

Gayrimenkul Değerleme Raporu

8 Adet Bağımsız Bölüm

(Banka Şubesi ve Ofis)

Şehit Muhtar Mahallesi

408 Ada / 24 Parsel

Kocatepe Mahallesi

Beyoğlu / İstanbul



Rapor Tarihi;

30.06.2026

Rapor No;

2026_957

Sunulan;

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Hazırlayan;

Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



GAYRİMENKULÜ TANITICI FOTOĞRAFLAR



Ana Gayrimenkul Görünümü



Sokak Görünümü



Manzara Görünümü



İç Görünüm



Konu Gayrimenkulün Hava Fotoğrafına Göre Konumu



Yönetici Özeti

Değerleme Raporunun İlişkin Bilgiler

Raporu Talep Eden	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerleme Tarihi	25.06.2026
Rapor Tarihi ve Numarası	30.06.2026 / 2026_957
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet
Değerlemenin Amacı	Bu değerlendirme raporu, konu gayrimenkulün GYO portföyünde bulunan gayrimenkulün Pazar Değeri tespiti amaçlı hazırlanmıştır.

Gayrimenkule İlişkin Bilgiler

Gayrimenkulün Kullanımı	8 Adet Bağımsız Bölüm (Tam Arsa Payı)
Gayrimenkulün Açık Adresi	Kocatepe Mahallesi, Lamartin Caddesi, No: 5 ve 1/1A Beyoğlu / İstanbul
Tapu Kayıtları	İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Şehit Muhtar mahallesi, 408 ada, 24 parsel numaralı 578,72 m ² yüzölçüme sahip, "Betonarmer Karkas İşyeri" vasıflı ana gayrimenkulde konumlu 8 adet bağımsız bölüm (Tam Arsa Payı)
İmar Durumu	Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu 408 ada 24 parsel, 21.12.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli "Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı" kapsamında, "Turizm + Konaklama" alanında kalmaktadır. Yapılaşma şartları: <ul style="list-style-type: none">• Bitişik Nizam• Turizm + Konaklama• Zemin + 10 Kat
En Etkin ve En İyi Kullanımı	Büro/Ofis ve Banka Şubesi

Değer Tablosu (30.06.2026 tarihli)

8 Adet Bağımsız Bölüm	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
Pazar Değeri	1.547.800.000	1.857.360.000	TL

* %20 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları:

- o Raporunda sunulan bilgiler ve araştırmaların Değerleme Uzmanının bildiği ve açıkladığı kadıyla doğru olduğunu;
 - o Raporunda belirtilen analizlerin ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
 - o Değerleme uzmanı olarak değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkulle herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
 - o Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
 - o Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
 - o Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
 - o Değerleme uzmanının, gayrimenkulü kişisel olarak incelediğini;
 - o Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
 - o Raporunda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
 - o Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini;
 - o Değerleme uzmanı olarak değerlendirme yapılan gayrimenkullerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- beyan ederiz.
- o Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.
 - o Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkullerin çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
 - o Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz. Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.
 - o Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Mehmet Onur ÇAKMAKLI
Lisans No: 401232

Fatih TOSUN
Lisans No:400812



1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	6
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası	6
1.2 Müşteriyi Tanıyan Bilgiler ve Adresi.....	6
1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi	6
1.4 İşin Kapsamı.....	6
1.5 Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
1.6 Rapor Türü	6
1.7 Raporu Hazırlayanlar	6
1.8 Değerleme Tarihi	6
1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası	7
1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	7
2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ.....	8
2.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı.....	8
2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.Dökümanları Hakkında Bilgi	9
2.2.1 Tapu Kayıtları.....	9
2.2.1.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri	9
2.2.1.2 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	10
2.2.2 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi	10
2.2.3 Kadastro İncelemesi.....	10
2.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri	10
2.3.1 İmar Durumu	10
2.3.2 Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dökümanları Hakkında Bilgiler	11
2.3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi	11
2.3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	11
2.3.5 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar	12
2.3.6 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler.....	12
2.3.7 Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	12
2.3.8 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Ünvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	12
2.3.9 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Oluşuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama.....	12
2.3.10 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	12
3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	13
3.1 Mevcut Ekonomik Koşulları, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	13
3.1.1 Ekonomik Koşullar	13
3.1.2 Gayrimenkul Piyasası.....	14
3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	16
3.2.1 İstanbul İli.....	16
3.2.2 Beyoğlu İlçesi.....	16
3.2.3 Kocatepe (Şehit Muhtar) Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi	17
3.2.4 Yakın Çevre Fotoğrafları	17
3.2.5 Ulaşım	17
3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	18
3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	18
3.4.1 Arsa Özellikleri.....	18
3.4.2 Bina Özellikleri.....	18
3.4.3 Bağımsız Bölümlerin Özellikleri ve Fotoğrafları	19
3.4.4 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	20
3.4.5 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	20
4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR	21
4.1 Değer Tanımları	21
4.2 Değerleme Yöntemleri	21
5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER.....	23
5.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler	23
5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı	23
5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	23
5.4 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar.....	24
6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	27
6.1 Pazar Yaklaşımı	27
6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler	27
6.1.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi	27
6.1.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı.....	27
6.1.4 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	27
6.1.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar	27
6.1.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç.....	28
6.2 Maliyet Yaklaşımı	28
6.2.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler	28
6.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni.....	29
6.2.3 Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar Ve Ulaşılan Sonuç	29
6.2.4 Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar	29
6.2.5 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	29
6.3 Gelir Yaklaşımı	29
6.3.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri	29
6.3.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni	29
6.3.3 Nakit Giriş Ve Çıktıların Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar.....	29



6.3.4	İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler	29
6.3.5	Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	29
6.4	Diğer Tespit Ve Analizler	29
6.4.1	Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler)	30
6.4.2	Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	30
6.4.3	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsalarda Boş Arazi ve Proje Değerleri	30
6.4.4	Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar	30
6.4.5	En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	30
6.4.6	Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	30
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ	31
7.1	Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması	31
7.2	Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	31
7.3	Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi	31
7.4	Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	31
8.	GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME	32
8.1	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkların Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	32
8.1.1	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş	32
8.1.2	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	32
8.1.3	Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	32
8.1.4	Ruhsat Alınmış Yapılarda, Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektiren Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	32
8.1.5	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fıllı Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	32
9.	DİĞER	34
9.1	KDV Konusu	34
10.	SONUÇ	35
10.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	35
10.2	Nihai Değer Takdiri	35
11.	EKLER	36



1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 30.06.2026 tarihinde, 2026_957 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Müşteriyi Tanıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerlendirme raporu "İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent 34330 İstanbul" adresinde faaliyet gösteren "İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." için hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi

Şirketimiz, Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. "Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim Gökay Cad. Ekşi İş Merkezi No:12/9, Üsküdar / İstanbul" adresinde hizmet vermektedir. Ticaret Sicil Gazetesinde (22.07.2014 tarih ve 8617 sayılı) yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla faaliyete geçmiştir.

- Kuruluşunda 345.000 Türk Lirası olan ödenmiş sermayesi 2020 yılında 1.000.000 TL'ye yükseltilmiştir.
- Şirketimiz 03.04.2015 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Lisanslı Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır.
- Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 18.06.2015 tarih ve 6340 sayılı kararı ile "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" in 11.maddesine istinaden bankalara değerlendirme hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

1.4 İşin Kapsamı

Bu rapor, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden konu gayrimenkulün mevcut durumuyla 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 Tebliği" 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.

1.5 Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

1.6 Rapor Türü

Bu rapor, İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Şehit Muhtar mahallesi, 408 ada, 24 parsel numaralı 578,72 m² arsa yüzölçümüne sahip, "Betona Karkas İşyeri" vasıflı ana gayrimenkulde bulunan, "1.Bodrum Katta Deposu Olan Dükkan" vasıflı 1 bağımsız bölüm no'lu, "1. Bodrum Katta Deposu Olan Banka Şubesi" vasıflı 2 bağımsız bölüm no'lu, "Ofis" vasıflı 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 bağımsız bölüm no'lu gayrimenkullerin 30.06.2026 tarihli Pazar Değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.7 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor, gayrimenkulün mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, değerlendirme uzmanı Mehmet Onur ÇAKMAKLI (Lisans No: 401232) ve sorumlu değerlendirme uzmanı Fatih TOSUN (Lisans No: 400812) tarafından hazırlanmıştır.

1.8 Değerleme Tarihi

Bu rapor, 19.06.2026 ila 30.06.2026 tarihleri arasında gayrimenkulün mahallinde ve ilgili resmi dairelerde yapılan araştırmalarda edinilen bilgiler kullanılarak hazırlanmıştır.



1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

Bu rapor, "İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent 34330 İstanbul" adresinde faaliyet gösteren "İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." ile şirketimiz arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 08.05.2026 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Son 3 Yıllık Değerleme Raporu Hakkında Bilgi

	Rapor - 1	Rapor - 2	Rapor - 3
Rapor Amacı	Gayrimenkul Değerleme Raporu	Gayrimenkul Değerleme Raporu	Gayrimenkul Değerleme Raporu
Rapor Tarihi	25.06.2025	31.12.2025	31.12.2025
Rapor Numarası	2025_757	2025_1915	2025_2214
Raporu Hazırlayanlar	Mehmet Onur ÇAKMAKLI (Lisans No: 401232) Fatih TOSUN (Lisans No: 400812)	Mehmet Onur ÇAKMAKLI (Lisans No: 401232) Fatih TOSUN (Lisans No: 400812)	Mehmet Onur ÇAKMAKLI (Lisans No: 401232) Fatih TOSUN (Lisans No: 400812)
Toplam Değer (TL) (KDV Hariç)	1.201.860.000 TL	1.305.130.000 TL	3.347.000 TL/Ay
Toplam Değer (TL) (KDV Dahil)	1.442.232.000 TL	1.566.156.000 TL	4.016.400 TL/Ay

Bu rapora konu olmuş gayrimenkul için son 3 yıl içerisinde şirketimiz tarafından hazırlanan 3 adet değerlendirme raporu bulunmaktadır.

1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşterimiz, çalışmada konu olan gayrimenkulün "pazar değerinin" belirlenmesini istemiştir. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.



2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ

2.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı

Konu gayrimenkul İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Şehit Muhtar (Kocatepe) mahallesi sınırları içerisinde konumlandır. Değerleme konusu gayrimenkuller; Taksim Meydanı, Cumhuriyet Caddesi ve Lamartin Caddesi'nin arasında kalan noktada, Taksim Metro İstasyonu 1. Çıkışın hemen karşısında yer almaktadır.

Gayrimenkullün açık adresi: Kocatepe Mahallesi. Lamartin Caddesi. No: 5, 1/1A Beyoğlu / İstanbul

1 (Kapı no:1/1A):	2365348511	4 (Kapı no: 2):	2376748139	7 (Kapı no: 5):	2375848161
2 (Kapı no: 5A):	2371648300	5 (Kapı no: 3):	2376448144	8 (Kapı no: 6):	2375548175
3 (Kapı no: 1):	2377048125	6 (Kapı no: 4):	2376148157		

Değerleme konusu taşınmaz 578,72 m² arsa alanı üzerinde konumlu, tapu kaydında "Betonarme Karkas İşyeri" vasıflı ana gayrimenkuldür. Ana gayrimenkulü toplam 8 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup, tamamı değerlendirilmesine konu edilmiştir. Değerleme konusu bağımsız bölümlerin 6 adedi "Ofis" vasıflı, 1 adedi "1.Bodrum Katta Deposu Olan Dükkan" vasıflı ve 1 adedi "1. Bodrum Katta Deposu Olan Banka Şubesi" vasıflı gayrimenkuller olup, mevcutta ofis ve banka şubesi olarak kullanılmaktadırlar.

Gayrimenkullerin Konumu





2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.Dökümanları Hakkında Bilgi

2.2.1 Tapu Kayıtları

Ana Gayrimenkul Tapu Bilgileri

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Yüzölçümü	Niteliği
İstanbul	Beyoğlu	Şehit Muhtar	408	24	578,72	Betonarme Karkas İşyeri

Bağımsız Bölümlerin Tapu Kaydı Listesi

B.B.	Kat	Arsa Payı	Nitelik	Malik	Hisse	Cilt	Sayfa
1	Zemin +1	265/3296	1.Bodrum Katta Deposu Olan Dükkan	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1/1	9	851
2	Zemin +1	733/3296	1.Bodrum Katta Deposu Olan Banka Şubesi	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1/1	9	852
3	2	383/3296	Ofis	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1/1	9	853
4	3	383/3296	Ofis	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1/1	9	854
5	4	383/3296	Ofis	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1/1	9	855
6	5	383/3296	Ofis	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1/1	9	856
7	6	383/3296	Ofis	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1/1	9	857
8	7	383/3296	Ofis	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1/1	9	858

Edinme Sebebi – Tarih – Yevmiye: Kat Mülkiyeti Tesisi - 03.04.2014 – 3379

2.2.1.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Gayrimenkule ait takyidat bilgileri, "Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı"ndan edinilmiştir. 13.05.2026 tarihli belgeler ekte, özeti aşağıda sunulmaktadır.

Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri	Bağ.Bölüm	Tarih	Yev.
Beyanlar Hanesi			
- Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır.	Tamamı	02.06.2011	5258
- Diğer (Konusu: Beyoğlu Kentsel Sit Alanı içerisinde kalmaktadır.) Tarih: - Sayı: -	Tamamı	22.04.2025	7065
- YÖNETİM PLANI: 21.01.2014 tarihli	Tamamı	03.04.2014	3379
Şerhler Hanesi			
- 01/03/1972 T.DEN İTİBAREN 10 (ON) SENE MÜDDETE TÜRKİYE İŞBANKASI A.Ş. LEHİNE KİRA ŞERHİ.	Tamamı	06.06.1972	3746
- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (3952 no"lu Trafo Merkezi ve Kablo Geçiş Güzergâhi)	Tamamı	01.11.2012	9805
Hak ve Mükellefiyetler Hanesi			
- A M: 5 İLA 10 VE 14 İLA 17 PARSELLER ARKALARINDA 5M. DERİNLİĞİNDEKİ SAHADA 1,20 M. GENİŞLİĞİNDE AÇIK BALKONLARDAN MADA 5 M. DEN FAZLA YÜKSEKLİKTE EBNİYE VE DIVAR YAPMAMAK HAKKI VARDIR.	Tamamı	-	-
- B H: 5 İLA 9 PARSEL ARKALARINDA 4,5 M VE 15,16,17 PARSEL ARKALARINDA 5 M. DERİNLİĞİNDEKİ SAHA ÜZERİNDE 1,20 M. GENİŞLİĞİNDEKİ AÇIK BALKONLARDAN MAADA 2 M.DEN FAZLA İRTİFADA EBNİYE VE DIVAR YAPMAMAK HAKKI VARDIR.	Tamamı	-	-



2.2.1.2 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Gayrimenkul üzerinde yer alan takyidatlar raporun "2.2.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri" bölümünde sunulmaktadır. Gayrimenkulün tapu kayıtlarında yer alan takyidatlar, gayrimenkulün devredilmesini sınırlandıracak herhangi bir nitelik taşımamaktadır.

Gayrimenkulün tapu kayıtlarında yer alan takyidatlar ile ilgili görüşler, raporun "8.1.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi" bölümünde sunulmaktadır.

2.2.2 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi

Değerleme konusu taşınmazlara ait 09.06.2009 tarih 2009/4499 numaralı, Kat İrtifakına Esas Mimari Proje, WebTapu sistemi üzerinden incelenmiştir.

2.2.3 Kadastro İncelemesi

Değerlemeye konu gayrimenkulün konumlandığı parselin kadastral sınırları, alan ve konum tespiti "Beyoğlu Kadastro Müdürlüğü'nde" bulunan paftalar üzerinden ve "https://parselorgu.tkgm.gov.tr" online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.

2.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Gayrimenkul değerlendirme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

2.3.1 İmar Durumu

Beyoğlu Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede edinilen bilgilere ve müşteri tarafından tarafımıza iletilen 02.06.2026 tarihli Beyoğlu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından düzenlenen yazılı imar durumu belgesine göre;

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu 408 ada 24 parsel, 21.12.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli "Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı" kapsamında, Bitişik Nizam, "Turizm + Konaklama" alanında kalmakta olup, söz konusu parselin tescilli eski eder komşuluğu bulunmaktadır.

Ayrıca plan notlarının III(B) 83. Maddesine göre projeler asgari sokak ölçeğinde hazırlanacak anali ve silüet çalışmaları ile düzenleme yapılacak, yapılanma koşulları ve maksimum Zemin + 10 Katı geçmemek üzere irtifalar ilgili Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunca alınacak karar doğrultusunda imar uygulaması yapılacaktır.

Parselin yola veya parka herhangi bir terkinin olmadığı öğrenilmiştir.

Konu taşınmazın komşu parsellerinde tescilli yapılar bulunduğundan nihai uygulama kararının Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından alınacağı bilgisi edinilmiştir.

Yapılaşma şartları:

- Turizm + Konaklama Alanı
- Zemin + 10 Kat
- Çekme mesafesi plan üzerinden belirtilmiştir.





Tasdik Tarihi	16.12.2012 00:00:00	Pafta	-
Ölçeği	1/1000	Ada	406
İlçe	BEYOĞLU	Parsel	24
Mahalle	ŞEHİTMUHAR	Hesap Alanı	- m ²
Açıklama			
Kısıtlama			

Görüntü (<https://cbs.beyoglu.bel.tr/keos/>) adresinden edinilmiştir.

2.3.2 Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dökmanları Hakkında Bilgiler

Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü dijital arşivinde yapılan incelemeler sonucunda, aşağıda detayları sunulan evraklara ulaşılmıştır.

Tapu Arşivi

- Değerleme konusu taşınmazlara ait 09.06.2009 tarih 2009/4499 numaralı düzenlenmiş, **Kat İrtifakına Esas Mimari Proje.**

Belediye Arşivi

- 09.06.2009 tarih 2009/4499 numaralı, **Onaylı Mimari Proje.**
- 27.05.2011 tarih 2011/02-41 sayılı, 4.624,45 m² inşaat alanı için düzenlenmiş **Yeni Yapı Ruhsatı.**
- 21.11.2011 tarih 2011/04-30 sayılı, 4.624,45 m² inşaat alanı için düzenlenmiş **Yeni Yapı Ruhsatı.**
- 30.04.2013 tarih 2013/02-34 sayılı, 4.624,45 m² inşaat alanı için düzenlenmiş **İsim Değişikliği Ruhsatı**
- 30.12.2013 tarih 2013/160-16198 numaralı, 4.624,45 m² inşaat alanı için düzenlenmiş **Yapı Kullanma İzin Belgesi**
- 01.12.2018 tarih RPSYG497 sayılı, 13,20 m² alan, **Yapı Kayıt Belgesi** (Trafo Yeri)
- 01.12.2018 tarih 9FL19JVH sayılı, 10,80 m² alan, **Yapı Kayıt Belgesi** (Trafo Yeri)
- 01.12.2018 tarih KUDLK5MB sayılı, 84,93 m² alan, **Yapı Kayıt Belgesi** (Su Deposu Yeri)
- 01.12.2018 tarih 2CL9SCCZ sayılı, 85,08 m² alan, **Yapı Kayıt Belgesi** (1 nolu bağımsız bölüm)
- 01.12.2018 tarih LDPHEG9S sayılı, 901,41 m² alan, **Yapı Kayıt Belgesi** (2 nolu bağımsız bölüm)
- İncelenen belgelerde herhangi bir olumsuz encümen kararına, yapı tatil tutanağına vb. rastlanılmamıştır.

2.3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullerin mülkiyet durumunda son üç yıl içerisinde değişiklik olmamıştır.

Gayrimenkullerin hukuki durumunda herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

Değerleme konusu gayrimenkullerin konumlu olduğu parsel; Beyoğlu Belediyesi tarafından Onaylanan, 21.12.2010 tasdik tarihli "Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı" kapsamında kalmaktadır. İmar durumunda son 3 yıl içerisinde değişiklik olmamıştır.

2.3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Gayrimenkulün bulunduğu parselin imar durumu "Turizm + Konaklama Alanı" dır. Bölgede genel olarak merkez noktalarda ve ana ulaşım aksları etrafında Ticaret Alanları ve Turizm Alanları, ana merkezden çeperlere doğru gidildikçe Ticaret + Konut alanları ve Konut Alanları bulunmaktadır.





Yakın çevre arazi kullanımının detayı (Kaynak: İBB E-Plan Uygulaması) (kırmızı: ticaret, turuncu: turizm, açık kahverengi: ticaret + konut, kahverengi: konut)

2.3.5 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili, değerlendirme tarihi itibarıyla, herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı veya riskli yapı kararı bulunmamaktadır.

2.3.6 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu gayrimenkuller "Bina" niteliğindedir. Değerleme konusu gayrimenkul için düzenlenmiş herhangi bir gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi ve hasılat paylaşımı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiştir.

2.3.7 Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkuller için 27.05.2011 tarih 2011/02-41 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı, 30.12.2013 tarih 2013/160-16198 numaralı, Yapı Kullanma İzin Belgesi ve bina içerisindeki basit uyumsuzluklar için, trafolar, su deposu ve zemin kattaki bölümler için alınmış olan 01.12.2018 tarihli Yapı Kayıt Belgeleri mevcut olup, alınması gerekli tüm izinlerin alınıp, yasal gerekliği olan tüm belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu tespit edilmiştir.

2.3.8 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu gayrimenkulün yapı denetim sorumluluğu Öz Anadolu Yapı Denetim Hizmet Ltd. Şti. tarafından yapılmış olup, konu şirket Esentepe Mahallesi, Tevfik Erdönmez Paşa Sokak, Gül Apartmanı No:2/20 Şişli İstanbul adresinde konumlandır.

2.3.9 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerlemeye konu gayrimenkuller "bina" niteliğindedir. Gayrimenkulün arsası üzerinde planlanan yeni bir gayrimenkul projesi bulunmamaktadır. Raporda proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

2.3.10 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapora konu yapılara ait 14.04.2017 tarih, S3489644888C5 sayılı, "B" sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.



3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

3.1 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

3.1.1 Ekonomik Koşullar

2026 yılının ilk çeyreğinde küresel büyüme görünümü ılımlı bir seyir izlemektedir. IMF, Nisan 2026 Dünya Ekonomik Görünüm Güncellemesi'nde küresel büyüme tahminini 2026 için %3,1 düzeyinde korurken; OECD Mart 2026 Ara Görünüm Raporu'nda küresel büyümenin %2,9'a yumuşayacağını öngörmüştür. ABD ekonomisinde dezenflasyon süreci sürmekte, FED politika faizini %4,25–4,50 bandında tutmakta; Avrupa Merkez Bankası ise Mart 2026 toplantısında politika faizinde 25 baz puanlık indirime giderek mevduat faizini %2,50'ye çekmiştir. Şubat ayında başlayan İran savaşı ve Hürmüz Boğazı krizi nedeniyle ve ateşkes ve barış görüşmeleri doğrultusunda Brent petrol varil başına 80–120 ABD doları bandında sert dalgalı seyrini korurken, jeopolitik risk primi küresel yatırım iştahını sınırlayan temel faktör olmayı sürdürmektedir.

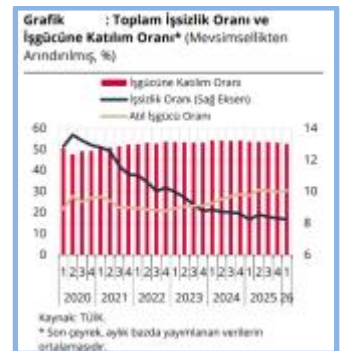
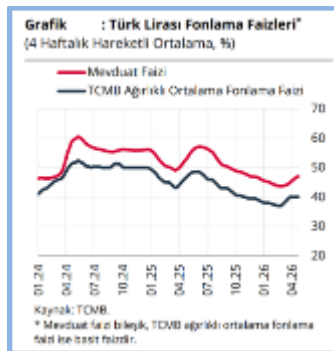
Şubat ayı sonunda başlayan ABD/İsrail-İran Savaşı sonrası enerji fiyatları keskin bir şekilde artarken küresel ekonomik görünüme ilişkin belirsizlikler yükselmiştir. Körfez ülkelerine İran tarafından yapılan misilleme saldırıları ve Hürmüz Boğazı'ndan tanker geçişinin durması ile enerji arzında aksamalar ve nakliye maliyetlerinde artışlar görülmüştür. Enerji fiyatlarındaki artışın geçtiğimiz yılın haziran ayında gerçekleşen ABD/İsrail-İran Savaşı'na kıyasla çok daha belirgin olduğu görülmektedir.

ABD'de yürürlükte olan gümrük tarifelerinin bir bölümü, yargı süreci sonrasında iptal edilmiştir. İptal edilen tarifelerin yerine yenileri getirilmiş olsa da süreç sonrasında ortalama tarife oranlarının gerilediği görülmektedir. Bu olumlu gelişmeye rağmen, artan jeopolitik riskler nedeniyle nisan ayı küresel bileşik PMI endeksi şubat ayına göre 1,6 puan gerilemiştir. Öncü göstergeler girdi maliyetlerinde artışlara ve tedarik zincirlerinde aksamalara işaret etmektedir. Mart ayında, ilgili PMI endeksi, imalat sanayinde tedarik sürelerinin uzadığını işaret ederek 2022 yılı üçüncü çeyreğinden bugüne kadar olan en düşük düzeyine gerilemiştir. Girdi fiyatları endeksindeki artış eğilimi dikkat çekicidir.

Türkiye ekonomisi 2025 yılını %3,6 büyümeye tamamlamıştır. Yılın son çeyreğinde yıllıklandırılmış büyüme %2,8 düzeyinde gerçekleşmiş, IMF, Nisan 2026 Görünümünde Türkiye için 2026 büyüme tahminini %3,4'e revize etmiştir (önceki tahmin %3,6 idi); OECD beklentisiyse %3,2 seviyesindedir. TÜFE yıllık bazda Aralık 2025 sonunda %28,5 iken Mart 2026 sonunda %27,4'e gerilemiş, aylık enflasyon serisi birinci çeyrek boyunca %2,4 (Ocak) – %2,1 (Şubat) – %1,9 (Mart) eğilimiyle yumuşama işareti vermiştir. Bu çerçevede Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası, 2026 brinci çeyrekte ölçülü bir parasal gevşeme patikasına geçmiş; Ocak 2026 PPK toplantısında politika faizini %40'tan %39'a, Mart toplantısında ise %39'dan %37'ye indirmiştir (2025 dördüncü çeyrek itibarıyla %38 seviyesindeydi). Gecelik borç verme faizi %41,50'den %40,00'a, borçlanma faizi %37,00'den %35,50'ye çekilmiştir.

Gelişmekte olan ülkelere sermaye akımları birinci çeyrek boyunca ılımlı pozitif seyrini korumuş; JP Morgan EMBI spread'leri 310-340 baz puan bandında yataylaşmıştır. Uluslararası yatırımcıların Türkiye'deki sabit getirili varlıklara portföy girişleri birinci çeyrek boyunca net pozitif kalırken, borsa tarafında yabancı payı %35 seviyesinin hafif altında seyretmiştir. Küresel emlak ve emtia piyasalarında önemli bir yapısal şok gözlenmemiş; altın fiyatlarındaki yıllık bazda yüksek seyreden prim ise dolarizasyon dinamiklerine yatay etki etmektedir.

ABD/İsrail-İran Savaşı'nın etkisiyle finansal piyasalarda yüksek oynaklık gözlenmiş ve başta emtia piyasaları olmak üzere finansal piyasalarda belirsizlik artmıştır. Bu durum, finansal varlık fiyatlamalarının ve portföy hareketlerinin seyrinde etkili olmuştur. Türkiye CDS primi, artan belirsizlikle beraber GOÜ risk primlerine benzer biçimde yükselerek, 11 Mayıs itibarıyla 226 baz puan seviyesine gelmiştir. TCMB brüt uluslararası rezervleri, 52,7 milyar ABD doları azalarak 165,5 milyar ABD doları seviyesine gerilemiştir.



2025 yılının dördüncü çeyreğinde yıllık ve çeyreklik bazda büyüme oranları gerilemiş, iktisadi faaliyet potansiyelinin altında bir büyüme kaydetmiştir. Dördüncü çeyrekte Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), yıllık bazda yüzde 3,4, çeyreklik bazda ise yüzde 0,4 oranında artmıştır. Zel tüketim ve toplam yatırımlar yıllık büyümeye pozitif katkı vermiştir. Çeyreklik bazda ise özel tüketimde artış olurken toplam yatırımlar sınırlı olarak gerilemiştir. Söz konusu dönemde, mal ve hizmet ithalatında artış, ihracatında ise düşüş gerçekleşmiştir. Böylelikle net ihracatın çeyreklik büyümeye katkısı negatif yönde olmuştur. Bu çerçevede, iktisadi faaliyet, son çeyrekte hız kesmeye devam ederek potansiyelinin altında bir büyüme sergilemiştir. 2025 yılı genelinde ise büyüme yüzde 3,6 oranında gerçekleşmiştir. Özel tüketimin yıllık büyümeye verdiği katkı sınırlı olarak gerilemiş, yatırımların katkısı artmış, net ihracat ise büyümeyi sınırlamıştır.

2026 yılının ilk çeyreğine ilişkin göstergeler iktisadi faaliyette ivme kaybına işaret etmekte, talep koşullarının dezenflasyon sürecine verdiği desteğin sürdüğünü ima etmektedir. Söz konusu dönemde, altın hariç perakende satışların büyümesi bir önceki çeyreğin sınırlı üzerinde gerçekleşmiş; ancak satışlar uzun dönem eğiliminin altında seyretmeye devam etmiştir. Beyaz eşya ve otomobil satışları ilk çeyrekte azalmıştır. Aynı dönemde kartla yapılan harcamalar çeyreklik bazda sınırlı bir artış göstermekle birlikte, harcamaların çeyreklik büyümesi yavaşlamıştır. Nisan ayına ilişkin veriler, kart harcamalarındaki zayıf seyrin sürdüğüne işaret etmektedir. Tüketim harcamalarına ilişkin firma görüşmelerinden elde edilen bulgular da yurt içi satışlarda yılın ilk çeyreğinde yavaşlama olduğunu ima etmektedir. Üretim tarafında ise sanayi üretimi ilk çeyrekte yataya yakın seyretmiştir. Tipik oynaklık sergileyen sektörler dışlandığında sanayi üretimi çeyreklik bazda sınırlı olarak gerilemiştir.

GSYH Büyüme Oranları (Bir önceki yılın aynı dönemine göre % değişim)																
2022				2023				2024				2025				2026
I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
7,8	7,6	4,1	3,1	4,0	4,6	6,5	4,9	5,3	2,3	2,8	3,2	2,5	4,7	3,8	3,4	2,5

Tüketici enflasyonu nisan ayında yüzde 32,37 olarak gerçekleşmiştir. Son üç aylık dönemdeki gelişmeler alt kalem bazında değerlendirildiğinde, yıllık enflasyona enerji ve gıda grupları artırıncı yönde katkıda bulunurken temel mallar ile alkol-tütün-altın gruplarının katkısı azaltıcı yönde olmuştur. Rapor döneminde yaşanan jeopolitik gelişmeler hem belirsizliğe hem de arz şoklarına yol açarak enflasyonist baskıları artırmıştır. Yurt içi enerji fiyatları küresel enerji emtia fiyatlarındaki gelişmeler sonucu önemli ölçüde yükselmiştir. Küresel Arz Zinciri Baskı Endeksi tarihsel ortalamasının üzerinde seyrederken Hürmüz Boğazı'ndaki gelişmeler, alternatif rota arayışları nedeniyle teslimat sürelerini uzatmış, artan güvenlik riskleri sigorta primleri ve navlun maliyetlerini yükseltmiştir. Diğer taraftan, Türk lirasında dönem boyunca gözlenen istikrarlı seyir maliyet baskılarını sınırlamıştır. Bu görünüm altında emtia kanalının etkisiyle üretici fiyatları kaynaklı maliyet baskıları güçlenmiştir.

Enflasyon Oranları (Bir önceki yılın aynı ayına göre yıllık yüzde değişim)												
	May.25	Haz.25	Tem.25	Ağu.25	Eyl.25	Eki.25	Kas.25	Ara.25	Oca.26	Şub.26	Mar.26	Nis.26
TÜFE	35,4	35,0	33,5	33,0	33,3	32,9	31,1	30,9	30,7	31,5	30,9	32,4
Yİ-ÜFE	23,1	24,5	24,2	25,2	26,6	27,0	27,2	27,7	27,2	27,6	28,1	28,6

Enflasyon tahmini 2026 yıl sonunda yüzde 26, 2027 yıl sonunda ise yüzde 15 olarak yukarı yönlü güncellenmiştir. Enflasyonun, 2028 yıl sonunda yüzde 9'a geriledikten sonra orta vadede yüzde 5 enflasyon hedefi etrafında istikrar kazanacağı öngörülmektedir.

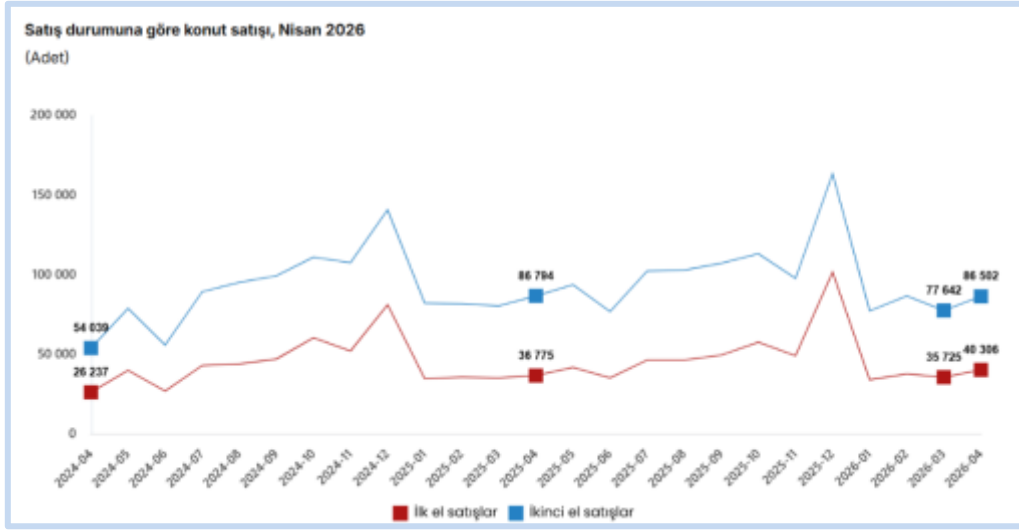
3.1.2 Gayrimenkul Piyasası

2026 yılının ilk çeyreği, Türkiye gayrimenkul piyasasının iki yıllık sıkılaştırma döngüsünden çıkış patikasına girdiği geçiş dönemi olarak nitelendirilebilir. Politika faizinin %38'den %37'ye indirilmesi, aylık enflasyonun Mart'ta %1,9'a çekilmesi ve ipotekli kredi maliyetlerindeki gevşeme, talep tarafında kredili alımların payını tek çeyrekte yaklaşık 7 puan artırarak toplam satışların beşte birine yaklaştırmıştır. Buna karşılık nominal fiyat artışları hâlâ enflasyonun altında kalmakta, yeni kiracı kiralari ise enflasyon üzerinde seyrederek yatırımcı açısından kira getirisini iyileştirmektedir. Yabancı satışlarındaki zayıflık ise kurun reel değerlenmesi ve uluslararası gayrimenkul pazarlama düzenlemelerinin sıkılaştırılmasının birleşik etkisidir. Sonuç olarak 2026 birinci çeyrek; hacim anlamında mevsimsel normalleşme, kompozisyon anlamında ipoteye dönüş, değerlendirme anlamında reel düzeltmenin sonlarına yaklaşılması ve getiri anlamında kiradan sermaye kazancına kayış dönemi olmuştur.

Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, yurtiçi göçler ile yurtdışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişimlerden dolayı sürdürülebilir doğal bir konut talebi



mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjoktüre göre fazlaşıp azalabilmektedir. Ancak değişen sosyolojik şartlar, özellikle Z kuşağında mal sahipliğinden çok kullanım eğilimini dünya genelinde artırmış görünmektedir. Diğer bir husus da konut sahipliği oranının özellikle orta gelir grubunda erişilebilirlik sorununa bağlı olarak devam ettiğidir. Buna karşılık başta kamu olmak üzere çeşitli kurumlar, orta gelir düzeyindeki kişilerin ev sahibi olabilmesi için çalışmalarını devam ettirmektedir.



2025, Türkiye konut piyasasında belirgin bir toparlanmanın gerçekleştiği bir yıl olmuş; yıl genelinde toplam 1.688.910 konut satışı yapılmış, bu da 2024'e kıyasla %14,3'lük bir artışa işaret etmiştir. Aralık 2025 tek başına 254.777 satışla yılın en yüksek hacimli ayı olmuş; ipotekli satışlar aynı ayda 29.149 adet, yabancılara satış ise 2.541 adet düzeyinde gerçekleşmiştir. 2026 yılının ilk çeyreğinde toplam konut satışı 349.396 adet olarak gerçekleşmiş; bu rakam 2025 dördüncü çeyrek toplamı olan 560.183'e kıyasla %37,6 düşüşe karşılık gelmekle birlikte, söz konusu düşüşün önemli bir kısmı Aralık ayının tarihsel olarak yılın zirvesi, Ocak-Şubat'ın ise mevsimsel dip olması gerçeğiyle açıklanabilir. Mart 2026'da tek başına 113.367 adet satış gerçekleşmiş ve yıllık bazda %25,8 artış kaydedilmiştir.

Satışların kompozisyonu üç önemli eğilimi yansıtmaktadır. Birincisi, ikinci el konut piyasası 2026 birinci çeyrekte 241.817 adetle toplamın %69,2'sini oluşturarak likidite üstünlüğünü sürdürmüştür; ilk el satışlar 107.579 adetle %30,8 paya sahiptir. İkincisi, ipotekli satışlardaki dönüşüm dikkat çekicidir: 2025 dördüncü çeyrekte ipotekli satış toplamı 73.871 adet ve toplam satışın %13,2'si iken, 2026 birinci çeyrekte 71.276 adet satışla pay %20,4'e yükselmiş, Mart 2026 tek başına 25.978 ipotekli satışla yıllık %35,9'luk artış sergilemiştir. Bu yükseliş, TCMB'nin faiz indirim döngüsüne geçişiyle birlikte ticari kredi faiz oranlarındaki gevşeme ve bankaların 3 milyon TL'ye kadar olan segmentte uygun koşullu kampanyalara yönelmesinin doğrudan sonucudur. Üçüncüsü, yabancılara satış baskı altında kalmış; Mart 2026'da 1.353 adet ile yıllık -%6,7 düşüş kaydedilmiş, 2025 yılı toplamı 21.534 adet ile 2013 sonrasının en düşük seviyesine inmiştir.

Düzenleyici cephede Şubat 2026'da yürürlüğe giren Kat Mülkiyeti Kanunu değişikliği ve Kentsel Dönüşüm Başkanlığı yönetmelikleri çerçevesinde riskli yapı tespit kararlarında 50+1 kat malik çoğunluk kuralının uygulamaya alınması, dönüşüm hızını artırıcı en önemli yapısal adım olmuştur. TOKİ'nin 100.000 sosyal konut projesi kapsamında 25 Nisan 2026 tarihinde yapılması planlanan kura çekilişi, ikinci çeyrek başında sektörel beklenti oluşturan bir mihenk taşı niteliğindedir. Coğrafi dağılımda 2026 birinci çeyrekte satışların yaklaşık %17,5'i İstanbul'da, %9,8'i Ankara'da, 6,2'si İzmir'de gerçekleşmiş; Antalya, Bursa, Kocaeli ve ersin illerindeki satışlar toplam satışların yaklaşık %20'sini oluşturmuştur.

TCMB Konut Fiyat Endeksi, Mart 2026'da yıllık bazda nominal %23,8 artış kaydetmiş; ancak TÜFE'deki %27,4'lük artışın altında kalması nedeniyle reel bazda yıllık yaklaşık -%3,4 düzeyinde erime yaşanmıştır. Bu, 2021-2023 döneminde biriken reel değerlenme fazlasının kademeli olarak düzeltilmeye devam ettiğine işaret etmektedir. TCMB Yeni Kiracı Kira Endeksi ise Mart 2026'da yıllık nominal %31,2 artışla enflasyonun yaklaşık 3,8 puan üzerinde seyretmiş ve reel bazda yaklaşık +%2,7 artış üretmiştir. Bu tablo, konut piyasasında son on iki ayın baskın teması olan "fiyatlar reel erirken kiralardan reel yükseldiği" pozitif kira getirisi dönüşümünü 2026 birinci çeyrekte de sürdürdüğünü göstermektedir; yatırımcı perspektifinden brüt kira getirisi oranı ülke genelinde ortalama %5,2'den %5,8'e doğru genişlemiştir. İnşaat tarafında Şubat 2026 İnşaat Maliyet Endeksi yıllık %29,5 artış, İnşaat Üretim Endeksi ise yıllık %7,1 artış kaydetmiştir; maliyet baskısının girdi enflasyonunu aştığı bu dönemde yeni proje başlangıçlarındaki ivme kaybı sürmektedir.



olmuştur. İlçedeki binaların büyük bir kısmı eski olup, deprem riski taşımaktadır. Kentsel dönüşüm projeleri, özellikle Okmeydanı ve Kasımpaşa bölgelerinde önem kazanmaktadır. Ancak, bu süreçte tapu tahsis belgelerinin tapuya dönüşürülmesi gibi hukuki sorunlar da yaşanmaktadır. Beyoğlu, dar ve düzensiz sokaklarıyla da bilinir; bu durum, ulaşımı ve yaşam kalitesini olumsuz etkileyebilmektedir. Beyoğlu, ulaşım açısından oldukça avantajlı bir konumda yer alır. Galata Köprüsü ile Eminönü, Atatürk Köprüsü ile Fatih ilçesine bağlanır. 1991 yılında Taksim ile Tünel arasında nostaljik tramvay hattı hizmete girmiştir. Ayrıca, M2 metro hattı (Hacıosman-Yenikapı) ve çeşitli İETT otobüs hatları ilçeye ulaşımı kolaylaştırır. Beyoğlu'nun ekonomisi, ağırlıklı olarak ticaret, turizm, hizmet ve eğlence sektörlerine dayanır. İstiklal Caddesi, Bankalar Caddesi ve Karaköy gibi bölgelerde yoğun ticari faaliyetler görülür. Taksim çevresi otelcilik, restoran ve mağazacılık açısından önemli bir merkezdir. Ayrıca, ilçede küçük ve orta ölçekli imalathaneler de bulunmaktadır. Beyoğlu, İstanbul'un kültürel ve sanatsal etkinliklerinin merkezi olarak da bilinir; tiyatrolar, sinemalar, sanat galerileri ve kültürel merkezler ilçede yoğunlaşmıştır.

3.2.3 Kocatepe (Şehit Muhtar) Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi

Kocatepe Mahallesi, İstanbul'un Beyoğlu ilçesinde, Taksim semtinin merkezine yakın bir konumda yer alır. Mahalle, 17,2 hektarlık bir alanı kapsar ve son verilere göre nüfusu 1.118 kişidir. Kocatepe Mahallesi, Beyoğlu ilçesinin merkezine yaklaşık 1 kilometre mesafededir ve İstanbul şehir merkezine yaklaşık 4 kilometre uzaklıktadır. Mahalle, Taksim Meydanı'nın güneydoğusunda yer alır ve çevresinde Şişli, Harbiye ve Karaköy gibi semtler bulunmaktadır. Ulaşım açısından oldukça avantajlıdır: M2 numaralı metro hattının Taksim istasyonu yürüme mesafesindedir. Birçok otobüs hattı (örneğin, 76E, 93T, 32T) ve minibüs/dolmuş hatları mahalleye hizmet vermektedir. Ayrıca, Sabiha Gökçen Havalimanı'na direkt ulaşım sağlayan SG-2 otobüs hattı da mevcuttur. Kocatepe Mahallesi, yoğun bir yerleşim alanına sahip olup, 17,2 hektarlık toplam alanın 2,8 hektarı konut, 3,8 hektarı ise ticaret alanıdır. Mahallede 695 adet yapı bulunmaktadır ve güncel kişi başına düşen alan yoğunluğu 65 kişi/hektar olarak hesaplanmıştır. Mahallede, Taksim Cami, İBB Taksim İletişim Noktası, Taksim Cumhuriyet Sanat Galerisi ve Taksim Cumhuriyet Anıtı gibi önemli yapılar yer almaktadır. Kocatepe Mahallesi, merkezi konumu ve ulaşım kolaylıkları nedeniyle emlak açısından değerli bir bölgedir. Mahalledeki konut fiyatları, çevredeki semtlere ve ulaşım imkanlarına bağlı olarak değişiklik göstermektedir.

3.2.4 Yakın Çevre Fotoğrafları



Yakın Çevre Görüntüsü

(Kaynak: <https://akmistanbul.gov.tr/>)

3.2.5 Ulaşım

Değerlemeye konu gayrimenkullere ulaşmak için, Halaskargazi Caddesi üzerinde Şişli istikametinden Beyoğlu istikametine gidilirken sağa Cumhuriyet Caddesine dönülür, değerlendirme konusu taşınmazlar bu cadde üzerinde 1 km ilerlendikten sonra sağ kolda kalmaktadır. Metro, Otobüs ve Dolmuş gibi toplu taşıma araçlarına yürüme mesafesinde olup, toplu taşıma ve özel araç ile yüksek erişilebilirliğe sahiptir. Cepheli olduğu cadde ve sokakların, Taksim meydana yer alması sebebiyle, yaya ve araç sirkülasyonu yüksek seviyededir.

Konu Gayrimenkul'den Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar:

Yer	Mesafe (km)*
M2 - Taksim Metro İstasyonu	80 m.
Taksim Meydan	200 m.
Sabiha Gökçen Havalimanı	42,7 km.

*Yaklaşık bilgilerdir.



3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

3.4.1 Arsa Özellikleri

Değerlemeye konu gayrimenkul, Beyoğlu ilçesi, Şehit Muhtar (Kocatepe) Mahallesi, 408 ada, 24 numaralı parsel üzerinde yer almaktadır. Konu parsel 578,72 m² yüzölçüme sahiptir. Doğu cepheden Cumhuriyet Caddesi, kuzey cepheden Lamartin Caddesine cephelidir. Parsel az eğime sahiptir. Yapı parselin tamamı üzerinde konumlanmıştır.

3.4.2 Bina Özellikleri

Konu parsel üzerinde, ofis – banka şubesi olarak kullanılan yaklaşık 12 yıllık, betonarme karkas tarzda inşa edilmiştir.

Mimari projesine göre:

2 Bodrum + Zemin + 7 Normal Kat + Çatı katı olmak üzere toplamda 11 katlıdır. Tüm katların kapalı alanı 4.559,55 m² ve çatı katı kapalı alanı 64,9 m² olmak üzere 4.624,45 m² kapalı alana sahiptir.

2. Bodrum Kat: Sığınak, bay ve bayan WC, teknik birim ve hol hacimlerinden oluşmakta olup toplam 443,34 m² alana sahiptir.

1. Bodrum Kat: zemin katta yer alan dükkanlara ait depo, bay ve bayan WC ve hol hacimlerinden oluşmakta olup toplam 443,34 m² alana sahiptir.

Zemin Kat: Banka ve dükkan hacimleri, üst katlara erişim sağlayan bina girişi, hol ve ortak alan hacimlerinden oluşmakta olup toplam 424,07 m² alana sahiptir.

1.Normal Kat: Banka ve dükkan hacimleri, engelli WC ve hol hacimlerinden oluşmakta olup toplam 432,55 m² alana sahiptir.

2., 3., 4., 5. ve 6. Normal Kat: Ofis hacmi, bay ve bayan WC ve hol hacimlerinden oluşmakta olup toplam 471,48 m² alana sahiptir.

7.Normal Kat: Ofis hacmi, bay ve bayan WC ve hol hacimlerinden oluşmakta olup toplam 458,85 m² alana sahiptir.

Çatı Katı: katta yalnızca makine dairesi ve 2 adet merdiven çekirdeği hacminden oluşmakta olup 64,9 m² alana sahiptir.

Projesine göre toplamda ana gayrimenkul alanı çatı ile birlikte 4.624,45 m² dir.

Mevcut Duruma Göre:

2. Bodrum Kat: Sığınak, mekanik oda, mazot deposu, kazan dairesi, 2 adet yangın merdiveni çekirdeği ve hol hacimlerinden oluşmaktadır.

1. Bodrum Kat: Banka kasaları ve hol ve 2 adet yangın merdiveni çekirdeği ve 2 adet asansör hacimlerinden oluşmaktadır.

Zemin Kat: İş Bankası Yayınları Satış Yeri, İş Bankası Şubesi hacimleri ve binanın üst katlarına erişim sağlanan lobi alanı hacimlerinden oluşmaktadır. Mimari projesine göre zemin katta, Cumhuriyet caddesinden bakıldığında sol tarafta kalan banka hacmi ve onun sağında yer alan dükkan hacmi bulunmaktadır. Mevcut durumda dükkana ait alanın bir kısmı ana gayrimenkul girişinin yapıldığı lobi alanına geriye kalan kısmı banka şubesine dönüştürülmüştür. Lamartine caddesinden bakıldığında Yayınevi Satış Yeri banka şubesinin solunda yer almaktadır. Bu alan basit imalat ile banka şubesinden ayrılmıştır. Katta yapılan değişikliklerin basit tadilat ile giderilebileceği düşünülmektedir.

1.Normal Kat: Banka şubesi, engelli WC hacimlerinden oluşmaktadır.

2.Normal Kat: Ofis hacmi, bay ve bayan WC, merdiven çekirdeği ve hol hacimlerinden oluşmaktadır. Ofis alanlarında ihtiyaç doğrultusunda bölümlendirmeler yapılmıştır.

3.Normal Kat: Natamam ofis hacmi, WC, merdiven çekirdeği, asansör ve hol hacimlerinden oluşmaktadır.

4.Normal Kat: Ofis hacmi, WC, merdiven çekirdeği, asansör ve hol hacimlerinden oluşmaktadır. Ofis hacmi banka şubesi olarak kullanılmaktadır.

5.Normal Kat: Natamam ofis hacmi, WC, merdiven çekirdeği, asansör ve hol hacimlerinden oluşmaktadır.



6.Normal Kat: Natamam ofis hacmi, WC, merdiven çekirdeği, asansör ve hol hacimlerinden oluşmaktadır.

7.Normal Kat: Ofis hacmi, WC, merdiven çekirdeği, asansör ve hol hacimlerinden oluşmaktadır.

Çatı Katı: Makine dairesi, 2 adet merdiven çekirdeği hacimlerinden oluşmaktadır.

Yapıda ihtiyaç doğrultusunda yapılan değişikliklerin basit tadilat ile giderilebileceği düşünülmektedir.

Bina girişi zemin kattan sağlanmakta olup banka girişi, yayınevi satış yeri ve ana gayrimenkul girişi aynı cadde (Lamartin Caddesi) üzerinde yer almaktadır. Bina ana girişinde döner kapı ve bariyer geçiş sistemi bulunmakta olup, banka şubesi ve yayın evi girişi camlı alüminyum doğramadır. Banka şubesinin cadde cephesi camlı alüminyum vitrindir. Bina ana giriş bölümleri, kat sahanlık zeminleri ve merdiven basamakları mermer kaplama, giriş bölümlerinin duvarları iç cephe boyalıdır. Binaların dış cephesi dış cephe boyalıdır. Binada 2 adet asansör ve yangın merdiveni bulunmakta olup, ısınma ihtiyacı doğalgaz sistemi ile karşılanacak şekilde tesisat bulunmaktadır. İş merkezi içerisinde güvenlik hizmeti bulunmaktadır. Binanın çatı katı, 7. Kat, 6. Kat ve 5. Katının deniz manzarası, diğer katlarda Gezi Parkı ve Taksim Meydanı manzarası bulunmaktadır.

Ana Gayrimenkul Alanı

Kat	B.B. No	Brüt Kat Alanı (m²)
2. Bodrum Kat	-	443,34
1. Bodrum Kat	1-2	443,34
Zemin Kat	1-2	424,07
1. Normal Kat	1-2	432,55
2. Normal Kat	3	471,48
3. Normal Kat	4	471,48
4. Normal Kat	5	471,48
5. Normal Kat	6	471,48
6. Normal Kat	7	471,48
7. Normal Kat	8	458,85
Çatı Katı		64,9
Toplam		4.624,45 m²

3.4.3 Bağımsız Bölümlerin Özellikleri ve Fotoğrafları

Değerleme konusu ana taşınmaz toplamda 8 bağımsız bölümlüdür. Değerleme konusu bağımsız bölümlerin 6 adedi "Ofis" vasıflı, 1 adedi "1.Bodrum Katta Deposu Olan Dükkan" vasıflı ve 1 adedi "1. Bodrum Katta Deposu Olan Banka Şubesi" vasıflı gayrimenkuller olup, mevcutta ofis ve banka şubesi olarak kullanılmaktadırlar.

Mimari projesine göre 1 numaralı bağımsız bölüm binanın bodrum, zemin ve normal katında yer almaktadır. Bodrum katta net 69,77 m², zemin katta net 84,37 m², 1.normal katta 86,2 m² olmak üzere toplam net 240,34 m², brüt 265,95 m² alana sahiptir.

Mimari projesine göre 2 numaralı bağımsız bölüm binanın bodrum, zemin ve 1.normal katında yer almaktadır. Bodrum katta net 190,38 m², zemin katta net 212,26 m², 1.normal katta 226,49 m² olmak üzere toplam net 629,13 m², brüt 733,95 m² alana sahiptir.

Ancak yerinde bağımsız bölümlerin kontürlerinde değişiklik yapılmış olup, binaya ön cepheden bakıldığında sol cephede kalan mağaza zemin katta 85,08 m² alandan, sağ cephede kalan banka şubesi bodrum katta 340,24 m², zemin katta 210,61 m², 1.normal katta 350,56 m² olmak üzere toplam 901,41 m² alandan oluşacak şekilde düzenlenmiştir. Yapılan değişikliklerin gabari büyümesine sebep olmayan basit tadilat ile giderilebilecek nitelikte oldukları görüşüne varılmıştır. Yapılan değişiklikler 01.12.2018 tarihinde düzenlenen Yapı Kayıt Belgelerine konu edilmiştir. Bölgede yapılan araştırmalara göre, gayrimenkul kiralama alanının brüt kat alanları üzerinden yapılıyor olması sebebiyle 1 ve 2 numaralı bağımsız bölümlerin toplam kiralanabilir alanı 1.131,92 m² olarak belirlenmiştir. Binada Yapı kayıt belgesine esas mimari projesinin çizdirilip 2.aşama olan kat mülkiyetine geçiş işleminin henüz yapılmadığı görülmüştür.

Zeminler; banka şubesi, yemekhane kısmında ve WC hacimlerinde seramik ve granit; ofis hacimlerinde halı ve laminat parke kaplamadır. Duvarlar; tüm hacimlerde plastik boyalıdır. Bina içerisinde tüm pencereler ve giriş kapıları camlı alüminyum doğramadır. Tavanlar asma tavan olarak düzenlenmiştir. Bağımsız bölümlerde ısınma ihtiyacı doğalgaz kombi ile giderilmektedir.

Natamam durumda bulunan ofis alanlarında zeminler beton, duvar ve tavan sıva seviyelidedir.

Bağımsız Bölüm Alanları

B.B. No	Konumu	Niteliği	B.B. Net Alanı (m²)	Satılabilir Alan (m²)
1	Bodrum + Zemin + 1.Normal Kat	1.Bodrum Katta Deposu Olan Dükkan	240,34	1.131,92



2	Bodrum + Zemin + 1.Normal Kat	1.Bodrum Katta Deposu Olan Banka Şubesi	650,17	
3	2. Normal Kat	Ofis	339,06	469,44
4	3. Normal Kat	Ofis	339,06	469,44
5	4. Normal Kat	Ofis	339,06	469,44
6	5. Normal Kat	Ofis	339,06	469,44
7	6. Normal Kat	Ofis	339,06	469,44
8	7. Normal Kat	Ofis	339,06	469,44
Toplam			2.924,87	3.948,56

Değerleme çalışmasında bağımsız bölüm kat alanları esas alınmıştır.

3.4.4 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Bina içerisindeki basit tadilatlar için, trafolar, su deposu ve zemin kattaki bölümleri için 01.12.2018 tarihli Yapı Kayıt Belgeleri bulunmakta olup yapının ruhsata aykırı durumu bulunmamaktadır.

3.4.5 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu gayrimenkuller "Bina" niteliğindedir. Değerleme tarihi itibarıyla konu gayrimenkul dükkan, banka şubesi ve ofis birimleri olarak kullanılmaktadır.



4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR

4.1 Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya "değerleme", bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise "değer" denir.

Pazar Değeri (Market Value)

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 kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar Kirası (Market Rent)

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayıcı ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

Makul Değer (Equitable Value)

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır.

Yatırım Değeri/Bedeli (Investment Value/Worth)

Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.

Sinerji Değeri (Synergistic Value)

Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder.

Tasfiye Değeri (Liquidation Value)

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir. Tasfiye değeri iki farklı varsayılan kullanım dahilinde belirlenebilir:

Düzenli Tasfiye (Orderly Liquidation)

Düzenli tasfiye, bir varlık grubunun, alıcı (veya alıcıların) bulunması için makul bir süresi olan ve olduğu gibi satış yapma zorunluluğu bulunan bir satıcının tasfiye satışından elde edilebilecek değerini ifade eder.

Zorunlu Satış (Forced Sale)

"Zorunlu satış" terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğu; bunun sonucunda da uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığı ve alıcıların yeterli değerlendirme yapma imkanı bulamayabildiği durumlarda kullanılır.

Gerçeğe Uygun Değer (Fair Value)

UFRS 13'de (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları) gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

4.2 Değerleme Yöntemleri

Uygun değerlendirme temeli ile tanımlanan değerlemeye ulaşmak için bir veya daha fazla değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Bu çerçevede tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan ana yaklaşımlardır. Hepsinin fiyat dengesi, yarar veya ikame beklentisi ekonomik ilkelerine dayalıdır.

Pazar Yaklaşımı (Market Approach)

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerini belirlediği yaklaşımı ifade eder.



Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Gelir Yaklaşımı (Income Approach)

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları; değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

Maliyet Yaklaşımı (Cost Approach)

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, 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 gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya
- (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.



5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER

5.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler

SWOT Analizi

Güçlü Yönleri

- + Yapı kullanma izin belgesinin bulunması,
- + Toplu taşıma ve özel araçlarla yüksek erişilebilirliğe sahip olmaları,
- + Yapı kayıt belgesinin bulunması,
- + Yapıların bakımlı olması,
- + Merkezi konumda yer alması,
- + 4.Kat ve üzerinde deniz, alt katlarda Gezi Parkı ve Taksim Meydanı manzarası bulunması

Zayıf Yönleri

- * Bölgede otopark probleminin olması,

Fırsat

- + Yapının bilinirliği yüksek, merkezi konumda olması,
- + Yaya ve araç sirkülasyonunun yüksek olması,
- + Ana arterlere yakın konumda olması,

Tehditler

- * Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler, tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz olarak etkilemesi,

5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Tabloda emsal olarak belirtilen veriler; gayrimenkullerin bölgesinde yapılan şifahi saha araştırmaları sırasında emlak alım satımında aracılık yapan kişilerle yapılan şifahi görüşmeler ve internet araştırmaları ile derlenmiştir.

Konu gayrimenkul mevcutta ofis, dükkan, ve banka şubesi vasıflıdır. Bu sebeple yakın bölgelerdeki, ofis vasıflı ve dükkan vasıflı gayrimenkuller satışları ve kiralama emsalleri araştırılmış olup, olumlu ve olumsuz özelliklerine göre analiz edilmiştir.

Emsal Tablosu

No	Konum	Satılık	Nitelik	Kat	Beyan Edilen Alanı (m ²)	Tahmin Edilen Alanı (m ²)	Fiyatı (TL)	Fiyatı (TL/m ²)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri
1	Abdülhak Hamit Cad.	Satılık	Ofis	4	67	60	21.950.000	365.833	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan, Abdülhak Hamit Caddesi üzerinde, yeni binanın 4. Katında konumlu, 67 m ² olduğu beyan edilen ancak 60 m ² olduğu düşünülen ofis satılıktır.
2	Tarlabaşı Bul.	Satılık	Ofis	4	116	105	24.000.000	228.571	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan, Tarlabaşı Bulvarı üzerindeki binada arka cepheye bakan, ~4 yıllık binanın 4. Katında konumlu, 116 m ² olduğu beyan edilen ancak 105 m ² olduğu düşünülen ofis satılıktır.
3	İnönü Cad.	Satılık	Ofis	7	300	280	132.000.000	471.429	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, İnönü Caddesi üzerinde, ~5 yıllık binanın 7. Katında konumlu, 300 m ² olduğu beyan edilen ancak 280 m ² olduğu düşünülen deniz manzaralı ofis satılıktır.
4	Cumhuriyet Cad.	Satılık	Dükkan	Z	210	145	38.500.000	265.517	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan, 30+ yıllık binada konumlu, 210 m ² olarak beyan edilen ancak 145 m ² olduğu düşünülen dükkan 38.500.000 TL bedelle satılıktır.
5	Cumhuriyet Cad.	Satılık	Dükkan	B+Z+A	240	127	48.000.000	377.953	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan, 30+ yıllık binada konumlu, 50 m ² boldum + 100 m ² zemin kat + 50 m ² asma katlı olduğu beyan edilen ve zemine indirgenmiş alanı 127 m ² olarak düşünülen dükkan 48.000.000 TL bedelle satılıktır.
6	Turna Sokak	Satılık	Dükkan	B+Z+A	469	224	67.725.000	302.344	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan, 30+ yıllık binada konumlu, 186 m ² boldum + 140 m ² zemin kat + 143 m ² asma katlı olduğu beyan edilen ve zemine indirgenmiş alanı 224 m ² olarak düşünülen dükkan 67.725.000 TL bedelle satılıktır.

*Değerlemeye konu taşınmazlar, yaya ve turist sirkülasyonunun, ticari potansiyelin ve görünürlüğü en üst düzeyde olduğu bölgede konumlanmaktadır. Bölgenin sahip olduğu ticari dinamikler ve arz kısıtı sebebiyle, yakın çevrede taşınmaza benzer büyüklük ve nitelikte güncel bir emsale rastlanılamamıştır. Bu doğrultuda, değerlendirme çalışmasında, görece daha düşük ticari hareketliliğe sahip, yaya ve turist sirkülasyonunun daha zayıf olduğu yakın bölgelerdeki dükkan emsalleri dikkate alınmıştır.



5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler



Emsal gayrimenkullerin konumlarını gösteren kroki

5.4 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar

Değerlemeye konu gayrimenkulün pazar değerlerinin takdiri için yakın çevrede konumlu, değerlemeye konu gayrimenkul ile benzer nitelikli "dükkan, ofisler ve ofise uygun işyerleri" araştırması yapılmıştır. Yapılan araştırmalarda gayrimenkul aracılık faaliyetinde bulunan kişiler ile görüşülmüş ve online gayrimenkul pazarlama site ilanları incelenmiştir. Yapılan şifahi görüşmeler ve incelemelerde, yakın zamanda satışa veya kiralamaya konu olmuş gayrimenkuller hakkında kısmen bilgi edinilmiş olup, ağırlıklı olarak halihazırda piyasada satılık ve kiralık olarak pazarlanan gayrimenkullerin detayları öğrenilmiştir. Edinilen bilgiler, şirket arşivimizde bulunan diğer bilgiler ile karşılaştırılmış olup emlak pazarlama firmalarından alınan emsal bilgilerinin tutarlı oldukları görülmüştür.

Emsal araştırması yapılırken, "aynı pazar koşullarına sahip, benzer nitelikli emsaller tercih edilmesine; aynı veya çok yakın konumda yer alan emsallerin (konumda/ lokasyonda farklılıkları olan emsallerin şerefiye farklılıkları değerlemede dikkate alınmalı) tercih edilmesine; emsal gayrimenkullerin fiziksel özelliklerinin dikkate alınmasına, fiziki özelliklerin (ünite tipi, kullanım büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi, teknik özellikleri vb. unsurlar) farklı olması durumunda emsallerin şerefiye farklılıklarının değerlemede dikkate alınmasına; tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller [farklı mülkiyet tarzlarının (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) ortaya çıkaracağı şerefiye farklılıkları değerlemede dikkate alınmasına] tercih edilmesine" dikkat edilmiştir.

Konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede, emsal fiyatları incelendiğinde aşağıdaki bilgilere ulaşılmaktadır.

- Kapalı alanı büyüdükçe birim kira ve satış değerinde azalmalar olmaktadır.
- Ofislerde manzara değeri olumlu etkilemektedir.
- Dükkanlarda cepheli olduğu yolun yay sirkülasyonu arttıkça, değeri olumlu etkilemektedir.
- Dükkanlarda ön kullanım alanı genişliği değeri olumlu etkilemektedir.
- Yakın çevrede taşınmaza emsal olabilecek benzer büyüklükte kiralık-satılık, dükkan ve büro/ofis binası arzı bulunmaktadır. Bölgede emlak alım-satım işleriyle uğraşan kişilerden alınan bilgilere göre; dükkan ve büro/ofislerin ortalama 30 yılda kendini amorti ettiği öğrenilmiştir.



- Satılık Büro/Ofis emsallerinin tahmin edilen alan ve fiyatlara göre satış bedellerinin 228.000 TL/m² - 472.000 TL/m² aralığında olduğu, Satılık Dükkan emsallerinin ise beyan edilen alan ve fiyatlara göre satış bedellerinin 265.000 TL/m² - 378.000 TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiştir.
- Taşınmazın yakın çevresinde taşınmaza emsal olabilecek nitelikte dükkan emsali bulunamamıştır. Taşınmaza yakın bölgede ancak çok daha kötü konumlarda bulunan dükkan emsalleri, yüksek konum şerefıyesi uygulanarak değerlendirilmiştir.

Emsallerin Karşılaştırılması

Satılık dükkan ve büro/ofis emsalleri, olumlu/olumsuz özelliklerin göre karşılaştırılmış ve şerefıyelendirme çalışması ile uyumlu hale getirilmiştir.

Emsal gayrimenkullerden öngörülen pazarlık paylarının düşülmesi ve alan düzeltmesi uygulanması akabinde "konum, inşaat kalitesi, mimari özellik ve kullanım alanı büyüklüğü" gibi kriterlere göre şerefıyelendirilmiştir.

Emsallerin Konuma İlişkin Düzeltme Kriterinde, raporun "5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler" bölümünde sunulan emsal krokilerinde belirtilen konuları göz önünde bulundurularak; ulaşım akslarına olan mesafesi, erişilebilirliği, reklam kabiliyeti, cepheli olduğu caddenin yaya yoğunluğu, merkezi konumu vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin İnşaat Kalitesine İlişkin Düzeltme Kriterinde, binanın yapılış tarzı, yapım yılı, teknik özellikleri, bakım durumu, malzeme kalitesi vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin Mimari Özelliklerine İlişkin Düzeltme Kriterinde, binanın teknik ve altyapı özellikleri, kapalı-açık otopark durumu, kattaki konumu, reklam kabiliyeti, ön kullanım alanı genişliği, kat dağılımı, vitrin ve cephe genişliği vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin Alana İlişkin Düzeltme Kriterinde, emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır. Küçük alana sahip ofisler, büyük alana sahip ofislere göre daha yüksek birim değerlerle kiralanmaktadır.

Emsaller ve Değerlemeye Konu Gayrimenkul Farklılıkları:

Emsal gayrimenkullerden bazıları, değerlendirme konusu gayrimenkule göre küçük alana sahip gayrimenkullerdir. Bu durum alana ilişkin düzeltme kriterinde göz önünde bulundurulmuştur.

Değerleme konusu gayrimenkullerin kiralanabilir ve satılabilir alan büyüklüğü içerisinde kat holü ve teknik ortak alan büyüklükleri yer almaktadır.

Bina yaşı düşük yapılar, yüksek olanlara göre daha yüksek değerde kiracı ve alıcı bulabilmektedir. Bu durum inşaat kalitesine ilişkin düzeltme kriterinde olumlu şerefıye olarak göz önünde bulundurulmuştur.

Plaza tarzında olan yapılar, müstakil tarzda küçük alana sahip binalara göre daha yüksek değerde alıcı bulabilmektedir. Bu durum mimari özelliğe ilişkin düzeltme kriterinde olumlu şerefıye olarak dikkate alınmıştır.

Emsal gayrimenkul, değerlendirme konusu gayrimenkule göre "Daha İyi Konumda, Daha İyi İnşaat Kalitesine Sahip, Daha İyi Mimari Özelliklere Sahip ve Daha Küçük Alana Sahip ise şerefıye negatif girilmektedir.

Karşılaştırma Tablosu

	E1	E2	E3	E4	E5	E6	
	Ofis	Ofis	Ofis	Dükkan	Dükkan	Dükkan	
Durum	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	
Pazarlanan Değer (A)	21.950.000	24.000.000	132.000.000	38.500.000	48.000.000	67.725.000	TL
Pazarlık Payı	10%	5%	25%	15%	15%	15%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	19.755.000	22.800.000	99.000.000	32.725.000	40.800.000	57.566.250	TL
Pazarlanan Alan (C)	67	116	300	210	240	469	m ²
Alan Düzeltmesi	12%	10%	7%	45%	90%	109%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	60	105	280	145	127	224	m ²
Düzeltilme Öncesi Değer (A/C)	327.612	206.897	440.000	183.333	200.000	144.403	TL/m ²
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	329.250	217.143	353.571	225.690	322.530	256.992	TL/m ²
Konuma İlişkin Düzeltme	15%	15%	10%	*300%	*300%	*300%	%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	-5%	-5%	10%	35%	30%	40%	%
Mimari Özellik Düzeltme	20%	20%	-10%	20%	20%	20%	%
Alana İlişkin Düzeltme	-20%	-15%	-10%	0%	0%	5%	%
Toplam Düzeltme	10%	15%	0%	355%	350%	365%	%
Şerefıye Uygulanmış Değer Ortalaması	362.175	249.714	353.571	1.026.888	1.451.383	1.195.014	TL/m ²
Durum		Ofis			Dükkan		TL/m ²

Değerleme konusu ofislerin ortalama satış değerinin ~321.800 TL/m², dükkanların zemin kat ortalama satış değerinin ~1.224.400 TL/m² olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.



*Değerlemeye konu taşınmazlar, yaya ve turist sirkülasyonunun, ticari potansiyelin ve görünürlüğü en üst düzeyde olduğu bölgede konumlanmaktadır. Bölgenin sahip olduğu ticari dinamikler ve arz kısıtı sebebiyle, yakın çevrede taşınmaza benzer büyüklük ve nitelikte güncel bir emsale rastlanılamamıştır. Bu doğrultuda, değerlendirme çalışmasında, görece daha düşük ticari hareketliliğe sahip, yaya ve turist sirkülasyonunun daha zayıf olduğu yakın bölgelerdeki dükkan emsalleri dikkate alınmıştır. Taşınmazın bulunduğu lokasyonun sunduğu yüksek yaya sirkülasyonunu, tabela değeri, konumun bilinirliği ve turistik çekim gücü gibi lokasyon avantajları göz önünde bulundurularak, seçilen dükkan emsallerine yüksek oranda konum şerefiyesi düzeltilmesi uygulanmıştır.



6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih 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 yayınlanan "Uluslararası Değerleme Standartları 2017" nin "UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri" başlıklı 10.4. maddesinde; "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."belirtmesi yapılmıştır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan gayrimenkulün bugünkü Pazar değerinin tespitinde; Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılması uygun bulunmuştur.

6.1 Pazar Yaklaşımı

6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- 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 yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

6.1.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi

Bu değerlendirme çalışmasında konu gayrimenkulün satış değerlerinin tespitinde, Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

Pazar Yaklaşımı yönteminde, yakın dönemde pazara çıkartılmış, satılmış veya kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, gayrimenkul pazar değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak değerlendirme yapılmıştır.

Bulunan emsaller; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi, büyüklük ve reklam kabiliyeti gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiş, ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesi'nin b ve c bentlerine göre; " değerlendirme 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 konusu gayrimenkule emsal olabilecek satılık büro/ofis ve dükkan emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.1.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

6.1.4 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

6.1.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.



6.1.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında pazar değeri takdiri için kullanılan veriler, analizler ve diğer detaylar raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

Değerlemeye konu taşınmazın mimari projesi ile gabari olarak uyumlu olduğu görülmüştür.

Mimari projesine göre 1 numaralı bağımsız bölüm binanın bodrum, zemin ve normal katında yer almaktadır. Bodrum katta net 69,77 m², zemin katta net 84,37 m², 1.normal katta 86,2 m² olmak üzere toplam net 240,34 m², brüt 265,95 m² alana sahiptir.

Mimari projesine göre 2 numaralı bağımsız bölüm binanın bodrum, zemin ve 1.normal katında yer almaktadır. Bodrum katta net 190,38 m², zemin katta net 212,26 m², 1.normal katta 226,49 m² olmak üzere toplam net 629,13 m², brüt 733,95 m² alana sahiptir.

Ancak yerinde bağımsız bölümlerin kontürlerinde değişiklik yapılmış olup, binaya ön cepheden bakıldığında sol cephede kalan mağaza zemin katta 85,08 m² alandan, sağ cephede kalan banka şubesi bodrum katta 340,24 m², zemin katta 210,61 m², 1.normal katta 350,56 m² olmak üzere toplam 901,41 m² alandan oluşacak şekilde düzenlenmiştir. Yapılan değişikliklerin gabari büyümesine sebep olmayan basit tadilat ile giderilebilecek nitelikte oldukları görüşüne varılmıştır. Yapılan değişiklikler 01.12.2018 tarihinde düzenlenen Yapı Kayıt Belgelerine konu edilmiştir. Bölgede yapılan araştırmalara göre, gayrimenkul kiralamalarının brüt kat alanları üzerinden yapıyor olması sebebiyle 1 ve 2 numaralı bağımsız bölümlerin toplam kiralanabilir alanı 1.131,92 m² olarak belirlenmiştir. Binada Yapı kayıt belgesine esas mimari projesinin çizdirilip 2.aşama olan kat mülkiyetine geçiş işleminin henüz yapılmadığı görülmüştür.

Bağımsız bölümlerin satılabilir alanları dikkate alınarak değer görüşü belirlenmiştir.

1 ve 2 numaralı bağımsız bölümün değer takdiri yapılırken, piyasa emsallerine zemine kat değeri takdir edilmiş, bodrum kat değeri zemin kat değerinin 1/5 i oranında, asma kat değeri zemin kat değerinin 1/3 ü oranında belirlenmiştir.

Binanın 4. katından itibaren deniz manzarası bulunması sebebiyle, 6, 7 ve 8 numaralı bağımsız bölümlere yaklaşık %12 manzara şerefiyesi düzeltilmesi uygulanmıştır.

Yapılan araştırmalar, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirlenen özellikler göz önünde bulundurularak dükkanların zemin katı ve ofislerin 3. Normal katı için ortalama değer tespiti yapılmış, büyüklük ve manzara şerefiyesi dikkate alınarak katlara farklı oranlarda düzeltmeler uygulanmıştır. Yapılan analizler sonucunda ofis-büro nitelikli gayrimenkul değerinin 321.800 TL/m² olabileceği ve zemin katta konumlu ticari nitelikli gayrimenkul değerinin 518.600 TL/m² olabileceği görüşüne varılmıştır. Kat ve alan bazında şerefiyelendirme yapılarak bağımsız bölümlere ayrı ayrı değer görüşü belirlenmiştir. Takdir edilen bina pazar değerleri aşağıda, bağımsız bölüm bazında değerleri ekte sunulmaktadır.

Değerleme Tablosu – Pazar Değeri

Kat	B.B. Adedi	B.B. Toplam Net Alanı (m ²)	B.B. Satılabilir Alanı (m ²)	Bina Değeri (TL/m ²)	Bina Değeri (TL)	~ Bina Değeri (TL)
2 B+Z+7NK+Ç.	8	2.924,87	3.948,56	391.989	1.547.792.149	1.547.800.000
TOPLAM		2.924,87	3.948,56			1.547.800.000

Nihai olarak binanın toplam Pazar değerinin **1.547.800.000 TL** olabileceği görüşüne varılmıştır.

6.2 Maliyet Yaklaşımı

6.2.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, 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 gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,



(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

6.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi Yöntemi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.2.3 Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar Ve Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi Yöntemi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.2.4 Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi Yöntemi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.2.5 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi Yöntemi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.3 Gelir Yaklaşımı

6.3.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları; değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerlerin değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerlerin belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

6.3.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi Yöntemi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.3.3 Nakit Giriş Ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi Yöntemi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.3.4 İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi Yöntemi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.3.5 Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi Yöntemi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.4 Diğer Tespit Ve Analizler

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi Yöntemi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.



6.4.1 Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler)

Değerleme çalışmasında pazar değeri takdiri talep edilmesi sebebiyle, kira değeri takdiri yapılmamıştır.

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

Bu değerlendirme raporunda, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı inşaat yapımı yöntemleri kullanılmamıştır.

6.4.3 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme çalışmasında, proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır. Rapor bina bazında pazar değeri tespiti için hazırlanmış olup, raporda boş arsa ve proje değeri tespit edilmemiştir.

6.4.4 Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme çalışmasında, proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır. Rapor bina bazında Pazar değeri tespiti için hazırlanmış olup, raporda boş arsa ve proje değeri tespit edilmemiştir.

6.4.5 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir varlığın en yüksek ve en iyi kullanımı, bunun üretkenliğini maksimize eden mümkün, yasal olarak izin verilebilir ve finansal olarak uygulanabilir kullanımıdır. En yüksek ve en iyi kullanım varlığın mevcut kullanımının devamı veya bir diğer alternatif kullanım için olabilir. Bu piyasa katılımcısının teklif etmeye istekli olacağı fiyatı formüle ederken, varlık için aklında olan kullanım ile belirlenir.

En yüksek ve en iyi kullanımın belirlenmesi için aşağıdakilerin dikkate alınması gerekir:

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretip üretmeyeceği dikkate alınır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje, en yüksek getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme konusu gayrimenkulün konumu, çevre özellikleri, büyüklüğü, kullanım uygunluğu gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda gayrimenkulün en etkin ve verimli kullanımının "**Ofis ve Dükkan**" olarak kullanılabileceği düşünülmektedir.

6.4.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Rapora konu gayrimenkuller, "Ofis, Dükkan" vasıflı 8 adet bağımsız bölümdür.

Takdir edilen bina pazar değerleri bağımsız bölüm bazında değerleri ekte sunulmaktadır.

Değerleme Tablosu – Pazar Değeri

Kat	B.B. Adedi	B.B. Toplam Net Alanı (m ²)	B.B. Satılabilir Alanı (m ²)	Bina Değeri (TL/m ²)	Bina Değeri (TL)	~ Bina Değeri (TL)
2 B+Z+7NK+Ç.	8	2.924,87	3.948,56	391.989	1.547.792.149	1.547.800.000
TOPLAM		2.924,87	3.948,56			1.547.800.000



7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ

7.1 Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan gayrimenkulün mevcut durumu bugünkü pazar değerinin tespitinde; Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

Değerleme Yöntemleri Konsolidasyonu Tablosu

Özet Tablo		Değer (TL)
Pazar Yaklaşımı	Pazar Değeri	1.547.800.000 TL
Maliyet Yaklaşımı	Pazar Değeri	Bu yöntem uygulanmamıştır.
Gelir Yaklaşımı	Pazar Değeri	Bu yöntem uygulanmamıştır.

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülkler, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu gayrimenkuller benzer kullanımda emsallere ve somut verilere ulaşılmıştır.

Pazarda yapılan incelemelerde konu gayrimenkule benzer kullanımda gayrimenkullerin pazar yaklaşımına konu edilerek değerlendirildiği gözlemlenmiştir. Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan toplam pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır. Buna göre gayrimenkulün toplam pazar değeri için **1.547.800.000 TL (Bir Milyar Beş Yüz Kırk Yedi Milyon Sekiz Yüz Bin TL)** kıymet takdir edilmiştir.

7.2 Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışmasında, asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir madde bulunmamaktadır.

7.3 Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Rapora konu gayrimenkuller, "Bina" vasıflıdır. Boş arsa veya arazi değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

7.4 Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu gayrimenkuller, "Bina" vasıflıdır. Üst hakkı veya devre mülk hakkı değerlendirme çalışması yapılmamıştır.



8. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

8.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

8.1.1 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş

28/5/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmış, 23/1/2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ ve 17/1/2017 tarihli ve 29951 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği ile değişiklik yapılmış Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde;

"(c) bendinde; Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." ve "(j) bendinde; Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar." denilmektedir.

Gayrimenkulün tapu kaydında yapılan incelemede, gayrimenkul üzerinde "ipotek" kaydı bulunmadığı görülmüştür.

Konu gayrimenkullerin tapu kayıtlarında yer alan takyidatların gayrimenkullerin devrine olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

Konu takyidatların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde kısıtlayıcı özellikleri olmayıp, gayrimenkulün devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

8.1.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullerin, üzerinde ipotek veya gayrimenkullerin değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç, gayrimenkullerin devrini sınırlayabilecek başkaca herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

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

8.1.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkuller için Yapı Kullanma İzin Belgesi ve 01.12.2018 tarihli Yapı Kayıt Belgeleri mevcut olup, alınması gerekli tüm izinlerin alınıp, yasal gerekliliği olan tüm belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu tespit edilmiştir.

Mahallinde yapılan incelemelerde konu gayrimenkullerin gabari olarak mimari projesiyle, yapı kullanma izin belgesi ile uyumlu olduğu gözlemlenmiştir.

8.1.4 Ruhsat Alınmış Yapılarda, Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkuller için Yapı Kullanma İzin Belgesi ve 01.12.2018 tarihli Yapı Kayıt Belgeleri mevcut olup, onaylı mimari proje ve yapı kayıt belgesi ile uyumlu olduğu görülmüş olup binanın yeniden ruhsat almasını gerektirir bir durum tespit edilmemiştir. Yapı kayıt belgesine esas mimari projesinin çizdirilip kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerin tamamlanması önerilmektedir.

8.1.5 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş



(Bu Bentte, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İçin III-48.1 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin, Gayrimenkul Yatırım Fonları İçin III-52.3 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin İlgili Maddeleri Kapsamında Ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gerekmiştir.)

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi; "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." şeklindedir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7. Bölüm 22. Maddesi 1. Fıkrasının (a) bendi "(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir." ve (b) bendi "(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir." Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16'ncı maddesi kapsamında "yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir."

Değerleme konusu taşınmazlar "Ofis, Dükkan" vasıflı 8 adet ticari nitelikli bağımsız bölümdür. Gayrimenkullerin tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekillerinin uyumlu olduğu görüşüne varılmıştır. Rapor konusu gayrimenkullerin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Bina" başlığı altında bulunmasında, devredilmesinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüşü ve kanaatindeyiz."



9. DİĞER

9.1 KDV Konusu

07.07.2023 tarih 32241 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 7346 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile genel KDV oranı %18'den %20'ye yükseltilmiştir. Şirket aktifinde yer alan iş yerinin kiralanması durumunda elde edilen kira geliri %20 oranında KDV'ye tabidir.

29.03.2022 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan 5359 Sayılı Cumhurbaşkanı Kararıyla 01.04.2022 tarihinden sonra alınmış olan yapı ruhsatlarına ilişkin yapılacak konut teslimlerinde, KDV oranı, konutun net m²'sine göre kentsel dönüşüm kapsamında olup olmaması bakımından kademeli olarak belirlenmektedir.

01.04.2022 tarihinden itibaren alınmış olan inşaat yapı ruhsatlarına bağlı olarak yapılacak konut teslimlerinde aşağıdaki KDV oranları uygulanmaktadır.

KDV ORANLARI

İş Yeri Teslimlerinde	20%	
Arsa / Arazi Teslimlerinde	10%	
Konutlarda		
A) 01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
1) Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
a) Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısmı İçin	20%	
b) Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısmı İçin*	10%	
2) Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda*	10%	
B) 01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
1) Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda	20%	
2) Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda* / **	1%	
a) 01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ²	1.000 - 2.000 TL ise	10%
Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri	20%
b) 01.01.2013 - 31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ²	500 - 999 TL ise	10%
Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	20%
c) 01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m² 'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

Yukarıda verilen bilgiler doğrultusunda konu ticari işyeri vasıflı gayrimenkulün KDV oranı %20 olarak belirlenmiştir.



10. SONUÇ

10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

Rapor konusu gayrimenkulün sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" başlığı altında bulunmasında, devredilmesinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüşü ve kanaatindeyiz."

10.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkullerin konum ve fiziki durumu ile değerine etken olabilecek diğer tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından gayrimenkulün toplam değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Bu değerlerin takdirinde aşağıdaki esaslara uyulmuştur.

- Peşin Satış Fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdiri yapılmıştır.
- Değerleme Katma Değer Vergisi hariç yapılmış ve ilgili Katma Değer Vergisi tutarı eklenerek toplam değer sunulmuştur.
- Gayrimenkul projelerinin değerlendirilmesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden yapılacak değer takdirine ise gerekirse bilgi amaçlı olarak ayrıca yer verilmesi (Çalışmada proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır.)

Değer Tablosu (30.06.2026 tarihli)

8 Adet Bağımsız Bölüm	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*
Pazar Değeri	1.547.800.000	1.857.360.000 TL

*%20 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.

- Değer görüşü arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden belirlenmiştir.
- Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete' de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır. Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Rapor, müşterinin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, müşteri ile ilgili mevzuatın gerektirdiği bilgilendirmeler ve kamu kurum-kuruluşları ile mahkemeye sunulması haricinde, ıslak imzalı raporu başka amaçlarla kullanamaz. Raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasaktır. Rapor, sınırlı sayıda üretilmiş olup, hiçbir zaman Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen ya da tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez.
- Kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Mehmet Onur ÇAKMAKLI
Lisans No:401232

Fatih TOSUN
Lisans No: 400812



11. EKLER

1. Emsal Tabloları
2. Tapu Senetleri
3. Fotoğraflar
4. TGKM Parsel Sorgulama Görüntüleri
5. Gayrimenkule Ait tapu Kaydı
6. İmar Durumu
7. Yapı Kullanma İzin Belgesi
8. Yapı Ruhsatı
9. Yapı Kayıt Belgesi
10. Mimari Proje Görselleri
11. UAVT
12. Enerji Kimlik Belgesi
13. Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansları ve Tecrübe Belgeleri

