

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ KADIKÖY İLÇESİ BAĞDAT
CADDESİ'NDE YER ALAN
3 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM (2 ADET DÜKKAN VE
1 ADET MAĞAZA)**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	1.12.2025
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	2.12.2025
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	30.12.2025
RAPOR TARİHİ	31.12.2025
RAPOR NO	AKSGY-2510037
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	KADIKÖY İLÇESİ ERENKÖY MAHALLESİ BAĞDAT CADDESİ'NDE YER ALAN 3 ADET İŞ YERİNİN (2 ADET DÜKKAN VE 1 ADET MAĞAZA)
DEĞERLEME ADRESİ	CADDEBOSTAN MAHALLESİ, BAĞDAT CADDESİ, NO:319-321, KADIKÖY,İSTANBUL (378 ADA 25 PARSEL)
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Çiğdem HATACIKOĞLU - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 411409) Buket BOZACI - Değerleme Uzman Yardımcısı (Lisans No: 926667) Ahmet İPEK - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 411627) Berrin KURTULUŞ SEVER- Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)
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

Ekler

- 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 Analizi
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1 -** Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2 -** Tapu Kaydı (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3 -** Tapu Senedi (kopya)
- Ek 4 -** İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 5 -** Yapı Ruhsatları - İskanları(kopya)
- Ek 6 -** Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (Kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerlendirme 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 değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına 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 İstanbul İli Kadıköy İlçesi Erenköy Mahallesi 378 ada 25 parselde yer alan 3 adet bağımsız bölümün 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

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Acıbadem Mah. Derin Sok. Akasya B Blok No:8b İç Kapı No:200 Üsküdar – İSTANBUL

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 İstanbul İli Kadıköy İlçesi Erenköy Mahallesi 378 ada 25 parselde yer alan 3 adet bağımsız bölümün değerleme tarihindeki Pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için AKSGY-2510037 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Çiğdem HATACIKOĞLU raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Ahmet İPEK kontrol eden değerleme uzmanı olarak ve Berrin KURTULUŞ SEVER onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak görev almıştır. Buket BOZACI raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından daha önce hazırlanmış rapor bilgileri aşağıda bulunmaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	AKSGY-2306016	AKSGY-2310059	AKSGY-2410106
Rapor Tarihi	7.07.2023	29.12.2023	6.01.2025
Rapor Konusu	2 ADET DÜKKAN VE 1 ADET MAĞAZA	2 ADET DÜKKAN VE 1 ADET MAĞAZA	2 ADET DÜKKAN VE 1 ADET MAĞAZA
Raporu Hazırlayanlar	Onur BÜYÜK - Gizem GEREĞÜL EVLEK - Eren KURT	Onur BÜYÜK - Ş. Seda YÜCEL KARAGÖZ - Eren KURT	Çiğdem HATACIKOĞLU - Buket BOZACI - Ş. Seda YÜCEL KARAGÖZ - Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç) (*)	1.020.550.000	1.460.170.000	2.113.800.000

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli : İSTANBUL
İlçesi : KADIKÖY
Bucağı :
Mahallesi : ERENKÖY
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No : 106
Ada No : 378
Parsel No : 25
Alanı (m²) : 2.687,23
Vasfı : Çatı Arası Olan 9 Katlı Betonarme İş Yeri Ve Arsası
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : Kat Mülkiyeti
Sahibi : Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)

İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Bağ. Böl. no	Arsapayı	Kat	Blok	Giriş	CiltNo	SayfaNo	Yevmiye Tarih	Yevmiye No	Nitelik
KADIKÖY	ERENKÖY	378	25	1	250 / 2650	ZEMİN	-	-	380	37586	22.09.2021	44067	1. Bodrum Katta Deposu Olan Dükkan
KADIKÖY	ERENKÖY	378	25	2	70 / 2650	ZEMİN	-	-	380	37587	22.09.2021	44067	1. Bodrum Katta Deposu Olan Dükkan
KADIKÖY	ERENKÖY	378	25	3	2330 / 2650	ZEMİN 1. NORMAL 2. NORMAL 3. NORMAL 4. NORMAL ÇATI KATI	-	-	380	37588	22.09.2021	44067	1. Bodrum Katta Deposu Olan Dükkan

2.2 - Takyidat Bilgileri

Müşteri tarafından iletilen 13.11.2025-11.12.2025 tarihli takbis belgelerine göre taşınmazların üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.

***Beyanlar Hanesinde:**

- Yönetim Planı : 14/09/2021 (22.09.2021 tarih, 44067 yevmiye)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (12.12.2013 tarih, 33978 yevmiye)
- (ruhsat tarihi 2016 olup riskli yapı şerhi parsel üzerindeki eski yapıya aittir.)

***Şerhler Hanesinde:**

- Tedaş lehine 99 yıllığına 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (17.05.2019 tarih, 18271 yevmiye)
- 389.299.920.-TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (BOYNER BÜYÜK MAĞAZACILIK ANONİM ŞİRKETİ LEHİNE 15 YILLIĞINA TOPLAM 389.299.920TL BEDELLE KİRA ŞERHİ VARDIR.) (13.06.2022 tarih, 31883 yevmiye) (3 nolu b.b.)
- 66000000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (THE VERTICAL GODA ÜRÜNLERİ VE TURİZM A.Ş. lehine 01/01/2023 tarih itibariyle 11 yıl süre ile toplam 66.000.000 TL bedelli kira şerhi vardır) Başlama Tarihi: 22/09/2023 44505 yevmiye (1 nolu b.b.)

***Eklenti Bilgileri:**

- 1 . Bodrum Katta Depo (Tip: Depo) (22.09.2021 tarih, 44067 yevmiye) (1 nolu b.b.)
- 2 . Bodrum Katta Depo (Tip: Depo) (22.09.2021 tarih, 44067 yevmiye) (2 nolu b.b.)
- 1 . Bodrum Katta Depo (Tip: Depo) (22.09.2021 tarih, 44067 yevmiye) (3 nolu b.b.)

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerh ve beyanların taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

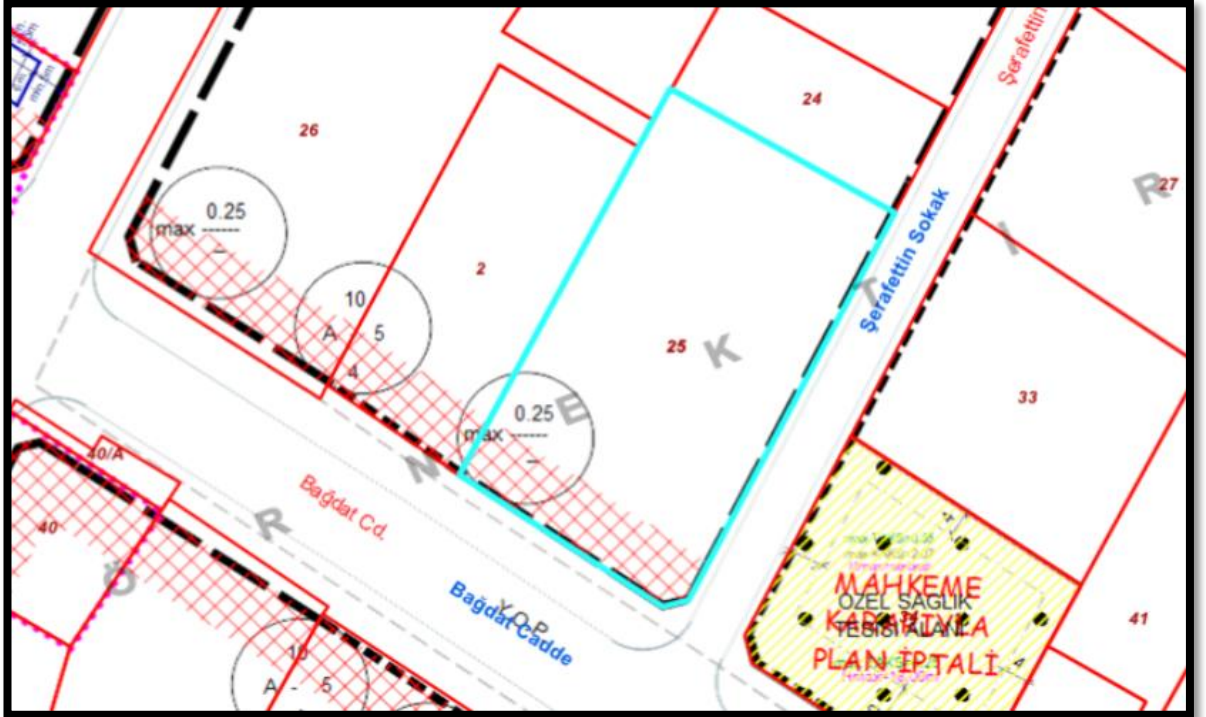
2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Konu taşınmazlar üzerinde son 3 yıl içerisinde herhangi bir mülkiyet değişimi yaşanmamıştır.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Kadıköy Belediyesi'nden alınan bilgiye göre değerlemeye konu 378 ada 25 parsel sayılı taşınmaz; (11.5.2006): (1/1000 Ölçekli) : Kadıköy Merkez E-5 (D100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı Ve Plan Notları İle Lejand Tadilleri, (21.2.2017) : (1/1000 Ölçekli) : 1/1000 Ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planında Donatı Alanları Dışında Yençok 15 Kat Sınırlamasına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Ve Lejandı Değişikliği, (20.2.2022) : (1/1000 Ölçekli) : 11.05.2006 Onaylı Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı Ve Değişikliklerine Yağmursuyu Ve Gri Su Toplama Tankına İlişkin Plan Notlarının İlavesi, (29.11.2021) : (1/1000 Ölçekli) : 11.05.2006 Onaylı 1/1000 Ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı Ve Değişikliklerinde Yükseklik Sınırlamasına İlişkin Plan Değişikliği, (16.3.2023) : (1/1000 Ölçekli) : Riskli Yapılara İlişkin 11.05.2006 Onaylı 1/1000 Ölçekli Kadıköy Merkez E-5(D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı Ve Değişikliklerine Ait (20.05.2024) 16.03.2023 Onaylı Plan Notu Değişikliğine Yönelik İtiraz Değerlendirme Planında; Hmax; 18 m 5 kat max TAKS; 0.25 ayırık nizam yapılaşma koşulunda, "Ticaret + Konut" alanında kalmaktadır.



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

Son üç yıllık dönemde imar planında bir değişiklik olmamıştır. Ancak plan notlarında ilaveler yapılmıştır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazın dosya incelemesi Kadıköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılmıştır.

*31.03.2016 tarih 000284-16 sayılı ilk yeni yapı ruhsatı,

*19.01.2018 tarih 00099-17 sayılı tadilat yapı ruhsatı,

*14.12.2020 tarih 000265-2 sayılı tadilat yapı ruhsatı,

*06.08.2021 tarih 2021/139 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

-Kadıköy Belediyesi'nde işlem dosyası dijital ortamda incelenmiş olup, 06.08.2021 tarihli Yapı kullanma izin belgesi tarihinden sonra düzenlenmiş herhangi bir olumsuz evraka (yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb.) rastlanmamıştır.

*21.08.2020 tarih 2020/697587 proje nolu onaylı mimari projesi Kadıköy Belediyesi'nde dijital ortamda incelenmiştir.

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. Mevzuat kapsamında ruhsat almasını gerektirecek bir değişikliğe rastlanmamıştır. Kadıköy Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde dosyası incelenmiş olup, 06.08.2021 tarih 2021/139 sayılı yapı kullanma izin begesi mevcut ve projeye ilişkin tüm yasal izinleri alınmış, inşası tamamlanmış olan projenin kat mülkiyeti kurulmuş ve tapu kütüğüne cins tashihleri yapılmıştır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

İlkem Yapı Denetim Ltd. Şti. - Yenisahra Mahallesi, Fatih Caddesi, Eksen Sağlıklı Yaşam Merkezi, Blok no: 96, Ataşehir / İstanbul

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 değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

18.02.2021 tarihli Y23408C6A4B7 sayılı B sınıfı enerji kimlik belgesi mevcuttur.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 378 ada 25 nolu parselde yer alan toplam 2.687,23 m² alanlı Çatı Arası Olan 9 Katlı Betonarme İş Yeri ve Arsası niteliğindeki ana taşınmaz üzerinde yer alan 3 adet bağımsız bölümdür.

1 nolu bağımsız bölüm 1. bodrum katında deposu olan zemin katında konumlu olan dükkan niteliklidir.

2 nolu bağımsız bölüm zemin katında konumlu olan dükkan niteliklidir.

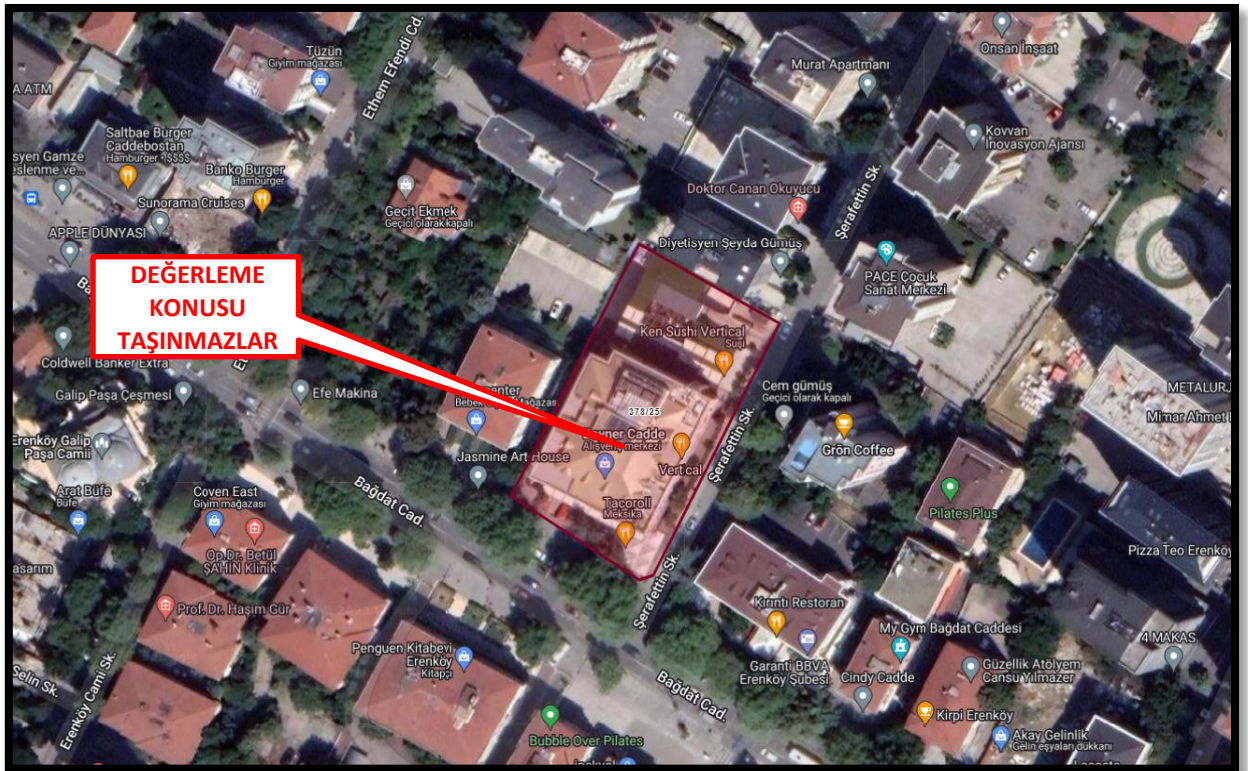
3 nolu bağımsız bölüm 1. bodrum katında deposu olan zemin kat+1+2+3+4 n.k+ç.a oluşan mağaza niteliklidir.

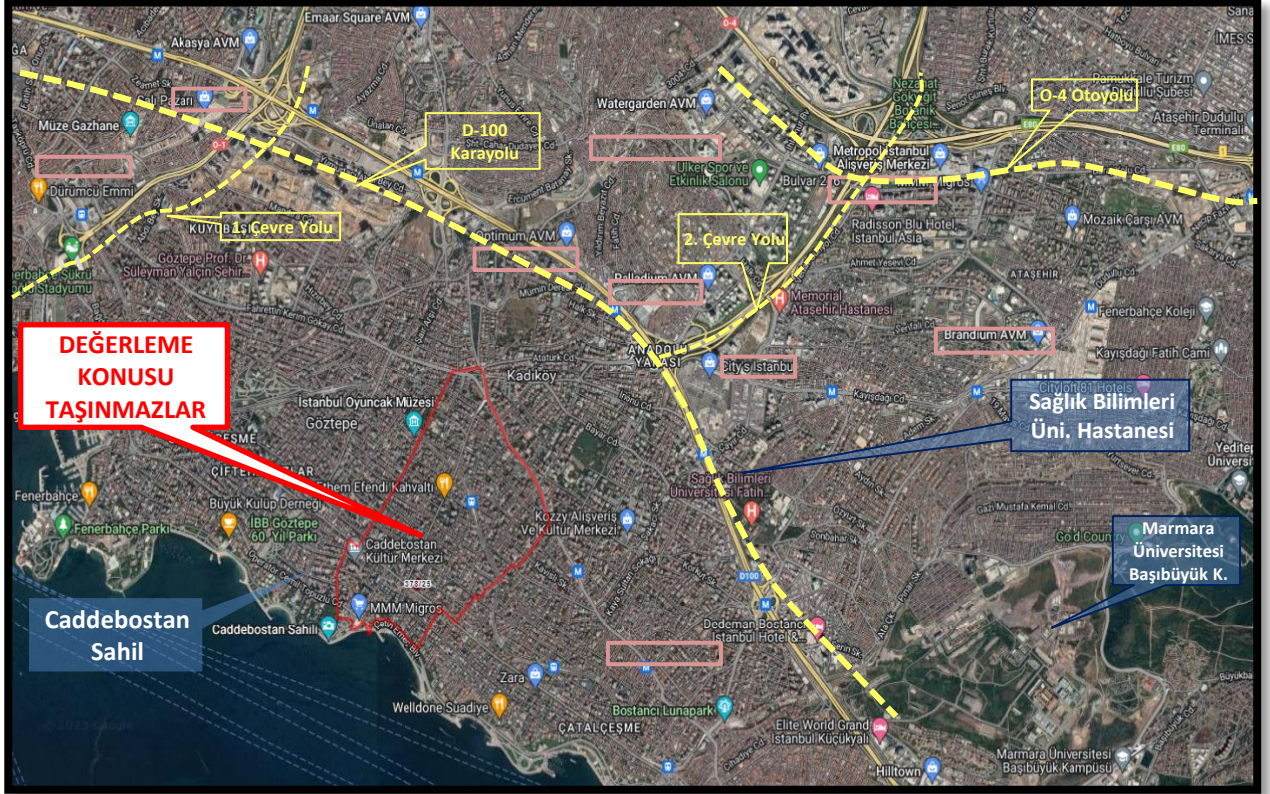
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; Kadıköy İlçesi' nde Caddebostan Mahallesi Bağdat Caddesi No: 319-321 posta adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; Bağdat Caddesi'nin Şerafettin Sokak ile kesiştiği noktada mahallen çok katlı mağaza olarak kullanılan köşe parseldir. Taşınmazların yakın çevresinde; Göztepe Parkı, Mehmet Sait Aydoslu Ortaokulu, Kâzım Karabekir Paşa Müzesi, Suadiye Plajı, Marmara Yelken Kulübü gibi sosyal donatı alanları ve Bağdat Caddesi, Çetin Emeç Bulvarı, Şemsettin Günaltay Caddesi, Suadiye ve Erenköy Marmaray Durakları gibi ulaşım elemanları bulunmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde üst-orta ve üst gelir grupları tarafından zemin katları dükkan; normal katları ofis ve mesken olarak kullanılan, ayrık nizamda inşa edilmiş az ve çok katlı binalar bulunmaktadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlara Kadıköy bölgesinden D-100 karayolu istikametinden ilerlerken Uzunçayır kavşağından sonra Bağdat Caddesi ile ulaşım sağlanmaktadır. Bölgeye özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile rahat bir şekilde ulaşım sağlanabilmektedir. Erenköy Marmaray İstasyonu durağına yaklaşık 800 m. mesafededir.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu bağımsız bölüm Kadıköy ilçesinde Caddebostan Mahallesi'nde 378 ada 25 parsel 2.687,23 m² yüzölçümlü, betonarme yapıda olan düz arazi üzerinde konumlanmaktadır. Parsel üzerinde 3 adet bağımsız bölümden oluşan mevcutta mağaza / dükkan olarak kullanılan bina konumlanmaktadır. Söz konusu parsel Bağdat Caddesi'ne yaklaşık 37 m, Şerafettin Sokağına yaklaşık 67 m cephelidir. Parsel üzerinde 4 bodrum, zemin, 4 normal kat ve çatı kattan meydana gelen çok katlı mağaza binası bulunmaktadır. Çatı kat üzerinde makine dairesi katı mevcuttur. Bina girişi Bağdat Caddesi cephesinden sağlanmakta olup cephe doğrultusunda sensörlü açık kapı bulunmaktadır.

Binanın Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	B.A.K.
Yapı Nizamı	:	Ayrık
Yapı Sınıfı	:	IV-B
Kullanım Amacı	:	Dükkan - Mağaza
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Merkezi
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	Mevcut
Hidrofor	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut (4 adet)
Jeneratör	:	Mevcut
Intercom Tesis	:	Mevcut
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Çatı Tipi	:	Teras
Dış Cephe	:	Yalıtımlı dış cephe kaplaması
Park Yeri	:	Kapalı
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	Kısmi deniz manzarası
Cephesi	:	G-D-B-K
Deprem Bölgesi	:	1.Derece ☒ 2.Derece ☐ 3.Derece ☐ 4.Derece ☐ 5.Derece ☐

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz 378 ada 25 parsel üzerinde 4 bodrum, zemin, 4 normal kat ve çatı kattan oluşmaktadır. İncelenen mimari projesine göre,

4. bodrum katında; sığınak, otopark, elektrik odası ve jeneratör odası bölümleri bulunmakta olup, kullanım alanı 1.810,60 m²,

3. bodrum katında; otopark bölümleri bulunmakta olup, kullanım alanı 1.810,60 m²,

2. bodrum katında; otopark ve depoları bölümleri bulunmakta olup, kullanım alanı 1.810,60 m²,

1. bodrum katında; depolar ve bisiklet motosiklet park alanı bölümleri bulunmakta olup, kullanım alanı 1.810,60 m²,

Zemin katında; 2 adet dükkân, 1 adet mağaza ve mağazaya ait cafe bölümleri bulunmakta olup, kullanım alanı 816,45 m²,

Normal katlarında 3 no'lu mağazaya ait satış alanları, kabinler, depo ve WC bölümleri bulunmaktadır. Normal katların her birinin kullanım alanı 999 m² dir.

Çatı katında 3 bağımsız bölüm nolu mağazaya ait ürün iade, depo, muhasebe, WC, personel odaları, toplantı odası, yemekhane, oda, terzi ve teras alanları bulunmaktadır. Çatı katının kullanım 767,53 m² dir. Merdiven kulesinin kullanım alanı 98,30 m² dir.

Yapının toplam kullanım alanı 12.920,68 m² dir.

Mahallen yapılan incelemelerde halihazırda; 4., 3. ve 2. bodrum katlarda otopark,

1. Bodrum katta 3 nolu mağazaya ait işyeri hacimleri, depo, zemin katta 3 nolu mağazaya ait işyeri hacimleri, Bağdat Caddesi cephesinde 1 adet kafe, binanın arka ve yan cephesinde food hall konseptine uygun yeme içme mekanları bulunmaktadır. Food hall girişi Şerafettin Sokak cephesinden sağlanmaktadır. Ayrıca Bağdat Caddesi cephesinde verandalı giriş bulunmaktadır. Normal katlar 3 nolu bağımsız bölüme ait mağaza hacimleri olarak kullanılmakta olup çatı katta mağazaya ait ofisler, revir, personel odası, terzi, yönetim odaları, yemekhane ve teras bölümleri bulunmaktadır. Normal katlarda mağaza alanlarının arkasında depo alanları mevcuttur. Mağaza hacimlerinde kabinler ve WC ler bulunmaktadır. İç mekânlar mağaza kullanımına uygun şekilde bölümlendirilmiş ve düzenlenmiştir.

Yerinde yapılan tespitlerde taşınmazların iç mekanı kiracıların kullanacağı şekilde dekore edilmiş olup, mağaza bölümlerinden genel olarak zeminler mermer, epoksi ve parke şeklinde dekore edilmiştir. Duvarlar plastik boyalı, tavanlar ise tavan boyalıdır. Mağaza bölümün içerisinde elektronik yürüyen merdiven sistemi bulunmaktadır. Binada 4 adet asansör bulunmaktadır. Su kuyusu, jeneratör bulunmaktadır.

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun

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 ili

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.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

4.1.2 - Kadıköy İlçesi

Kadıköy İstanbul'un Anadolu Yakası'nda bulunan bir ilçesidir. İstanbul'un Anadolu Yakası'nda yer alan ilçelerinden birisidir. Kocaeli Yarımadası'nın güneybatı kesiminde bulunan Kadıköy, batı ve güneyde Marmara Denizi, kuzeybatıda Üsküdar, kuzeydoğuda Ataşehir ve doğuda Maltepe ilçeleriyle çevrilidir.

Kadıköy'de 99 anaokulu, 48 ilkokul, 45 ortaokul, 67 lise, 5 halk eğitim merkezi ve 23 özel eğitim ve rehabilitasyon merkezi bulunur. Yükseköğrenim kurumları olarak Marmara Üniversitesi, Doğu Üniversitesi ve Okan Üniversitesi sayılabilir. İlçe sınırları içinde 3'ü devlet, 9'u özel olmak üzere toplam 12 hastane vardır.

Kadıköy'deki sinema ve tiyatroların bir kısmı, 1992 yılında yaya yolu haline getirilen Bahariye Caddesi'ndedir. Süreyya Operası, Reks Sineması, Barış Manço Kültür Merkezi, Caddebostan Kültür Merkezi, Haldun Taner Sahnesi, Halis Kurtça Kültür Merkezi, Müjdat Gezen Sanat Merkezi, Çağdaş Sahne, Enver Demirkan Tiyatrosu, Bostancı Gösteri Merkezi başlıca gösteri ve performans alanlarından bazılarıdır. 1970'lere kadar ayakta duran Opera Sinema ve tiyatro salonu, günümüzde pasaj halindedir. İlçede 20'ye yakın sinema salonu vardır. 2005'te Sunay Akın tarafından kurulan İstanbul Oyuncak Müzesi ise Göztepe'dedir.

Kadıköy'ün sembollerinden biri sayılan Kadıköy Boğa Heykeli ilçeye 1969 yılında taşınmış, şu anda bulunduğu Altıyol'a ise 1990'larda nakledilmiştir.

İlçedeki en büyük spor kulübü, 1907'de kurulan Fenerbahçe SK'dir. Fenerbahçe dışında ilçede; futbol, basketbol, yüzme, yelken, kürek, motor sporları, aikido, atıcılık, bilardo, briç, jimnastik, karate, su topu, tekvando ve binicilik dallarında faaliyet gösteren 100'ün üzerinde spor kulübü ve derneği vardır.

İlçedeki spor tesisleri arasında en ünlü olanı, Fenerbahçe Şükrü Saracoğlu Stadyumu'dur. İstanbul'da, futbol sahası olarak inşa edilen ilk nizami stadyum olan Fenerbahçe Stadyumu, Kurbağalıdere'nin Kalamış Koyu'na döküldüğü yerin hemen doğu yakasındaki alan üzerinde kuruludur. Fenerbahçe'nin maçlarını oynadığı 50.509 seyirci kapasiteli stadyum. Türkiye'nin en büyük 4. stadyumudur.

Kadıköy İlçesi'nde egemen ekonomik etkinlik ticarettir. Kadıköy çarşısı, Altıyol ile Bahariye Caddesi ve Bağdat Caddesi çevrelerinde yoğunlaşır. Bağdat Caddesi üzerinde çok sayıda ünlü markanın şubesi vardır.

Ayrıca bazı aramalarda bulunan hayvancılık ile ilgili araçlar balıkçılık aletleri halkın eski zamanlarda hayvancılık ve balıkçılık ile uğraştığını gösterir. Tarım ile ilgili hiçbir kalıntının olmaması da tarımın yaygın olmadığına bir göstergedir.

Kadıköy ilçesi ülke ve kent ulaşımı açısından önemli bir konuma sahiptir. Anadolu'daki çeşitli merkezleri İstanbul'a ve kent içindeki çeşitli semtleri de birbirine bağlayan bazı ana ulaşım yolları Kadıköy İlçesi'nden geçer. Bunlardan en önemlisi eskiden Ankara Asfaltı ve E-5 adlarıyla anılan D-100 Karayolu'dur. Bu kara yolu Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne giden O-2 Otoyolu'yla Kozyatağı'nda, 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'ne giden O-1 Otoyolu'yla Uzunçayır'da kesişir. Anadolu'nun çeşitli merkezlerini İstanbul'a bağlayan demiryolu hattının ilk istasyonu Haydarpaşa Garı'dır. Haydarpaşa'daki gar binası ve öteki demiryolu tesisleri Kadıköy ilçesi sınırları içindedir. Bu istasyon aynı zamanda kentin Anadolu yakasında Gebze'ye kadar gerçekleştirilen banliyö ulaşımı açısından önem taşımıştır. Günümüzde ilçede banliyö taşımacılığı Marmaray ile gerçekleştirilmekte olup Ayrılık Çeşmesi-Bostancı arasındaki istasyonlar (Ayrılık Çeşmesi ve Bostancı istasyonları dahil) Kadıköy ilçesi sınırları içindedir. Kadıköy ilçesinde yaşayanların önemli bir bölümü şehir hatları vapurlarını kullanırlar. İlçedeki vapur iskeleleri Haydarpaşa, Kadıköy ve Bostancı'dadır. Ayrıca Kadıköy ve Bostancı'daki deniz otobüsü iskelelerinden İstanbul'un çeşitli kıyı semtlerine düzenli seferler yapılmaktadır. Kalamış Koyu'nda da büyük bir yat limanı vardır. 1934-1966 yılları arasında, Kadıköy-Moda, Kadıköy-Fenerbahçe ve Kadıköy-Bostancı tramvay hatları hizmet vermiştir. 2003 yılında Kadıköy-Moda hattı nostaljik tramvay adıyla yeniden hizmete girmiştir.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

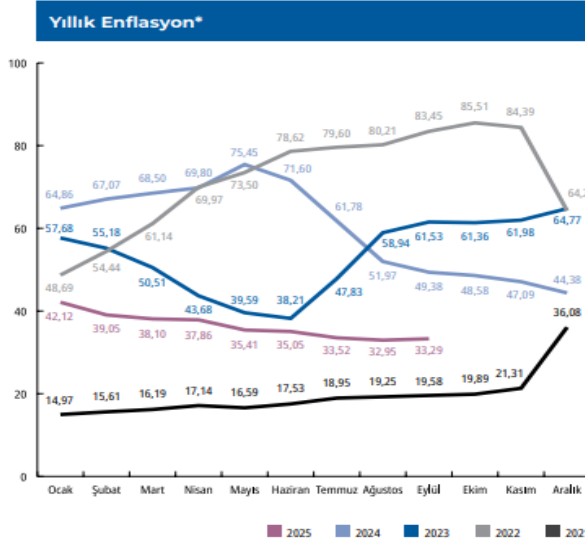
Dünya ekonomisinde hareketlilikte 2025 yılının üçüncü çeyreğinde sınırlı bir toparlanma görülürken, ülkeler bazında ayrışma sürüyor. Ülkeler arasında imzalanan ticaret anlaşmaları ve ABD'nin Ağustos ayı itibarıyla uygulamaya koyduğu yeni tarife oranları ile küresel ticaret politikalarındaki belirsizlikler 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)

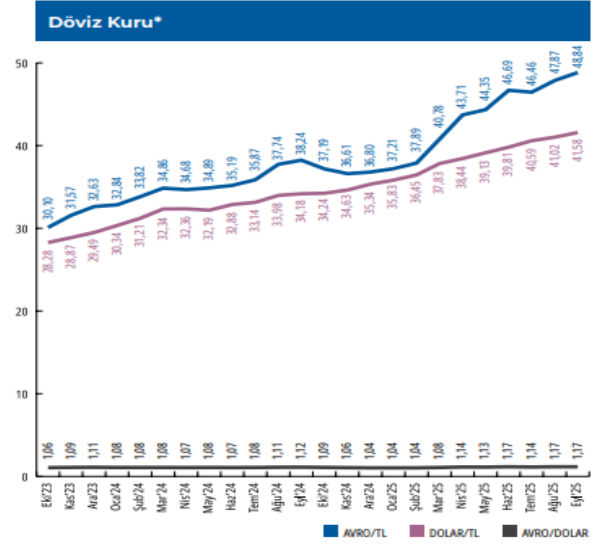
Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla						
	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	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



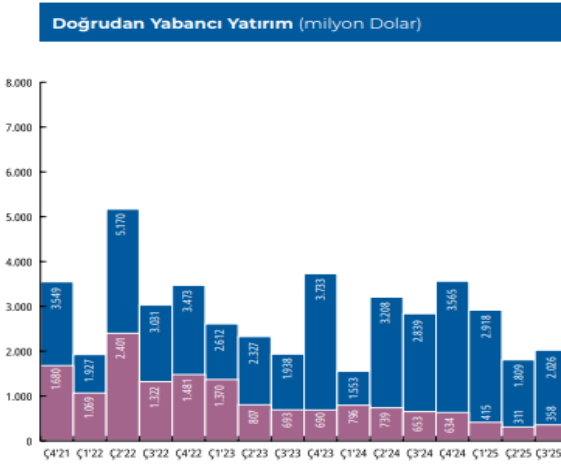
Kaynak: TÜİK

*Bir önceki aya göre değişim



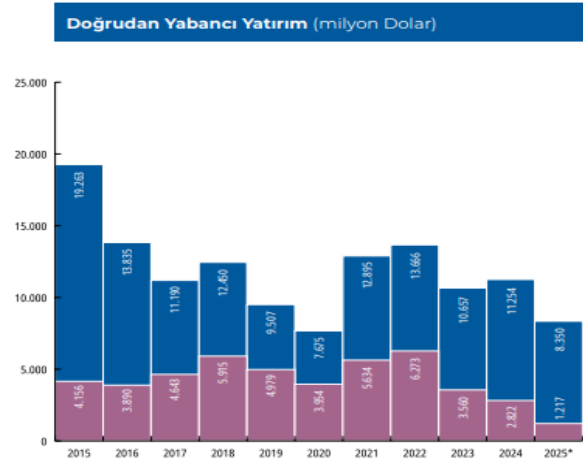
Kaynak: TCMB

*İlgili ayın son günü itibarıyla



Kaynak: TC Ticaret Bakanlığı

*2025 yılı Temmuz ayı toplamıdır.



Kaynak: Sanayi Bakanlığı

*Ocak

(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 değişimlerle 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 gözükmektedir. 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 momentumla sahiptir. Türk vatandaşlarının yurtdışında taşınmaz almalarında; 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.

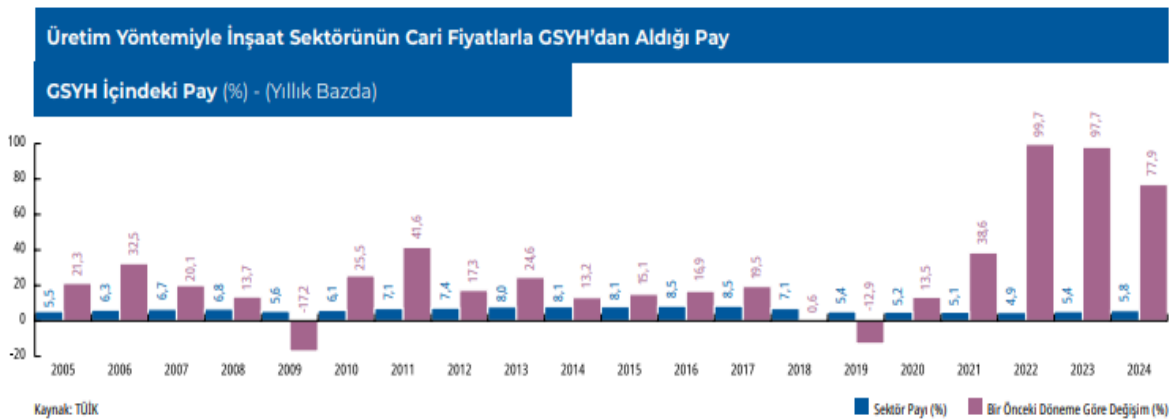
Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda 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.

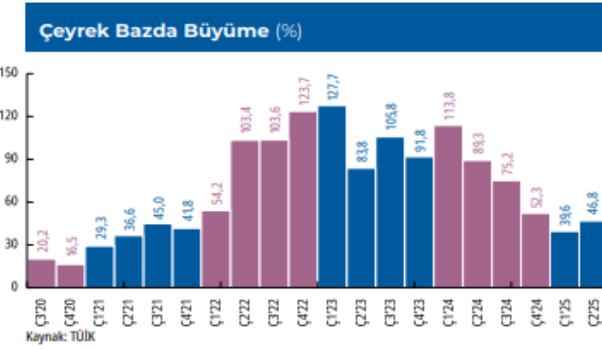
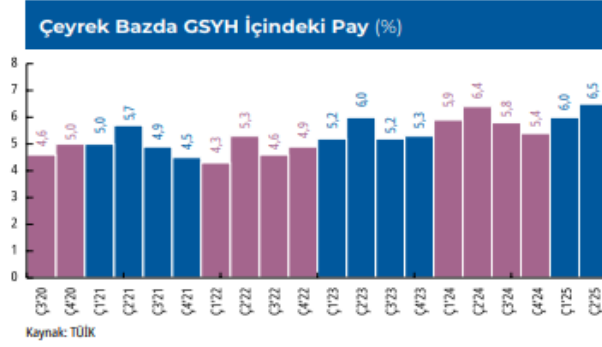
2025 yılı ağustos ayında bir önceki aya göre %2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %31,4 oranında artmış, reel olarak ise %1,2 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde 2025 yılı ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, 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.

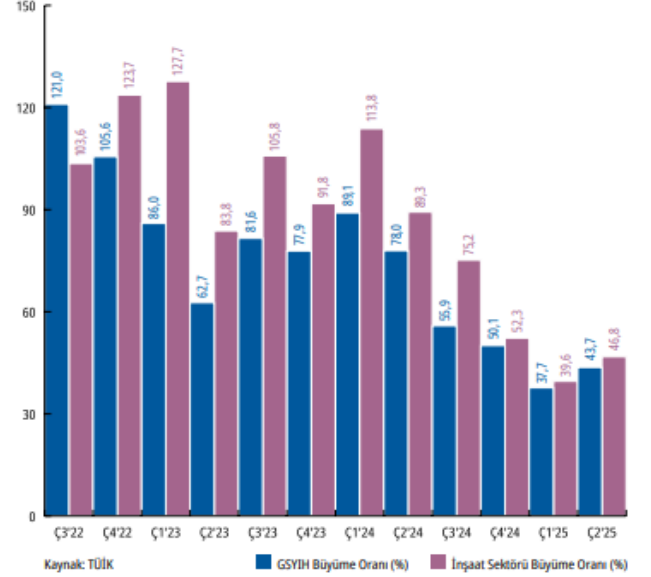
Gayrimenkul sektörü ve ekonominin başka önemli bir göstergesi de yapım ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından ağustos ayında açıklanan (II. Çeyrek: 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 ölçümün %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)





İnşaat Sektörü - Milli Gelir Büyüme Rakamları Karşılaştırması (%)*



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

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.

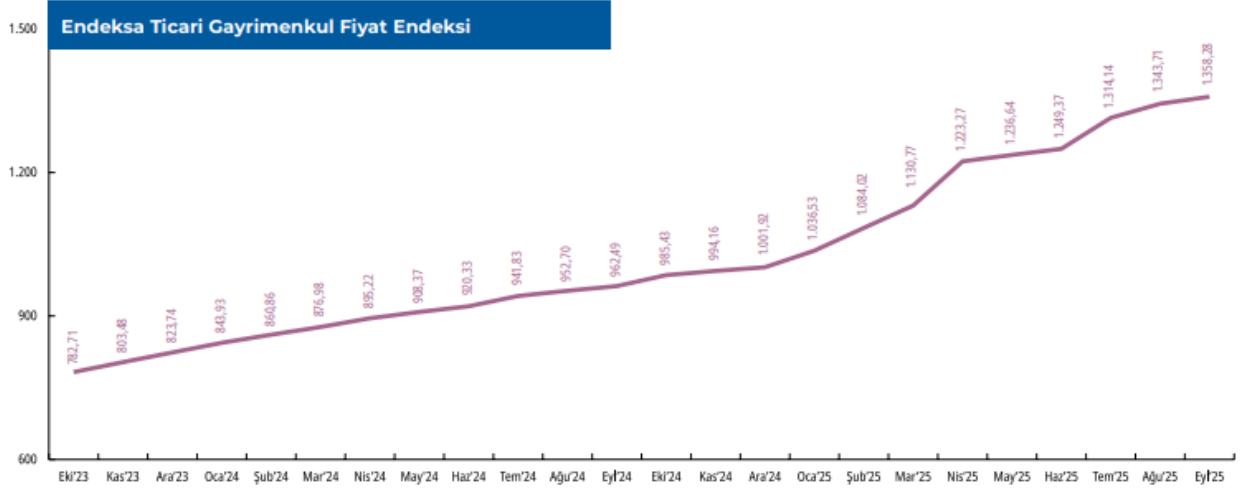
Türkiye'de ise enflasyon Ağustos'ta %32,95'ten Eylül'de %33,29'a yükselerek düşüş temposunun yavaşladığını gösterdi. Merkez Bankası, fiyat istikrarını desteklemek amacıyla politika faizini yüksek seviyede tutmayı sürdürdü. Bu dönemde tüketim tarafında kısmi bir durgunluk, yatırım kararlarında ise temkinli bir yaklaşım öne çıktı. Genel olarak üçüncü çeyrek, fiyat baskılarının sürdüğü ancak ekonominin kontrollü biçimde dengelenmeye çalıştığı 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 4B Plaza'yı satın alması yer almaktadır.

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.	İ. 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.	İ. 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 m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /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 m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /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-Tesviköy bölgelerini kapsamaktadır.

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

***Küçükyalı- 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; Kadıköy Belediyesi ve yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Merkezi, ulaşılabilirliği yüksek konumda yer almaktadır.
- * Bağdat Caddesi üzerinde yaya yoğunluğunun yüksek olduğu konumdadır.
- * Tercih edilen bölgede yer almaktadır.
- * Kapalı otopark alanı bulunmaktadır.
- * Cadde cephesi geniştir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Niteliği ve alanı ile kısıtlı alıcı kitlesine hitap etmektedir.

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 itibari 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, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri 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.

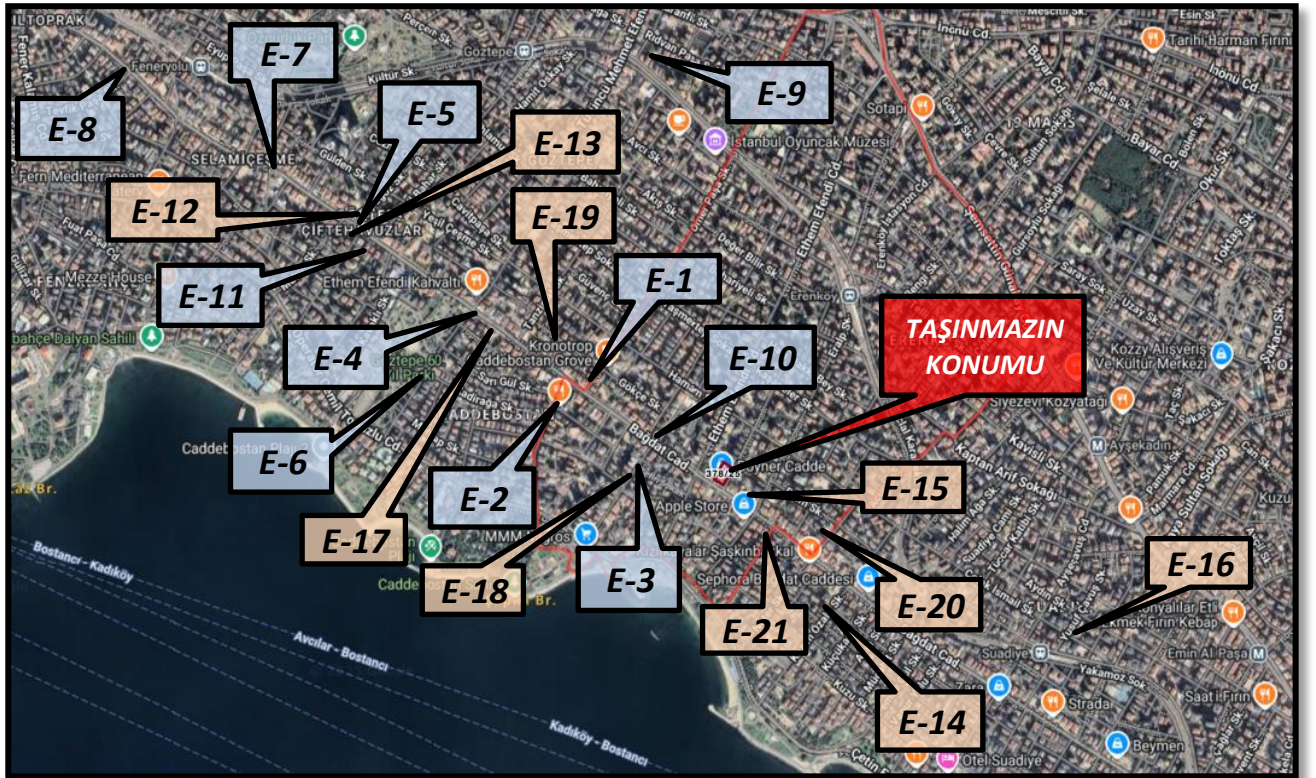
6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;
Pazar Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı) yönteminden yararlanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Dükkan - Ofis Emsalleri

Emsal Krokisi



1 MUTLUOL PROJE GAYRİMENKUL

Tel 0 (532) 426 25 34

Taşınmaza yakın konumda 95 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen yeni inşa edilmiş binanın zemin katında bulunan Bağdat Caddesi ile bağlantılı Ömer Paşa Sokak üzerinde 35 m² düz giriş, 15 m² depo ve 45 m² ön kullanım alanlı, depolu dükkan 65.000.000.-TL bedelle satılıktır. Aylık kira getirisinde yaklaşık 350.000.-TL + KDV civarında olabileceği görüşü alınmıştır.

SATILIK	95 .-M ²	65.000.000 .-TL	684.211 .-TL/M ²
KİRALIK	95 .-M ²	350.000 .-TL	3.684 .-TL/M ²

2 ÇEVİK EMLAK CADDE

Tel 0 (530) 118 01 48

Taşımaza yakın konumda 70 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 30+ yıllık binanın zemin katında bulunan cadde cepheli 35 m² giriş ve 35 m² depo alanlı, depolu dükkan 24.250.000.-TL bedelle satılıktır. Aylık kira getirisinde yaklaşık 90.000.-TL civarında olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	70 .-M ²	24.250.000 .-TL	346.429 .-TL/M ²
KİRALIK	70 .-M ²	90.000 .-TL	1.286 .-TL/M ²

3 IC PARTNERS GAYRİMENKUL

Tel 0 (532) 404 07 90

Taşımaza yakın konumda 210 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 5-10 yıllık binanın zemin katında bulunan Bağdat Caddesi ile bağlantılı Caddebostan İskele Sokak üzerinde 150 m² düz giriş, 35 m² depo ve 25 m² ön kullanım alanlı, depolu dükkan 88.800.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	210 .-M ²	88.800.000 .-TL	422.857 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

4 D&C EMLAK DANIŞMANLIĞI

Tel 0 (537) 959 66 64

Taşımaza yakın konumda 140 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 4 yıllık binanın zemin katında bulunan cadde cepheli dükkan 120.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	140 .-M ²	120.000.000 .-TL	857.143 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------------	-----------------------------

5 IŞIK GAYRİMENKUL

Tel 0 (536) 772 96 58

Taşımaza yakın konumda 85 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 30+ yıllık binanın zemin katında bulunan cadde cepheli 25 m² giriş ve 20 m² ön kullanım alanlı dükkan 33.400.000.-TL bedelle satılıktır. Aylık kira getirisinde yaklaşık 250.000.-TL civarında olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	45 .-M ²	33.400.000 .-TL	742.222 .-TL/M ²
KİRALIK	45 .-M ²	250.000 .-TL	5.556 .-TL/M ²

6 MEGA GAYRİMENKUL

Tel 0 (533) 478 77 88

Taşımaza yakın konumda 123 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 5-10 yıllık binanın zemin katında bulunan Göztepe Parkının karşısında Hulusi Behçet Caddesi üzerinde 88 m² giriş ve 35 m² asma kat kullanım alanlı asma katlı dükkan 50.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	123 .-M ²	50.000.000 .-TL	406.504 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

7 MILLENIUM GRUP GAYRİMENKUL

Tel 0 (539) 663 08 68

Taşımaza yakın konumda 335 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 5-10 yıllık binanın zemin katında bulunan dükkan 110.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	165 .-M ²	100.000.000 .-TL	606.061 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------------	-----------------------------

8 REMAX CADDE

Tel 0 (532) 467 38 07

Taşımaza yakın konumda Bağdat Caddesi üzerinde 1. katta yer alan yeni inşa edilmiş binada 142 m² olarak pazarlanan ofis 47.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	142 .-M ²	47.000.000 .-TL	330.986 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

9 EFT GAYRİMENKUL

Tel 0 (530) 834 69 21

Taşımaza yakın konumda Dr. Rifat Paşa Sokak üzerinde 5. katta yer alan 4 yıllık binada 232 m² olarak pazarlanan birleştirilmiş 3 adet ofis 52.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	232 .-M ²	52.000.000 .-TL	224.138 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

10 CENTURY21 PERFECT

Tel 0 (532) 606 20 91

Taşımaza yakın konumda Bağdat Caddesi üzerinde 4. katta yer alan 4 yıllık binada 102 m² olarak pazarlanan ofis 29.750.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	102 .-M ²	29.750.000 .-TL	291.667 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

11 OYA URAZ EMLAK

Tel 0 (532) 415 68 36

Taşımaza yakın konumda Bağdat Caddesi üzerinde 3. katta yer alan 5-10 yıllık binada 100 m² olarak pazarlanan ofis için 22.500.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	100 .-M ²	22.500.000 .-TL	225.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

12 SAHİBİNDEN

Tel 0 (555) 600 90 27

Taşımaza yakın konumda Bağdat Caddesi üzerinde 2. katta yer alan 26-30 yıllık binada 180 m² olarak pazarlanan ofis için 270.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	180 .-M ²	270.000 .-TL	1.500 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

13 REMAX MUTLU

Tel 0 (553) 101 14 05

Taşımaza yakın konumda Bağdat Caddesi üzerinde 1. katta yer alan yeni inşa edilmiş binada 142 m² olarak pazarlanan ofis için 180.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	142 .-M ²	180.000 .-TL	1.268 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

14 MULTİ GAYRİMENKUL

Tel 0 (537) 489 04 08

Taşımaza yakın konumda Bağdat Caddesi ile bağlantılı Kazım Özalp Sokak üzerinde giriş katta yer alan 5-10 yıllık binada 85 m² olarak pazarlanan ofis için 110.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	85 .-M ²	110.000 .-TL	1.294 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

15 PARTNERS GAYRİMENKUL 2

Tel 0 (539) 629 64 69

Taşımaza yakın konumda Bağdat Caddesi üzerinde 4. katta yer alan yeni inşa edilmiş binada 180 m² olarak pazarlanan ofis için 495.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	180 .-M ²	495.000 .-TL	2.750 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

16 BATUR PROJE GAYRİMENKUL

Tel 0 (532) 283 86 37

Taşımaza yakın konumda Bağdat Caddesine yakın Yusuf Çavuş Sokak üzerinde zemin katta yer alan yeni inşa edilmiş binada 145 m² olarak pazarlanan dükkan için 245.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	145 .-M ²	245.000 .-TL	1.690 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

17 REMAX MUTLU

Tel 0 (555) 425 83 83

Taşımaza yakın konumda 400 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 30+ yıllık binada cadde cepeli 350 m² giriş ve 50 m² depo alanlı, depolu dükkan 650.000.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	400 .-M ²	650.000 .-TL	1.625 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

18 IC PARTNERS GAYRİMENKUL

Tel 0 (532) 404 07 90

Taşımaza yakın konumda Bağdat Caddesi ile bağlantılı Caddebostan İskele Sokak üzerinde zemin katta yer alan 5-10 yıllık binada 210 m² olarak pazarlanan 150 m² giriş ve 35 m² depo alanlı dükkan için 450.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	210 .-M ²	450.000 .-TL	2.143 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

19 COLDWELL BANKER CADDE

Tel 0 (533) 519 10 25

Taşımaza yakın konumda Vardar Sokak üzerinde 95 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen yeni inşa edilmiş binada cadde cepheli 35 m² giriş, 15 m² depo ve 45 m² ön kullanım alanlı, depolu dükkan 350.000.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	95 .-M ²	350.000 .-TL	3.684 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

20 KW BOĞAZIÇI

Tel 0 (532) 617 50 60

Taşımaza yakın konumda Bağdat Caddesi ile bağlantılı Noter Sokak üzerinde 200 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen yeni inşa edilmiş binada 100 m² giriş, 45 m² depo ve 55 m² ön kullanım alanlı, depolu dükkan 750.000.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	200 .-M ²	750.000 .-TL	3.750 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

21 ACARKENT GAYRİMENKUL

Tel 0 (533) 232 56 66

Taşımaza yakın konumda 160 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 26-30 yıllık binada cadde cepheli dükkan 250.000.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	160 .-M ²	250.000 .-TL	1.563 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi 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						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4	EMSAL-5
SATIŞ FİYATI		65.000.000	24.250.000	88.800.000	120.000.000	33.400.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	12.921,00	95	70	210	140	45
BİRİM M² DEĞERİ		684.211	346.429	422.857	857.143	742.222
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -40%	ÇOK KÜÇÜK -45%	ÇOK KÜÇÜK -40%	ÇOK KÜÇÜK -40%	ÇOK KÜÇÜK -45%
NİTELİĞİ	TİCARİ BİNA	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -15%	İYİ -15%	İYİ -15%	İYİ -15%	İYİ -15%
KAT		ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
CEPHE		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	ORTA KÖTÜ	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	5%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER		YENİ BİNA	30+	5-10 YILLIK	4 YILLIK	30+
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -5%	ÇOK KÖTÜ 25%	ORTA KÖTÜ 0%	ORTA KÖTÜ 0%	ÇOK KÖTÜ 25%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-15%	-20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-75%	-50%	-65%	-75%	-55%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	208.100	171.053	173.214	148.000	214.286	334.000

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - KİRALIK						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL-17	EMSAL-18	EMSAL-19	EMSAL-20	EMSAL-21
KİRA FİYATI		650.000	450.000	350.000	750.000	250.000
KİRA TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	12.921,00	400	210	95	200	160
BİRİM M ² DEĞERİ		1.625	2.143	3.684	3.750	1.563
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -30%	ÇOK KÜÇÜK -40%	ÇOK KÜÇÜK -40%	ÇOK KÜÇÜK -40%	ÇOK KÜÇÜK -40%
NİTELİĞİ	TİCARİ BİNA	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -15%	İYİ -15%	İYİ -15%	İYİ -15%	İYİ -15%
KAT		ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
CEPHE		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		5%	10%	10%	10%	0%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		26-30 YILLIK KÖTÜ 15%	BENZER 0%	BENZER 0%	YENİ BİNA ORTA İYİ -5%	26-30 YILLIK KÖTÜ 15%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-10%	-20%	-11%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-45%	-55%	-65%	-61%	-50%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	1.076	894	964	1.289	1.451	781

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin; 34.maddesi-(3) (Ek: RG-17/1/2017-29951) "Ortaklık portföyünde bulunan ve kiraya verilen alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari depo, ofis binası, şube gibi yapıların kira değerlerinin tespitinin bölüm bazında ayrı ayrı yaptırılması yerine yapının bütünü için tek bir değer takdir edilmesi şekliyle de yaptırılması mümkündür. Kiracının ortaklığın ilişkili tarafı olması halinde ise ilişkili tarafa kiraya verilen bölüme ilişkin kira değerinin tespitinin yaptırılması zorunludur. Anılan yapıların rayiç kira bedellerinin ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde tespit ettirilmiş olması halinde, takip eden yılda birinci fıkranın (g) bendi kapsamında yaptırılacak değer tespiti işlemine kadar kiracı değişikliği ya da kira sözleşmesinin yenilenmesi durumlarında anılan değerlendirme raporunda tespit edilen değer kullanılması mümkündür." denilmektedir.

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin bir bütün olarak gelir getiren bir mülk olması nedeni ile münferit olarak bağımsız bölüm değerleri belirtilmemiştir. 3 adet bağımsız bölümün tamamı için tek değer takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın Pazar yaklaşımına göre değer tablosu aşağıdaki gibidir.

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri				
B.B. No	Alanı	Birim Değeri	Yuvarlatılmış Değeri	
1-2-3	12.921 m ²	X 208.100 TL/m ²	=	2.688.793.508 TL
Taşınmazın Toplam Değeri				2.688.790.000 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş olması nedeni ile yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Reel İskonto Oranı ve Yıllık Enflasyon Tahminleri:

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Reel iskonto oranı, Merkez Bankası Enflasyon tahminleri, halihazır mevduat faiz oranları, orta-uzun vadeli Hazine Bonosu faiz oranları gerçekleşen enflasyon oranları dikkate alınarak öngörülen tahmini enflasyon oranlarının % 9 üzerinde alınmıştır.

Taşınmazlara İlişkin Nakit Akışı Kabulleri

Bölgede yapılan incelemeler ve elde edilen verilere istinaden değerlendirme konusu bağımsız bölümlere ilişkin 2024 yılı gerçekleşen yıllık kira geliri 87.600.000.-TL, 2025 yılı ilk 9 ay için ise 96.200.000.-TL olarak belirtilmiştir. Emsaller ve mevcut gerçekleşen veriler dikkate alınarak ilk yıl için kira değer öngörülmüştür.

Taşınmazın Kira Değeri				
B.B. No	Alanı	Kira Birim Değeri	Aylık Kira Değeri	Yıllık Kira Değeri
1 2 3	12.921 m ²	1.076 TL/m ²	13.899.167 TL	166.790.000 TL

Kira gelirinin her yıl cari yılın tahmini enflasyonu oranında artacağı varsayılmıştır. Doluluk oranı %100 kabul edilmiştir.

* Taşınmaz için gider bilgileri Akiş GYO A.Ş.'den edinilmiştir. 2025 yılı için Emlak Vergisi VE sigorta giderleri ~2.700.000.-TL olarak belirtilmiştir. Gelecek dönemler için gider kalemlerinin artış oranı yıllık enflasyon oranı olarak öngörülmüştür. .

* Sözleşme süresi 15 yıl olup, 10 yıllık nakit akışı hazırlanmıştır. Kapitalizasyon oranı %5,00 olarak kabul edilmiştir.

* Net Bugünkü Değer hesabında artık değer yöntemi kullanılmış olup Tesisin 10.yılın sonunda satılacağı kabul edilmiştir. 10 yıl süresince işletilmiş bir tesisin yenileme giderleri vb maliyetleri gibi amortisman değerleri de göz önünde bulundurularak %5 Kapitalizasyon oranı (Cap.Rate) ile devir bedeli hesaplanmıştır. Hesaplanan devir bedeli 10 yıl süreyle nakit akışlarına gelir olarak kaydedilmiştir.

*Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

* Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır.

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

ERENKÖY BİNA Nakit Akışları

Kiralanabilir Alan 12.921,00
 İlk Dönem Kira Birim Değeri (TL) 1.076
 Kap. Oranı 5,00%

	2024	2025 (12 Aya Tamamlanması)	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030	2030-2031	2031-2032	2032-2033	2033-2034	2034-2035	TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ (BİNA)													
Yıllık Kira İraddına Gelirleri	87.600.000 TL		166.790.000 TL	208.487.500 TL	246.015.250 TL	280.457.385 TL	308.503.124 TL	339.353.436 TL	372.880.779 TL	401.627.657 TL	451.679.423 TL	496.847.365 TL	3.282.026.920 TL
Yıllık Artış Oranı		40%	30%	25%	18%	14%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	
Diğer Gelirler													
TOPLAM GELİR	87.600.000 TL	128.300.000 TL	166.790.000 TL	208.487.500 TL	246.015.250 TL	280.457.385 TL	308.503.124 TL	339.353.436 TL	372.880.779 TL	401.627.657 TL	451.679.423 TL	496.847.365 TL	
Aktirik Değer												9.727.823.965 TL	
NAKİT ÇIKIŞLARI													
Genel giderler (Emlak vergisi, Sigorta Bedeli vb.)	1.720.000	2.700.000	3.510.000	4.387.500	5.177.250	5.902.065	6.492.272	7.141.499	7.855.649	8.641.213	9.505.335	10.455.888	69.088.650 TL
TOPLAM			3.510.000 TL	4.387.500 TL	5.177.250 TL	5.902.065 TL	6.492.272 TL	7.141.499 TL	7.855.649 TL	8.641.213 TL	9.505.335 TL	10.455.888 TL	69.088.650 TL
Net Nakit Akım			163.280.000 TL	204.100.000 TL	240.838.000 TL	274.555.320 TL	302.010.852 TL	332.211.937 TL	365.025.131 TL	401.976.444 TL	442.174.088 TL	10.214.221.462 TL	12.940.801.215 TL

Net Bugünkü Değer (NPV) (TL) 2.806.344.102 TL

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	
1-2-3 Numaralı Bağımsız Bölümlerin Toplam Değeri	2.806.344.102 TL
1-2-3 Numaralı Bağımsız Bölümlerin Toplam Yuvarlatılmış Değeri	2.806.300.000 TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parselleri en etkin ve verimli kullanımının, onaylanmış projesine ve ruhsatına uygun olarak kullanılmasının olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Taşınmazın Toplam Değeri	2.688.790.000 TL
--------------------------	------------------

Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Taşınmazın Toplam Değeri	2.806.300.000 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.

İki değer yakın olduğu görülmektedir. Taşınmazın 15 yıllık kira sözleşmesi bulunması, gelir getiren bir mülk olması nedeni ile nihai değer de Gelir İndirgeme YaklaşımıYöntemi kullanılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin; 34.maddesi-(3) (Ek: RG-17/1/2017-29951) "Ortaklık portföyünde bulunan ve kiraya verilen alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari depo, ofis binası, şube gibi yapıların kira değerlerinin tespitinin bölüm bazında ayrı ayrı yaptırılması yerine yapının bütünü için tek bir değer takdir edilmesi şekliyle de yaptırılması mümkündür. Kiracının ortaklığın ilişkili tarafı olması halinde ise ilişkili tarafa kiraya verilen bölüme ilişkin kira değerinin tespitinin yaptırılması zorunludur. Anılan yapıların rayiç kira bedellerinin ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde tespit ettirilmiş olması halinde, takip eden yılda birinci fıkranın (g) bendi kapsamında yaptırılacak değer tespiti işlemine kadar kiracı değişikliği ya da kira sözleşmesinin yenilenmesi durumlarında anılan değerlendirme raporunda tespit edilen değer kullanılması mümkündür." denilmektedir.

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin bir bütün olarak gelir getiren bir mülk olması nedeni ile münferit olarak bağımsız bölüm değerleri belirtilmemiştir. 3 adet bağımsız bölümün tamamı için tek değer takdir edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya katkarşılığı 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. Taşınmazın inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi ve kat mülkiyeti kurulmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmaz için kira emsalleri araştırılmış olup bölgedeki ticari emsaller araştırılarak yapının bütün halde değerlendirilerek toplam kira değeri belirtilmiştir.

Taşınmazın Kira Değeri				
B.B. No	Alanı	Kira Birim Değeri	Aylık Kira Değeri	Yıllık Kira Değeri
1 2 3	12.921 m ²	1.076 TL/m ²	13.899.200 TL	166.790.400 TL

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 taşınmaz 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 taşınmaz 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 taşınmazın 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 bilgilerinde yapılan incelemede;

Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazın inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmış, kat mülkiyeti kurulmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "BİNA" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;

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.

Taşınmazların diğer takyidat bilgilerinde yapılan incelemelerde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde takyidatların taşınmazlara olumsuz etkisi bulunmadığı kanaatine varılmıştır. Taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde BİNALAR başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin; 34.maddesi-(3) (Ek: RG-17/1/2017-29951) "Ortaklık portföyünde bulunan ve kiraya verilen alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari depo, ofis binası, şube gibi yapıların kira değerlerinin tespitinin bölüm bazında ayrı ayrı yaptırılması yerine yapının bütünü için tek bir değer takdir edilmesi şekliyle de yaptırılması mümkündür. Kiracının ortaklığın ilişkili tarafı olması halinde ise ilişkili tarafa kiraya verilen bölüme ilişkin kira değerinin tespitinin yaptırılması zorunludur. Anılan yapıların rayiç kira bedellerinin ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde tespit ettirilmiş olması halinde, takip eden yılda birinci fıkranın (g) bendi kapsamında yaptırılacak değer tespiti işlemine kadar kiracı değişikliği ya da kira sözleşmesinin yenilenmesi durumlarında anılan değerleme raporunda tespit edilen değer kullanılması mümkündür." denilmektedir.

İlgili maddeye istinaden değerleme konusu taşınmazlar için tek bir değer takdir edilmesi uygun 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 inceleme, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazın

31.12.2025 tarihli toplam değeri için;

2.806.300.000 .-TL

(İki Milyar Sekiz Yüz Altı Milyon Üç Yüz Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

3.367.560.000 .-TL

Değerleme Uzman Yardımcısı



Buket BOZACI

Lisans No: 926667

Değerleme Uzmanı



Ahmet İPEK

Lisans No: 411627

- * 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 Değer vergisine ilişkin muayyet, 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.

Değerleme Uzmanı



Çiğdem HATACIKOĞLU

Lisans No: 411409

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732