



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU
(UDES-1 PAZAR DEĞERİ)

İSTANBUL İLİ, SARIYER İLÇESİ, M. AYAZAĞA MAHALLESİ,
10 ADA 10 PARSEL,

B BLOK, 13 ADET "BÜRO", 1 ADET "ÇATI KATI OLAN BÜRO"
NİTELİKLİ TAŞINMAZLAR

RAPOR NO: ISGYO-202500013

RAPOR TARİHİ: 30.12.2025

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Bostancı Mah. Balkan Sk. No: 2/3 34744 Kadıköy – İstanbul

Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

1 / 95

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	3
1. RAPOR BİLGİLERİ	4
1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	4
1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI	4
1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI	4
1.4 DEĞERLEME TARİHİ	4
1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI	4
1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	4
1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	4
1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER	4
1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	4
1.10 UYGUNLUK BEYANI	5
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI.....	6
2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ	6
2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	7
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	8
3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI	8
3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	15
3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	15
3.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	18
4. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ.....	19
4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	19
4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI	20
4.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN FOTOĞRAFLARI	21
4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	22
4.4 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	23
4.5 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER	23
4.6 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARI İLE KULLANIM AMACI	23
4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKÂN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	23
5. GENEL VE ÖZEL VERİLER.....	27
5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER	27
5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	29
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER.....	43
6.1 PAZAR YAKLAŞIMI	43
6.2 GELİR YAKLAŞIMI	43
6.3 MALİYET YAKLAŞIMI	43
6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	44
6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	44
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ.....	46
7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER	46
7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	46
7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	46
7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	49
7.5 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	49
7.6 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	49
7.8 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	49
8. SONUÇ BÖLÜMÜ	51
8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	51
8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	51
9. EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER).....	52

YÖNETİCİ ÖZETİ

MÜŞTERİ ADI	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ VE NUMARASI	03.11.2025 – 2025-012
RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	30.12.2025 / ISGYO-202500013
DEĞERLEMENİN KONUSU VE KAPSAMI	Bu rapor, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nin talebi üzerine raporda bilgileri verilen taşınmazların rapor tarihi itibarı ile Türk Lirası cinsinden Pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.
ÖZEL VARSAYIM VE KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlayıcı durum veya özel varsayım bulunmamaktadır.
TAŞINMAZIN ADRES BİLGİSİ	Maslak Mahallesi, Eski Büyükdere Caddesi, 33- 33A Sarıyer/İSTANBUL
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 10 ada 10 parsel, B Blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 ve 14 nolu bağımsız bölümler.
MÜLKİYET BİLGİSİ	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.- 1/1
İMAR DURUMU	Sarıyer Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 1/1000 ölçekli imar planı örneği ekte verilmiştir. Taşınmazlar için ilgilisi tarafından tarafımıza iletilen 17.01.2015 onay tarihli 1/1000 ölçekli Sarıyer - Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planı ve bu planı tadil eden 17.06.2016 onay tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve 21.06.2022 onay tarihli 1/1000 ölçekli Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planına Ait Azami Yapı Yüksekliklerinin Belirlenmesine İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliğine göre kısmen "E:2.30 TAKS:0.40, Yençok:20 kat" yapılaşma şartlarında "T1" ile gösterilen "Ticaret Alanı" lejantında kısmen de "Yol" alanında kalmaktadır. Ancak komşu 2 parselde tescilli yapı bulunduğundan 2863 sayılı Kanuna dayalı Koruma Yüksek Kurulu'nun 536 sayılı İlke Kararına istinaden uygulama yapılmadan önce Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu görüşü alınacaktır.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMİ	Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı
PAZAR DEĞERİ (TL)	2.030.120.000,00-TL
KDV DAHİL PAZAR DEĞERİ	2.436.144.000,00-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Serdar ETİK - SPK Lisans No: 402403 (Değerleme Uzmanı)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Esra BAŞÇINAR GÜLBAŞ- SPK Lisans No: 400488

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Rapor tarihi 30.12.2025, rapor no: ISGYO-202500013'tür.

1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI

Bu rapor; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 10 ada 10 Parselde kurulu kat irtifakına göre B Bloкта konumlu 13 adet büro, 1 adet çatı katı olan büro nitelikli taşınmazların Türk Lirası cinsinden toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı: Serdar ETİK – SPK Lisans No: 402403

Sorumlu Değerleme Uzmanı: Esra BAŞÇINAR GÜLBAŞ – SPK Lisans No: 400488

1.4 DEĞERLEME TARİHİ

Değerleme başlangıç tarihi 01.12.2025, Değerleme bitiş tarihi 26.12.2025'tir.

1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI

İş bu rapor 03.11.2025 tarihli ve 2025-012 numaralı sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ eki "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor İş Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi için 02.05.2025 tarihli ve 2025-007 numaralı sözleşmeye istinaden, Uluslararası Değerleme Standartlarına göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin şirketimiz tarafından daha önce değer tespiti için 27.06.2024 tarihli ISGYO-202400005 numaralı, 26.12.2024 tarihli ISGYO-202400010 numaralı ve 25.06.2025 tarihli ISGYO-202500005 numaralı raporlar; kira tespiti için 27.06.2024 tarihli ISGYO-202400004 ve 20.12.2024 tarihli ISGYO-202400009 numaralı raporlar hazırlanmıştır.

1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

1.10 UYGUNLUK BEYANI

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ eki “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar” ile yine Sermaye Piyasası Kurulu’nun 01.02.2017 tarih III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ” i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

- Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmadığını,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün niteliği konusunda daha önceden deneyimli olduğunu ve taşınmazı bizzat incelediğini,
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, konu taşınmazın değerlemesi için mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığı aldığımız ücretin taşınmazın değeri ile bir ilgisinin olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmadığını beyan ederiz.

BÖLÜM 2

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş., 11.07.2011 Tarih ve 7855 Sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde şirket ana sözleşmesine göre "yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi vb. kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile makine, teçhizat, vb. malların yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemli durumlarda görüş raporu vermek" olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacı ile 270.000,00-Türk Lirası sermaye ile kurulmuş, halihazırda sermayesi 1.000.000,00-Türk Lirası'dır. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 02.12.2011 tarih ve 11/539 sayılı kararına istinaden SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır. Ayrıca şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun (BDDK) 02.08.2012 tarih ve 4887 sayılı, Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik kararı uyarınca; "Gayrimenkul, Gayrimenkul Projesi veya gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak, uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde takdir etmek, gayrimenkullerin ayrılmaz bir parçası niteliğindeki makine ve teçhizatların yerinde tespitini yaparak değer takdirinde bulunmak, gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı haklara ilişkin hukuksal, mali ve bilimsel danışmanlık yapma" konularında hizmet etme yetkisi verilmiştir.

Faaliyetlerini İstanbul Merkez ofisi, Ankara, Gaziantep, Giresun, İzmir Şubeleri, kadrolu personeli ve sözleşmeli çözüm ortağı olarak Türkiye'nin farklı bölgelerine yayılmış birimleri vasıtasıyla sürdürmekte olan Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Türkiye genelinde bankalara, kamu kurumlarına, belediyelere, şirket ve holdinglere değerlendirme hizmeti vermektedir.

Şirketimiz, Bostancı Mahallesi, Balkan Sokak, No:2, D:3 Kadıköy / İstanbul adresinde hizmet vermektedir.

Telefon: 0216 4102678, Faks: 0216 4102679

2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent 34330 İstanbul

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.; gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve ilgili Tebliğ'de izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğindedir. Söz konusu şirketin ödenmiş sermayesi 958.750.000,-TL, fiili dolaşım pay oranı ise %39,19'dur.

Telefon: 0 850 724 23 50

E-Posta: info@isgyo.com.tr

2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

2.3.1 PAZAR:

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar, değerlendirilen varlığın veya yükümlülüğün değerlendirme tarihi itibarıyla serbest bir şekilde el değiştirdiği ve güncel sahibi de dâhil olmak üzere bu pazardaki katılımcıların çoğunluğunun serbest olarak erişebildikleri bir pazar anlamına gelmektedir.

Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir. Pazardaki yaygın aksaklıklar arasında arz dengesizliği, talepte ani düşüş ve yükselişler veya pazar katılımcıları arasındaki asimetrik bilgilendirme görülür. Pazar katılımcıları bu aksaklıklara tepki verdiklerinden, bir pazar belirli bir zamanda dengesizliğe neden olan herhangi bir değişime karşı kendini uyarlayabilir. Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

2.3.2 PAZAR DEĞERİ:

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

İşbu değerlendirme raporundaki değer esaslı, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir.

BÖLÜM 3

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI

10 ADA 10 PARSEL	
İLİ	: İSTANBUL
İLÇESİ	: SARIYER
MAHALLESİ	: M. AYAZAĞA
KÖYÜ	: -
SOKAĞI	: -
MEVKİİ	: -
SINIRI	: -
PAFTA NO	: 2
ADA NO	: 10
PARSEL NO	: 10
YÜZÖLÇÜMÜ	: 4.469,50 m ²
NİTELİK	: İKİ BLOK YİRMİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ KARGİR İŞHANI

B BLOK 1 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	
NİTELİĞİ	: BÜRO
BLOK NO	: B
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	: 1
KATI	: ZEMİN
ARSA PAYI	: 50/4219
CİLT NO	: 6
SAHİFE NO	: 582
TARİH	: 14.05.2001
YEVİMİYE NO	: 4121
MALİK	: İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EKLENTİ	: -

B BLOK 2 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM

NİTELİĞİ	:	BÜRO
BLOK NO	:	B
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	:	2
KATI	:	ZEMİN
ARSA PAYI	:	50/4219
CİLT NO	:	6
SAHİFE NO	:	583
TARİH	:	14.05.2001
YEVMIYE NO	:	4121
MALİK	:	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EKLENTİ	:	-

B BLOK 3 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM

NİTELİĞİ	:	BÜRO
BLOK NO	:	B
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	:	3
KATI	:	1
ARSA PAYI	:	122/4219
CİLT NO	:	6
SAHİFE NO	:	584
TARİH	:	14.05.2001
YEVMIYE NO	:	4121
MALİK	:	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EKLENTİ	:	-

B BLOK 4 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM

NİTELİĞİ	:	BÜRO
BLOK NO	:	B
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	:	4
KATI	:	2
ARSA PAYI	:	122/4219
CİLT NO	:	6
SAHİFE NO	:	585
TARİH	:	14.05.2001
YEVİMİYE NO	:	4121
MALİK	:	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EKLENTİ	:	-

B BLOK 5 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM

NİTELİĞİ	:	BÜRO
BLOK NO	:	B
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	:	5
KATI	:	3
ARSA PAYI	:	122/4219
CİLT NO	:	6
SAHİFE NO	:	586
TARİH	:	14.05.2001
YEVİMİYE NO	:	4121
MALİK	:	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EKLENTİ	:	-

B BLOK 6 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM

NİTELİĞİ	:	BÜRO
BLOK NO	:	B
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	:	6
KATI	:	4
ARSA PAYI	:	122/4219
CİLT NO	:	6
SAHİFE NO	:	587
TARİH	:	14.05.2001
YEVİMİYE NO	:	4121
MALİK	:	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EKLENTİ	:	-

B BLOK 7 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM

NİTELİĞİ	:	BÜRO
BLOK NO	:	B
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	:	7
KATI	:	5
ARSA PAYI	:	122/4219
CİLT NO	:	6
SAHİFE NO	:	588
TARİH	:	14.05.2001
YEVİMİYE NO	:	4121
MALİK	:	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EKLENTİ	:	-

B BLOK 8 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM

NİTELİĞİ	:	BÜRO
BLOK NO	:	B
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	:	8
KATI	:	6
ARSA PAYI	:	122/4219
CİLT NO	:	6
SAHİFE NO	:	589
TARİH	:	14.05.2001
YEVİMİYE NO	:	4121
MALİK	:	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EKLENTİ	:	-

B BLOK 9 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM

NİTELİĞİ	:	BÜRO
BLOK NO	:	B
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	:	9
KATI	:	7
ARSA PAYI	:	122/4219
CİLT NO	:	6
SAHİFE NO	:	590
TARİH	:	14.05.2001
YEVİMİYE NO	:	4121
MALİK	:	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EKLENTİ	:	-

B BLOK 10 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM

NİTELİĞİ	:	BÜRO
BLOK NO	:	B
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	:	10
KATI	:	8
ARSA PAYI	:	122/4219
CİLT NO	:	6
SAHİFE NO	:	591
TARİH	:	14.05.2001
YEVİMİYE NO	:	4121
MALİK	:	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EKLENTİ	:	-

B BLOK 11 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM

NİTELİĞİ	:	BÜRO
BLOK NO	:	B
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	:	11
KATI	:	9
ARSA PAYI	:	122/4219
CİLT NO	:	6
SAHİFE NO	:	592
TARİH	:	14.05.2001
YEVİMİYE NO	:	4121
MALİK	:	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EKLENTİ	:	-

B BLOK 12 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM

NİTELİĞİ	:	BÜRO
BLOK NO	:	B
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	:	12
KATI	:	10
ARSA PAYI	:	122/4219
CİLT NO	:	6
SAHİFE NO	:	593
TARİH	:	14.05.2001
YEVMIYE NO	:	4121
MALİK	:	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EKLENTİ	:	-

B BLOK 13 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM

NİTELİĞİ	:	BÜRO
BLOK NO	:	B
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	:	13
KATI	:	11
ARSA PAYI	:	122/4219
CİLT NO	:	6
SAHİFE NO	:	594
TARİH	:	14.05.2001
YEVMIYE NO	:	4121
MALİK	:	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EKLENTİ	:	-

B BLOK 14 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM		
NİTELİĞİ	:	ÇATI KATI OLAN BÜRO
BLOK NO	:	B
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	:	14
KATI	:	12
ARSA PAYI	:	158/4219
CİLT NO	:	7
SAHİFE NO	:	595
TARİH	:	14.05.2001
YEVMIYE NO	:	4121
MALİK	:	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EKLENTİ	:	-

3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ

10 ADA 10 PARSEL B BLOK 1-14 NOLU BB
Taşınmaz ilgilisi tarafından tarafımıza iletilen ve 06.11.2025 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Sisteminden alınan taşınmazlara ait TAKBİS belgeleri rapor ekinde olup, anılan belgelere göre taşınmazlar üzerinde müştereken aşağıda yazılı kayıtlar bulunmaktadır. Rehinler Hanesi:- Taşınmazların tamamı üzerinde herhangi bir kayıt bulunmamaktadır. Şerhler Hanesi:- Taşınmazların tamamı üzerinde herhangi bir kayıt bulunmamaktadır. Beyanlar Hanesi:- Taşınmazların tamamı üzerinde; - Yönetim Planı: 01/03/1988 bulunmaktadır. Hak ve Mükellefiyetler Hanesi:- Taşınmazların tamamı üzerinde;-A.H: Krokide beyannamede gösterildiği üzere İSKİ lehine irtifak hakkı. (16.05.1984 tarih 909 yevmiye nolu.)

3.2.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ, VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ

Taşınmaz ilgilisi tarafından tarafımıza iletilen ve 06.11.2025 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Sisteminden alınan taşınmazlara ait TAKBİS belgeleri rapor ekinde olup, anılan belgelere göre taşınmazlar üzerinde yönetim planı beyanı ve İSKİ lehine irtifak hakkı bulunmaktadır.

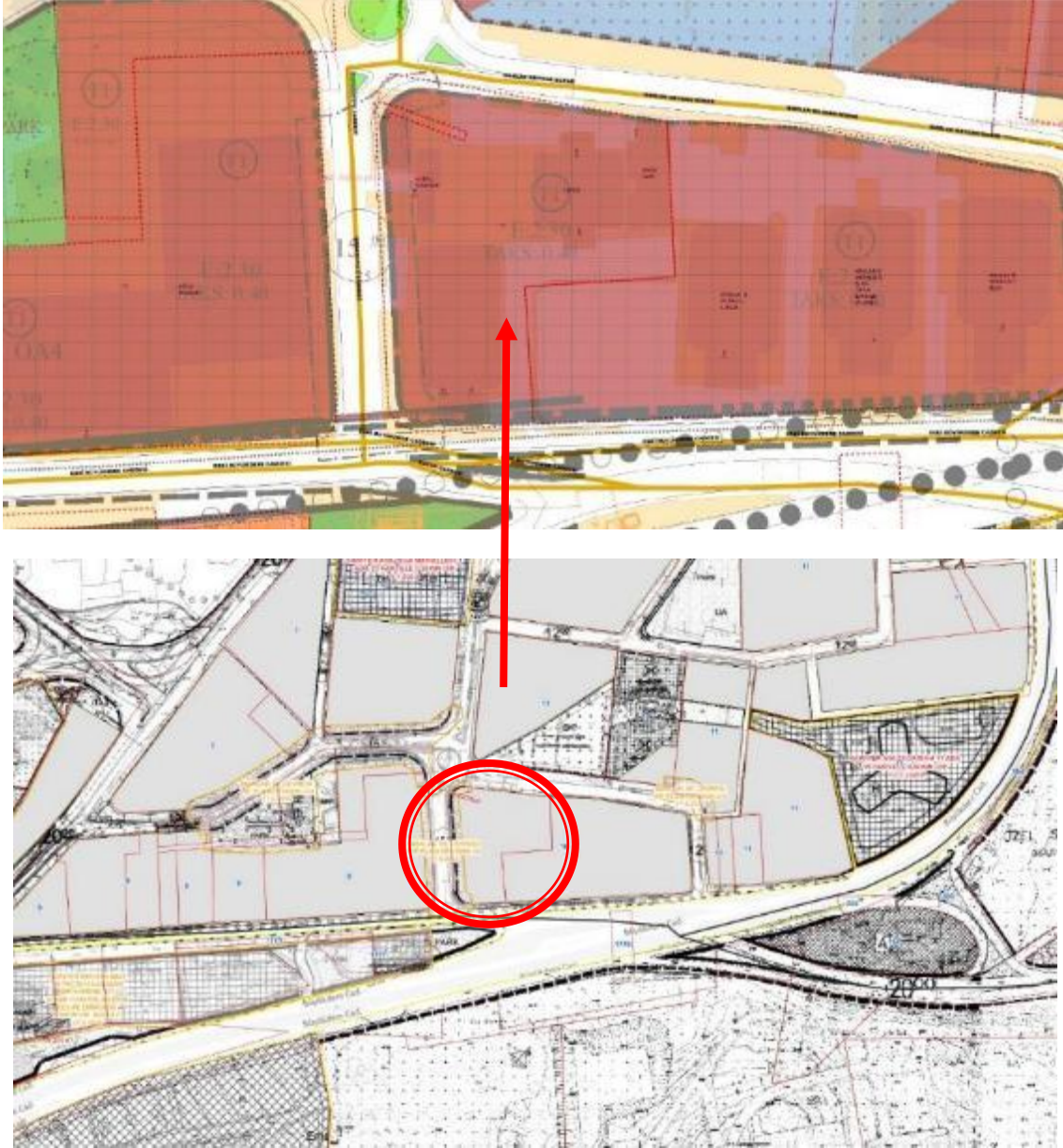
Yönetim planı, ana taşınmazın yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini, yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları ve bütün kat maliklerini bağlayan sözleşme hükmündeki bir belgedir. İSKİ lehine irtifak hakkı ise; İSKİ kurumunun bölgede verdiği su altyapı hizmetine yönelik rutin uygulamasıdır. Takyidatların taşınmazın satış kabiliyetine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

Sarıyer Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 1/1000 ölçekli imar planı örneği ekte verilmiştir. Taşınmazlar için ilgilisi tarafından tarafımıza iletilen 19.11.2025 tarih E-24635399-754-2025-4258/14842 sayılı resmi imar durum belgesine göre 17.01.2015 onay tarihli 1/1000 ölçekli Sarıyer -

Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planı ve bu planı tadil eden 17.06.2016 onay tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve 21.06.2022 onay tarihli 1/1000 ölçekli Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planına Ait Azami Yapı Yüksekliklerinin Belirlenmesine İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliğine göre kısmen “E:2.30 TAKS:0.40, Yençok:20 kat” yapılaşma şartlarında “T1” ile gösterilen “Ticaret Alanı” lejantında kısmen de “Yol” alanında kalmaktadır.

Ancak komşu 2 parselde tescilli yapı bulunduğundan 2863 sayılı Kanuna dayalı Koruma Yüksek Kurulu’nun 536 sayılı İlke Kararına istinaden uygulama yapılmadan önce Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu görüşü alınacaktır.



3.3.1 SARIYER BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE TAŞINMAZA AİT İŞLEM DOSYASINDA YAPILAN İNCELEMELER

- ❖ Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu B blok'a ait 27.09.1985 tarih 1985/2-40 sayılı yeni yapı ruhsatı görülmüştür. Ayrıca 23.12.1987 tarih 87/14860 sayılı yapı kullanım izin belgesi bulunmaktadır. Yapı kullanım izin belgesi, toplam 13.448 m² inşaat alanlı, 14 bağımsız bölümlü, yol kotu altında 3, yol kotu üzerinde 13 katlı yapı için düzenlenmiştir.
- ❖ Sarıyer Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar sonucunda 12.06.1996 tarih, 1882 sayılı ruhsat ve eklerine aykırı olarak yan bahçe mesafesi içinde su depoları, bina içinde dâhili tadilat ve yaklaşık 322 m² kullanım alanlı çekme kat yapılmasına istinaden 1 no'lu yapı tatil tutanağı düzenlendiği ve encümene gönderildiği bilgisi alınmıştır. Ancak yapı tatil tutanağı ve ruhsat eklerine aykırı imalatlar için herhangi bir encümen kararı bulunmamakta olup taşınmazın mahallinde yapılan incelemelerde söz konusu çekme kat imalatının halen var olduğu görülmüştür. Mevcut durumda söz konusu tutanağın rapora konu taşınmazlar üzerinde olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.
- ❖ Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu B blok için 3194 sayılı imar kanunun geçici 16. Maddesi gereğince yapıdaki su deposu için 01.12.2018 tarihinde H6Y5E3RH no'lu yapı kayıt belgesi ve yapının tesisat katı için 01.12.2018 tarihinde NTB8EJPD no'lu yapı kayıt belgesi düzenlenmiştir. Ayrıca 12 ve çatı katlarında konumlu olan 14 no'lu bağımsız bölüm için çatı katındaki proje harici uygulamalara istinaden 01.12.2018 tarihinde JDH7ZFAR no'lu yapı kayıt belgesi düzenlenmiştir. Söz konusu yapı kayıt belgeleri e-devlet sorgulama sisteminden doğrulanmıştır.
- ❖ Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu B blok'a ait M2434E5E1A525 numaralı 27.04.2020 verilmiş tarihli C sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.
- ❖ Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu B blok'a ait 30.11.1987 tasdik tarihli mimari projesi incelenmiştir.
- ❖ Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu B blokta yapılan incelemede zemin katında konumlu 1 bb nolu ve 2 bb nolu taşınmazın bir kısmı 33A olarak numaralandırılmış işyeri vasfıyla İş Bankası Maslak Şubesi olarak kullanıldığı görülmüştür.

Not: İncelenen belgelerde taşınmazın parsel numarası 8 olarak yazmakta iken bilahare parsel numarası 10 şeklinde değişmiştir.

3.3.2 YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazların ve konumlu oldukları ana taşınmaz geneli %100 inşaat seviyeli olup, taşınmazın inşa edildiği (yapı ruhsatının düzenlendiği) tarih itibarıyla 4708 Sayılı Kanun yürürlükte olmadığından, taşınmazla ilişkili sorumlu yapı denetim kuruluşu bulunmamaktadır.

3.3.3 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu B Blok'a ait mimari proje, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

- ❖ Sarıyer Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde 12.06.1996 tarih, 1882 sayılı ruhsat ve eklerine aykırı olarak yan bahçe mesafesi içinde su depoları, bina içinde dâhili tadilat ve yaklaşık 322 m² kullanım alanlı çekme kat yapılmasına istinaden 1 no'lu yapı tatil tutanağı düzenlendiğini ve encümene gönderildiği bilgisi alınmıştır. Ancak yapı tatil tutanağı ve ruhsat eklerine aykırı imalatlar için herhangi bir encümen kararı bulunmamakta olup taşınmazın mahallinde yapılan incelemelerde söz konusu çekme kat imalatının halen var olduğu görülmüştür. Mevcut durumda söz konusu tutanağın rapora konu taşınmazlar üzerinde olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.
- ❖ Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu B blok için 3194 sayılı imar kanunun geçici 16. Maddesi gereğince yapıdaki su deposu için 01.12.2018 tarihinde H6Y5E3RH no'lu yapı kayıt belgesi ve yapının tesisat katı için 01.12.2018 tarihinde NTB8EJPD no'lu yapı kayıt belgesi düzenlenmiştir. Ayrıca 12 ve çatı katlarında konumlu olan 14 no'lu bağımsız bölüm için çatı katındaki proje harici uygulamalara istinaden 01.12.2018 tarihinde JDH7ZFAR no'lu yapı kayıt belgesi düzenlenmiştir. Söz konusu yapı kayıt belgeleri e-devlet sorgulama sisteminden doğrulanmıştır.
- ❖ Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu B blokta yapılan incelemede zemin katında konumlu 1 bb nolu ve 2 bb nolu taşınmazın birlikte ve zemin katında bulunan ortak alanların bir kısmı kullanım alanına dahil edilerek 33A olarak numaralandırılmış İş Bankası Maslak Şubesi olarak kullanıldığı görülmüştür.

3.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

3.4.1 MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Tarafımıza iletilen 06.11.2025 tarihli TAKBİS belgelerine göre, değerleme konusu taşınmazlar, 14.05.2001 tarih ve 4121 yevmiye numarası ile satış işleminden İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiş, son üç yıllık dönemde mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

3.4.2 İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

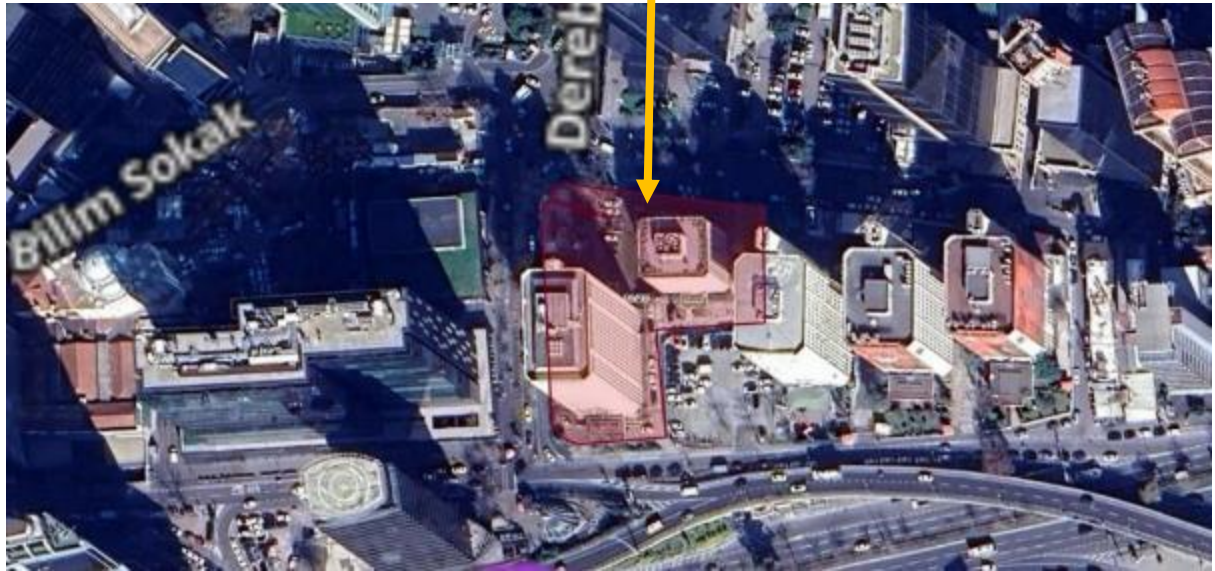
Yapılan incelemelerde bölgede imar uygulamalarının durdurulmasına sebep olan mahkeme sürecinin tamamlandığı ve artık imar durumu düzenlenebildiği anlaşılmaktadır. Sarıyer Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 1/1000 ölçekli imar planı örneği ekte verilmiştir. Taşınmazlar için ilgilisi tarafından tarafımıza iletilen 19.11.2025 tarih E-24635399-754-2025-4258/14842 sayılı resmi imar durum belgesine göre 17.01.2015 onay tarihli 1/1000 ölçekli Sarıyer - Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planı ve bu planı tadil eden 17.06.2016 onay tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve 21.06.2022 onay tarihli 1/1000 ölçekli Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planına Ait Azami Yapı Yüksekliklerinin Belirlenmesine İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliğine göre kısmen "E:2.30 TAKS:0.40, Yençok:20 kat" yapılaşma şartlarında "T1" ile gösterilen "Ticaret Alanı" lejantında kısmen de "Yol" alanında kalmaktadır.

BÖLÜM 4

4.GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Taşınmazlar İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Maslak Mahallesi, Eski Büyükdere Caddesi, Bina No:33, İç Kapı No: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 ve 13 (UAVT: 1984653905, 1350504450, 1375404462, 1412903591, 1446501239, 1471101194, 1505298594, 1539497931, 1582096713, 1594996546, 1642096034, 1681995377, 1705093159) ve 33A (UAVT: 1984353910) adreslidir. Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu B Blok E: 41.1092350 B: 29.0201710 koordinatlarında kayıtlıdır.



İstinye Park AVM binasının güneyinde bulunan Katar Caddesi üzerinde batı yönünde yaklaşık 1,00 km ilerlenip Eski Büyükdere Caddesi ile kesiştiği kavşaktan Eski Büyükdere Caddesi üzerinde 50 metre devam edildiğinde, sağda kalan taşınmazların konumlu olduğu 33 numaralı binaya ulaşılmaktadır.

Konum olarak Maslak merkezinde, Eski Büyükdere Caddesi üzerinde, İstanbul Teknik Üniversitesi Maslak Yerleşkesinin karşısında, plazalar bölgesi olarak isimlendirilen bölgede yer almaktadır. Taşınmazların yakın çevresinde genellikle işyeri nitelikli yüksek katlı binalar, caddenin karşı (güney) tarafında İstanbul Teknik Üniversitesi Maslak Yerleşkesi, yaklaşık 550 m kuzey doğusunda Işık Üniversitesi, 1,00 km doğusunda İstinye Park Alışveriş Merkezi, 450 m kuzeyinde Atatürk Oto Sanayi Sitesi, 500 m kuzey batısında lüks konut siteleri bulunmaktadır. Bölgede genellikle ticari nitelikli yapılaşma bulunmakta, yüksek gelir grubu tarafından tercih edilmektedir. Sosyal ihtiyaçlar kısa mesafelerde karşılanabilmektedir.

4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI

Rapora konu taşınmazlar; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M.Ayazağa (mahallinde Maslak) Mahallesi, 10 ada 10 parsel numaralı 4.469,50 m² yüzölçümlü parsel üzerinde, “İki Blok Yirmi Bağımsız Bölümlü Kargir İşhanı” niteliği ile tescil edilmiş, A ve B blok olarak isimlendirilmiş iki bloklu yapıların B Bloğunda konumlanmaktadır.

Eski Büyükdere Caddesi üzerinden bakıldığında parselin doğu cephesinde (sağ tarafında) yer alan 2 bodrum + zemin + 5 normal kattan oluşan 6 bağımsız bölüme sahip A blok, güney cephesinde (sol tarafında) yer alan aynı zamanda değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu 3 bodrum + zemin + 12 normal kattan oluşan 14 bağımsız bölüme sahip B blok bulunmaktadır.

- Kat irtifakına esas mimari projesine göre B Blok'un;

-3.bodrum katı brüt yaklaşık 784 m² alanlı, kazan dairesi, soğutma grupları odası, ana elektrik panosu, kömürlükler ve wc;

-2.bodrum katı brüt yaklaşık 434 m² alanlı, sığınak, binaya ait ofis ve wc ve yaklaşık 350 m² galeri boşluğu;

-1.bodrum katı brüt yaklaşık 784 m² alanlı, kalorifer dairesi, kapıcı dairesi, binaya ait wc ve garaj;

-Zemin katı brüt yaklaşık 784 m² alanlı 2 adet büro (1 ve 2 nolu bb), binaya ait ofis, wc ve kapıcı gözetleme yeri,

- Blokta bulunan tüm katların (çatı katı hariç) oturumu aynı formda olup, her kat yaklaşık brüt 784,05 m² alanlı, çatı katı ise 2 kattan oluşmakta olup yaklaşık brüt 1578 m² alanına sahip olmakla birlikte, B blok genelinde (2. Bodrum Katta yer alan galeri boşluğu hariç) toplam 12.988,61 m² kapalı alanlıdır.

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu B blokta yapılan incelemede zemin katında konumlu 1 nolu bağımsız bölümün tamamı ile 2 nolu bağımsız bölümün bir kısmının birlikte ve zemin katında bulunan ortak alanların bir kısmı kullanım alanına dahil edilerek 33A olarak numaralandırılmış İş Bankası Maslak Şubesi olarak kullanıldığı görülmüş; yerinde yapılan incelemeler ve İş GYO A.Ş.'den alınan bilgiler dahilinde 2.bodrum katında yaklaşık brüt 170 m²'lik alanı depo, zemin katı ise yaklaşık brüt 492 m² alanlı olduğu tespit edilmiştir.

B blokta bulunan 1.normal kat ile 12.normal katta yer alan tüm büro nitelikli taşınmazlar katta tek olarak konumlu, kuzey, güney, doğu ve batı yönlerine cepheli; ihtiyaç dahilinde, iç mahalde kullanım alanları oluşturulduğu görülmüş, hali hazırda boş durumda oldukları tespit edilmiştir.

Bina ana giriş bölümü, kat sahanlık zeminleri ve merdiven basamakları mermer kaplama, giriş bölümünde duvarları plastik boyalıdır. Binanın dış cephesi alüminyum kompozit cam kaplıdır. Blokta açık otopark ve asansör imkanı bulunmakta, ısıtma ihtiyacı merkezi doğalgaz ve klima sistemi ile karşılanacak şekilde tesis edilmiştir. Bina giriş kapısı camlı otomatik döner kapıdır. Bina girişi Eski Büyükdere Caddesi üzerinde, zemin kat kotundan, güney cepheden sağlanmaktadır.



KAT	B.B. NO	NİTELİK	ALAN (m ²)
Zemin	1	Büro	392,02
Zemin	2	Büro	392,02
1	3	Büro	784,05
2	4	Büro	784,05
3	5	Büro	784,05
4	6	Büro	784,05
5	7	Büro	784,05
6	8	Büro	784,05
7	9	Büro	784,05
8	10	Büro	784,05
9	11	Büro	784,05
10	12	Büro	784,05
11	13	Büro	784,05
12	14	Çatı Katı Olan Büro	1.578,00
TOPLAM			10.986,59

4.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN FOTOĞRAFLARI





4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı	: BETONARME
Yapı Sınıfı	: 5-A
Yapının Yaşı	: 36
Yapı Nizamı	: AYRIK
Otopark	: VAR (AÇIK)
Güvenlik	: VAR
Hidrofor	: VAR
Asansör	: VAR (4 Adet)
Elektrik	: VAR (Şebeke-Jeneratör)
Su	: VAR (Şebeke-Su Deposu 2 Adet)
Kanalizasyon	: VAR (Şebeke)
Dış Cephe	: DIŞ CEPHE BOYASI
Çatı	: BETONARME
Isıtma-Soğutma	: VAR (DOĞALGAZ)
Yangın Tesisatı	: VAR
Deprem Bölgesi	: 2.BÖLGE

4.4 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme, gayrimenkulün yasal durumu, yapılanma hakları, üzerindeki yapının fiziksel durumu, konumu, alanı ve bölgedeki emsal taşınmazların satış ve kira değerleri göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

4.5 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu B blokta yapılan incelemede zemin katında konumlu 1 bb nolu ve 2 bb nolu taşınmazın birlikte ve zemin katında bulunan ortak alanların bir kısmı kullanım alanına dahil edilerek 33A olarak numaralandırılmış İş Bankası Maslak Şubesi olarak kullanıldığı görülmüş; yerinde yapılan incelemeler ve İş GYO A.Ş.'den alınan bilgiler dahilinde 2.bodrum katında yaklaşık brüt 170 m²'lik alanı depo, zemin katının ise yaklaşık brüt 492 m² alanlı olduğu tespit edilmiştir.

B blokta bulunan 1.normal kat ile 12.normal katta yer alan tüm büro nitelikli taşınmazlar katta tek olarak konumlu, kuzey, güney, doğu ve batı yönlerine cepheli; ihtiyaç dahilinde, iç mahalde kullanım alanları oluşturulduğu görülmüş, taşınmazlar hali hazırda boş/kullanılmamaktadır.

4.6 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA KULLANIM AMACI

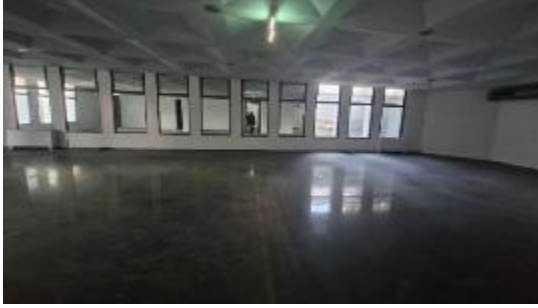
Değerleme tarihinde 10 ada 10 parsel üzerinde B Blokta konumlu 1 nolu bağımsız bölümün tamamı ile 2 nolu bağımsız bölümün bir kısmının birlikte ve İş Bankası Maslak Şubesi olarak kullanıldığı görülmüş; normal katlarda konumlu bağımsız bölümlerin ise "ofis-işyeri" nitelikli, hali hazırda boş olduğu görülmüştür.

4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKÂN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İç mekanda 3., 2. ve 1.bodrum, zemin katların ve ortak alan hacimlerin zemini mermer kaplı; normal katların her birinde büro kullanım alanları halıfleks, duvarlar ise saten boyalıdır. Normal katlarda ihtiyaç dahilinde, iç mahalde kullanım alanları oluşturulduğu görülmüş, bu bölümler oluşturulurken alçı-pan malzeme kullanılmıştır. Pencere doğramaları çift camlı alüminyumdur.

3. Bodrum katta 70 tonluk betonarme su deposu, ayrıca arka bahçede 110 tonluk yedek kullanma suyu deposu, 3 adet (Multi 3 Wilcoo marka hidrofor, 2 adet yangın suyu pompası), 2 adet skoç tipi kazan (doğalgaz yakıtlı), üzerinde Alarko Alpo AG5Z-375 doğal gaz brülörü mevcuttur. Isıtma tesisatı suyu 4 adet Alarko Alpom marka sirkülasyon pompası ile sisteme dağıtılmaktadır. Binada 4 adet asansör bulunmaktadır. Bunlardan 3 tanesi 750 kg kapasiteli 1,6 m/sn hızına sahip Otis marka müşteri, 1 adet 1 m/sn hız ve 320 kg kapasiteli servis asansörüdür.









BÖLÜM 5

5. GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER

5.1.1 DEMOGRAFİK VERİLER



Türkiye'nin Coğrafi Yapısı

Türkiye eski dünyayı oluşturan Avrupa, Asya ve Afrika'nın birbirlerine en yakın olduğu ve Avrupa ile Asya'nın kucaklaştıkları bir noktada yer almaktadır. Coğrafi konumu nedeniyle ana kara parçası olan Anadolu, tarihin şekillenmesine yol açan değişik halk kitlelerinin toplu göçlerine şahit olmuştur. Sayılamayacak kadar medeniyetin sahibi olan Anadolu her biri kendi öz kimliğine bağlı ancak birbirinden etkilenen kültürlerin bir bileşkesini geliştirmiştir. Ülkenin çoğunluğu Güney Batı Asya'da bulunduğu Türkiye, Avrupa ve Asya'nın hudutlarını kucaklaştırmaktadır ve Avrupa'da toplam 780.580 km² lik bir yüzölçümü vardır. Ülke doğuda Gürcistan, Ermenistan ve İran ile Güney'de Irak, Suriye ve Akdeniz ile çevrelenmiştir. Batıya doğru Ege Denizi, Yunanistan ve Bulgaristan Kuzeye doğru Karadeniz diğer hudutları oluşturur. Türkiye'nin coğrafi koordinatları 36° 00' - 42° 00' Kuzey Enlem ve 26° 00' - 45° 00' Güney Boylamdır. 81 idari ili olan Türkiye, Karadeniz Bölgesi, Marmara Bölgesi, Ege Bölgesi, Akdeniz Bölgesi, İç Anadolu Bölgesi, Doğu ve Güneydoğu Bölgesi olmak üzere yedi coğrafi bölgeye bölünmüştür.

5.1.2 NÜFUS

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 292 bin 567 kişi artarak 85 milyon 664 bin 944 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 853 bin 110 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 811 bin 834 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,02'sini erkekler, %49,98'ini ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus⁽¹⁾ bir önceki yıla göre 89 bin 996 kişi azalarak 1 milyon 480 bin 547 kişi oldu. Bu nüfusun %48,3'ünü erkekler, %51,7'sini kadınlar oluşturdu.

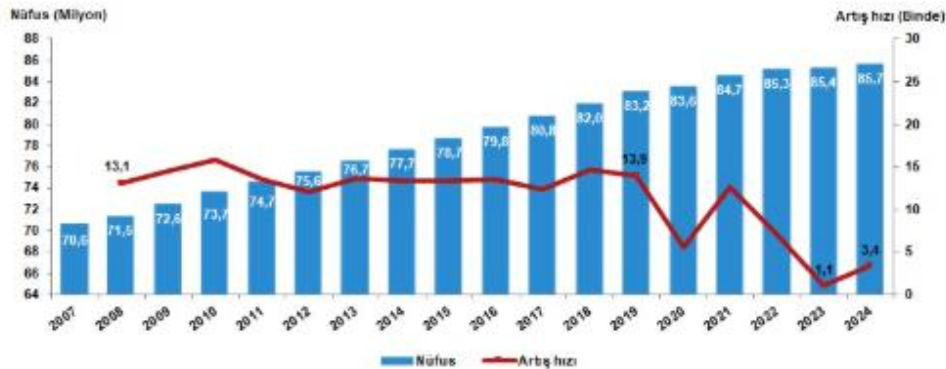
TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

ADRESE DAYALI NÜFUS KAYIT SİSTEMİ (ADNKS) VERİ TABANI

Yıllara ve illerle göre iller merkezleri ve belediyeler nüfusu, 1927-2024 Population of provinces/district centers and municipalities by years and sex, 1927-2024																		
Yıl Year	Toplam Total			E ve diğer merkezler Provinces and district centers			Belediye ve köyler Municipalities and villages			Toplam Total			E ve diğer merkezler Provinces and district centers			Belediye ve köyler Municipalities and villages		
	Erkekler Males	Kadınlar Females	Toplam Total	Erkekler Males	Kadınlar Females	Toplam Total	Erkekler Males	Kadınlar Females	Toplam Total	Erkekler Males	Kadınlar Females	Toplam Total	Erkekler Males	Kadınlar Females	Toplam Total	Erkekler Males	Kadınlar Females	
Genel Nüfus Saygırmaları / Population Censuses																		
1927	12 640 270	8 562 870	21 203 140	3 389 870	1 710 402	5 100 272	10 342 300	6 852 468	17 194 768	100,0	100,0	200,0	20,2	20,1	22,0	79,8	79,9	
1930	16 196 070	10 836 770	27 032 840	3 862 962	1 980 588	5 843 550	12 396 270	8 369 802	20 766 072	100,0	100,0	200,0	23,9	24,0	22,0	76,1	76,0	
1940	17 620 590	11 800 910	29 421 500	4 366 260	2 515 607	6 881 867	13 479 700	8 086 344	21 566 044	100,0	100,0	200,0	24,4	24,2	22,8	75,6	75,8	
1950	19 790 174	13 446 880	33 237 054	4 897 102	2 823 342	7 720 444	16 103 072	9 943 238	26 046 310	100,0	100,0	200,0	24,9	24,9	21,4	75,1	75,6	
1960	20 947 180	14 075 887	35 023 067	5 264 337	2 817 378	8 081 715	16 702 891	11 265 230	27 968 121	100,0	100,0	200,0	25,0	24,9	21,4	75,0	75,6	
1970	24 064 763	15 233 421	39 298 184	6 027 343	3 143 040	9 170 383	17 127 420	11 401 962	28 529 382	100,0	100,0	200,0	26,8	26,8	20,6	73,2	73,4	
1980	27 794 820	16 185 088	43 979 908	6 990 731	3 711 431	10 702 162	19 808 089	12 502 494	32 310 583	100,0	100,0	200,0	27,9	27,7	20,1	72,1	72,6	
1990	31 391 421	18 006 584	49 398 005	7 804 487	4 065 917	11 870 404	23 595 938	13 213 767	36 809 705	100,0	100,0	200,0	34,4	34,2	22,8	65,6	67,4	
2000	35 695 176	19 006 005	54 701 181	8 591 181	4 312 734	12 903 915	27 914 075	15 750 333	43 664 408	100,0	100,0	200,0	35,5	35,3	20,1	64,5	66,0	
2010	40 347 710	20 744 730	61 092 440	9 652 589	4 894 942	14 547 531	31 479 651	16 730 383	48 210 034	100,0	100,0	200,0	41,8	41,4	20,1	58,2	59,9	
2020	44 730 937	22 095 352	66 826 289	10 241 325	5 192 517	15 433 842	35 995 958	18 423 252	54 419 210	100,0	100,0	200,0	43,9	43,3	20,1	56,1	57,9	
2024	50 473 025	25 021 919	75 494 944	11 247 253	5 785 585	17 032 838	42 245 772	21 638 367	63 884 139	100,0	100,0	200,0	50,0	49,0	20,1	50,0	50,9	
2024	50 473 025	25 021 919	75 494 944	11 247 253	5 785 585	17 032 838	42 245 772	21 638 367	63 884 139	100,0	100,0	200,0	50,0	49,0	20,1	50,0	50,9	
Ankara, Etiler, Beşiktaş																		

Yıllık nüfus artış hızı 2023 yılında binde 1,1 iken, 2024 yılında binde 3,4 oldu.

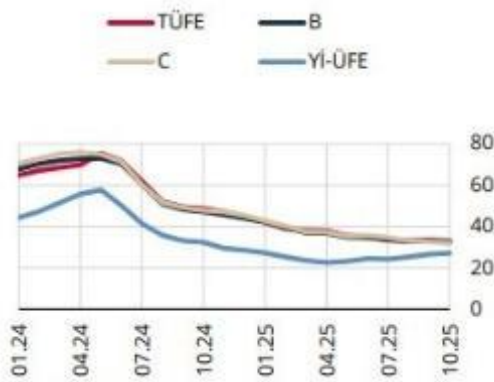
Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2024



2025 yılının ikinci çeyreğinde büyüme öngörülerinin üzerinde gerçekleşmiştir. Bu dönemde Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), yıllık bazda yüzde 4,80, çeyreklik bazda ise yüzde 1,60 oranında artmıştır. Nihai yurt içi talep yıllık bazda büyümenin sürükleyicisi olurken, çeyreklik bazda ise ilk çeyrekte gösterdiği gerilemeyi sürdürmüştür. Toplam yatırımlar çeyreklik bazda artarken, özel tüketim ve kamu tüketimindeki azalışlar nihai yurt içi talebin çeyreklik bazda büyümeyi sınırlamasına neden olmuştur. Bu dönemde, ihracat gerilerken, küresel ticaret belirsizliklerinin etkisiyle öne çekilmiş ithalat kaynaklı olarak net ihracat büyümeyi azaltıcı yönde etkilemiştir. Bu çerçevede, ikinci çeyrekte büyüme öngörülerinin üzerinde gerçekleşmiş olsa da nihai yurt içi talebin zayıf seyrini koruduğu değerlendirilmektedir.

Tüketici enflasyonu ekim ayında yüzde 32,90'a gerilemiş ve bir önceki Raporda sunulan tahmin aralığının üst bandının üzerinde gerçekleşmiştir. Son üç aydaki gelişmeler alt kalemler bazında değerlendirildiğinde, yıllık enflasyona gıda grubu artış yönünde katkı verirken, diğer ana alt grupların enflasyonu düşürücü yönde katkı verdiği izlenmiştir. Hizmet grubunda üçüncü çeyrekte özellikle okula dönüş etkisi belirgin olmuş, zamana bağlı fiyat belirleme ve geçmiş enflasyona endeksleme eğilimi yüksek olan kalemlerdeki gelişmeler öne çıkmıştır. Vergi ve yönetilen kalemlerin manşet enflasyon üzerindeki etkisi ise bir önceki Rapor dönemine kıyasla zayıflamıştır. Rapor döneminde, uluslararası enerji fiyatları gerilerken enerji dışı emtia, endüstriyel ve değerli metaller öncülüğünde artmıştır. Küresel Arz Zinciri Baskı Endeksi tarihsel ortalamasına yakın seyretmiş, haziran ayında önemli ölçüde yükselen küresel ve Çin'e yönelik taşımacılık endeksleri ilerleyen aylarda gerilemiştir. Küresel arz yönlü unsurlardaki bu ılımlı seyre karşın, yurt içinde 2025 yılına ait bitkisel üretim tahminleri kuraklık ve don gibi arz yönlü unsurların etkisiyle aşağı yönlü güncellenerek, tarım ve gıda ürünlerinin arzına yönelik belirginleşen olumsuz seyre işaret etmiştir. Bu dönemde Türk lirası görece istikrarlı bir seyir izlemiş ve değer kaybı sınırlı olmuştur. Üçüncü çeyreğe dair veriler, talep koşullarının dezenflasyonist düzeyde olduğuna ancak dezenflasyon sürecinin yavaşladığına işaret etmektedir. Üretici fiyat artışı ekim ayında önceki aylara kıyasla yavaşlamış, yıllık enflasyon yüzde 27,0 olmuştur. Enflasyon beklentilerindeki gerileme eğilimi kesintiye uğramış; beklentiler ve fiyatlamaya davranışları dezenflasyon süreci açısından risk unsuru olmayı sürdürmüştür (Grafik 3-4).

Grafik 3: TÜFE, Yİ-ÜFE, B Endeksi ve C Endeksi* (Yıllık % Değişim)



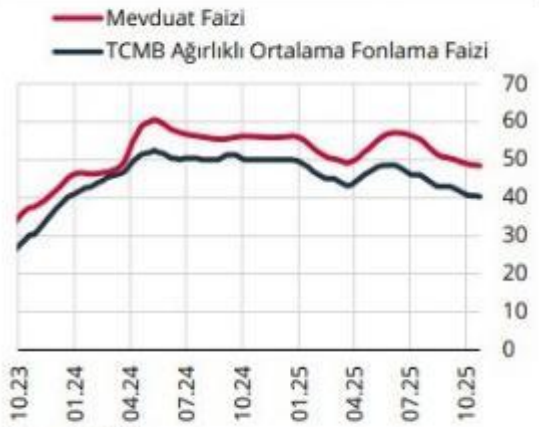
Grafik 4: Yıllık Tüketici Enflasyonuna Katkı (% Puan)



Enflasyonun 2027 yıl sonunda tek haneli seviyelere geriledikten sonra orta vadede enflasyon hedefi olan yüzde 5 seviyesinde istikrar kazanacağı öngörülmektedir. 2025, 2026 ve 2027 yılları için sırasıyla yüzde 24, yüzde 16 ve yüzde 9 olarak belirlenen ara hedefler bu Rapor döneminde korunmuştur. 2025 yılı tahmin aralığının yukarı güncellenmesinde gıda fiyatı varsayımındaki artış belirleyici olmuştur. Ayrıca, ana eğilim ve enflasyon beklentilerindeki gerileme öngörülenden sınırlı gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, Türk lirası cinsi ithalat fiyatı varsayımındaki güncelleme tahminleri artış yönünde etkilemiştir. Bu gelişmelerin yanı sıra son dönemde çıktı açığının öngörülenin üzerinde seyretmesi tahmini yukarı yönde etkilemiştir. 2026 yılına ilişkin gıda ve ithalat fiyatları varsayımlarındaki güncelleme yıl sonu enflasyon tahminini artırıcı yönde etkilemektedir.

11 Eylül ve 23 Ekim tarihlerindeki PPK toplantılarında politika faizindeki sırasıyla 250 ve 100 baz puan indirimin mevduat ve kredi faizlerine yansıdığı gözlenmiştir. 24 Ekim itibarıyla mevduat faiz oranları, kredi faizlerine nazaran daha sınırlı bir gerilemeyle yüzde 48,1 olarak gerçekleşmiştir (Grafik 5). Aynı tarihte TL ticari kredi faiz oranları yüzde 48, ihtiyaç kredisi faiz oranları ise yüzde 61,9 olarak gerçekleşmiştir. Konut kredisi faiz oranları söz konusu haftada yüzde 38; taşıt kredisi faiz oranları ise yüzde 36,9 olmuştur (Grafik 6). Yapılan faiz indirimleriyle, finansal koşullarda bir miktar gevşeme olmakla birlikte dezenflasyon süreciyle uyumlu bir şekilde parasal sıkılık sürmüştür.

Grafik 5: Türk Lirası Fonlama Faizleri*
(4 Haftalık Hareketli Ortalama, %)



Kaynak: TCMB.

* Mevduat faizi bileşik, TCMB ağırlıklı ortalama fonlama faizi ise basit faizdir.

Grafik 6: Kredi Faizleri*** (Akım Veri, 4 Haftalık Hareketli Ortalama, %)



Kaynak: TCMB.

* Kredili mevduat hesapları ve kredi kartları hariç.

** Kredili mevduat hesapları hariç.

*** Kredi faizleri bileşik faizdir.

Banka Kredileri Eğilim Anketi'ne (BKEA) göre, bankalar 2025 yılının dördüncü çeyreğinde ticari kredi talebinin artmasını ve ticari kredi standartlarının gevşemesini beklemektedir. Yılın üçüncü çeyreğinde işletme kredilerinde standartların bir miktar gevşediği ve talebin zayıf olduğu görülmektedir. YP ticari kredilerde ise standartların üçüncü çeyrekte kredi büyüme kısıtlarının da etkisiyle sıkılığını koruduğu fakat dördüncü çeyrekte bu sıkılığın nötr düzeye gelmesinin beklendiği belirtilmiştir. YP kredi talebinin ise dördüncü çeyrekte bir miktar yükselmesinin beklendiği raporlanmıştır. Yılın üçüncü çeyreğinde konut kredilerine uygulanan standartların önceki çeyrekteki seviyesini koruduğu, konut kredi talebinin ise belirgin bir şekilde arttığı görülmektedir. İhtiyaç kredilerinde ise kredi standartları üçüncü çeyrekte sıkılaştırmış, kredi talebi ise artmıştır. Yılın dördüncü çeyreği için bankaların beklentileri hem konut kredilerinde hem de ihtiyaç kredilerinde standartların değişmeyeceği fakat talebin belirgin bir şekilde artacağı yönündedir. (Grafik 7)

Grafik 7: Kredi Standartları ve Kredi Talebi



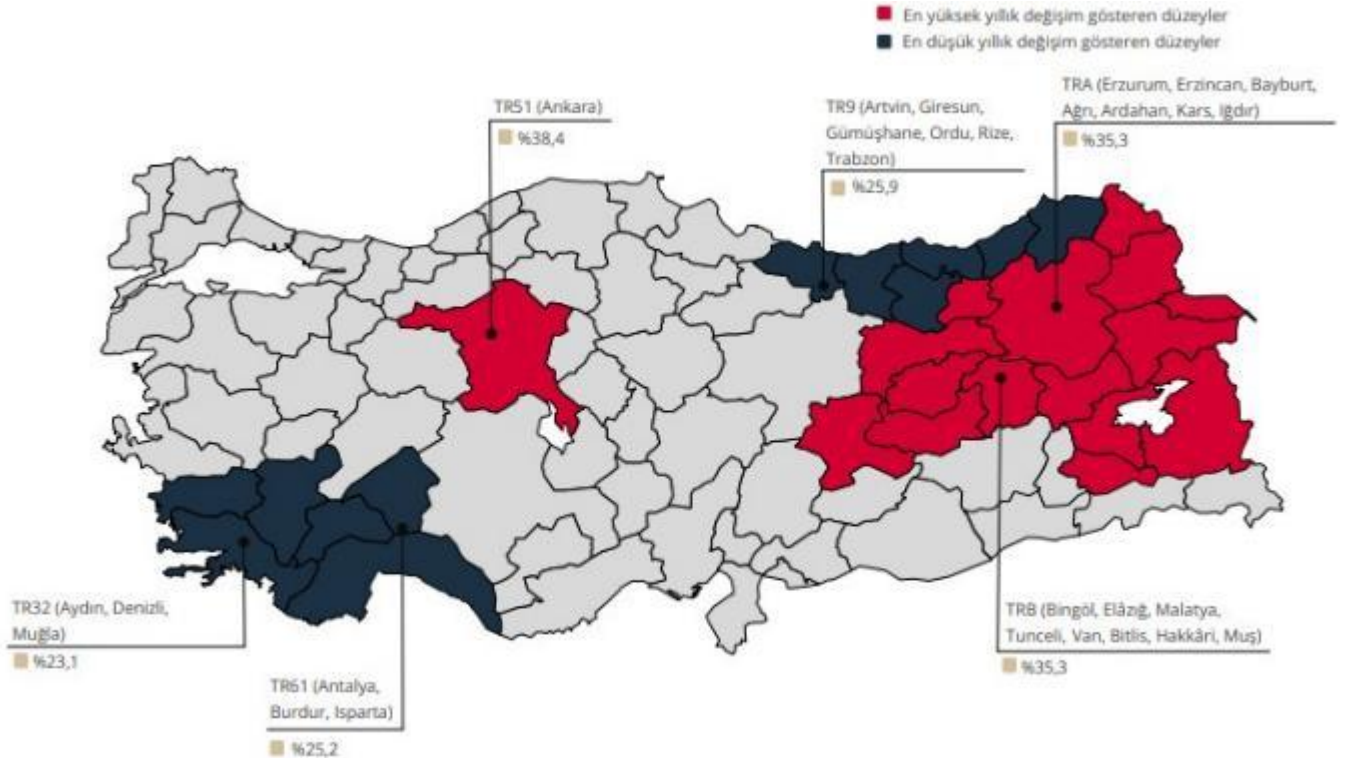
Kaynak: BIKEA, TCMB.

* Bankaların beklentisini göstermektedir. Kredi Standartları ve Kredi Talebi endekslerinin hesaplama yöntemi şu şekildedir: Bankalara kredi standartlarının (kredi talebinin) geçen üç ayda ne yönde değiştiği sorulmaktadır. Yanıtların yüzdeleri kullanılarak hesaplanan net eğilimler kredi standartlarındaki (talebindeki) değişimin yönünü göstermektedir. Endeksin sıfırın üzerinde olması kredi standartlarındaki gevşemeyi (kredi talebindeki artışı) ifade etmektedir.

*Kaynak: TCMB 2025-IV Enflasyon Raporu

* Konut Fiyat Endeksindeki Değişimler

2025 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre yüzde 1,6 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 31,6 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 1,0 oranında azalmıştır.



Tablo 1: Konut Fiyat Endeksleri (2023=100)

	 TÜRKİYE	 İSTANBUL	 ANKARA	 İZMİR
Konut Fiyat Endeksi	198,8	186,9	219,4	194,7
Yıllık Değişim	%31,6	%32,4	%38,4	%30,7
Aylık Değişim	%1,6	%2,7	%1,0	%1,8

*Kaynak: TCMB 2025 Ekim Konut Fiyat Endeksi Yayını

* Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksindeki Değişimler

2025 yılı üçüncü çeyreğinde Türkiye genelinde, bir önceki çeyreğe göre yüzde 5,3 oranında artan TGFE, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 30,0 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 2,4 oranında azalmıştır.

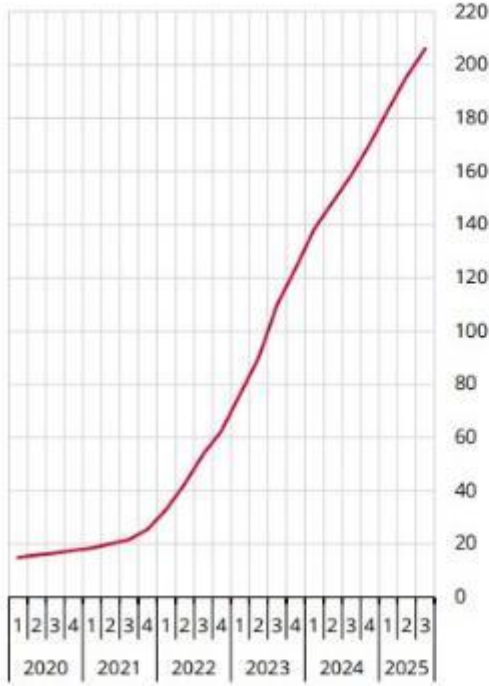
Tablo 1 : Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksleri (2023=100)

	Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE)	Dükkan Fiyat Endeksi (DFE)	Ofis Fiyat Endeksi (OFE)
 TÜRKİYE	206,1 (%30,0)	207,5 (%30,0)	198,1 (%29,6)
 İSTANBUL	178,8 (%23,3)	181,1 (%24,0)	171,7 (%20,7)
 ANKARA	224,6 (%32,0)	226,8 (%28,6)	217,2 (%42,1)
 İZMİR	208,5 (%31,9)	207,7 (%33,1)	212,7 (%24,6)

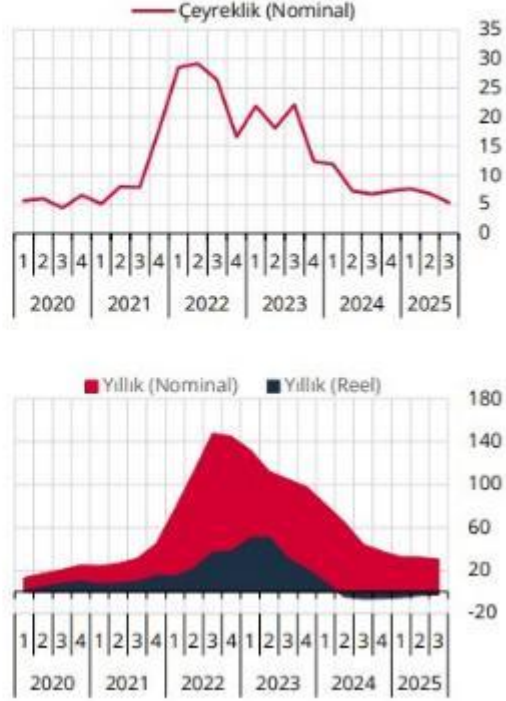
* Parantez içindeki değerler yıllık yüzde değişimleri göstermektedir.



Grafik 1: TGFE (Seviye, 2023=100)



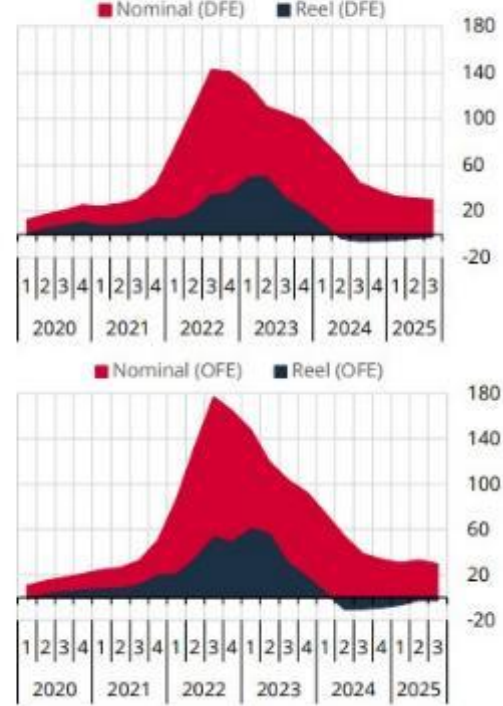
Grafik 2: TGFE (Değişimler, %)



Grafik 3: Türkiye Dükkan ve Ofis Fiyat Endeksleri (Çeyreklik % Değişim)

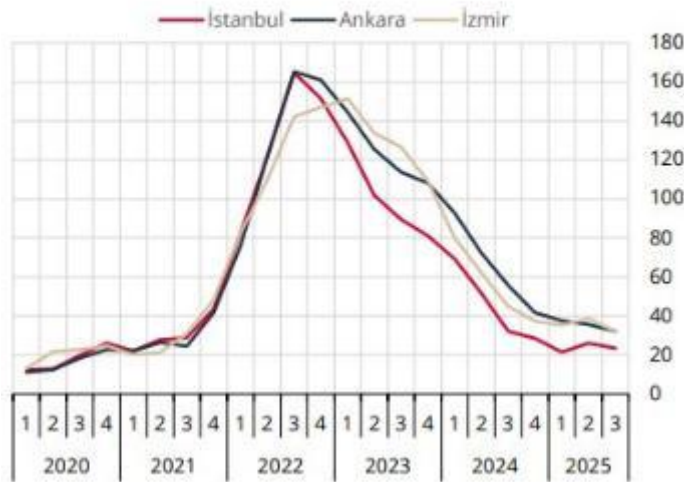


Grafik 4: Türkiye Dükkan ve Ofis Fiyat Endeksleri (Yıllık % Değişim)



Türkiye genelinde, 2025 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre yüzde 5,2 oranında artan Dükkan Fiyat Endeksi, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 30,0 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 2,4 oranında azalmıştır. Aynı çeyrekte, bir önceki çeyreğe göre yüzde 5,9 oranında artan Ofis Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 29,6 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 2,7 oranında azalmıştır.

Grafik 5: Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi - 3 Büyük İl
(Yıllık % Değişim)



Üç büyük ildeki gelişmeler değerlendirildiğinde, İstanbul, Ankara ve İzmir'in ticari gayrimenkul fiyat endeksleri, 2025 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre, sırasıyla yüzde 3,2, 5,2 ve 3,0 oranlarında artış göstermiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 23,3, 32,0 ve 31,9 oranlarında artış göstermiştir.

* Kaynak: TCMB 2025 III. Çeyrek Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi Yayını

5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

5.2.1 İSTANBUL İLİNE AİT BİLGİLER

COĞRAFİ KONUM:



İstanbul, Türkiye'nin en kalabalık ve ekonomik açıdan en önemli şehri. Dünyanın 34. büyük ekonomiye sahip şehri, belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'nın en yüksek nüfusa sahip şehridir.

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki

bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarımada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, M.S. 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Doğu Roma İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yaptı. Ayrıca, hilafetin Osmanlı Devleti'ne geçtiği 1517'den, kaldırıldığı 1924'e kadar, İstanbul İslamiyet'in de merkezi oldu.

TARİHÇE:

İstanbul tarihi, günümüzde Türkiye toprakları üzerinde bulunan İstanbul şehrinin tarihini anlatır. İstanbul'un tarihi, ana hatlarıyla beş büyük döneme ayrılabilir: Tarih öncesi dönem, Roma İmparatorluğu dönemi, Bizans İmparatorluğu dönemi, Osmanlı İmparatorluğu dönemi ve Türkiye Cumhuriyeti dönemi.

İstanbul, 4. yüzyıldan 20. yüzyıla kadar yaklaşık on altı yüzyıl boyunca dünyanın en önemli ve en büyük metropoller arasında bulunmuş bir şehir olmuştur. Avrupa, Asya ve Afrika kıtalarının buluştuğu geniş bir bölgenin tartışmasız tek hâkimi olmuş ve bu süreç içerisinde dünya tarihini önemli derecede etkilemeyi başarmıştır. İstanbul yaklaşık 1600 yıl boyunca, M.S. 330'dan 1922'ye kadar bulunan dönemde; sırasıyla Roma İmparatorluğu (330-395), Bizans İmparatorluğu (395-1204, 1261-1453), Latin İmparatorluğu (1204-1261) ve Osmanlı İmparatorluğu (1453-1922) olmak üzere dört farklı imparatorluğa başkentlik yapmıştır. Bu imparatorlukların üçü, var oldukları dönemde dünyanın iktidar sahibi ve en güçlü devletleri olarak tarihe geçmiştir. Hepsinin İstanbul'dan yönetildiği düşünüldüğünde, şehrin tarihsel önemi ve değeri kolaylıkla anlaşılabilir.

1922'de Osmanlı İmparatorluğu'nun yıkılıp 13 Ekim 1923'te Ankara'nın yeni kurulan Türk devletinin başkenti olmasıyla birlikte yüzyıllık köklü başkentlik özelliğini kaybeden İstanbul şehri, 4. yüzyıldan 20. yüzyıla kadar on altı yüzyıl boyunca koruduğu her alanda etkin bir dünya şehri olma özelliğini, Türkiye Cumhuriyeti'nin kuruluşundan sonra tekrar kazanmaya başlamış ve günümüzde Avrupa ve Orta Doğu'nun en önemli merkezleri arasında kendine yer bulmuştur. İstanbul'un yerleşim tarihi yaklaşık 300 bin, kentsel tarihi yaklaşık 3 bin, başkentlik tarihi ise 1600 yıla kadar uzanır. Avrupa ile Asya kıtalarının kesiştiği noktada bulunan İstanbul, çağlar boyunca farklı uygarlık ve kültürlerle ev sahipliği yapmış, yüzyıllar boyu çeşitli din, dil ve ırktan insanların bir arada yaşadığı kozmopolit ve metropolit bir şehir olmuş ve tarihsel süreçte eşsiz bir mozaik hâlini almıştır. Uzun zaman dilimleri boyunca her alanda merkez olmayı ve iktidarda kalmayı başaran dünyadaki ender yerleşim yerlerinden biri olmuştur. Orta Çağ'da İstanbul'un nüfusu azalmıştı; ancak şehir Osmanlı İmparatorluğu'nun zirvesine yaklaştıkça, 16. yüzyılda 700.000'e yakın bir nüfusa ulaştı ve bir kez daha dünyanın en kalabalık şehirleri arasına girmeyi başladı.

Günümüzde İstanbul, 2022 yılı TÜİK verilerine göre 15,9 milyonu aşkın nüfusuyla Türkiye'nin ve Avrupa'nın en kalabalık şehridir ve dünyanın da en kalabalık 15. şehridir.



görülen ağaç ve çalı türleri arasında adi gürgen, adi kızılbaş, adi fındık, doğu kayını, mor çiçekli ormangülü, akçaağaç, muşmula ve ıstranca meşesi sayılabilir. İstanbul'da ormanlık alanların bütün alana oranı özellikle 1980'lerden günümüze doğru genel olarak azalmıştır. 1971 yılında yapılan araştırmaya göre devlete ait ormanların alanı 264.702,1 ha iken, 2003'teki araştırmada devlete ait ormanların alanı 236.265,5 hektara gerilemiştir. Doğal ormanların bozulduğu ya da tahrip edildiği bölgelerde psödomaki oluşumları gözlenir. Kuzeyde, Karadeniz yakınlarında görülen psödomakiler, bölgenin toprak yapısı ve iklim özellikleri nedeniyle olağandan çok daha boylu ve gürdür. Son yarım yüzyılda şehirdeki orman varlığı nüfus artışıyla paralel olarak gerilemiştir. Boğaz'a yapılan köprüler nedeniyle şehrin öngörülen doğu-batı doğrultusundaki genişlemesi kuzeye kaymış; bu nedenle orman arazileri yeni yerleşim bölgeleri oluşturmak adına tahrip olmuştur. Yapımı Ağustos 2016'da tamamlanan üçüncü boğaz köprüsü çevreci gruplar tarafından şehirdeki orman varlığına zarar vereceği gerekçesiyle eleştirilmektedir. Kent büyüdükçe merkezden gitgide uzaklaşan ormanlardan geriye bugün kent koruları kalmıştır. Etrafı çevrilmek suretiyle koruma altına alınan bu yeşil alanların pek çoğu günümüzde kamuya ait olup halka açık rekreasyon alanı olarak hizmet vermektedir. Özellikle Boğaziçi sırtlarında yoğunlaşan kent koruları İstanbulluların en uğrak mekânlarındandır. Avrupa Yakası'nda Yıldız, Naile Sultan, Naciye Sultan, Prens Sabahattin, Emirgân ve Ayazağa koruları; Anadolu Yakası'nda Beykoz, Mihrabad, Küçükçamlıca ve Validebağ koruları İstanbul'da en bilinen korulardır.

İklim

İstanbul'un iklimi, Türkiye'de Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır. Köppen iklim sınıflandırmasına göre İstanbul ılıman dönence altı iklimi (Cfa), Akdeniz iklimi (Csa) ve okyanusal iklim (Cfb) özellikleri gösteren bir geçiş iklimine sahiptir. Şehrin boyutu, topoğrafik yapısı ve iki farklı denize kuzey ve güney yönlerinde kıyısı olması nedeni ile şehir içinde farklı mikroiklimler görülür. Şehrin kuzey kısmını kapsayan, Karadeniz'e yakın olan bölgeler ile Boğaz kıyıları ılıman dönence altı iklim ve okyanusal iklim etkisi altındadır ve görece yüksek neme ve yoğun bitki örtüsüne sahiptir. İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Nem yüzünden, hava sıcak olduğundan daha sıcak; soğuk olduğundan daha soğuk hissedilebilir. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 2 °C ile 9 °C civarındadır ve genelde yağmur ve karla karışık yağmur görülür. Kar da yağar ve birkaç gün yerde kalabilir, ancak kar örtüsü genellikle bir veya iki haftadan fazla sürmez. Yaz aylarındaki ortalama sıcaklık 18 °C ile 28 °C civarındadır ve genelde yağmur ve sel görülür. En sıcak aylar Temmuz ve Ağustos aylarıdır ve ortalama sıcaklık 23 °C'dir, en soğuk aylar da Ocak ve Şubat aylarıdır ve ortalama sıcaklık 5 °C'dir. İstanbul'da yılın ortalama sıcaklığı 13,7 derecedir. Şu ana kadar en yüksek hava sıcaklığı; 12 Temmuz 2000'de 40.5 °C olarak kaydedilmiştir. En düşük hava sıcaklığı ise; 9 Şubat 1929'da -16.1 °C olarak kaydedilmiştir. Toplam yıllık yağış 843,9 mm'dir ve tüm yıl boyunca görülür. Yağışların %38'i kış %18'i ilkbahar, %13'ü yaz, %31'i sonbahar mevsimindedir. Yaz en kuru mevsimdir, ama Akdeniz iklimlerinin aksine kurak mevsim yoktur. İstanbul 1994 yılına kadar susuzluk çekmiştir fakat alınan önlemlerle herhangi bir su sıkıntısı kalmamıştır. Bunlardan biri Melen projesidir. Şehrin Marmara Denizi'ne bakan güney kısımları ise daha kuru ve sıcak bir iklime sahip olup, daha az yağış alır. Bu durum şehrin Bahçeköy (1166.6 mm) gibi bölgelerinde Marmara Denizi'ne bakan Florya'ya (635.0 mm) kıyasla yaklaşık iki kat daha fazla yağış görülmesine yol açar. Güney Karadeniz'in kışın görece ılık olması, çevrede bulunan soğuk ve kuru hava parsellerinin bu alan üzerinden geçerken ısınarak nem kazanmasına neden olur ve bu şiddetli kar sağanakları meydana getirir. Göl etkenli kar yağışı olarak isimlendirilen bu durum neredeyse her kış İstanbul'da meydana gelmektedir. İstanbul, Akdeniz Havzası içerisindeki en karlı büyük şehirdir. Şehir

içerisindeki en yüksek kar kalınlığı Ocak 1942'de 75 cm olarak kaydedilmiştir. İlin tamamındaki kar kalınlığı rekoru Ocak 2017'de 104 cm ile kuzey bölgelerinde görülmüştür. Şehir oldukça rüzgârlıdır; rüzgârın ortalama hızı saatte 17 km'dir.

İstanbul iklimi													[Daralt]
Aylar	Oca	Şub	Mar	Nis	May	Haz	Tem	Ağu	Eyl	Eki	Kas	Ara	Yıl
En yüksek sıcaklık (°C)	22,0	23,2	29,3	33,6	34,5	40,0	41,5	39,6	36,6	34,0	26,5	25,8	41,5
Ortalama en yüksek sıcaklık (°C)	8,5	9,0	10,8	15,4	20,0	24,6	26,6	26,8	23,7	19,1	14,7	10,8	17,5
Ortalama sıcaklık (°C)	5,7	5,7	7,0	11,1	15,7	20,4	22,9	23,1	19,8	15,6	11,5	8,0	13,8
Ortalama en düşük sıcaklık (°C)	3,2	3,1	4,2	7,7	12,1	16,5	19,5	20,1	16,8	13,0	8,9	5,5	10,8
En düşük sıcaklık (°C)	-11	-8,4	-5,8	-1,4	3,0	8,5	12,0	12,3	7,1	0,6	-2,2	-4	-11
Ortalama yağış (mm)	105,0	78,0	70,8	45,2	34,1	35,0	31,6	40,7	59,5	90,0	101,3	122,0	813,2

Ekonomi

İstanbul, Türkiye'nin en büyük şehri ve siyasi olarak eski başkentidir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, ipek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kâğıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır. Forbes Dergisi'nin yaptığı araştırmaya göre 2008 yılı Mart itibarıyla 35 milyardere sahip şehir dünya sıralamasında dördüncü olmuştur.

Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan ekonomide yükselen kentler sıralamasında İstanbul 300 şehir arasında İzmir'in ardından 3. sırayı aldı. İstanbul 2013'teki listede 52. sırada yer almaktaydı. Aynı listede Türkiye'den İstanbul ve İzmir dışında Bursa 4 ve Ankara 9. sırada yer almıştır. Yine bu rapora göre İstanbul'daki 2014 yılındaki işsizlik oranı %6,5 olarak gerçekleşmiştir. İstanbul'da ilk olarak 1866 yılında hizmete giren Dersaadet Tahvilat Borsası, 1986 yılı başlarında mevcut yapı değiştirilerek bugünkü İstanbul Menkul Kıymetler Borsası (İMKB) açılmıştır. 19. ve 20. yüzyıl başlarında Galata semtinde bulunan Bankalar Caddesi Osmanlı İmparatorluğu için finans merkezi olmuştur. Bu bölgede Osmanlı'nın merkez bankası olan Bank-ı Osmanî (1856 yılından sonra yeniden düzenlenerek 1863 yılından itibaren Bank-ı Osmanî-i Şahane) ve Osmanlı Borsası bulunurdu. Bankalar Caddesi, 1990 yılına kadar finans ve ekonomi merkezi olmayı korumuş fakat yenileşme hareketi başlaması sonucu modern iş merkezleri Levent ve Maslak bölgeleri olmuştur. 1995 yılında İMKB, Sarıyer'in İstinye semtinde bulunan bugünkü binasına taşınmıştır. Ataşehir, İstanbul'un Anadolu yakasında bulunan bir ilçedir. Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasıla'nın %21,2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45,2, ithalattaki payı ise %52,2'dir.

Ticaret ve Sanayi:

İstanbul'un yeni iş bölgelerinden Maslak Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini

oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim, İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir. Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayii gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür. Cumhuriyet'in kurulmasıyla hızla sanayileşen İstanbul'da ilk fabrikalar Haliç kıyılarına kurulmuş; ancak şehirde yarattıkları kirlilik ve kargaşadan ötürü birer birer tasfiye edilerek şehrin dışında oluşturulan organize sanayi bölgelerine taşınmışlardır. Atatürk Oto Sanayi Sitesi ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi İstanbul'un en büyük sanayi bölgeleridir. Ancak yerleşim yerlerinin önlenemez genişlemeleri nedeniyle buralar da günümüzde yerleşim yerlerinin arasında kalmışlardır.

Tarım ve Hayvancılık

Kuzguncuk Bostanı İstanbul, tarih boyunca bir tarım merkezi olmamıştır. İstanbul üretiminde, tarım hep son sıralarda yer almış; il daima üretim merkezi olmaktan çok, tüketimle ön plana çıkmıştır. Buna karşın İstanbul, geçmişte ürettiği az miktarda tarımsal ürünle, kendi gereksiniminin bir bölümünü karşılayabiliyorken; günümüzde tarım alanlarının hızla kentleşmesi ve kırsalda yaşayan halkın daha yüksek yaşam standardı için merkeze yönelmesi nedeniyle, ilde tarımın payı en geri düzeylerine ulaşmıştır. Günümüzde İstanbul topraklarının %30'u tarıma elverişli olmasına karşın bu alanlar tam değerlendirilmemektedir. 390.150 dekarla, ekim alanlarının yarısından fazlası buğdaya ayrılmış durumdadır. Bunu 159.500 dekarla ayçiçeği izler. Üretimde sebze olarak 4.964 dekarla taze fasulye, meyve olarak 26.617 dekarla fındık birinci sıradadır. Tarımsal üretimde ön plana çıkan ilçeler arasında Çatalca, Silivri, Şile, Eyüpsultan, Beykoz ve Kartal bulunmaktadır. İstanbul'da hayvancılık da yapılmaktadır. Genel olarak kentin günlük tüketimine yönelik yapılan bu üretim çiftlik, mandıra ve ağıllarda, sığır besiciliği, tavukçuluk ve balıkçılık üzerine yoğunlaşmıştır. Özellikle çevre illerdeki balıkçıların, İstanbul dışında avladıkları balıkları İstanbul'da piyasaya sürmeleri nedeniyle, balıkçılığın hayvancılık alanındaki payı olması gerekenden yüksek görünmektedir. Hayvancılık sektörüyle şehrin günlük süt ve yumurta gereksinimi bir miktar karşılanmaktadır. Ancak İstanbul bu hâliyle kendine yetemediği için, ürettiği miktarın çok daha fazlasını dış illerden satın almaktadır. İstanbul'da sınırlı miktarda arıcılık, ipekböcekçiliği de yapılmakta olup, geçmişte Ayazağa, Kemerburgaz, Hacımaşlı gibi yerlerde domuz çiftlikleri de bulunmaktaydı.

Ormancılık ve Madencilik

İstanbul genelinde kayda değer maden oluşumları yoktur. Avrupa Yakası'nın kuzeydoğusunda yer alan Sarıyer ilçesine bağlı Maden mahallesinde altın, gümüş ve bakır damarları olduğu Bizans döneminden bu yana bilinmesine karşın, işletilmeye değmeyecek derecede küçüklerdir. Bu nedenle buralar maden yatağı olarak değerlendirilmezler. İlde metal cevheri olarak çıkartılan tek maden manganezdır. Manganez madenleri şehrin batısında Çatalca ve Silivri ilçelerinde bulunmaktadır. Şehrin batısında, kuzeyinde ve kuzeybatısında kömür ve linyit ocakları vardır. Jeolojik yapısının uygunluğu nedeniyle İstanbul'un pek çok yerinde taş ocakları bulunur. Bu ocaklar Karadeniz kıyılarından Adalar'a kadar hemen her yerde görülebilir. İstanbul'da geçmişte çıkarılan mermer, kalker, kuvarsit, perlit, kaolen, kil ve kum gibi kaynaklardan bazıları inşaat sektöründen gelen yüksek talep sonucunda bugün tükenmiş;

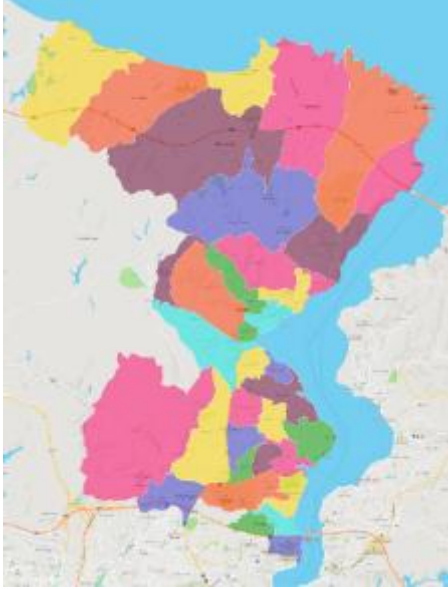
ya da tükenme noktasına gelmiştir. Özellikle çıkartılan kuvarsit ve kaolen sayesinde İstanbul'da cam ve seramik sanayii gelişmiştir. İstanbul genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte sınırlı miktarda ormancılık faaliyeti yürütülmektedir. Geçmişte doğal oluşumlu ormanların büyük bir bölümünden kente yakacak odun sağlamak için yararlanılmışsa da, son yıllarda kentin dört bir yanına uzatılan doğalgaz ağıyla bu gereksinim azalma göstermiştir. İstanbul'daki bu baltalık ormanların bir bölümü günümüzde bozuk ormanlara dönüşmüştür.

Ulaşım

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir. İlde havayolu ulaşımının yapıldığı iki sivil havalimanı vardır. Birisi 2019 yılında açılan İstanbul Havalimanı'dır. İstanbul Havalimanı'nda iç ve dış hatlar için 2 ayrı terminal vardır. Atatürk Havalimanı'ndan planlanmış tüm uçuşlar, 6 Nisan 2019 tarihinden beri İstanbul Havalimanı 'nından yapılmaktadır. Atatürk Havalimanı'nın bundan sonraki kullanım şekli henüz netlik kazanmadı. İstanbul Havalimanı; Arnavutköy-Göktürk-Çatalca kavşağında, Akpınar ve Yeniköy mahalleleri arasındaki 7.650 hektarlık alanda yer almaktadır. İstanbul Havalimanının web sitesi aşağıdaki adrestir. Diğer havalimanı ise Anadolu Yakası'nda bulunan Sabiha Gökçen Havalimanı'dır. Yurt içi ve yurt dışı pek çok merkeze aktarma yapmaksızın uçmak mümkündür. İldeki havalimanlarından İstanbul Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Arnavutköy ilçesinde; Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. Atatürk Havalimanı ilde alanında ilk olup, hava ulaşımında en büyük paya sahiptir. Havalimanından günde ortalama 650-700 uçak havalanmaktaydı. Kent merkezine metro hattı ve otoyollarla bağlıdır. Karayoluyla ulaşımı ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler vardır. Anadolu Yakası'nda Harem Otogarı, Avrupa Yakası'ndaysa Büyük İstanbul Otogarı hizmet vermektedir. İstanbul Otogarı da metroyla kent merkezine bağlanmaktadır. Bunun dışında şehrin değişik bölgelerinde, kimi büyük seyahat firmalarının işletmesini yaptığı cep otogarları vardır. Demiryolu ise bu iki ulaşım yoluna oranla daha az tercih edilen bir başka hizmettir. İstanbul'dan Eskişehir, Ankara, Konya, Adana, Bitlis, Van gibi yurt içi merkezlerle; Yunanistan, Bulgaristan, Romanya, Sırbistan, Macaristan, İran, Suriye ve Irak gibi dış merkezlere tren seferleri vardır. Ankara, Eskişehir ve Konya gibi bazı şehirlere Yüksek Hızlı Tren seferleri vardır. Ayrıca Halkalı - Kapıkule YHT hattının inşası devam etmektedir. Demiryolu ilde ayrıca şehiriçi halk taşımacılığında da kullanılmaktadır. Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca yurt içinde gerçekleştirilir. İstanbul'dan Yalova'ya, Balıkesir'e ve Bursa'ya feribot ve araba vapuru seferleri vardır. İstanbul Limanı'na turistik amaçlarla gelen münferit gemiler dışında yurt dışı varışlı gemi seferi yoktur. İstanbul'da şehir içi ulaşım ise büyük bir sektördür. Otobüslerle ulaşım sağlayan İETT; şehir hatları vapurlarını ve deniz taksi işleten İDO; tramvay, metro, föniküler ve teleferik hatlarının sahibi Metro İstanbul; banliyö hizmeti sağlayan TCDD Taşımacılık, dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul kompleks bir ulaşım ağına sahiptir. İstanbul'da şehir içi raylı sistem uzunluğu Ekim 2023 itibari ile 328 km'dir. İETT, 5.000 otobüslük filoyla; İDO, 89 gemiden oluşan filosuyla ile 33 hatta, 82 noktaya hizmet vermektedir. İlden O1 , O2 , O3 , O4 ve O7 otoyolları geçer. Otoyollar 15 Temmuz Şehitler (Boğaziçi), Fatih Sultan Mehmet ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri ile birbirlerine bağlanır. Köprüler şehir içi ulaşımında da kilit noktalardır. Pik saatlerde 15 Temmuz Şehitler ve FSM köprülerinde sık sık tıkanmalar oluşmaktadır. Euronews'ın "Küresel yaşam kalitesi 2019" raporuna göre İstanbul, sürücü ve yolcuların trafikte en fazla zaman kaybettiği 13. şehir olmuştur.

İstanbul'a bağlı köylerle ve Silivri, Çatalca, Şile gibi uzak ilçelere İETT'nin hatlarına ek olarak özel firmalar da ulaşım sağlamaktadır.

5.2.2 SARIYER İLÇESİ



Değerleme konusu taşınmaz İstanbul'un kuzeyinde yer alan Sarıyer ilçesinde ve Maslak mahallesinde konumludur. Sarıyer ilçesinin kuzeyinde Karadeniz, doğusunda İstanbul Boğazı, batısında Eyüpsultan, güneyinde ise Şişli ve Beşiktaş ilçeleri yer almaktadır. İlçe, kentin yapı yoğunluğu en düşük ilçelerinden biridir. Bu durum nedeni, ilçenin sahile kıyısının olması ve geniş orman alanlarını sınırları dahilinde barındırmasıyla birlikte gelişimine, düşük yapı yoğunluğu ile izin verilmiş olmasıdır. Bölgenin yerleşim ve yayılım karakteri incelendiğinde ise birbiri ile ulaşım ve sosyo - ekonomik bağlantıları değişken olan güney, orta ve kıyı kesimlerde kurulu olan yerleşim alanları görülmektedir. Maslak mahallesi ise Cumhuriyet döneminde 1930'a kadar Beyoğlu'na, 1930-1954 arasında Sarıyer'e bağlı köy iken 1954'te Şişli ilçesine bağlanmıştır. Sanayileşmeyle birlikte önce mahalle, sonra da semt konumuna yükselen maslak

2012'de alınan belediyeler birliği kararnamesiyle Huzur ve Ayazağa semtleriyle birlikte Sarıyer ilçesine bağlanmıştır. İstanbul'un önde gelen semtlerindendir. Çok hızlı bir şekilde gelişme gösteren bir bölge olmuştur. Birçok uluslararası şirketin genel müdürlüğünü, banka merkezin barındıran, modern gökdelenleri, yoğun trafiği ile İstanbul'un ve Türkiye'nin önemli yerlerinden birisidir. Maslak'taki nüfus, çalışma saatleri arasında büyük oranda artar, onun dışında yerleşik nüfus seyrekir.

BÖLÜM 6

6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Bu Çerçeve kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

6.1 PAZAR YAKLAŞIMI

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar. Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

6.2 GELİR YAKLAŞIMI

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilebilir.

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklerle de uygulanabilir.

6.3 MALİYET YAKLAŞIMI

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Taşınmazların Pazar değerinin tespitinde "**Pazar Yaklaşımı**" yöntemi ile "**Gelir Yaklaşımı**" yöntemleri kullanılmıştır.

6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

Satılık Plaza Katı/Ofis Emsalleri

* Emsal-1: Hedef Ormanada Maslak İstinyepark:0533 576 70 68

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 2007 yılında inşa edilmiş Veko Giz Plaza binasının zemin katında konumlu 400 m² olarak pazarlanan büro/ofis nitelikli taşınmaz pazarlıklı olarak 77.000.000-TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz, yaşı bakımından avantajlı, plaza konumu bakımından dezavantajlıdır. (Birim değeri 192.500.-TL/m²)

* Emsal-2: Propin Gayrimenkul Yatırım ve Danışmanlık:0533 262 96 55

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 1999 yılında inşa edilmiş Polaris Plaza binasının 8.katında konumlu 250 m² olarak pazarlanan büro/ofis nitelikli taşınmaz pazarlıklı olarak 44.630.000-TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz, plaza konumu bakımından dezavantajlıdır. (Birim değeri 178.520.-TL/m²)

* Emsal-3: LUX Properties Real Estate İstinyepark:0544 904 53 71

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yaklaşık 2000 yılında inşa edilmiş Giz2000 Plaza binasının 4.katında konumlu 450 m² olarak pazarlanan büro/ofis nitelikli taşınmaz pazarlıklı olarak 72.000.000-TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz, yaşı bakımından avantajlı, plaza konumu bakımından dezavantajlıdır. (Birim değeri 160.000.-TL/m²)

* Emsal-4: Sahibi:-

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yaklaşık 2000 yılında inşa edilmiş Giz2000 Plaza binasının 16.normal katında konumlu 250 m² olarak pazarlanan büro/ofis nitelikli taşınmaz pazarlıklı olarak 38.950.000-TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz, yaşı bakımından avantajlı, plaza konumu bakımından dezavantajlıdır. (Birim değeri 155.800.-TL/m²)

* Emsal-5: EXPERT OFFICE İSTANBUL REAL ESTATE COMMERCIAL:

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yaklaşık 2017 yılında inşa edilmiş Seba Office Boulevard binasının 2.normal katında konumlu 240 m² olarak pazarlanan büro/ofis nitelikli taşınmaz pazarlıklı

olarak 45.500.000-TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz, yaşı bakımından avantajlı, plaza konumu bakımından dezavantajlıdır. (Birim değeri 189.583.-TL/m²)

Kiralık Plaza Katı/Ofis Emsalleri

* Emsal-6: NO3 GAYRİMENKUL MASLAK: 0532 290 16 94

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 2007 yılında inşa edilmiş Veko Giz Plaza binasının 5.katında konumlu 900 m² olarak pazarlanan büro/ofis nitelikli taşınmaz pazarlıklı olarak 700.000-TL/ay bedelle kiralıktır. Emsal taşınmaz, yaşı bakımından avantajlı, plaza konumu bakımından dezavantajlıdır. (Birim değeri 778.-TL/ay/m²)

* Emsal-7: MÜZAYEDECOR BİLİŞİM HİZ. VE MÜZ. A.Ş.: 0532 295 59 88

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 1999 yılında inşa edilmiş Polaris Plaza binasının 22.normal katında konumlu 1000 m² olarak pazarlanan büro/ofis nitelikli taşınmaz pazarlıklı olarak 700.000-TL/ay bedelle kiralıktır. Emsal taşınmaz plaza konumu bakımından dezavantajlıdır. (Birim değeri 700.-TL/ay/m²)

* Emsal-8: Hans Müller: 0850 562 68 05

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 1987 yılında inşa edilmiş Noramin İş Merkezi binasının 4.normal katında konumlu 575 m² olarak pazarlanan büro/ofis nitelikli taşınmaz pazarlıklı olarak 450.000-TL/ay bedelle kiralıktır. Emsal taşınmaz, yaşı bakımından avantajlı, plaza konumu bakımından dezavantajlıdır. (Birim değeri 783.-TL/ay/m²)

* Emsal-9: PROPİN GAYRİMENKUL YATIRIM VE DANIŞMANLIK.: 0533 262 96 55

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 1999 yılında inşa edilmiş Polaris Plaza binasının 7.normal katında konumlu 250 m² olarak pazarlanan büro/ofis nitelikli taşınmaz pazarlıklı olarak 175.000-TL/ay bedelle kiralıktır. Emsal taşınmaz plaza konumu bakımından dezavantajlıdır. (Birim değeri 700.-TL/ay/m²)

* Emsal-10: LUX Properties Real Estate İstinyepark: 0544 904 53 71

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 1997 yılında inşa edilmiş Nurol Plaza binasının 15.normal katında konumlu 710 m² olarak pazarlanan büro/ofis nitelikli taşınmaz pazarlıklı olarak 750.000-TL/ay bedelle kiralıktır. Emsal taşınmaz, yaşı bakımından avantajlı plaza konumu bakımından dezavantajlıdır. (Birim değeri 1.056.-TL/ay/m²)

EMSAL KROKİ



BÖLÜM 7

7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

OLUMLU FAKTÖRLER

- Maslak bölgesinin ticari hareketliliği bulunan bölgesinde yer alması.
- Metro hattına ve toplu taşıma duraklarına yakın olması sebebiyle ulaşım kolaylığı bulunması.
- Tabela değerinin yüksek olması.
- Geniş kullanım alanına sahip olmaları.

OLUMSUZ FAKTÖRLER

- Komple bina olarak tercih edilebilirliğinin düşük olması.
- Bina yaşı.

7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih ve III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları'na göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı "Bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir." şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle, taşınmazların imar durumu, mimari projesi, çevre özellikleri dikkate alındığında, taşınmazların mevcut halleriyle büro/işyeri olarak kullanımlarının en etkin ve verimli kullanımı olduğu düşünülmektedir.

7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

7.3.1 PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Pazar yaklaşımı gayrimenkulün benzer nitelikli gayrimenkuller ile karşılaştırılması ile değer tespiti edildiği bir yöntemdir. Taşınmazın yakın çevresinde konumlu benzer yaş, yapı, kullanım özelliklerine sahip, halihazırda pazarda satışta olan plaza katı/ofis/büro nitelikli taşınmazlar incelenerek değeri etkileyebilecek tüm etkenler (ulaşım kolaylığı, manzara, yapı özellikleri, yaşı, vb) analiz edilerek indirgenmiş satışa esas m² birim fiyatı tespit edilmiştir.

KARŞILAŞTIRMATABLOSU						
BİLGİ		EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4	EMSAL-5
SATIŞ FİYATI		77.000.000 ₺	44.630.000 ₺	72.000.000 ₺	38.950.000 ₺	45.500.000 ₺
SATIŞ TARİHİ		Satışta	Satışta	Satışta	Satışta	Satışta
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN (m2)	10.986,59	400,00	250,00	450,00	250,00	240,00
BİRİM M2 DEĞERİ (TL/m2)		192.500	178.520	160.000	155.800	189.583
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%	0%
PLAZA ADI		Veko Giz Plaza	Polaris Plaza	Giz200 Plaza	Giz200 Plaza	Seba Office Boulevard
BULUNDUĞU KAT		Zemin Kat	8.kat	4.kat	16.kat	2.kat
MANZARA		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Manzaraya ilişkin düzeltme		0%	0%	0%	0%	0%
KONUM		Az Kötü	Kötü	Az Kötü	Az Kötü	Kötü
Konuma ilişkin düzeltme		10%	20%	15%	15%	25%
DİĞER BİLGİLER (BİNA YAŞI)		-5%	0%	0%	0%	-20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-6%	-10%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-1%	10%	10%	10%	0%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER (TL/m2)	184.782,07	190.575	196.372	176.000	171.380	189.583

Taşınmazların Toplam Değeri = 184.782,07 TL/m² x 10.986,59 m² = ₺2.030.124.805,82 = **₺2.030.120.000,00**

Yukarıdaki tablodan da görüleceği gibi Pazar yaklaşım yöntemi m² birim değeri 187.896,85.-TL/m² olarak hesaplanmış; 10 ada 10 parsel numaralı ana taşınmaz üzerindeki B blokta konumlu 14 adet büro/ofis nitelikli bağımsız bölümün 1/1 (tam) hissesinin toplam değeri aşağıdaki tabloda gösterildiği gibidir.

PAZAR YAKLAŞIM YÖNTEMİNE GÖRE TOPLAM DEĞER TABLOSU	
14 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (TL)	~₺2.030.120.000,00

7.3.2. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Gelir yaklaşımı kapsamında tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem geliriye uygulandığı gelir kapitalizasyonu uygulanmıştır.

Pazar Yaklaşım yöntemi ile değerlemeye konu taşınmazın yakın çevresinde konumlu benzer yaş, yapı, kullanım özelliklerine sahip, halihazırda pazarda kiralanabilecek olan plaza katı/ofis/büro nitelikli taşınmazlar incelenerek birim kira değeri hesaplanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz için tabloda belirtilen şerefiye unsurları göz önünde bulundurularak kira birim değeri 773,66-TL/ay/m² olarak hesaplanmıştır.

KARŞILAŞTIRMATABLOSU (KİRA)						
BİLGİ		EMSAL-6	EMSAL-7	EMSAL-8	EMSAL-9	EMSAL-10
AYLIK KİRASİ		700.000 ₺	700.000 ₺	450.000 ₺	175.000 ₺	750.000 ₺
ZAMAN DÜZELTMESİ		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
ALAN (m2)		900	1000	575	250	710
BİRİM M2 DEĞERİ (TL/m2/ay)		778	700	783	700	1.056
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
MANZARA		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	İyi
BULUNDUĞU KAT		5.kat	22.kat	4.kat	7.kat	6.kat
PLAZA ADI		Veko Giz	Polaris Plaza	Noramin İş Merkezi	Polaris Plaza	Nurul Plaza
KONUM		Kötü	Kötü	Kötü	Kötü	Kötü
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	20%	6%	20%	12%
DİĞER BİLGİLER (BİNA YAŞI, MANZARA)		-5%	0%	0%	0%	-33%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-7%	-8%	-8%	-8%	-6%
TOPLAM DÜZELTME		-2%	12%	-2%	12%	-27%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER (TL/m2)	773,66	762,22	784,00	766,96	784,00	771,13
Taşınmazların Aylık Toplam Kira Değeri : 10.986,59 m ² x 773,66 -TL/m ² = ~ 8.500.000.						
Taşınmazların Yıllık Toplam Kira Değeri: 8.500.000-TL x 12 = 102.000.000-TL						

Taşınmazların Aylık Toplam Kira Değeri: 10.986,59 m ² x 773,66 -TL/m ² = ~ 8.500.000.-TL
Taşınmazların Yıllık Toplam Kira Değeri: 8.500.000-TL x 12 = 102.000.000.-TL

*Hesaplama münferit kiralama yapılacağı kabulü ile yapılmış olup taşınmazın bütün halinde kiralanması durumunda toplam kira değerinin belirtilen değerden %10 civarında daha düşük olabileceği düşünülmektedir.

Benzer nitelik ve konumdaki taşınmazların kira değerleri ve Pazar satış değerleri incelenerek bölgesel kapitalizasyon oranı aşağıda yer alan tabloda da görüldüğü üzere %4,95 hesaplanmıştır.

KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
BİLGİ		EMSAL-6	EMSAL-7	EMSAL-8	EMSAL-9	EMSAL-10
TALEP EDİLEN AYLIK KİRA		700.000 ₺	700.000 ₺	450.000 ₺	175.000 ₺	750.000 ₺
ZAMAN DÜZELTMESİ		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		7%	8%	8%	8%	6%
PAZARLIK SONRASI ÖNGÖRÜLEN KİRA		651.000 ₺	644.000 ₺	414.000 ₺	161.000 ₺	705.000 ₺
ALAN (m2)		900	1000	575	250	1000
BİRİM M2 DEĞERİ (TL/m2/ay)		723	644	720	644	705
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
MANZARA		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
SATIŞ FİYATI / ÖNGÖRÜLEN SATIŞ FİYATI		157.000.000 ₺	144.000.000 ₺	95.000.000 ₺	44.630.000 ₺	175.000.000 ₺
KAPİTALİZASYON ORANI (YILLIK KİRA/SATIŞ FİYATI)	0,0495	0,0498	0,0537	0,0523	0,0433	0,0483

Taşınmazın Değeri = Yıllık Net Gelir / Kapitalizasyon oranı formülünden yola çıkarak taşınmazın toplam değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

Taşınmazın Değeri: 102.000.000/0,0495 = ~ 2.060.606.000.-TL

7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Taşınmazların kullanım amacı ve özellikleri göz önünde bulundurularak taşınmazların toplam Pazar değeri Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı yöntemleri ile bulunmuş, her iki yöntem ile bulunan değerler aşağıdaki tabloda gösterildiği gibidir.

14 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	
PAZAR YAKLAŞIMI İLE	GELİR YAKLAŞIMI İLE
₺2.030.120.000,00	₺2.060.606.000,00

Her iki yöntem ile bulunan değerler, birbiri ile oldukça yakın ve uyumlu olup, Gelir Yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Gelir Yöntemine göre dikkate alınan koşulların değişebileceği ihtimali göz önüne alınarak, nihai değer takdirinde Pazar Yaklaşımı ile ulaşılan değerler kabul edilmiş olup, gelir yaklaşımı yöntemi ile bulunan sonuçlar destekleyici nitelikte olmuştur.

7.5 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.6 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu B blok'a ait gerekli tüm izinler (proje, ruhsat, iskan) alınmıştır.

7.8 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ**Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme**

Taşınmaz ilgilisi tarafından tarafımıza iletilen ve 06.11.2025 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Sisteminden alınan taşınmazlara ait TAKBİS belgeleri rapor ekinde olup, anılan belgelere göre taşınmazlar üzerinde yönetim planı beyanı ve İSKİ lehine irtifak hakkı bulunmaktadır.

Yönetim planı, ana taşınmazın yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini, yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları ve bütün kat maliklerini bağlayan sözleşme hükmündeki bir belgedir. İSKİ lehine irtifak hakkı ise; İSKİ kurumunun bölgede verdiği su altyapı hizmetine yönelik rutin uygulamasıdır. Takyidatların taşınmazın satış kabiliyetine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Gayrimenkulün veya Projenin, İmar Bilgileri, Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması için Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme

Taşınmazlar için ilgilisi tarafından tarafımıza iletilen 19.11.2025 tarih E-24635399-754-2025-4258/14842 sayılı resmi imar durum belgesine göre 17.01.2015 onay tarihli 1/1000 ölçekli Sarıyer -

Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planı ve bu planı tadil eden 17.06.2016 onay tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve 21.06.2022 onay tarihli 1/1000 ölçekli Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planına Ait Azami Yapı Yüksekliklerinin Belirlenmesine İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliğine göre kısmen “E:2.30 TAKS:0.40, Yençok:20 kat” yapılaşma şartlarında “T1” ile gösterilen “Ticaret Alanı” lejantında kısmen de “Yol” alanında kalmaktadır.

Ancak komşu 2 parselde tescilli yapı bulunduğundan 2863 sayılı Kanuna dayalı Koruma Yüksek Kurulu’nun 536 sayılı İlke Kararına istinaden uygulama yapılmadan önce Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu görüşü alınacaktır.

Yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu B blok’ a ait 30.11.1987 tasdik tarihli mimari projesi, 27.09.1985 tarih 1985/2-40 sayılı yeni yapı ruhsatı ve 23.12.1987 tarih 87/14860 sayılı yapı kullanım izin belgesi görülmüş, ana taşınmaz üzerinde kat mülkiyeti tesis edilmiş ve taşınmaz için yasal süreçler tamamlanmıştır.

Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olmadığı Hakkında Görüş

Söz konusu taşınmazların tapudaki vasfı “Büro” olup tapudaki fiili niteliği, fiili kullanım şekli birbiri ile uyumludur.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne “Bina” olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

BÖLÜM 8

8.SONUÇ BÖLÜMÜ

8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerlemeye konu taşınmazların konumlu olduğu ana yapı ticaret imarlı parsel üzerinde bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların tapudaki vasfı “Büro” olup tapudaki fiili niteliği, fiili kullanım şekli birbiri ile uyumludur.

Taşınmazların, tüm yasal süreçlerinin tamamlanmış olması, tapu kayıtlarında kısıtlayıcı nitelikte bir kayıt olmaması dikkate alınarak; satış kabiliyeti yönünden “**Satılabilir**” nitelikte oldukları kanaatine varılmıştır.

8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, hâlihazır durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla; değerleme konusu taşınmazların toplam pazar değeri için **2.030.120.000,00.-TL** (ikimilyarotuzmilyonyüzyirmibinTürkLirası) kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Konusu Taşınmazların Yasal Pazar Değeri (KDV Hariç)	Değerleme Konusu Taşınmazların Yasal Pazar Değeri (KDV Dahil)
2.030.120.000,00-TL	2.436.144.000,00-TL

* 29.12.2025 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası efektif alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 42.7356.-TL; Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası efektif satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 42.9069.-TL’dir.

** Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.

*** Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Serdar ETİK
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 402403

Esra BAŞÇINAR GÜLBAŞ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400488