikrarını desteklemek amacıyla politika faizini yüksek seviyede tutmayı sürdürdü. Bu dönemde tüketim tarafında kısmi bir durgunluk, yatırım kararlarında ise temkinli bir yaklaşım öne çıktı. Genel olarak üçüncü çeyrek, fiyat baskılarının sürdüğü ancak ekonominin kontrollü biçimde dengelenmeye çalışıldığı bir dönem olarak öne çıkmaktadır. 2025 yılının üçüncü çeyreğinde birincil ofis kiralari ABD\$50/m2 olarak kaydedilirken geçen yılın aynı çeyreğine kıyasla dolar bazında %11 oranında artış göstermiştir.

Aynı zamanda ₺ bazında ise %35 artışla ₺2.034/m2 'ye ulaşmış ve Eylül ayı enflasyonu olan %33'ü seviyesinin üstünde bir artış göstermiştir. Böylece, birincil kira seviyesi, bugüne kadarki en yüksek düzeye ulaşarak bir kez da rekor tazelemiştir

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2025 Eylül sonu itibariyle 1358,28 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 395,80 puan artış gösterirken, aylık 14,57 puan artış gösterdi. 2025 yılına 1036,53 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde 372,85 puanlık bir artış yaşandı.

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller			
	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	68.451	77.195	82.145
İzmir	58.369	68.197	67.429
Bursa	45.136	52.488	46.808
Ankara	48.155	50.549	62.731
Antalya	58.562	64.383	70.887
Kocaeli	46.800	49.519	47.425
Adana	38.091	47.425	39.592

Kaynak: Endeksa



Kaynak: Endeksa

2025 yılının üçüncü çeyreğinde, İstanbul Finans Merkezi'nin kademeli olarak pazara dahil olması sonucuyeni arz eklenmiş ve böylece İstanbul ofis pazarının toplam arzı 7,21 milyon m²'ye yükselmiştir. Üçüncü çeyrekte toplamda 21.167 m² yeni kiralama işlemi gerçekleşmiştir. Böylece yılın ilk üç çeyreğinde toplam 75.856 m² yeni kiralama işlemi kaydedilmiştir. Böylece bir önceki yılın ilk üç çeyreğinin toplamına kıyasla metrekare bazında %5 oranında düşüş kaydedilmiştir.

Yılın üçüncü çeyreğinde yeni kiralama anlaşmaları toplam kiralamaların metrekare bazında %48'ini, adet bazında ise %50'sini oluşturmaktadır. Bununla birlikte üçüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %4'ü MİA'da gerçekleşmiştir. İşlemlerin çoğunluğu %53 ile MİA dışı Avrupa yakasında gerçekleşmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Bahçivan Gıda (6.627 m², Skyland), Borusan ENBW (2.516 m², Quick Tower), Arena Bilgisayar (2.021 m², Premier Campus) ve Ziraat Bankası (1.250 m², Galataport) bulunmaktadır. 2025 yılının üçüncü çeyreğinde öne çıkan en büyük yatırım işlemleri arasında, İş GYO'nun Ankara İş Kulesi'ni Çelikler Grubu'na 1 milyar 215 milyon ₺ bedelle satışı ile Ahlatçı Holding'in Ümraniye'de yer alan

Ofis pazarında talep, büyük ölçüde hazır dekorasyonlu (fit-out) alanlar üzerinde yoğunlaşmaktadır. Enflasyonist ortamda hem inşaat ve mobilya maliyetlerinin hem de taşıma giderlerinin yüksek seyretmesi, kullanıcıları taşınmadan önce ciddi yatırım gerektirmeyen, hemen kullanılabilir ofis alanlarına yöneltmektedir. Bu eğilim, özellikle kiracı yenilemelerinde belirgin olup, birçok işlem mevcut dekorasyonu koruyarak “plug & play” konseptli alanlarda gerçekleşmektedir. Buna karşılık, şap-sıva (shell & core) ofis alanlarına yönelik talebin sınırlı kaldığı gözlemlenmektedir. Bir diğer talebi yönlendiren unsur, sismik güvenlik konusudur. Deprem yönetmeliğine uygun, nitelikli ofis alanlarına olan talep belirgin biçimde artmıştır. Kiracıların önemli bir kısmı, özellikle eski yapı stokuna sahip binalardan çıkarak daha yüksek sismik güvenlik standardına sahip ofislerin tercih edilmektedir. Bu yoğun talep karşısında yeni arzın sınırlı kalması, kira fiyatlarını yukarıya taşımaktadır. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

BİRİNCİL PERAKENDE KİRALARI - EYLÜL 2025

ANA CADDE MAĞAZALARI	İ	ABD\$	€	ABD\$	BÜYÜME %	
	M²/AY	M²/AY	M²/YIL	FT²/YIL	1 YIL	5 YIL YBBO
İstanbul	10.170	250	2.784	279	0.00	17.84
İzmir	4.068	100	1.114	111	0.00	14.87
Ankara	4.271	105	1.169	117	0.00	10.07

BİRİNCİL PERAKENDE GETİRİ ORANLARI - EYLÜL 2025

ANA CADDE MAĞAZALARI (DEĞERLER BRÜT, %)	2025	2025	2024	10 YIL	
	İ. Ç.	2. Ç.	İ. Ç.	YÜKSEK	DÜŞÜK
İstanbul	7.00	7.00	7.00	7.50	5.80
İzmir	8.00	8.00	8.00	8.50	7.50
Ankara	8.00	8.00	8.00	8.50	7.00
ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ (DEĞERLER BRÜT, %)	2025	2025	2024	10 YIL	
	İ. Ç.	2. Ç.	İ. Ç.	YÜKSEK	ÇEYREK
Türkiye	8.00	8.00	8.00	8.00	7.00

Belirtilen birincil ofis getiri oranları parçalı mülkiyet için geçerli olmamaktadır.

(Kaynak: Cushman&Wakefield TR International)

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı									
	Ç1'25			Ç2'25			Ç3'25		
Avrupa Yakası	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m²/ay)	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m²/ay)	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m²/ay)
Levent-Etiler	920	8,99	45	920,9	8,07	46	920,9	7,53	50
Maslak	927	11,88	32	927,0	14,54	32	927,0	14,68	32
Z.Kuyu-Şişli Hattı	529	3,94	32	529,3	5,18	32	529,3	5,05	32
Taksim ve Çevresi	248	12,49	20	248,1	12,03	20	248,1	9,96	20
Kağıthane	308	18,38	20	308,7	19,79	21	308,7	20,00	24
Beşiktaş*	105	24,01	35	105,1	25,13	35	105,1	19,59	35
Batı İstanbul**	837	4,36	12	837,6	4,12	12	837,6	4,00	15
Cendere-Seyrantepe	363	15,03	23	363,3	15,03	24	363,3	13,20	30
	Ç1'25			Ç2'25			Ç3'25		
Anadolu Yakası	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m²/ay)	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m²/ay)	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m²/ay)
Kavacık	93	6,40	21	93,4	6,40	18	93,4	6,40	18
Ümraniye	745	5,24	25	745,2	5,15	25	745,2	5,39	28
Altunizade	134	23,20	24	134,7	23,20	24	134,7	24,10	25
Kozyatağı	786	13,11	28	786,8	13,16	32	786,8	12,43	35
Doğu İstanbul***	634	15,81	15	634,8	13,60	15	634,8	13,00	17
Finans Merkezi****	537	0,00	35	537,8	0,00	35	578,6	7,05	35

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

*Nişantaşı- Akaretler- Barbaros- Maçka-Teykeliye bölgelerini kapsamaktadır.

**Güneşli- Yenibosna- Bakırköy-İkizelli bölgelerini kapsamaktadır.

***Küçüközü- Maltepe- Kartal-Pendik bölgelerini kapsamaktadır.

****Devam eden inşaatlar göz önüne alınarak gelecek dönemler için bölgesel değerlemeye alınabilecektir.

Kiralama İşlemleri			
	Ç1'25	Ç2'25	Ç3'25
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m ²)	67.089	38.410	21.167
[Prime] Birincil Kira (USD/m ² /ay)*	45	46	50
[Prime] Birincil Getiri Oranı (%)	7,25	7,25	7,25
Toplam Stok (milyon, m ²)	7,18	7,18	7,21
Boşluk Oranı (%)	9,83	9,98	10,08
Gelecek Arz (İnşaat halinde, bin m ²)	1,149	1,149	1,100
Yeşil Bina Sertifikalı Ofis Stoku (bin, m ²)	2.702	2.702	2.702

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

*Gerçekleşen kiralama işlemleri içinde uç değerler hariç tutularak en yüksek çeyrek dilimde yer alan kira değerlerinin ortalamasıdır.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğü, Zeytinburnu Tapu Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişmekte olan nitelikli yapıların bulunduğu bölgede yer almaktadır.
- * Kat mülkiyeti kurulmuştur.
- * D-100 ve Tem bağlantı yollarına yakın konumdadır.
- * Karayolu üzerinden özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile rahat bir şekilde ulaşım sağlanabilmektedir.
- * Doluluk oranı %100 e yakındır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * A, B, C, D, L Blokların, caddeden içeride konumlanmış olmaları nedeni ile caddeden görünürlükleri azdır ve konum şerefileri düşmektedir.
- * 45 ve 46 parselin tevhid şartı bulunmaktadır. 2937 ada 13 parsel tek başına yapılaşma şartlarını sağlayamadığından uygulama aşamasında 46 parsel ile tevhid konu değerlendirilecektir.
- * Parsellerin terkleri bulunmaktadır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibarı ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında taşınmazların değerinin tespitinde;

- Pazar Yaklaşımı yöntemi,
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık Emsaller

Satılık Dükkan Emsalleri

1 Emlak Firması

Tel 0 (533) 590 30 30

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda Orhan Kocabaş İş Merkezinde bodrum katta yer alan, 60 m² alanlı dükkan 2.250.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmazın 8.3 m vitrin cephesi bulunduğu beyan edilmiştir.

SATILIK	60 .-M ²	2.250.000 .-TL	37.500 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

1 "

2 Sahibinden

Tel 0 (532) 381 10 19

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda, 70 m² alanlı dükkan 2.750.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	70 .-M ²	2.750.000 .-TL	39.286 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

3 Emlak Firması

Tel 0 (532) 293 01 47

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda TİM-2 İş Merkezinde yer alan, 50 m² alanlı dükkan 2.400.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	50 .-M ²	2.400.000 .-TL	48.000 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

4 Emlak Firması

Tel 0 (532) 694 23 44

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda 2. katta yer alan, 224 m² alanlı dükkan 13.000.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	224 .-M ²	13.000.000 .-TL	58.036 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

5 Emlak Firması

Tel 0 (532) 474 46 28

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda Terazidere Sanayi Bölgesi'nde 1. katta yer alan, 270 m² alanlı dükkan 16.500.000 TL bedelle satılıktır. Emlak ofisi ile yapılan görüşmede taşınmazın kira bedelinin yaklaşık 55.00.-TL olacağı beyan edilmiştir.

SATILIK	270 .-M ²	16.500.000 .-TL	61.111 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

6 Sahibinden

Tel 0 (532) 615 81 82

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda Maltepe Yalçın Sitesi içerisinde Cadde üzerinde 1. katta yer alan 200 m² alanlı işyeri 12.750.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	200 .-M ²	12.750.000 .-TL	63.750 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

7 Emlak Firması

Tel 0 (536) 211 61 41

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda TİM-2 İş Merkezinde 1. katta yer alan, 70 m² alanlı dükkan 2.950.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	70 .-M ²	2.950.000 .-TL	42.143 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

Satılık Ofis Emsalleri

8 Emlak Firması

Tel 0 (532) 498 45 49

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda yeni yapılmış Dia Lity Topkapı projesinde 1. katta yer alan, 270 m² alanlı ofis 20.750.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	270 .-M ²	20.750.000 .-TL	76.852 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

9 Emlak Firması

Tel 0 (532) 133 37 36

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda 5-10 yıllık Bayrampaşa Axix projesinde 2. katta yer alan, 80 m² alanlı ofis 7.000.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	80 .-M ²	7.000.000 .-TL	87.500 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

10 Emlak Firması

Tel 0 (532) 575 12 98

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda yeni yapılmış Dia Lity Topkapı projesinde 4. katta yer alan, 80 m² alanlı ofis 8.500.000 TL bedelle satılıktır. Emlak ofisi ile yapılan görüşmede taşınmazın kira bedelinin yaklaşık 45.00.-TL olacağı beyan edilmiştir.

SATILIK	80 .-M ²	8.500.000 .-TL	106.250 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	-----------------------------

11 Emlak Firması

Tel 0 (532) 669 02 22

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda yeni yapılmış Dia Lity Topkapı projesinde 4. katta yer alan, 90 m² alanlı ofis 9.750.000 TL bedelle satılıktır. Emlak ofisi ile yapılan görüşmede taşınmazın kira bedelinin yaklaşık 50.00.-TL olacağı beyan edilmiştir.

SATILIK	90 .-M ²	9.750.000 .-TL	108.333 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	-----------------------------

Satılık Depo Emsalleri

12 Emlak Firması

Tel 0 (541) 656 36 79

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda Güngören Merter Sanayiciler Bölgesinde yer alan, 1.125 m² alanlı depo kullanımı 26.000.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	1125 .-M ²	26.000.000 .-TL	23.111 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

13 Emlak Firması

Tel 0 (539) 484 30 36

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, 2 katlı 2.000 m² alanlı depo kullanımı 48.000.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	2000 .-M ²	48.000.000 .-TL	24.000 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

14 Sahibinden

Tel 0 (541) 567 50 40

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, 3 katlı 600 m² alanlı depo kullanımı 18.700.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	600 .-M ²	18.700.000 .-TL	31.167 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

15 Emlak Firması

Tel 0532 634 66 53

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, 5 farklı bağımsız bölümden oluştuğu beyan edilen bodrum ve zemin katta konumlu toplamda 3.500 m² alanlı depo kullanımı 130.000.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	3500 .-M ²	130.000.000 .-TL	37.143 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	----------------------------

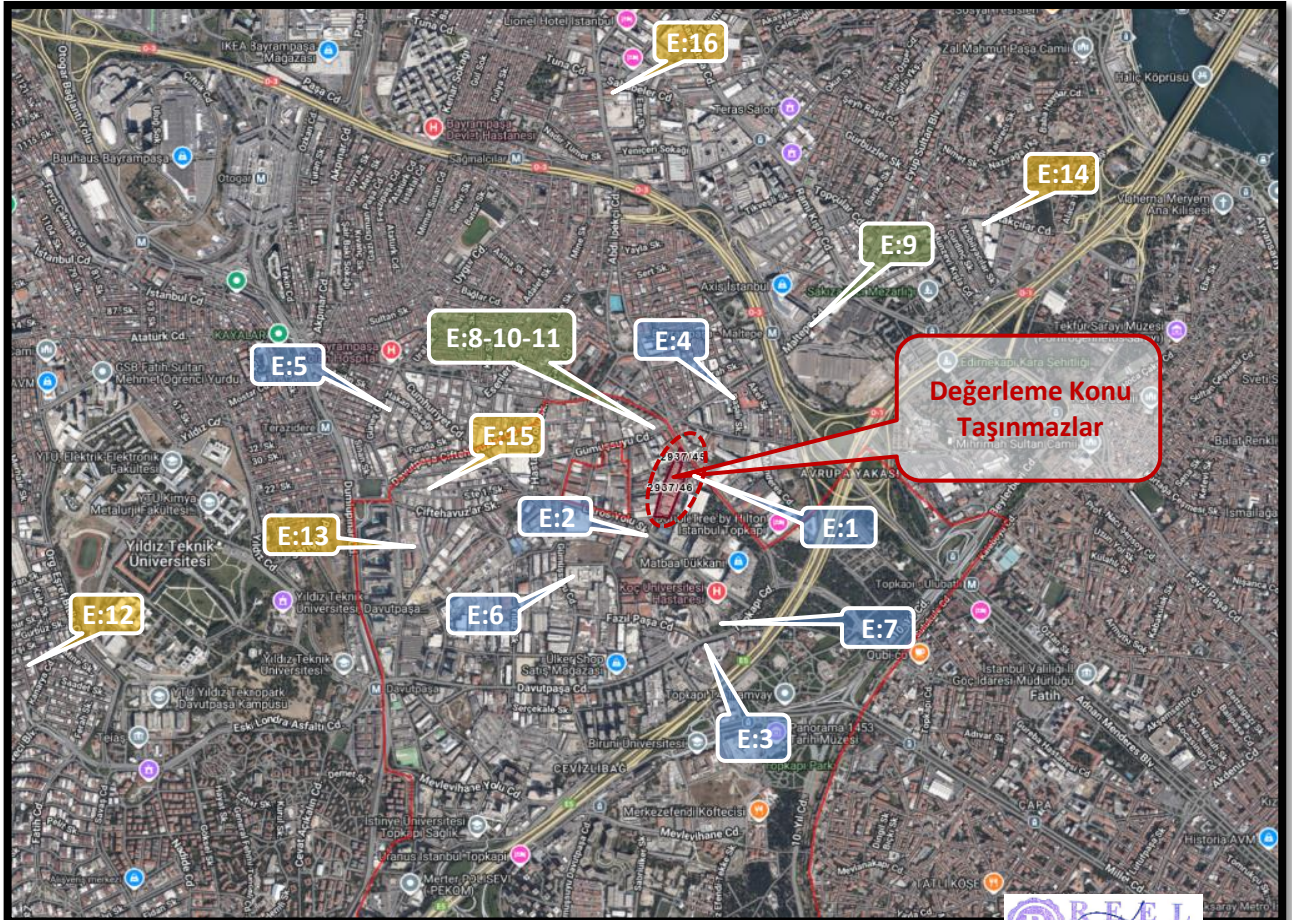
16 Emlak Firması

Tel 0552 808 66 69

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda Bayrampaşa İsmet Paşa Mahallesi'nde konumlu 75 m² alanlı depo kullanımı 2.850.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	75 .-M ²	2.850.000 .-TL	38.000 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

Emsal Krokisi



Kiralık Emsaller

Kiralık Dükkan Emsalleri

1 Emlak Firması

Tel 0 (552) 828 52 05

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda Bayrampaşa, Terazidere Mah. yer alan 30 üzeri yıllık binanın zemin katında konumlu 280 m² alanlı dükkan 55.000 TL bedelle kiralıktır..

KİRALIK	280 .-M ²	55.000 .-TL	196 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

2 Emlak Firması

Tel 0 (541) 776 62 71

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda Bayrampaşa, Terazidere Mah. yer alan 26-30 yıllık binanın zemin katında konumlu 270 m² alanlı dükkan 55.000 TL bedelle kiralıktır..

KİRALIK	270 .-M ²	55.000 .-TL	204 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

3 Emlak Firması

Tel 0 (546) 929 25 25

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda Bayrampaşa, Vatan Mah. yer alan 30 üzeri yıllık 3 katlı bina toplamda 180 m² alanlı olup 40.000 TL bedelle kiralıktır..

KİRALIK	180 .-M ²	40.000 .-TL	222 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

4 Emlak Firması

Tel 0 (530) 542 06 72

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda Maltepe Mah. Sanayiciler Bölgesindeki Öztoprak İş Merkezinde yer alan, 30 üzeri yıllık binanın zemin katında 150 m² alanlı dükkan kullanımı 40.000 TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	150 .-M ²	40.000 .-TL	267 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

5 Emlak Firması

Tel 0 (552) 828 52 05

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda Bayrampaşa, Vatan Mah. yer alan 30 üzeri yıllık 3 katlı bina toplamda 170 m² alanlı olup 30.000 TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	170 .-M ²	30.000 .-TL	176 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

Kiralık Ofis Emsalleri

6 Emlak Firması

Tel 0 (532) 575 12 98

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda yeni yapılmış Dia Lity Topkapı projesinde 4. katta yer alan, 90 m² alanlı ofis 50.000 TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	90 .-M ²	50.000 .-TL	556 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-------------	-------------------------

7 Emlak Firması

Tel 0 (532) 575 12 98

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda yeni yapılmış Dia Lity Topkapı projesinde 8. katta yer alan, 70 m² alanlı ofis 40.000 TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	70 .-M ²	40.000 .-TL	571 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-------------	-------------------------

8 Emlak Firması

Tel 0 (533) 713 10 95

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda Maltepe Mah. Sanayiciler Bölgesindeki Kale İş Merkezinde yer alan, 16-20 yıllık binanın 3. katında 70 m² alanlı ofis kullanımı 45.000 TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	70 .-M ²	45.000 .-TL	643 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-------------	-------------------------

9 Emlak Firması

Tel 0 (533) 287 24 05

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda yeni yapılmış Dia Lity Topkapı projesinde 1. katta yer alan, 120 m² alanlı ofis 80.000 TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	120 .-M ²	80.000 .-TL	667 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

Kiralık Depo Emsalleri

10 Emlak Firması

Tel 0 (533) 640 56 76

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, çift girişli 400 m² alanlı depo kullanımı 100.000 TL bedelle kiralıktır..

KİRALIK	200 .-M ²	100.000 .-TL	500 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

11 Emlak Firması

Tel 0 (530) 542 06 72

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda Bayrampaşa,Vatan Mah. yer alan 30 üzeri yıllık binanın zemin katında konumlu 700 m² alanlı depo 240.000 TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	700 .-M ²	240.000 .-TL	343 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

12 Emlak Firması

Tel 0 (536) 249 94 49

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, 800 m² alanlı depo kullanımı 450.000 TL bedelle kiralıktır..

KİRALIK	800 .-M ²	450.000 .-TL	563 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

13 Emlak Firması

Tel 0 (507) 260 88 83

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, 905 m² alanlı depo kullanımı 400.000 TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	905 .-M ²	400.000 .-TL	442 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgeden ulaşılan iş yeri emsallerine yukarıda belirtilmiştir. Bölgedeki iş yerleri genel olarak atölye ağırlıklı kullanılmaktadır. Emsal taşınmazların özellikleri değerlendirme konusu taşınmazlar ile kıyaslanarak karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır.

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-SATILIK (36 NOLU NUMARALI B.B.)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E:1	E:2	E:3	E:4	E:5
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		2.250.000 - BENZER 0%	2.750.000 - BENZER 0%	2.400.000 - BENZER 0%	13.000.000 - BENZER 0%	16.500.000 - BENZER 0%
ALAN BİRİM M² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	107 m²	60 37.500 ORTA KÜÇÜK -15%	70 39.286 ORTA KÜÇÜK -15%	50 48.000 ORTA KÜÇÜK -15%	224 58.036 ORTA BÜYÜK 10%	270 61.111 ORTA BÜYÜK 15%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	Dükkan	Dükkan BENZER 0%	Dükkan BENZER 0%	Dükkan BENZER 0%	Dükkan BENZER 0%	Dükkan BENZER 0%
KAT KATA İLİŞKİN DÜZELTME	Zemin	BODRUM KAT KÖTÜ 12%	ZEMİN BENZER 0%	2. KAT ORTA KÖTÜ 5%	2. KAT ORTA KÖTÜ 5%	1. KAT ORTA KÖTÜ 5%
CEPHE CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 0%	ORTA İYİ -15%	ORTA İYİ -15%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-13%	-25%	-20%	-11%	-6%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	41.914	32.625	29.464	38.362	51.663	57.457

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-KİRALIK (36 NOLU NUMARALI B.B.)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E:1	E:2	E:3	E:4	E:5
KİRA FİYATI		55.000	55.000	40.000	40.000	30.000
KİRA TARİHİ		-	-	-	-	-
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	107 m ²	280	270	180	150	170
BİRİM M ² DEĞERİ		196	204	222	267	176
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK	ORTA BÜYÜK	ORTA BÜYÜK	ORTA BÜYÜK	ORTA BÜYÜK
		8%	8%	5%	5%	5%
NİTELİĞİ	Dükkan	Dükkan	Dükkan	Dükkan	Dükkan	Dükkan
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
KAT	Zemin	Z	Z	Z+2 KAT	Z	Z+2 KAT
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	ORTA KÖTÜ	BENZER	ORTA KÖTÜ
		0%	0%	5%	0%	5%
CEPHE		ORTA İYİ	ORTA İYİ	BENZER	ORTA İYİ	BENZER
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		-12%	-15%	0%	-15%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	ORTA İYİ	ORTA İYİ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	-15%	-15%	0%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-14%	-17%	-15%	-36%	0%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	174	168	168	188	171	176

Yukarıdaki karşılaştırma tablolarının her biri değer takdirinde kullanılan yöntemlere ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir. Karşılaştırma tablolarında değerlemesi yapılan taşınmazlardan 36 nolu bağımsız bölüm numaralı bağımsız bölümün özelliklerine yakın olduğu kanaatine varılan 5 adet emsalden yararlanılmıştır. Diğer emsallerde belirtilen taşınmazların özellikleri emsal açıklamalarında belirtilmiş olup, baz alınan bağımsız bölümün özelliklerine daha uzak olduğu kanaatine varılmıştır.

Taşınmazlar ile ilgili yapılan araştırmada; taşınmazların konumu, binanın yıpranmışlık durumu, arsa büyüklüğü, imar durumu, arz ve talep dengesi ve mevcut ekonomik koşullar göz önünde bulundurulmuştur. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazlardan 36 nolu bağımsız bölümün birim m² değeri ve kira birim m² değeri takdir edilmiş olup diğer bağımsız bölümler emsal yöntemi kullanılırken bu bağımsız bölümle karşılaştırılarak değerlendirilmiştir.

45 no'lu parselin imar durumuna göre; 46 no'lu parselle tevhit şartı bulunması sebebiyle değerlendirme kapsamında bu parsel için ayrıca değer takdiri yapılmamıştır.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile elde edilen değerleri EK' deki listede belirtilmiştir. Bu yöntem ile 216 adet bağımsız bölümün toplam değeri 1.002.580.000.-TL olarak takdir edilmiştir.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Bölgede benzer özellikte ve yapılaşma şartlarında satılık ve/veya kiralık arsa emsali bulunmamış olması ve parsel üzerindeki yapının inşasının tamamlanmış, iskanlı ve kat mülkiyetli olduğundan bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir. Bu çalışmada bölgeden elde edilen veriler doğrultusunda aşağıdaki tabloda görüldüğü üzere kapitalizasyon oranının taşınmazların özelliklerine değiştiği görülmüştür.

6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Yukarıda belirtilen emsaller incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının %4,00-%6,35 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada kapitalizasyon oranı olarak %5,50 kullanılmıştır.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 5	270	55.000	660.000	16.500.000	4,00%
Emsal 10	80	45.000	540.000	8.500.000	6,35%
Emsal 11	90	50.000	600.000	9.750.000	6,15%

6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Bölgede yapılan incelemeler ve elde edilen verilere istinaden değerlendirme konusu 216 adet bağımsız bölüme ilişkin öngörülen aylık toplam net kira gelirinin 4.177.700.-TL/ay olabileceği kanaatine varılmıştır. Buna göre taşınmazın yıllık net geliri 50.132.400.-TL olarak hesaplanmaktadır.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi ile elde edilen değerleri EK deki listede belirtilmiştir.

Doğrudan kapitalizasyon yöntemine göre taşınmazların toplam değeri olarak 911.493.000.-TL takdir edilmiştir.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin en etkin ve verimli kullanımının mevcut projesindeki niteliklerine göre kullanım olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

216 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (-TL)	1.002.580.000 TL
--	-------------------------

■ Doğrudan Kapitalizasyon yaklaşımına göre;

216 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ (-TL)	911.493.000 TL
--	-----------------------

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

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

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Taşınmazın değer takdirinde iki farklı yöntem kullanılmış olup, iki değer yakın olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak emsal karşılaştırma yönteminin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için pazar yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı değerlendirme kapsamına alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu değerler içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir.

6.5.3 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre yasal gereklilerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Yapılan incelemeler ve araştırmalar sonucunda ulaşılan kiralık emsaller dikkate alınarak değerlemeye konu 216 adet bağımsız bölüm için münferit kira bedeli takdir edilmiştir. Bölgede yapılan incelemelerde konum ve niteliğine göre kira değerlerinin farklılık gösterdiği görülmüştür.

	Toplam Brüt Alanı	Toplam Aylık Kira Değeri	Toplam Yıllık Kira Değeri
TOPLAM (TL)	26.695,59	4.177.700	50.132.400

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine

6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetlidir.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının

6.5.8 - Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetli ve tüm hisseleri Şirkete ait olduğundan bu kapsam dışındadır.

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazların Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede; 2937 ada 45 parselin 46 parsel ile tevhid edilmeden yapılaşamayacağı bilgisi edinilmiştir. Bu nedenle 45 parselde ayrıca değer takdir edilmiştir. Ancak 45 parselin 46 parsel üzerinde yer alan kat mülkiyetli binanın tamamlayıcısı niteliğinde olması nedeniyle "arsa/arazi" olarak portföyde bulunmasında sakınca olmadığı kanaati oluşmuştur.

Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında 2937 ada 46 parsel üzerindeki kat mülkiyeti tesis edilmiş ve mülkiyeti Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait olan 216 adet bağımsız bölümün de "bina" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Tebliğin 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır. Taşınmaza dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmaz üzerinde portföyde bulunmasını olumsuz etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazların

30.12.2025 tarihli toplam değeri için ;

1.002.580.000 .-TL

(Bir Milyar İki Milyon Beş Yüz Seksen Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

1.203.096.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Çiğdem HATACIKOĞLU

Lisans No: 411409

Değerleme Uzmanı



Gizem GEREGÜL EVLEK

Lisans No: 409558

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- * Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.