

# MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ, PENDİK İLÇESİ, KURTKÖY  
MAHALLESİ'NDE, 3991 ADA 14 NO.LU PARSELDE  
YER ALAN B BLOKTAKİ 33 ADET BAĞIMSIZ  
BÖLÜMDEN OLUŞAN ALANIN

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**RAPOR BİLGİLERİ**

<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	1.04.2026
<b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b>	2.04.2026
<b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>	24.04.2026
<b>RAPOR TARİHİ</b>	27.04.2026
<b>RAPOR NO</b>	MHRGY-2601040
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>GİZLİLİK DERECE</b>	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	İSTANBUL İLİ, PENDİK İLÇESİ, KURTKÖY MAHALLESİNDE, 3991 ADA 14 NO.LU PARSELDE YER ALAN B BLOKTAKİ 33 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN OLUŞAN ALANIN PAZAR DEĞER TESPİTİ
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	YENİŞEHİR MAHALLESİ, OSMANLI CADDESİ, DIŞ KAPI NO:11, İÇ KAPI NO:(5-9), (14-41)
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	T.Eren DİNEMİT - Değerleme Uzman Yardımcısı (Lisans No: 929419) Ş.Seda YÜCEL - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405453) Eren KURT- Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402002)
<b>RAPORUN KAPSAMI</b>	Bu değerlendirme 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** - Yapı Ruhsatları - İskanları(kopya)
- Ek 4** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 5** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri 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, 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, Pendik İlçesi, Kurtköy Mahallesi'nde, 3991 ada 14 no.lu parselde yer alan "A ve B Bloktan oluşan 12 Katlı Karkas Bina ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkuldeki B Bloktaki 33 adet bağımsız bölümden oluşan alanın değerlendirme tarihindeki Pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme 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 değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

### 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

#### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

##### **MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

İçerenköy Mahallesi Umut Sokak Quick Tower Sitesi No: 10-12,  
İç Kapı No: 41, Ataşehir, 34752 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 değerlendirme 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 değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

### 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan İstanbul İli, Pendik İlçesi, Kurtköy Mahallesi'nde, 3991 ada 14 no.lu parselde yer alan "A ve B Bloktan oluşan 12 Katlı Karkas Bina ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkuldeki B Bloktaki 33 adet bağımsız bölümden oluşan alanın değerlendirme tarihindeki Pazar değerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

#### 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için MHRGY-2601040 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Eren DİNEMİT raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerlendirme uzmanı olarak ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak görev almıştır.

#### 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			
Rapor Tarihi			
Rapor Konusu			
Raporu Hazırlayanlar			
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç) (*)			

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

İli : İSTANBUL  
 İlçesi : PENDİK  
 Bucağı :  
 Mahallesi : KURTKÖY  
 Köyü :  
 Sokağı :  
 Mevkii :  
 Pafta No : 240Ef3b-3C  
 Ada No : 3991  
 Parsel No : 14  
 Alanı (m<sup>2</sup>) : 10307,85  
 Vasfı : A Ve B Bloktan Oluşan 12 Katlı Karkas Bina Ve Arsası  
 Tapu Cinsi : Kat Mülkiyeti

Bağ. Böl. No	Arsa Payı	Kat	Blok	Giriş	Cilt No	Sayfa No	Nitelik	Malik	Tarih	Yevmiye	Eklenti
5	158/30000	2. Bodrum	B	-	406	40171	Mağaza	İŞ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.	28.03.2025	17642	EK430 Otopark
6	160/30000	2. Bodrum	B	-	406	40172	Mağaza	İŞ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.	28.03.2025	17642	EK431 Otopark
7	167/30000	2. Bodrum	B	-	406	40173	Mağaza	İŞ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.	28.03.2025	17642	EK432 Otopark
8	166/30000	2. Bodrum	B	-	406	40174	Mağaza	İŞ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.	28.03.2025	17642	EK433 Otopark
9	668/30000	2. Bodrum	B	-	406	40175	Mağaza	İŞ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.	28.03.2025	17642	EK453 Kat Bahçesi + EK434-446 Otopark
14	754/30000	1. Bodrum	B	-	406	40180	Mağaza	İŞ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.	28.03.2025	17642	EK-454 Kat Bahçesi + EK118-119-120-121-122
15	477/30000	Zemin	B	-	406	40181	Ofis	İŞ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.	28.03.2025	17642	EK1-EK7 Otopark
16	130/30000	Zemin	B	-	406	40182	Ofis	İŞ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.	28.03.2025	17642	EK8-EK9 Otopark
17	149/30000	Zemin	B	-	406	40183	Ofis	İŞ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.	28.03.2025	17642	EK10-EK11 Otopark
18	327/30000	Zemin	B	-	406	40184	Ofis	İŞ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.	28.03.2025	17642	EK12-EK16 Otopark
19	514/30000	Zemin	B	-	406	40185	Ofis	İŞ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.	28.03.2025	17642	EK456 Kat Bahçesi + EK17-EK23 Otopark
20	470/30000	1 B	-	-	406	40186	Ofis	İŞ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.	28.03.2025	17642	EK24-25-26-27-28-29 Otopark
21	143/30000	1 B	-	-	406	40187	Ofis	İŞ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.	28.03.2025	17642	EK30-31 Otopark
22	149/30000	1 B	-	-	406	40188	Ofis	İŞ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.	28.03.2025	17642	EK32-33 Otopark
23	324/30000	1 B	-	-	406	40189	Ofis	İŞ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.	28.03.2025	17642	EK34-35-36-37-38 Otopark
24	472/30000	1 B	-	-	406	40190	Ofis	İŞ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.	28.03.2025	17642	EK-458 Kat Bahçesi + EK39-40-41-42-43-44-45
25	53/30000	1 B	-	-	406	40191	Ofis	İŞ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.	28.03.2025	17642	EK46 Otopark
26	470/30000	2 B	-	-	406	40192	Ofis	İŞ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.	28.03.2025	17642	EK47-48-49-50-51-52-53 Otopark
27	143/30000	2 B	-	-	406	40193	Ofis	İŞ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.	28.03.2025	17642	EK54-55 Otopark
28	149/30000	2 B	-	-	406	40194	Ofis	İŞ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.	28.03.2025	17642	EK56-57 Otopark
29	326/30000	2 B	-	-	406	40195	Ofis	İŞ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.	28.03.2025	17642	EK58-59-60-61-62 Otopark
30	472/30000	2 B	-	-	406	40196	Ofis	İŞ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.	28.03.2025	17642	EK460 Kat Bahçesi + EK63-64-65-66-67-68-69
31	53/30000	2 B	-	-	406	40197	Ofis	İŞ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.	28.03.2025	17642	EK70 Otopark
32	470/30000	3 B	-	-	406	40198	Ofis	İŞ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.	28.03.2025	17642	EK71-72-73-74-75-76-77 Otopark
33	143/30000	3 B	-	-	406	40199	Ofis	İŞ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.	28.03.2025	17642	EK78-79 Otopark
34	149/30000	3 B	-	-	406	40200	Ofis	İŞ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.	28.03.2025	17642	EK80-81 Otopark
35	326/30000	3 B	-	-	406	40201	Ofis	İŞ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.	28.03.2025	17642	EK82-83-84-85-86 Otopark
36	528/30000	3 B	-	-	406	40202	Ofis	İŞ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.	28.03.2025	17642	EK461 Kat Bahçesi + EK87-88-89-90-91-92-93-94
37	470/30000	4 B	-	-	406	40203	Ofis	İŞ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.	28.03.2025	17642	EK95-96-97-98-99-100 Otopark
38	143/30000	4 B	-	-	406	40204	Ofis	İŞ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.	28.03.2025	17642	EK101-102 Otopark
39	149/30000	4 B	-	-	406	40205	Ofis	İŞ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.	28.03.2025	17642	EK103-EK104 Otopark
40	326/30000	4 B	-	-	406	40206	Ofis	İŞ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.	28.03.2025	17642	EK105-EK109 Otopark
41	529/30000	4 B	-	-	406	40207	Ofis	İŞ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.	28.03.2025	17642	EK462 Kat Bahçesi + EK110-EK117 Otopark

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Webtapu sisteminden temin edilen 22.01.2026 Tarihli takbis belgelerine göre taşınmazların üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.

### **Beyanlar Hanesinde:**

- ....KM ne Çevrilmiştir. (06.09.2013 tarih, 26745 yevmiye)
- Yönetim Planı : 23/08/2013 (26.08.2013 tarih, 25624 yevmiye)
- 120 OTOLUK OTOPARK ŞERHİ: 25/01/1995 YEV: 197 (25.01.1995 tarih, 197 yevmiye)

### **Şerhler Hanesinde:**

- Finansal Kiralama Şerhi: FİNANSAL KURUMLAR BİRLİĞİ nin 10/01/2025 tarih 259272572-24010164 sayılı Sözleşme ile.(Lehtar: ESASBURDA TURİZM VE İNŞAAT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ) (28-03-2025 tarih 17642 yevmiye)

### **Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:**

Herhangi bir hak ve mükellefiyet kaydı bulunmamaktadır.

### **Rehinler Hanesinde:**

Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.

*Finansal Kiralama Şerhi; bir yatırım malının mülkiyeti finansal kiralama şirketinde kalarak belirlenen kiralara karşılığında kullanım hakkının kiracıya verilmesi ve sözleşmede belirtilen sözleşme süresi sonunda mülkiyetinin kiracıya geçmesini sağlayan finansman yöntemidir.*

*Tapu kaydında yer alan beyanlar, kat mülkiyetine geçiş, yönetim planı ve ortak alanlara ilişkin otopark şerhi niteliğinde olup; taşınmaz üzerinde satışı kısıtlayıcı herhangi bir şerh, hak ve mükellefiyet veya rehin bulunmadığından, hukuki açıdan serbestçe devredilebilir ve satılabilir nitelikte olduğu değerlendirilmektedir.*

*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 Esasburda Turizm ve İnşaat Sanayi Ticaret Anonim Şirketi üzerine kayıtlı iken 28.03.2025 tarihinde 6361 Sayılı Yasaya Göre Devir Ve Finansal Kiralama Sözleşmesi ile İş Finansal Kiralama A.Ş. Mülkiyetine geçmiştir.

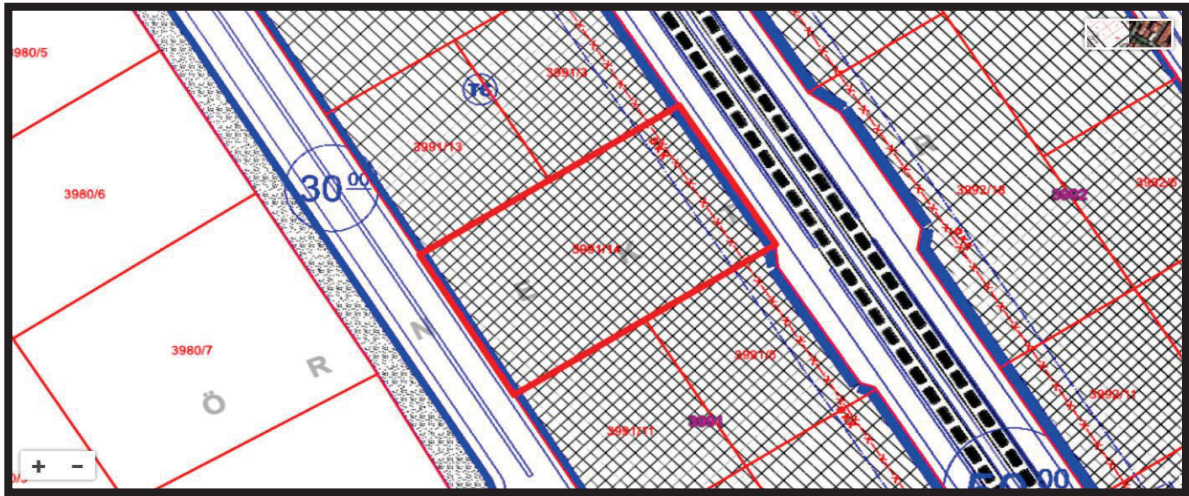
## 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Pendik Belediyesi'nden alınan bilgiye göre değerlemeye konu 3991 ada 14 parsel sayılı taşınmaz; p, 24.11.1988 tarih ve 3502 yevmiye numarası ile Tapu Müdürlüğü tarafınca tescil edilmiştir. 3991 ada 12 ve 3991 ada 4 parsel sayılı taşınmazlar tevhit edilerek 3991 ada 14 parsel sayısı taşınmaz oluşmuştur. 3991 ada 14 parsel sayılı taşınmaz imar parseli niteliği taşımaktadır.

Taşınmaz, 10.07.2012 tarihli Yenişehir ve Çamlık Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında Ticaret Alanı (T-6) fonksiyonunda yer almakta olup, parselin fonksiyonda kalan alanı 10.308,151 m<sup>2</sup>, yapı yüksekliği Hmax: 30,50 m olarak belirlenmiş, TAKS, KAKS (Emsal: 2,20), hmaks:30,50 Metre, kat adedi ve inşaat nizamı hususları plan notlarına tabi kılınmıştır.

Bu alanlarda; ticaret üniteleri, finans ve sigorta birimleri, büyük mağazalar, büro binaları, sergi ve konferans salonları, depolar, yer altı garajları ile bu kullanımlara ilişkin hizmetler sektöründeki diğer fonksiyonlar ile kültür ve eğlence tesisleri gibi ticaret ve hizmet fonksiyonları yer alabilir; ancak yapılaşma hakkının azami %20'si oranında konut birimlerine yer verilmesi zorunlu olup, parselin tamamının turizm tesis alanı olarak projelendirilmesi halinde konut yapılması zorunlu değildir.



### 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 Pendik Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılmıştır.

11.01.2011 Tarih ve 30 Numaralı İlk Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.(B Blok).

23.10.2012 Tarih ve 964 Numaralı Tadilat Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.(B Blok).

23.05.2013 Tarih ve 536 Numaralı Tadilat Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.(B Blok).

\* 02.08.2013 Tarih ve 413 Numaralı Yapı Kullanım İzin Belgesi bulunmaktadır. (B Blok). Yapı; 1 benzer yapıdan oluşan, toplam 2 yapı ve 97 bağımsız bölüm içeren, 20 konut birimi bulunan, 5 bodrum ve 7 normal katlı (toplam 12 kat), taban alanı 7.587 m<sup>2</sup>, toplam inşaat alanı 55.390 m<sup>2</sup> olan, yer altı kat yüksekliği 17,3 m, yer üstü kat yüksekliği 28 m ve toplam yapı yüksekliği 45,3 m olan, IV. sınıf A grubu bir yapıdır.

### 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. Bazı bağımsız bölümlerin birleştirilerek kullanıldığı görülmüştür. Mevzuat kapsamında ruhsat almasını gerektirecek bir değişikliğe rastlanmamıştır. Pendik Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde dosyası incelenmiş olup, 02.08.2013 Tarih ve 413 Numaralı Yapı Kullanım İzin Belgesi bulunmaktadır. Projeye ilişkin tüm yasal izinleri alınmış, inşası tamamlanmış olan projenin kat mülkiyeti kurulmuş ve tapu kütüğüne cins tashihi yapılmıştır.

### 2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Şirket Adı: Mavi Işık Yapı Denetim Limited Şirketi

Şirket Adresi: Kısıklı Mah. Ferah Cad. No:10 Daire:2, Üsküdar, İstanbul

### 2.3.6 - Proje 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

\* 25.09.2024 verilmiş tarihli, 25.09.2034 tarihine kadar geçerli M23344A327709 numaralı belgeye göre yapı B sınıfı enerji performansına sahiptir.

\* 2015 AeroPark Ofis Binası Leed Gold Sertifikası bulunmaktadır.

### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Pendik İlçesi, Yenişehir Mahallesi, Osmanlı Bulvarı Caddesi cepheli 11/B Dış Kapı Numaralı Aeropark B Blok, 5, 6, 7, 8, 9, 14 bağımsız bölüm numaralı mağazalar ile 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40 ve 41 numaralı ofislerdir.

#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz, Pendik ilçesi Yenişehir Mahallesi sınırları içerisinde, bölgenin ana omurgasını oluşturan Osmanlı Bulvarı üzerinde konumlanmaktadır.

Osmanlı Bulvarı, Yenişehir yerleşiminin ticari, konut ve ofis fonksiyonlarını bir araya getiren ana akslarından biri niteliğindedir. Parselin bulunduğu çevrede MVK Rezidans, Life City Rezidans, Ekinci Rezidans, Kurtköy Wolome Rezidans, Arwen Rezidans ve Dumankaya Cadde Projesi gibi nitelikli konut ve karma kullanım projeleri yer almaktadır.

Bölge, konut kullanımının yanı sıra ofis, rezidans ve ticari birimlerin yoğunlaştığı planlı bir gelişim alanı özelliği göstermektedir. Yakın çevrede Pegasus Havayolları Genel Müdürlüğü ve İstanbul Teknopark Bilişim Merkezi bulunması, bölgenin kurumsal ve teknolojik kimliğini güçlendirmektedir. Parselin çevresi tamamlanmış yol, altyapı ve üstyapı düzenlemelerine sahip olup peyzaj uygulamalarının büyük ölçüde tamamlandığı gözlemlenmiştir. Viaport AVM ve Atlantis AVM gibi bölgesel ölçekte hizmet veren alışveriş merkezleri yakın çevrede yer almaktadır. Eğitim olanakları açısından 75. Yıl Mesut Yılmaz İlköğretim Okulu, Cahit Zarifoğlu Ortaokulu, Orhangazi İÖO, Bahçeşehir Koleji, Doğa Koleji ve Prof. Dr. Hulusi Behçet Anadolu Lisesi bölgeye hizmet vermektedir. Sağlık, kamu ve banka kurumları ile çeşitli ticari birimlerin bölgede yoğun olarak konumlandığı görülmektedir. Genel olarak Osmanlı Bulvarı ve yakın çevresi, Pendik ilçesinin en hızlı gelişen, planlı ve prestijli yerleşim alanları arasında yer almaktadır.

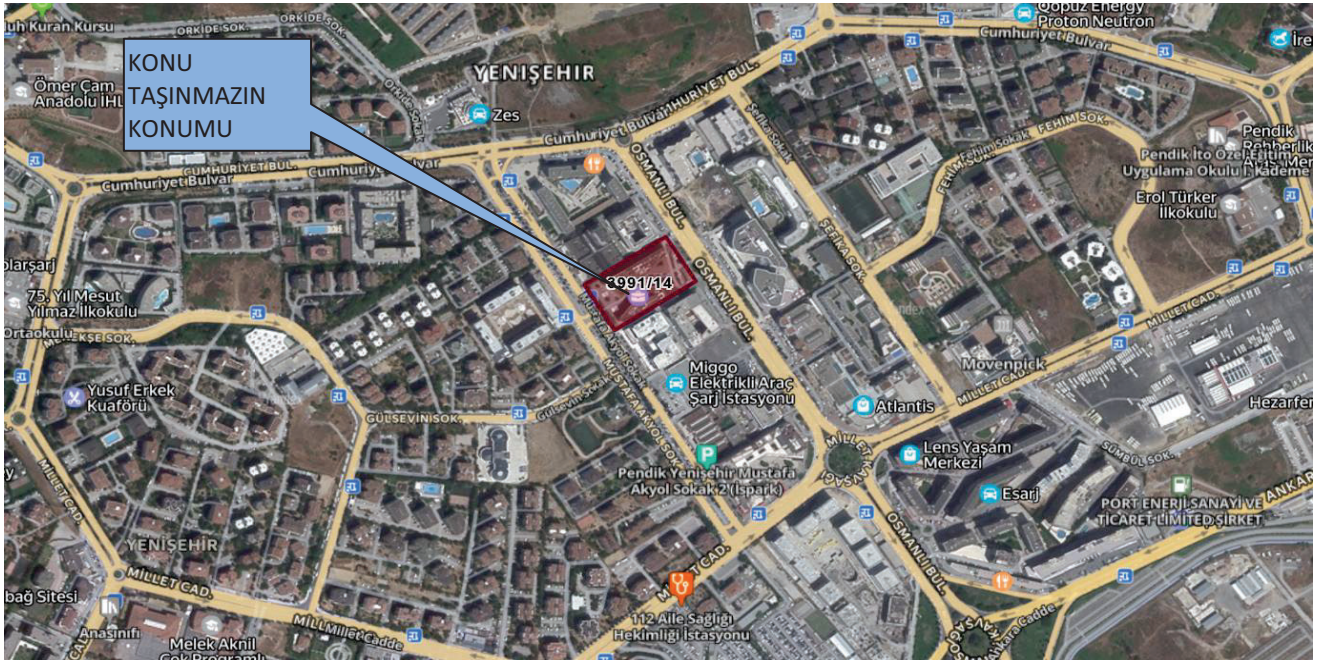
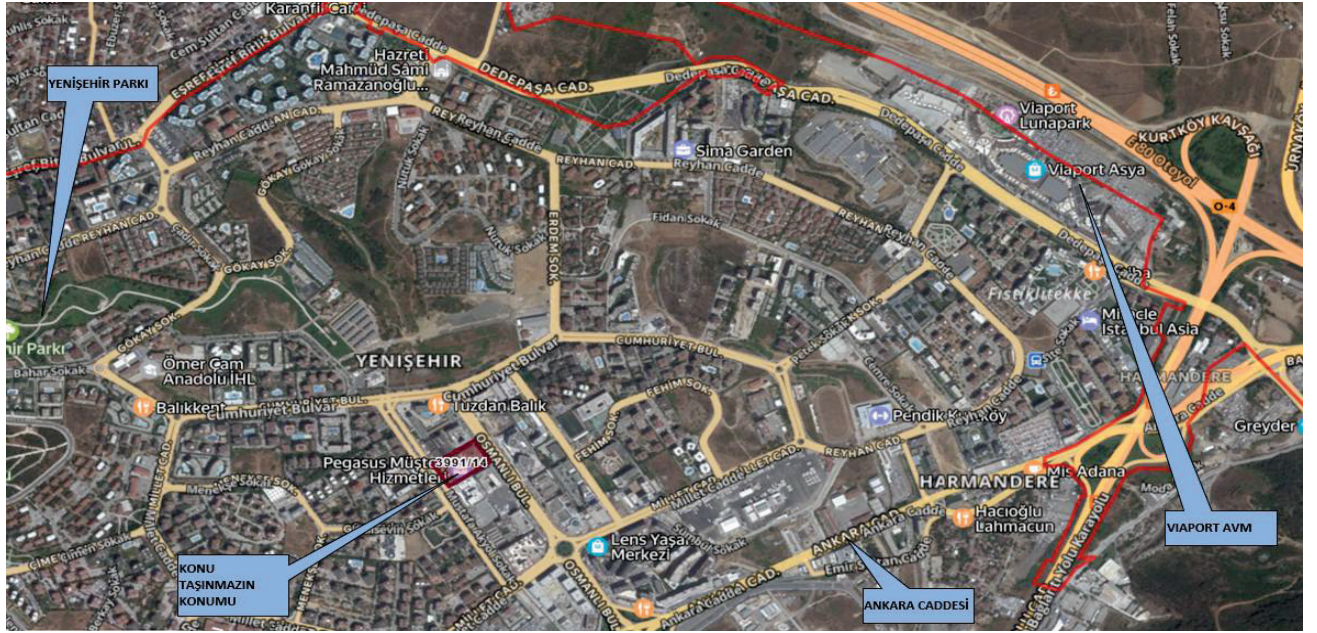
#### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

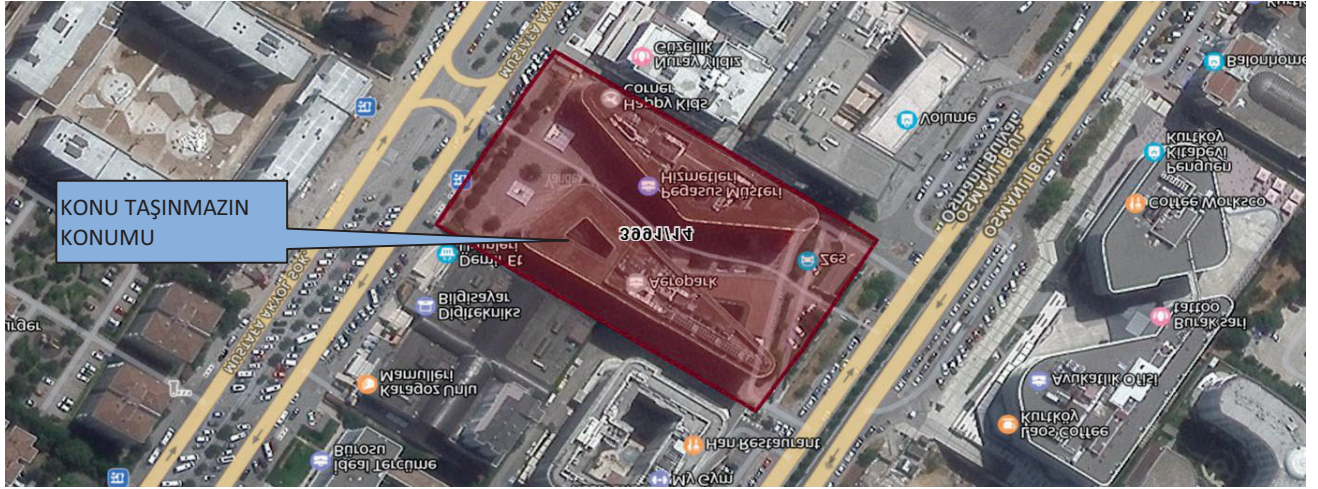
Taşınmaz, Osmanlı Bulvarı üzerinden Dede Paşa Caddesi, Millet Caddesi ve Cumhuriyet Bulvarı gibi ana arterlere doğrudan bağlantı imkânına sahiptir.

TEM Otoyolu'na yaklaşık 1 km mesafede yer alması, taşınmaza İstanbul geneli açısından yüksek erişilebilirlik sağlamaktadır.

Sabiha Gökçen Havalimanı'na yaklaşık 3 km, Viaport AVM'ye ise yaklaşık 700 m mesafede bulunmaktadır.

Ayrıca yapımı devam eden Yenişehir Metro İstasyonu sayesinde bölgenin toplu taşıma erişilebilirliğinin daha da artması beklenmektedir.





### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Aeropark Sitesi A ve B Bloklardan oluşmaktadır. A Bloкта 56, B Blok 41 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Ana gayrimenkul; 5 bodrum kat, zemin kat, 4 normal kattan oluşmaktadır. 5.bodrum kat, 4.bodrum kat ve 3.bodrum katta ortak alan niteliğindeki bölümler ve otopark bölümleri yer almaktadır. 2. Bodrum katta 2 adet kafe ve 7 adet mağaza, 1. Bodrum katta 3 adet kafe ve 2 adet mağaza, zemin katta 5 adet ofis, 1. katta 6 adet ofis, 2. katta 6 adet ofis, 3. katta 5 adet ofis ve 4. katta 5 adet ofis olmak üzere toplam 41 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bina girişi 2.bodrum kattan sağlanmaktadır.

Yapıların dış cephelerinde cam giydirmeye cephede sistemi kullanılmış olup, yatayda metal kaplama bantlar ile cephe hareketlendirilmiştir. Zemin kotunda yaya alanlarında doğal taş ve beton esaslı karo kaplamalar uygulanmış, yeşil alanlarda bitkisel peyzaj elemanlarına yer verilmiştir. Açık alanlarda aydınlatma elemanları, bayrak direkleri ve metal korkuluklar bulunmaktadır. Yan ve arka cephelerde servis ve teknik alanlara erişim sağlayan koridorlarda beton zemin kaplaması kullanılmıştır. Koridor boyunca mekanik hacimlere ait metal menfezli kapılar, havalandırma panjurları, metal taşıyıcı platformlar ve servis tesisatları yer almaktadır.

Sabiha Gökçen Havalimanı'nın bulunduğu ve İstanbul'un en hızlı gelişim gösteren bölgelerinden biri olan Pendik Kurtköy'de konumlanan Esas Aeropark, ofis ve konut fonksiyonlarını bir arada barındıran karma kullanımlı bir gayrimenkul projesidir. İki bina arasındaki mekânsal ilişki sonucunda yumuşak eğriler, bağlantı yayları ve tanımlı boşluklar oluşmuştur. Kuzey-doğu yönünden gelen rüzgârlar, yapıların ana kütle formunun belirlenmesinde dikkate alınmıştır. Yapıların konumlanması, arazideki doğal kot farklarına göre yapılmış; yönlenme kararları güneşin gün içindeki hareketi esas alınarak belirlenmiştir. Yapılar, kuzey-güney aksı doğrultusunda yerleştirilmiştir. İki bina arasında, paralel cepheler ile tanımlanan bir geçiş alanı bulunmaktadır. Yaklaşık 20 metre genişliğindeki bu alan, kot farkı bulunan iki ana yolu birbirine bağlayan bir yaya bağlantısı olarak düzenlenmiştir. Geçiş alanı içerisinde küçük ölçekli ticari birimler, kafeler ile dinlenme ve buluşma alanları yer almaktadır. Bu alan, yapı kompleksi ile çevredeki yerleşimler arasında fiziksel bağlantı sağlamaktadır.

Bina Nitelik	Blok	Bağımsız Bölüm Adet
Kat Mülkiyet	A	56
Kat Mülkiyet	B	41

Kat	Kat Kullanımı / Nitelik	Bağımsız Bölüm Sayısı
5. Bodrum	Ortak alanlar, otopark	–
4. Bodrum	Ortak alanlar, otopark	–
3. Bodrum	Ortak alanlar, otopark	–
2. Bodrum	Kafe	2
2. Bodrum	Mağaza	7
1. Bodrum	Kafe	3
1. Bodrum	Mağaza	2
Zemin Kat	Ofis	5
1. Kat	Ofis	6
2. Kat	Ofis	6
3. Kat	Ofis	5
4. Kat	Ofis	5
<b>TOPLAM</b>		<b>41 Bağımsız Bölüm</b>

#### Binanın Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	B.A.K.
Yapı Nizamı	:	Blok
Yapı Sınıfı	:	IV-A
Kullanım Amacı	:	Dükkan - Mağaza
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Merkezi
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	Mevcut
Hidrofor	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut
Intercom Tesis	:	Mevcut
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Çatı Tipi	:	Teras
Dış Cephe	:	Yalıtımlı dış cephe kaplaması
Park Yeri	:	Kapalı
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	Şehir Manzaralı
Cephesi	:	G-D-B-K
Deprem Bölgesi	:	1.Derece <input type="checkbox"/> 2.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

### 3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

2. Bodrum katta yer alan 5 bağımsız bölüm numaralı mağazanın yaklaşık brüt kullanım alanı 24 m<sup>2</sup>'dir.
2. Bodrum katta yer alan 6 bağımsız bölüm numaralı mağazanın yaklaşık brüt kullanım alanı 25 m<sup>2</sup>'dir.
2. Bodrum katta yer alan 7 bağımsız bölüm numaralı mağazanın yaklaşık brüt kullanım alanı 30 m<sup>2</sup>'dir.
2. Bodrum katta yer alan 8 bağımsız bölüm numaralı mağazanın yaklaşık brüt kullanım alanı 29 m<sup>2</sup>'dir.
2. Bodrum katta yer alan 9 bağımsız bölüm numaralı mağazanın yaklaşık brüt kullanım alanı 27 m<sup>2</sup>'dir. Ayrıca 356 m<sup>2</sup> büyüklüğünde eklenti niteliğindeki bölüm bulunmaktadır.

1. Bodrum katta yer alan 14 bağımsız bölüm numaralı mağazanın yaklaşık brüt kullanım alanı 89 m<sup>2</sup>'dir. 1. Bodrum katta yer alan eklenti niteliğindeki bölümün yaklaşık brüt kullanım alanı 355 m<sup>2</sup>'dir.

- Zemin katta yer alan 15 bağımsız bölüm numaralı ofisin yaklaşık brüt kullanım alanı 396 m<sup>2</sup>'dir.  
Zemin katta yer alan 16 bağımsız bölüm numaralı ofisin yaklaşık brüt kullanım alanı 108 m<sup>2</sup>'dir.  
Zemin katta yer alan 17 bağımsız bölüm numaralı ofisin yaklaşık brüt kullanım alanı 124 m<sup>2</sup>'dir.  
Zemin katta yer alan 18 bağımsız bölüm numaralı ofisin yaklaşık brüt kullanım alanı 271 m<sup>2</sup>'dir.  
Zemin katta yer alan 19 bağımsız bölüm numaralı ofisin yaklaşık brüt kullanım alanı 63 m<sup>2</sup>'dir.  
Zemin katta yer alan eklenti niteliğindeki bölümün yaklaşık brüt kullanım alanı 363 m<sup>2</sup>'dir.

1. Normal Kat'ta yer alan 20 bağımsız bölüm numaralı ofisin yaklaşık brüt kullanım alanı 390 m<sup>2</sup>'dir.
1. Normal Kat'ta yer alan 21 bağımsız bölüm numaralı ofisin yaklaşık brüt kullanım alanı 119 m<sup>2</sup>'dir.
1. Normal Kat'ta yer alan 22 bağımsız bölüm numaralı ofisin yaklaşık brüt kullanım alanı 124 m<sup>2</sup>'dir.
1. Normal Kat'ta yer alan 23 bağımsız bölüm numaralı ofisin yaklaşık brüt kullanım alanı 269 m<sup>2</sup>'dir.
1. Normal Kat'ta yer alan 24 bağımsız bölüm numaralı ofisin yaklaşık brüt kullanım alanı 63 m<sup>2</sup>'dir.
1. Normal Kat'ta yer alan 25 bağımsız bölüm numaralı ofisin yaklaşık brüt kullanım alanı 44 m<sup>2</sup>'dir. 1. Normal Kat'ta yer alan eklenti niteliğindeki bölümün yaklaşık brüt kullanım alanı 329 m<sup>2</sup>'dir.

2. Normal Kat'ta yer alan 26 bağımsız bölüm numaralı ofisin yaklaşık brüt kullanım alanı 390 m<sup>2</sup>'dir.
2. Normal Kat'ta yer alan 27 bağımsız bölüm numaralı ofisin yaklaşık brüt kullanım alanı 119 m<sup>2</sup>'dir.
2. Normal Kat'ta yer alan 28 bağımsız bölüm numaralı ofisin yaklaşık brüt kullanım alanı 124 m<sup>2</sup>'dir.
2. Normal Kat'ta yer alan 29 bağımsız bölüm numaralı ofisin yaklaşık brüt kullanım alanı 271 m<sup>2</sup>'dir.
2. Normal Kat'ta yer alan 30 bağımsız bölüm numaralı ofisin yaklaşık brüt kullanım alanı 63 m<sup>2</sup>'dir.
2. Normal Kat'ta yer alan 31 bağımsız bölüm numaralı ofisin yaklaşık brüt kullanım alanı 44 m<sup>2</sup>'dir. 2. Normal Kat'ta yer alan eklenti niteliğindeki bölümün yaklaşık brüt kullanım alanı 329 m<sup>2</sup>'dir.
  
3. Normal Kat'ta yer alan 32 bağımsız bölüm numaralı ofisin yaklaşık brüt kullanım alanı 390 m<sup>2</sup>'dir.
3. Normal Kat'ta yer alan 33 bağımsız bölüm numaralı ofisin yaklaşık brüt kullanım alanı 119 m<sup>2</sup>'dir.
3. Normal Kat'ta yer alan 34 bağımsız bölüm numaralı ofisin yaklaşık brüt kullanım alanı 124 m<sup>2</sup>'dir.
3. Normal Kat'ta yer alan 35 bağımsız bölüm numaralı ofisin yaklaşık brüt kullanım alanı 271 m<sup>2</sup>'dir.
3. Normal Kat'ta yer alan 36 bağımsız bölüm numaralı ofisin yaklaşık brüt kullanım alanı 44 m<sup>2</sup>'dir. 3. Normal Kat'ta yer alan eklenti niteliğindeki bölümün yaklaşık brüt kullanım alanı 394 m<sup>2</sup>'dir.
  
4. Normal Kat'ta yer alan 37 bağımsız bölüm numaralı ofisin yaklaşık brüt kullanım alanı 390 m<sup>2</sup>'dir.
4. Normal Kat'ta yer alan 38 bağımsız bölüm numaralı ofisin yaklaşık brüt kullanım alanı 119 m<sup>2</sup>'dir.
4. Normal Kat'ta yer alan 39 bağımsız bölüm numaralı ofisin yaklaşık brüt kullanım alanı 124 m<sup>2</sup>'dir.
4. Normal Kat'ta yer alan 40 bağımsız bölüm numaralı ofisin yaklaşık brüt kullanım alanı 271 m<sup>2</sup>'dir.
4. Normal Kat'ta yer alan 41 bağımsız bölüm numaralı ofisin yaklaşık brüt kullanım alanı 49 m<sup>2</sup>'dir. 4. Normal Kat'ta yer alan eklenti niteliğindeki bölümün yaklaşık brüt kullanım alanı 390 m<sup>2</sup>'dir.
  
2. Bodrum katta yer alan 5, 6 ve 7 numaralı bağımsız bölümlerin birleştirilerek kullanıldığı, halihazırda boş durumda olduğu görülmüştür. 2. Bodrum katta yer alan 8 numaralı bağımsız bölümün tek başına kullanıldığı, halihazırda Levent Kafe tarafından kullanıldığı görülmüştür. 2. Bodrum katta yer alan 9 numaralı bağımsız bölümün tek başına kullanıldığı, halihazırda Burger King tarafından kullanıldığı görülmüştür. 1. Bodrum katta yer alan 14 numaralı bağımsız bölümün tek başına kullanıldığı, halihazırda Kişili Giyim tarafından kullanıldığı görülmüştür. Zemin katta yer alan 15, 16, 17, 18 ve 19 numaralı bağımsız bölümlerin birleştirilerek kullanıldığı, halihazırda Kişili Giyim tarafından kullanıldığı görülmüştür. 1. Normal Kat'ta yer alan 20, 21, 22, 23, 24 ve 25 numaralı bağımsız bölümlerin birleştirilerek kullanıldığı, halihazırda Netaş Telekomünikasyon A.Ş. tarafından kullanıldığı görülmüştür. 2. Normal Kat'ta yer alan 26, 27, 28, 29, 30 ve 31 numaralı bağımsız bölümlerin birleştirilerek kullanıldığı, halihazırda Kişili Giyim tarafından kullanıldığı görülmüştür. 3. Normal Kat'ta yer alan 32, 33, 34, 35 ve 36 numaralı bağımsız bölümlerin birleştirilerek kullanıldığı, halihazırda Kişili Giyim tarafından kullanıldığı görülmüştür. 4. Normal Kat'ta yer alan 37, 38, 39, 40 ve 41 numaralı bağımsız bölümlerin birleştirilerek kullanıldığı, halihazırda Netaş Telekomünikasyon A.Ş. tarafından kullanıldığı görülmüştür.

İç mekânlarda zemin kaplaması olarak ofis alanlarında modüler halı, ortak kullanım alanları, dolaşım aksları ve servis bölgelerinde ise seramik ve vinil esaslı kaplamalar kullanılmıştır. Duvar yüzeyleri ağırlıklı olarak boyalı alçıpan ve betonarme yüzeylerden oluşmakta, ofis bölümlerinde cam bölme sistemleri ile şeffaflık sağlanmıştır. Bazı duvar yüzeylerinde grafik uygulamalar, yönlendirme yazıları ve kurumsal kimlik unsurlarını içeren kaplamalar yer almaktadır. Tavanlarda asma tavan sistemi uygulanmış olup, lineer LED armatürler, spot aydınlatmalar ve yer yer açık tesisatlı endüstriyel aydınlatma elemanları kullanılmıştır. Taşıyıcı kolonlar çoğunlukla çıplak betonarme olarak bırakılmış, bazı alanlarda yuvarlak kesitli kolonlar mekânsal eleman olarak algılanmaktadır. Kapı, bölme ve cephe iç yüzeylerinde cam ve metal çerçeveli doğrama sistemleri tercih edilmiştir. Sabit ve hareketli mobilyalarda ahşap, laminat ve metal yüzeyli elemanlar kullanılmıştır. Islak hacimler ve mutfak/servis alanlarında seramik kaplama, paslanmaz çelik tezgâhlar ve endüstriyel mutfak ekipmanları yer almaktadır.

### **Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 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 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.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

#### 4.1.2 - Pendik İlçesi

Pendik İlçesi İstanbul İl sınırları içerisinde yer almaktadır. Anadolu istikametinden geldiğinde İstanbul'a giriş kapısı niteliğinde olan Pendik, Kocaeli Yarımadası'nın güneybatısında yer alır. Kuzeyinde Ömerli Barajı ve Şile güneyinde Marmara Denizi, batısında Kartal,Çekmeköy, Sancaktepe ve Sultanbeyli İlçeleri ve doğusunda Tuzla ve Gebze ilçesi bulunmaktadır. İlçe; 31 mahalle ve tamamı havza sınırları içerisinde yer alan 5 adet köy yerleşmesinden oluşmaktadır.

Pendik ilçesinin nüfusu (2024 yılı ADNKS verisi): 749.356 kişi olarak açıklanmıştır. Toplam alanı 188 km<sup>2</sup>'dir. Pendik İlçesi, İstanbul merkezine 39 km uzaklıkta olup, İstanbul sınırı dışında kendisine en yakın il merkezine (Kocaeli) kara yolu ile olan uzaklığı 72 km, deniz yolu ile (Yalova) ise 25 km'dir.

Pendik İlçesi İstanbul'un makro ölçekli planlama yaklaşımlarında Doğu Yakasının Ümraniye ve Maltepe ile 2. derece de Alt Merkezi olarak kabul edilmiş olup, kendi içine ve hinterlandında yer alan komşu ilçelerin yerleşik nüfusuna hizmet verecek nitelikte, hizmet ve ticaret fonksiyonları içeren merkezler olarak belirlenmiştir.

İlçe sınırlarında yer alan Sabiha Gökçen Havalimanı bölgenin İstanbul Metropoliten Alan içindeki önemini arttırmakta ve bölgenin ulaşım potansiyelini vurgulamaktadır. Ayrıca kuzeyden TEM Otoyoluyla güneyden de D-100 Karayoluyla sınırlanması ilçenin İstanbul'un diğer bölgeleriyle erişilebilirliğini arttırmaktadır. Marmara Denizi ile kıyısı olan ilçenin, deniz ulaşımı ile beslenmesi, bölgede var olan Havaalanı ve Anadolu'daki çeşitli yerleşme merkezlerini İstanbul'a bağlayan demir ve kara yollarının ilçeden geçmesi Pendik'in çevresi ile ulusal ve uluslararası bağlantısını sağlamaktadır.

İstanbul'un en önemli içme suyu havzalarından olan Ömerli Su Havzası ilçe sınırları içinde yer almaktadır. Pendik'in yüzde 60'ı Ömerli Su Havzası içinde kalan bakir topraklardır. Ömerli Barajı havzası tarımsal faaliyetlerin devam ettiği, bozulmamış doğal yapısı ile önemli bir havzadır ancak erişim imkânlarından dolayı yapılaşma baskısı altındadır.

Cumhuriyet döneminin ilk yıllarına gelindiğinde, 1924 Temmuz'unda Türkiye- Yunanistan Nüfus Mübadelesiyle Preveze, Drama ve Yanya gibi kentlerden 2 bin 200 Müslüman Türk, Pendik'e gelmiştir. Mübadiller önceden tespit edilen evlere görevlilerce yerleştirilmiştir. Mübadillerin gelmesiyle Pendik'in demografik yapısı değişmeye başlamıştır.

1960'lı yıllara gelindiğinde açık ekonomiye geçiş hızlandırılmış, özel sektör yatırımları harekete geçmiş, ulaşım ve haberleşmenin gelişimi ile İstanbul büyük bir nüfus çekim merkezi olmuştur. Zaman içerisinde İstanbul, ülke ekonomisinin en önemli merkezi haline gelmiş; kurumların ihtisaslaştığı, merkezi iş alanlarının doğduğu ve sanayinin kent dışına taşmaya başladığı bir metropolleşme sürecine girmiştir. Bu döneme kadar sayfiye yeri kimliğini koruyan Pendik'in, göçün başlaması ile fiziksel yapısında büyük değişime ve gelişmeler yaşanmıştır. Pendik'te 1935 yılında nüfus 4 binken yurtdışından ikinci bir göç dalgasıyla 1960'ta 14 bin olmuş, 1970'e girildiğinde ise 30 bini bulmuştur. 1970 yılında sanayi alanlarının yoğunlaşması, mevcut işyerleri yenilenme ve yükselme yoluyla yoğunluklarını artırmış, sahilde bulunan konakların ve yazlıkların yerini çok katlı yapılar almaya başlamıştır. Bu durum, Pendik'in kent dokusundaki tarihi ve kültürel kimliği oldukça tahrip etmiştir.

1975 – 1987 dönemlerinde E-5 karayolu ve TEM otoyolunun yapımı sonrasında erişim olanaklarının artması sonucu kent hızla büyümüş ve kuzey yönünde TEM otoyolu doğrultusunda gelişme göstermiştir. Osmanlı döneminden Gebze ilçesine bağlı bir köy iken daha sonra Üsküdar Mutasarrıflığına bağlı Kartal Sancağı bünyesinde bir nahiye olmuştur. Uzun yıllar Kartal Belediyesi'ne bağlı kalan Pendik nihayet 04.07.1987 tarihinde 19507 sayılı Resmi Gazete de yayınlanan 3392 sayılı kanun ile ilçe olmuş ve teşkilatlanmasını tamamlayarak 11.08.1988 Tarihinde fiilen faaliyete geçmiştir.

Günümüze gelindiğinde ise 2015 yılı adrese dayalı nüfus sayımında 14.657.434 kişi olduğu ortaya çıkan İstanbul, mevcut sınırlarını zorlayan, kitlesel göçün baskısıyla Türkiye'nin olduğu kadar, dünyanın da en hızlı ve düzensiz gelişen metropollerindedir. Bunlarla birlikte bu gelişmeden en çok pay alan ilçelerden biriside Pendik olmuştur. Pendik'in makroform gelişiminin çeşitli göç hareketleri dışında ulaşım aksları etrafında olduğu ve yukarıda belirtilen tarihsel gelişim sürecinde kırılma noktalarının alınan ulaşım kararlarıyla yakından ilişkili olduğu görülmektedir.



#### 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 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.

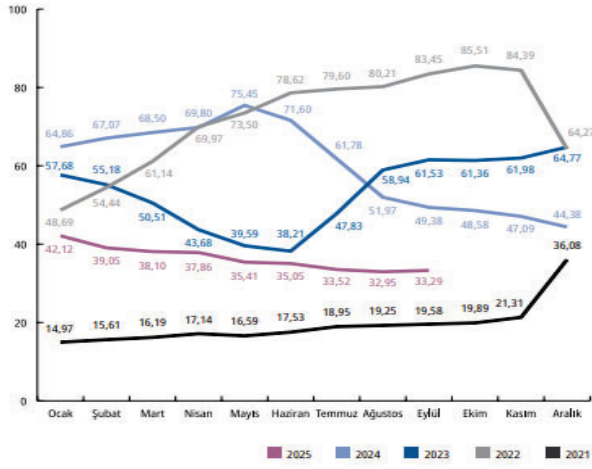
Türkiye ekonomisinde 2025 ikinci çeyrekte bir miktar hızlanma görüldü ve iç-dış talep dengelenmesindeki bozulma sürdü. 2025 ikinci çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yaptı. Yurtiçinde 2025 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede hafif bir yavaşlama olabileceğine 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

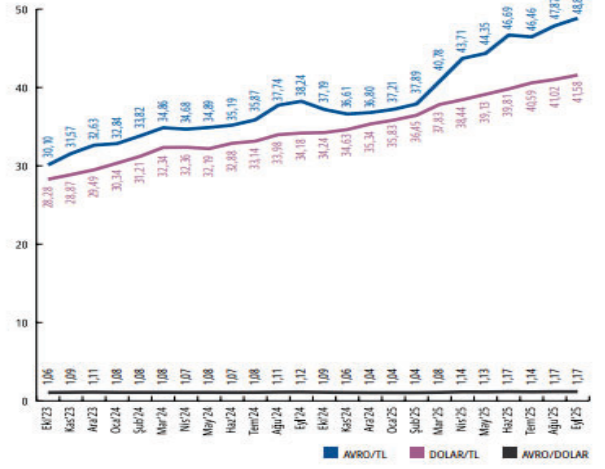
### Yıllık Enflasyon\*



Kaynak: TÜİK

\*Bir önceki aya göre değişim

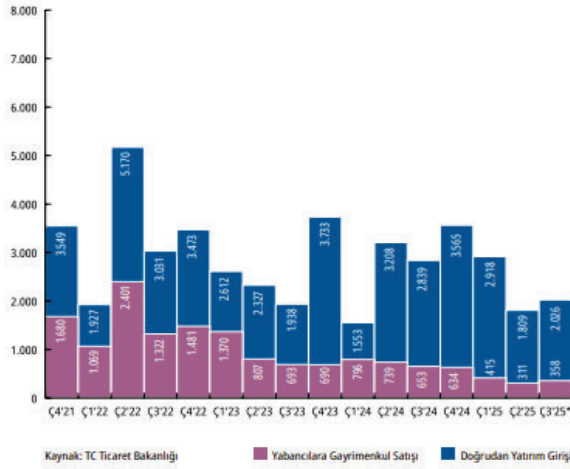
### Döviz Kuru\*



Kaynak: TCMB

\*İlgili ayın son günü itibarıyla

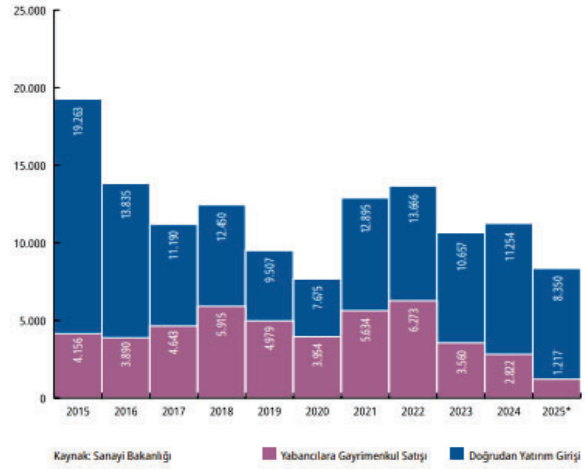
### Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



Kaynak: TC Ticaret Bakanlığı

\*2025 yılı Temmuz ayı toplamıdır.

### Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



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 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 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. Yabancılara 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 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 süreci yaşanabilecektir.

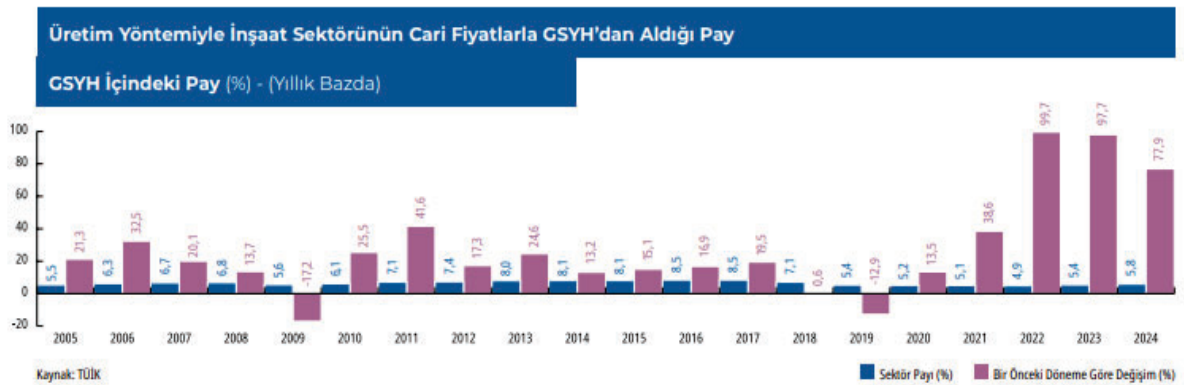
Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda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

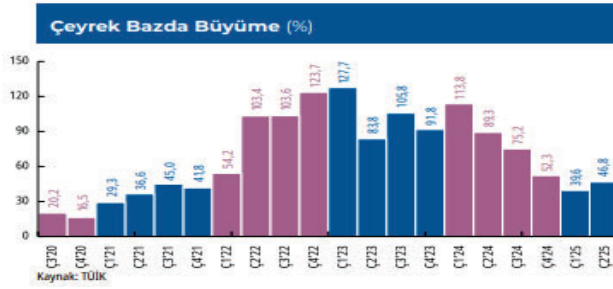
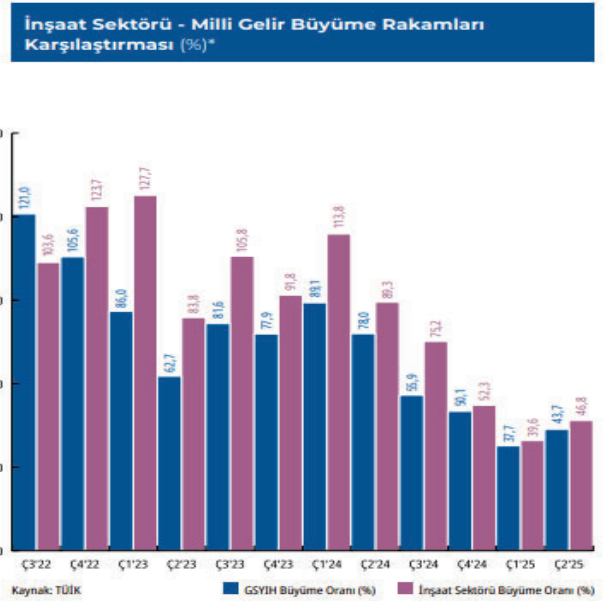
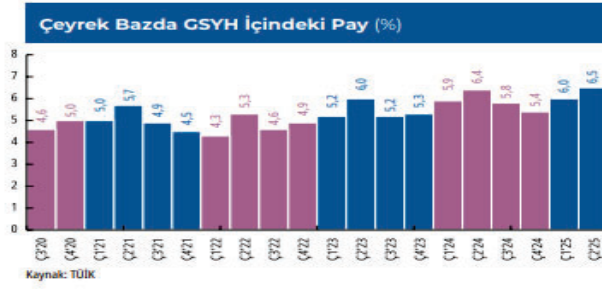
2025 yılı ağustos ayında bir önceki aya göre %2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %31,4 oranında artmış, reel olarak ise %1,2 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde 2025 yılı ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul,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

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 yapı 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 gözlemleniyoruz. 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. Yapı 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)

### 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.

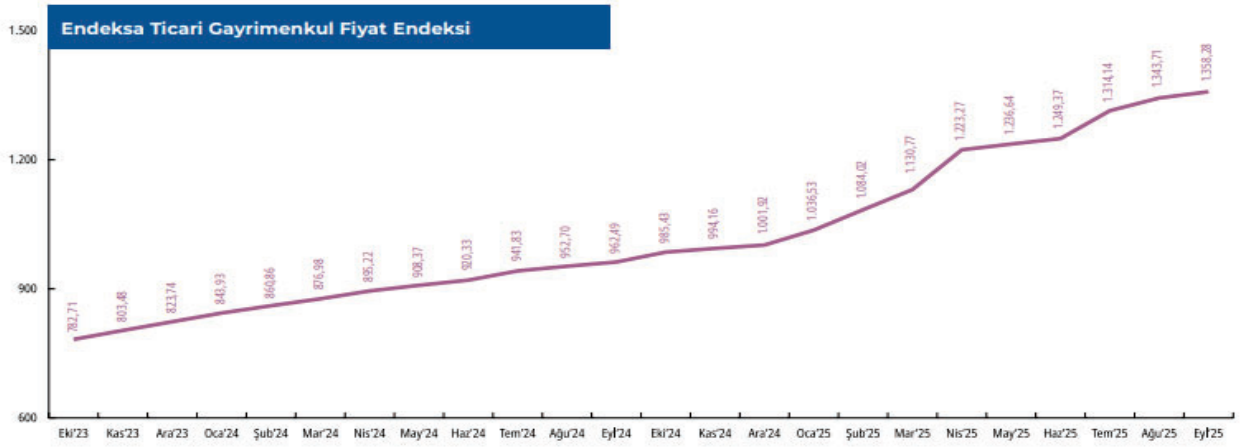
Türkiye'de ise enflasyon Ağustos'ta %32,95'ten Eylül'de %33,29'a yükselerek düşüş temposunun yavaşladığını gösterdi. Merkez Bankası, fiyat istikrarını desteklemek amacıyla politika faizini yüksek seviyede tutmayı sürdürdü. Bu dönemde tüketim tarafında kısmi bir durgunluk, yatırım kararlarında ise temkinli 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 <sup>2</sup> )	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )
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 m<sup>2</sup>'ye yükselmiştir. Üçüncü çeyrekte toplamda 21.167 m<sup>2</sup> yeni kiralama işlemi gerçekleşmiştir. Böylece yılın ilk üç çeyreğinde toplam 75.856 m<sup>2</sup> 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; Bahçıvan Gıda (6.627 m<sup>2</sup>, Skyland), Borusan ENBW (2.516 m<sup>2</sup>, Quick Tower), Arena Bilgisayar (2.021 m<sup>2</sup>, Premier Campus) ve Ziraat Bankası (1.250 m<sup>2</sup>, 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.	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	
Türkiye	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									
Avrupa Yakası	Ç1'25			Ç2'25			Ç3'25		
	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
Anadolu Yakası	Ç1'25			Ç2'25			Ç3'25		
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-Teşvikiye bölgelerini kapsamaktadır.

\*\*Güneşli- Yenibosna- Bakırköy-İkinci bölge bölgelerini kapsamaktadır.

\*\*\*Küçükyalı- Maltepe- Kartal-Pensik bölgelerini kapsamaktadır.

\*\*\*\*Devam eden inşaatlar göz önüne alınarak gelecek dönemler için bölgesel değerleme yapılabilecektir.

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

- \* Yenişehir–Kurtköy aksında, Osmanlı Bulvarı üzerinde prestijli ve planlı bir bölgede konumlanmaktadır.
- \* Kat mülkiyeti kurulmuştur.
- \* Bağımsız bölümlerin önemli kısmı kurumsal kiracılar tarafından kullanılmaktadır.
- \* Çok sayıda bağımsız bölümün birleştirilerek kullanılması, büyük metrekareli kurumsal kullanım imkânı sunmaktadır.
- \* Kurtköy–Yenişehir bölgesinin İstanbul'un en hızlı gelişen iş ve teknoloji bölgelerinden biri olması, taşınmazın değer artış potansiyelini yükseltmektedir.
- \* TEM Otoyolu, Sabiha Gökçen Havalimanı, AVM'ler ve planlanan metro hattına yakınlığı sayesinde ulaşılabilirliği yüksektir.
- \* Birleştirilmiş bağımsız bölümler sayesinde tek kullanıcıya uzun vadeli kira sözleşmesi yapılabilme potansiyeli bulunmaktadır.
- \* LEED Gold sertifikası ve enerji verimliliği özellikleri, ESG kriterleri çerçevesinde kurumsal yatırımcı ilgisini artırmaktadır.
- \* Ofis, ticaret, hizmet ve kültür–eğlence fonksiyonlarına izin veren imar planı, fonksiyonel dönüşüm imkânı sunmaktadır.
- \* Taşınmazın kapalı otopark, jeneratör, merkezi ısıtma, yangın tesisatı, güvenlik ve asansör gibi tam donanımlı teknik altyapıya sahip olması, kesintisiz kullanım ve işletme sürekliliği açısından önemli bir avantaj sağlamaktadır.
- \* A ve B Bloklardan oluşan site yerleşimi ve bloklar arası yaya bağlantıları sayesinde, ticari birimler ile ofis alanları arasında işlevsel bütünlük ve kullanıcı sirkülasyonu yüksek bir mekânsal organizasyon sunulmaktadır.

#### 4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- \* Bölgedeki yeni ofis ve ticari projelerin artması, rekabeti artırarak kira seviyeleri üzerinde baskı oluşturabilir.
- \* Makroekonomik dalgalanmalar ve ticari gayrimenkul piyasasındaki belirsizlikler, kiracı talebinde dalgalanmalara yol açabilir.
- \* Ticari alanlarda tüketim alışkanlıklarının değişmesi, özellikle bodrum kat mağazalarının ticari performansını olumsuz etkileyebilir.
- \* Bazı bağımsız bölümlerin fiilen birleştirilmiş olmasına rağmen tapuda ayrı bağımsız bölüm niteliğini koruması, kullanım-satış süreçlerinde operasyonel zorluk yaratabilmektedir.
- \* 2.Bodrum katta yer alan bazı mağaza birimlerinin boş durumda olması, gelir sürekliliğini dönemsel olarak olumsuz etkileyebilmektedir.
- \* Bodrum katlardaki ticari birimlerin doğal ışık ve görünürlük açısından sınırlı olması perakende kullanımı zorlaştırabilmektedir.

## 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, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşası 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

Taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında; Pazar Yaklaşımı yönteminden yararlanılmıştır.

### 6.1 - Pazar Yaklaşımı

#### Dükkan - Ofis Emsalleri

#### Emsal Krokisi



### SATILIK OFİS EMSALLERİ

#### 1 Sahibinden

Tel 0 (544) 505 07 08

Yenişehir Mahallesi 360 Plaza'da, 4. katta yer alan, 110 m<sup>2</sup> büyüklüğünde, sıfır bina niteliğinde, plaza katı ofis için 15.900.000 TL satış bedeli talep edilmektedir.

<b>SATILIK</b>	110 .-M <sup>2</sup>	15.900.000 .-TL	144.545 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

#### 2 Max Seos Emlak

Tel 0 (532) 166 54 87

Yenişehir Mahallesi 360 Plaza'da, 6. katta yer alan, A+ dekorasyonlu ve tefrişatlı, teraslı, 500 m<sup>2</sup> büyüklüğünde, 5 bölümlü plaza ofisi için 85.000.000 TL satış bedeli talep edilmektedir.

<b>SATILIK</b>	500 .-M <sup>2</sup>	85.000.000 .-TL	170.000 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

### 3 CT Gayrimenkul Danışmanlığı

Tel 0 (533) 774 48 04

Yenişehir Mahallesi 360 Office Plaza'da, 7. katta yer alan, iskanlı, arka cephe, 40 m<sup>2</sup> büyüklüğünde ofis için 5.500.000 TL satış bedeli talep edilmektedir.

<b>SATILIK</b>	40 .-M <sup>2</sup>	5.500.000 .-TL	137.500 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	----------------	-----------------------------

### 4 Intengo Gayrimenkul

Tel 0 (543) 312 27 85

Yenişehir Mahallesi Ekinci Residence'da, 1. katta yer alan, 50 m<sup>2</sup> büyüklüğünde, 1+1 planlı, ikinci el ofis için 5.460.000 TL satış bedeli talep edilmektedir.

<b>SATILIK</b>	50 .-M <sup>2</sup>	5.460.000 .-TL	109.200 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	----------------	-----------------------------

### 5 Construction Marketing Solution

Tel 0 (532) 250 41 60

Yenişehir Mahallesi Starport Residence'ta, 7. katta yer alan, 2+1 planlı, 110 m<sup>2</sup> büyüklüğünde, ikinci el ofis için 8.000.000 TL satış bedeli talep edilmektedir.

<b>SATILIK</b>	110 .-M <sup>2</sup>	8.000.000 .-TL	72.727 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

### 6 İstanbul Atlantis Gayrimenkul Ltd. Şti

Tel 0 (546) 869 83 71

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan Pendik Yenişehir Mahallesi Aeropark'ta, 6. katta yer alan, 1+1 planlı, 72 m<sup>2</sup> büyüklüğünde, balkonlu, kiracılı ve ikinci el ofis için 7.500.000 TL satış bedeli talep edilmektedir.

<b>SATILIK</b>	72 .-M <sup>2</sup>	7.500.000 .-TL	104.167 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	----------------	-----------------------------

## KİRALIK OFİS EMSALLERİ

### 7 Max Seos

Tel 0 (532) 166 54 87

Pendik Kurtköy Yenişehir Mahallesi 360 Plaza'da, 6. katta yer alan, A+ dekorasyonlu ve tefrişatlı, teraslı, 500 m<sup>2</sup> büyüklüğünde plaza ofisi için aylık 600.000 TL kira bedeli talep edilmektedir.

<b>KİRALIK</b>	500 .-M <sup>2</sup>	600.000 .-TL	1.200 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

**8 Aypa Gayrimenkul**

Tel 0 (540) 166 04 44

Pendik Kurtköy Yenişehir Mahallesi 360 Office Plaza'da, 4. katta yer alan, ön cephe, 110 m<sup>2</sup> büyüklüğünde, sıfır bina niteliğinde plaza ofisi için aylık 75.000 TL kira bedeli talep edilmektedir.

<b>KİRALIK</b>	110 .-M <sup>2</sup>	75.000 .-TL	682 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

**9 Reality Emlak**

Tel 0 (532) 695 90 47

Yenişehir Mahallesi'nde, 1. katta yer alan, 1.250 m<sup>2</sup> büyüklüğünde, iş hanı katı/ofis niteliğindeki işyeri için aylık 450.000 TL kira bedeli talep edilmektedir.

<b>KİRALIK</b>	1250 .-M <sup>2</sup>	450.000 .-TL	360 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	--------------	-------------------------

**10 Max Seos Emlak**

Tel 0 (532) 168 58 14

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan Pendik Yenişehir Mahallesi İMGA Portall'da, 5. katta yer alan, tam kat, 843 m<sup>2</sup> büyüklüğünde, kiralık işyeri/ofis için aylık 550.000 TL kira bedeli talep edilmektedir.

<b>KİRALIK</b>	843 .-M <sup>2</sup>	550.000 .-TL	652 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

**11 Şadoğlu Emlak**

Tel 0 (538) 063 22 70

Yenişehir Mahallesi 360 Office Plaza'da, 1. katta yer alan, 1.959 m<sup>2</sup> büyüklüğünde, sıfır bina niteliğinde plaza ofisi için aylık 1.100.000 TL kira bedeli talep edilmektedir.

<b>KİRALIK</b>	1959 .-M <sup>2</sup>	1.100.000 .-TL	562 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	----------------	-------------------------

**SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ****1 Remaks**

Tel 0 (531) 331 04 04

Yenişehir Mahallesi 360 Office Kurtköy Projesi'nde, zemin kotta yer alan, 260 m<sup>2</sup> büyüklüğünde, dükkan & mağaza niteliğindeki bağımsız bölüm için 70.000.000 TL satış bedeli talep edilmektedir.

<b>SATILIK</b>	260 .-M <sup>2</sup>	70.000.000 .-TL	269.231 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

## 2 Turyap Emlak

Tel 0 (532) 701 31 62

Pendik Yenişehir Mahallesi ana cadde üzerindeki dükkan & mağaza niteliğindeki taşınmazda, zemin katta yaklaşık 600 m<sup>2</sup> mağaza satış alanı, bodrum katta ise yaklaşık 600 m<sup>2</sup> depo, stok ve destekleyici ticari alan kullanımı bulunan, kurumsal kiracılı ve ciro kiralı bağımsız bölüm için 165.000.000 TL satış bedeli talep edilmektedir.

<b>SATILIK</b>	1200 .-M <sup>2</sup>	165.000.000 .-TL	137.500 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	------------------	-----------------------------

## 3 Dn İnşaat

Tel 0 (530) 542 79 61

Pendik Yenişehir Mahallesi Eşref Bitlis Bulvarı üzerinde, 4 ayrı dükkanın tek tek veya komple satılabildiği, toplam 800 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip, önü açık ve tabela değeri yüksek dükkan & mağaza niteliğindeki taşınmaz için 55.000.000 TL satış bedeli talep edilmektedir.

<b>SATILIK</b>	800 .-M <sup>2</sup>	55.000.000 .-TL	68.750 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

## 4 Construction Emlak

Tel 0 (532) 250 41 60

Yenişehir Mahallesi Kurtköy Merkez'de, metroya yürüme mesafesinde, 280 m<sup>2</sup> büyüklüğünde, sıfır bina niteliğinde dükkan & mağaza için 29.000.000 TL satış bedeli talep edilmektedir.

<b>SATILIK</b>	280 .-M <sup>2</sup>	29.000.000 .-TL	103.571 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

## 5 Reha Medin Emlak

Tel 0 (532) 475 66 16

Ana caddeye cepheli, kiracılı, 100 m<sup>2</sup> büyüklüğünde, ikinci el dükkan & mağaza niteliğindeki bağımsız bölüm için 9.750.000 TL satış bedeli talep edilmektedir.

<b>SATILIK</b>	100 .-M <sup>2</sup>	9.750.000 .-TL	97.500 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

## KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİ

## 6 Şadoğlu Emlak

Tel 0 (538) 063 22 70

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan Pendik Yenişehir Mahallesi 360 Office Plaza'da, 309 m<sup>2</sup> büyüklüğünde, sıfır yapı niteliğinde kiralık dükkan & mağaza için aylık 300.000 TL kira bedeli talep edilmektedir.

<b>KİRALIK</b>	309 .-M <sup>2</sup>	300.000 .-TL	971 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

### 7 Max Seos Emlak

Tel 0 (532) 168 58 14

İMGA Portall Çarşı'da, bacalı, ön cephe, on kullanımlı, 600 m<sup>2</sup> büyüklüğünde, sıfır yapı niteliğinde kiralık dükkan & mağaza için aylık 750.000 TL kira bedeli talep edilmektedir.

<b>KİRALIK</b>	600 .-M <sup>2</sup>	750.000 .-TL	1.250 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

### 8 Poizitif Emlak

Tel 0 (539) 841 43 66

Yenişehir Mahallesi Bu Hayat Kurtköy Sitesi içerisinde, net 485 m<sup>2</sup> büyüklüğünde, sıfır yapı niteliğinde kiralık dükkan & mağaza için aylık 485.000 TL kira bedeli talep edilmektedir.

<b>KİRALIK</b>	485 .-M <sup>2</sup>	485.000 .-TL	1.000 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

### 9 Atlantis Emlak

Tel 0 (541) 966 24 70

Yenişehir Mahallesi site içerisinde yer alan, 500 m<sup>2</sup> büyüklüğünde, ikinci el kullanım durumundaki kiralık dükkan & mağaza için aylık 180.000 TL kira bedeli talep edilmektedir.

<b>KİRALIK</b>	500 .-M <sup>2</sup>	180.000 .-TL	360 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

### 10 Remaks Emlak

Tel 0 (532) 477 38 38

Yenişehir Mahallesi Kurtköy Atlantis AVM içerisinde, bacalı, taş fırın kullanımına uygun, 68 m<sup>2</sup> büyüklüğünde, ikinci el durumdaki kiralık dükkan & mağaza için aylık 28.000 TL kira bedeli talep edilmektedir.

<b>KİRALIK</b>	68 .-M <sup>2</sup>	28.000 .-TL	412 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	-------------	-------------------------

### 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 OFİS						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4	EMSAL-6
SATIŞ FİYATI		15.900.000	85.000.000	5.500.000	5.460.000	7.500.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN		110	500	40	50	72
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		144.545	170.000	137.500	109.200	104.167
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BÜYÜK	KÜÇÜK	KÜÇÜK	BENZER
		0%	15%	-15%	-15%	0%
NİTELİĞİ	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
KAT		Normal Kat	Normal Kat	Normal Kat	Normal Kat	Normal Kat
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
CEPHE		BENZER	İYİ	BENZER	BENZER	BENZER
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-20%	0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	10%	10%
DİĞER BİLGİLER		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-8%	-8%	-5%	-5%	-5%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		-8%	-13%	-20%	-10%	5%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>120.000</b>	<b>132.982</b>	<b>147.900</b>	<b>110.000</b>	<b>98.280</b>	<b>109.375</b>

\*Ara kat ofisleri için kapalı kullanım alanı ortalama birim m<sup>2</sup> değeri için karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - KİRALIK OFİS						
	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL-7	EMSAL-8	EMSAL-9	EMSAL-10	EMSAL-11
KİRA FİYATI		600.000	75.000	450.000	550.000	1.100.000
KİRA TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN		500	110	1.250	843	1.959
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		1.200	682	360	652	562
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BÜYÜK	BENZER	BÜYÜK	BÜYÜK	BÜYÜK
		15%	0%	20%	15%	20%
NİTELİĞİ	Ofis	Ofis	Ofis	Ofis	Ofis	Ofis
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
KAT		Normal Kat	Normal Kat	Normal Kat	Normal Kat	Normal Kat
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
CEPHE		İYİ	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	0%	0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	KÖTÜ	BENZER	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	20%	0%	20%
DİĞER BİLGİLER	YAPI KALİTESİ	BENZER	BENZER	ÇOK KÖTÜ	BENZER	BENZER
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	30%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-5%	-5%	-15%	-15%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		-25%	-5%	65%	0%	25%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>700</b>	<b>900</b>	<b>648</b>	<b>594</b>	<b>652</b>	<b>702</b>

\*Ara kat ofiseleri için kapalı kullanım alanı ortalama birim m<sup>2</sup> değeri için karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır.

<b>KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - SATILIK DÜKKAN 5 NOLU B.B.</b>						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4	EMSAL-5
SATIŞ FİYATI		70.000.000	165.000.000	55.000.000	29.000.000	9.750.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	25	260	1.200	800	280	100
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		269.231	137.500	68.750	103.571	97.500
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK BÜYÜK 30%	ÇOK BÜYÜK 40%	ÇOK BÜYÜK 40%	ÇOK BÜYÜK 30%	ÇOK BÜYÜK 25%
NİTELİĞİ	Dükkan	Dükkan	Dükkan	Dükkan	Dükkan	Dükkan
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT	2.BODRUM	Zemin Kat	Zemin Kat	Zemin Kat	Zemin Kat	Zemin Kat
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
CEPHE		İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-10%	-10%	-10%	-10%
KONUM		BENZER	KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	20%	30%	20%	20%
DİĞER BİLGİLER		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-5%	-10%	-10%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		0%	40%	55%	30%	25%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>165.000</b>	<b>269.231</b>	<b>192.500</b>	<b>106.563</b>	<b>134.643</b>	<b>121.875</b>

*Dükkan katı için kapalı kullanım alanı ortalama birim m<sup>2</sup> değeri için karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır.*

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - KİRALIK DÜKKAN						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL-6	EMSAL-7	EMSAL-8	EMSAL-9	EMSAL-10
KİRA FİYATI		170.000	750.000	485.000	180.000	28.000
KİRA TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ	135	213	600	485	500	68
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		798	1.250	1.000	360	412
		BENZER	BÜYÜK	ORTA BÜYÜK	ORTA BÜYÜK	ORTA KÜÇÜK
		0%	15%	10%	10%	-5%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	Dükkan	Dükkan	Dükkan	Dükkan	Dükkan	Dükkan
		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
KAT	2.BODRUM	Zemin Kat	Zemin Kat	Zemin Kat	Zemin Kat	AVM İÇİ
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	ÇOK KÖTÜ
		0%	0%	0%	0%	30%
CEPHE		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		15%	20%	20%	40%	40%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	40%	40%
DİĞER BİLGİLER		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-15%	-15%	-5%	-5%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		10%	20%	15%	85%	100%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>1.000</b>	<b>878</b>	<b>1.500</b>	<b>1.150</b>	<b>666</b>	<b>824</b>

Dükkan katı için kapalı kullanım alanı ortalama birim m<sup>2</sup> değeri için karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır.

### Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

KAT BAZLI DEĞER TABLOSU										
Kat	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Net Alanı (m <sup>2</sup> )	Brüt Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	Eklenti	Eklenti Dahil Brüt Alan	Kapalı Kullanım Alanı Birim Değer	Kat Bahçesi Birim Değer	Hesaplanan Pazar Değeri TL	Takdir Edilen Birim Pazar Değeri TL
2.Bodrum Kat	5-6-7-8-9	Mağaza	130,00	135,00	339,00	474,00	165.000	82.500	50.243.000	105.998
1.Bodrum Kat	14	Ofis	85,00	89,00	338,00	427,00	165.000	82.500	42.570.000	99.696
Zemin Kat	15-16-17-18-19	Ofis	916,00	962,00	346,00	1308,00	120.000	60.000	136.200.000	104.128
1.Normal Kat	20-21-22-23-24-25	Ofis	960,00	1009,00	313,00	1322,00	120.000	60.000	139.860.000	105.794
2.Normal Kat	26-27-28-29-30-31	Ofis	962,00	1011,00	313,00	1324,00	120.000	60.000	140.100.000	105.816
3.Normal Kat	32-33-34-35-36	Ofis	902,00	948,00	375,00	1323,00	120.000	60.000	136.260.000	102.993
4.Normal Kat	37-38-39-40-41	Ofis	907,00	953,00	371,00	1324,00	120.000	60.000	136.620.000	103.187
<b>Toplam Pazar Değeri TL</b>			<b>4862,00</b>	<b>5107,00</b>	<b>2395,00</b>	<b>7502,00</b>			<b>781.853.000</b>	<b>104.219,27</b>

## 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)

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. Bölgede yapılan incelemelerde kapitalizasyon oranının % 5,00 - % 7.00 civarında olduğu gözlemlenmiş olup, bu çalışmada kapitalizasyon oranıdükkanlar % 6,00, ofislerde %6,50 olarak kullanılmıştır.

### 6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Yukarıda belirtilen hesaplamalar doğrultusunda oluşturulan net gelir- değer tablosundan da görüleceği üzere, taşınmazların kat bazlı kira değerleri öngörülerek değer takdirleri yapılmıştır.

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

KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE KAT BAZLI DEĞER TABLOSU												
Kat	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Net Alanı (m <sup>2</sup> )	Brüt Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	Eklenti	Eklenti Dahil Brüt Alan	Kapalı Kullanım Alanı Birim Kira Değeri	Kat Bahçesi Birim Değeri	Hesaplanan Aylık Kira Değeri TL	Hesaplanan Yıllık Kira Değeri TL	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazın Değeri
2.Bodrum Kat	5-6-7-8-9	Mağaza	130,00	135,00	339,00	474,00	1.000	500	305.000	3.660.000	6,00%	61.000.000
1.Bodrum Kat	14	Ofis	85,00	89,00	338,00	427,00	1.000	500	258.000	3.096.000	6,50%	47.630.000
Zemin Kat	15-16-17-18-19	Ofis	916,00	962,00	346,00	1308,00	700	350	795.000	9.540.000	6,50%	146.770.000
1.Normal Kat	20-21-22-23-24-25	Ofis	960,00	1009,00	313,00	1322,00	700	350	816.000	9.792.000	6,50%	150.650.000
2.Normal Kat	26-27-28-29-30-31	Ofis	962,00	1011,00	313,00	1324,00	700	350	817.000	9.804.000	6,50%	150.830.000
3.Normal Kat	32-33-34-35-36	Ofis	902,00	948,00	375,00	1323,00	700	350	795.000	9.540.000	6,50%	146.770.000
4.Normal Kat	37-38-39-40-41	Ofis	907,00	953,00	371,00	1324,00	700	350	797.000	9.564.000	6,50%	147.140.000
<b>Toplam Pazar Değeri TL</b>			<b>4862,00</b>	<b>5107,00</b>	<b>2395,00</b>	<b>7502,00</b>			<b>4.583.000</b>	<b>54.996.000</b>		<b>850.790.000</b>

### GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ

**33 Adet Bağımsız Bölümün Toplam Değeri**

**850.790.000 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

Taşınmazların Toplam Değeri	781.853.000 TL
-----------------------------	----------------

### Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Taşınmazların Toplam Değeri	850.790.000 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 değerlendirme 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, değerlendirme gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlendirme 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.

Taşınmazların değer takdirinde iki farklı yöntem kullanılmıştır. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve pazar yaklaşımı yönteminde ise değerlerine ulaşılrken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümünde taşınmaz için Pazar yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

### 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 bölümler, ekonomik ve fonksiyonel açıdan tek başına gelir üreten bir bütünsel mülk niteliği taşımadığından, her bir bağımsız bölüm için münferit değerlendirme yaklaşımı benimsenmiştir. Bu çerçevede, 33 adet bağımsız bölümün tamamı için toplu tek bir değer takdir edilmiştir. Değerleme konusu 33 adet bağımsız bölümler bloktaki bağımsız bölümlerin tamamını oluşturmamakta olup, takdir edilen değer birlikte kullanımın dikkate alınarak belirtilmiştir.

### 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 Gereklere 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 gereklere 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
-	7.268 m <sup>2</sup>	631 TL/m <sup>2</sup>	4.583.000 TL	54.996.000 TL

**Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine**  
**6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup**  
**Bulunmadığına 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 bu kapsam dışındadır.

**Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule**  
**Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne**  
**6.5.9 - 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.

Finansal Kiralama Şerhi; bir yatırım malının mülkiyeti finansal kiralama şirketinde kalarak belirlenen kiralama karşılığında kullanım hakkının kiracıya verilmesi ve sözleşmede belirtilen sözleşme süresi sonunda mülkiyetinin kiracıya geçmesini sağlayan finansman yöntemidir.

Tapu kaydında yer alan beyanlar, kat mülkiyetine geçiş, yönetim planı ve ortak alanlara ilişkin otopark şerhi niteliğinde olup; taşınmaz üzerinde satışı kısıtlayıcı herhangi bir şerh, hak ve mükellefiyet veya rehin bulunmadığından, hukuki açıdan serbestçe devredilebilir ve satılabilir nitelikte olduğu değerlendirilmektedir.

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.

## 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

27.04.2026 tarihli toplam değeri için;

**781.853.000 .-TL**

**(Yedi Yüz Seksen Bir Milyon Sekiz Yüz Elli Üç Bin Türk Lirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**938.223.600 .-TL**

#### Değerleme Uzmanı



**Taha Eren DİNEMİT**

Lisans No: 929419

#### Değerleme Uzmanı



**Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ**

Lisans No: 405453

#### 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 Değer 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.