

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ ZEYTİNBURNU İLÇESİ'NDEKİ OTTOMARE PROJESİ'NDE 1 ADET DÜKKAN

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	01.12.2025
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	03.12.2025
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	31.12.2025
RAPOR TARİHİ	08.01.2026
RAPOR NO	SNP-2510196
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECEİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ ZEYTİNBURNU İLÇESİ KAZLIÇEŞME MAHALLESİ KENNEDY CADDESİ OTTOMARE SUITES PROJESİNDE 1 ADET DÜKKAN
DEĞERLEME ADRESİ	KAZLIÇEŞME MAHALESİ KENNEDY CADDESİ NO:58F OTTOMARE SUITES PROJESİ ZEYTİNBURNU/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Hakan Murat SOYSAL -Değerleme Uzmanı (Lisans No: 411135) Gizem GEREĞÜL EVLEK-Değerleme Uzmanı (Lisans No:409558) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 4 - Tapu Belgeleri
Ek 5 - Yapı Ruhsatı- Yapı Kullanım İzin Belgeleri(kopya)
Ek 6 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan İstanbul İli Zeytinburnu İlçesi'nde Yer Alan 774 Ada 57 Parselde bulunan Ottomare Projesi kapsamında bulunan 1 adet bağımsız bölümün değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Dikilitaş Mah., Barbaros Bulvarı, Yenidoğan Sokak,
Sinpaş Plaza, No: 36, BEŞİKTAŞ-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, , İstanbul İli Zeytinburnu İlçesi'nde Yer Alan 774 Ada 57 Parselde bulunan 1 adet gayrimenkulün tarafımıza değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu proje için iş bu rapor SNP-2510196 referans numarası ile şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Hakan Murat SOYSAL raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Gizem GEREGÜL EVLEK raporu kontrol eden, Eren KURT raporu onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde 3 adet değerleme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	SNP-1805001	SNP-2110193	SNP-2410088
Rapor Tarihi	22.05.2018	7.01.2022	9.01.2025
Rapor Konusu	71 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM
Raporu Hazırlayanlar	Onur BÜYÜK - Eren KURT	Onur BÜYÜK Eren KURT	Çiğdem Hatacıkıoğlu Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	68.038.000	24.700.000	95.100.000

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

774 ADA 57 PARSEL

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Zeytinburnu
Bucağı	:	
Mahallesi	:	Zeytinburnu
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	-
Pafta No	:	85-85/1
Ada No	:	774
Parsel No	:	57
Alanı	:	13534,69 m ²
Vasfı	:	28 Katlı Betonarme Otel Ofis İşyeri ve Arsası
Sınırı	:	-
Tapu Cinsi	:	Kat Mülkiyeti
Sahibi	:	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
Blok No	:	A Giriş
Bağ. Böl. No	:	355
Niteliği	:	Satış Ünitesi
Kat No	:	2. Bodrum
Arsa Payı	:	587/48000
Yevmiye No	:	7513
Cilt No	:	18
Sayfa No	:	1689
Tapu Tarihi	:	13.06.2014

2.2 - Takyidat Bilgileri

Web Tapu portalından elektronik ortamda 09.12.2025 tarih ve saat 09.46 itibarıyla müşteri tarafından alınan ve rapor ekinde yer alan Tapu Kayıt Belgesi'ne göre taşınmazlar üzerinde aşağıda yer alan takyidatlar bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde:

-KM ne Çevrilmiştir. (26.05.2017 tarih, 6341 yevmiye)
- Yönetim Planı : 13/06/2014 (13.06.2014 tarih, 7513 yevmiye)
- Diğer (Konusu: TURİZM TESİSİ ALANIDIR.) Tarih: 15/12/2010 Sayı: 11069/8049 (16.12.2010 tarih, 10124 yevmiye)

Eklenti Bilgileri:

- EK: OTOPARK P1(Tip: Garaj) (13.06.2014 tarih, 7513 yevmiye)

Şerhler Hanesinde:

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (1442 NOLU TRAFİĞİ MERKEZİ YERİ VE KABLO GEÇİŞ GÜZERGAHI OLARAK 99 YILLIĞI 1-TL DEN TÜRKİYE ELEKTİRİK DAĞITIM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KİRA ŞERHİ.) (04.11.2010 tarih, 8540 yevmiye)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde 13.06.2014 tarih ve 7513 yevmiye no.lu işlem ile kat irtifakının kurularak toplam 428 adet bağımsız bölümün tescil edildiği; Kat irtifakının tescilinden sonraki süreçte 26.05.2017 tarih, 6341 yevmiye no.lu işlem işe kat mülkiyeti tescil edilmiş, ana gayrimenkul niteliği “28 katlı Betonarme Otel Ofis İşyeri ve Arsası” olarak değişmiştir. Değerlemesi yapılan taşınmazların son üç yıllık dönemde mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Zeytinburnu Belediyesin'de İmar Müdürlüğü' nde yapılan incelemelerde aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

Değerleme konusu gayrimenkul, 27.09.2013 tastik tarihli 1/1000 ölçekli İstanbul Ataköy Turizm Merkezi Zeytinburnu kısmı 774 ada 57 parsel Uygulama İmar Planı değişikliğinde “Tercihli Kullanım Alanı”nda (TK)" kalmaktadır., Hmax.:70 m. (çatı-baca dahil) yükseklik sınırında kalmaktadır.

TK Alanlarında;

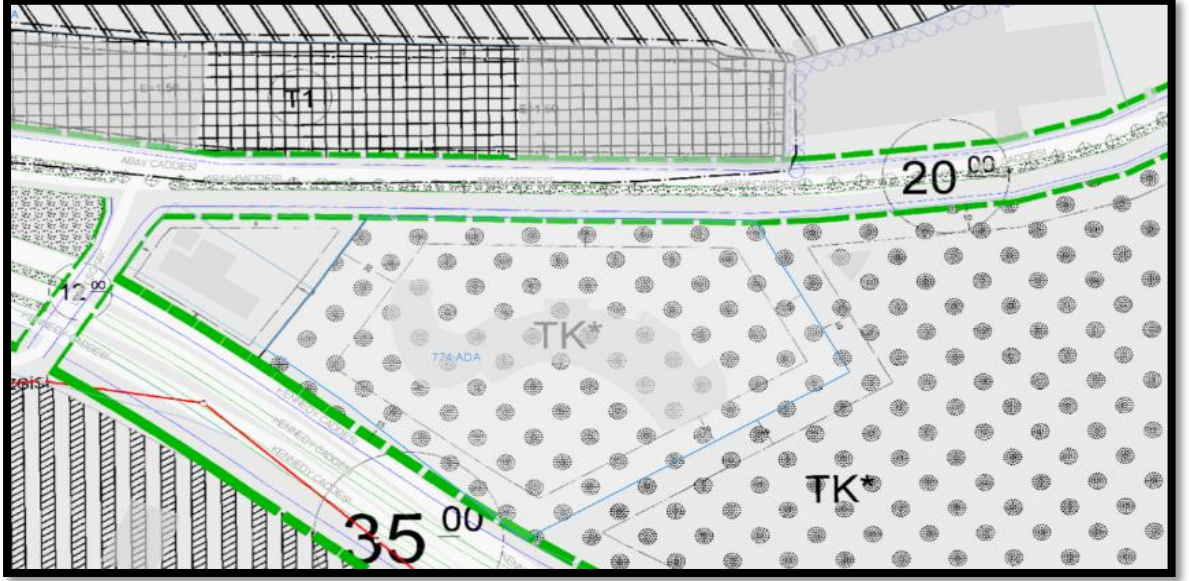
* **Turizm Tesisleri için, emsal 2.50,**

* **Turizm+Ticaret için toplam inşaat alanının en az %50'si Turizm kullanımına ayrılmak koşuluyla emsal:2.00,**

* **Ticaret veya konut için emsal 1.00'dir.**

“TK Alanlarında Yapılanma Koşulları İrtifa Zemin-Yapı, Yapı-Deprem İlişkisini İnceleyen Afet İşleri Genel Müdürlüğünce onaylı ayrıntılı jeoteknik etüd raporları ile uygun görülmesi halinde hmax.:70 m. (çatı-baca dahil) yükseklik aşamaz. (değişiklikten önce Hmax=117 m ve 86,80 m)”

Parselin net olduğu bilgisi alınmıştır.



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

Son 3 yıl içerisinde meydana gelen değişikliklere bakıldığında herhangi bir değişiklik yapılmadığı görülmüştür.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

*22.10.2010 tarih 2010/8159 sayılı yeni yapı ruhsatı, 07.12.2010 tarih 210/10677 yeniden düzenlenmiş yapı ruhsatı, 15.03.2011 tarih 2011/2293 şantiye şefi değişikliği ile yapı ruhsatı, 21.06.2012 tarih 2012/1639 sayılı tadilat ruhsatı, 08.10.2012 tarih 9417 sayılı şantiye şefi değişikliği ile yapı ruhsatı, 06.06.2013 tarih 6380 sayılı tadilat ruhsatı, 22.04.2014 tarih 18452 sayılı tadilat ruhsatı, 17.06.2015 tarih 48452 sayılı tadilat ruhsatları bulunmaktadır.

*15.07.2015 tarih 59975 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. (A girişi için)

*24.04.2017 tarih 23695 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. (B girişi için)

*15.04.2014 tarih 2014/18452 proje nolu onaylı mimari projesi (tadilat) ve 2015/42452 proje nolu onaylı mimari projesi (tadilat) Zeytinburnu Tapu Müdürlüğü'nde ve Zeytinburnu Belediyesi'nde incelenmiştir. (Bağımsız bölüm sayılarında değişiklikler olması ile 2015/42452 tadilat projesi düzenlenmiştir. Değişiklik gösteren bağımsız bölümler A girişinde otel olarak kullanılan bölümlerde yapılmıştır.)

*Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde dosyası incelenmiş olup, projeye ilişkin tüm yasal izinleri alınmış, inşası tamamlanmış olan projenin kat mülkiyeti kurulmuş ve tapu kütüğüne kayıtları yapılmıştır.

Yapı Tatil Tutanağı: 17.02.2016 tarih 1374 nolu tutanakta A girişinde 11 katta yer alan 201 nolu bağımsız bölümde teras çatı üzerine 4,20x5m=21 m² ebatlarında sundurma yapıldığı tespit edilmiş olup, iş bu tutanak tutulmuştur.

RUHSAT BİLGİLERİ					
Tarih	Sayı	Niteliği	Veren Kurum/ Ruhsat Türü	Alanı	Yapı Sınıfı
22.10.2010	2010/8159	Otel	Zeytinburnu Belediyesi-Yeni Yapı	58.471,00 m ²	IV C
7.12.2010	2010/1067 7	Otel	Zeytinburnu Belediyesi-Yeniden	58.471,00 m ²	IV C
15.03.2011	2011/2293	Otel	Zeytinburnu Belediyesi-Ş.Şefi Değişikliği	58.471,00 m ²	IV C
21.06.2012	2012/1639	Otel	Zeytinburnu Belediyesi-Tadilat	56.192,00 m ²	IV C
8.10.2012	9417	Otel	Zeytinburnu Belediyesi-Ş.Şefi Değişikliği	56.192,00 m ²	IV C
6.06.2013	6380	Otel	Zeytinburnu Belediyesi-Tadilat	60.334,64 m ²	IV C
22.04.2014	18452	Otel	Zeytinburnu Belediyesi-Tadilat	63.263,51 m ²	IV C
17.06.2015	48452	Otel - Ofis İşyeri	Zeytinburnu Belediyesi-Tadilat	63.263,51 m ²	IV C

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ					
Tarih	Sayı	Niteliği	Veren Kurum/ Ruhsat Türü	Alanı	Yapı Sınıfı
15.07.2015	59975	Otel - Ofis İşyeri	Zeytinburnu Belediyesi-Kısmi kullanma izni	56.452,00 m ²	IV C
24.04.2017	23695	Otel - Ofis İşyeri	Zeytinburnu Belediyesi-Kısmi kullanma izni	6.811,51 m ²	IV C

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mahallinde yapılan incelemeler sonucunda, taşınmazın incelenen mimari projesiyle, bağımsız bölümlerin bina içerisindeki bulunduğu kat, konum ve brüt kullanım alanı açısından uyumlu olduğu görülmüştür. Değerlemesi yapılan Arı Finansal Kiralama A.Ş. üzerinde bulunan (bağımsız bölüm) taşınmazlar; kat mülkiyeti kurularak "28 Katlı Betonarme Otel Ofis İşyeri ve Arsası" olarak cins tashihi yapıp yasal süreci tamamlanmıştır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Yapı denetimi hizmeti, İstanbul Sistem Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından verilmiştir.
(Oruç Reis Mahallesi, Tekstilkent Caddesi, Tekstilkent Ticaret Merkezi A 10 No:37
Esenler/İstanbul)

2.3.6 - Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerleme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu binaya ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi, Abay Caddesi üzerinde yer alan 13.534,69 m² alana sahip 774 ada 57 parselde inşa edilmiş olan Ottomare Suit projesi kapsamında, Ana blokda A girişte 1 adet satış ünitesi şeklinde inşaa edilen bağımsız bölümdür. (satış ünitesi olarak bahsedilen bölüm dükkan amaçlı kullanılmak için inşaa edilmiştir.)

Ana binada toplam da 2 adet bodrum, zemin, 25 normal katından oluşmaktadır.

Ek binada ise 2 bodrum, zemin, 15 normal katından oluşmaktadır.

Proje etrafı duvarlar ile çevrilidir. Proje kapsamında Sosyal tesisleri, yüzme havuzu, güvenlik, çocuk oyun alanları, açık ve kapalı otopark alanları mevcuttur.

Proje bünyesinde toplamda 2 adet blokda 494 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. (12 adet satış ünitesi, 482 apart ünite bulunmaktadır.)

A blokda (Ana blokda); 428 adet bağımsız bölüm, B blok (Ek binada); 66 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

A girişinde 2. bodrum katında bulunan 355 nolu satış ünitesi Kenndy caddesine cepheli (sahil yoluna) konumludur.

A ve B girişleri ayrı ayrı olup, zemin katından sağlanmaktadır. Ana giriş bölümü elektronik döner sistemli kapı, ortak alanlar granit döşeme, otopark alanları helikopter şap, dış cephesi kompozit giydirme cephelidir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

İstanbul Avrupa yakasının önemli ulaşım aksı olan sahilyolu üzerinde konumlu bulunan proje, Sirkeci-Bakırköy sahil yolu arasında Zeytinburnu ilçesinde konumlanmıştır. Kenedy Caddesi tarihi yarımadadan havalimanı yönüne olan en kestirme yoldur. Bütün katlarından denize hakim olan projede, ilk dört katında residence hizmetlerinin verileceği 5 yıldızlı butik bir otelin yer aldığı projede; kat bahçe bakımı, catering ve yemek sipariş hizmeti, 24 saat özel güvenlik, concierge hizmeti, park-vale hizmeti, helikopter kiralama, resepsiyon, seyahat, transfer ve rezervasyon, alışveriş, parti ve organizasyon hizmetleri sunmaktadır.

Değerlemesi yapılan taşınmazlara; Sahilyolu Kenndy Caddesi üzerinden rahat bir şekilde ulaşım sağlanabilmektedir. Karşısında Aydoğanlar Otomobil satış yeri, deniz tarafında Zeyport limanı, yakınında Novotel, İbis Otel, Velefendi Hipodromu, Astay İnşaat 16/9 projesi, Denizatı sitesi, The İstanbul projesi, Kiptaş Loca Mahal projesi, Fox Tv, Zeytinburnu Belediyesi, deniz cephesi sırasında Büyük Yalı, Yedi Mavi, Pruva 34 projeleri bulunmaktadır. Avrupa ile Asya yakasını bağlayan Marmaray istasyonunada 1 km mesafededir.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazların bulunduğu Ottomare projesi, İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi, Abay ve Kenndy Caddeleri üzerinde konumludur. Sahil yolu aksı üzerinde yer almaktadır. Marmaraya yakın mesafededir. Özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile rahat bir şekilde ulaşım sağlanabilmektedir. Taşınmaza ulaşım Kennedy Caddesi üzerinden sağlanabilmektedir. Ana ulaşım arterine cepheli olması nedeniyle ulaşımı kolaydır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi'nde yer alan ve tapuda; 85/1 pafta, 774 ada, 57 parsel numarasında kayıtlı, 13.534,69 m² yüzölçümlü arsa üzerinde konumlanmış olan (28 katlı Betonarme Otel Ofis İşyeri ve Arsası) "Ottomare Projesi" içerisinde yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmaz "Ottomare Projesi" içerisinde A girişinde 2. bodrum katında (sahil yolu cephesinden zemin kat seviyesinde) yer alan bağımsız bölümdür. A giriş betonarme karkas olarak inşaa edilmiştir. A girişinde yer alan otel girişi bağımsız olup, Demirhane caddesi cephesinden 1. bodrum katından sağlanmaktadır.

Ottomare Projesi; toplam 63.263,51 m² inşaat alanlı olup, proje kapsamında 2 adet blokdan oluşmaktadır. Proje de 24 saat güvenlik, kapalı otopark alanları, spor ve fitness alanları yer almaktadır.

Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	B.A.K.
Yapı Nizamı	:	Ayrık
Yapı Sınıfı	:	4 C
Kullanım Amacı	:	Satış Ünitesi ve Apart Ünites
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	:	Giydirme Cephe
Park Yeri	:	Açık-Kapalı
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	Deniz
Cephesi	:	Güney-Doğu-Batı
Deprem Bölgesi	:	1.Derece ☒ 2.Derece ☐ 3.Derece ☐ 4.Derece ☐ 5.Derece ☐

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Taşınmazın iç dekorasyonu tamamlanmış durumda olup, kullanıcı kişiler tarafından dekore edilmiştir. Yerinde yapılan incelemede taşınmaz giriş bölümü, mutfak, 5 oda(depo dahil), wc hacimlerinden oluştuğu görülmüştür. Taşınmazın giriş kapısı alüminyum camekanlı sensörlü kapıdır. Dış cephesi cam giydirmedir. Giriş ve hol kısımlarında yerler seramik kaplı olup girişte duvarlar duvar kağıdı ile kaplı, hol kısmında ise sıva üzeri boyalıdır. Odalara açılan kapılar beyaz ahşap panel kapıdır. Odalarda zeminler laminat parke kaplı olup duvarlar sıva üzeri boyalıdır. Mutfak ve depo olarak kullanılan bölümde zeminler seramik kaplı olup duvarlar sıva üzeri boyalıdır. Mutfak bölümünün içerisinde siyah mermerit tezgah ve lake kapaklı dolaplar bulunmaktadır. Duvarları tezgah üstü bölümü seramik olup kalan kısımlar sıva üzeri boyalıdır. Mutfaktan otoparka açılan bir kapı bulunmaktadır. İçerisinde hilton lavabo ve klozet bulunan wc bölümünde zeminler ve duvarlar seramik kaplıdır. A blokta yer alan satış ünitelerinin dış cephesi, doğraması takılmıştır.

Değerleme konu taşınmazın katı ve alanı ekteki değer listesinde belirtilmiştir. A blokta satış üniteleri eklentisi olan otopark alanları eklenerek dükkan haline getirildiği gözlemlenmiştir. Her bir bağımsız bölümün net ve satışa esas alanları ekteki listede belirtilmiştir.

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.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin yaklaşık %55 üretimine ve yaklaşık %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasıla'nın yaklaşık %21.2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45,2, ithalâttaki payı ise %52,2'dir. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 10.390 iken İstanbul'da \$ 18,000 düzeyindedir.

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. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2022 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

4.1.2 - Zeytinburnu İlçesi

Zeytinburnu, İstanbul'un tarihi ve stratejik açıdan önemli ilçelerinden biridir. Marmara Denizi kıyısında yer alır ve Trakya'nın güneydoğusunda konumlanır. Fatih, Eyüpsultan, Bayrampaşa, Güngören ve Bakırköy gibi ilçelerle komşudur. İlçenin adı, kıyılarındaki zeytinliklerden ve burun şeklindeki coğrafyasından gelir. Bölge, Bizans ve Osmanlı dönemlerinde önemli tarihi yapılara ve ulaşım ağlarına ev sahipliği yapmıştır. Özellikle Altın Kapı gibi girişler, bölgenin tarihi değerini artırır.

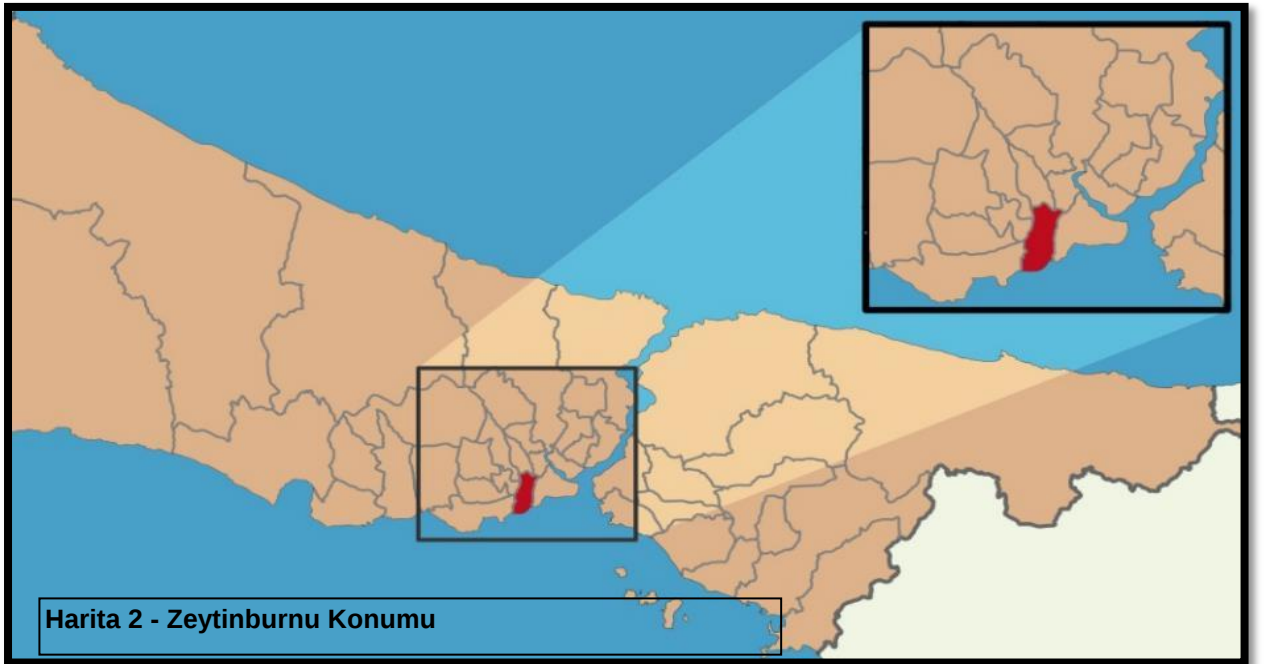
İlçeye yerleşim, İstanbul'un Türkler tarafından fethinden sonra başlamıştır. İlk yerleşimciler Kudüslü papazlar olup, bölgeyi tarım ve zeytincilik faaliyetleriyle geliştirmişlerdir. Bu papazlar, dinlerine bağlılıklarıyla bilinir ve Zeytinburnu çevresinde dindar bir yaşam sürmüşlerdir. Osmanlı döneminde ise bölgede İskender Çelebi Bahçesi gibi gezinti yerleri ve Kazlıçeşme'de deri sanayisi gelişmiştir. Dericilik, bölgeye ekonomik canlılık getirmiş ve nüfus artışına yol açmıştır.

19. yüzyıldan itibaren Zeytinburnu, dericilik ve tekstil sanayisinin merkezi haline geldi. Ancak bu sanayilerin çevreye etkileri ve artan göç, 20. yüzyılda ilçenin hızlı büyümesine ve sosyal sorunlara neden oldu. 1957'de ilçe statüsü kazanan Zeytinburnu, günümüzde 13 mahalleden oluşur. İlçede askeri lojmanlar, Olivium Outlet Center gibi yapılar dikkat çeker.

Zeytinburnu, farklı kültürlerden göç almıştır. 1960'larda nüfusun büyük kısmını Bulgaristan, Yugoslavya, Yunanistan ve Romanya kökenli insanlar oluşturuyordu. Ayrıca Karadeniz, Doğu Anadolu ve Güneydoğu Anadolu'dan gelen iç göçler de bölgenin demografik yapısını etkilemiştir. İlçede önemli bir Türkistan topluluğu bulunmakta, bunlar genellikle 1950'ler ve 1980'lerde Afganistan ve diğer bölgelerden göç edenlerden oluşmaktadır.

Bugün Zeytinburnu, İstanbul'un önemli ticaret ve kültür merkezlerinden biri olmaya devam ediyor. Tarihi mirası, kozmopolit yapısı ve sanayi geçmişi, ilçeyi İstanbul'un kendine özgü bölgelerinden biri haline getiriyor.

Zeytinburnu ilçesinin 2024 ilçe toplam nüfusu 278.344 kişidir. İlçenin ilçe toplam erkek nüfusu 136.902, toplam kadın nüfusu 141.442 kişidir.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

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

Türkiye ekonomisinde 2025 ikinci çeyrekte bir miktar hızlanma görüldü ve iç-dış talep dengelenmesindeki bozulma sürdü. 2025 ikinci çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yaptı. Yurtiçinde 2025 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede hafif bir yavaşlama olabileceğine işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran ayındaki 46,7 seviyesini takiben inişli çıkışlı bir grafik çizerek Eylül'de 46,7 seviyesinde kapandı ve daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı son üç ayda gerileme kaydederken, sektörel güven endekslerinde dalgalı bir seyir görüldü. Üçüncü çeyrekte dış dengede yataya yakın bir seyir görüldü. İhracatta toparlanma sürerken, ithalatla bir miktar ivme kaybı gerçekleşti. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, yılın ilk dokuz ayında ihracat 2024'ün aynı dönemine göre %4,1 artarken, ithalatla 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.

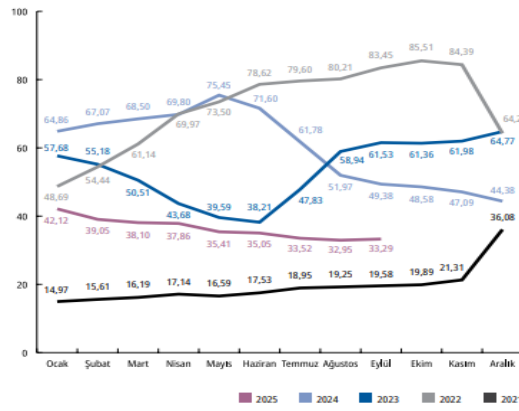
Ana eğilim göstergeleri 2025 üçüncü çeyrekte dezenflasyonun yavaşladığına işaret ediyor. 2025 Haziran ayında %35,0 olan genel tüketici fiyatları endeksine (TÜFE) göre yıllık enflasyon Eylül ayında %33,3 seviyesine indi. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksine (Yi-ÜFE) göre yıllık enflasyon %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

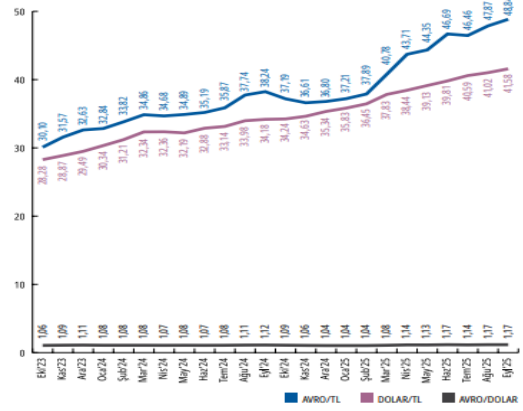
Yıllık Enflasyon*



Kaynak: TÜİK

*Bir önceki aya göre değişim

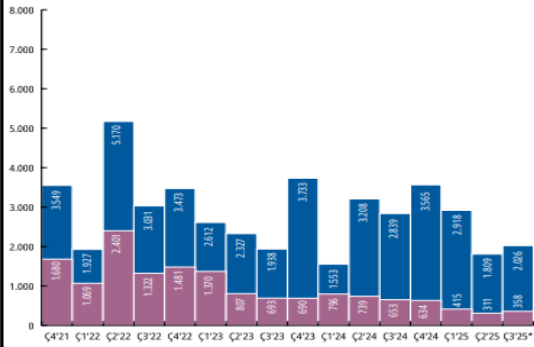
Döviz Kuru*



Kaynak: TCMB

*İlgili ayın son günü itibarıyla

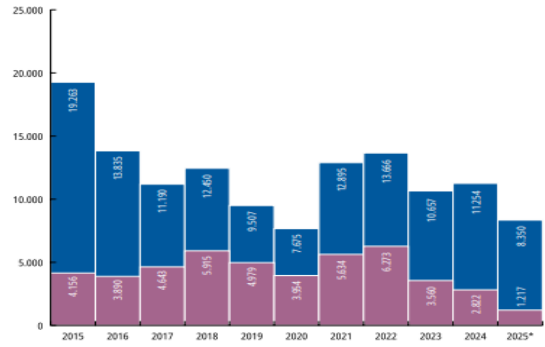
Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



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 gözükmemektedir. Diğer bir husus da konut sahipliği oranının özellikle orta gelir grubunda erişilebilirlik sorununa bağlı olarak devam ettiğidir. Buna karşılık başta kamu olmak üzere orta gelir düzeyindeki kişilerin ev sahibi olabilmesi için çalışmalar devam ettirilmektedir.

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

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

Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye'den 2025 yılının ilk sekiz ayında aldığı konut adedi 13.077 olmuştur. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Ağustos döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,2 oranında gerilemiştir. 2012 yılında yapılan yabancı uyruklu kişilere taşınmaz satışıyla ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerine de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştı. Yabancı tabiiyetli gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul almasıyla ilgili bu düzenlemeden sonra artan ilgi oturma izni ile vatandaşlık verilmesi ve 2022 yılına kadar gözlemlenen güçlü trend son birkaç yıldır oldukça zayıflamış görünmektedir. Bu duruma neden olarak, iç ve dış konjonktürde görülen değişmeler, 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 süreç yaşanabilecektir.

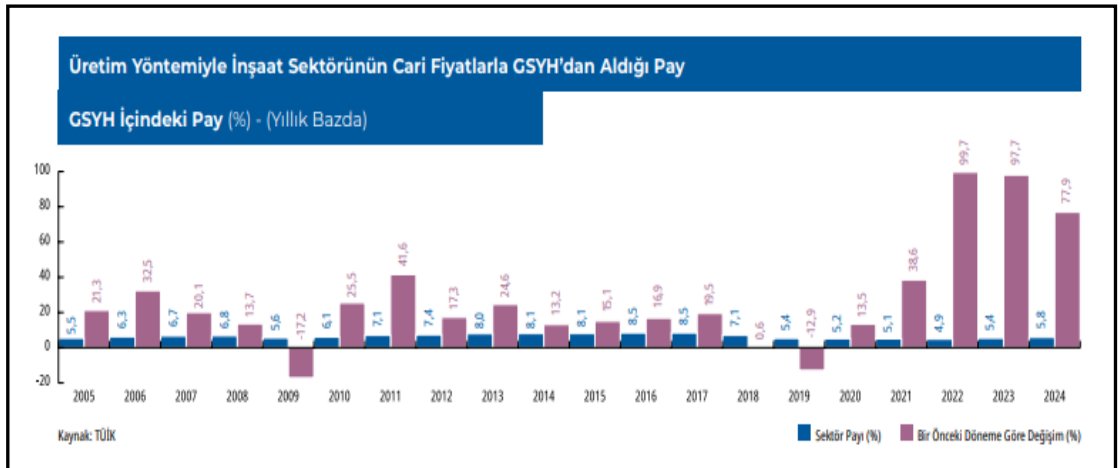
Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksinde (KFE) baktığımızda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

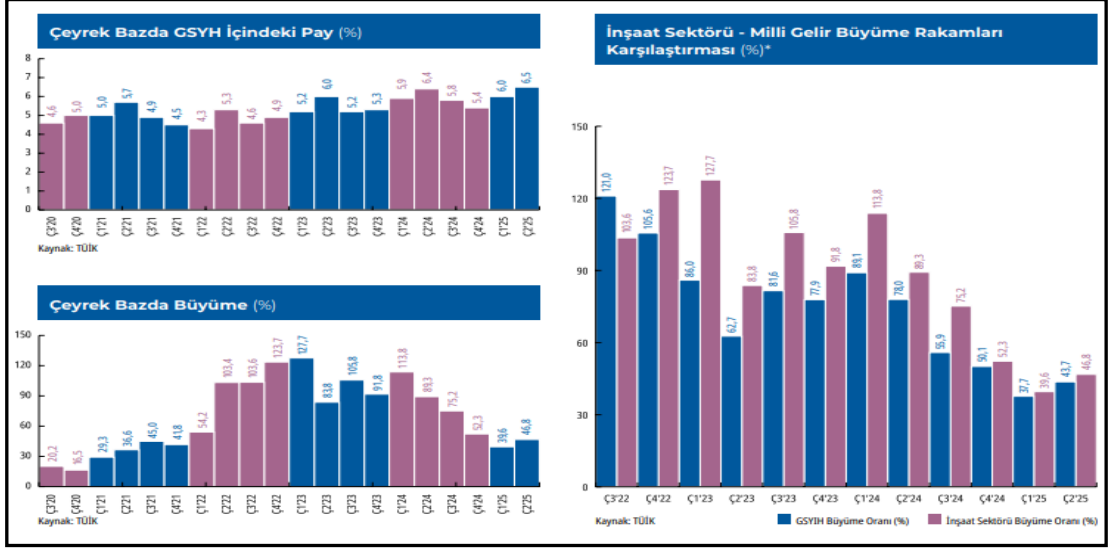
2025 yılı ağustos ayında bir önceki aya göre %2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %31,4 oranında artmış, reel olarak ise %1,2 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde 2025 yılı ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul,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

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

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

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





OFİS VE TİCARİ GAYRİMENKUL PİYASASI

2025'in üçüncü çeyreğinde küresel ekonomi, jeopolitik gerilimler ve ticaret politikalarındaki belirsizliklerin etkisiyle temkinli bir seyir izlemeye devam etti. Dünya genelinde enflasyon yavaşlama eğilimini korusa da, özellikle enerji ve hizmet fiyatları yüksek seyrini sürdürdü.

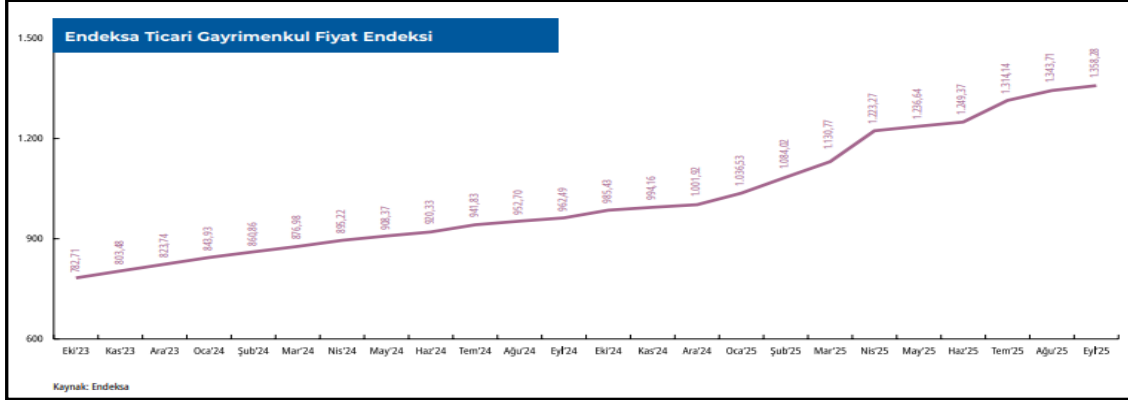
Türkiye'de ise enflasyon Ağustos'ta %32,95'ten Eylül'de %33,29'a yükselerek düşüş temposunun yavaşladığını gösterdi. Merkez Bankası, fiyat istikrarını desteklemek amacıyla politika faizini yüksek seviyede tutmayı sürdürdü. Bu dönemde tüketim tarafında kısmi bir durgunluk, yatırım kararlarında ise temkinli bir yaklaşım öne çıktı. Genel olarak üçüncü çeyrek, fiyat baskılarının sürdüğü ancak ekonominin kontrollü biçimde dengelenmeye çalıştığı bir dönem olarak öne çıkmaktadır. 2025 yılının üçüncü çeyreğinde birincil ofis kiralari ABD\$50/m2 olarak kaydedilirken geçen yılın aynı çeyreğine kıyasla dolar bazında %11 oranında artış göstermiştir.

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

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

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

Kaynak: Endeksa



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

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

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

BİRİNCİL PERAKENDE KİRALARI - EYLÜL 2025

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

BİRİNCİL PERAKENDE GETİRİ ORANLARI - EYLÜL 2025

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

Belirtilen birincil ofis getiri oranları parçalar 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	537,8	7,05	35

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

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

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

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

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

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

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

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

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangibir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Sahil yoluna cephele olup, Marmara Denzine panoramik manzaralıdır.
- * Ulaşılabilirliği yüksek olması ve İstanbulun ulaşım, havaalanı, turizm ve tarihi yerlerine yakın konumda bulunmalarıdır.
- * Yapı kullanma izin belgelerinin alınmış olması.
- * Nitelikli bir proje içerisinde yer almaktadırlar.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Otoparkın arkasında kalmakta olup görünürlüğünün az olması
- * Belli bir alıcı kitlesine hitap etmesi.
- * Yaya hareketliliğın az olduğu bölgede yer alması.
- * Emlak piyasasında dalgalanmalar yaşanmaktadır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında taşınmazın değerinin tespitinde;

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

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık Emsaller

1 KRONOS REAL ESTATE

Tel 0 (533) 033 83 83

Değerleme konu taşınmaza yakın konumda Yedi Mavi Projesinde zemin katında konumlu 340 m2 dükkan 97.250.000.-TL bedelle satılıktır. Emlak ofisi ile yapılan görüşmede kira bedelinin 300.000.TL/AY olabileceğini beyanında bulunmuştur.

SATILIK	340 .-M ²	97.250.000 .-TL	286.029 .-TL/M ²
KİRALIK	340 .-M ²	300.000 .-TL	882 .-TL/M ²

2 KRONOS REAL ESTATE

Tel 0 (533) 033 83 83

Değerleme konu taşınmaza yakın konumda Yedi Mavi Projesinde zemin katında konumlu 170 m2 dükkan 49.500.000.-TL bedelle satılıktır. Emlak ofisi ile yapılan görüşmede kira bedelinin 200.000.TL/AY olabileceğini beyanında bulunmuştur.

SATILIK	170 .-M ²	49.500.000 .-TL	291.176 .-TL/M ²
KİRALIK	170 .-M ²	200.000 .-TL	1.176 .-TL/M ²

3 COLDWELL BANKER NEXUS

Tel 0 (534) 506 36 63

Değerleme konu taşınmaza yakın konumda Yedi Mavi Projesinde zemin katında konumlu 2 odalı 340 m2 dükkan 100.000.000.-TL bedelle satılıktır. Emlak ofisi ile yapılan görüşmede kira bedelinin 290.000.TL/AY olabileceğini beyanında bulunmuştur.

SATILIK	340 .-M ²	100.000.000 .-TL	294.118 .-TL/M ²
KİRALIK	340 .-M ²	290.000 .-TL	853 .-TL/M ²

4 REMAX HANE

Tel 0 (532) 217 95 78

Değerleme konu taşınmazla yakın bir projede yer aldığı beyan edilen, taşınmazla aynı cephede konumlu 550 m2 4 odalı 2 katlı dükkan 110.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	550 .-M ²	110.000.000 .-TL	200.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------------	-----------------------------

5 OĞUZ EMLAK

Tel 0 (532) 215 26 03

Değerleme konu taşınmaza yakın olan oteller bölgesinde yer aldığı beyan edilen, taşınmazla 238 m2 alanlı ve 2 odalı dükkan 85.000.000.-TL bedelle satılıktır. Emlak ofisi ile yapılan görüşmede aynı zamanda 160.000.TL/AY bedel ile kiralık olduğu beyanında bulunmuştur.

SATILIK	238 .-M ²	85.000.000 .-TL	357.143 .-TL/M ²
KİRALIK	238 .-M ²	160.000 .-TL	672 .-TL/M ²

6 ÇİĞDEM EMLAK THE İSTANBUL

Tel 0 (532) 276 95 07

Değerleme konu taşınmaza yakın konumda Yedi Mavi Projesinde yer aldığı beyan edilen zemin katında konumlu 2 odalı 340 m2 dükkan 97.250.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	340 .-M ²	97.250.000 .-TL	286.029 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

Kiralık Emsaller

7 REMAX HANE

Tel 0 (542) 570 45 68

Değerleme konu taşınmaza yakın konumda Yedi Mavi Projesinde yer aldığı beyan edilen zemin katında konumlu 2 odalı 350 m2 dükkan 300.000.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	350 .-M ²	300.000 .-TL	857 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

8 RT GAYRİMENKUL TERRACE TEMA

Tel 0 (530) 563 71 90

Değerleme konu taşınmaza yakın konumda Fişekhane bölgesinde yer aldığı beyan edilen zemin katında konumlu 420 m2 dükkan 350.000.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	420 .-M ²	350.000 .-TL	833 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

9 DENGİUM GAYRİMENKUL

Tel 0 (532) 395 26 87

Değerleme konu taşınmaza yakın konumda Elit Yapı Ata Sitesinde yer aldığı beyan edilen yeni yapılmış binanın zemin katında konumlu 585 m2 dükkan 300.000.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	585 .-M ²	300.000 .-TL	513 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

10 KRONOS REAL ESTATE

Tel 0 (533) 033 83 83

Değerleme konu taşınmaza yakın konumda Yedi Mavi Projesinde yer aldığı beyan edilen zemin katında konumlu 600 m2 dükkan 555.555.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	600 .-M ²	555.555 .-TL	926 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

11 COLDWELL BANKER ANGEL

Tel 0 (533) 437 16 36

Değerleme konu taşınmaz ile aynı projede yer aldığı beyan edilen 300 m2 showroom dükkan 375.000.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	300 .-M ²	375.000 .-TL	1.250 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan, prestijli projelerde konumlu olan ticaret (dükkan) birim m² değerlerinin ise 200.000.-TL/m² ile 400.000.-TL/m² aralığında değiştiği gözlemlenmiştir. Bölge genelinde yapılan incelemede dükkan kiralama sükülasyonun fazla olduğu, rakip projelerin artması ile benzer nitelikli dükkan arzında artış yaşandığı görülmüştür. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması ile söz konusu dükkanların mevkii, iç mekan özellikleri, alanları, katları, cephe özellikleri gibi çeşitli parametreleri dikkate alınarak şerefiyelendirme yapılarak her bir bağımsız bölüm için ekte belirtilen birim m² değerleri takdir edilmiştir.

Taşınmazların yer aldığı proje dükkan nitelikli taşınmazlar için emlak ofisleriyle yapılan görüşmede Büyükyalı/Fişekhane ve Yedi Mavi projelerine kıyasla ticari hareketliliğin daha düşük olduğu bilgisi edinilmiştir.

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-SATILIK						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E:1	E:3	E:4	E:2	E:5
SATIŞ FİYATI		97.250.000	100.000.000	110.000.000	49.500.000	85.000.000
SATIŞ TARİHİ		-				
ZAMAN		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	553 m ²	340	340	550	170	238
BİRİM M ² DEĞERİ		286.029	294.118	200.000	291.176	357.143
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -5%	ORTA KÜÇÜK -5%	benzer 0%	KÜÇÜK -25%	KÜÇÜK -20%
NİTELİĞİ	Dükkan	Dükkan	Dükkan	Dükkan	Dükkan	Dükkan
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT	Zemin Kat	Z	Z	Z	Z	Z
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
CEPHE		BENZER	BENZER	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA İYİ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	5%	5%	-5%
KONUM		ORTA İYİ	ORTA İYİ	BENZER	ORTA İYİ	ORTA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	0%	-5%	-5%
DİĞER BİLGİLER						
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-15%	-15%	0%	-30%	-35%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	225.820	243.125	250.000	200.000	203.824	232.143

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE DEĞER TABLOSU										
BAĞ. BÖL. NO	BLOK NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ODA SAYISI	EKLENTİSİ	BAĞ. BÖL. NET ALANI * (M ²)	BAĞ. BÖL. BRÜT ALANI (M ²)	BAĞ. BÖL. SATIŞA ESAS ALANI (M ²)	SATIŞA ESAS ALANI BİRİM M ² DEĞERİ (TL/M ²)	TAŞINMAZIN DEĞERİ** (TL)
355	A GİRİŞ	-2	SATIŞ ÜNİTESİ	TİCARİ ALAN	OTOPARK (P1)	245+308(otopark)	553,91	553,91	225.820 TL/m ²	125.100.000 TL
										125.100.000,00 TL

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-KİRALIK						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E:1	E:2	E:3	E:5	E:11
KİRA FİYATI		300.000	350.000	300.000	555.555	375.000
KİRA TARİHİ		-				
ZAMAN		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	553 m ²	350	420	585	600	300
BİRİM M ² DEĞERİ		857	833	513	926	1.250
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -5%	ORTA KÜÇÜK -5%	BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÜÇÜK -5%
NİTELİĞİ	Dükkan	Dükkan	Dükkan	Dükkan	Dükkan	Dükkan
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT	Zemin Kat	Zemin	Zemin	Zemin	Zemin	Zemin
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
CEPHE		ORTA KÖTÜ	BENZER	KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	BENZER
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		10%	0%	20%	10%	0%
KONUM		BENZER	KÖTÜ	KÖTÜ	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	20%	20%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		0%	10%	35%	5%	-10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	910	857	917	692	972	1.125

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan, prestijli projelerde konumlu olan ticaret (dükkan) birim m² kira değerlerinin ise 700.-TL/m² ile 1.250.-TL/m² aralığında değiştiği gözlemlenmiş değerlendirme konusu 355 nolu b.b. için karşılaştırma tablosu düzenlenmiş olup birim m² değeri olarak 910.-TL/m² takdir edilmiştir.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE KİRA DEĞER TABLOSU								
Bağımsız Bölüm No	BLOK NO	KAT NO	NİTELİĞİ	BAĞ. BÖL. SATIŞA ESAS ALANI (M ²)	BAĞ. BÖL. NET ALANI * (M ²)	m ² Birim Kira Değeri (TL/AY/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)
355	A GİRİŞ	-2	SATIŞ ÜNİTESİ	554	245+308 (otopark)	910	505.000,00 TL	6.060.000,00 TL
								6.060.000,00 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerindeki yapının inşasının tamamlanmış olması, iskanlı ve kat mülkiyetli olması nedeni ile bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

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

Gelir yönteminde bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	125.100.000,00 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 değerleme 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 değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

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

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

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

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

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

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümün kira değeri listede belirtilmiştir.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE KİRA DEĞER TABLOSU								
Bağımsız Bölüm No	BLOK NO	KAT NO	NİTELİĞİ	BAĞ. BÖL. SATIŞA ESAS ALANI (M ²)	BAĞ. BÖL. NET ALANI * (M ²)	m ² Birim Kira Değeri (TL/AY/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)
355	A GİRİŞ	-2	SATIŞ ÜNİTESİ	554	245+308 (otopark)	910	505.000,00 TL	6.060.000,00 TL
								6.060.000,00 TL

6.5.7 - Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetlidir.

6.5.8 - Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

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

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

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

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. 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. Taşınmazların fiili durumu ile tapu niteliğinin uyumlu olduğu görülmüştür.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

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

Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu 1 Adet bağımsız bölümün;

31.12.2025 tarihli toplam değeri için ;

125.100.000 .-TL

(Yüz Yirmi Beş Milyon Yüz Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

150.120.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Hakan Murat SOYSAL

Lisans No: 411135

Değerleme Uzmanı



Gizem GEREĞÜL EVLEK

Lisans No: 409558

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

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