Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

REEL DEĞERLEME
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

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

GIZEM GEREGÜL EVLEK
Bu belge ********** kimlik numarali GIZEM GEREGÜL EVLEK tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 25/12/2025 12:40

SERIFE SEDA YÜCEL KARAGÖZ
Bu belge ********** kimlik numarali SERIFE SEDA YÜCEL KARAGÖZ tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 25/12/2025 12:56

BERRIN KURTULUS SEVER
Bu belge ********** kimlik numarali BERRIN KURTULUS SEVER tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 25/12/2025 14:37

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	6.10.2025
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	17.10.2025
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	24.12.2025
RAPOR TARİHİ	25.12.2025
RAPOR NO	VKGYO-2510013
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ, ÜMRANİYE İLÇESİ, FİNANSKENT MAHALLESİ, 3328 ADA 12 PARSELDE KAYITLI İSKANI ALINMIŞ, KAT MÜLKİYETİNE GEÇİŞİ TAMAMLANMIŞ PROJEDE 35.686 M² BRÜT SATIŞ ALANLI 36 ADET OFİS VE 2.210 M² BRÜT SATIŞ ALANLI 12 ADET DÜKKAN NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN SATIŞ VE KİRA DEĞERİ
DEĞERLEME ADRESİ	İSTANBUL İLİ ÜMRANİYE 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 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 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 bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İnkılap Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz 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 değerleme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.
Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, 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-2510013 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 hazırlanan rapor bilgileri aşağıdaki gibidir.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	VKGYO-2503078		
Rapor Tarihi	30.06.2025		
Rapor Konusu	36 ADET OFİS VE 2.210 M² BRÜT SATIŞ ALANLI 12 ADET DÜKKAN NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN SATIŞ VE KİRA DEĞERİ		
Raporu Hazırlayanlar	Gizem GEREGÜL EVLEKŞ. Seda YÜCEL KARAGÖZ Berrin KURTULUŞ SEVER		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (KDV Hariç)	10.666.828.000		

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 08.10.2025 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.

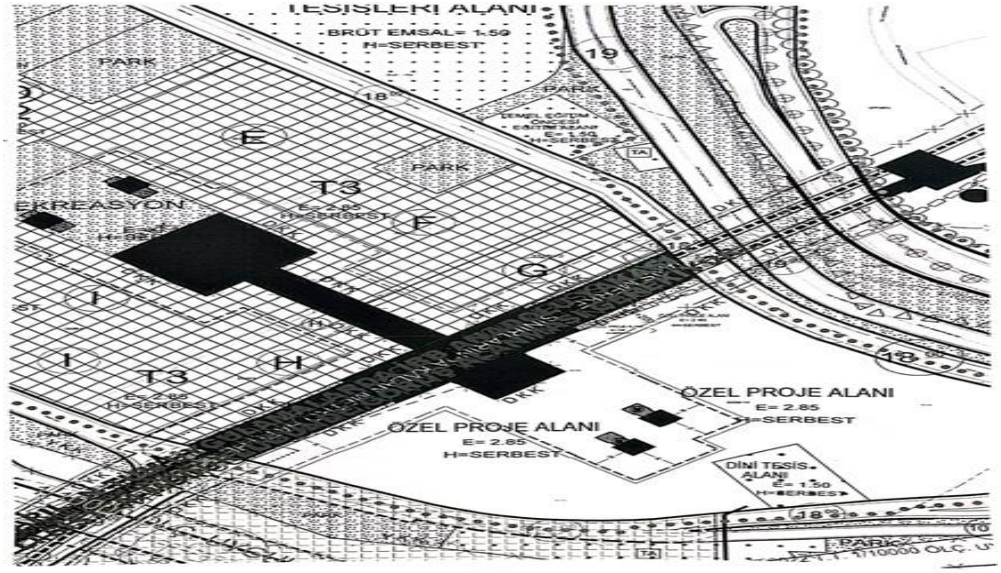
2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan taşınmazların son üç yıllık dönemde mülkiyet bilgilerinde 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; değerleme 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 m²	V-A
7.06.2017	17/8674	Ofis ve İşyeri	Ümraniye Belediyesi/ Yenileme Ruhsatı	112.603,97 m²	V-A
23.11.2018	18/17808	Ofis ve İşyeri	Ümraniye Belediyesi/ İsim Değişikliği Ruhsatı	112.603,97 m²	V-A
29.09.2020	20/7260	Ofis ve İşyeri	Ümraniye Belediyesi/ İsim Değişikliği Ruhsatı	112.603,97 m²	V-A
21.09.2021	21/7906	Ofis ve İşyeri	Ümraniye Belediyesi/ İsim Değişikliği Ruhsatı	112.603,97 m²	V-A
15.09.2022	22/7845	Ofis ve İşyeri	Ümraniye Belediyesi/ İsim Değişikliği Ruhsatı	112.603,97 m²	V-A
25.10.2023	23/115313	Ofis ve İşyeri	Ümraniye Belediyesi/ İsim Değişikliği Ruhsatı	112.603,97 m²	V-A
21.12.2023	23/112747	Ofis ve İşyeri	Ümraniye Belediyesi/ Tadilat Ruhsatı	112.603,97 m²	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 m²	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 tashihleri 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 - Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin 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 veriliş tarihli Y243442A0DF82 NOLU enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

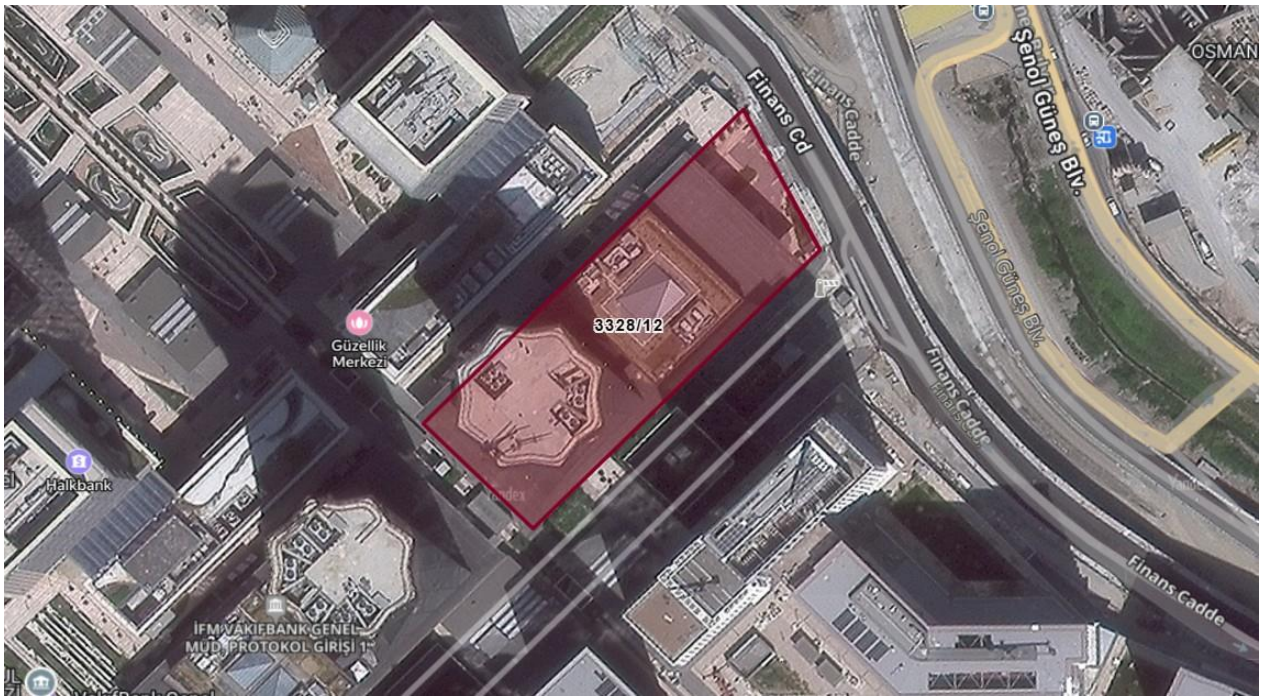
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

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.

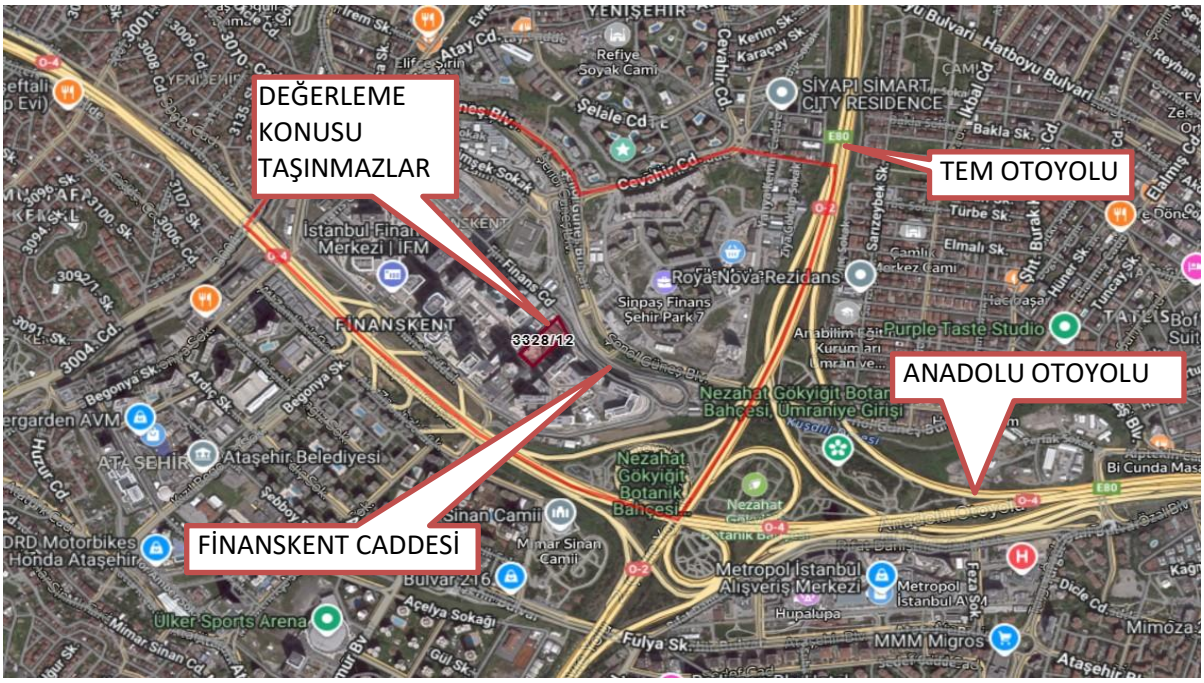
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkul; İstanbul li, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, Finans Caddesi üzerinde yer almaktadır. Finans Caddesi üzerinde yer alan kullanımlar büyük oranda ticaret agırlıklı 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 cephesi 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 holleri 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 edilmişti. 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 [X] 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. LEED Gold sertifikasına uygun olarak tasarlanan ve sertifikalandırılan İFM B blok VakıfBank Genel Müdürlük Binası, modern mimarisiyle dikkat çekmektedir.

3.4.3 - Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 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

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

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

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

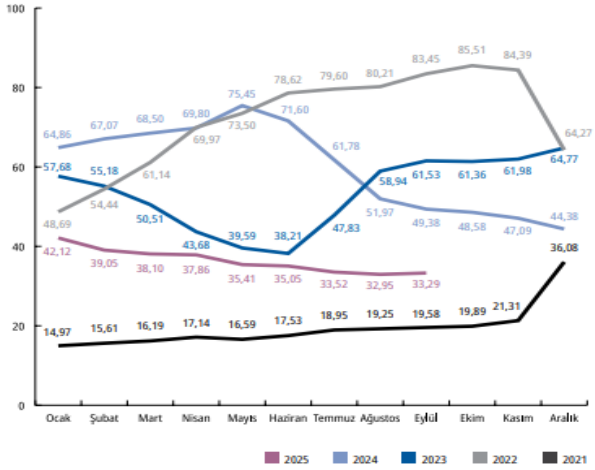
*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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

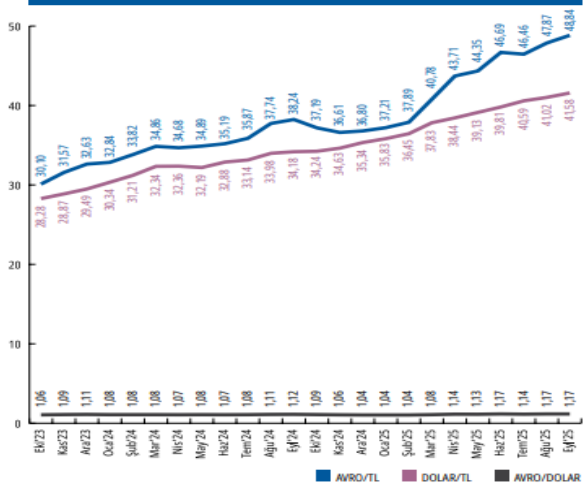
Yıllık Enflasyon*



Kaynak: TÜİK

*Bir önceki aya göre değişim

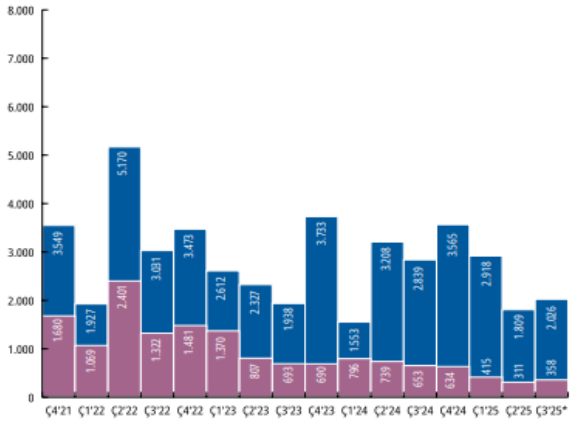
Döviz Kuru*



Kaynak: TCMB

*İlgili ayın son günü itibarıyla

Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



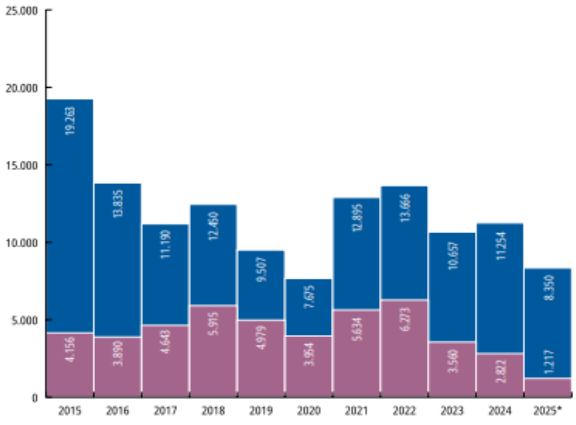
Kaynak: TC Ticaret Bakanlığı

Yabancılara Gayrimenkul Satışı

Doğrudan Yatırım Girişi

*2025 yılı Temmuz ayı toplamıdır.

Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



Kaynak: Sanayi Bakanlığı

*Ocak

Yabancılara Gayrimenkul Satışı

Doğrudan Yatırım Girişi

(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 yaşanılan konjonktüre göre artıp azalabilmektedir. Ancak değişen sosyolojik şartlar özellikle Z kuşağında mal sahipliğinden çok kullanım eğilimini dünya genelinde artırmış gözükmektedir. Diğer bir husus da konut sahipliği oranın özellikle orta gelir grubunda erişilebilirik 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'lik 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 haraketliliği gibi unsurlar sayılabilir

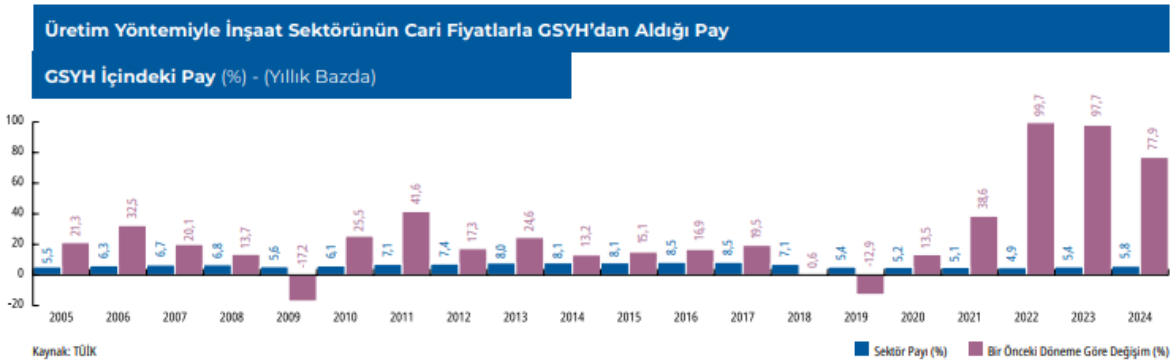
Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye'den 2025 yılının ilk sekiz ayında aldığı konut adedi 13.077 olmuştur. Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Ağustos döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,2 oranında gerilemiştir. 2012 yılında yapılan yabancı uyruklu kişilere taşınmaz satışıyla ilgili düzenleme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

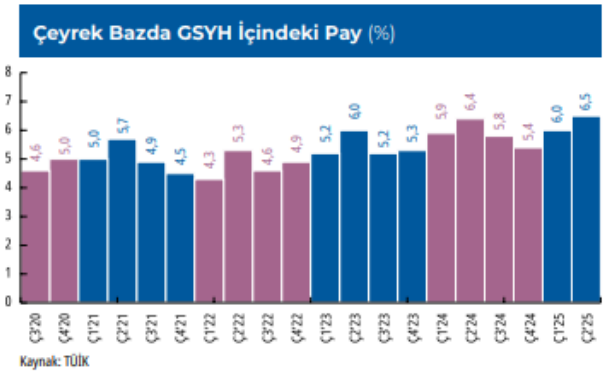
Son birkaç yıldır dikkatli takip edilmesi gereken diğer bir nokta ise Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz alımlarında yaşanan artışlardır. TCMB tarafından açıklanan ödemeler dengesi verilerine göre, Türkiye'deki yerleşiklerin yurtdışından yaptığı gayrimenkul alımlarında ödediği tutar 2024'te bir 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.

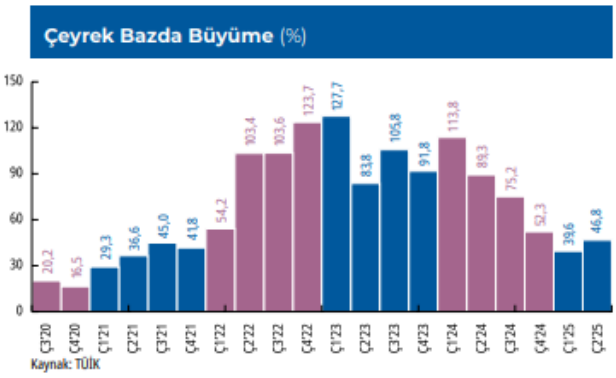
Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda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

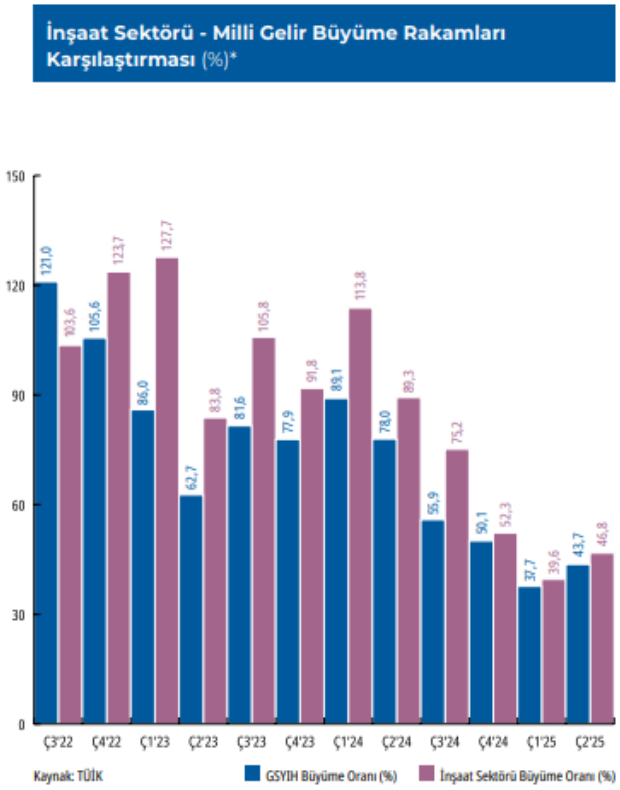
Gayrimenkul sektörü ve ekonominin başka önemli bir göstergesi de yapım ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından ağustos ayında açıklanan (II. Çeyrek: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









Ofis ve Ticari Gayrimenkul Piyasası

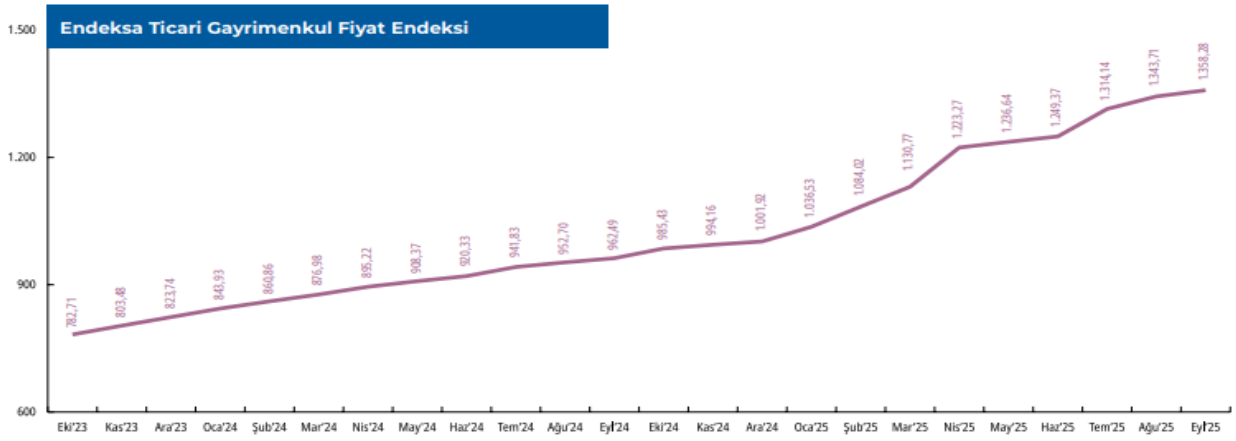
2025'in üçüncü çeyreğinde küresel ekonomi, jeopolitik gerilimler ve ticaret politikalarındaki belirsizliklerin etkisiyle temkinli bir seyir izlemeye devam etti. Dünya genelinde enflasyon yavaşlama eğilimini korusa da, özellikle enerji ve hizmet fiyatları yüksek seyrini sürdürdü.
Türkiye'de ise enflasyon Ağustos'ta %32,95'ten Eylül'de %33,29'a yükselerek düşüş temposunun yavaşladığını gösterdi. Merkez Bankası, fiyat istikrarını desteklemek amacıyla politika faizini yüksek seviyede tutmayı sürdürdü. Bu dönemde tüketim tarafında kısmi bir durgunluk, yatırım kararlarında ise temkinli bir yaklaşım öne çıktı. Genel olarak üçüncü çeyrek, fiyat baskılarının sürdüğü ancak ekonominin kontrollü biçimde dengelenmeye çalıştığı bir dönem olarak öne çıkmaktadır. 2025 yılının üçüncü çeyreğinde birincil ofis kiraları 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/m²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)
İstanbul	68.451	77.195	82.145
İzmir	58.369	68.197	67.429
Bursa	45.136	52.488	46.808
Ankara	48.155	50.549	62.731
Antalya	58.562	64.383	70.887
Kocaeli	46.800	49.519	47.425
Adana	38.091	47.425	39.592

Kaynak: Endeksa



Kaynak: Endeksa

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

Yılın üçüncü çeyreğinde yeni kiralama anlaşmaları toplam kiralamaların metrekare bazında %48'ini, adet bazında ise %50'sini oluşturmaktadır. Bununla birlikte üçüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %4'ü MİA'da gerçekleşmiştir. İşlemlerin çoğunluğu %53 ile MİA dışı Avrupa yakasında gerçekleşmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; 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 taşınma 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	
	3. Ç.	2. Ç.	3. 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**	
	3. Ç.	**2. Ç.**	**3. Ç.**	**YÜKSEK**	**ÇEYREK**
Türkiye	8.00	8.00	8.00	8.00	7.00

Belirtilen birincil ofis getiri oranları parçalı mülkiyet için geçerli olmamaktadır.

(Kaynak: Cushman&Wakefield TR International)

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

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

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

*Nişantaşı- Akaretler- Barbaros- Maçka-Teşvikiye bölgelerini kapsamaktadır.
**Güneşli- Yenibosna- Bakırköy-İkitelli bölgelerini kapsamaktadır.
***Küçükyalı- Maltepe- Kartal-Pendik bölgelerini kapsamaktadır.
****Devam eden inşaatlar göz önüne alınarak gelecek dönemler için bölgesel değerlemeye alınabilecektir.

Kiralama İşlemleri

	Ç1'25	Ç2'25	Ç3'25
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m²)	67.089	38.410	21.167
[Prime] Birincil Kira (USD/m²/ay)*	45	46	50
[Prime] Birincil Getiri Oranı (%)	7,25	7,25	7,25
Toplam Stok (milyon, m²)	7,18	7,18	7,21
Boşluk Oranı (%)	9,83	9,98	10,08
Gelecek Arz (İnşaat halinde, bin m²)	1,149	1,149	1,100
Yeşil Bina Sertifikalı Ofis Stoku (bin, m²)	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; 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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerleme 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; değerleme 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 değerlenen taşınmazın inşaası 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/m²)
İSTANBUL KENTSEL GAYRİMENKUL 0532 500 05 20	2+1 10.Kat	155m²	26.000.000 TL	167.742 TL/m²
Oğuzhan Gedik Real Estate Management 0538 208 13 71	5 ve üzeri 3.Kat	3.200m²	600.000.000 TL	187.500 TL/m²
REMAX Beta 0541 363 37 88	1+1 9.Kat	80m²	11.500.000 TL	143.750 TL/m²
METROPOLİST GAYRİMENKUL 0536 494 26 91	1+1 Yüksek giriş	180m²	35.000.000 TL	194.444 TL/m²
		Ortalama		**173.359 TL/m²**

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Ofis Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Anka Real Estate 0532 454 63 03	5 ve üzeri 3.Kat	400m²	350.000 TL	875 TL/m²
CLARET REAL ESTATE 0532 711 05 21	1+1 6.Kat	128m²	90.000 TL	703 TL/m²
ANKA REAL ESTATE 0542 454 77 76	1+1 9.Kat	102m²	70.000 TL	686 TL/m²
		Ortalama		**754,80 TL/m²**

* **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/m²)
CEESS GLOBAL SATILIK® 0532 544 48 61	4+1 3.Kat	195m²	45.000.000 TL	230.769 TL/m²
NOVA GAYRİMENKUL-BRANDİUM - KENTPLUS-CONCORD 0542 521 79 74	3+1 6.Kat	180m²	26.000.000 TL	144.444 TL/m²
Ceess Global 0532 544 48 61	4+1 3.Kat	195m²	45.000.000 TL	230.769 TL/m²
RemaxABC Ataşehir 0535 819 77 11	1+1 3.Kat	100m²	14.000.000 TL	140.000 TL/m²
		Ortalama		**186.496 TL/m²**

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Ofis Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
RemaxABC Ataşehir 0535 819 77 11	1+1 4.Kat	100m²	60.000 TL	600 TL/m²
Alfa Team Gayrimenkul 0532 668 82 85	2.Kat	550m²	495.000 TL	900 TL/m²
		Ortalama		**750,00 TL/m²**

* **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)
COLDWELL BANKER SÖZ BİR 0532 371 46 07	1+0 4.Kat	62m²	8.300.000 TL	133.871 TL/m²
İREMWORLD GAYRİMENKUL 0535 714 74 96	1+0 4.Kat	63m²	7.300.000 TL	115.873 TL/m²
İREMWORLD GAYRİMENKUL 0535 714 74 96	2+1 6.Kat	130m²	15.000.000 TL	115.385 TL/m²
Demlak Gayrimenkul 0540 062 34 35	1+0 1.Kat	63m²	4.500.000 TL	71.429 TL/m²
		Ortalama		**109.139 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	900.000 TL	1.000 TL/m²
Nihal Ünal Real Estate 0532 628 21 58	Plaza Katı 9.Kat	1.800m²	1.850.000 TL	1.028 TL/m²
İREMWORLD GAYRİMENKUL 0533 454 73 16	1+0 1.Kat	113m²	110.000 TL	973 TL/m²
		Ortalama		**1.000,41 TL/m²**

KİRALIK EMSALLER (SARPHAN FİNANSPARK)				
Emlakçı	**Dükkan Tipi**	**Alanı**	**Değeri (TL)**	**Birim Değeri (TL/m²)**
Eko Emlak 0535 561 86 10	2 Bölmeli 2 katlı Zemin Kat	410m²	300.000 TL	732 TL/m²
İREMWORLD GAYRİMENKUL 0533 454 73 16	2 Bölmeli Zemin Kat	296m²	252.000 TL	851 TL/m²
Köşe Gayrimenkul 0532 585 68 69	2 Bölmeli Zemin Kat	170m²	120.000 TL	706 TL/m²
		Ortalama		**762,98 TL/m²**

* **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/m²)**
FİNANS ŞEHİR EXPERT 0507 530 27 11	2 Bölümlü Zemin Kat	179m²	61.000.000 TL	340.782 TL/m²
FİNANS ŞEHİR EXPERT 0539 273 07 96	1 Bölümlü Zemin Kat	183m²	85.000.000 TL	464.481 TL/m²
FİNANS ŞEHİR EXPERT 0507 530 27 11	1 Bölümlü Zemin Kat	101m²	48.000.000 TL	475.248 TL/m²
FİNANS ŞEHİR EXPERT 0507 530 27 11	1 Bölümlü Zemin Kat	182m²	118.000.000 TL	648.352 TL/m²
		Ortalama		**482.216 TL/m²**

* **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 lokasyonuyla yatırım değeri yüksek bir yaşam ve çalışma alanı sunar.

SATILIK EMSALLER

Emlakçı	Ofis Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
REMAX ABC 0532 242 54 19	2 Bölümlü 11.Kat	2.936m²	725.000.000 TL	246.935 TL/m²
Abc Konut ve Ticari Gayrimenkul Uzmanı 0530 824 00 11	1 Bölümlü 8.Kat	108m²	18.000.000 TL	166.667 TL/m²
REMAX ABC 0532 242 54 19	11 Bölümlü 11.Kat	1.468m²	363.000.000 TL	247.275 TL/m²
		Ortalama		**220.292 TL/m²**

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Ofis Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
REMAX ABC 0532 242 54 19	Plaza Katı 10 ve Üzeri	1.468m²	1.815.000 TL	1.236 TL/m²
REMAX ABC 0532 242 54 19	Plaza Katı 10 ve Üzeri	2.936m²	3.650.000 TL	1.243 TL/m²
ALFA TEAM GAYRİMENKUL 0532 241 02 16	Plaza Katı Giriş Kat	490m²	600.000 TL	1.224 TL/m²
		Ortalama		**1.234,68 TL/m²**

* 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)
KANDIRA YILDIZ EMLAK 0530 797 34 54	13 Bölmeli Zemin kat	650m²	165.000.000 TL	253.846 TL/m²
TURKLİNK TEKNOLOJİ MÜLK YÖNETİMİ 0501 121 19 99	3 Bölmeli Bodrum Kat, Giriş Kat ve 1.Kat	360m²	54.990.000 TL	152.750 TL/m²
		Ortalama		**203.298 TL/m²**

SATILIK OFİS EMSALLERİ

Emlakçı	Ofis Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Abc Konut ve Ticari Gayrimenkul Uzmanı 0530 824 00 11	3 Bölmeli 7.Kat	191m²	38.500.000 TL	201.571 TL/m²
AREMAS 0537 950 17 28	12 Bölmeli Zemin Kat	515m²	85.000.000 TL	165.049 TL/m²
		Ortalama		**183.310 TL/m²**

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Ofis Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
ALFA TEAM GAYRİMENKUL 0532 241 02 16	Plaza Katı 10 ve Üzeri	610m²	735.000 TL	1.205 TL/m²
KANDIRA YILDIZ EMLAK 0530 797 34 54	13 Bölmeli Katı belirtilmemiş	650m²	750.000 TL	1.154 TL/m²
		Ortalama		**1.179,38 TL/m²**

* MEDYADAN			
Halk GYO A.Ş. Tarafından 22.10.2025 tarhinde yapılan KAP açıklamasına göre İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, Finans Caddesi, N 28 adresinde kain ve Tapu'da 3328 Ada, 11 Parsel'de kayıtlı binamızın toplamda 31.909 m²'lik (İFM B Blok 7. Kat 77 numaralı bağımsız bölüm ile 16 ila 33. kule katlarında yer alan ofisler ve 3, 10 ve 15 no'lu işyeri niteliğindeki toplamda 72 adet bağımsız bölüm) kısmının toplam 8.320.135.000,-TL+ KDV bedel üzerinden Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ye satışı yapılmıştır.			
SATILMIŞ	**31.909,00 m²**	**260.746 TL/m²**	**8.320.135.000 TL**

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 değerleme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlemesi 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 değerlemesi 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 bulunulmaktadır.**

		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	AĞAOĞLU MY NEWWORK
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		26.000.000 - BENZER 0%	363.000.000 BENZER 0%	45.000.000 BENZER 0%	38.500.000 BENZER 0%	725.000.000 BENZER 0%
ALAN BİRİM M² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	1.000,41	155 167.742 ÇOK KÜÇÜK -30%	1.468 247.275 ORTA BÜYÜK 10%	195 230.769 ÇOK KÜÇÜK -30%	191 201.571 ÇOK KÜÇÜK -30%	2.936 246.935 ÇOK BÜYÜK 20%
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	10 BENZER 0%	11 BENZER 0%	3 KÖTÜ 15%	7 ORTA KÖTÜ 10%	11 BENZER 0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	ORTA KÖTÜ 10%	KÖTÜ 15%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	ORTA KÖTÜ 10%	KÖTÜ 20%	ORTA KÖTÜ 10%	KÖTÜ 20%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		YAPIM YILI (2017) ÇOK KÖTÜ 22%	YAPIM YILI (2017) ÇOK KÖTÜ 22%	YAPIM YILI (2012) ÇOK KÖTÜ 22%	YAPIM YILI (2016) ÇOK KÖTÜ 22%	YAPIM YILI (2012) ÇOK KÖTÜ 22%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-3%	-3%	-3%	-3%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		29%	49%	39%	19%	62%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**309.100**	**216.387**	**368.440**	**320.769**	**239.869**	**400.034**

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 170.000-245.000.-TL/m gibi geniş bir skalada olduğu gözlemlenmiştir. İstenilen rakamların emsallerin bulundukları site özellikleri, yapım yılları ve konumlarına göre farklılık gösterdiği görülmüştür.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-OFİS (KİRALIK) (24 NUMARALI B.B.)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	METROPOL İSTANBUL	SARPHAN FİNANSPARK	SARPHAN FİNANSPARK	AĞAOĞLU MY NEWWORK	AĞAOĞLU MY NEWWORK
KİRA FİYATI KİRA TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		350.000 KİRALIK BENZER 0%	900.000 KİRALIK BENZER 0%	1.850.000 KİRALIK BENZER 0%	1.815.000 KİRALIK BENZER 0%	3.650.000 KİRALIK BENZER 0%
ALAN BİRİM M² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	1.000,41	400 875 ORTA KÜÇÜK -5%	900 1.000 BENZER 0%	1.800 1.028 BÜYÜK 20%	1.468 1.236 ORTA BÜYÜK 10%	2.936 1.243 ÇOK BÜYÜK 35%
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 20%	1.Kat KÖTÜ 20%	9.Kat BENZER 0%	10+.Kat BENZER 0%	10+.Kat BENZER 0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÖTÜ 30%	ÇOK KÖTÜ 30%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	BENZER 0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		YAPIM YILI (2017) ÇOK KÖTÜ 22%	YAPIM YILI (2014) ÇOK KÖTÜ 22%	YAPIM YILI (2014) ÇOK KÖTÜ 22%	YAPIM YILI (2017) ÇOK KÖTÜ 22%	YAPIM YILI (2016) ÇOK KÖTÜ 22%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		72%	67%	57%	57%	62%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**1.750**	**1.505**	**1.670**	**1.614**	**1.941**	**2.014**

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU- DÜKKAN SATILIK (39 NUMARALI B.B.)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	SİNPAŞ FİNANS ŞEHİR	SİNPAŞ FİNANS ŞEHİR	SİNPAŞ FİNANS ŞEHİR	SİNPAŞ FİNANS ŞEHİR	NİDAKULE ATAŞEHİR
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		61.000.000 - BENZER 0%	85.000.000 BENZER 0%	48.000.000 BENZER 0%	118.000.000 BENZER 0%	165.000.000 BENZER 0%
ALAN BİRİM M² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	148,91	179 340.782 ORTA BÜYÜK 10%	183 464.481 ORTA BÜYÜK 10%	101 475.248 ORTA KÜÇÜK -5%	182 648.352 ORTA BÜYÜK 10%	650 253.846 ÇOK BÜYÜK 40%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	DÜKKAN	DÜKKAN BENZER 0%	DÜKKAN BENZER 0%	DÜKKAN BENZER 0%	DÜKKAN BENZER 0%	DÜKKAN BENZER 0%
KAT KATA İLİŞKİN DÜZELTME	ZEMİN	ZEMİN KAT BENZER 0%	ZEMİN KAT BENZER 0%	ZEMİN KAT BENZER 0%	ZEMİN KAT BENZER 0%	ZEMİN KAT BENZER 0%
CEPHE CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÖTÜ 35%	ÇOK KÖTÜ 30%	ÇOK KÖTÜ 35%	ORTA KÖTÜ 5%	KÖTÜ 20%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	KÖTÜ 20%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		YAPIM YILI (2014) KÖTÜ 22%	YAPIM YILI (2014) KÖTÜ 22%	YAPIM YILI (2014) KÖTÜ 22%	YAPIM YILI (2014) KÖTÜ 22%	YAPIM YILI (2014) KÖTÜ 22%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-3%	-3%	-3%	-3%	-3%
TOPLAM DÜZELTME		64%	59%	49%	34%	99%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**675.890**	**558.883**	**738.525**	**708.119**	**868.791**	**505.154**

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 250.000-650.000.-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 675.890.-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	
36 ADET OFİS NİTELİKLİ TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (TL)	10.938.775.000 TL
12 ADET DÜKKAN NİTELİKLİ TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (TL)	1.531.944.000 TL
48 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	12.470.719.000 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 ulaşılmaya 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)	12.470.719.000

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 değerleme 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 ulaşılmaya 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 değerin 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 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 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.

6.5.5 - Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması 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.

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

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 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.

Taşınmazlarıın 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 değerleme konusu 48 adet bağımsız bölümün;

25.12.2025 tarihli toplam değeri için ;

12.470.719.000 .-TL

(On İki Milyar Dört Yüz Yetmiş Milyon Yedi Yüz On Dokuz Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

14.964.862.800 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Gizem GEREGÜL EVLEK	**Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ**	**Berrin KURTULUŞ SEVER**
Lisans No: 409558	Lisans No: 405453	Lisans No: 401732

* 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 alınmamıstır.
* Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3.şahışlara verilemez.
Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.