

# VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ FATİH İLÇESİ,  
2123 ADA 9 PARSELDE YER ALAN BİNA  
(3 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

### RAPOR BİLGİLERİ

<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	12.05.2026
<b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b>	12.05.2026
<b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>	29.06.2026
<b>RAPOR TARİHİ</b>	30.06.2026
<b>RAPOR NO</b>	VKGYO-2605027
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	İSTANBUL İLİ FATİH İLÇESİ KIRMASTI MAHALLESİ 2123 ADA 9 PARSELDE YER ALAN 3 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM PAZAR VE KİRA DEĞER TESPİTİ
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	ALİ KUŞÇU MAHALLESİ, MACAR KARDEŞLER CADDESİ, VAKIFBANK FATİH ŞUBESİ, NO:42 FATİH/İSTANBUL
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	Çiğdem HATACIKOĞLU- Değerleme Uzmanı (Lisans No: 411409) Merve HARMAN - Değerleme Uzmanı (Lisans No:403519) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
<b>RAPORUN KAPSAMI</b>	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

## İÇİNDEKİLER

### İçindekiler

#### Ekler

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

## EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 4** - Yapıya ilişkin belgeler
- Ek 5** - Tapu suretleri (kopya)
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya) ve Mesleki Tecrübe Belgesi

## UYGUNLUK BEYANI

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

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

## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; rapor içerisinde bilgileri bulunan taşınmazların değerlendirme tarihindeki pazar ve kira değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

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

#### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

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

İnkılap Mahallesi, Dr. Adnan Büyükdeniz Caddesi, No:7A/28 Ümraniye/İSTANBUL

#### 1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

##### **Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mecidiyeköy Mahallesi, Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

### 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, rapor içerisinde bilgileri bulunan 3 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki Pazar ve Kira Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

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

Söz konusu taşınmaz için iş bu rapor VKGYO-2605027 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Çiğdem HATACIKOĞLU raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak, Merve HARMAN raporu kontrol eden değerlendirme uzmanı olarak, Eren KURT kontrol eden/onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak görev almıştır.

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

Söz konusu taşınmazlar için daha önceki tarihlerde şirketimiz tarafımızdan hazırlanmış olan rapor bilgileri aşağıdaki gibidir.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
<b>Rapor Numarası</b>	VKGYO-2503079	VKGYO-2510014	
<b>Rapor Tarihi</b>	27.06.2025	08.12.2025	
<b>Rapor Konusu</b>	İSTANBUL İLİ FATİH İLÇESİ KIRMASTI MAHALLESİ 2123 ADA 9 PARSELDE YER ALAN 3 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM PAZAR VE KİRA DEĞER TESPİTİ	İSTANBUL İLİ FATİH İLÇESİ KIRMASTI MAHALLESİ 2123 ADA 9 PARSELDE YER ALAN 3 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM PAZAR VE KİRA DEĞER TESPİTİ	
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Çiğdem HATACIKOĞLU Merve HARMAN Berrin KURTULUŞ SEVER	Çiğdem HATACIKOĞLU Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Berrin KURTULUŞ SEVER	
<b>Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)</b>	63.590.000	73.315.000	

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

İli : İSTANBUL  
İlçesi : FATİH  
Bucağı :  
Mahallesi : KIRMASTI  
Köyü :  
Sokağı :  
Mevkii :  
Pafta No : 247  
Ada No : 2123  
Parsel No : 9  
Alanı : 124,00 m<sup>2</sup>  
Vasfı : 4 KATLI BETONARME İŞYERİ  
Sınırı : PLANINDADIR  
Tapu Cinsi : KAT MÜLKİYETİ  
Sahibi : VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ.  
Hisse oranı : 1/1

MÜLKİYET LİSTESİ							
B.B. No	Kat	Nitelik	Cilt/Sayfa	Arsa Payı	Tarih	Yevmiye	Edinme Sebebi
1	1.Bodrum Kat + Zemin Kat	Ofis	15/1473	24800/50874	20.04.2021	14045	3194 SY Geçici 16. Md. Gereğince Kat Mülkiyeti Tesisi ve Cins Değişikliği
2	1	Ofis	15/1474	13000/50874	20.04.2021	14045	3194 SY Geçici 16. Md. Gereğince Kat Mülkiyeti Tesisi ve Cins Değişikliği
3	2	Ofis	15/1475	13074/50874	20.04.2021	14045	3194 SY Geçici 16. Md. Gereğince Kat Mülkiyeti Tesisi ve Cins Değişikliği

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 08.06.2026 tarihinde, müşteri tarafından, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

**Beyan:** Yönetim Planı: 07.04.2021 (Tarih:20.04.2021, Yevmiye: 14045)

**Beyan:** Diğer: (Konusu: Cins değişikliği iskan harcı kesilmiştir.) (Tarih:02.04.2021, Yevmiye: 11946, Lehdar: Yeditepe Veraset ve Harçlar Vergi Dairesi Müdürlüğü)

*Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili beyanların taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.*

### 2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Taşınmazların son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemleri incelendiğinde mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı gözlemlenmiştir.

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

### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

T.C. Fatih Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 20.05.2025 tarihli E-86170071-115.02.01-4024/13567 sayılı imar durumuna göre, taşınmazların bulunduğu parsel:

"İstanbul IV Numaralı, İstanbul I Numaralı Yenileme Alanları, İstanbul II Numaralı Yenileme Alanları Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurullarınca uygun bulunarak Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 04.10.2012 tarihinde onaylanan, Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) Kentsel, Tarihi, Kentsel Arkeolojik, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında, 3. Derece Koruma Bölgesinde, 3.Derece Ticaret alanında kalmakta olup Hmax:12.50m irtifa almaktadır. Söz konusu parsel Vezneciler-Sultangazi Metro güzergahında kaldığından uygulama aşamasında İBB Raylı Sistemler Daire Başkanlığından görüş alınması gerekmektedir." bilgisi yer almaktadır.



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

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; İmar planında değişiklik olmamıştır.

### 2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Fatih Belediyesi İmar Arşivinde dosyası dijital ortamda incelenmiştir.

Değerleme konusu 2123 ada 9 parselde yer alan yapıya ait:

15.09.2000 tarih ve 2-41-2000 2000/5595-5597 numaralı yeni yapı ruhsatı ve bu ruhsata istinaden düzenlenmiş 12.06.2001 tarih ve 3461 numaralı yapı kullanma izin belgesi incelenmiştir. Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi; 3B yapı grubunda, yol altı 1, yol üstü 3 kat olmak üzere toplam 4 kat, 508.74m<sup>2</sup> inşaat alanı için düzenlenmiştir.

\*15.09.2000 tarihli projesi Fatih Belediyesi arşivinde incelenmiştir.

Değerleme konusu taşınmaza ait kurum tarafından tarafımıza iletilen 29.06.2019 tarihli yapı kayıt belgesi ve 27.01.2021 tarihli yapı kayıt belgesi ve bu belgeye istinaden düzenlenmiş ve 3194 sayılı imar kanununun Geçici 16.Maddesi gereğince kat mülkiyeti tesisi ve cins değişikliğine esas projesi incelenmiştir. Tapu proje sistemindeki teknik sorun sebebiyle proje portal üzerinden incelenememiştir.

Yapı kayıt belgesi 508m<sup>2</sup> alan için düzenlenmiştir. 15.09.2000 tarihli proje ile karşılaştırıldığında kat alanları ve toplam alan olarak uyumludur. Ancak önceki projede bodrum katta ortak alan niteliğinde olan bölümler, 1 numaralı bağımsız bölüme ait hale gelmiş, bazı bölümlerde fonksiyonlar değiştirilmiştir. Taşınmazın kat mülkiyetinin "3194 sayılı imar kanununun Geçici 16.Maddesi" gereğince tesis edilmesi nedeniyle, değerlemede bu proje dikkate alınmıştır.

RUHSAT BİLGİLERİ					
Tarih	Sayı	Veren Kurum/ Veriliş Nedeni	Yapı Sınıfı	Ünitenin Kullanım Amacı	Alanı
15.09.2000	2-41-2000 2000/5595- 5597	Fatih Belediyesi	3B	BK:Kaz.Dai. + Depo + Bankaya ait Mahal	124,00 m <sup>2</sup>
		Yeni İnşaat Banka		ZK: Banka	124,00 m <sup>2</sup>
				1-2 NK: Bankaya Ait Mahaller	260,74 m <sup>2</sup>
		TOPLAM			

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ					
Tarih	Sayı	Veren Kurum/ Veriliş Nedeni	Yapı Sınıfı	Ünitenin Kullanım Amacı	Alanı
12.06.2001	3461	Fatih Belediyesi	3B	BK:Kaz.Dai. + Depo + Bankaya ait Mahal	124,00 m <sup>2</sup>
		Binanın Tamamı		ZK: Banka	124,00 m <sup>2</sup>
				1-2 NK: Bankaya Ait Mahaller	260,74 m <sup>2</sup>
		TOPLAM			

YAPI KAYIT BELGESİ BİLGİLERİ					
Tarih	Belge No	Başvuru Numarası	Önceki Belge No/ Önceki Başvuru Numarası	Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı	Alanı
29.06.2019	5570100	EEGRZFAN	-	1	508,00 m <sup>2</sup>
27.01.2021	5883880	EEGRZFAN	EEGRZFAN/5570100	3	508,00 m <sup>2</sup>

### **2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş**

Taşınmazların Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunan ana gayrimenkule ait 29.06.2019 tarihli yapı kayıt belgesi ve bu belgeye istinaden düzenlenmiş ve 3194 sayılı imar kanununun Geçici 16.Maddesi gereğince kat mülkiyeti tesisi ve cins değişikliğine esas projesi incelenmiştir. 15.09.2000 tarihli proje ile karşılaştırıldığında kat alanları ve toplam alan olarak uyumludur. Ancak önceki projede bodrum katta ortak alan niteliğinde olan bölümler, 1 numaralı bağımsız bölüme ait hale gelmiş, bazı bölümlerde fonksiyonlar değiştirilmiştir. Taşınmazın kat mülkiyetinin 3194 sayılı imar kanununun Geçici 16.Maddesi gereğince tesis edilmesi nedeniyle, bu proje dikkate alınmıştır. Mahallinde yapılan incelemeler sonucunda, taşınmazların incelenen mimari projesiyle, bağımsız bölümlerin bina içerisindeki bulunduğu kat, konum ve brüt kullanım alanı açısından uyumlu olduğu görülmüştür.

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

Taşınmazlar yapı denetim kanunu öncesinde inşa edilmiş olduklarından yapı denetim kuruluşuna ait bilgiler bulunmamaktadır.

### **2.3.6 - Projeyle İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

### **2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazlara ait enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

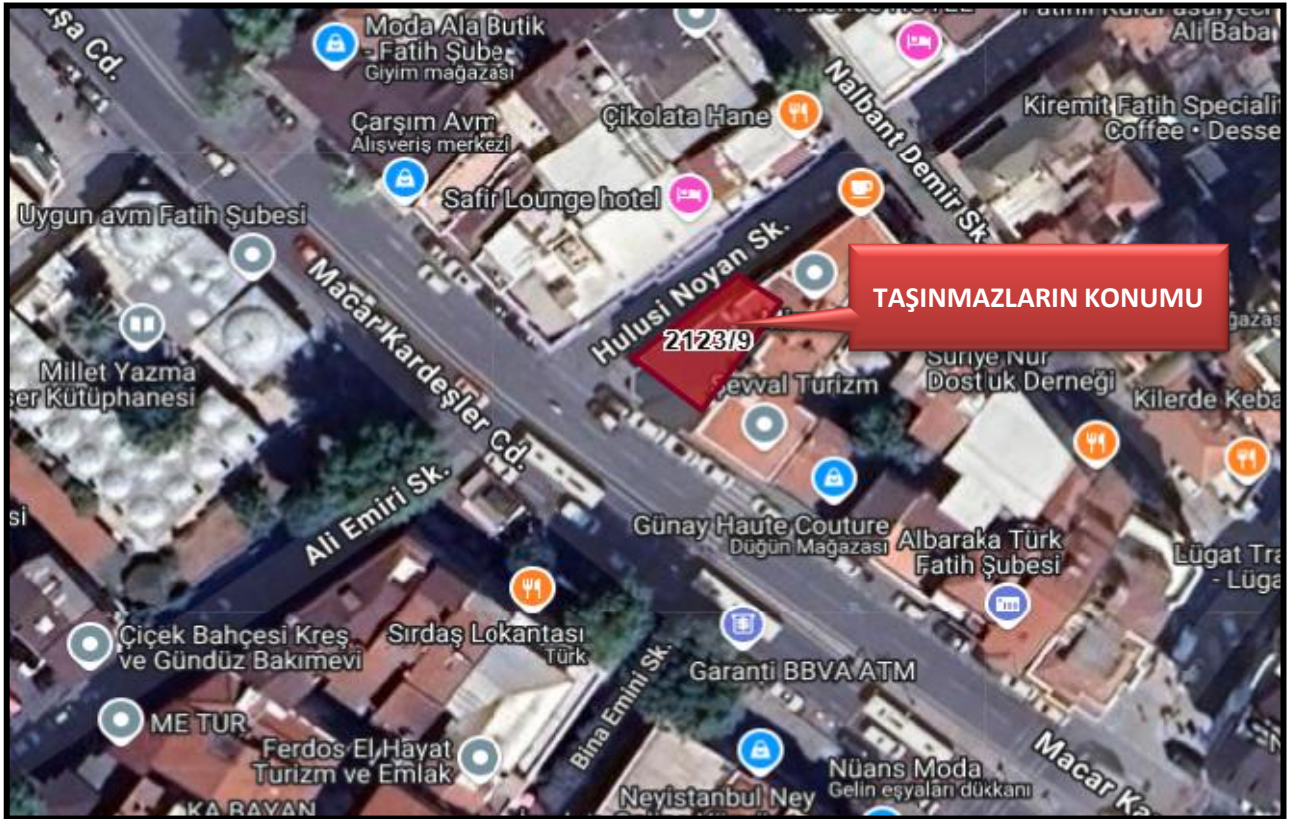
#### 3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul ili Fatih ilçesi, Kirmasti Mahallesi, 2123 ada 9 parsel sayılı, 124,00m<sup>2</sup> alanlı, bodrum+zemin+2 normal katlı, "4 Katlı Betonarme İşyeri" vasıflı ana taşınmazın tamamını oluşturan 1, 2, 3 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlardır. Tamamı birlikte banka şubesi olarak kullanılmaktadır.

#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar, Ali Kuşçu Mahallesi, Macar Kardeşler Caddesi, VakıfBank Fatih Şubesi, No:42 Fatih/İstanbul adresinde yer almaktadırlar.

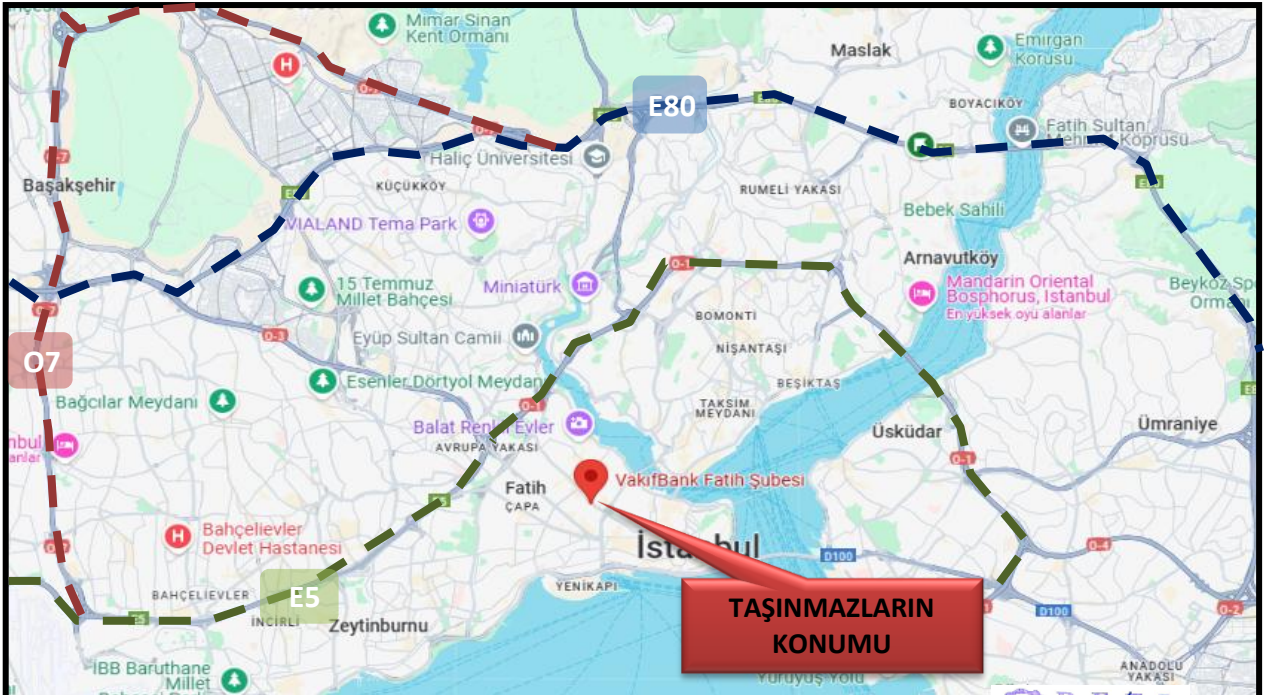
İstanbul'un merkez ilçesinde, tarihi, turistik ve ticari olarak en aktif bölgelerinden birinde yer almaktadır. Macar Kardeşler Caddesi ve Hulusi Noyan Sokak köşesinde yer almaktadır. VakıfBank Fatih Şubesi olarak kullanılmaktadır. Yakın çevresinde Fatih Camii, İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Fatih Belediyesi, Vergi Dairesi Başkanlığı, Saraçhane Parkı, İstanbul Emniyet Müdürlüğü ve İstanbul Üniversitesi gibi çok sayıda kurum yer almaktadır. Ticari ve turistik olarak aktif ve tercih edilen bir bölgedir.



### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul İli, Fatih İlçesi Ali Kuşçu Mahallesi'nde, ana arterlere yakın, merkezi ve ulaşımın kolay olduğu bir bölgede konumlanmaktadır.

Taşınmazlara toplu taşıma araçları ile İETT otobüslerinin yanısıra, metro ve tramvay ile sağlanmaktadır. M1 Hacıosman-Yenikapı metro hattı Vezneciler durağı, M1AYenikapı-Kirazlı ve M1B Yenikapı Atatürk Havalimanı metro hatları Emniyet Fatih ve Aksaray durakları, T1 Bağcılar-Yenikapı tramvay hattı Fındıkzade ve Yusufpaşa durakları yürüme mesafesindedir. Özel araçlar ile Fevzipaşa ve Macarlar Kardeşler Caddesi üzerinden ulaşım sağlanmaktadır.



### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul ili Fatih ilçesi, Kirmasti Mahallesi, 2123 ada 9 parsel sayılı, 124,00m<sup>2</sup> alanlı, bodrum+zemin+2 normal katlı, "4 Katlı Betonarme İşyeri" vasıflı ana taşınmazın tamamını oluşturan 1, 2, 3 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlardır. Tamamı birlikte VakıfBank Fatih Şubesi olarak kullanılmaktadır. Projesine göre bodrum+zemin katta 1 bağımsız bölüm numaralı ofis, 1.normal katta; 2 bağımsız bölüm numaralı ofis, 3.normal katta; 3 bağımsız bölüm numaralı ofis yer almaktadır. Mahallinde yapılan incelemeler sonucunda, taşınmazların incelenen mimari projesiyle, bağımsız bölümlerin bina içerisindeki bulunduğu kat, konum ve brüt kullanım alanı açısından uyumlu olduğu görülmüştür.

Bina dış cephesi akrilik esaslı dış cephe boyadır. Bina girişi zemin kattan, Macar Kardeşler Caddesi üzerindedir. Binada asansör ve doğal gaz bulunmamak, ısıtma ve soğutma klima ile sağlanmaktadır. Jeneratör, su deposu ve güvenlik mevcuttur.

**1 Numaralı Bağımsız Bölüm:** 1. bodrum kat +zemin katta yer almaktadır. Projesine göre:

**Bodrum kat;** arşiv, kazan dairesi, 2 adet depo, 2 adet kasa dairesi, 2 adet wc bölümlerinden oluşmaktadır ve 113 m<sup>2</sup> alanlıdır. Bodrum kat alanı 124 m<sup>2</sup>'dir. Mevcutta alan olarak projesiyle uyumludur, ancak bazı bölümlerin fonksiyonları değiştirilmiştir. Bu katta; 2 adet arşiv, mekanik odası, jeneratör odası, kasa dairesi, 3 adet wc bölümleri bulunmaktadır. Kasa daireleri güvenlik nedeniyle görülemezdir.

**Zemin kat;** müşteri holü, 2 adet ofis ve depo bölümlerinden oluşmaktadır ve 113 m<sup>2</sup> alanlıdır. Zemin kat alanı 124 m<sup>2</sup>'dir. Mevcutta projesi ile uyumludur. Müşteri holü bölümünde vezneler yer almaktadır.

1 numaralı bağımsız bölüm bodrum kat 113 m<sup>2</sup>+zemin kat 113 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 226 m<sup>2</sup> alanlıdır.

**2 Numaralı Bağımsız Bölüm:** 1. normal katta yer almaktadır. Projesine göre; mutfak, arşiv, ofis bölümlerinden oluşmaktadır ve 119 m<sup>2</sup> alanlıdır. 1.normal kat alanı 130 m<sup>2</sup>'dir. Mevcutta projesiyle uyumludur. Bu katta bireysel bankacılık işlemleri ve operasyon bölümleri yer almaktadır.

**3 Numaralı Bağımsız Bölüm:** 2. normal katta yer almaktadır. Projesine göre; 2 adet ofis, arşiv, teknik oda bölümlerinden oluşmaktadır ve 119 m<sup>2</sup> alanlıdır. 2.normal kat alanı 130 m<sup>2</sup>'dir. Mevcutta projesiyle uyumludur. Bu katta ticari bankacılık işlemleri bölümlü yer almaktadır.

Taşınmazların tamamının değerlendirme kapsamında olması nedeniyle değerlemede kat alanı dikkate alınmıştır. Aşağıdaki tabloda bağımsız bölümlerin brüt ve kat alanları gösterilmiştir.

Bağımsız Bölüm No	Kat No	Brüt Alanı	Genel Brüt Alanı
1	Bodrum Kat	113,00 m <sup>2</sup>	124,00 m <sup>2</sup>
	Zemin Kat	113,00 m <sup>2</sup>	124,00 m <sup>2</sup>
	Toplam	226,00 m <sup>2</sup>	248,00 m <sup>2</sup>
2	1.Kat	119,00 m <sup>2</sup>	130,00 m <sup>2</sup>
3	2.Kat	119,00 m <sup>2</sup>	130,00 m <sup>2</sup>
TOPLAM		464,00 m <sup>2</sup>	508,00 m <sup>2</sup>

### Bina Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	B.A.K.
Yapı Nizamı	:	Bitişik
Yapı Sınıfı	:	3B
Kullanım Amacı	:	Banka şubesi
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Klima
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	Mevcut
Hidrofor	:	Mevcut
Asansör	:	-
Jeneratör	:	Mevcut
Intercom Tesis	:	-
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Çatı Tipi	:	Kiremit kaplı
Dış Cephe	:	Cephe boyası
Park Yeri	:	-
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	-
Cephesi	:	-
Deprem Bölgesi	:	1.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 2.Derece <input type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

### 3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar birlikte kullanılmaktadır. Merdivenler granit, zemin döşemeleri kısmen laminat parke, kısmen seramik-granit, ıslak hacimlerde seramik kaplama, duvarlar saten boyalıdır. Tavanlar asma tavadır. Dış kapılar, pencere ve vitrinler cam bölmeli alüminyum doğramadır. Bazı bölümler cam seperatörlerle ayrılmıştır.

### Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir. Ayrıca yapı kayıt belgesi aşamaları tamamlanarak, güncel mimari projesine göre cins değişikliği yapılmıştır.



#### 4.1.2 - Fatih İlçesi

Bugün Fatih ilçesine bağlı bir semt olan Eminönü, 1928'de İstanbul Merkez ilçesinin ikiye ayrılmasıyla ilçe haline gelmişti. Fatih ise, İstanbul'un merkez ilçesinde yer alan bir şube idi. 8 Mart 1984 yılında yapılan bir düzenlemeyle İstanbul, Büyükşehir Belediyesi'ne dönüştürülmüş; Fatih ise Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı bir ilçe belediyesi durumuna getirilmişti. Ancak 29 Mart 2009 tarihinde yürürlüğe giren 5747 sayılı kanunla, Tarihi Yarımada'nın iki ilçesi, "Fatih" adı altında tek bir ilçeye dönüştürülmüştür.

Kuzeyinde Eyüp ilçesi, kuzeydoğusunda Haliç, güneyde Marmara, batıda Zeytinburnu ve kuzeybatıda Bayrampaşa ilçelerine komşu olan Tarihi Yarımada Fatih, Suriçi denilen bölgede yer alır. Fatih ilçesi 57 mahalleden oluşur.

Fatih ilçesi (Eminönü hariç) 1950'de 226.853 kişilik nüfusa sahip iken, 2000 yılında 403.508 kişi olmuştur. İlçede nüfus artışı 1975 yılına kadar sürmüş, bu tarihten sonra ise düşmeye başlamıştır. 1975 yılında Fatih'in nüfusu 504.127 kişiyken, 2000 yılında nüfus 403.508'e olmuştur. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi ile yapılan sayıma göre Fatih'in 2024 yıl sonu nüfusu 443.090'dır. Bu nüfus, 176.161 erkek ve 178.311 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,70 erkek, %50,30 kadındır.

Tarihi Yarımada'nın tamamını kaplayan Fatih, adını 1453 yılında İstanbul'u fetheden Osmanlı hükümdarı Fatih Sultan Mehmet'ten almaktadır. İstanbul'un fethinden sonra Sultan II. Mehmed Han'ın emriyle İstanbul'un dördüncü tepesine inşa edilen Fatih Cami'nin etrafında gelişmeye başlayan Fatih, hızla klasik bir Osmanlı-Türk şehri halini almıştır. Günümüze kadar ulaşabilen ahşap evleri, cami ve medreseleri, sıbyan mektepleri ve çeşmeleri ile Osmanlı-Türk yaşam tarzının ve mimarisinin en güzel örneklerinin görülebileceği bir merkez olan Fatih, bu mistik havasının yanı sıra Roma ve Bizans gibi çok önemli uygarlıkların seçkin eserlerini de bünyesinde barındırmaktadır. Fatih, sahip olduğu özellikler dolayısıyla "İlk İstanbul" veya "Asıl İstanbul" olarak da anılmaktadır.

Tarihi Yarımada Fatih, Roma İmparatorluğu'nun en önemli merkezlerinden biri olma özelliğine sahip bir yer olmasının yanında 1058 yıl Bizans'a, 469 yıl Osmanlı Devleti'ne başkentlik yapmıştır. Bu özelliği dolayısıyla Tarihi Yarımada'da bu üç önemli medeniyete ait çok önemli eserleri bir arada görmek mümkündür.

Ancak, Yenikapı'daki Marmaray Projesi çalışmaları sırasında bulunan son bulgularla ilçenin tarihinin, 8500 yıl öncesine kadar gittiği belirlenmiştir. Bilinen dünya tarihinin de yeniden yazılmasına neden olacak bu bulgular, Fatih'in tarihi ve kültürel açıdan önemini daha da artırmıştır.

İstanbul'un dünya ölçeğinde öne çıkmasında önemli bir rolü olan ve kentin kimliğinin oluşmasında etkin rol oynayan söz konusu kültürel birikimin varlığının yoğun olarak bir arada yer aldığı en önemli kentsel mekân Tarihi Yarımada'dır. Tarihi Yarımada (sur içi) toplam 1562 hektarlık bir alanı kaplamaktadır. Fatih; 41°02' kuzey enlemleri ile 28°55'34 doğu boylamları arasında yer almaktadır.

Fatih, kuzeyde Eyüp ilçesi, kuzeydoğu'da Haliç, güneyde Marmara Denizi, batıda Zeytinburnu ve kuzeybatıda Bayrampaşa ilçelerine komşudur. Kuzeyden güney-güneydoğu'ya doğru Ayvansaray Mahallesi, Balat, Yavuz Sultan Selim, Cibali, Yavuz Sinan, Sarı Demir, Rüstem Paşa, Hobyar ve Hocapaşa Mahalleleri sıralanır. Doğu'da Sarayburnu'nda Cankurtaran (doğu ucu); Marmara kıyılarında Sultanahmet, Küçük Ayasofya, Sehsuvarbey, Muhsine Hatun, Nişanca, Katip Kasım, Aksaray, Cerrahpaşa, Kocamustafapaşa, Yedikule Mahalleleri yer alır. Batıda Sümbülefendi, Silivrikapı, Mevlanakapı, Topkapı, Karagümrük ve Derviş Ali Mahalleleri ile çevrilen Fatih ilçesi, 57 mahalleden oluşur.

Denizden yüksekliği ortalama 60 m'dir. Tarım arazisi yoktur. İstanbul'un en eski ilçelerinden olan Fatih'in sınırlarını tarihi surlar ile Haliç ve Marmara Denizi belirler. Haliç Ayvansaray'dan Yedikule'ye kadar uzanan surların bir bölümü tamir görmüştür ve Fatih'i Eyüp ve Zeytinburnu ilçelerinden ayırır. Haliç ve Marmara kıyılarındaki deniz surları büyük ölçüde tahrip olduğu için günümüze kadar ulaşmamıştır.

İstanbul'un ulaşımını sağlayan 3 ana cadde Fatih ilçesinden geçer. Bunlar; Saraçhane başından Edirnekapı'ya uzanan Macar Kardeşler ve Fevzi Paşa Caddeleri, Aksaray'ı Topkapı'ya bağlayan Vatan Caddesi ve Aksaray'ı yine Topkapı'ya bağlayan Millet Caddesi'dir. Millet Caddesi, Ordu Caddesi ile birleşerek, Eminönü semtine ulaşır. İlçenin Marmara kıyısından Sirkeci'yi Bakırköy'e bağlayan sahil yolu geçer (Kennedy Caddesi). İstanbul'u Avrupa'ya bağlayan ve şehrin batı yakasındaki banliyö ulaşımını sağlayan demiryolu da bu caddeye paralel devam eder. Ayrıca, tramvay hattı ile Karaköy'e, Atatürk Hava Limanı'na, Yenibosna ve Esenler Otogarı'na ulaşım imkânı vardır.



Harita: Fatih İlçesi Konumu

#### 4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

##### Türkiye Ekonomik Görünüm

2026 yılının ilk çeyreğinde temel belirleyici küresel ekonomik görünümde artan jeopolitik gerilimler oldu. Sene başında ABD ile Danimarka başta olmak üzere Avrupa Birliği ülkeleri arasında Grönland konusunda yaşanan anlaşmazlıklar kısa sürede çözüme kavuştu. Şubat ayı sonunda ise ABD-İsrail ve İran arasında başlayan savaşın küresel enflasyon ve aktiviteye önemli etkileri oldu. Hürmüz Boğazı'nın kapanması ve üretim tesislerine yapılan saldırılar neticesinde son yılların en büyük petrol arz şoku yaşandı. Petrol ve doğal gaz başta olmak üzere enerji emtia fiyatlarında sert artışlar görülürken, diğer emtia ve materyallerde de tedarik zincirinde aksamalar yaşandı. Yaşanan enerji şokunun Mart ayı enflasyon verilerine yansıdığı görülürken, birçok ülkede yıllık manşet enflasyon rakamlarında yükseliş gerçekleşti. Küresel enflasyon üzerinde yukarı yönlü, ekonomik faaliyet üzerinde ise aşağı yönlü riskler arttı. Ülkeler arasında savaşı sonlandırmaya yönelik müzakereler başlasa da, çatışmaların ne kadar süreceğine dair belirsizlikler sürüyor. Enflasyon beklentilerindeki yukarı yönlü seyir nedeniyle belli başlı merkez bankalarının faiz politikalarına yönelik piyasa fiyatlamalarında kayda değer değişimler gözlemlendi. Savaş ve enerji şokunun etkisiyle finansal koşulların daha sıkı kalacağı beklentileri arttı. Sonuç olarak, küresel ölçekte ilk çeyrek, büyüme görünümünün zayıfladığı ancak enflasyon risklerinin yeniden öne çıktığı bir dönem oldu.

2025 dördüncü çeyrekte Türkiye ekonomisinde meydana gelen yavaşlama ve iç-dış talep dengesindeki bozulma sürdü. Son çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yapmaya devam etti. Yurtiçinde 2026 ilk çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede görece durağan bir seyre işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Aralık ayındaki 48,9 seviyesinden Mart'ta 47,9'a geriledi ve daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı ise yılın ilk üç ayında sınırlı bir düşüş kaydederken, sektörel güven endekslerinde Mart ayında savaşın da etkisiyle gerileme görüldü.

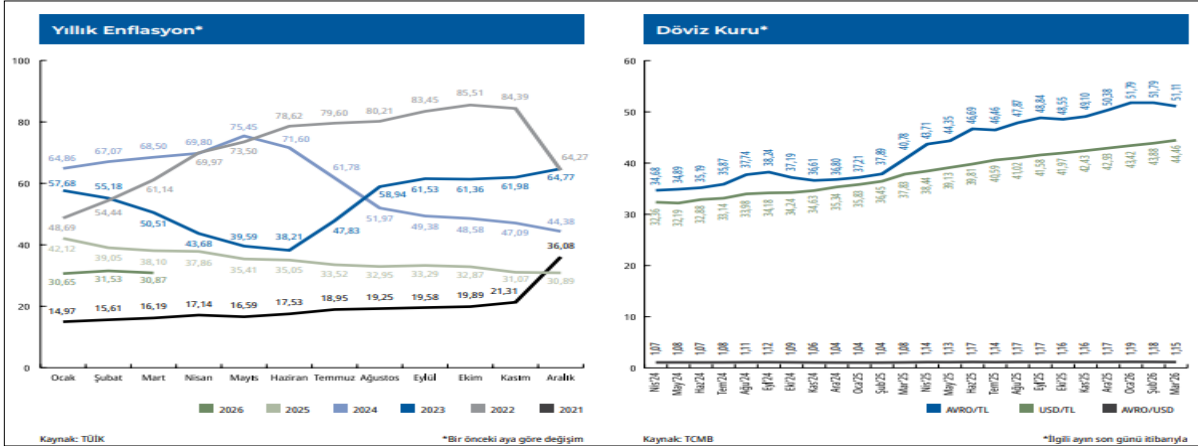
Yılın ilk çeyreğinde dış dengedeki bozulma sürdü. İhracatta yavaşlama görülürken, ithalatta artış gerçekleşti. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, 2026 yılının ilk üç ayında ihracat bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,1 azalırken, ithalatta %4,7 yükseliş gerçekleşti. Bundan dolayı 2025 yılı Ocak-Mart döneminde 22,5 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2026'nın ilk üç ayında 28,7 milyar dolara genişledi. Hizmet kalemindeki girişlere rağmen, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Aralık 2025'te 30,2 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Şubat 2026'da 35,4 milyar dolara yükseldi.

Ana eğilim göstergeleri 2026 ilk çeyrekte dezenflasyonun yavaşladığına işaret ediyor. 2025 Aralık ayında %30,9 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu ilk üç ayda inişli çıkışlı bir grafik çizdi ve Mart ayında %30,9 seviyesinde gerçekleşti. Ayrıca, aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %27,7'den %28,1'e yükseldi. Savaşın enflasyonist etkileri Mart ayı rakamlarına yansırken, merkezi yönetim tarafından yeniden devreye alınan eşel mobil sistemi enflasyondaki yükselişi sınırladı. Nisan ayı itibarıyla elektrik ve doğal gaz fiyatlarına zam yapılırken, jeopolitik gelişmeler enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri canlı tutuyor.

Savaşın ekonomi üzerindeki etkilerini sınırlamak için ekonomi yönetimi tarafında çeşitli adımlar atıldı. Borsa İstanbul'da açığa satış işlemleri yasaklanırken, TCMB döviz talebini karşılamak için TL uzlaşmalı vadeli döviz satım işlemlerine başladı. TCMB ayrıca haftalık repo ihalelerini durdururken, piyasada fazla TL likiditeyi sterilize ederek fonlamayı faiz koridorunun üst bandı olan gecelik borç verme oranından (%40,0) gerçekleştirdi. Böylece TCMB Para Politikası Kurulu (PPK) Mart ayı toplantısında politika faizini %37,0 seviyesinde sabit tutsa da, pratikte sıkılaştırma adımları atmış oldu. TCMB PPK 2026 yılı Ocak ayı toplantısında politika faizini 100 baz puanlık indirimle %37,0'a çekmişti. TCMB'nin önümüzdeki aylarda enflasyon üzerinde artan yukarı yönlü riskler ve rezervlerde son haftalarda görülen gerilemenin etkisiyle, savaş öncesi dönem beklentilerine kıyasla sıkı para politikası duruşunu daha uzun süre sürdüreceği düşünülüyor. Genel olarak yurtdışında ilk çeyrek, dış denge tarafında kırılmalıkların arttığı ve dezenflasyon sürecinin hız kestiği bir dönem olarak öne çıktı. Buna karşılık ekonomi yönetiminin para ve maliye politikaları daha savunmacı bir çerçeveye kayarken önümüzdeki döneme ilişkin belirsizlikler arttı. (Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla						
	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon USD)	Kişi Başı Gelir (USD)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (USD/TL)
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023	27.091.469	305.570	1.153.241	13.008	5,00	23,49
2024	44.587.225	503.076	1.358.255	15.325	3,30	32,83
2025	63.020.906	712.200	1.596.320	18.040	3,60	39,48

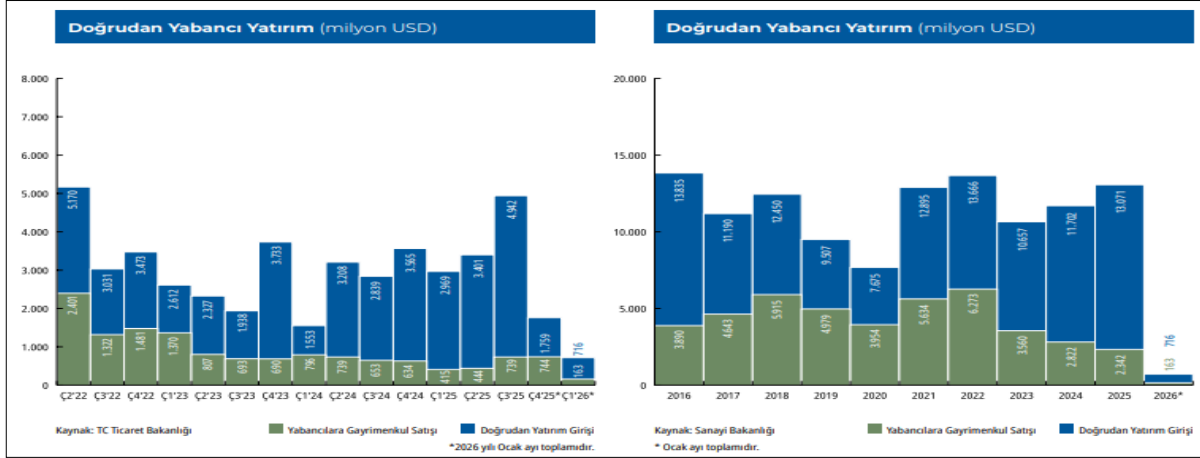
Kaynak: TÜİK



Finansal Yatırım Araçlarının Reel Getiri Oranları						
	Külçe Altın	Amerikan USD	Euro	Mevduat Faizi*	DİBS	BİST 100
Ç1'24	%5,92	-%4,32	-%4,72	-%4,43	-%13,99	%1,10
Ç2'24	-%5,06	-%6,25	-%7,12	%2,54	-%0,74	%7,41
Ç3'24	%7,75	-%4,02	-%1,00	%2,58	-%2,22	-%13,83
Ç4'24	-%1,13	-%3,25	-%8,78	%4,97	-%1,37	-%4,72
Ç1'25	%8,05	-%3,67	-%0,63	%0,97	-%0,81	-%7,40
Ç2'25	%12,33	%0,32	%7,11	%3,37	-%3,51	-%12,49
Ç3'25	%7,65	-%2,60	-%0,91	%2,52	%3,41	%8,68
Ç4'25	%16,16	-%1,20	-%1,02	%5,22	%5,81	-%1,82
Ç1'26	%7,57	-%5,94	-%7,15	-%0,54	-%4,54	%5,10

Kaynak: TÜİK

Reel getiri oranları Tüketici Fiyat Endeksine göre indirgenmiştir. Veriler 3 Aylık dönem değişimlerini göstermektedir.



(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

### Gayrimenkul Sektörü:

2026 yılı 1. çeyrek verileri, inşaat sektörünün son iki yıldaki güçlü büyüme ivmesini korumakla birlikte büyüme hızında normalleşme sürecine girdiğini göstermektedir.

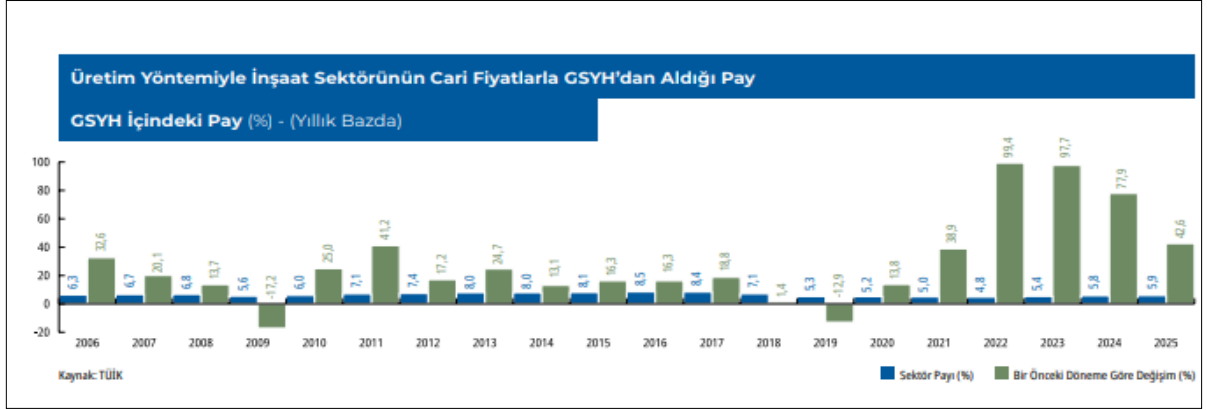
İnşaat sektörünün cari fiyatlarla Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH) içerisindeki payı incelendiğinde, 2025 yılı 1. çeyreğinde %4,8 seviyesinde gerçekleştiği görülmektedir. Son yıllarda sektörün GSYH içindeki payında belirgin bir toparlanma yaşanmış olup, özellikle deprem sonrası yeniden inşa faaliyetleri, kentsel dönüşüm uygulamaları ve konut arzını artırmaya yönelik yatırımlar sektörün ekonomik ağırlığını desteklemiştir.

Çeyreklik bazda büyüme verileri değerlendirildiğinde, inşaat sektörü 2023 yılı boyunca ve 2024 yılının ilk yarısında genel ekonomik büyümenin üzerinde performans göstermiştir. Ancak 2024 yılının son çeyreğinden itibaren büyüme oranlarında kademeli bir yavaşlama gözlenmektedir. 2025 yılı ilk çeyreğinde sektör büyümesi yaklaşık %38 seviyesinde gerçekleşirken, aynı dönemde GSYH büyümesi yaklaşık %45 düzeyindedir. Böylece uzun bir aradan sonra sektör büyüme performansı genel ekonomik büyümenin altında kalmıştır.

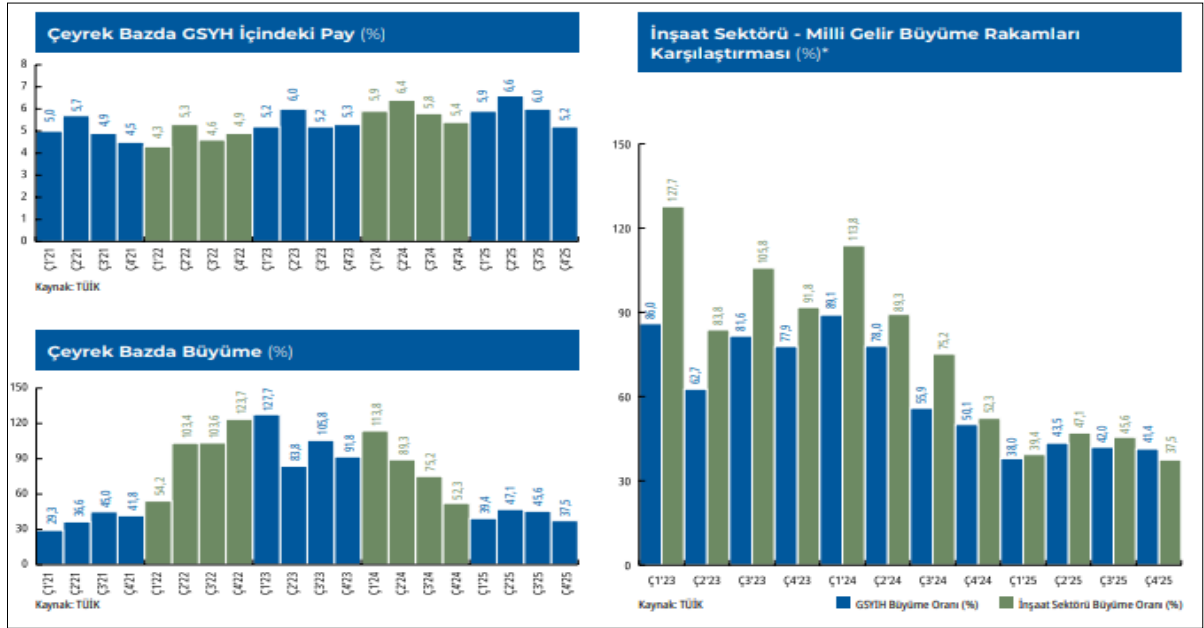
Bununla birlikte sektör büyümesi halen pozitif seyrini sürdürmekte olup, yüksek faiz ortamına rağmen devam eden altyapı yatırımları, deprem bölgesindeki yeniden yapılanma çalışmaları ve kentsel dönüşüm projeleri sektör faaliyetlerini desteklemektedir. Öte yandan kredi maliyetlerinin yüksek seyretmesi ve konut finansmanına erişimdeki zorluklar özel sektör kaynaklı konut yatırımları üzerinde baskı oluşturmaktadır.

2026 yılı ilk çeyreği itibarıyla gayrimenkul piyasasında satış adetlerinde toparlanma eğilimi görülmekle birlikte, sektörün büyüme performansının önceki yıllara kıyasla daha dengeli ve sürdürülebilir bir seviyeye oturması beklenmektedir. Bu çerçevede inşaat ve gayrimenkul sektörünün ekonomik büyümeye katkısını sürdürmesi öngörülmekle birlikte, büyüme hızının 2023–2024 dönemindeki yüksek oranların altında gerçekleşmesi muhtemel görünmektedir.

Genel değerlendirme: İnşaat ve gayrimenkul sektörü büyümesini sürdürmekte, ancak yüksek baz etkisi ve finansman koşulları nedeniyle büyüme hızında normalleşme sürecine girmiş bulunmaktadır. Bu durum sektör açısından olumsuz değil, daha sürdürülebilir bir büyümeye geçiş olarak değerlendirilebilir.



(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)



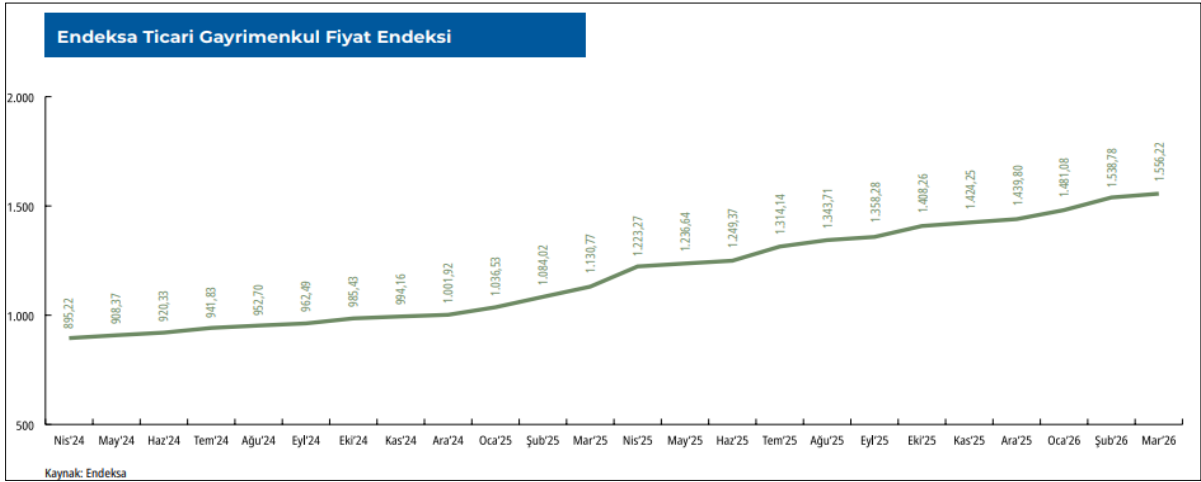
(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

### Ofis ve Ticari Gayrimenkul Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2026 Mart sonu itibariyle 1556,22 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 425,44 puan artış gösterirken, aylık 17,43 puan artış gösterdi. 2026 yılına 1481,08 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde 332,95 puanlık bir artış yaşandı.

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller			
	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )
İstanbul	77.411	83.759	92.760
İzmir	65.601	73.442	69.002
Bursa	51.270	57.753	53.067
Ankara	55.051	58.492	71.600
Antalya	68.568	73.362	72.104
Kocaeli	56.388	58.206	57.877
Adana	43.028	53.615	39.936

Kaynak: Endeksa



(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

2026 yılının birinci çeyreğinde İstanbul Ofis Pazarı, sınırlı arz koşullarına rağmen talebin görece güçlü seyrini koruduğu bir dönem oldu. Bu dönemde pazarın yönünü belirleyen temel unsur, kullanıcı davranışlarındaki değişim oldu. Orta ölçekli işlemler ile birlikte devir ve alt kiralama işlemlerinin artması, firmaların maliyetlerini optimize etmeye ve kullandıkları alanı daha verimli hale getirmeye yöneldiğini gösterdi.

Merkezi İş Alanı (MİA)'nda A sınıfı ofislerde boşluk oranı %15,5 seviyesine yükselirken, talep daha çok erişilebilirliği yüksek ve maliyet avantajı sunan bölgelere yöneldi. MİA A sınıfı ofislerde ortalama kira 30,2 ABD Doları/m<sup>2</sup>/ay seviyesinde gerçekleşti. Buna karşılık, eski nesil ve fonksiyonel açıdan yetersiz ofis stokuna olan ilgi sınırlı kaldı.

Arz tarafında yeni proje geliştirme iştahı zayıf kalmaya devam ederken, pazara yeni ofis arzı eklenmedi ve toplam stokta kayda değer bir artış yaşanmadı. Bununla birlikte, mevcut stok içerisinde yer alan eski nesil ofis binalarının güncel regülasyonlara uyum sürecinde önemli zorluklar yaşadığı görülüyor. Özellikle yangın güvenliği başta olmak üzere mevzuat gerekliliklerinin karşılanmasında yaşanan sıkıntılar, bazı binaların kullanım izin süreçlerini zorlaştırıyor. Bu durum, kısa vadede belirli bir stokun geçici olarak kullanım dışı kalmasına neden olabilecek ve piyasada fiili arzı daha da daraltabilecek bir risk unsuru olarak öne çıkıyor.

Kira seviyelerinde genel olarak sınırlı bir gerileme gözlenirken, üst segmentte sınırlı arz nedeniyle fiyatların dirençli kaldığı görülüyor. Çeyrek boyunca talep edilen en yüksek kira seviyesi ise 55 ABD Doları/m<sup>2</sup>/ay olarak kaydedildi.

Genel görünüm, kısa vadede arz tarafındaki kısıtların devam edeceğine, talebin ise maliyet, erişilebilirlik ve esneklik odağında şekillenmeyi sürdüreceğine işaret ediyor. (Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

2026 yılının ilk çeyreğinde birincil ofis kiralari ABD\$50/m2 olarak kaydedilirken geçen yılın aynı çeyreğine kıyasla dolar bazında %11 oranında artış göstermiştir. Aynı zamanda ₺ bazında ise %40,5 artışla ₺2.179/m2'ye ulaşmış ve Mart ayı enflasyonu olan %30,87 seviyesinin üstünde bir artış göstermiştir.

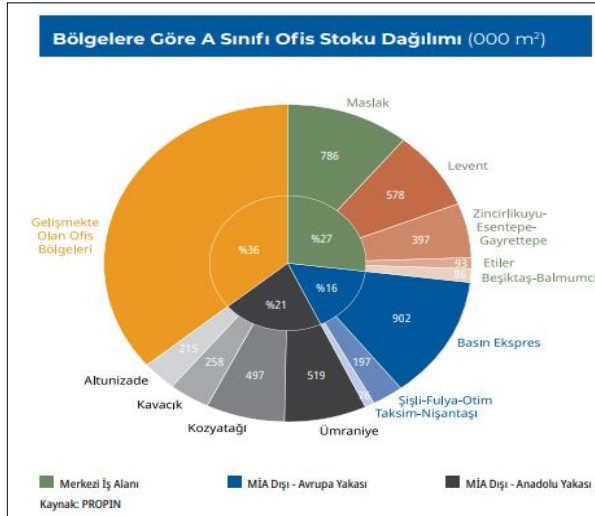
2026 yılının ilk çeyreğinde İstanbul A sınıfı ofis piyasasında, kiralama işlem hacminin metrekare bazında dağılımında belirgin bir farklılaşma gözlenmiştir. 5.000-10.000 m<sup>2</sup> arası kiralamalar toplam işlemlerin %38'ini, 2.000-5.000 m<sup>2</sup> arası kiralamalar %13'ünü, 1.000-2.000 m<sup>2</sup> arası kiralamalar ise %10'unu oluşturmuştur. Bununla birlikte, 10.000 m<sup>2</sup> ve üzeri büyük ölçekli kiralamalar toplam işlemlerin %34'üne ulaşarak dikkat çekmektedir. Sınırlı arz ve geniş alan kısıtlılığı nedeniyle yeni giriş yapan kiracıların büyük metrekareli kiralamalara yöneldiği görülmekte olup, bu durum kira seviyeleri üzerinde yukarı yönlü baskı oluşturmaktadır. Önümüzdeki dönemde de bu eğilimin devam etmesi ve birincil kira seviyelerindeki artış baskısının sürmesi beklenmektedir. (Kaynak: Cushman & Wakefield Market Beat, 2026 1.Çeyrek)

2026 yılı ilk çeyrek verilerine göre, İstanbul ofis pazarındaki kira seviyelerinde yıllık bazda genel bir artış trendi gözlemlenmiştir. Kira artış oranları Anadolu yakasında %20 ve Avrupa Yakası MİA dışı bölgelerde %19.5 ile öne çıkarken; Merkezi İş Alanı (MİA) %15 ile daha sınırlı bir büyüme kaydetmiştir. Bu dinamikler, kullanıcı taleplerinin lokasyon bazlı olarak farklılaştığını ve ivmenin giderek MİA dışı bölgelere yöneldiğini göstermektedir. (Kaynak: Cushman & Wakefield Market Beat, 2026 1.Çeyrek)

Cushman & Wakefield'in 2026 ilk çeyrek Fit Out Cost Guide raporuna göre, Avrupa, Ortadoğu, ve Afrika (EMEA) bölgesinde ofis dekorasyon maliyetleri şehirden şehre önemli farklılık göstermektedir. Londra (2.668 Euro/m<sup>2</sup>), Münih (2.466 Euro/m<sup>2</sup>) ve Kopenhag (1.661 Euro/m<sup>2</sup>) gibi şehirlerde maliyetler üst seviyelerdeyken, Doğu Avrupa ve Afrika'daki bazı şehirlerde daha düşüktür. İstanbul bu dağılımda orta segmentte yer almakta olup, fit-out maliyetleri ortalama 1.630 Euro/m<sup>2</sup> (1.210-2.470 Euro/m<sup>2</sup> aralığında) seviyesindedir. Bu ortalama, Londra'nın altında, Belgrad (800 Euro/m<sup>2</sup>) ve Ljubljana'nın (900 Euro/m<sup>2</sup>) üzerinde konumlanmaktadır. Yeniden tesis maliyeti ise 173 Euro/m<sup>2</sup> ile bölge ortalamasının üstündedir. Böylece İstanbul, maliyet-kalite dengesi açısından küresel şirketler için rekabetçi ve erişilebilir bir ofis pazarı olarak öne çıkmaktadır.

<b>BİRİNCİL OFİS KİRALARI - MART 2026</b>						
<b>BÖLGELER</b>	<b>₺</b>	<b>ABD\$</b>	<b>€</b>	<b>ABD\$</b>	<b>BÜYÜME %</b>	
	<b>M<sup>2</sup>/AY</b>	<b>M<sup>2</sup>/AY</b>	<b>M<sup>2</sup>/YIL</b>	<b>FT<sup>2</sup>/YIL</b>	<b>1 YIL</b>	<b>5 YIL YBSO</b>
İstanbul (Levent-Etiler)	2.179	50	512	55,7	11,1	14,9
İstanbul (Esentepe-Gayrettepe-Z.Kuyu)	1.525	35	359	39	9,4	20,1
İstanbul (Maslak)	1.743	40	410	44,6	25	21,7
İstanbul (Anadolu Yakası)	1.525	35	359	39	0,00	15,6
İzmir	959	22	226	24,5	10,0	19,5
Ankara	1.090	25	256	27,9	0,00	17,3

(Kaynak: Cushman & Wakefield Market Beat, 2026 1.Çeyrek)



**A Sınıfı En Yüksek Kira (USD)**

Levent	55,0
Etiler	32,0
Maslak	40,0
ZEG	50,0
Beşiktaş Balmumcu	40,0
Taksim-Nişantaşı	36,0
SFO	29,0
Basın Ekspres	19,0
Kozyatağı	46,0
Altunizade	30,0
Kavacık	17,0
Ümraniye	26,0

Kaynak: PROPIN

#### 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı-kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

#### 4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Fatih Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler, kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

#### 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

##### 4.4.1 - Olumlu Faktörler

- \* Turistik ve ticari olarak aktif ve prestijli bir bölgede yer almaktadırlar.
- \* Cadde cephelidirler.
- \* Merkezi bir konumda ve ulaşımı kolaydır.
- \* Kat mülkiyetlidir.

##### 4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- \* Niteliği itibarı ile belirli bir alıcı kitlesine hitap etmektedir.
- \* Bölgede otopark sorunu bulunmaktadır.

## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Pazar Yöntemi

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

### 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

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

### 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

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

## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında; Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon) yönteminden yararlanılmıştır.

### 6.1 - Pazar Yaklaşımı

#### Dükkan Emsalleri

##### 1 Network Zen Gayrimenkul

Tel 0 (543) 229 54 54

Taşınmazlara yakın konumda Macar Kardeşler Caddesi üzerinde köşe konumlu 30+ yıllık 3 katlı 150 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan ticari nitelikli bina 28.750.000.-TL bedelle satılıktır. Zemin kat indirgenmesi yapıldığında 50 m<sup>2</sup>/3 + 50 m<sup>2</sup> + 50 m<sup>2</sup>/3 ≈83 m<sup>2</sup> kullanım alanı üzerinden değerlendirmeye dahil edilmiştir. Taşınmazlara benzer niteliktedir.

**SATILIK** 83 .-M<sup>2</sup> 28.750.000 .-TL 346.386 .-TL/M<sup>2</sup>

##### 2 Hakan Budak Bahçelievler Emlak

Tel 0 (532) 662 28 99

Taşınmazlara yakın konumdaFevzi Paşa Caddesine yakın konumda 26-30 yıllık 2 katlı bodrum 45 m<sup>2</sup>, zemin 45 m<sup>2</sup> toplamda 90 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan dükkan 21.500.000.-TL bedelle satılıktır. Zemin kat indirgenmesi yapıldığında 45 m<sup>2</sup>/4 + 45 m<sup>2</sup> ≈56 m<sup>2</sup> kullanım alanı üzerinden değerlendirmeye dahil edilmiştir. Değerleme konu taşınmazların konum şerefiyesi yüksektir.

**SATILIK** 56 .-M<sup>2</sup> 21.500.000 .-TL 383.929 .-TL/M<sup>2</sup>

##### 3 İkrım Gayrimenkul

Tel 0 (532) 594 79 44

Taşınmaza yakın konumda, Kızıtaşı Caddesi üzerinde yer alan 4 katlı 400 m<sup>2</sup> alanlı ticari kullanımlı dükkan 70.000.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın arsa alanı 109 m<sup>2</sup>'dir. Taşınmazın kira bedelinin 250.000.-TL olduğu beyan edilmiştir.Zemin kat indirgenmesi yapıldığında 100 m<sup>2</sup>/5 + 100 m<sup>2</sup> + 100/3 m<sup>2</sup> + 100/3 m<sup>2</sup>≈186 m<sup>2</sup> kullanım alanı üzerinden değerlendirmeye dahil edilmiştir.

**SATILIK** 186 .-M<sup>2</sup> 70.000.000 .-TL 376.344 .-TL/M<sup>2</sup>

##### 4 Fikirtepe Doğuş Gayrimenkul

Tel 0 (533) 654 28 64

Taşınmaza yakın konumda ana cadde üzerinde yer alan 30+ yıllık 4 katlı müstakil nitelikli 94 m<sup>2</sup> alanlı ticari bina 32.000.000 TL bedelle satılıktır. Değerleme konu taşınmazların konum ve nitelik şerefiyesi yüksektir.

**SATILIK** 94 .-M<sup>2</sup> 32.000.000 .-TL 340.426 .-TL/M<sup>2</sup>

## 5 İnce Yapı Gayrimenkul

Tel 0 (530) 861 80 00

Taşınmaza yakın konumda, Akşemsettin Caddesi üzerinde yer alan, bodrum 35 m<sup>2</sup>, zemin 80 m<sup>2</sup> toplamda 115 m<sup>2</sup> alanlı 2 katlı dükkan 20.000.000 TL bedelle satılıktır. Zemin kat indirgenmesi yapıldığında 35 m<sup>2</sup>/4 + 80 m<sup>2</sup> ≈ 89 m<sup>2</sup> kullanım alanı üzerinden değerlendirmeye dahil edilmiştir. Değerleme konu taşınmazların konum şerefitesi yüksektir.

**SATILIK** 89 .-M<sup>2</sup> 20.000.000 .-TL 224.719 .-TL/M<sup>2</sup>

## 6 Feyyaz Salman Gayrimenkul

Tel 0 (542) 308 75 31

Taşınmaza yakın konumda, Sarı Güzel Caddesi üzerinde yer alan, 30 m<sup>2</sup> asma, 30 m<sup>2</sup> zemin kat kullanımlı toplamda 60 m<sup>2</sup> alanlı dükkan 8.200.000 TL bedelle satılıktır. Zemin kat indirgenmesi yapıldığında 30/3 m<sup>2</sup> + 30 m<sup>2</sup> ≈ 40 m<sup>2</sup> kullanım alanı üzerinden değerlendirmeye dahil edilmiştir. Değerleme konu taşınmazların konum şerefitesi yüksektir.

**SATILIK** 40 .-M<sup>2</sup> 8.200.000 .-TL 205.000 .-TL/M<sup>2</sup>

## 7 Long Gayrimenkul

Tel 0 (533) 389 44 40

Taşınmaza yakın konumda, Yavuz Selim Caddesi üzerinde yer alan 320 m<sup>2</sup> alanlı dükkan 110.000.000.-TL bedelle satılıktır. Değerleme konu taşınmazların konum şerefitesi yüksek olmakla beraber emsal taşınmazın yeni binada konumlu olması sebebiyle şerefitesi daha yüksektir.

**SATILIK** 320 .-M<sup>2</sup> 110.000.000 .-TL 343.750 .-TL/M<sup>2</sup>

## 8 Coldwell Banker Angel

Tel 0 (544) 308 07 72

Taşınmaza yakın konumda, Fevzipaşa Caddesi yakınında yer alan bodrum+zemin katlı, 190 m<sup>2</sup> alanlı dükkan 30.000.000 TL bedelle satılıktır. Zemin indirgemesi yapıldığında 95/4 + 95 ≈ 118 m<sup>2</sup>. Değerleme konu taşınmazların konum şerefitesi yüksektir.

**SATILIK** 118 .-M<sup>2</sup> 30.000.000 .-TL 254.237 .-TL/M<sup>2</sup>

## 9 Fatih Esin Emlak

Tel 0 (533) 547 99 38

Taşınmaza yakın konumda, Fevzipaşa Caddesi üzerinde konumlu 26-30 yıllık binanın üst katında yer alan 125 m<sup>2</sup> alanlı dükkan 135.000 TL bedelle kiralıktır.

**KİRALIK** 125 .-M<sup>2</sup> 135.000 .-TL 1.080 .-TL/M<sup>2</sup>

## 10 Polat Emlak

Tel 0 (535) 365 51 36

Taşınmaza yakın konumda, Darüşşafaka Caddesi üzerinde Malta Çarşısı yakınında konumlu 30 üzeri yıllık binanın zemin katta yer alan 100 m<sup>2</sup> alanlı dükkan 165.000 TL bedelle kiralıktır.

**KİRALIK** 100 .-M<sup>2</sup> 165.000 .-TL 1.650 .-TL/M<sup>2</sup>

### 11 Global Mavia

Tel 0 (533) 207 65 90

Taşınmaza yakın konumda, Fevzipaşa Caddesi yakınında yer alan, zemin kat kullanımlı 35 m2 alanlı dükkan 50.000.-TL bedelle kiralıktır.

**KİRALIK** 35 .-M<sup>2</sup> 50.000 .-TL 1.429 .-TL/M<sup>2</sup>

### 12 Atlas Emlak

Tel 0 (538) 584 23 56

Taşınmaza yakın konumda, Fevzipaşa Caddesi üzerinde konumlu 26-30 yıllık binanın zemin katında yer alan 40 m<sup>2</sup> alanlı dükkan 100.000 TL bedelle kiralıktır.

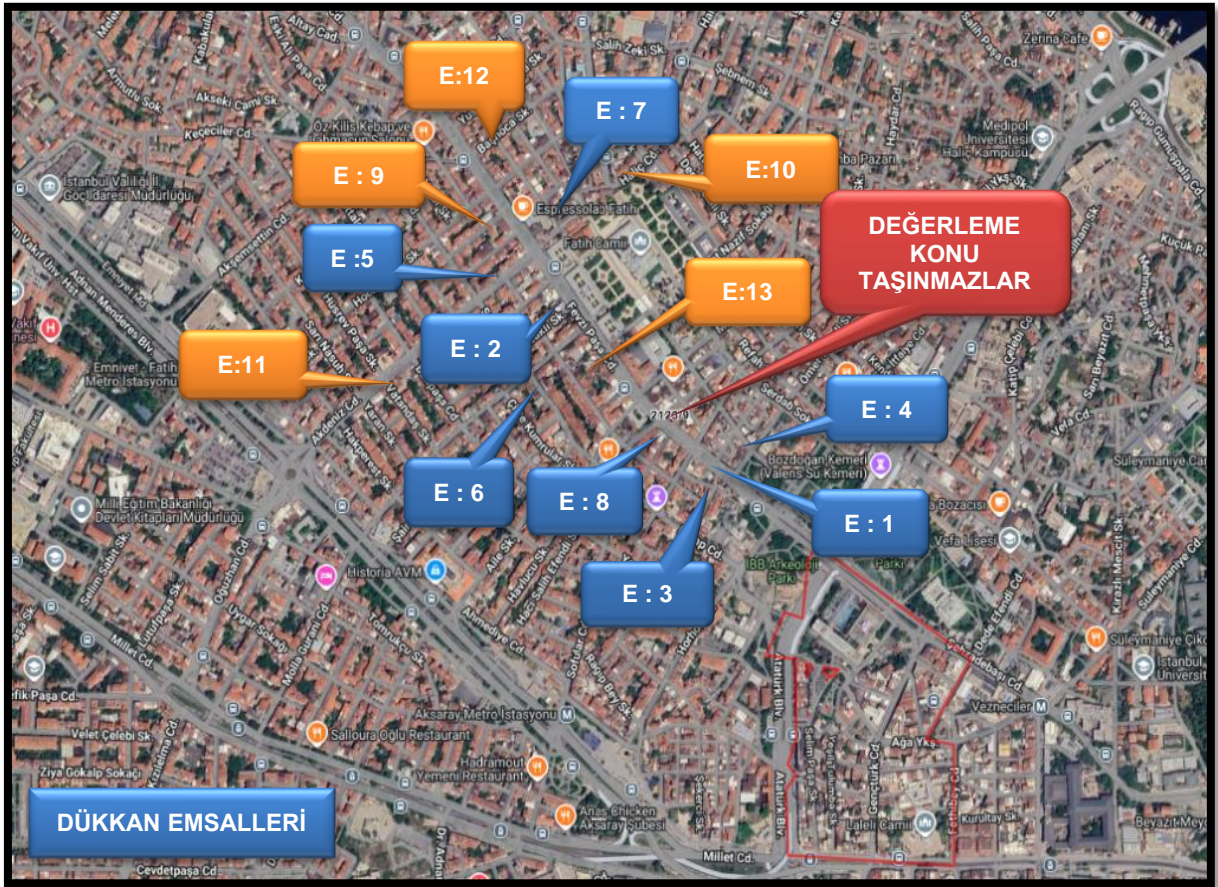
**KİRALIK** 40 .-M<sup>2</sup> 100.000 .-TL 2.500 .-TL/M<sup>2</sup>

### 13 Atlas Emlak

Tel 0 (538) 584 23 56

Taşınmaza yakın konumda, Fevzipaşa Caddesi üzerinde konumlu 30 üzeri yıllık binanın zemin katında yer alan 90 m<sup>2</sup> alanlı dükkan 110.000 TL bedelle kiralıktır.

**KİRALIK** 90 .-M<sup>2</sup> 110.000 .-TL 1.222 .-TL/M<sup>2</sup>



## Ofis Emsalleri

### 14 Global Mavia

Tel 0533 207 65 90

Fevzipaşa Caddesi üzerinde 2.katta yer alan, 75m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan ofis 9.200.000\_TL bedelle satılıktır.

**SATILIK** 75 .-M<sup>2</sup> 9.200.000 .-TL 122.667 .-TL/M<sup>2</sup>

### 15 C21 Neo

Tel 0542 116 01 23

Fevzipaşa Caddesi üzerinde 2.katta yer alan, 60m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan ofis 8.200.000\_TL bedelle satılıktır.

**SATILIK** 60 .-M<sup>2</sup> 8.200.000 .-TL 136.667 .-TL/M<sup>2</sup>

### 16 Troyka Gayrimenkul Danışmanlık

Tel 0 (532) 282 56 53

Fevzipaşa Caddesi üzerinde bulunduğu binanın ara katında yer alan, 80 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan ofis 13.900.000.-TL bedelle satılıktır.

**SATILIK** 80 .-M<sup>2</sup> 13.900.000 .-TL 173.750 .-TL/M<sup>2</sup>

### 17 Dağistan Emlak

Tel 0 (505) 832 76 53

Fevzipaşa Caddesi üzerinde 1. katta yer alan, 105<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan ofis 12.500.000.-TL bedelle satılıktır.

**SATILIK** 105 .-M<sup>2</sup> 12.500.000 .-TL 119.048 .-TL/M<sup>2</sup>

### 18 Feyyaz Salman Gayrimenkul

Tel 0 (542) 308 75 31

Akdeniz Caddesi üzerinde 6 katlı işhanı 230 m<sup>2</sup> alanlı olarak 24.000.000\_TL bedelle satılıktır.

**SATILIK** 230 .-M<sup>2</sup> 24.000.000 .-TL 104.348 .-TL/M<sup>2</sup>

### 19 Selam Gayrimenkul

Tel 0 (539) 324 12 56

Darüşşafaka Caddesi üzerinde 1.katta yer alan, 70 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan ofis 7.000.000.-TL bedelle satılıktır.

**SATILIK** 70 .-M<sup>2</sup> 7.000.000 .-TL 100.000 .-TL/M<sup>2</sup>

### 20 Fatih Esin Emlak

Tel 0 (533) 547 99 38

Macar Kardeşler Caddesi üzerinde 2.katta yer alan, 100 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan ofis 55.000.-TL bedelle kiralıktır.

**KİRALIK** 100 .-M<sup>2</sup> 55.000 .-TL 550 .-TL/M<sup>2</sup>

### 21 Global Mavia

Tel 0 (533) 207 65 90

FevziPaşa Caddesi üzerindeki 30 üzeri yıllık binanın 2.katında yer alan, 75 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan ofis 47.000-TL bedelle kiralıktır.

**KİRALIK** 75 .-M<sup>2</sup> 47.000 .-TL 627 .-TL/M<sup>2</sup>

### 22 Turyap Alpha Gayrimenkul

Tel 0 (552) 222 34 58

Akdeniz Caddesi üzerindeki 30 üzeri yıllık binanın 1.katında yer alan, 50 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan ofis 38.000-TL bedelle kiralıktır.

**KİRALIK** 50 .-M<sup>2</sup> 38.000 .-TL 760 .-TL/M<sup>2</sup>

### 23 Dünya Gayrimenkul

Tel 0 (533) 149 67 63

FevziPaşa Caddesi üzerindeki 30 üzeri yıllık binanın 1.katında yer alan, 45 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan ofis 26.000-TL bedelle kiralıktır.

**KİRALIK** 45 .-M<sup>2</sup> 26.000 .-TL 578 .-TL/M<sup>2</sup>

### 24 Sahibinden

Tel 0 (531) 316 40 08

FevziPaşa Caddesi üzerindeki 30 üzeri yıllık binanın 4.katında yer alan, 90 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan ofis 40.000-TL bedelle kiralıktır.

**KİRALIK** 90 .-M<sup>2</sup> 40.000 .-TL 444 .-TL/M<sup>2</sup>



### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. **Düzeltilme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.**

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

<b>SATILIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (1 NOLU B.B.)-DÜKKAN</b>						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (7)
SATIŞ FİYATI		28.750.000	21.500.000	70.000.000	32.000.000	110.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ	124,00	83,00 346.386	56,00 383.929	186,00 376.344	94,00 340.426	320,00 343.750
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -10%	KÜÇÜK -15%	ORTA BÜYÜK 10%	ORTA KÜÇÜK -10%	BÜYÜK 15%
CEPHE	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM		ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA İYİ -5%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME						
DİĞER BİLGİLER	İNŞAI ÖZELLİK	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%		ORTA KÖTÜ 10%	
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME				BENZER 0%		BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		-5%	-10%	-5%	0%	5%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>346.700</b>	<b>329.066</b>	<b>345.536</b>	<b>357.527</b>	<b>340.426</b>	<b>360.938</b>

SATILIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (3 NOLU B.B.)-OFİS						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (14)	EMSAL (15)	EMSAL (16)	EMSAL (17)	EMSAL (18)
SATIŞ FİYATI		9.200.000	8.200.000	13.900.000	12.500.000	24.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ	130,00	75 122.667	60 136.667	80 173.750	105 119.048	230 104.348
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA KÜÇÜK -5%	BÜYÜK 15%
CEPHE		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM		KÖTÜ 15%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA İYİ -7%	KÖTÜ 15%	ORTA KÖTÜ 10%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 15%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA İYİ -7%	KÖTÜ 15%	ORTA KÖTÜ 10%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	İNŞAİ ÖZELLİK	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		10%	0%	-22%	15%	30%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>136.110</b>	<b>134.933</b>	<b>136.667</b>	<b>136.394</b>	<b>136.905</b>	<b>135.652</b>

Değerleme konusu 1 bağımsız bölüm taşınmazın tapu kayıtlarında niteliği "OFİS" olmakla birlikte, zemin katta yer alması, bölgenin ticari olarak aktif olması nedeniyle dükkan olarak kullanılması tercih edileceği ve emsallerin doğru karşılaştırılması göz önünde bulundurularak dükkan emsalleri kullanılmıştır. **Taşınmazın zemin kat değeri karşılaştırılarak bodrum kat değeri 1/5 oranında indirgenmiştir.**

3 bağımsız bölüm taşınmazın değer tespiti için bölgede yer alan ofis emsallerinden yararlanılmıştır. 2 numaralı bağımsız bölümün değeri diğer bağımsız bölüme göre indirgenerek takdir edilmiştir. Taşınmaza yakın özellik gösteren 5 adet emsal seçilmiş olup, konum, cephe, alan vb. özelliklerin + / - yanları karşılaştırılarak paçal alan üzerinden birim m<sup>2</sup> değeri öngörülmüştür.

Değerleme konusu 3 adet taşınmazın Pazar yaklaşımına göre değer tablosu aşağıdaki gibidir.

PAZAR YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİ						
Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Bağımsız Bölüm Alanı (m <sup>2</sup> )	Nitelik	Birim m <sup>2</sup> Değeri	Taşınmazın Değeri	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri
1	Zemin	124,00 m <sup>2</sup>	OFİS	346.700 TL/m <sup>2</sup>	42.990.800 TL	<b>42.990.000 TL</b>
	Bodrum	124,00 m <sup>2</sup>		<b>69.340 TL/m<sup>2</sup></b>	8.598.160 TL	<b>8.600.000 TL</b>
	<b>TOPLAM</b>	<b>248,00 m<sup>2</sup></b>			51.588.960 TL	<b>51.590.000 TL</b>
2	1	130,00 m <sup>2</sup>	OFİS	<b>142.916 TL/m<sup>2</sup></b>	18.579.015 TL	<b>18.580.000 TL</b>
3	2	130,00 m <sup>2</sup>	OFİS	<b>136.110 TL/m<sup>2</sup></b>	17.694.300 TL	<b>17.695.000 TL</b>
<b>TOPLAM</b>		<b>508,00 m<sup>2</sup></b>			<b>87.862.275 TL</b>	<b>87.865.000 TL</b>

KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (1 NOLU B.B.)-DÜKKAN						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (9)	EMSAL (10)	EMSAL (11)	EMSAL (12)	EMSAL (13)
KİRA FİYATI		135.000	165.000	50.000	100.000	110.000
KİRA TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	124,00	125	100	35	40	90
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		1.080	1.650	1.429	2.500	1.222
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	ORTA KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK	ORTA KÜÇÜK
		0%	-5%	-25%	-25%	-7%
CEPHE	ZEMİN	ÜST KAT	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ	BENZER	KÖTÜ	ORTA İYİ	KÖTÜ
		20%	0%	20%	-5%	20%
MANZARA		KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		12%	10%	0%	0%	0%
KONUM		KÖTÜ	BENZER	KÖTÜ	BENZER	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	0%	20%	0%	20%
DİĞER BİLGİLER	İNŞAİ ÖZELLİK	KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	KÖTÜ
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		20%	10%	20%	10%	20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		<b>67%</b>	<b>10%</b>	<b>30%</b>	<b>-25%</b>	<b>48%</b>
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>1.832</b>	<b>1.804</b>	<b>1.815</b>	<b>1.857</b>	<b>1.875</b>	<b>1.809</b>

KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (3 NOLU B.B.)-OFİS						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (20)	EMSAL (21)	EMSAL (22)	EMSAL (23)	EMSAL (24)
KİRA FİYATI		55.000	47.000	38.000	26.000	40.000
KİRA TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	130,00	100	75	50	45	90
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		550	627	760	578	444
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK	ORTA KÜÇÜK	KÜÇÜK	KÜÇÜK	ORTA KÜÇÜK
		-5%	-10%	-20%	-20%	-10%
CEPHE						
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
MANZARA						
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	ORTA KÖTÜ
		0%	0%	0%	0%	1%
KONUM						
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA KÖTÜ	KÖTÜ
		0%	-10%	-10%	10%	20%
DİĞER BİLGİLER	İNŞAİ ÖZELLİK					
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA						
PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		-10%	-25%	-35%	-15%	6%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>484</b>	<b>495</b>	<b>470</b>	<b>494</b>	<b>491</b>	<b>471</b>

TAŞINMAZLARIN AYLIK KİRA DEĞERİ						
Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Bağımsız Bölüm Alanı (m <sup>2</sup> )	Nitelik	Birim m <sup>2</sup> Değeri	Taşınmazın Değeri	Taşınmazın Yuvarlatılmış Kira Değeri
1	Zemin	124,00 m <sup>2</sup>	OFİS	1.832 TL/m <sup>2</sup>	227.159 TL	227.000 TL/Ay
	Bodrum	124,00 m <sup>2</sup>		366 TL/m <sup>2</sup>	45.432 TL	45.000 TL/Ay
	<b>TOPLAM</b>	<b>248,00 m<sup>2</sup></b>			<b>272.591 TL</b>	<b>272.000 TL/Ay</b>
2	1	130,00 m <sup>2</sup>	OFİS	508 TL/m <sup>2</sup>	66.099 TL	66.000 TL/Ay
3	2	130,00 m <sup>2</sup>	OFİS	484 TL/m <sup>2</sup>	62.952 TL	63.000 TL/Ay
	<b>TOPLAM</b>	<b>508,00 m<sup>2</sup></b>			<b>401.642 TL</b>	<b>401.000 TL/Ay</b>

### 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

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

### 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Uluslararası Değerleme Standartlarında, En Verimli ve En İyi Kullanım şu şekilde tanımlanır: Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırarak en olası kullanımınıdır.

Belirli bir arazi parselinin en etkin ve verimli kullanımı, mülk sahibi, geliştirici veya değerlendirici uzmanı tarafından saptanmaz; en etkin ve verimli kullanım daha çok mülkün konumlandığı piyasa içindeki rekabetçi güçler tarafından şekillendirilir. Dolayısıyla, en etkin ve verimli kullanım analiz ve yorumu ekonomik bir inceleme ve konu mülke odaklanmış bir finansal analizdir.

Yapılandırılmış mülkün en etkin ve verimli kullanımı, arazinin boşmuş gibi değerlendirildiği en etkin ve verimli kullanımı analizi sonucunda ortaya çıkan ideal yapılandırmanın ışığında, yapılandırılmış mülkün kullanımıyla ilgilidir. Yapılandırılmış mülkün en etkin ve verimli kullanımı, mevcut kullanımın devamı olabileceği gibi, mülkün yenileme, genişletme, kullanım alanının küçültülmesi, kullanımın değiştirilmesi veya geliştirilmesi alternatiflerinden ortaya çıkabilir. Mevcut kullanımın devamının, en etkin ve verimli kullanım olduğu durumda, değerlendirici uzmanının alternatif kullanımlar için harcama ya da getiri oranlarını incelemesi gerekmemektedir.

Taşınmazların konumu, büyüklüğü mimari projesi ve yasal mevzuatın izin verdiği ölçüde yapılaşmış olması nedeni ile mevcut kullanımlarının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

### 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;	
3 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (-TL)	87.865.000 TL

#### 6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." denilmektedir. Değerleme konusu taşınmazın değer takdirini yapılırken pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

#### 6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu binanın bulunduğu bölgede bulunan dükkan ve ofis birim m<sup>2</sup> değerlerinin taşınmazların tip, alan, buldukları bölge vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların her birinin nitelikleri dikkate alınarak birim m<sup>2</sup> değerleri takdir edilmiştir.

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

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

#### 6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

#### Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

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

#### 6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazlar için kira emsalleri araştırılmış olup bölgedeki ticari emsallerin genel olarak ofis altı dükkan şeklinde olduğu gözlemlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazlar ise ticari imarlı parselde yer almakta olup, bütün olarak ticari kullanımlı bir binada yer almaktadırlar. Emsal karşılaştırmada bu durum da dikkate alınmış olup taşınmazlar için aylık kira birim değerleri aşağıdaki gibi öngörülmüştür.

Bağ. Böl. No	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Kira Birim M <sup>2</sup> Değeri	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)
1	248,00 m <sup>2</sup>	1.097 TL/m <sup>2</sup>	272.000 TL	3.264.000 TL
2	130,00 m <sup>2</sup>	508 TL/m <sup>2</sup>	66.000 TL	792.000 TL
3	130,00 m <sup>2</sup>	484 TL/m <sup>2</sup>	63.000 TL	756.000 TL
TOP.	508,00 m <sup>2</sup>		401.000 TL	4.812.000 TL

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetli olup, bu kapsam dışındadır.

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

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

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

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

**İmar bilgilerinde yapılan incelemede;** Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin (b) bendinde "Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir". denmektedir. Taşınmazın yapı kullanım izin belgesinin bulunması ve tapu senedinde belirtilen nitelik ile mevcut durumunun uygun olduğu tespit edilmiştir.

Bu kapsamda söz konusu taşınmazın "BİNA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

**Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;** Tebliğ'in 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." denilmektedir. Tebliğ'in 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir. Taşınmazlara dair takyidat kayıtları incelendiğinde portföye alınmasını olumsuz etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür.

Bu kapsamda söz konusu taşınmazın "BİNA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

## 7 - SONUÇ

### 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

### 7.2 - Nihai Değer Takdiri

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

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazların toplam değeri için ;

30.06.2026 tarihli toplam değeri için ;

**87.865.000 .-TL**

**(Seksen Yedi Milyon Sekiz Yüz Altmış Beş Bin TürkLirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**105.438.000 .-TL**

kıymet takdir edilmiştir.

#### Değerleme Uzmanı



Çiğdem HATACIKOĞLU  
SPK Lisans No: 411409

#### Değerleme Uzmanı



Merve HARMAN  
SPK Lisans No: 403519

#### Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT  
SPK Lisans No: 402003

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