

DEĞERLEME RAPORU

Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Sarıyer/ İSTANBUL

Nurol Life

Rapor No : 2026/1943

Rapor Tarihi : 02 Temmuz 2026

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Dayanak Sözleşme Tarihi – No	: 19 Haziran 2026 – 003
Değerleme Tarihi	: 30 Haziran 2026
Rapor Tarihi	: 02 Temmuz 2026
Rapor No	: 2026/1943
Değerleme Konusu	: Huzur Mahallesi, Cendere Caddesi üzerinde konumlu, 122 kapı numaralı, Nurol Life bünyesindeki 18 adet bağımsız bölüm
Gayrimenkullerin Adresi	: Sarıyer / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi'nde yer alan 3 ada 9.525,68 m ² yüzölçümlü "57 katlı betonarme bina ve arsası" nitelikli 54 no'lu parselde yer alan 18 adet bağımsız bölüm
Sahibi	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)
İmar Durumu	: "Turizm + Ticaret Alanı, Ayrık Nizam" "Emsal: 2,00"
Toplam Satılabilir / Kiralanabilir Alan	: 11.298,20 m ²
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen bağımsız bölümlerin ayrı ayrı ve toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERİ (KDV Hariç)		
Taşınmazların Toplam pazar değeri	1.723.698.000,-TL	36.933.000,-USD
Taşınmazların yıllık toplam kira değeri	109.675.200,-TL	2.350.000,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	Denetmen	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Bariş METEKOĞLU (SPK Lisans Belge No: 401255)	Mehmet AYIKDIR (SPK Lisans Belge No: 401233)	Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	DEĞER TANIMI VE UYGUNLUK BEYANI.....	3
2. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ.....	5
3. BÖLÜM	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	8
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	9
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	16
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	21
7. BÖLÜM	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	34
8. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....	48
9. BÖLÜM	SONUÇ.....	50

1. BÖLÜM

DEĞER TANIMI VE UYGUNLUK BEYANI

1.1 Değer Tanımı ve Geçerlilik Koşulları

Bu rapor, müşterinin talebine istinaden yukarıda tapu bilgileri belirtilen taşınmazların Türk Lirası cinsinden toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

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.

Pazar değeri:

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.

1.2 Uygunluk Beyanı

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme çalışmasını gerçekleştiren kişiler ve kuruluşumuzun taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargısı bulunmamakta olup çalışmalar tarafsız olarak yapılmaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

2. BÖLÜM

RAPOR BİLGİLERİ

2.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 02.07.2026 tarihinde, 2026/1943 rapor numarası ile hazırlanmıştır.

2.2 Raporu hazırlayanları ad ve soyadları, sorumlu değerlendirme uzmanının adı ve soyadı

Bu değerlendirme raporunu 401255 SPK Lisans belge no'suna sahip değerlendirme uzmanı Barış METEKOĞLU, 401233 SPK Lisans belge no'suna sahip sorumlu değerlendirme uzmanı / denetmen Mehmet AYIKDIR ile 401454 SPK Lisans belge no'suna sahip sorumlu değerlendirme uzmanı Tayfun KURU hazırlamıştır.

2.3 Değerleme tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 30.06.2026 tarihinde çalışmalara başlamış ve 02.07.2026 tarihi itibari ile raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

2.4 Dayanak sözleşmesinin tarihi ve numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 003 no'lu ve 19.06.2026 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

2.5 Raporun Tebliğin 1. Maddesi kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

2.6 Değerleme konusu gayrimenkullerin aynı kuruluş tarafından daha önceki tarihlerde de değerlemesi yapılmışsa son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

1.

Talep Tarihi : 03 Aralık 2020 – 004
Ekspertiz Tarihi : 28 Aralık 2020
Rapor Tarihi : 31 Aralık 2020
Rapor No : 2020/7478
Raporu Hazırlayanlar : Taşkın PUYAN / İşletmeci
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 405206
Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123

Taşınmazların Toplam pazar değeri	311.701.000,-TL
Taşınmazların yıllık toplam kira değeri	14.252.160,-TL
Konutlar için ortalama aylık birim kira değerleri	57,10 TL
Ofisler için ortalama aylık birim kira değerleri	55,10 TL

Not: Yukarıda belirtilen rapor, proje bünyesinde yer alan 69 adet bağımsız bölümün değerlemesine yönelik olarak hazırlanmıştır.

2.

Talep Tarihi : 02 Aralık 2024 - 001
Ekspertiz Tarihi : 25 Aralık 2024
Rapor Tarihi : 31 Aralık 2024
Rapor No : 2024/3247
Raporu Hazırlayanlar : İbrahim YİĞİT/ Harita Mühendisi
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 409952
Mehmet AYIKDIR / Harita Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401233

Taşınmazların Toplam pazar değeri	1.408.020.000,-TL
Taşınmazların yıllık toplam kira değeri	39.842.000,-TL

3.

Talep Tarihi : 10 Aralık 2025 - 001
Ekspertiz Tarihi : 31 Aralık 2025
Rapor Tarihi : 08 Ocak 2026
Rapor No : 2025/3584
Raporu Hazırlayanlar : Barış METEKOĞLU/ Şehir ve Bölge Plancısı
Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401255
Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454
Mehmet AYIKDIR / Harita Mühendisi
Denetmen / SPK Lisans No: 401233

Taşınmazların Toplam Pazar Değeri	1.737.555.000,-TL
Taşınmazların Yıllık Toplam Kira Değeri	107.490.000,-TL

3. BÖLÜM ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

3.1 Şirketi Tanıtıcı Bilgiler

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İçerenköy Mahallesi, Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi, Kayışdağı İş Merkezi, No: 91, Kat: 3 Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (216) 455 36 69
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 16 Mayıs 2011
SERMAYESİ	: 270.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 777424
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 23 Mayıs 2011 / 7820
Not-1 :	Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.
Not-2 :	Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 28.06.2012 tarih ve 4821 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

3.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Maslak Mahallesi, Büyükdere Caddesi, No:257 Sarıyer / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 212 286 82 40
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 335.347.000,-TL
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 1.000.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 01 Eylül 1997
FAALİYET KONUSU	: Gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarından ortaklık portföyünü oluşturmak ve yönetmek.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

3.3 Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar ve işin kapsamı

Bu rapor, Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden yukarıda adresi detaylı olarak verilen ve şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerin Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İşbu değerlendirme raporu amacına uygun olarak hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama tarafımıza getirilmemiştir.

4. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

4.1 Gayrimenkullerin yeri, konumu, tanımı, tapu kayıtları, plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanlar hakkında bilgiler

4.1.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Durumu

SAHİBİ	:	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)
İLİ	:	İstanbul
İLÇESİ	:	Sarıyer
MAHALLESİ	:	M. Ayazağa
PAFTA NO	:	4
ADA NO	:	3
PARSEL NO	:	54
ANA GAY. NİTELİĞİ	:	57 katlı betonarme bina ve arsası (*)
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	:	9.525,68 m ²
YEVİMİYE NO	:	12507
TAPU TARİHİ	:	15.12.2007

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
1	1	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	1882 / 127981	276	27301
2	2	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	1548 / 127981	276	27302
3	3	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	663 / 127981	276	27303
4	4	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	650 / 127981	276	27304
5	5	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	1318 / 127981	276	27305
6	6	2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı ofis	1074 / 127981	276	27306
7	16	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	1422 / 127981	276	27316
8	17	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	658 / 127981	276	27317
9	18	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	658 / 127981	276	27318
10	19	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	670 / 127981	276	27319
11	20	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	604 / 127981	276	27320
12	21	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	703 / 127981	276	27321
13	22	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	710 / 127981	276	27322
14	23	2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı ofis	1077 / 127981	276	27323
15	36	1. bodrum + 1. bodrum asma	Asma katlı ofis	519 / 127981	277	27336
16	37	1. bodrum + 1. bodrum asma	Asma katlı ofis	395 / 127981	277	27337
17	514	48. kat + 48. asma kat	Konut	1002 / 127981	281	27814
18	515	48. kat + 48. asma kat	Konut	1002 / 127981	281	27815

Not: Kat mülkiyetine geçilmiştir.

4.1.2 İlgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Yapılan İncelemeler

Sarıyer Kaymakamlığı Tapu Müdürlüğü'nden temin edilen 25.06.2026 tarihli tapu kayıt belgelerine göre, değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Müstereken:

Beyanlar Bölümü:

- Yönetim planı: 14.12.2017 tarihli. (15.12.2017 tarih ve 12507 yevmiye no ile)
- Taşınmaz niteliği kat mülkiyetine çevrilmiştir. (05.02.2019 tarih ve 1483 yevmiye no ile)
- Yönetim planı değişikliği: 02.06.2021 tarihli. (23.06.2021 tarih ve 10911 yevmiye no ile)

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

- Bu parsel lehine tevhid öncesi 12 parsel aleyhine krokisinde sarı boya ile gösterilen alanda geçit irtifak hakkı. (03.10.1989 tarih ve 4222 yevmiye no ile)
- Krokisinde "b4" ile gösterilen 178,53 m²'lik alan üzerinde (9 ve 10 no'lu pylonlar arasında kalan enerji nakil hattı) TEİAŞ lehine daimi irtifak hakkı vardır. (01.03.2012 tarih ve 3530 yevmiye no ile.)
- 99 yıllığına TEDAŞ lehine 1,-TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (08.09.2017 tarih ve 8429 yevmiye no ile)

4.1.3 İlgili Belediye'de Yapılan İncelemeler

Sarıyer Belediyesi imar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden temin edilen 02.11.2025 tarihli İmar Durumu yazısına göre rapor konusu taşınmazın; 15.05.2015 onay tarihli, 1/5000 ölçekli, 23.05.2008 tasdik tarihli Şişli İlçesi Ayazağa Cendere Mevkii, 4 Pafta, 3 Ada, 9-10-11 Sayılı Parsellere Ait Nazım İmar Planı'nda Turizm Tesisi Alanlarına İlişkin Plan Notu Değişikliğine, 17.06.2016 onay tarihli, 1/5000 ölçekli, Sarıyer İlçesi Ayazağa Mahallesi, 3 Ada, 54 Sayılı Parsele Ait Nazım İmar Planı Değişikliğine ve 22.07.2016 onay tarihli, 1/5000 ölçekli, Sarıyer İlçesi Ayazağa Mahallesi 4 Pafta, 3 Ada, 52 ve 50 Parsel İle 51 Parselin Bir Kısımına İlişkin Nazım İmar Planı Değişikliğine göre; TAKS ve Hmaks: Serbest, E:2.00 yapılanma şartlarında, "**Turizm + Ticaret Alanı**" olarak gösterilen bölge içerisinde kaldığı öğrenilmiştir.

Ancak 3194 sayılı imar Kanunu'nun 8. Maddesinin (b) bendinin ek paragrafına göre Yençok:Serbest olarak belirlenemeyeceği, geçici 20. Maddesine göre bina yükseklikleri Yençok:Serbest olarak belirlenmiş alanlarda O 1/07/2021 tarihine kadar plan değişikliği ve revizyonu yapılmaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemeyeceğine ilişkin hususlar 01/07/2020 tarihinde yürürlüğe girmiş olup adı geçen parselde plan değişikliği ve revizyonları yapılmaya kadar uygulama yapılamaz.

İmar Planı Örneği



Not: Katlar alanı katsayısı (KAKS) (Emsal): Yapının inşa edilen tüm kat alanlarının toplamının imar parseli alanına oranını ifade eder.

22 nci maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamı; parselin toplam emsale esas alanının % 30'unu aşamaz. Ancak; 27.11.2007 tarihli ve 2007/12937 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince yapılması zorunlu olan, korunumlu ya da korunumsuz normal merdiven dışındaki yangın merdiveni ve korunumlu koridorun asgari ölçülerdeki alanı ile yangın güvenlik holünün 6 m² si, son katın üzerindeki ortak alan teras çatılar, yapının ihtiyacı için bahçede yapılan açık otoparklar, konferans, spor, sinema ve tiyatro salonları gibi özellik arz eden umumi yapılarda düzenlenmesi zorunlu olan boşluklar, alışveriş merkezlerinde yapılan atrium boşluklarının her katta asgari ölçülerdeki alanı ile binaların bodrum katlarında yapılan;

- Zorunlu otopark alanlarının 2 katı,
- Siğınak, asansör boşlukları, merdivenler, bacalar, shaftlar, ışıklıklar, ısı ve tesisat alanları, yakıt ve su depoları, jeneratör ve enerji odası, kömürlükler ve kapıcı dairelerinin ilgili mevzuat, standart ya da bu Yönetmeliğe göre hesap edilen asgari alanları,
- Konut kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanının % 10'unu, ticari kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanının % 50'sini aşmayan depo amaçlı eklentiler,
- Ortak alan niteliğindeki mescit ve müstemilatın konutlarda 150 m²'si, konut dışı yapılarda 300 m²'si,
- Bütün cepheleri tamamen gömülü olmak ve ortak alan niteliğinde olmak kaydıyla; otopark alanları ve 22 nci maddede belirtilen tamamen gömülü ortak alanlar,
- Ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanlarının ve çocuk bakım ünitelerinin toplam 100 m²'si bu hesaba dâhil edilmeksizin emsal haricidir.

4.1.4 Sarıyer Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde Taşınmazlara Ait Arşiv Dosyası Üzerinde Yapılan İncelemeler:

Sarıyer Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde rapor konusu proje için alınmış yapı ruhsatları (tadilat ruhsatları) ve yapı kullanma izin belgesi aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

RUHSAT / İSKAN TARİHİ VE NO'SU	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	BAĞ. BÖL. ADEDİ	ORTAK ALAN DÂHİL TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)
10.05.2012 - 2/24	Yeni	V-A	315	107.978,68
07.03.2014 - 12/2-24	Tadilat	V-A	552	138.044,00
09.10.2017 - 156	Tadilat	V-A	515	139.044,66
07.12.2018 - 2018/18	Tadilat (iskân)	V-A	515	139.044,66

- Sarıyer Tapu Müdürlüğü arşivinde incelen 21.09.2017 onay tarihli kat irtifakına esas mimari proje Sarıyer Belediye arşivinde de incelenmiştir.
- Taşınmazların dosyasında yapılan incelemelerde olumsuz nitelikte herhangi bir evraka rastlanılmamıştır.

4.2 Gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat veya devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde tapu kayıtlarında yer alan yönetim planı beyanı, irtifak hakkı ve kira şerhlerinin kısıtlayıcı özellikleri bulunmamakta olup, taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Rapor konusu taşınmazların tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" başlığı altında bulunmalarında, devredilmelerinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz."

4.3 Gayrimenkuller ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemler vb.) ilişkin bilgiler

4.3.1 Tapu Sicil Müdürlüğü ve Kadastro Mühendisliği İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazların mülkiyet durumunda son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik yapılmadığı belirlenmiştir.

4.3.2 Belediye İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazların imar planında son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı ancak Yençok: Serbest olarak ilan edilen bölgelerde plan değişikliği ve revizyonu yapılacağı belirlenmiş olup, aşağıda detayları sunulmuştur.

- Değerleme konu taşınmazların yer aldığı parsel, 15.05.2015 onay tarihli, 1/5000 ölçekli, 23.05.2008 tasdik tarihli Şişli İlçesi Ayazağa Cendere Mevkii, 4 Pafta, 3 Ada, 9-10-11 Sayılı Parsellere Ait Nazım İmar Planı'nda Turizm Tesisi Alanlarına İlişkin Plan Notu Değişikliği planına göre "**Turizm + Ticaret Alanı**" olarak gösterilen bölge içerisinde kalmaktadır.
- Daha sonra değerlendirme konu taşınmazlar; 17.06.2016 onay tarihli, 1/5000 ölçekli, Sarıyer İlçesi Ayazağa Mahallesi, 3 Ada, 54 Sayılı Parsele Ait Nazım İmar Planı Değişikliği planına göre "**Turizm + Ticaret Alanı**" olarak gösterilen bölge içerisinde kalmaktadır.
- Son olarak değerlendirme konu taşınmazlar; 22.07.2016 onay tarihli, 1/5000 ölçekli, Sarıyer İlçesi Ayazağa Mahallesi 4 Pafta, 3 Ada, 52 ve 50 Parsel İle 51 Parselin Bir Kısımına İlişkin Nazım İmar Planı Değişikliği planına göre "**Turizm + Ticaret Alanı**" olarak gösterilen bölge içerisinde kalmaktadır.
- Ancak, 20.02.2020 tarih, 31045 sayı ile resmi gazetede yayınlanan Kanunun 6. Maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. Maddesi'nin (b) Bendinde değişiklik yapılarak imar planlarında Yençok: serbest olarak belirlenemeyeceği ve 13. Maddesi ile İmar Kanununa Geçici Madde 20 eklenerek, bina yükseklikleri Yençok: serbest olarak belirlenmiş alanlarda 1/7/2021 tarihine kadar plan değişikliği ve revizyonu yapılmıyacağı kadar yapı ruhsatı düzenlenemeyeceğine ilişkin hususlar 01.07.2020 tarihinde yürürlüğe girmiş olduğundan bu aşamada uygulama yapılamayacağı bilgisi alınmıştır.

4.3.3 Hukuki Durum İncelemesi

Taşınmazların hukuki durumlarında herhangi bir kısıtlılık bulunmamaktadır.

4.4 Gayrimenkullerin bulunduğu bölgenin imar durumuna ilişkin bilgiler

Taşınmazların bulunduğu parselin imar durumu "**Turizm + Ticaret Alanı**"dır. Bölgede genel olarak aynı aks üzerinde Ticaret ve Konut Alanı lejantına sahip parseller üzerinde yapılar bulunmaktadır.

4.5 Gayrimenkuller için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. durumlara dair açıklamalar

Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı binaya ait; yapı ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcut olup, yukarıda raporumuzun 4.1.4 bölümünde detayı paylaşılmıştır.

Taşınmazların bulunduğu binayla alakalı olarak değerlendirme tarihi itibarıyla herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı veya riskli yapı kararı da bulunmamaktadır.

4.6 Gayrimenkullere ilişkin olarak yapılmış sözleşmelere (gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri vb.) ilişkin bilgiler

Değerleme tarihi itibarıyla rapor konusu gayrimenkuller yapı kullanma izin belgesini almış bağımsız bölüm niteliğindedir. Gayrimenkuller için herhangi kat karşılığı inşaat sözleşmesi veya hasılat paylaşımı sözleşmesi bulunmamaktadır.

4.7 Gayrimenkuller ve gayrimenkul projeleri için alınmış yapı ruhsatlarına, tadilat ruhsatlarına, yapı kullanma izinlerine ilişkin bilgiler ile ilgili mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinlerine alınıp alınmadığına ve yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi

İlgili mevzuat uyarınca 3 ada 54 no'lu parsel üzerinde yer alan bağımsız bölümlerin gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. Raporumuzun 4.1.4 bölümünde yasal belgeler hakkında detaylı bilgiler anlatılmıştır.

4.8 Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlendirme yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi

Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesi alınmış olup yapı denetimle bir ilişkisi kalmamıştır.

4.9 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapıyorsa, projeye ilişkin bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışması için hazırlanmamıştır.

4.10 Varsa, gayrimenkul enerji verimlilik sertifikası hakkında bilgi

Rapor konu taşınmazların konumlu olduğu bina için B enerji performansında S34C45CAB4249 numaralı ve 23.09.2017 tarihli belge bulunmaktadır.

5. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

5.1 Gayrimenkullerin bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Huzur Mahallesi, Cendere Caddesi üzerinde konumlu 122 kapı no'lu yerde konumlu Nurol Life bünyesinde bulunan **18 adet bağımsız bölümdür.**

Değerlemeye konu taşınmazların 2 tanesi konut, 16 tanesi ise ofis niteliğindedir.

Taşınmazların yakın çevresinde Türk Telekom Arena Stadı, Eroğlu Skyland Projesi, Vadi İstanbul projesi, Şehit Emrah Yılmaz Parkı, Avangart Projesi ve Yeni Şişli Etfal Hastanesi bulunmaktadır.

Merkezi konumları, ulaşım kolaylığı, bölgedeki elit projelerin varlığı taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölgede son yıllarda geliştirilen lüks konut projeleri ile inşaat yatırımlarında artış gerçekleşmiştir.

Taşınmazlar TEM Otoyolu'na çok yakında konumlu olup, Büyükdere Caddesi'ne 4 km, Maslak merkeze 5 km mesafededir.

Bölge, Sarıyer Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve tamamlanmış altyapıya sahiptir.



5.2 Gayrimenkullerin fiziki, yapısal, teknik ve inşaat özellikleri

İNŞAAT TARZI	:	Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	:	Ayrık (Blok)
BİNA YAŞI	:	~ 7
KAT ADEDİ	:	57 (8 bodrum, zemin, 48 normal kat)
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)*	:	139.044,66 m ²
ELEKTRİK	:	Şebeke
JENERATÖR	:	Mevcut
TRAFO	:	Mevcut
PARATONER	:	Mevcut (Faraday Kafesi)
SU	:	Şebeke
SU DEPOSU	:	Mevcut
HİDROFOR	:	Mevcut
KANALİZASYON	:	Şebeke
KLİMA TESİSATI	:	Merkezi fan - coil sistemi mevcut
UYDU YAYIN SİSTEMİ	:	Mevcut
TELEFON SANTRAL	:	Mevcut
ASANSÖR	:	Mevcut
GÜVENLİK	:	Güvenlik elemanları ve güvenlik kameraları mevcut
YANGIN İHBAR TES.	:	Duman ve ısı dedektörleri mevcut
YANGIN SÖN. TES.	:	Yangın dolapları, hidrantlar, yangın tüpleri ve sprinkler hatları mevcut
YANGIN MERDİVENİ	:	Mevcut
DIŞ CEPHE	:	Cam giydirme cephe, alüminyum doğrama
ÇATI	:	Teras tipi çatı
OTOPARK	:	Kapalı otopark yeri mevcut

(*) Toplam inşaat alanı yapı kullanma izin belgesinden alınmıştır.

5.2.1 Binanın Genel Özellikleri

- Söz konusu taşınmazlar 3 ada 54 parsel üzerinde inşa edilmiştir.
- Taşınmazlar; kapı numarasını Cendere Caddesi üzerinden almış olmasına rağmen, Cendere Caddesi'ne yaklaşık 170 m. uzaklıkta kalmaktadır.
- Ana gayrimenkul onaylı mimari projesine göre 8 bodrum, zemin, 48 normal kat olmak üzere 57 katlı olarak inşa edilmiştir.
- Proje bünyesinde; 465 adet rezidans tipi daire ve 50 adet ofis olmak üzere toplam 515 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Yapı inşaatı betonarme karkas tarzda olup ayırık nizamdadır.
- Proje bünyesinde; açık yüzme havuzu, güneşlenme terasları, süs havuzları, yürüme yolları, spor merkezi, sosyal alan (kafeterya, bilardo salonu, sauna, masaj odaları, stüdyolar, toplantı odası ve kiralanabilir odalar), otopark alanları, 24 saat özel güvenlik hizmeti yer almaktadır.
- Sitenin; elektrik su ve kanalizasyonu şebekeden karşılanmakta olup, site bünyesinde; jeneratörler, su depoları, merkezi ısıtma sistemi, yangın söndürme tesisatları, güvenlik kameraları ve güvenlik personelleri bulunmaktadır.
- Hâlihazırda projenin genel inşaatı büyük ölçüde tamamlanmıştır. Ticari ünitelerin ise shell & core (brüt beton) şeklinde pazarlanmakta olup alıcılar kendi kullanım fonksiyonlarına göre taşınmazları dekore edeceklerdir.
- Taşınmazların iç mekân özellikleri benzerdir. Salon ve oda hacimlerinde zeminler parke kaplı, duvar ve tavanlar saten boyalıdır. Islak hacimlerde seramik kaplıdır. Mutfak hacimlerinde dolap ve tezgâh ile ankastre ürünleri ile banyo hacimlerinde vitrifiyeler tamdır. Taşınmazların iç ve dış kapıları montajı bitmiştir. Pencereler alüminyum mamul ve çift camlıdır. Bina dış cephesi komple cam giydirme olup, asansörleri faaldir.
- Taşınmazların peyzaj düzenlemesi tamamlanmıştır.

5.2.2 Taşınmazların Genel Özellikleri

Değerlemeye konu 18 adet taşınmazın kat, nitelik ve satışa esas brüt alanları aşağıda tabloda sunulmuştur.

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT ALANI (M ²)	TİPİ
1	1	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	1.224,41	Ofis
2	2	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	1.006,86	Ofis
3	3	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	434,31	Ofis
4	4	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	430,6	Ofis
5	5	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	852,44	Ofis
6	6	2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı ofis	699,94	Ofis

7	16	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	913,39	Ofis
8	17	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	429,47	Ofis
9	18	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	429,47	Ofis
10	19	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	431,91	Ofis
11	20	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	387,79	Ofis
12	21	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	454,25	Ofis
13	22	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	462,29	Ofis
14	23	2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı ofis	702,1	Ofis
15	36	1. bodrum + 1. bodrum asma	Asma katlı ofis	339,83	Ofis
16	37	1. bodrum + 1. bodrum asma	Asma katlı ofis	266,33	Ofis
17	514	48. kat + 48. asma kat	Konut	931,54	9+1
18	515	48. kat + 48. asma kat	Konut	901,27	9+1
		Genel Toplam		11.298,2	

Rapor konusu taşınmazlar gibi benzer konut/ofis projelerinde genel uygulama itibariyle kat alanı dikkate alınmakta olup, satılabilir alan bilgisi brüt alanlar (ortak alanlar, teknik alanlar, kat bahçesi, otopark vs.) dâhil edilerek pazarlandığı için müşteriden temin edilen brüt alanlar üzerinden toplam pazar değeri takdir edilmiştir.

5.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.4 Varsa, mevcut yapıyla veya inşaatı devam eden projeye ilgili tespit edilen ruhsata aykırı durumlara ilişkin bilgiler

Rapor konusu taşınmazların bulunduğu yapı için herhangi bir ruhsata aykırı durum bulunmamaktadır.

5.5 Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirdiği değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi

Taşınmazlar için yapı izin belgesinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

5.6 Gayrimenkullerin değerlendirme tarihi itibarıyla hangi amaçla kullanıldığı, gayrimenkul arsa veya arazi ise üzerinde herhangi bir yapı bulunup bulunmadığı ve varsa, bu yapıların hangi amaçla kullanıldığı hakkında bilgi

Değerleme tarihi itibarıyla ana gayrimenkul bünyesinde yer alan taşınmazlar konut ve ofis niteliğinde olup, bir kısmı kiracıları tarafından ihtiyaca yönelik olarak kullanılmakta olup, bir kısmı ise boş haldedir.

6. BÖLÜM

PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 Türkiye’de Yaşanan Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

2018 Haziran ayında faiz oranları % 19 Ekim ayında ise bu oran % 27 mertebelerine kadar çıkmıştır. Ancak alınan ekonomik önlemler sayesinde 2019 yıl içinde faiz oranları önce % 19 mertebelerine sonra kademeli olarak merkez bankasının faiz indirimleri sayesinde faiz oranları % 12 bandına gerilemiştir. 2020 yılında da faiz oranlarının kademeli olarak düşürerek tek haneli rakamlara gelmiştir. 2021 yılı itibariyle ani kur artışlarına önlem için politika faizinde indirim yönüne gidilmiştir. 2021 yılı ikinci yarısında ise politika faizinde toplamda 500 baz puan indirime gidilmiş ve üretim, istihdam, büyüme, ihracata odaklı yeni bir ekonomik model uygulamasına geçilmiştir. Ancak yapılan faiz indirimleri kur artışlarının daha da hızlanmasına sebep olmuştur. Bunun üzerine 2021 Aralık ayının ikinci yarısında Cumhurbaşkanlığı Kararı ile çıkarılan Kur Garantili Mevduat Faiz Oranı modeli, döviz kurunda yaklaşık %20 civarında geri çekilme yaşansa da sonraki süreçte kur eski zirvelerini geçmiştir. Son dönemde maliyet politikalarında değişikliğe gidilerek gösterge faizleri % 50’ye yükseltilmiş Şubat 2025 itibariyle faiz indirimlerine başlanılsa da Nisan ayında faiz 350 baz puan artırılarak % 46 mertebesine çekilmiştir. 2025 3. çeyrek itibariyle faiz indirimlerine başlanılmış olup Eylül ayında faiz % 40,5 mertebesine çekilmiştir. Ekim ayında yapılan toplantıda ise gecelik vadede borç verme faiz oranını yüzde 43,5’ten yüzde 42,5’e, gecelik vadede borçlanma faiz oranını ise yüzde 39’dan yüzde 38’e indirmiştir. Mart 2026 toplantısında 37 lere inen faiz Mayıs ayı itibariyle 37 de sabit bırakılmıştır.



6.1.1 Türkiye Büyüme Verileri ve Yıllara Göre Enflasyon Oranları

GSYH 2026 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,5 arttı.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2026 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; bilgi ve iletişim faaliyetleri toplam katma değeri %9,5, diğer hizmet faaliyetleri %5,2, tarım sektörü %4,6, ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmetleri %3,7, finans ve sigorta faaliyetleri %3,5, inşaat sektörü %3,2, gayrimenkul faaliyetleri %3,0, ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar %2,0, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %1,9 ve kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %1,8 arttı. Sanayi sektörü ise %0,8 azaldı.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,1 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2026 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,6 arttı.

GSYH büyüme hızları, I. Çeyrek: Ocak-Mart, 2026



Kaynak: TÜİK

Mevcut Enflasyon Verileri

TÜFE'deki (2025=100) değişim 2026 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre %1,71 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %16,61 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %32,61 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %32,24 artış olarak gerçekleşti.

En yüksek ağırlığa sahip üç ana harcama grubunun yıllık değişimleri; gıda ve alkolsüz içeceklerde %34,86 artış, ulaşımda %34,29 artış ve konut, su, elektrik, gaz ve diğer yakıtlarda %45,59 artış olarak gerçekleşti. İlgili ana harcama gruplarının yıllık değişime olan katkıları ise gıda ve alkolsüz içeceklerde 8,60, ulaşımda 5,63 ve konut, su, elektrik, gaz ve diğer yakıtlarda 6,07 yüzde puan oldu.

TÜFE değişim oranları (%), Mayıs 2026

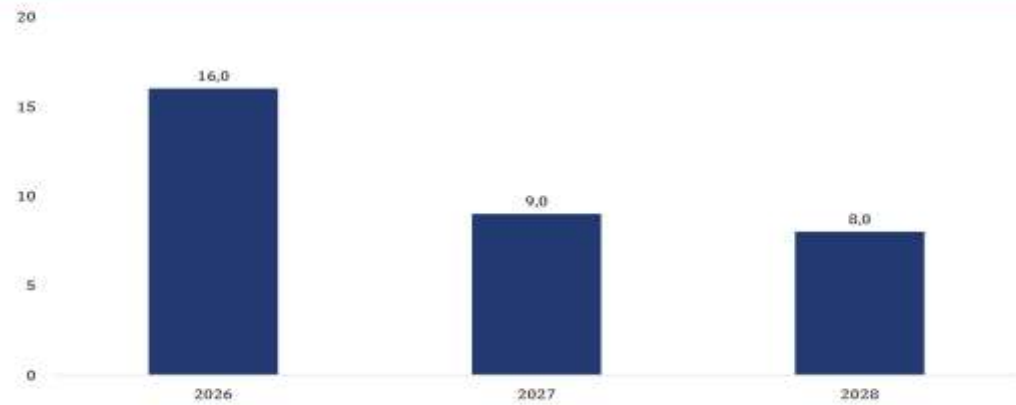
	Mayıs 2026	Mayıs 2025	Mayıs 2024
Bir önceki aya göre değişim oranı	1,71	1,53	3,37
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	16,61	15,09	22,72
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	32,61	35,41	75,45
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	32,24	45,80	62,51

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Mayıs 2026



Kaynak: TÜİK

Tüketici Enflasyonu Tahminleri (%)



Kaynak: Orta Vadeli Program (2026-28)

Not: Yukarıdaki tablo Hazine ve Maliye Bakanlığın 1 Haziran 2026 sunumlarından alınmıştır. Ancak TCMB 2026 yıl sonu enflasyon tahminini %26 olarak açıklamıştır. 2027 için ise yüzde 15 olarak duyurdu

6.1.2 Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

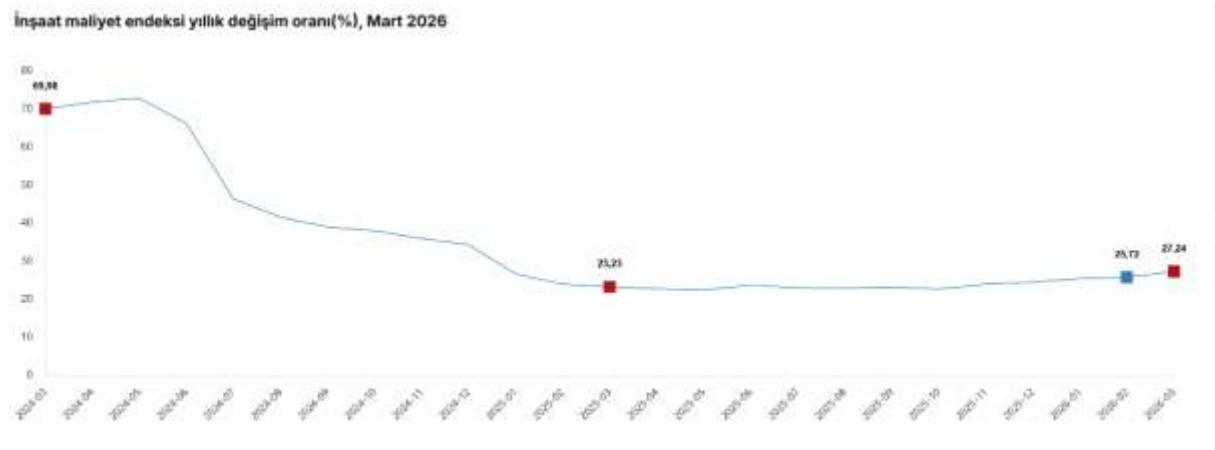
TÜİK verilerine göre sektör 2025 yılında bir önceki yıla göre %10,8 oranında büyüme göstermiştir. İnşaat sektöründe sağlanan bu yüksek büyümenin arkasında,

- Deprem bölgesi faaliyetleri,
- Kamunun altyapı ve sosyal donatı yatırımları,
- Yerel yönetimlerin yatırımları
- Kentsel dönüşüm faaliyetleri olduğu gözlenmiştir.

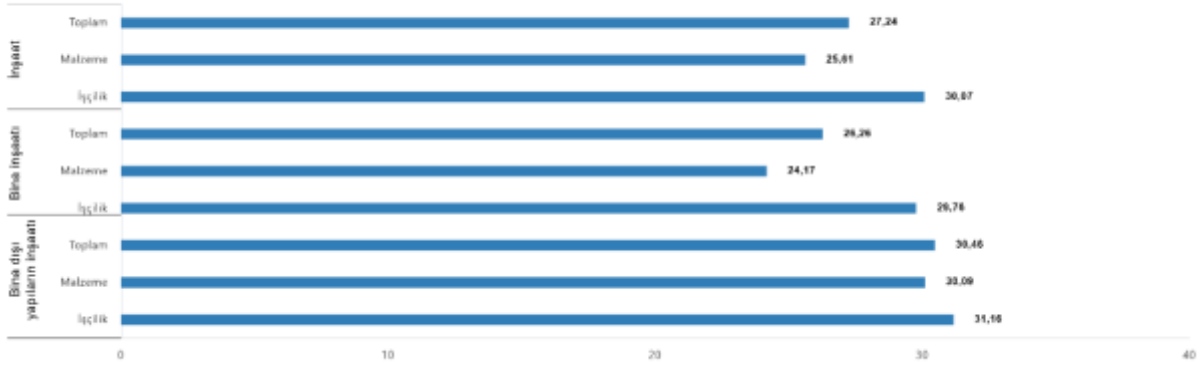
İnşaatın alt sektörleri (2021=100 referans yılı) incelendiğinde, 2025 yılı Aralık ayında bina inşaatı sektörü endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %8,4 arttı, bina dışı yapıların inşaatı sektörü endeksi %5,8 arttı ve özel inşaat faaliyetleri sektörü endeksi %5,5 arttı.



İnşaat maliyet endeksi, 2026 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,76 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %27,24 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,50 arttı, işçilik endeksi %1,54 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %25,61 arttı, işçilik endeksi %30,07 arttı.

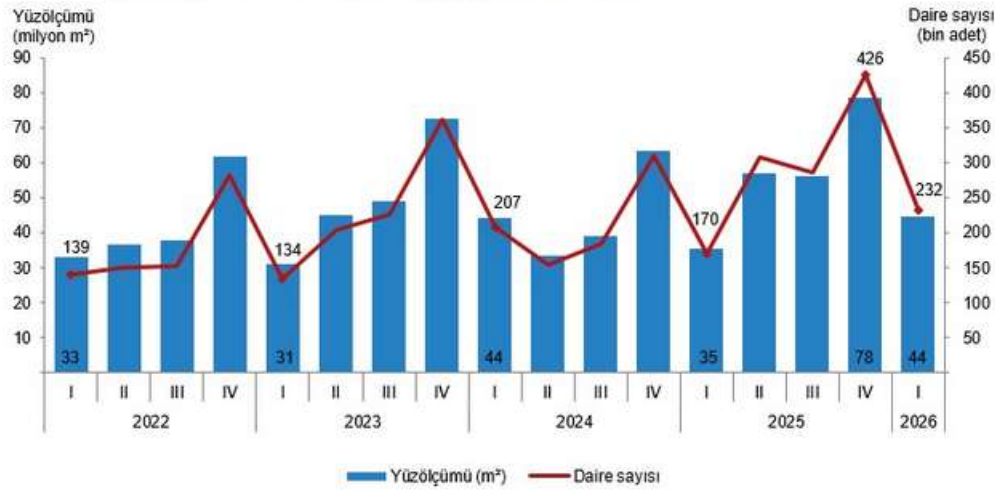


İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları(%), Mart 2026



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2026 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen bina sayısı %19,6, daire sayısı %37,0 ve yüzölçüm %26,1 arttı.

Yapı ruhsatı verilen binaların daire sayısı ve yüzölçümü, I. Çeyrek 2026



Yapı ruhsatı istatistikleri, 2024-2026

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2024		143 003	-6,6	854 052	-7,7	179 927 498	-8,8
	I	32 836	27,2	207 441	54,4	44 028 183	42,8
	II	27 624	-19,1	153 657	-24,8	33 550 406	-25,7
	III	34 230	-13,2	183 342	-18,7	39 030 154	-20,2
2025	IV	48 313	-10,1	309 612	-14,2	63 318 754	-12,6
		170 744	19,4	1 187 924	39,1	226 707 582	26,0
	I	28 901	-12,0	169 580	-18,3	35 226 118	-20,0
	II	41 931	51,8	307 986	100,4	56 793 153	69,3
2026	III	42 198	23,3	284 705	55,3	56 237 206	44,1
	IV	57 714	19,5	425 653	37,5	78 451 106	23,9
	I	34 579	19,6	232 252	37,0	44 406 211	26,1

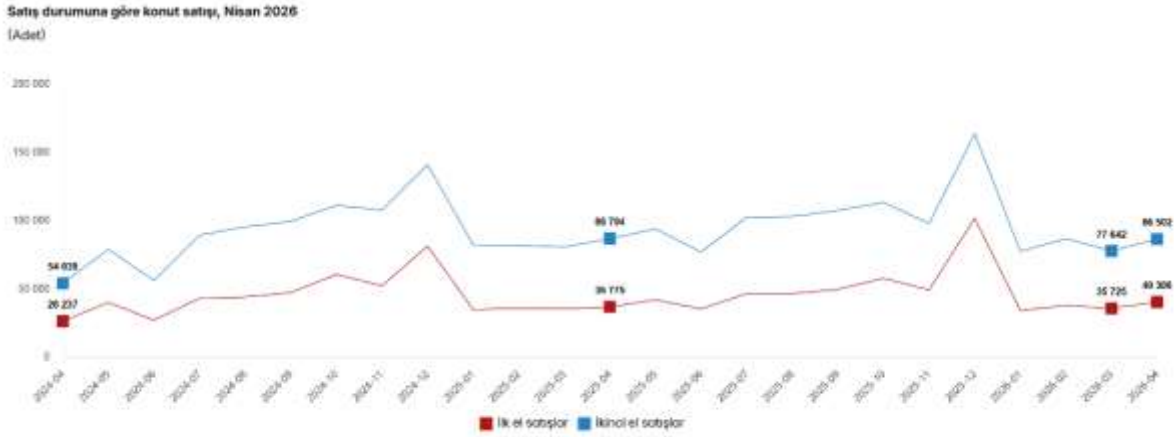
Kaynak: TUİK

2026 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen toplam yüzölçümün, %72,8'i belediyeler, %27,2'si ise diğer yetkili idareler tarafından verildi. 2026 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 30,9 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4,8 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi.

6.1.3 Konut Satışları ve Konut Kredilerinin Durumu

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,6 oranında artarak 40 bin 306 oldu. İkinci el konut satışları ise Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %0,3 oranında azalarak 86 bin 502 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışlarının payı %31,8, ikinci el konut satışlarının payı %68,2 oldu.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %40,5 oranında artarak 25 bin 771 oldu. Diğer konut satışları ise Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %4,0 oranında azalarak 101 bin 37 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %20,3 diğer satışların payı %79,7 olarak gerçekleşti.



Kaynak: TÜİK

Yabancılara yapılan konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %1,1 oranında azalarak bin 516 oldu. Nisan ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %1,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Nisan döneminde yabancılara yapılan konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,6 oranında azalarak 5 bin 681 olarak gerçekleşti.

Nisan ayında ülke uyruklarına göre en fazla konut satışı sırasıyla 263 ile Rusya Federasyonu, 110 ile Çin ve 100 ile İran vatandaşlarına yapıldı.

6.1.4 Konut Fiyat Endeksi

2026 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre yüzde 1,8 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 26,6 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 4,3 oranında azalmıştır.

Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2023=100), 2026 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre yüzde 1,8 oranında artarak 223,4 seviyesinde gerçekleşmiştir.

2026 yılı Nisan ayında, İstanbul, Ankara ve İzmir'de bir önceki aya göre, sırasıyla yüzde 1,6, 2,6 ve 2,1 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 26,2, 29,9 ve 26,7 oranlarında artış göstermiştir.

6.1.5 Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- o FED'in parasal genişleme politikasının da etkileriyle Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- o Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- o Son dönemde döviz kurundaki artış,
- o Yüksek enflasyon oranları,
- o Yüksek faiz oranları.

Fırsatlar:

- o Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- o Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- o Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi.

6.1.6 Türkiye Gayrimenkul Piyasası Beklentisi

2020 yılının ilk çeyreğinde tüm dünyada görülen Covid 19 salgını nedeniyle ekonomiler durma noktasına gelmiş konut sektörü de bu durumdan çok olumsuz etkilenmiştir. Haziran ayı itibariyle konut kredilerinin kampanyalarla en düşük oranlara gerilediği, vadelerin 18 yıla çıkarılmasıyla konut sektörü canlanmış ve bu durum fiyatlara da yansyarak artış göstermiştir. Eylül ayı itibariyle kur artışının da etkisi görülmüş ve faizler de artış göstermiştir. Bu artış konut fiyatlarını baskılasa da artan enflasyon ve maliyetlerin etkisiyle konut fiyatları son bir yıl içerisinde ciddi yükselişler yapmıştır. Geçtiğimiz yılı yukarıda bahsedilen nedenlerden ötürü gayrimenkul fiyatlarının yukarı yönlü artış hızı son çeyrekte yavaşlasa da artışı devam etmiştir. 2026 yılında enflasyon etkisinin 3. Çeyrekte sonra azalması beklenirken özellikle Ortadoğu da yaşanan savaşın etkisiyle enerji fiyatlarının yükselmesi sebebiyle enflasyona olan olumsuz etkisi faiz oranlarının da düşmesini yavaşlatacağı beklenmektedir. Bu gelişmelerin ışığında, gayrimenkul yatırımlarına olan ilginin azalması ya da sabit kalması beklenmektedir. Gayrimenkul fiyatlarındaki artışın da enflasyon bazında olabileceği kanaatindeyiz.

6.2 İstanbul Ofis Piyasası Analizi

Şehrin kuzeyinde Şişli - Mecidiyeköy'ü takiben Esentepe ve Zincirlikuyu'da yoğunlaşmaya başlayan ticari faaliyetler ve ofisler, daha sonraki yıllarda Levent - Maslak aksına doğru gelişmiştir. Zaman içinde bu bölgeler yeni MİA olarak tanımlanmaya başlanmıştır. Örneğin 1980'lerin sonundan itibaren Büyükdere Caddesi üzerinde bulunan Yapı Kredi Plaza'nın faaliyete geçmesiyle, Büyükdere Caddesi üzerinde yeni ofis projeleri gerçekleştirilmiştir. Bu aks zamanla finans ve servis sektörünün yoğun olarak bulunduğu, uluslararası firmalar tarafından tercih edilen bir bölge haline dönüşmüştür. Bugün bu bölge halen Avrupa yakasında İstanbul'un en fazla tercih edilen ofis bölgesi niteliğindedir.

Günümüzde İstanbul Ofis Piyasası (MiA) açılan Metro'nun da etkisi ile Büyükdere Caddesi - Maslak hattında yoğunlaşmaktadır. Son on yılda bu hat üzerinde gerek yeni açılan AVM'ler gerekse yüksek standarttaki ofis alanları bölgeye talebi arttırmıştır. Ayrıca Esentepe - Zincirlikuyu - Levent - Maslak istikametinde açılan yeni yüksek yapılı plaza tarzı ofislerin de bu gelişmede etkisi bulunmaktadır. 1990'ların sonlarına doğru İstanbul ofis piyasası doğuda Anadolu yakasına, batıda ise havaalanı istikametine doğru yoğunluğunu arttırmaya başlamış ve Anadolu yakasında Altunizade ile başlayan MİA gelişimi Kavacık, Kozyatağı ve Ümraniye'ye doğru gelişmiştir. Son yıllarda D100 Karayolu üzerinde Kartal - Maltepe bölgesinde de ofis yapıları geliştirilmiştir. Son yıllarda birçok büyük şirketin ve bankaların genel müdürlüklerini Anadolu yakasına taşıdığı izlenmektedir. 1990'ların sonlarında havaalanı yönüne de gelişme gösteren MİA bugün özellikle Basın - Ekspres Yolu üzerinde yoğunlaşmış durumdadır.

Artık İstanbul ofis piyasasına genel olarak bakıldığında yeni bölgeler geliştikçe eski bölgelerin gözden düştüğü görülmektedir. Şehrin eski MİA'ları binaların teknolojik ve fiziksel eskimleri nedeni ile C sınıfı binalar olarak kalmıştır. 1980 - 1990 arasında gelişmiş ofis alanları ise yine aynı sebeplerden B ve C tipi, 1990'dan sonra geliştirilmiş ofisler ise B ve A tipi ofisler olarak göze çarpmaktadır. Bununla birlikte halen eski MİA alanlarında kalmayı tercih eden eski şirketler de bulunmaktadır. Bunların bir kısmı binalarını yenileyerek iş hayatlarına devam etmektedirler.

İstanbul Ofis Binaları Genel Kriterleri

Ofis binaları; kullanıcılarına sunabildiği imkânlar doğrultusunda, kendi değerini belirlemektedir. Kullanıcıların taleplerini karşılayan kalite ve yeterliliğe sahip ofis binalarında doluluk oranlarının daha yüksek olduğu ve daha uzun süreli kiralama sözleşmeleri ile hizmet verdikleri bilinmektedir. Ofis binalarının sınıflarına göre kalite ve altyapı donanımını sınıflandırmak gerekirse, en belirgin özellikleri şu aşağıdaki şekilde sıralayabiliriz:

A Sınıfı Ofis Binaları

- Şehir merkezlerinde konumlu olmaları,
- Kullanıcıların ihtiyacına cevap verebilecek yeterlilikte otopark alanının bulunması,
- Modern asansör, ısıtma-soğutma ve havalandırma sistemlerine sahip olmaları,
- Çağdaş bir mimari tasarımla inşa edilmiş olmaları,
- Kaliteli bir "yönetim hizmeti" sunuyor olmaları,
- Gelişmiş teknoloji ürünleri olan; güvenlik ve yangın ihbar sistemleri, metal algılayıcı detektör, X-ray cihazı, güvenlik kameraları, kartlı giriş sistemi, vb. gibi imkânları sunuyor olmaları,
- Genelde yeni binalarda shell & core (kaba teslim) teslim ediliyor olması.

B Sınıfı Ofis Binaları

- Yeni ve modern, ancak şehir merkezlerinde yer almayan bölgelerde konumlu olmaları,
- Restore edilmiş ve şehir merkezlerinde konumlu tarihi veya eski yapılar olmaları,
- A sınıfı ofis binalarına göre; daha alt segmentte kullanılan modern asansör, ısıtma soğutma, havalandırma ve arıtım sistemlerine sahip olmaları,
- A sınıfı ofis binaları ile karşılaştırıldığında kalite düzeyi daha düşük güvenlik sistem ve ekipmanlarına sahip olmaları.

C Sınıfı Ofis Binaları

- Mesken olarak kullanılmakta iken, ofis amaçlı kullanıma hizmet verecek şekilde dönüştürülmüş yapılar olmaları,
- İmkanlar elverdiği ölçüde asansör ve havalandırma sistemlerine sahip olmaları,
- Park alanlarının bulunmaması,
- Standartların altında kaliteye sahip yönetim hizmetinin sunulması.

İstanbul genelinde yeni yapılan ofis binalarının kiralama veya satın almalarda fark etmeksizin shell&core (kaba teslim) denilen şekilde teslim edilmesi kabul görmüş bir uygulamadır. Bu teslim şekli tüm klima tesisatlarının ofisin kapısına kadar geldiği, iç mekânda ise mülkün çıplak olarak teslim edildiği ancak asansör, bina girişi ve ortak kullanım hacimlerinin -yani binanın çekirdek kısmının- tamamen inşa edilerek teslim edildiği bir uygulamadır. Ofislerin yapıldıktan sonra ilk teslimlerinde iç hacimlerinde ıslak mekanlar, bölme duvarlar, iç havalandırma tesisat ve cihazları, yükseltilmiş döşeme ve tavan yapılmamış olarak teslim gerçekleştirilmektedir. İlk yatırım maliyetlerinin yüksekliği sebebi ile ofislerin ilk kiralaması yavaş olmaktadır. Öte yandan bu harcamalar kiracıların ofisleri kiralama sürelerini uzatmaktadır. Dekorasyonu yapılmış olan ofislerde ikinci elden kiralamalar daha hızlı gerçekleşmektedir.

2026 Yılı İlk Çeyreği İstanbul Ofis Piyasası Analizi

Uluslararası standartlar çerçevesinde ofis bölgelerini incelerken Merkezi İş Alanı (MİA) ve Merkezi İş Alanı Dışı (MİA Dışı) olmak üzere sınıflandırmaya gidilir. MİA profesyonel ofis binalarının yoğunlaştığı bölgeler olup, yaya-araç trafiğinin ve hizmet sektörünün en yoğun ve talebin en yüksek olduğu ofis bölgelerini kapsamaktadır.

Sektör raporlarına göre, 2026 Q1 itibarıyla İstanbul genelindeki A sınıfı ofis arzı 5,38 – 5,43 milyon metrekare bandında sabit kalarak durağan bir seyir izlemiştir. Yeni arz girişinin kısıtlı olması, mevcut stokun değerini korumasına yol açmaktadır.

2026 yılında İstanbul ofis piyasası; kısıtlı yeni arz, yüksek doluluk oranları ve artan A sınıfı ofis maliyetleri ile dikkat çekmektedir. MİA (Merkezi İş Alanı) ve Kozyatağı gibi bölgelerde boşluk oranları %6'nın altına düşerken, ana kira göstergeleri metrekare başına aylık ortalama 50 ABD Doları veya 2.108 Türk Lirası seviyelerinde seyretmektedir.

İstanbul genelinde A sınıfı ofislerin ortalama kira bedelleri, TL bazında 2025 yılının son çeyreğine göre %2 oranında düşüş gösterirken, son bir yıllık dönemde ise (2025 ilk çeyrek – 2026 ilk çeyrek arası) halen %15 oranında artış gözlemlenmektedir. MİA bölgesinde ortalama kira rakamları \$41,14, Maslak bölgesinde \$31,94 ve Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde ise \$34,94 olarak kaydedilmiştir. İstanbul genelinde boşluk oranları oldukça düşüktür. MİA bölgesinde **%5,74**, Kozyatağı/Ataşehir hattında ise **%5,86** civarındadır

6.3 Bölge Analizi

İstanbul İli

İstanbul, Türkiye'de yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biridir. Ülkenin en kalabalık, ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise Lagos'tan sonra altıncı sırada yer almaktadır.

2025 yılı itibariyle nüfusu 15.701.602 kişidir.

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Yavuz Sultan Selim, Fatih Sultan Mehmet ve 15 Temmuz Şehitler Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir.

İstanbul'un yüksek nüfusu ve ileri sanayi sektörü çevresel konularda pek çok sıkıntıyı da beraberinde getirmektedir. Hava, su ve toprak kirliliği gibi ana sorunların yanı sıra, çarpık kentleşme ve denetimsizlikten kaynaklanan görüntü ve gürültü kirliliği gibi ikincil sorunlar da göze çarpmaktadır.

İstanbul'un toplam 39 ilçesi vardır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir.

İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy ilçesindeki Kozyatağı mahallesi dikkat çeker.

Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapılmışlardır. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi toplanmıştır. Türkiye'nin en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede bulunmaktadır. Yakın dönemde finans kuruluşlarının operasyon merkezleri Pendik – Tuzla ve Gebze aksına doğru kaymıştır.

İstanbul, 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, İpek, 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, kağıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır.

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 dışsattım 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.

İstanbul genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte sınırlı miktarda ormancılık faaliyeti yürütülmektedir.

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Ancak 2016 yılı itibarıyla turizm sektöründe gerileme dönemi başlamıştır.

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehiriçi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir. İldeki havalimanlarından Atatürk Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Bakırköy ilçesinde; İstanbul havalimanı Arnavutköy ilçesinde, Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. 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.

Demiryolu ise bu iki ulaşım yoluna oranla daha az tercih edilen bir başka hizmettir. İstanbul'dan Eskişehir, Ankara, Konya, Adana, Bitlis, Van gibi yurtiçi merkezlerle; Yunanistan, Bulgaristan, Romanya, Sırbistan, Macaristan, İran, Suriye ve Irak gibi dış merkezlere tren seferleri vardır. Yüksek hızlı tren Pendik ilçesinden hareket etmektedir.

Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca yurtiçinde 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 yurtdışı varışlı gemi seferi yoktur.

İstanbul'da şehir içi ulaşım ise büyük bir sektördür. Otobüslerle ulaşım sağlayan İETT; şehirhatları vapurlarını ve deniztaksi işleten İDO; tramvay, metro, füniküler ve teleferik hatlarının sahibi İstanbul Ulaşım A.Ş.; banliyö hizmeti sağlayan TCDD; dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul kompleks bir ulaşım ağına sahiptir.

Sarıyer İlçesi

Güneyde Beşiktaş, güneybatıda Kağıthane ve batıda Eyüp ilçeleri ile doğuda İstanbul Boğazı, kuzeyde Karadeniz ile çevrilidir. Sarıyer ilçesi toplam 26 mahalle ve 8 köyden oluşmaktadır. Bahçeköy Belediyesi'nin 2008 yılında fesih edilerek Sarıyer ilçesinin bir mahallesi olmasıyla son halini alan ilçe İstanbul'un en kuzeydeki ilçesidir. 2012 yılında Şişli Belediyesi'nin sınırları içerisinde yer alan; Ayazağa, Maslak ve Huzur Mahallesi, TBMM Komisyonu'nun aldığı bir kararla Sarıyer Belediyesi sınırlarına dahil edilmiştir.

Bugünkü ilçe toprakları 1930'a kadar Beyoğlu Kazasıyla Çatalca Vilayeti sınırları dâhilinde olmuştur. 1930'da yapılan bir yönetsel düzenleme sonucunda bugünkü Sarıyer ilçesi kurulmuştur. İlçe merkezinde Sarıyer Belediyesi'nin kuruluşu da aynı tarihte olmuştur. 1990'larda belediye olan ilk Müslüman Türk Halk Yerleşimi Selanik sancağından 1924 mübadelesi ile gelen Bahçeköy Beldesi 2008 yılında fesih olarak Sarıyer ilçesinin mahallesi olmuştur.

Sarıyer, doğal ve tarihsel değerler açısından zengin bir ilçedir. Orman varlığının yanı sıra su kaynakları da eskiden beri İstanbul için önem taşımıştır. Bu su kaynaklarından en ünlüleri Çırçır, Hünkâr, Kocataş ve Sultan sularıdır. İlçe arazisindeki akarsular küçük olmalarına bakılmadan çok eskiden beri İstanbul'un su ihtiyacını karşılamak için değerlendirilmiştir. Bu amaçla dereler üzerinde bazı bentler ve bentlerin ardında biriken suları kente akıtmak için su kemerleri inşa edilmiştir. Bunlardan II. Mahmud, Topuzlu, Kirazlı ve Valide bentleri ile Bahçeköy ve II. Mahmud su kemerleri ilçe sınırları içindedir. İstanbul'un akciğerlerini oluşturan alanlardan biri olan Belgrad Ormanı'nda yer alan gezi yolları ve piknik alanları özellikle hafta sonlarında halkın ilgisini çeker. Belgrad Ormanı içindeki İstanbul Üniversitesi Orman Fakültesi'ne bağlı Atatürk Arboretumu bilimsel araştırmalara her yönü ile açık bir canlı laboratuvar olarak hizmet vermektedir.

Ayrıca ilçe halkı şu an için M2 Metro Hattının son durağı olan Hacıosman'dan metroya binerek Levent, Mecidiyeköy, Taksim güzergahından Şişhane durağına kadar ulaşabilmektedirler. M2 Metro hattı 2011 yılında tamamlanmıştır.

Özellikle kıyı kesiminde lokanta ve bar gibi işyerleri yıl boyunca İstanbulluların ilgisini çeker. İstanbul Menkul Kıymetler Borsası İstinye'de bulunmaktadır. Ayrıca ABD, Avusturya, Çin Halk Cumhuriyeti, Irak ve Özbekistan'ın İstanbul başkonsoloslukları Sarıyer İlçesi sınırları içindedir.

6.4 Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Özet Faktörler

Olumlu etkenler:

- o Konumları,
- o Ulaşımın rahatlığı,
- o Ticari fonksiyonu gelişmiş bölgede konumlu olmaları,
- o Yapı kullanma izin belgesi alınıp kat mülkiyeti tesis edilmiş olması,
- o Tüm yasal izinlerin alınmış olması,
- o Tabela ve reklam potansiyelinin güçlü olması,
- o FSM Köprüsü ve TEM Otoyolu'na yakın konumda olması,
- o Elit konut yerleşimi olarak tercih edilen bir bölgede yer almaları,
- o Bölgedeki projelere özellikle konut niteliğinde olanlara yabancı ilgisinin fazla olması,
- o Otopark imkânı bulunması,
- o İmar durumu,
- o Tamamlanmış altyapı.

Olumsuz etkenler:

- o Faizlerin hala çok yüksek seyretmesinden dolayı gayrimenkule olan talebin hızlanmamış olması,
- o Bölgede çok sayıda satılık gayrimenkul olması.

6.5 Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri

2025 yılının ilk çeyreğinde ticari gayrimenkul piyasasında önemli değişimler yaşandı. 2024'te faiz oranlarının yükselmesiyle yavaşlayan satış hızları, 2025'in başlarında ekonomik toparlanma sinyalleriyle birlikte yeniden hareketlenmeye başladı. Ancak, yüksek enflasyon ve makroekonomik belirsizlikler, yatırımcıların kararlarını zorlaştırarak finansman maliyetlerini artırdı. Bu noktada, perakende sektöründeki gelişmeler ve hizmet sektöründeki genişlemeler, belirli bölgelerde talebin canlı kalmasına yardımcı oldu. Ancak, genel yatırım eğilimleri incelendiğinde, 2025 yılında yatırımcıların daha seçici davranarak uzun vadeli geri dönüşü güçlü olan projelere yöneldikleri görülmüştür.

2026 yılının 1. çeyreğinden itibaren özellikle merkezi konumdaki ofis niteliğindeki gayrimenkullerde yatay hafif yukarı bir seyir gözlenmektedir. Bunun yanın sıra rapora konu taşınmazlar İstanbul'un en önemli ofis projelerinin olduğu bölgede yer almasından dolayı ayrıcalıklı bir konuma sahiptir. Rapora konu taşınmazlar bölgedeki genel ofis kullanımına göre büyük kullanım alanlarına sahiptirler. Bu bilgilerin ışığında rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgenin yakın analizi de yapılmış ve piyasa araştırmalarında da görüldüğü üzere istenen fiyatların çok yüksek olduğu görülmüş, talebin ise düşük olduğu gözlenmiştir. Bu nedenle değer artışlarının enflasyon artışının altında kaldığı gözlenmiştir.

Değerlemede ayrıca "gayrimenkulün değerine etki eden özet faktörler" bölümünde sıraladığımız özellikler de dikkate alınarak taşınmazların pazar değerleri takdir olunmuştur.

7. BÖLÜM

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

7.1 Değerleme Yöntemleri

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.

Pazar Yaklaşımı

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.

Gelir Yaklaşımı

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 türetilir. Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirin 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.

Maliyet Yaklaşımı

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.

7.2 Gayrimenkullerin Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler

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 değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

Bu çalışmamızda taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde **gelir kapitalizasyonu** ve **pazar yaklaşımı yöntemleri** kullanılmıştır. Ülkemizde konut / ofis gibi taşınmazlarda arsa payının dağılımı çok sağlıklı yapılmadığından pazar değerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi sağlıklı sonuçlar vermemektedir, bu nedenle de bu yöntem kullanılmamıştır.

7.3 Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkullerin değerlendirilmesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.1'e Pazar yaklaşımı "Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder."

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satışı gerçekleşmiş benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için ortalama m² birim pazar değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesinin b ve c bentlerine göre; "değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması" Pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

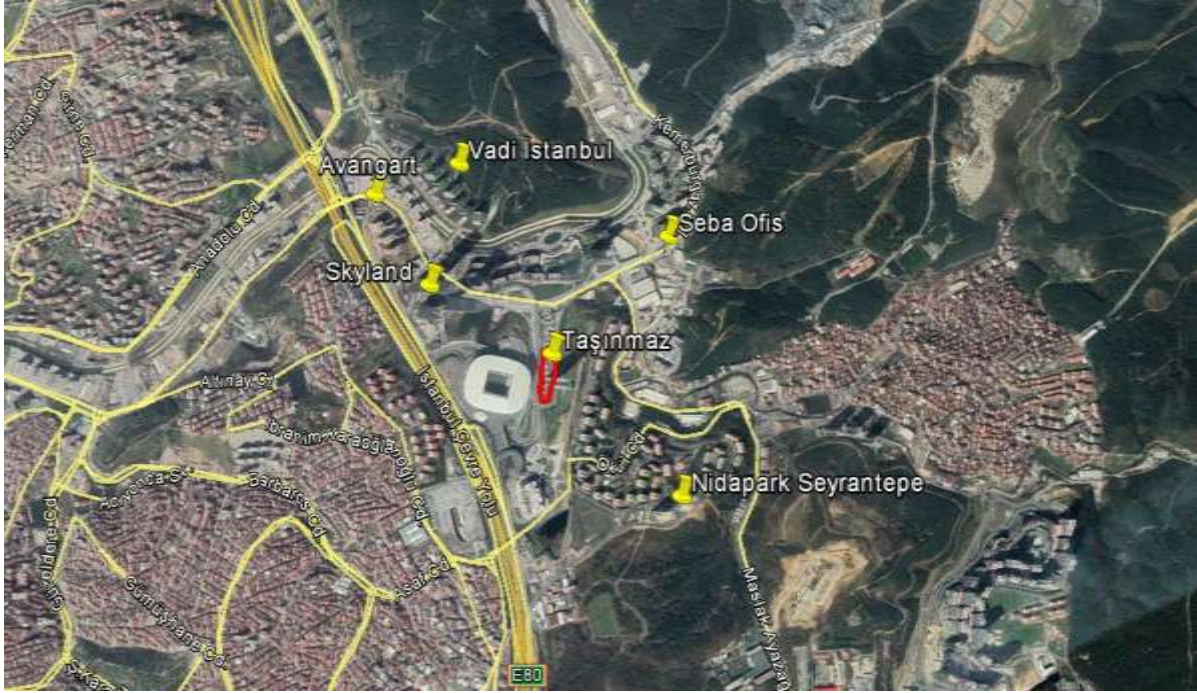
Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konu taşınmazlara emsal olabilecek satılık/kiralık konut, ofis emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi ve gelir kullanılmıştır.

Ayrıca ikinci bir yöntem olarak da gelir kapitalizasyonu yöntemi de kullanılmıştır.

7.4 Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynakları

Bölgedeki satışta ve kirada olan konutlar ve ofisler

Rapor konusu taşınmazlara emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan ve benzer nitelikteki konutlar aşağıda sıralanmıştır.



SKYLAND İSTANBUL PROJESİ BÜNYESİNDEKİ SATILIK / KİRALIK KONUTLAR

1. Skyland İstanbul projesinde 30.normal kat üzerinde yer alan 6+2 tipi 457 m² olarak beyan edilen daire için 99.500.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.
(m² birim satış değeri ~ 217.725,-TL)
İlgilisi / 0 (538) 581 95 97

2. Skyland İstanbul projesinde 17.normal katta yer alan 8+2 tipi 738 m² olarak beyan edilen daire için 135.000.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.
(m² birim satış değeri ~ 182.925,-TL)
İlgilisi / 0 (552) 644 27 72
3. Skyland İstanbul projesinde 30.normal kat üzerinde yer alan 4+2 tipi 362 m² olarak beyan edilen daire için 400.000,-TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.
(m² birim kira değeri ~ 1.105,-TL)
İlgilisi / 0 (555) 071 52 55
4. Skyland İstanbul projesinde 17.normal katta yer alan 4,5+1 tipi 383 m² olarak beyan edilen daire için 400.000,-TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.
(m² birim kira değeri ~ 1.045,-TL)
İlgilisi / 0 (212) 560 78 83

Not: Ortalama birim kira değeri 1.075,-TL birim satış değeri 200.325,-TL'dir.

AVANGART İSTANBUL PROJESİ BÜNYESİNDEKİ SATILIK KONUTLAR

5. Avangart İstanbul projesinde 8.normal katta yer alan 4+1 tipi 332 m² olarak beyan edilen daire için 46.000.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.
(m² birim satış değeri 138.555,-TL)
İlgilisi / 0 (532) 621 20 61
6. Avangart İstanbul projesinde 5.normal katta yer alan 3+1 tipi 195 m² olarak beyan edilen daire için 38.250.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.
(m² birim satış değeri 196.155,-TL)
İlgilisi / 0 (539) 911 81 17
7. Avangart İstanbul projesinde 7.normal katta yer alan 4+1 tipi 220 m² olarak beyan edilen daire için 155.000,-TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.
(m² birim kira değeri ~ 705,-TL)
İlgilisi / 0 (551) 597 22 45
8. Avangart İstanbul projesinde 13.normal katta yer alan 4+1 tipi 213 m² olarak beyan edilen daire için 146.000,-TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.
(m² birim kira değeri ~ 685,-TL)
İlgilisi / 0 (532) 178 82 96

Not: Ortalama birim kira değeri 695,-TL birim satış değeri 167.355,-TL'dir.

VADI İSTANBUL TERAS PROJESİ BÜNYESİNDEKİ SATILIK / KİRALIK KONUTLAR

9. Vadi İstanbul Teras projesinde bahçe katında yer alan 4+1 tipi 200 m² olarak beyan edilen daire için 51.000.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.
(m² birim satış değeri ~ 255.000,-TL)
İlgilisi / 0 212 272 20 03

10. Vadi İstanbul Teras projesinde 1.normal katta yer alan 3+1 tipi 203 m² olarak beyan edilen daire için 46.700.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.
(m² birim satış değeri ~ 230.050,-TL)
İlgilisi / 0 546 255 64 10
11. Vadi İstanbul Teras projesinde bahçe katında yer alan 3+1 tipi 200 m² olarak beyan edilen daire için 220.000,-TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.
(m² birim kira değeri ~ 1.100,-TL)
İlgilisi / 0 212 272 20 03
12. Vadi İstanbul Teras projesinde 6.normal katta yer alan 3+1 tipi 184 m² olarak beyan edilen daire için 175.000,-TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.
(m² birim kira değeri ~ 950,-TL)
İlgilisi / 0 532 715 26 55

Not: Ortalama birim kira değeri 1.025,-TL birim satış değeri 242.525,-TL'dir.

SEBA OFİS BÜNYESİNDEKİ SATILIK / KİRALIK OFİSLER

13. Seba Office Boulevard projesinde giriş katında yer alan 251 m² olarak beyan edilen büro/ofis için 40.000.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.
(m² birim satış değeri 159.365,-TL)
İlgilisi / 0 212 700 04 44
14. Seba Office Boulevard projesinde 5.normal katta yer alan 10+0 tipi 800 m² olarak beyan edilen büro/ofis için 160.000.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.
(m² birim satış değeri ~ 200.000,-TL)
İlgilisi / 0 (530) 707 49 29
15. Seba Office Boulevard projesinde 4.normal katta yer alan 324 m² olarak beyan edilen büro/ofis için 68.500.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.
(m² birim satış değeri ~ 211.420,-TL)
İlgilisi / 0 (532) 419 15 23
16. Seba Office Boulevard projesinde 6. katta yer alan 778 m² olarak beyan edilen büro/ofis için 800.000,-TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.
(m² birim kira değeri ~ 1.030,-TL)
İlgilisi / 0 (532) 419 15 27
17. Seba Office Boulevard projesinde 7.normal katta yer alan 320 m² olarak beyan edilen büro/ofis için 350.000,-TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.
(m² birim kira değeri ~ 1.095,-TL)
İlgilisi / 0 (532) 207 77 50

Not: Ortalama birim kira değeri 1.065,-TL birim satış değeri 190.260,-TL'dir.

SKYLAND İSTANBUL PROJESİ BÜNYESİNDEKİ SATILIK / KİRALIK OFİSLER

18. Skyland İstanbul projesinde 9.normal katta yer alan 500 m² olarak beyan edilen büro/ofis için 92.000.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.
(m² birim satış değeri ~ 184.000,-TL)
İlgilisi / 0 (545) 261 66 04
19. Skyland İstanbul projesinde 3.normal katta yer alan 424 m² olarak beyan edilen büro/ofis için 92.750.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.
(m² birim satış değeri ~ 218.750,-TL)
İlgilisi / 0 (545) 261 66 04
20. Skyland İstanbul projesinde 23.normal katta yer alan 475 m² olarak beyan edilen büro/ofis için 89.500.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.
(m² birim satış değeri ~ 188.420,-TL)
İlgilisi / 0 (532) 300 69 28
21. Skyland İstanbul projesinde 7.normal katta yer alan 255 m² olarak beyan edilen büro/ofis için 47.000.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.
(m² birim satış değeri ~ 184.315,-TL)
İlgilisi / 0 (545) 261 66 04
22. Skyland İstanbul projesinde 2. normal katta yer alan 3.000 m² olarak beyan edilen büro/ofis için 3.050.000,-TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.
(m² birim kira değeri ~ 1.015,-TL)
İlgilisi / 0 (212) 325 28 00
23. Skyland İstanbul projesinde 7.normal katta yer alan 472 m² olarak beyan edilen büro/ofis için 520.000,-TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.
(m² birim kira değeri ~ 1.100,-TL)
İlgilisi / 0 (539) 401 31 55
24. Skyland İstanbul projesinde 5.normal katta yer alan 300 m² olarak beyan edilen büro/ofis için 350.000,-TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.
(m² birim kira değeri ~ 1.165,-TL)
İlgilisi / 0 (555) 887 77 88

Not: Ortalama birim kira değeri 1.095,-TL birim satış değeri 193.870,-TL'dir.

VADI İSTANBUL BÜNYESİNDEKİ SATILIK / KİRALIK OFİSLER

25. Vadi İstanbul projesinde 9.normal katta yer alan 694 m² olarak beyan edilen büro/ofis için 160.000.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.
(m² birim satış değeri ~ 230.550,-TL)
İlgilisi / 0 212 700 04 44
26. Vadi İstanbul projesinde 8.normal katta yer alan 650 m² olarak beyan edilen büro/ofis için 142.000.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.
(m² birim satış değeri ~ 218.460,-TL)
İlgilisi / 0 538 272 90 10

27. Vadi İstanbul projesinde 11.normal katta yer alan 1.300 m² olarak beyan edilen büro/ofis için 1.600.000,-TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.

(m² birim kira değeri ~ 1.230,-TL)

İlgilisi / 0 212 212 00 24

28. Vadi İstanbul (Park) projesinde 8.normal katta yer alan 750 m² olarak beyan edilen büro/ofis için 675.000,-TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.

(m² birim kira değeri ~ 900,-TL)

İlgilisi / 0 212 212 00 24

Not: Ortalama birim satış fiyatı 224.505 TL, aylık birim kira değeri ise 1.065,TL dir.

7.5 Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar

Emsallerin seçimi

Rapor konusu taşınmazların pazar değerinin tespiti için yakın bölgedeki benzer nitelikte olan konut ve ofis projeleri araştırılmıştır. Emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerde ve incelemelerde yakın tarihte satışı gerçekleşmiş verilere ulaşılamamış olup halihazırda piyasada satılık/kiralık olarak pazarlanan taşınmazların bilgileri alınmıştır. Alınan bilgiler şirket arşivimizde bulunan diğer bilgiler ile karşılaştırılmış olup emlak pazarlama firmalarından alınan emsal bilgilerinin tutarlı oldukları görülmüştür. Emsal araştırması yapılırken aşağıdaki hususlar dikkate alınmıştır.

- Bu raporda taşınmazla aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.
- Bu raporda taşınmazla aynı veya çok yakın konumda yer alan emsaller tercih edilmiş olup piyasa bilgileri bölümünde detaylı konum bilgileri sunulmuştur. Varsa farklı konumda / lokasyonda yer alan emsallerin şerefiye farklılıkları ise belirtilerek değerlendirilmiştir.
- Bu raporda emsal taşınmazın fiziksel özellikleri (arsalar için büyüklük, topografik, imar hakları ve geometrik özellikler; bağımsız bölümler için ünite tipi, kullanım alanı büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi, teknik özellikleri vb. unsurlar) dikkate alınmış, farklı olması durumunda emsal analizi kapsamında karşılaştırmaları yapılmıştır.
- Bu raporda tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller seçilmiş olup farklı bir durum olması halinde (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) emsallerde belirtilmiş ve şerefiyede bu durumları dikkate alınmıştır.
- Emsal olarak seçilen gayrimenkullerde değeri etkileyen özel satış / kira koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir.

Emsal analizi

Taşınmazın pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal taşınmazların sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal taşınmazlar; konum / lokasyon, büyüklük, fiziksel özellik, mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Değerlendirme kriterleri ise çok daha kötü, daha kötü, kısmen kötü, benzer, kısmen iyi, daha iyi, çok daha iyi olarak belirlenmiştir. Aşağıdaki tabloda bu kriterlerin puanlama aralıkları sunulmuş olup ayrıca büyüklük bazındaki değerlendirmeler de aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

TANIMLAR		Oran Aralığı
Çok daha kötü	Çok daha büyük	% 20 üzeri
Daha kötü	Daha büyük	% 11 - % 20
Kısmen kötü	Kısmen büyük	% 1 - % 10
Benzer	Benzer	% 0
Kısmen iyi	Kısmen küçük	- % 10 - (-% 1)
Daha iyi	Daha küçük	- % 20 - (-% 11)
Çok daha iyi	Çok daha küçük	- % 20 üzeri

Konutlar Satılık Emsal Analizi

	Skyland İstanbul	Avangart İstanbul	Vadiistanbul Teras
Kullanım alanı (m2)	598	264	202
Ortalama m2 birim satış değeri (TL)	200.325	167.355	242.525
Mevcut kullanım fonks.	0%	0%	0%
Mülkiyet durumu	0%	0%	0%
Lokasyon düzeltmesi	-5%	-10%	-15%
Büüklük düzeltmesi	-10%	-15%	-15%
İnşaat özellikleri düzeltmesi (iç mekan vs.)	-10%	-10%	-10%
Kattaki konum	5%	20%	15%
Proje niteliği düzeltmesi	0%	0%	0%
Pazarlık payı	-5%	-5%	-5%
Toplam şerefiye farkı	-25%	-20%	-30%
Ayarlanmış değer (TL)	150.245	133.885	169.770
Ortalama emsal değeri (TL)	151.300		

Konutlar Kiralık Emsal Analizi

	Skyland İstanbul	Avangart İstanbul	Vadiistanbul Teras
Kullanım alanı (m2)	373	217	192
Ortalama m2 birim satış değeri (TL)	1.075	695	1.025
Mevcut kullanım fonks.	0%	0%	0%
Mülkiyet durumu	0%	0%	0%
Lokasyon düzeltmesi	-5%	-10%	-15%
Büyükölük düzeltmesi	-10%	-10%	-10%
İnşaat özellikleri düzeltmesi (iç mekan vs.)	-10%	-10%	-10%
Kattaki konum	10%	20%	15%
Proje niteliği düzeltmesi	0%	0%	0%
Pazarlık payı	-10%	-5%	-10%
Toplam şerefiye farkı	-25%	-15%	-30%
Ayarlanmış değeri (TL)	805	590	720
Ortalama emsal değeri (TL)	705		

Not: Emsal analizinde 48. Normal katta konumlu olan 931,54 m² alanlı 514 no'lu bağımsız bölüm dikkate alınmış olup rapor konusu diğer bağımsız bölümler kendi aralarında buldukları kat ve büyükölüklerine göre şerefiyelendirilmişlerdir.

Ofis Satılık Emsal Analizi

	Seba Ofis	Skyland İstanbul	Vadiistanbul
Kullanım alanı (m2)	492	414	672
Ortalama m2 birim satış değeri (TL)	190.260	193.870	224.505
Mevcut kullanım fonks.	0%	0%	0%
Mülkiyet durumu	0%	0%	0%
Lokasyon düzeltmesi	0%	0%	5%
Büyükölük düzeltmesi	0%	0%	5%
İnşaat özellikleri düzeltmesi (iç mekan vs.)	-10%	0%	-10%
Kattaki konum	-5%	-10%	-10%
Proje niteliği düzeltmesi	0%	0%	0%
Pazarlık payı	-5%	-10%	-20%
Toplam şerefiye farkı	-20%	-20%	-30%
Ayarlanmış değeri (TL)	152.210	155.095	157.155
Ortalama emsal değeri (TL)	154.820		

Ofis Kiralık Emsal Analizi

	Seba Ofis	Skyland İstanbul	Vadiistanbul
Kullanım alanı (m2)	550	1257	1025
Ortalama m2 birim satış değeri (TL)	1.065	1.095	1.065
Mevcut kullanım fonks.	0%	0%	0%
Mülkiyet durumu	0%	0%	0%
Lokasyon düzeltmesi	0%	0%	5%
Büyükölük düzeltmesi	-5%	10%	10%
İnşaat özellikleri düzeltmesi (iç mekan vs.)	-5%	-5%	-5%
Kattaki konum	0%	-5%	-10%
Proje niteliği düzeltmesi	0%	0%	0%
Pazarlık payı	-15%	-20%	-20%
Toplam şerefiye farkı	-25%	-20%	-20%
Ayarlanmış değeri (TL)	800	875	850
Ortalama emsal değeri (TL)	840		

Not: Emsal analizinde 387,79 m² alanlı 20 no'lu bağımsız bölüm dikkate alınmış olup rapor konusu diğer bağımsız bölümler kendi aralarında buldukları konum, cephe ve büyükölüklerine göre şerefiyelendirilmişlerdir.

7.6 Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak taşınmazlar için takdir edilen aylık m² birim kira/m² piyasa değeri ve toplam kira/piyasa değeri bedelleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir;

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT ALANI (M ²)	BİRİM DEĞERİ (M ²)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)	KİRA DEĞERİ (TL)	M ² KİRA DEĞERİ
1	1	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	1.224,41	161.205	197.380.000	1.070.900	875
2	2	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	1.006,86	156.505	157.578.000	855.000	849
3	3	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	434,31	156.415	67.933.000	368.600	849
4	4	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	430,6	156.415	67.353.000	365.400	849
5	5	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	852,44	150.300	128.120.000	695.100	815
6	6	2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı ofis	699,94	142.320	99.614.000	540.500	772
7	16	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	913,39	148.700	135.823.000	736.900	807
8	17	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	429,47	151.630	65.120.000	353.300	823
9	18	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	429,47	151.630	65.120.000	353.300	823
10	19	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	431,91	151.630	65.490.000	355.300	823
11	20	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	387,79	154.820	60.038.000	325.700	840
12	21	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	454,25	154.820	70.327.000	381.600	840

13	22	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	462,29	154.820	71.572.000	388.300	840
14	23	2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı ofis	702,1	162.800	114.302.000	620.200	883
15	36	1. bodrum + 1. bodrum asma	Asma katlı ofis	339,83	133.010	45.200.000	245.200	722
16	37	1. bodrum + 1. bodrum asma	Asma katlı ofis	266,33	133.010	35.424.000	192.200	722
17	514	48. kat + 48. asma kat	Konut	931,54	151.300	140.942.000	656.700	705
18	515	48. kat + 48. asma kat	Konut	901,27	151.300	136.362.000	635.400	705
Genel toplam						1.723.698.000	9.139.600	

7.7 Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

Gelir bazlı mülk değerlendirme, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılabilir.

Bunlar; "**direkt ya da doğrudan kapitalizasyon**" denilen ve mülkün yalnızca bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım veya "**getiri kapitalizasyonu**" denilen ve mülkün belli bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarının bugünkü değerini hesaplayan yöntemdir.

Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlemeci; yeni bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için, karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra değerlemeci konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir.

Gelir getiren mülk genellikle bir yatırım olarak alınır. Yani, alıcı onu satın almak için kullandığı kapital (ister kendisinin olsun, isterse ödünç almış olsun) için bir getiri bekler. Yatırımcının beklediği veya aldığı getiri oranı kapitalizasyon oranı (ayrıca toplam kapitalizasyon oranı da denir) olup bu oran mülkün sağladığı yıllık net faaliyet geliri ile, değeri arasındaki oran olarak ifade edilir.

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri'dir.

7.7.1 KAPİTALİZASYON ORANI ANALİZİ

Piyasa bilgileri bölümünde yer alan emsallerin m² birim kira değerlerinin satış değerlerine olan oranları incelendiğinde;

Konutlar için;

KONUTLAR	ORTALAMA SATIŞ DEĞERİ (TL)	ORTALAMA KİRA DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Skyland	200.325	1.075	% 6,40
Avangart İstanbul	167.355	695	% 5
Vadi İstanbul Teras	242.525	1.025	% 5
Yaklaşık Ortalama			% 5,45

Ofisler için;

OFİSLER	ORTALAMA SATIŞ DEĞERİ (TL)	ORTALAMA KİRA DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Seba Ofis	190.260	1.065	% 6,65
Skyland	193.870	1.095	% 6,70 (*)
Vadi	224.505	1.065	% 5,60
Yaklaşık Ortalama			% 6,30

7.7.2. ULAŞILAN SONUÇ

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri denkleğinden hareketle taşınmazların toplam pazar değerleri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

BAĞIMSIZ BÖLÜM TİPİ	AYLIK TOPLAM KİRA DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
KONUT	1.292.100	% 5,45	284.500.000
OFİS	7.847.500	% 6,30	1.494.760.000
TOPLAM	9.139.600		1.779.260.000

7.8 En verimli ve en iyi kullanım analizi

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri 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 kullanımudur. 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 hesaplarırken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir." şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle rapor konusu taşınmazların konumları, mimari ve inşai özellikleri, büyüklükleri, yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin mevcut kullanımları olan "**konut / işyeri**" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

8. BÖLÜM

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

8.1 Farklı değerlendirme yöntemleri ile analiz sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen metotların ve nedenlerinin açıklanması

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Pazar Yaklaşımı	1.723.698.000,-TL
Gelir Yaklaşımı	1.779.260.000,-TL
Uyumlaştırılmış Değer	1.723.698.000,-TL

Her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark olduğu görülmektedir.

Gelir yaklaşımı yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak **pazar yaklaşımı yöntemi** ile bulunan değer alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazların toplam pazar değeri **1.723.698.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

8.2 Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin neden yer almadıklarının gerekçesi

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3 Yasal gereklerin yetine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş

İlgili mevzuat uyarınca 3 ada 54 no'lu parsel üzerinde yer alan yapının gerekli tüm izinleri alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

8.4 Varsa gayrimenkul üzerindeki takyidat ve ipoteklere ilgili görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde tapu kayıtlarında yer alan yönetim planı beyanı, irtifak hakkı ve kira şerhlerinin kısıtlayıcı özellikleri bulunmamakta olup, taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

8.5 Değerleme konusu gayrimenkullerin, üzerinde ipotek veya gayrimenkullerin değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olup olmadığı hakkında bilgi

Rapor konusu taşınmazların tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde devredilmelerinde (satışına) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

8.6 Değerleme konusu arsa veya arazi ise, alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerine proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufa bulunup bulunmadığına dair bilgi

Rapor konusu taşınmazlar konut ve işyeri/ofis niteliğindedir.

8.7 Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı ise, üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde özel kanun hükümlerinden kaynaklananlar hariç herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi

Rapor konusu taşınmazlar tam mülkiyetli olup bu kapsam dışındadır.

8.8 Gayrimenkulün tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olmadığı hakkında görüş ile portföye alınmasında herhangi bir sakınca olup olmadığı hakkında görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (r) bendine istinaden değerlendirmeler aşağıda sunulmuştur.

(Değişik: RG-17/1/2017-29951) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz.

Rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" başlığı altında bulunmalarında, devredilmelerinde (satışına) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

9. BÖLÜM

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemesinde konumlarına, büyüklüklerine, mimari özelliklerine, yasal izinlerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir edilen toplam pazar değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	TL	USD
Taşınmazların Toplam pazar değeri	1.723.698.000	36.933.000
Taşınmazların yıllık toplam kira değeri	109.675.200	2.350.000

Not: Rapor tarihi itibariyle TCMB satış kuru 1,-USD = 46,6706 TL'dir.

Taşınmazların KDV dâhil toplam pazar değeri 2.068.437.600,-TL'dir.

Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi:

Rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" başlığı altında bulunmalarında, devredilmelerinde (satışına) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüşü ve kanaatindeyiz.

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

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 02 Temmuz 2026

(Ekspertiz tarihi: 30 Haziran 2026)

Saygılarımızla,

Barış METEKOĞLU
Şehir ve Bölge Plancısı
Değerleme Uzmanı

Mehmet AYIKDIR
Harita Mühendisi
Denetmen - Sorumlu
Değerleme Uzmanı

Tayfun KURU
Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki:

- Uydu görüntüsü
- Konum krokisi
- Fotoğraflar
- Yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi
- Onaylı mahal listesi
- Enerji verimlilik sertifikası
- İmar durumu yazısı ve plan örneği
- Emsal analizi açıklamaları
- Tapu suretleri
- Takyidat yazıları
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler, SPK lisans belgesi örnekleri ve mesleki tecrübe belgesi örnekleri