

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ, ÜMRANİYE İLÇESİ, FİNANSKENT
MAHALLESİ, 36 ADET OFİS VE 12 ADET DÜKKAN
NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	12.05.2025
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	13.05.2025
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	30.06.2025
RAPOR TARİHİ	30.06.2025
RAPOR NO	VKGYO-2503078
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ, ÜMRANIYE İLÇESİ, FİNANSKENT MAHALLESİ, 3328 ADA 12 PARSELDE KAYITLI İSKANI ALINMIŞ, KAT MÜLKİYETİNE GEÇİŞİ TAMAMLANMIŞ PROJEDE 35.686 M ² BRÜT SATIŞ ALANLI 36 ADET OFİS VE 2.210 M ² BRÜT SATIŞ ALANLI 12 ADET DÜKKAN NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN SATIŞ VE KİRA DEĞERİ
DEĞERLEME ADRESİ	İSTANBUL İLİ ÜMRANIYE İLÇESİ FİNANSKENT MAHALLESİ FİNANS CADDESİ NO:30 (3328 ADA 12 PARSEL)
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Gizem GEREGÜL EVLEK-Değerleme Uzmanı (Lisans No:409558) Ş. Seda YÜCEL KARAGÖZ -Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

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

EKLER

- Ek 1 - Mülkiyet Listesi**
- Ek 2 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar**
- Ek 3 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)**
- Ek 4 - İmar durum yazısı(kopya)**
- Ek 5 - Değerlere İlişki Tablolar**
- Ek 6 - Yapı Ruhsatları -Belgeler(kopya)**
- Ek 7 - Tapu Suretleri (kopya)**
- Ek 8 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)**

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; İstanbul ili, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, 3328 ada 12 parselde kayıtlı iskanı alınmış, kat mülkiyetine geçişi tamamlanmış projede 35.686 m² brüt satış alanlı 36 adet ofis ve 2.210 m² brüt satış alanlı 12 adet dükkan nitelikli bağımsız bölümlerin satış ve kira değeri 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 anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İnkılâp Mah. Dr. Adnan Büyükdenez Cad. No:7A/28 Ümraniye/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 ili, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, 3328 ada 12 parselde kayıtlı iskanı alınmış, kat mülkiyetine geçişi tamamlanmış projede 35.686 m² brüt satış alanlı 36 adet ofis ve 2.210 m² brüt satış alanlı 12 adet dükkan nitelikli bağımsız bölümlerin satış ve kira değeri belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için VKGYO-2503078 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Gizem GEREGÜL EVLEK raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerleme uzmanı olarak ve Berrin KURTULUŞ SEVER 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 herhangi bir değerleme raporu hazırlanmamıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası			
Rapor Tarihi			
Rapor Konusu			
Raporu Hazırlayanlar			
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (KDV Hariç)			
Takdir Edilen Toplam Nihai Kira Değeri (KDV Hariç)			

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

3328 ADA 12 PARSEL	
İli	: İstanbul
İlçesi	: Ümraniye
Bucağı	:
Mahallesi	: Finanskent
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	:
Ada No	: 3328
Parsel No	: 12
Alanı	: 7.225,80
Vasfı	: Arsa, B blok 36 katlı Betonarme Ofis, İşyeri ve arsası
Sınırı	: Planındadır
Tapu Cinsi	: Kat Mülkiyeti
Sahibi	: VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ.
Hisse Oranı	: 1/1
Yevmiye No	: 9586
Cilt No	: Ek - Mülkiyet Listesi
Sayfa No	: Ek - Mülkiyet Listesi
Tapu Tarihi	: 5.03.2024

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 07.05.2025 tarihli takbis belgesi Vakıf GYO A.Ş. Yetkililerinden tarafımıza iletilmiş olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Bağımsız bölümler üzerinde müşterek olarak;

Beyanlar:

*Yönetim Planı : 20/02/2024 (05.03.2024 tarih, 9586 yevmiye)

Açıklama: Yönetim planı, ana taşınmazın yönetim tarzını, kullanma maksat ve seklini, yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları ve bütün kat maliklerini bağlayan sözleşme hükmündeki bir belgedir. Söz konusu beyan, taşınmazın satışını ve/veya taşınmaz üzerinde ipotek tesis edilmesini kısıtlayıcı bir faktör oluşturmamaktadır.

Şerhler:

*Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 169,20m² trafo merkezi ve kablo geçiş yeri için 99 yıllığına 0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (22.12.2021 tarih 55342) Açıklama: Söz konusu kira şerhleri elektrik iletimi hakkında olup taşınmazın satışını ve/veya taşınmaz üzerinde ipotek tesis edilmesini kısıtlayıcı bir faktör oluşturmamaktadır.

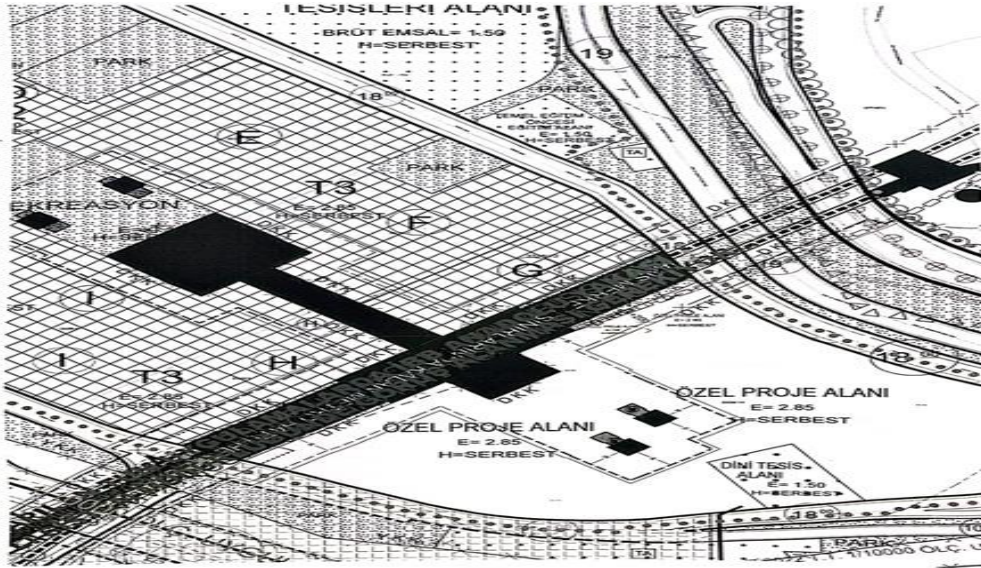
2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

T.C. Ümraniye Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 28.05.2025 tarih ve E-60269154-754-152038 sayılı yazısına göre; değerlendirme konusu Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, F22D23D4D Pafta, 3328 Ada, 12 Parsel sayılı taşınmaz, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı onaylı 19.06.2012 t.t. İstanbul Finans Merkezi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Ticaret Alanı (T3 E=2.85 H=Serbest)" lejantında kalmaktadır. Söz konusu parsel "23.01.2019 t.t. 1/1000 Ölçekli Ümraniye -Ataşehir- Göztepe Raylı Sistem Hattının İstanbul Finans Merkezi Sınırları İçinde Kalan Kısımlarına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı"ndan etkilenmekte olup, İBB Raylı Sistem Daire Başkanlığı görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.



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

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; herhangi bir değişikliğin olmadığı görülmüştür.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Ümraniye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde; rapor konusu taşınmazların konumlandığı binaya ait 22.06.2015 tarih ve 15/10851 no lu Yeni Yapı Ruhsatı, 07.06.2017 tarih 17/8674 sayılı Yenileme Ruhsatı, 23.11.2018 tarih 18/17808 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı, 29.09.2020 tarih 20/7260 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı, 21.09.2021 tarih 21/7906 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı, 15.09.2022 tarih 22/7845 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı, 25.10.2023 tarih 23/115313 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı, 21.12.2023 tarih 23/112747 sayılı Tadilat Ruhsatı, 16.02.2024 tarih 23/129346 sayılı Yapı Kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

RUHSAT BİLGİLERİ					
Tarih	Sayı	Niteliği	Veren Kurum/ Ruhsat Türü	Alanı	Yapı Sınıfı
22.06.2015	15/10851	Ofis ve İşyeri	Ümraniye Belediyesi/ Yeni Yapı Ruhsatı	112.603,97 m ²	V-A
7.06.2017	17/8674	Ofis ve İşyeri	Ümraniye Belediyesi/ Yenileme Ruhsatı	112.603,97 m ²	V-A
23.11.2018	18/17808	Ofis ve İşyeri	Ümraniye Belediyesi/ İsim Değişikliği Ruhsatı	112.603,97 m ²	V-A
29.09.2020	20/7260	Ofis ve İşyeri	Ümraniye Belediyesi/ İsim Değişikliği Ruhsatı	112.603,97 m ²	V-A
21.09.2021	21/7906	Ofis ve İşyeri	Ümraniye Belediyesi/ İsim Değişikliği Ruhsatı	112.603,97 m ²	V-A
15.09.2022	22/7845	Ofis ve İşyeri	Ümraniye Belediyesi/ İsim Değişikliği Ruhsatı	112.603,97 m ²	V-A
25.10.2023	23/115313	Ofis ve İşyeri	Ümraniye Belediyesi/ İsim Değişikliği Ruhsatı	112.603,97 m ²	V-A
21.12.2023	23/112747	Ofis ve İşyeri	Ümraniye Belediyesi/ Tadilat Ruhsatı	112.603,97 m ²	V-A
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ					
Tarih	Sayı	Niteliği	Veren Kurum/ Ruhsat Türü	Alanı	Yapı Sınıfı
16.02.2024	23/129346	Ofis ve İşyeri	Ümraniye Belediyesi/ Yapı Kullanma İzin Belgesi	112.603,97 m ²	V-A

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. Ümraniye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivinde dosyası incelenmiş olup, 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

Değerleme konusu taşınmazların yapı denetimi Bulgurlu Mahallesi, Alemdağ Caddesi, No:96, İç Kapı No:8 Üsküdar/İSTANBUL adresinde yer alan İstanbul Asya Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

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

İş bu rapor proje kapsamında hazırlanmamıştır.

2.3.8 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz için alınmış 09.05.2023 verilmiş tarihli Y243442A0DF82 NOLU enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul ili, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, 7.225,80 m² yüzölçümlü "Arsa, B blok 36 katlı Betonarme Ofis, İşyeri ve arsası" vasıflı 3328 Ada, 12 Parselde yer alan 36 adet ofis ve 12 adet dükkan nitelikli taşınmazlardır. Ana taşınmaz yapı ruhsatı ve eki mimari projesine göre 10 bodrum kat + zemin kat + 25 normal kat olmak üzere toplam 36 kattan oluşmaktadır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

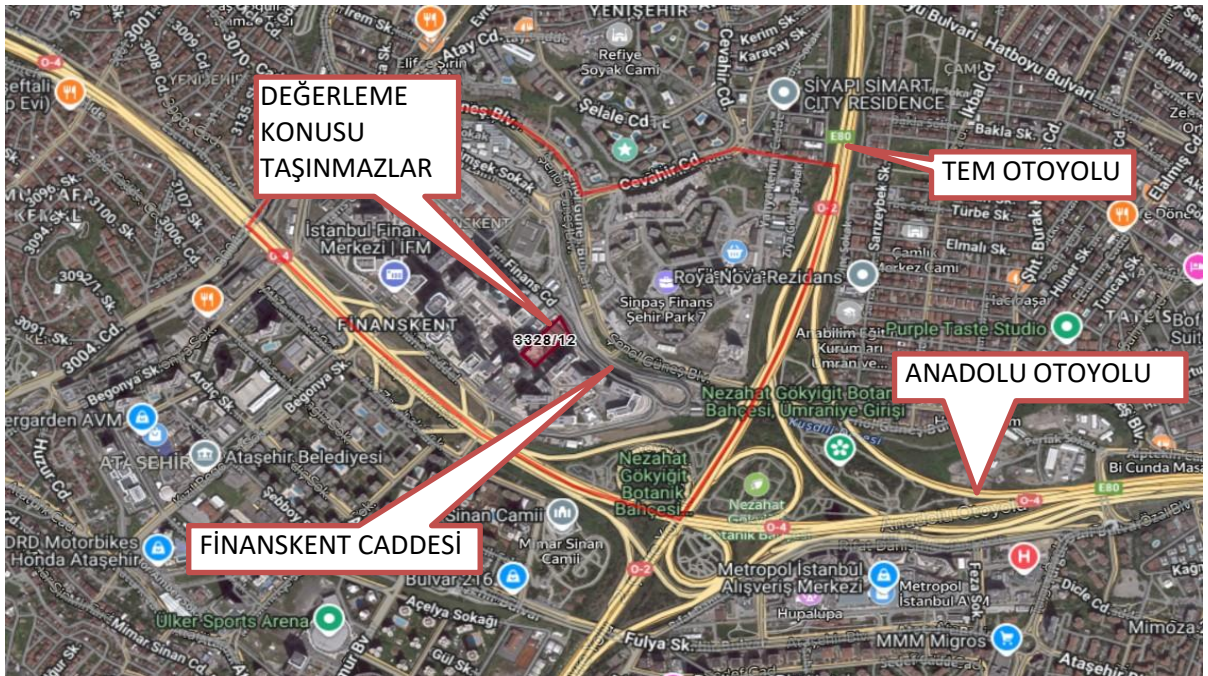
Değerleme konusu gayrimenkul; İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, Finans Caddesi üzerinde yer almaktadır. Finans Caddesi üzerinde yer alan kullanımlar büyük oranda ticaret ağırlıklı olup düzenlenme biçimi itibari ile yaya ve araç trafiğini sorunsuz olarak bir arada barındırmaktadır. Bölgenin alt yapı çalışmaları tamamlanmış durumdadır. Yakın çevresinde Nezahat Gökyiğit Botanik Bahçesi, Ülker Sports Arena, Ataşehir Belediyesi, Mimar Sinan Cami, Sarphan Finans Park, Uphill Court, Kent Plus, Watergarden, Metropol İstanbul, Nidakule, Varyap Meridian ve marka değeri yüksek projeler bulunmaktadır.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazlara ulaşım; Anadolu otoyolu güzergahında kuzeybatı istikamette ilerlenir, Ataşehir Kavşağından Finans Caddesi istikametine bağlanıldığında sağ kolda yer almaktadır. Ulaşım; toplu taşıma veya özel araçlarla kolaylıkla sağlanabilmektedir.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul ili, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, 7.225,80 m² yüzölçümlü "Arsa, B blok 36 katlı Betonarme Ofis, İşyeri ve arsası" vasıflı 3328 Ada, 12 Parselde yer alan 36 adet ofis ve 12 adet dükkan nitelikli taşınmazlardır. Ana taşınmaz yapı ruhsatı ve eki mimari projesine göre 10 bodrum kat + zemin kat + 25 normal kat olmak üzere toplam 36 kattan oluşmaktadır. Ruhsat projesine göre parselde 12 adet dükkân ve 36 adet ofis olmak üzere toplam 48 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Değerleme konusu parsel şekil olarak dörtgen formdadır. Parsel yaklaşık olarak 52 m Finans Caddesine cepheli olup, diğer yönlerden komşu parsellere cepheli bulunmaktadır. Bina toplamda 112.603,97 m² alanlıdır. Ana taşınmazda kat irtifakı tesis edilmiş yapı kullanma izin belgesi alınarak kat mülkiyetine geçiş sağlanarak yasal süreç tamamlanmıştır. Projesine göre bağımsız bölüm hacimleri Shell&Core sistemi ile satışa/kiralamaya konu olacağından dolayı inşaat seviyesi tablosu hazırlanmamıştır. Bina içerisinde ortak hacimlerde genel anlamda inşai faaliyet bitmiş olup iskanlı yapı %100 kabul edilmiştir. Taşınmaz içerisinde katlar arasında merdiven holli ve asansör ile bağlantı kurulabilmektedir. 10. bodrum kat ile 2. bodrum kat hariç 1. bodrum kata kadar her katta olmak üzere kapalı otopark hacimleri ile teknik hacimler yer almaktadır. Her bir ofis bölümleri içerisinde toplantı odaları, geri dönüşüm odaları ve başkan odası olarak tasarlanmıştır. Taşınmazın 4. normal kat ile 5. normal kat hacminin yaklaşık yarısı kadar 600`er kişi kapasiteli yemek salonları bulunmaktadır. Taşınmaz içerisinde ısıtma ve soğutma fan coil sistemdir. 2 adet doğalgaz kazanı, 3 adet soğutma kulesi, 5 adet jeneratör, 5 adet trafo tesisatları mevcuttur. Ayrıca bina içerisinde kartlı geçiş sistemi, acil anons, yangın ihbar sistemi ve otopark hacimlerinde yangın karbonmonoksit sistemi mevcuttur. Değerleme konusu taşınmazın 17.normal katından üst katlara doğru deniz manzarası bulunmaktadır. Zemin katı protokol girişine ayrılmıştır. Konu taşınmazın ilk 14 katına çıkan asansör ile 14. kattan üst katlara çıkan asansörler arasında kartlı geçiş sistemi bulunmaktadır. Her bir kat kendi içerisinde kullanım ihtiyaçlarına göre bölümlendirilerek dizayn edilmiştir. Genel anlamda iyi sınıf inşaat malzemesi ve işçilikle yapılmış olup bölgenin tüm imkanlarından faydalanabilmektedir.

Binanın Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	B.A.K.
Yapı Nizamı	:	BLOK
Yapı Sınıfı	:	V.A
Kullanım Amacı	:	OFİS VE İŞYERİ
Elektrik	:	ŞEBEKE
Su	:	ŞEBEKE
Isıtma Sistemi	:	FAN COİL
Kanalizasyon	:	ŞEBEKE
Su Deposu	:	MEVCUT
Hidrofor	:	MEVCUT
Asansör	:	MEVCUT
Jeneratör	:	MEVCUT
Intercom Tesis	:	-
Yangın Tesisatı	:	MEVCUT
Çatı Tipi	:	DÜZ ÇATI
Dış Cephe	:	CAM GİYDİRME
Park Yeri	:	MEVCUT
Güvenlik	:	MEVCUT
Manzarası	:	CADDE, DENİZ
Cephesi	:	TÜM CEPHELER
Deprem Bölgesi	1.Derece	☒ 2.Derece ☐ 3.Derece ☐ 4.Derece ☐ 5.Derece ☐

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Taşınmazın iç duvarları kısmen saten boyalı kısmen kompozit kaplama şeklindedir. Taşınmazın zemin döşemeleri ise otopark bölümünde epoksi kaplama, ortak alanlar PVC ve mermer şeklindedir. WC hacimlerinden yerler seramik kaplı olup vitriye ve armatürler tamdır. Katlarda bazı bölümlerde yerler halıfleks kaplı olup duvarlar kısmen ahşap giydirme kısmen saten boyalıdır. Duvarlarda gömme dolap şeklinde kullanım alanları mevcuttur. İçerisinde lake kapaklı dolapları ve granit tezgah bulunan mutfak bölümlerinde zeminler seramik, duvarlar tezgah üstü bölümlerinde seramik kaplama olup duvarlar saten boyalıdır. Mescid hacimlerinde yerler halıfleks kaplı olup duvarlar yağlı boyalıdır. Katlarda sensörlü cemanlı açılır kapanır kapılar mevcuttur. Ortak kullanım alanında bulunan toplantı bölümünde amfi düzeninde ahşap oturma alanları bulunmaktadır.

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

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

4.1.2 - Ümraniye İlçesi

Ümraniye, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda yer alan ve son yıllarda hızlı bir gelişim gösteren büyük ve önemli ilçelerden biridir. 1987 yılında ilçe statüsü kazanan Ümraniye, tarihsel olarak 1950'li yıllardan itibaren yoğun göç alarak büyümeye başlamıştır. Başlangıçta gecekondu tipi yapılaşmaların ağırlıkta olduğu ilçe, zamanla kentsel dönüşüm projeleri sayesinde modern bir kent görünümüne kavuşmuştur. Bugün itibarıyla İstanbul'un en kalabalık ilçelerinden biri olan Ümraniye, hem konut hem de iş yaşamı açısından yoğun tercih edilmektedir. İlçe, kuzeyde Beykoz, doğuda Çekmeköy, güneyde Ataşehir ve batıda Üsküdar ile komşudur. TEM Otoyolu ve bağlantı yolları Ümraniye'den geçerek ulaşımı kolaylaştırır. Ayrıca M5 Üsküdar-Çekmeköy metro hattı sayesinde İstanbul'un merkez bölgelerine toplu taşıma ile erişim oldukça rahattır. Bu ulaşım kolaylıkları, ilçeyi hem yaşamak hem de yatırım yapmak için cazip bir hale getirmiştir. Ulaşımın yanı sıra ilçe genelinde birçok otobüs hattı ve minibüs güzergâhı da hizmet vermektedir.

Ümraniye, ticari anlamda da İstanbul'un öne çıkan bölgelerindendir. İlçede çok sayıda alışveriş merkezi (Buyaka, Canpark gibi), banka, plaza ve iş merkezi yer alır. Özellikle Dudullu Organize Sanayi Bölgesi, bölgenin ekonomik hareketliliğini artıran önemli bir unsurdur. Hizmet ve perakende sektörleri oldukça gelişmiştir. Aynı zamanda Ümraniye, lojistik ve inşaat firmalarının da yoğunlaştığı bir merkez haline gelmiştir. Eğitim ve sağlık hizmetleri bakımından da ilçe gelişmiş durumdadır. Ümraniye'de çok sayıda devlet okulu, özel okul, anaokulu ve lise bulunmaktadır. Bunun yanında özel hastaneler, devlet hastaneleri ve aile sağlığı merkezleri ile sağlık altyapısı da güçlüdür. Ümraniye Belediyesi'nin yürüttüğü sosyal ve kültürel projeler, halkın yaşam kalitesini artırmayı hedeflemektedir. Kültür merkezleri, spor tesisleri ve çeşitli kurslar ile ilçede sosyal yaşam da oldukça canlıdır.

Sonuç olarak Ümraniye, İstanbul'un hızla gelişen, modernleşen ve sürekli büyüyen ilçelerinden biridir. Kentsel dönüşümle birlikte artan yaşam kalitesi, ulaşım olanakları, ticari canlılığı ve sosyal imkânlarıyla dikkat çeker. Aileler, çalışanlar ve yatırımcılar için cazip bir merkez haline gelen Ümraniye, hem konut hem de iş hayatı açısından İstanbul'un en dinamik bölgelerinden biri olmaya devam etmektedir.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

2025 yılının ilk üç aylık dönemi, 2024 yılından süregelen jeopolitik riskler ile ekonomik dengesizlikleri devralmış görünmektedir. Ortadoğu ve Ukrayna'daki savaş ortamı tansiyonu artırırken ABD'de 20 Ocak'ta göreve başlayan Trump'ın küresel anlamda etki yaratan gümrük vergilerini artırması bir anda sistemik riskleri ön plana çıkarmıştır. ABD Başkanı Trump, dış ticaret açığı verdiği ülkeler başta olmak üzere gümrük vergilerini çok hızlı bir biçimde artıracaklarını açıklarken özellikle Çin'e yönelik oldukça sert bir tutum takınmıştır. Trump, iki komşu ülke olan Meksika ve Kanada'ya yönelik gümrük vergilerini de yükseltmiştir. Sadece bununla yetinmeyip, Grönland ve Panama'dan toprak talebinde bulunmuştur. Bu sıra dışı uygulamalar küresel ekonomi için ciddi bir belirsizlik kaynağı olmuştur. ABD Merkez Bankası da Trump'ın uygulamaya koyduğu yeni maliye politikaları nedeniyle oldukça muhafazakâr davranmaya başlamıştır. ABD Başkanının uygulamaya çalıştığı ekonomi politikaları diğer ülkelerin para ve maliye politikaları üzerinde de baskı oluşturmıştır.

Dünya ekonomisinde "II. Dünya Savaşı"ndan bu yana görülen en radikal değişikliklerden birisi olan korumacı yaklaşım ve yaptırım silahına dayalı ekonomik anlayış pek çok ülkeyi bölgesel iş birliklerine zorlamaktadır. Diğer yandan yeni lojistik ağların kurulması, ödeme sistemleri, ihracatın zorlaşması, rekabetin artması gibi bu sürecin artçı dengesizlikleri de hayata geçmeye adaydır.

ABD'nin başlattığı gümrük vergisi artışı diğer ülkeler arasında da müteakiliyete neden olacağından küresel büyümede yaşanacak kaybın ötesinde başta maliyet enflasyonunun artması sonrasında da stagflasyonist eğilimlerin güçlenmesinden endişe duyulmaktadır. Benzer risk ve endişelerin uluslararası finans kurumlarının raporlarına da yansıdığı gözlenmektedir.

IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu Nisan sayısında ticaret gerilimlerinin hızla tırmanması ve politika belirsizliklerinin artması nedeniyle küresel ekonomik büyüme tahminlerini bu yıl için %2,8'e ve gelecek yıl için %3'e düşürmüştür. Fon'un Ocak ayında yayımlanan tahminlerinde, dünya ekonomisinin bu yıl ve gelecek yıl %3,3 büyümesi öngörülmüştü.

IMF raporunda öne çıkan başlıkları şöyle özetleyebiliriz:

* ABD tarafından açıklanan ve uygulamaya konan bir dizi yeni tarife ile ticaret ortaklarının misillemeleri nedeniyle yürürlükteki gümrük vergisi oranlarının son yüzyılda görülmeyen seviyelere ulaştığı belirtilen raporda, bu durumun büyüme üzerinde büyük bir olumsuz şok etkisi yarattığı kaydedildi.

* "Ticaret gerilimlerinin hızla tırmanması ve politika belirsizliğinin son derece yüksek seviyelere ulaşmasının küresel ekonomik faaliyet üzerinde önemli bir etki yaratması beklenmektedir," değerlendirmesinde bulunuldu.

* Gelişmiş ekonomilerde büyümenin bu yıl %1,4 ve gelecek yıl %1,5 olmasının beklendiği belirtilen raporda, gelişmekte olan ekonomilerde büyüme hızının bu yıl %3,7 ve gelecek yıl %3,9 olmasının öngörüldüğü aktarıldı.

* Küresel manşet enflasyonun ise Ocak ayındaki beklentilere kıyasla biraz daha yavaş bir hızda gerileyerek 2025'te %4,3, 2026'da ise %3,6 olmasının beklendiği belirtildi.

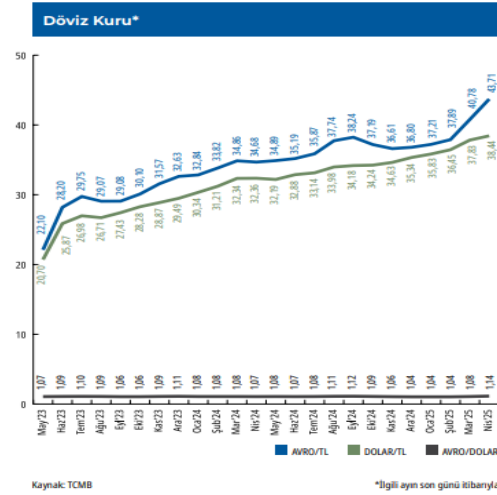
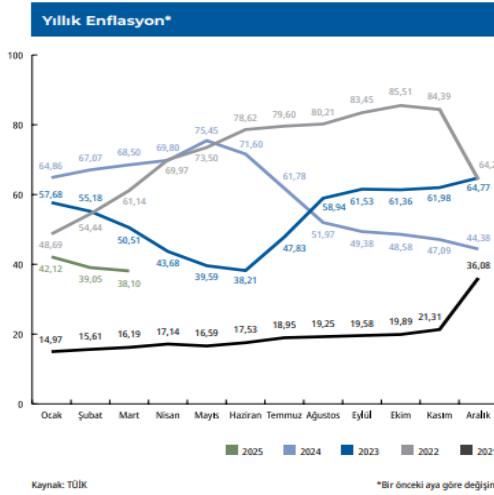
* Yoğunlaşan aşağı yönlü risklerin küresel ekonomik görünüme hâkim olduğu aktarılan raporda, ticaret savaşının tırmanmasının ve ticaret politikası belirsizliğinin daha da artmasının kısa ve uzun vadeli büyümeyi daha da azaltabileceği ifade edildi.

Söz konusu raporda Türkiye ile ilgili olarak ise büyümenin bu yıl %2,7 olacağı ifade edildi. IMF, 2024 yılının Ekim ayında yayımladığı Global Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye için aynı tahminde bulunurken, 2025 yılı Ocak ayında yayımladığı ara raporda tahminini %2,6'ya güncellemiştir. 2024 yılı için ortalama tüketici fiyatları beklentisini %33'ten %35,9'a çıkarırken, 2026 yılı için beklentisini %22,8 olarak belirledi.

Türkiye'nin göreceli olarak ABD gümrük vergilerinden daha az oranda etkileneceği beklentisi, petrol, doğalgaz ve bazı temel girdi maliyetlerinde yaşanan fiyat gerilemeleriyle birlikte para politikasında Mart ortasından bu yana yaşanan daha fazla sıkılaştırmanın da yarattığı nisbi koruma etkisi olduğu söylenebilir. Ancak enflasyonda hâlâ katı bir seyrin sürmesi, faiz oranlarının buna bağlı yüksek seyri, yapısal anlamda risk unsuru olarak dikkat çekmektedir. Küresel ekonomide 2024 yılı boyunca genellikle yaşanan faiz indirimleri ve canlandırıcı ekonomi politikaları başta ECB ve Fed olmak üzere hayata geçirilmiştir. Gelişmiş ülkelerden Japonya bu konuda ayrılmış görülmektedir. 2025 yılının ilk çeyreğinde ise ticaret savaşlarına paralel olarak Fed'in oldukça temkinli bir tutum sergilediğini, ECB'in ekonomik aktiviteyi artırmak için daha fazla çaba gösterdiğini rahatlıkla ifade edebiliriz. (Kaynak: Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.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)
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
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	26.545.722	311.110	1.130.009	13.243	5,10	23,49
2024	43.410.514	507.615	1.322.408	15.463	3,20	32,83

Kaynak: TÜİK



(Kaynak: (Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.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. Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2025 yılı ilk çeyreğinde konut satışları toplamı 335.786 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %20 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 51.729 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre %87'lik bir artışı işaret etmektedir. İlgili dönemde ilk el satışlar 99.876 adet, ikinci el satışlar ise 235.910 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

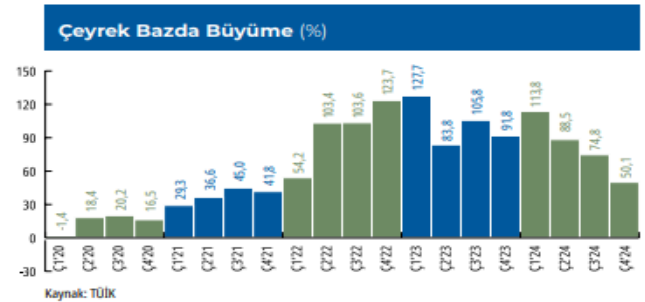
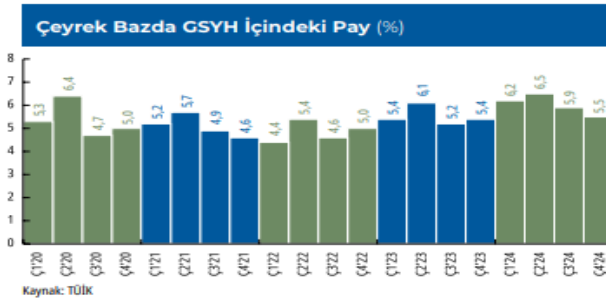
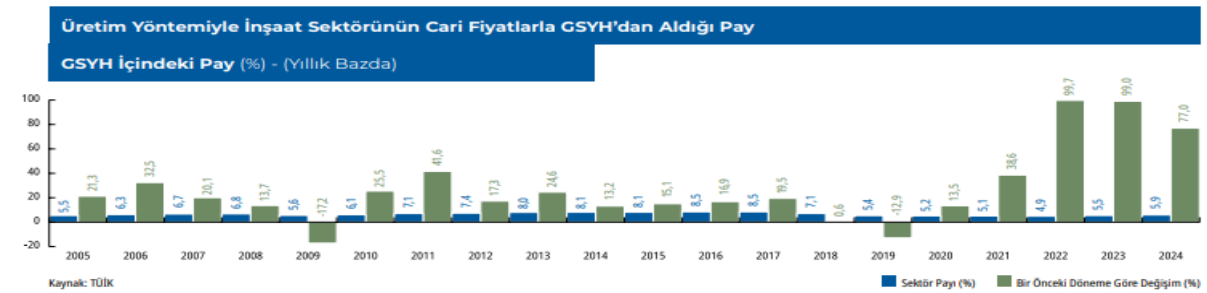
Yılın ilk üç ayında gayrimenkul piyasası canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış beklentisi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri sayılabilir. Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye'den 2025 yılının ilk üç ayında aldığı konut adedi 4.578 olmuştur. 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 ve vatandaşlık verilmesiyle 2022 yılına kadar güçlü bir trendle seyretmiş, ancak son birkaç yılda oldukça zayıflamış görünmektedir. Bunun nedenleri olarak, iç ve dış konjonktürde görülen değişimler, TL'nin göreceli olarak değerli olması ve konut fiyatlarının yüksekliği gösterilebilir. Konuyla ilgili diğer ilginç bir durum ise geçmişte konut alıp vatandaşlık, oturma izni gibi hakları edinmiş kişilerin sahip oldukları gayrimenkulleri satmalarıdır.

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 fiyatlarını etkilediği 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 da olsa eğilime baktığımızda reel anlamda değerlendirme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir.

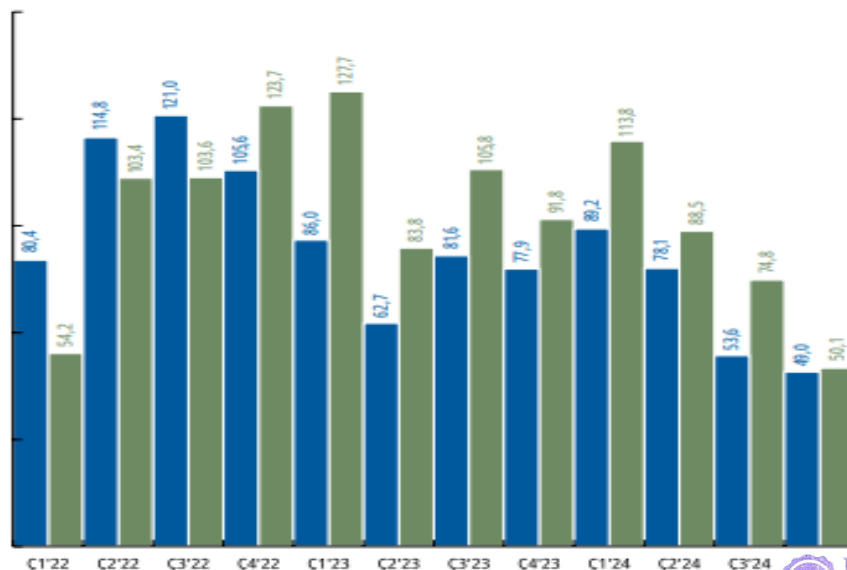
2025 Mart ayında bir önceki aya göre %2,0 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %32,3 oranında artmış, reel olarak ise %4,2 oranında azalmıştır..3 Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde ise 2025 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %30,7, 38,6 ve 32,5 oranlarında artışlar gözlenmiştir.

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 Şubat ayında bir önceki aya göre %1,24 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,94 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,99 artarken, işçilik endeksi %0,02 azalmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,49, işçilik endeksi %32,38 yükselmiştir.

Gayrimenkul sektörü ve ekonominin 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 Şubat ayında açıklanan (IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2024) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %16,7, daire sayısı %17,4 ve yüz ölçüm %16,5 azalmıştır. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleriyse; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %10,5, daire sayısı %16,9 ve yüz ölçüm %13,3 artmıştır. Yapı ruhsatlarının göreceli olarak zayıf olması konut arzının ortalama 800-850.000 civarında olan doğal talebin altında kalmasına neden olmuştur. (Kaynak: Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.Çeyrek)



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

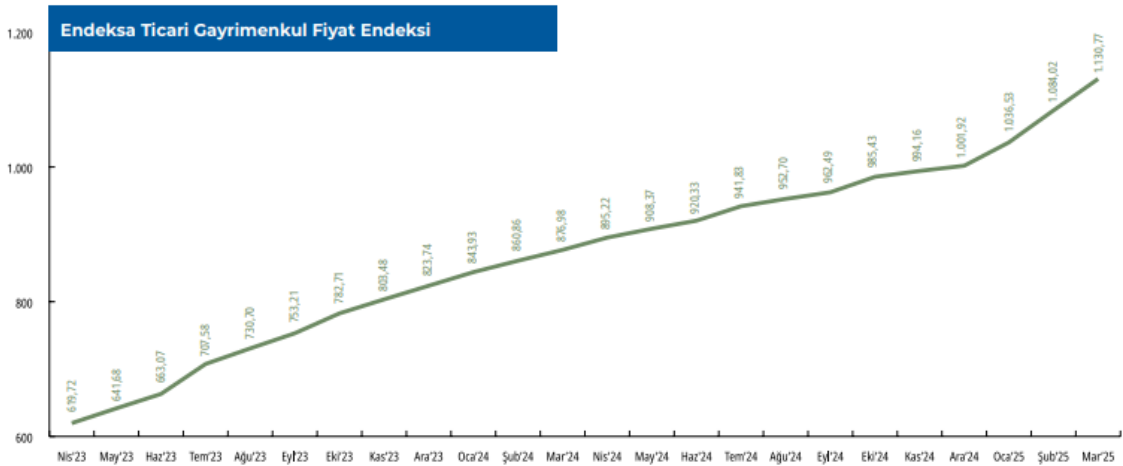


Ofis ve Ticari Gayrimenkul Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2025 Mart sonu itibariyle 1030,77 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 253,79 puan artış gösterirken, aylık 46,76 puan artış gösterdi. 2025 yılına 1036,53 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde 235,56 puanlık bir artış yaşandı. (Kaynak: Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.Çeyrek)

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	64.056	70.221	80.355
İzmir	51.326	57.377	59.464
Bursa	41.013	44.965	43.609
Ankara	41.825	44.026	51.371
Antalya	53.444	57.233	55.380
Kocaeli	43.283	44.109	45.853
Adana	35.923	43.292	33.130

Kaynak: Endeksa



Kaynak: Endeksa

2025 yılının ilk çeyreğinde küresel ekonomide jeopolitik riskler ve ticaret gerilimleri etkisini sürdürmüştür. Rusya-Ukrayna savaşı ve Orta Doğu'daki çatışmalara ek olarak, ABD-Çin arasındaki ticaret kısıtlamaları küresel piyasalarda belirsizliği artırmıştır. Bu ortamda küresel enflasyon düşüş eğilimini sürdürürken, gelişmiş ülke merkez bankaları para politikasında temkinli kalmaya devam etmiştir. Türkiye ekonomisi 2024 yılını %3,2 büyüme ile tamamlarken, kişi başına düşen milli gelir 15.463 \$ olarak açıklanmıştır. Moody's, 2024 ortasında Türkiye'nin kredi notunu B3'ten B1'e yükseltmiş ve pozitif görünümünü korumuş; 2025'in ilk çeyreği itibarıyla bu değerlendirmeyi sabit tutmuştur. Fitch ise aynı dönemde Türkiye'nin uzun vadeli döviz cinsinden kredi notunu "BB-" ve görünümünü "durağan" olarak teyit etmiştir. Merkez Bankası yılın ilk çeyreğinde politika faizini sabit tutmuş, Mart ayında ise %45'ten %42,5'e düşürmüştür. Buna karşın, siyasi belirsizlikler ve döviz kurundaki dalgalanma enflasyon üzerindeki yukarı yönlü baskıyı sürdürmüş ve ekonomik görünüme ilişkin belirsizlikleri artırmıştır. Özellikle İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı'nın tutuklanması ve ardından artan siyasi gerilimler, yıl içi enflasyon ve büyüme tahminlerinin yukarı yönlü revize edilmesine yol açmıştır. Bu dönemde Türk Lirası, ABD doları karşısında tarihi düşük seviyelere gerilerken; Merkez Bankası gecelik borç verme faizini %46'ya yükseltmiştir. Ayrıca Türkiye'nin risk primi (CDS) 328 baz puanına ulaşarak finansal piyasalarda temkinli duruşun güçlenmesine neden olmuştur. Yüksek enflasyon ve döviz kuru artışına ek olarak, arz kısıtlılığı nedeniyle talebin karşılanamaması, birincil kira fiyatlarında bir önceki senenin aynı dönemine kıyasla hem ₺ hem ABD\$ bazında artışların devam etmesine yol açmıştır.

2025 yılının ilk çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 7,18 milyon m² olarak kaydedilmiştir. Birinci çeyrekte toplamda 67.089 m² işlem gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre bakıldığında metrekare bazında %17 oranında düşüş kaydedilmiştir.

Bununla birlikte, birinci çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları metrekare bazında %70, adet bazında %72 oranında yeni kiralama anlaşmalarından oluşmuştur. Önceki yıla göre yeni kiralama anlaşmalarında metrekare bazında %4 oranında artış kaydedilmiştir. Yenileme işlemlerinde ise geçtiğimiz yılın aynı döneminde kıyasla metrekare bazında %44 düşüş yaşanmıştır.. Bununla birlikte birinci çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %33'ü MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %2 oranında düşüş kaydedilmiştir. İşlemlerin %32'si Anadolu yakasında gerçekleşip geçen yıla kıyasla hem metrekare hem de işlem sayısı bazında sırasıyla %31 ve %38 azalma meydana gelirken, %34 ile MİA dışında Avrupa yakasında 2024 yılının ilk çeyreğine göre metrekare bazında azalma yaşanmasına rağmen sayı bazında artış yaşanmıştır. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Öncü Grup (3.060 m², Apa Nef), Assembly (1.734 m², Maslak 42), Agave (1.312 m², Levent 199) ve Destek Yatırım (1.040 m², Tekfen Tower) bulunmaktadır

2025 yılının ilk çeyreğinde boşluk oranı %10,41'den %9,83'e düşüş kaydetmiştir. Birinci çeyrekte gerçekleşen en büyük yatırım işlemi olarak; İstanbul Ümraniye Finanskent Mahallesi'nde yer alan 3.328 ada 9 parselde bulunan İstanbul Finans Merkezi Ofis Binası'nın (35.386 m²) 5,6 milyar ₺ bedelle KT Sağlam Gayrimenkul A.Ş.'ye satışı kaydedilmiştir. Orta ve uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanması beklenmektedir. Nitelikli ofis alanlarına yönelik yoğun talep karşısında yeni arzın sınırlı kalması, kira fiyatlarını yukarıya taşımaktadır. Bu dönemde İstanbul'daki birincil kiralalar dolar bazında yıllık %18,4 artarken, ülke genelinde bu oran %20,88'e ulaşmıştır. Mevcut ofis stoğunun talebi karşılamakta yetersiz kalması, fiyatlardaki artış baskısının önümüzdeki çeyreklerde de devam edebileceğine işaret etmektedir. (Kaynak: Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.Çeyrek)

İstanbul A sınıfı ofis piyasasında; boşluk oranlarının genel ortalamalarda azalmaya devam ettiğini görüyoruz. 2025 yılının ilk çeyreğinde MİA bölgesinde boşluk oranları % 7,06, Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde ise boşluk oranları % 5,12 seviyelerindedir. Nitelikli ofis arzının çok kısıtlı olması ve kira rakamlarındaki artışın talep kısmında da yavaşlamaya neden olduğunu gözlemliyoruz. Sıkı para politikalarının etkisi ile şirket cirolarının da olumsuz etkilenmesi ile nitelikli ofis arzının yok denecek kadar az olması ve yüksek kira rakamları ofis piyasasında durgunluğun oluşmasına neden olmaktadır. (Kaynak: Colliers, İstanbul Office Snapshot, 2025 1.Çeyrek

Kiralama İşlemleri			
	Ç3'24	Ç4'24	Ç1'25
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m ²)	34.985	68.324	67.089
[Prime] Birincil Kira (USD/m ² /ay)*	45	45	45
[Prime] Birincil Getiri Oranı (%)	7,25	7,25	7,25
Toplam Stok (milyon, m ²)	7,11	7,16	7,18
Boşluk Oranı (%)	10,24	10,41	9,83
Gelecek Arz (İnşaat halinde, bin m ²)	1.186	1.149	1.149
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.

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı									
Avrupa Yakası	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)
Levent-Etiler	886	5,39	45	920	8,66	45	920	8,99	45
Maslak	920	13,85	32	927	12,36	32	927	11,88	32
Z.Kuyu-Şişli Hattı	529	8,00	32	529	7,97	32	529	3,94	32
Taksim ve Çevresi	248	11,95	20	248	13,70	20	248	12,49	20
Kağıthane	309	17,58	20	308	18,38	20	308	18,38	20
Beşiktaş*	105	23,82	35	105	24,01	35	105	24,01	35
Batı İstanbul**	838	4,78	12	837	4,64	12	837	4,36	12
Cendere-Seyrantepe	363	16,72	23	363	16,72	23	363	15,03	23
Ç3'24			Ç4'24			Ç1'25			
Anadolu Yakası	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)
Kavacık	93	7,36	18	93	6,40	18	93	6,40	21
Ümraniye	745	8,07	25	745	6,04	25	745	5,24	25
Altunizade	135	23,59	24	134	23,74	24	134	23,20	24
Kozyatağı	758	12,55	28	763	12,50	28	786	13,11	28
Doğu İstanbul***	635	16,70	15	634	22,83	15	634	15,81	15
Finans Merkezi****	538	0,00	35	537	0,00	35	537	0,00	35

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

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

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

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

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

(Kaynak: Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.Çeyrek)

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

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

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

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

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangibir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Ümraniye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, Vakıf GYO A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Marka değeri yüksek bir projede içerisinde yer alması
- * Kat mülkiyeti tesis edilmiş olması
- * Manzarasının olması
- * Sosyal donatı alanlarına yakın konumda yer alması

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Belirli bir alıcı kitlesine hitap etmektedir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi 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, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında taşınmazların değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık / Kiralık Emsaller

* Metropol İstanbul



Metropol İstanbul, İstanbul Ataşehir'de İstanbul Finans Merkezi sınırları içinde konumlanan, Türkiye'nin en büyük karma yaşam projelerinden biridir. GAP İnşaat ve Varyap ortaklığıyla hayata geçirilen proje, 800.000 m² arsa üzerinde 705.000 m² inşaat alanına sahiptir. Üç kuleden oluşan kompleksin en yüksek kulesi 301 metreye ulaşarak Avrupa'nın en yüksek yapıları arasında yer almaktadır. Proje kapsamında 1.381 konut, ofis alanları, 400 metre uzunluğunda bir alışveriş caddesi ve 104.000 m² kiralanabilir alana sahip bir alışveriş merkezi bulunmaktadır. LEED Gold sertifikasına uygun olarak tasarlanan Metropol İstanbul, modern mimarisi ve sunduğu sosyal olanaklarla dikkat çekmektedir.

SATILIK EMSALLER

Emlakçı	Ofis Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Oğuzhan Gedik Real Estate Management 0538 208 13 71	5 ve üzeri 17.Kat	500m ²	77.000.000 TL	154.000 TL/m ²
Best Price Real Estate 0532 593 92 38	1+0 20 ve üzeri	68m ²	9.250.000 TL	136.029 TL/m ²
Kule Yatırım 0532 266 12 59	1+0 8.Kat	47m ²	7.900.000 TL	168.085 TL/m ²
Oğuzhan Gedik Real Estate Management 0538 208 13 71	1+0 20 ve üzeri	87m ²	10.400.000 TL	119.540 TL/m ²
Ortalama				144.414 TL/m ²

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Ofis Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Aktekin Gayrimenkul 0533 268 43 23	3+2 30 ve üzeri	228m ²	175.000 TL	768 TL/m ²
Anka Real Estate 0532 454 63 03	5 ve üzeri 3.Kat	670m ²	610.000 TL	910 TL/m ²
Myhabit Real Estate Solutions 0532 575 38 99	3+1 30 ve üzeri	220m ²	190.000 TL	864 TL/m ²
Ortalama				847,21 TL/m ²

* **VARYAP MERİDİAN**



Varyap Meridian, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda, Ataşehir'in Batı bölgesinde konumlanan ve Türkiye'nin ilk büyük ekolojik karma yaşam projelerinden biridir. Varyap tarafından geliştirilen ve RMJM Mimarlık tarafından tasarlanan bu proje, 107.000 m² arsa üzerinde 410.000 m² inşaat alanına sahiptir. Proje, 20 ila 61 kat arasında değişen 5 rezidans kulesi, 3 yatay ofis bloğu, 14 villa ve uluslararası bir otel zinciri tarafından işletilecek 5 yıldızlı bir otel ve kongre merkezinden oluşmaktadır. Toplamda 1.500 konutun yer aldığı Varyap Meridian, stüdyo dairelerden 4+1'e kadar farklı konut tipleri sunmaktadır. LEED sertifikalı sürdürülebilir tasarımı, Marmara Denizi, Adalar ve İstanbul manzaralı daireleri, zengin sosyal donatıları ve İstanbul Finans Merkezi'ne yakınlığı ile dikkat çeken proje, modern şehir yaşamı ile çevre dostu mimariyi bir araya getirmektedir.

SATILIK EMSALLER

Emlakçı	Ofis Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Remax Abc 0532 604 63 93	4+1 5.Kat	280m ²	42.500.000 TL	151.786 TL/m ²
Kule Yatırım 0542 521 79 74	1 Bölmeli 15.Kat	1.000m ²	200.000.000 TL	200.000 TL/m ²
Ceess Global 0532 544 48 61	4+1 3.Kat	195m ²	45.000.000 TL	230.769 TL/m ²
Alfa Team Gayrimenkul 0532 241 02 16	1+0 4.Kat	55m ²	6.250.000 TL	113.636 TL/m ²
Ortalama				174.048 TL/m ²

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Ofis Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
RemaxABC Ataşehir 0535 819 77 11	1+1 4.Kat	100m ²	65.000 TL	650 TL/m ²
Alfa Team Gayrimenkul 0532 668 82 85	2.Kat	550m ²	550.000 TL	1.000 TL/m ²
Ortalama				825,00 TL/m ²

* **SARPHAN FİNANSPARK**



Sarphan Finans Park, İstanbul Ataşehir'de, İstanbul Finans Merkezi'nin (İFM) kalbinde konumlanan ve Sarp Group tarafından Emlak Konut GYO iş birliğiyle hayata geçirilen prestijli bir karma yaşam projesidir. Projede 348 rezidans, 76 ofis, 451 adet iş yeri ve 94 adet mağaza olmak üzere toplamda 969 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Uluslararası mimari ödüllere layık görülen Sarphan Finans Park, İstanbul Finans Merkezi'ne yakınlığı ve sunduğu modern yaşam alanlarıyla yatırımcılar ve profesyoneller için cazip bir seçenek oluşturmaktadır

SATILIK EMSALLER

Emlakçı	Ofis Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Erdemir Gayrimenkul 0533 697 16 77	1+0 2.Kat	96m²	11.900.000 TL	123.958 TL/m²
Temeltaş Projeler Satış Ofisi 0530 163 48 58	1+0 6.Kat	95m²	24.900.000 TL	262.105 TL/m²
C21 Perfect 0534 917 00 28	1+0 7.Kat	50m²	7.200.000 TL	144.000 TL/m²
Demlak Gayrimenkul 0535 334 14 85	1+0 1.Kat	63m²	4.850.000 TL	76.984 TL/m²
Ortalama				151.762 TL/m²

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Ofis Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Nihal Ünal Real Estate 0532 628 21 58	Plaza Katı 1.Kat	900m²	873.500 TL	971 TL/m²
Nihal Ünal Real Estate 0532 628 21 58	Plaza Katı 9.Kat	1.800m²	1.750.000 TL	972 TL/m²
COLDWELL BANKER ANGEL Fatih / Beyoğlu 0533 165 84 02	Plaza Katı 7.Kat	1.776m²	1.300.000 TL	732 TL/m²
Ortalama				891,59 TL/m²

KİRALIK EMSALLER (SARPHAN FİNANSPARK)				
Emlakçı	Dükkan Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
İREMWORLD GAYRİMENKUL 0530 970 72 34	1 Bölmeli Zemin Kat	140m ²	130.000 TL	929 TL/m ²
REMAX PİRAMİT 0532 660 60 41	2 Bölmeli Zemin Kat	100m ²	140.000 TL	1.400 TL/m ²
Köşe Gayrimenkul 0532 585 68 69	2 Bölmeli Zemin Kat	170m ²	130.000 TL	765 TL/m ²
Ortalama				1.031,09 TL/m ²

* **SİNPAŞ FİNANS ŞEHİR**



Sinpaş GYO tarafından İstanbul Ümraniye'de geliştirilen projenin resmi adı Sinpaş Finans Şehir'dir. Bu büyük ölçekli karma yaşam projesi, İstanbul Finans Merkezi'ne komşu konumuyla dikkat çekmektedir.

Proje kapsamında 1+0'dan 4+1'e kadar farklı daire tipleri ve villa konseptli konutlar sunulmaktadır. Ayrıca, alışveriş caddesi olan Finans Cadde'de çeşitli mağazalar, kafe ve restoranlar yer almakta, böylece sakinlere konforlu bir yaşam alanı sağlanmaktadır. Proje, geniş yeşil alanları, sosyal donatıları ve ulaşım kolaylığı ile hem yaşam hem de yatırım açısından öne çıkmaktadır.

SATILIK EMSALLER

Emlakçı	Dükkan Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
ASTEK GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK HİZMETLERİ 0533 708 79 80	1 Bölümlü Katı Belirtilmemiş	130m ²	68.000.000 TL	523.077 TL/m ²
FİNANS ŞEHİR EXPERT 2.ELDE TEK YETKİLİ 0507 530 27 11	1 Bölümlü Zemin	183m ²	65.000.000 TL	355.191 TL/m ²
ROI Real Estate 0541 430 38 23	1 Bölümlü Zemin	320m ²	101.000.000 TL	315.625 TL/m ²
FİNANS ŞEHİR EXPERT 2.ELDE TEK YETKİLİ 0539 273 07 96	2 Bölümlü Katı Belirtilmemiş	128m ²	50.000.000 TL	390.625 TL/m ²
FİNANS ŞEHİR EXPERT 2.ELDE TEK YETKİLİ 0539 273 07 96	2 Bölümlü Katı Belirtilmemiş	179m ²	61.000.000 TL	340.782 TL/m ²
Ortalama				385.060 TL/m²

KİRALIK EMSALLER (SARPHAN FİNANSŞEHİR)				
Emlakçı	Dükkan Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
MADENOĞLU GAYRİMENKUL 0530 488 92 57	1 Bölmeli Zemin Kat	100m ²	140.000 TL	1.400 TL/m ²
REALTY PM 0545 859 22 32	1 Bölümlü Ofis Katı	458m ²	780.000 TL	1.703 TL/m ²
REALTY PM 0545 859 22 32	1 Bölümlü Zemin Kat	127m ²	216.000 TL	1.701 TL/m ²
FİNANS ŞEHİR EXPERT 2.ELDE TEK YETKİLİ 0536 707 96 93	3 Bölümlü (3 katlı) Zemin Kat	150m ²	175.000 TL	1.167 TL/m ²
REMAX ENJOY 0532 572 22 65	3 Bölümlü Zemin Kat	200m ²	200.000 TL	1.000 TL/m ²
Ortalama				1.394,10 TL/m ²

* **AĞAOĞLU MY NEWWORK**

Ağaoğlu My Newwork projesi, İstanbul Ataşehir’de hayata geçirilen modern bir karma yaşam projesidir. Konut, ofis ve ticari alanları bir araya getiren proje, özellikle iş dünyasının merkezi olarak konumlanan Finans Merkezi’ne yakınlığıyla dikkat çeker. Yüksek teknolojiyle donatılmış akıllı ofis çözümleri, sosyal yaşam alanları, spor ve dinlenme imkanlarıyla hem iş hem yaşam ihtiyaçlarına cevap vermeyi hedefler. Ağaoğlu’nun imzasını taşıyan proje, mimarisi ve lokasyonu ile yatırım değeri yüksek bir yaşam ve çalışma alanı sunar.

SATILIK EMSALLER

Emlakçı	Ofis Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
LACİVERT PROJE 0533 708 79 80	5 ve üzeri 10.Kat	1.600m ²	285.000.000 TL	178.125 TL/m ²
Ortalama				178.125 TL/m ²

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Ofis Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
REMAX ABC 0532 242 54 19	Plaza Katı (3 tam kat) 10 ve Üzeri	4.404m ²	4.888.500 TL	1.110 TL/m ²
REMAX ABC 0532 242 54 19	Plaza Katı 10 ve Üzeri	1.468m ²	1.630.000 TL	1.110 TL/m ²
Abc Konut ve Ticari Gayrimenkul Uzmanı 0545 859 22 32	Plaza Katı Giriş Kat	490m ²	500.000 TL	1.020 TL/m ²
Ortalama				1.080,26 TL/m ²

* **NİDAKULE ATAŞEHİR**

Nidakule Ataşehir projesi, İstanbul'un hızla gelişen finans ve iş merkezi Ataşehir bölgesinde yer alan modern bir ofis ve ticari kompleks olarak öne çıkmaktadır. Yüksek standartlarda tasarlanmış olan bu proje, yenilikçi mimarisi ve çevre dostu yapısıyla dikkat çeker. Nidakule Ataşehir, esnek ofis alanları, geniş sosyal donatılar ve ulaşım avantajlarıyla özellikle profesyonel iş dünyasının ihtiyaçlarına uygun çözümler sunar. Bölgedeki finans kurumları, teknoloji firmaları ve hizmet sektörüne yönelik olarak konumlandırılan proje, hem yatırımcılar hem de kullanıcılar için cazip fırsatlar yaratmaktadır.

SATILIK EMSALLER

Emlakçı	Dükkan Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
HÜRYAP ATAŞEHİR 0533 343 65 65	1 Bölmeli Zemin Kat	270m²	59.000.000 TL	218.519 TL/m²
TURKLİNK TEKNOLOJİ MÜLK YÖNETİMİ 0501 121 19 99	6 Bölmeli Bodrum Kat, Giriş Kat ve 1.Kat	360m²	58.500.000 TL	162.500 TL/m²
Coldwell Banker Fenomen 0537 065 85 86	3 Bölmeli Zemin Kat	440m²	70.000.000 TL	159.091 TL/m²
Ortalama				180.036 TL/m²

SATILIK OFİS EMSALLERİ

Emlakçı	Ofis Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
AREMAS 0537 950 17 28	12 Bölmeli Zemin Kat	515m²	85.000.000 TL	165.049 TL/m²
Ortalama				165.049 TL/m²

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Ofis Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
OFİSBROKER INFINITY 0542 513 91 00	Plaza Katı 10 ve Üzeri	600m²	1.020.000 TL	1.700 TL/m²
CEREN ERGİN TİCARİ GAYRİMENKUL 0542 780 69 19	Plaza Katı 10 ve Üzeri	1.215m²	1.900.000 TL	1.564 TL/m²
CEVAHİR DONAT 0531 397 20 72	Plaza Katı 10 ve Üzeri	300m²	395.000 TL	1.317 TL/m²
Ortalama				1.526,82 TL/m²

Emsal Haritası



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 değerlendirme 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 değerlendirme yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. **Düzeltilme 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- OFİS SATILIK (24 NUMARALI B.B.)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	METROPOL İSTANBUL	AĞAOĞLU MY NEWWORK	VARYAP MERİDİAN	NİDAKULE ATAŞEHİR	VARYAP MERİDİAN
SATIŞ FİYATI		77.000.000	285.000.000	200.000.000	85.000.000	42.500.000
SATIŞ TARİHİ		-				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	1.000,41	500	1.600	1.000	515	280
BİRİM M ² DEĞERİ		154.000	178.125	200.000	165.049	151.786
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -5%	BÜYÜK 15%	BENZER 0%	ORTA KÜÇÜK -5%	ÇOK KÜÇÜK -30%
NİTELİĞİ	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT	13	17	10	15	ZEMİN	5
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 15%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	ORTA KÖTÜ 10%	KÖTÜ 15%	KÖTÜ 20%	ÇOK KÖTÜ 30%
KONUM		KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	10%	20%	10%	20%
DİĞER BİLGİLER		YAPIM YILI (2017)	YAPIM YILI (2017)	YAPIM YILI (2012)	YAPIM YILI (2016)	YAPIM YILI (2012)
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÖTÜ 22%	ÇOK KÖTÜ 22%	ÇOK KÖTÜ 22%	ÇOK KÖTÜ 22%	ÇOK KÖTÜ 22%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-3%	-3%	-3%	-3%	-3%
TOPLAM DÜZELTME		54%	54%	54%	64%	54%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	264.780	237.160	274.313	308.000	270.680	233.750

Bölgede yapılan araştırmalar ve incelemeler neticesinde benzer yapılaşma koşullarına sahip arsalar üzerinde geliştirilen projelerde ofis fonksiyonuna ait birimlerin satışlarının bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki sitelerde bulunan ofislerin birim m² satış değerlerinin ortalama 150.000-200.000.-TL/m gibi geniş bir skalada olduğu gözlemlenmiştir. İstenilen rakamların emsallerin bulundukları site özellikleri, yapım yılları ve konumlarına göre farklılık gösterdiği görülmüştür. Karşılaştırma tablosu sonucunda parsellerin üzerinde geliştirilecek olan projedeki dükkan birim metrekare değeri 264.780.-TL olarak belirlenmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-OFİS (KİRALIK) (24 NUMARALI B.B.)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	METROPOL İSTANBUL	SARPHAN FİNANSPARK	SARPHAN FİNANSPARK	AĞAOĞLU MY NEWWORK	NİDAKULE ATAŞEHİR
KİRA FİYATI KİRA TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		610.000 KİRALIK BENZER 0%	873.500 KİRALIK BENZER 0%	1.750.000 KİRALIK BENZER 0%	1.630.000 KİRALIK BENZER 0%	1.900.000 KİRALIK BENZER 0%
ALAN BİRİM M² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	1.000,41	670 910 ORTA KÜÇÜK -10%	900 971 BENZER 0%	1.800 972 BÜYÜK 20%	1.468 1.110 BÜYÜK 15%	1.215 1.564 ORTA BÜYÜK 5%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	OFİS	OFİS BENZER 0%	OFİS BENZER 0%	OFİS BENZER 0%	OFİS BENZER 0%	OFİS BENZER 0%
KAT KATA İLİŞKİN DÜZELTME	13.Kat	3.Kat KÖTÜ 15%	1.Kat KÖTÜ 15%	9.Kat BENZER 0%	10+.Kat BENZER 0%	10+.Kat BENZER 0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÖTÜ 20%	ÇOK KÖTÜ 25%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		YAPIM YILI (2017) ÇOK KÖTÜ 22%	YAPIM YILI (2014) KÖTÜ 22%	YAPIM YILI (2014) KÖTÜ 22%	YAPIM YILI (2017) KÖTÜ 22%	YAPIM YILI (2016) KÖTÜ 22%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		47%	52%	32%	37%	27%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	1.520	1.338	1.475	1.283	1.521	1.986

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU- DÜKKAN SATILIK (39 NUMARALI B.B.)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	SİNPAŞ FİNANS ŞEHİR	SİNPAŞ FİNANS ŞEHİR	SİNPAŞ FİNANS ŞEHİR	SİNPAŞ FİNANS ŞEHİR	SİNPAŞ FİNANS ŞEHİR
SATIŞ FİYATI		68.000.000	101.000.000	61.000.000	65.000.000	50.000.000
SATIŞ TARİHİ		-				
ZAMAN		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	148,91	130	320	179	183	128
BİRİM M ² DEĞERİ		523.077	315.625	340.782	355.191	390.625
ALANA İLİŞKİN		BENZER	ÇOK BÜYÜK	ORTA BÜYÜK	ORTA BÜYÜK	BENZER
DÜZELTME		0%	25%	5%	5%	0%
NİTELİĞİ	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
NİTELİĞİNE		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
İLİŞKİN		0%	0%	0%	0%	0%
DÜZELTME						
KAT	ZEMİN	ZEMİN KAT	ZEMİN KAT	ZEMİN KAT	ZEMİN KAT	ARA KAT
KATA İLİŞKİN		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	ORTA KÖTÜ
DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	10%
CEPHE		KÖTÜ	KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	KÖTÜ
CEPHEYE İLİŞKİN		20%	20%	30%	30%	20%
DÜZELTME						
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN		0%	0%	0%	0%	0%
DÜZELTME						
DİĞER BİLGİLER		YAPIM YILI (2014)	YAPIM YILI (2014)	YAPIM YILI (2014)	YAPIM YILI (2014)	YAPIM YILI (2014)
DİĞER BİLGİLERE		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
İLİŞKİN		20%	20%	20%	20%	20%
DÜZELTME						
PAZARLAMA		-3%	-3%	-3%	-3%	-3%
PAYINA İLİŞKİN						
DÜZELTME						
TOPLAM		37%	62%	52%	52%	47%
DÜZELTİLMİŞ						
DEĞER	572.010	716.615	511.313	517.989	539.891	574.219

Bölgede yapılan araştırmalar ve incelemeler neticesinde benzer yapılaşma koşullarına sahip arsalar üzerinde geliştirilen projelerde dükkan fonksiyonuna ait birimlerin satışlarının bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki sitelerde bulunan dükkanların birim m² satış değerlerinin ortalama 315.000-525.000.-TL/m gibi geniş bir skalada olduğu gözlemlenmiştir. İstenilen rakamların emsallerin bulundukları site özellikleri, yapım yılları ve konumlarına göre farklılık gösterdiği görülmüştür. Karşılaştırma tablosu sonucunda parsellerin üzerinde geliştirilecek olan projedeki dükkan birim metrekaare değeri 572.010.-TL olarak belirlenmiştir.

Yukarıdaki karşılaştırma tablolarının her biri değer takdirinde kullanılan yöntemlere ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir. Tablolarda değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin özelliklerine yakın olduğu kanaatine varılan 5 adet emsalden yararlanılmıştır.

Taşınmazlar ile ilgili yapılan araştırmada; taşınmazların konumu, cephesi, katı, kattaki konumu, imar durumu, arz ve talep dengesi, taşınmazın yer aldığı projenin marka değeri ve mevcut ekonomik koşullar göz önünde bulundurulmuştur. Taşınmazlardaki farklılıklar; kat, konum manzara, nitelik, cephe sayısı, cephe yönü gibi çeşitli kriterlere göre farklılık göstermektedir. Bu sebeple taşınmazlardan bir adedi için emsal karşılaştırma tablosu hazırlanarak, referans baz değeri oluşturulmuştur. Diğer bağımsız bölümler niteliklerine, katına ve alanına göre değer takdirleri yapılmıştır.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU	
12 ADET DÜKKAN NİTELİKLİ TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (TL)	9.370.329.000 TL
36 ADET OFİS NİTELİKLİ TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (TL)	1.296.499.000 TL
48 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	10.666.828.000 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde yer alan yapıların kat mülkiyetli olması sebebi ile bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

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 ulaşmaya çalışılması, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulması nedeni ile 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 Taşınmazların Toplam Değeri	
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	10.666.828.000

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." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. 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 ulaşmaya çalışılması, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulması nedeni ile gelir yöntemi kullanılmamıştır. Taşınmazların kat mülkiyetli olması nedeni ile yeniden inşa maliyeti kullanılmamıştır.

Pazar yaklaşımı yönteminde rayiçlerin tutarlı ve daha az yanıltıcı olması nedeni ile Pazar Yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin bulunduğu bölgede bulunan ofis, dükkan birim m² değerlerinin tip, alan, bulundukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların her birinin, bulundukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir.

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar 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 Gereklerin 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 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.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar için münferit kira değerleri eklerde belirtilmiştir.

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

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

Taşınmazlar kat mülkiyetlidir.

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

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

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

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

Rapora konu 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. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmış, kat mülkiyeti kurulmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "BİNA" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;

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

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

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 48 adet bağımsız bölümün;

30.06.2025 tarihli toplam değeri için ;

10.666.828.000 .-TL

(On Milyar Altı Yüz Altmış Altı Milyon Sekiz Yüz Yirmi Sekiz Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

12.800.193.600 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Gizem GEREĞÜL EVLEK

Lisans No: 409558

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732