

## DEĞERLEME RAPORU

**Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**Şişli / İSTANBUL**

**Nurol Tower**

Rapor No : 2026/1946

Rapor Tarihi : 02 Haziran 2026

## DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: Tam mülkiyet
<b>Dayanak Sözleşme Tarihi – No</b>	: 19 Haziran 2026 – 003
<b>Değerleme Tarihi</b>	: 30 Haziran 2026
<b>Rapor Tarihi</b>	: 02 Temmuz 2026
<b>Rapor No</b>	: 2026/1946
<b>Değerleme Konusu</b>	: İzzetpaşa Mahallesi, Yeni Yol Caddesi, Lale Sokak üzerinde konumlu, 2 kapı numaralı, Nurol Tower bünyesindeki 43 adet bağımsız bölüm Şişli / İSTANBUL
<b>Değerleme Konusu</b>	: İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 9773 ada, 3 no'lu parselde kayıtlı "44 Katlı Betonarme Bina ve Arsası" nitelikli ana taşınmaz bünyesinde yer alan 43 adet bağımsız bölüm
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 9773 ada, 3 no'lu parselde kayıtlı "44 Katlı Betonarme Bina ve Arsası" nitelikli ana taşınmaz bünyesinde yer alan 43 adet bağımsız bölüm
<b>Sahibi</b>	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)
<b>İmar Durumu</b>	: "Turizm Tesis Alanı" "Emsal: 3,00 ve Yençok: Serbest"
<b>Toplam Satılabilir / Kiralanabilir Alan</b>	: 7.090,76 m <sup>2</sup>
<b>Raporun Konusu</b>	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen bağımsız bölümlerin ayrı ayrı ve toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERİ (KDV Hariç)		
<b>Taşınmazların Toplam pazar değeri</b>	<b>1.181.475.000,-TL</b>	<b>25.315.000,-USD</b>
<b>Taşınmazların yıllık toplam kira değeri</b>	<b>59.532.000,-TL</b>	<b>1.276.000,-USD</b>
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
<b>Değerleme Uzmanı</b>	<b>Denetmen</b>	<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>
Barış METEKOĞLU (SPK Lisans Belge No: 401255)	Mehmet AYIKDIR (SPK Lisans Belge No: 401233)	Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)

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

## **İÇİNDEKİLER**

1. BÖLÜM	DEĞER TANIMI VE UYGUNLUK BEYANI.....	3
2. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ.....	5
3. BÖLÜM	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	8
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	10
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ .....	17
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	21
7. BÖLÜM	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	35
8. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....	49
9. BÖLÜM	SONUÇ.....	52

## 1. BÖLÜM

## DEĞER TANIMI VE UYGUNLUK BEYANI

### 1.1 Değer Tanımı ve Geçerlilik Koşulları

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

#### **Pazar**

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

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

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

#### **Pazar değeri:**

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.

- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

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

## **1.2 Uygunluk Beyanı**

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

## **2. BÖLÜM**

## **RAPOR BİLGİLERİ**

### **2.1 Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu değerlendirme raporu, Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 02.07.2026 tarihinde, 2026/1946 rapor numarası ile hazırlanmıştır.

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

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

### **2.3 Değerleme tarihi**

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

### **2.4 Dayanak sözleşmesinin tarihi ve numarası**

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

### **2.5 Raporun Tebliğin 1. Maddesi kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama**

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

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

### 1.

Talep Tarihi : 02 Aralık 2019 – 002  
Ekspertiz Tarihi : 26 Aralık 2019  
Rapor Tarihi : 31 Aralık 2019  
Rapor No : 2019/5849-REV.  
Raporu Hazırlayanlar : Taşkın PUYAN / İşletmeci  
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 405206  
Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123

<b>Taşınmazların Toplam pazar değeri</b>	499.070.000,-TL
<b>Taşınmazların yıllık toplam kira değeri</b>	19.962.000,-TL
<b>Konutlar için ortalama aylık birim kira değerleri</b>	69,90 TL
<b>Ofisler için ortalama aylık birim kira değerleri</b>	68,93 TL
<b>Dükkanlar için ortalama aylık birim kira değerleri</b>	59,61 TL

**Not: 143 adet bağımsız bölüm için hazırlanmıştır.**

### 2.

Talep Tarihi : 02 Aralık 2024 – 001  
Ekspertiz Tarihi : 25 Aralık 2024  
Rapor Tarihi : 31 Aralık 2024  
Rapor No : 2024/3245  
Raporu Hazırlayanlar : İbrahim YİĞİT/ Harita Mühendisi  
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 409952  
Mehmet AYIKDIR / Harita Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401233

<b>Taşınmazların Toplam pazar değeri</b>	1.385.360.000,-TL
<b>Taşınmazların yıllık toplam kira değeri</b>	65.106.000,-TL
<b>Konutlar için ortalama aylık birim kira değerleri</b>	588,00 TL
<b>Ofisler için ortalama aylık birim kira değerleri</b>	521,00 TL
<b>Dükkanlar için ortalama aylık birim kira değerleri</b>	526,00 TL

**Not: 64 adet bağımsız bölüm için hazırlanmıştır.**

**3.**

Talep Tarihi : 01 Aralık 2025 - 001  
Ekspertiz Tarihi : 05 Aralık 2025  
Rapor Tarihi : 10 Aralık 2025  
Rapor No : 2025/3074  
Raporu Hazırlayanlar : Barış METEKOĞLU/ Şehir ve Bölge Plancısı  
Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401255  
Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı  
Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454  
Mehmet AYIKDIR / Harita Mühendisi  
Denetmen / SPK Lisans No: 401233

<b>Taşınmazların Toplam Pazar Değeri</b>	<b>560.700.000,-TL</b>
<b>Taşınmazların Yıllık Toplam Kira Değeri</b>	<b>26.970.000,-TL</b>

19 adet bağımsız bölümün değerlemesine yönelik hazırlanmıştır.

### **3. BÖLÜM ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER**

#### **3.1 Şirketi Tanıtıcı Bilgiler**

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Esentepe Mahallesi, Milangaz Caddesi, Füsun Sokak, Asia Residence, No: 73, A Blok, Kat: 10, Daire: Kartal / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: +90 (216) 455 36 69
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemlili durumlarda görüş raporu vermektir.
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 16 Mayıs 2011
<b>SERMAYESİ</b>	: 1.000.000,-TL
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	: 777424
<b>KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU</b>	: 23 Mayıs 2011 / 7820
<b>Not-1 :</b>	Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.
<b>Not-2 :</b>	Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 28.06.2012 tarih ve 4821 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

#### **3.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler**

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Maslak Mahallesi, Büyükdere Caddesi, No:257 Sarıyer / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: 0 212 286 82 40
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 335.348.000,-TL
<b>KAYITLI SERMAYE TAVANI</b>	: 1.000.000.000,-TL
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 01 Eylül 1997
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarından ortaklık portföyünü oluşturmak ve yönetmek.
<b>PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER</b>	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

### **3.3 Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar ve işin kapsamı**

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

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

## 4. BÖLÜM

## GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

#### 4.1.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Durumu

<b>SAHİBİ</b>	:	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)
<b>İLİ</b>	:	İstanbul
<b>İLÇESİ</b>	:	Şişli
<b>MAHALLESİ</b>	:	Mecidiyeköy
<b>PAFTA NO</b>	:	246DYIC
<b>ADA NO</b>	:	9773
<b>PARSEL NO</b>	:	3
<b>ANA GAY. NİTELİĞİ</b>	:	44 katlı betonarme bina ve arsası (*)
<b>YÜZÖLÇÜMÜ (m<sup>2</sup>)</b>	:	6.842 m <sup>2</sup>
<b>YEVMIYE NO</b>	:	2510
<b>TAPU TARİHİ</b>	:	10.02.2016

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
1	272	2. Bodrum	Dükkan	5521 / 684219	233	23010
2	273	2. Bodrum	Dükkan	550 / 684219	233	23011
3	274	2. Bodrum	Dükkan	245 / 684219	233	23012
4	276	2. Bodrum	Dükkan	4845 / 684219	233	23014
5	280	2. Bodrum	Dükkan	4845 / 684219	233	23018
6	281	2. Bodrum	Dükkan	2584 / 684219	233	23019
7	282	2. Bodrum	Dükkan	797 / 684219	233	23020
8	283	2. Bodrum	Dükkan	5521 / 684219	233	23021
9	284	2. Bodrum	Dükkan	241 / 684219	233	23022
10	285	2. Bodrum	Dükkan	1586 / 684219	233	23023
11	286	2. Bodrum	Dükkan	606 / 684219	233	23024
12	287	1. Bodrum	Ofis	6273 / 684219	233	23025
13	288	1. Bodrum	Ofis	3096 / 684219	233	23026
14	289	1. Bodrum	Ofis	3946 / 684219	233	23027
15	290	1. Bodrum	Ofis	5825 / 684219	233	23028
16	291	1. Bodrum	Ofis	3224 / 684219	233	23029
17	292	1. Bodrum	Ofis	3553 / 684219	233	23030
18	293	1. Bodrum	Ofis	2829 / 684219	233	23031

19	294	1. Bodrum	Ofis	2829 / 684219	233	23032
20	295	1. Bodrum	Ofis	3553 / 684219	233	23033
21	296	1. Bodrum	Ofis	3224 / 684219	233	23034
22	297	1. Bodrum	Ofis	5818 / 684219	233	23035
23	298	1. Bodrum	Ofis	3945 / 684219	233	23036
24	299	1. Bodrum	Ofis	3096 / 684219	233	23037
25	300	1. Bodrum	Ofis	6273 / 684219	233	23038
26	313	1. Normal	Ofis	10155 / 684219	233	23051
27	314	1. Normal	Ofis	3060 / 684219	233	23052
28	315	1. Normal	Ofis	4579 / 684219	233	23053
29	316	1. Normal	Ofis	2895 / 684219	233	23054
30	317	1. Normal	Ofis	3182 / 684219	233	23055
31	318	1. Normal	Ofis	2691 / 684219	233	23056
32	319	1. Normal	Ofis	2688 / 684219	233	23057
33	320	1. Normal	Ofis	3182 / 684219	233	23058
34	321	1. Normal	Ofis	2895 / 684219	233	23059
35	322	1. Normal	Ofis	4580 / 684219	233	23060
36	323	1. Normal	Ofis	3060 / 684219	233	23061
37	324	1. Normal	Ofis	10140 / 684219	233	23062
38	331	2. Normal	Ofis	2688 / 684219	234	23069
39	332	2. Normal	Ofis	3182 / 684219	234	23070
40	333	2. Normal	Ofis	2895 / 684219	234	23071
41	334	2. Normal	Ofis	4580 / 684219	234	23072
42	335	2. Normal	Ofis	3060 / 684219	234	23073
43	336	2. Normal	Ofis	10140 / 684219	234	23074

Not: Kat mülkiyetine geçilmiştir.

#### 4.1.2 İlgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Yapılan İncelemeler

Şişli Tapu Müdürlüğü'nden temin edilen 25.06.2026 tarihinde temin edilen takyidatlı tapu kayıt belgelerine göre taşınmazların üzerinde müşterek olarak aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

##### **Beyanlar Bölümü:**

##### **(Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Müştereken)**

- Yönetim planı: 01.12.2015 tarihli. (01.12.2015 tarih ve 21059 yevmiye no ile)
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (10.02.2016 tarih ve 2510 yevmiye no ile)
- Yönetim planı değişikliği: 10.08.2016 tarihli. (11.08.2016 tarih ve 14601 yev. no ile)
- Yönetim planı değişikliği: 10.08.2016 tarihli 11.08.2016 tarih ve 14601 yevmiye numaralı yönetim planının geçici 1. Ve geçici 2.maddeleri değiştirilmiştir. (18.05.2018 tarih ve 8304 yev. no ile)

### **Serhler Bölümü: (\*)**

#### **(Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Müstereken)**

- Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) lehine, 9278 no'lu trafo merkezi yeri için, 1,- TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (29.02.2012 tarih ve 3444 yev. no ile).
- Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) lehine, 14.04.2015 tarihinden başlamak üzere yıllık 1,-TL bedelle, 99 yıl süre ile kira sözleşmesi vardır. (28.05.2015 tarih ve 10025 yevmiye no ile).

### **Rehinler Bölümü: (\*\*)**

#### **(287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324 no'lu taşınmazlar Üzerinde Müstereken)**

- Alternatifbank A.Ş. lehine 1. dereceden 700.000.000,-TL bedelle ipotek şerhi bulunmaktadır. (12.05.2023 tarih ve 12281 yevmiye no ile)

#### **4.1.3 İlgili Belediye'de Yapılan İncelemeler**

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve 01.12.2025 tarihli imar durum yazısına göre rapor konusu taşınmazların 07.11.2010 tt'li 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı ile E.3, H:Serbest Yapılanma koşullarında Turizm Tesis Alanına alındığı; ancak İstanbul 3. İdare Mahkemesinin 30.03.2017 tarih ve 2014/656 E ve 2017/829 sayılı ve İstanbul 7. İdare Mahkemesinin 29.11.2017 tarih ve 2017 /767E. ve I 7 /2305 Sayılı kararları ile söz konusu plan tadilatının iptaline karar verildiği; plansız kalan parsel ile ilişkin dosyasında başka işlem tesis edilmediğinin görüldüğü belirtilmiştir.

<b>ADA NO</b>	<b>PARSEL NO</b>	<b>PLAN FONKSİYONU</b>	<b>YAPILAŞMA ŞARTI</b>
9773	3	Turizm Tesis Alanı	KAKS (E): 3,00 ve Yençok: Serbest

### **İptal Kararı Alınan 1/1000 Ölçekli Plan Örneği**



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

22 nci maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamı; parselin toplam emsale esas alanının % 30'unu aşamaz. Ancak; 27.11.2007 tarihli ve 2007/12937 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince yapılması zorunlu olan, korunumlu ya da korunumsuz normal merdiven dışındaki yangın merdiveni ve korunumlu koridorun asgari ölçülerdeki alanı ile yangın güvenlik holünün 6 m<sup>2</sup> si, son katın üzerindeki ortak alan teras çatılar, yapının ihtiyacı için bahçede yapılan açık otoparklar, konferans, spor, sinema ve tiyatro salonları gibi özellik arz eden umumi yapılarda düzenlenmesi zorunlu olan boşluklar, alışveriş merkezlerinde yapılan atrium boşluklarının her katta asgari ölçülerdeki alanı ile binaların bodrum katlarında yapılan;

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

#### **4.1.4 Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde Taşınmazlara Ait Arşiv Dosyası Üzerinde Yapılan İncelemeler:**

Şişli Tapu Müdürlüğü arşivinde bulunan kat irtifakına esas 22.06.2015 tarih ve 2015.8287/R.1848650 numaralı mimari proje incelenmiştir.

Taşınmazlar kat, kattaki konum alan ve mimari olarak projesiyle uyumludur.

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde; rapor konusu taşınmazların konumlandığı binaya ait yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Taşınmazların konumlandıkları binaya ait 04.11.2011 tarih ve 3/1 no'lu yapı ruhsatı (toplam inşaat alanı 57.378,83 m<sup>2</sup>), 03.08.2012 tarih ve 11/3-1 no'lu tadilat yapı ruhsatı (toplam inşaat alanı 53.584,50 m<sup>2</sup>), 18.08.2014 tarih ve bila no'lu tadilat yapı ruhsatı (toplam inşaat alanı 68.612,38 m<sup>2</sup>), 26.06.2015 tarih ve 11/3-1 sayılı tadilat yapı ruhsatı (toplam inşaat alanı 68.917,09 m<sup>2</sup>) ve 25.01.2016 tarih ve 1895097 no'lu yapı kullanma izin belgesi (toplam inşaat alanı 68.917,09 m<sup>2</sup>) bulunmaktadır.
- Şişli Tapu Müdürlüğü arşivinde incelen kat irtifakına esas mimari proje Şişli Belediye arşivinde de incelenmiştir.
- Taşınmazların dosyasında yapılan incelemelerde olumsuz nitelikte herhangi bir evraka rastlanılmamıştır.

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde tapu kayıtlarında yer alan yönetim planı beyanı ile İlgili irtifak hakkı TEK Kurumunun bölgede verdiği hizmete yönelik kısıtlayıcı özellikleri olmayıp, şerhler rutin uygulama olup taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "İpotek, rehin ve sınırlı ayni hak tesisi" başlıklı 30. Maddesinin 1. fıkrasında "Ayrıca kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." yazmaktadır. Rehinler bölümünde bulunan ipotek, ilgili bankadaki kredilerin teminatını teşkil etmek üzere konulmuştur (Bkz. Ekler / İpoteğe İlişkin Banka Açıklama Yazısı). Söz konusu ipoteğin kısıtlayıcı özelliği bulunmamakta olup, taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

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

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

#### **4.3.1 Tapu Sicil Müdürlüğü ve Kadastro Mühendisliği İncelemesi**

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

#### **4.3.2 Belediye İncelemesi**

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlandığı parselin imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

#### **4.3.3 Hukuki Durum İncelemesi**

Taşınmazların yer aldığı parselde her ne kadar Mahkeme Kararı ile plan iptali de olsa yapıların İskânlı ve Kat Mülkiyetine geçmiş olmaları nedeni ile hukuki durumlarında herhangi bir kısıtlılık bulunmamaktadır.

### **4.4 Gayrimenkullerin bulunduğu bölgenin imar durumuna ilişkin bilgiler**

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

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

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

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

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

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

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

İlgili mevzuat uyarınca 9773 ada 3 no'lu parsel üzerinde yer alan bağımsız bölümlerin gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. Raporumuzun 4.1.4 bölümünde yasal belgeler hakkında detaylı bilgiler anlatılmıştır.

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

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

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

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışması için hazırlanmamıştır.

**4.10 Varsa, gayrimenkul enerji verimlilik sertifikası hakkında bilgi**

Rapor konu taşınmazların konumlu olduğu bina için C enerji performansında S345BA8438D70 numaralı ve 21.04.2015 tarihli belge bulunmaktadır.

## 5. BÖLÜM

## GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

### 5.1 Gayrimenkullerin bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Şişli İlçesi, İzzetpaşa Mahallesi, Yeni Yol Caddesi, Lale Sokak üzerinde, 2 kapı no'lu yerde konumlu Nurol Tower bünyesinde bulunan **43 adet bağımsız bölümdür.**

Taşınmazlara ulaşım; ana ulaşım aksı üzerinde olduklarından özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile kolaylıkla sağlanmakta olup, ayrıca İstanbul'un en önemli ticaret merkezlerinin, plazalarının, alışveriş merkezlerinin ve rezidans projelerinin çok yakın mesafede olması nedeniyle ulaşımı ve yol tarifi oldukça kolaydır.

Taşınmazlar Çağlayan Adliye'sine çok yakında yer almakta olup, bölgenin en önemli ulaşım aksı niteliğindeki E-5 (D100) Karayolu'na cepheli olup, Büyükdere Caddesi'ne yakın konumdadır. Taşınmazların çevresinde genellikle ticari amaçlı iş ve alışveriş merkezi niteliğinde kullanılan yapılar bulunmaktadır.

Taşınmazlar İstanbul'un en önemli ticaret bölgelerinde yer almakta olup, yakın çevresinde benzer niteliklerde inşa edilmiş ofis binaları, Çağlayan Adalet Sarayı, Trump Towers blokları, Florence Nightingale Hastanesi, Şişli Endüstri Meslek Lisesi bulunmaktadır.

Merkezi konum, ulaşım rahatlığı, müşteri celbinin yüksek olması ve çevrenin yüksek ticari potansiyeli taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Şişli Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup tamamlanmış altyapıya sahiptir.



## 5.2 Gayrimenkullerin fiziki, yapısal, teknik ve inşaat özellikleri

<b>İNŞAAT TARZI</b>	:	Betonarme karkas
<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	:	Ayrık (Blok)
<b>BİNA YAŞI</b>	:	~ 10
<b>KAT ADEDİ</b>	:	45 (7 bodrum, zemin, 36 normal ve çatı katı)
<b>TOPLAM İNŞAAT ALANI (m<sup>2</sup>)*</b>	:	68.917,09 m <sup>2</sup>
<b>43 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM BRÜT ALANI (m<sup>2</sup>)</b>	:	7.090,76 m <sup>2</sup>
<b>ELEKTRİK</b>	:	Şebeke
<b>JENERATÖR</b>	:	Mevcut 6 adet (4 adet 700 kVA ve 2 adet 605 kVA kapasiteli)
<b>TRAFO</b>	:	Mevcut 3 adet (Her biri 4.450 kVA kapasiteli)
<b>PARATONER</b>	:	Mevcut (Faraday Kafesi)
<b>SU</b>	:	Şebeke
<b>SU DEPOSU</b>	:	Mevcut
<b>HİDROFOR</b>	:	Mevcut
<b>KANALİZASYON</b>	:	Şebeke
<b>KLİMA TESİSATI</b>	:	Merkezi fan - coil sistemi mevcut
<b>ISITMA SİSTEMİ</b>	:	F-C ile 1100 kW ve 425 kW ikişer adet kazan mevcut
<b>UYDU YAYIN SİSTEMİ</b>	:	Mevcut
<b>TELEFON SANTRAL</b>	:	Mevcut
<b>ASANSÖR</b>	:	Mevcut (13 adet)
<b>GÜVENLİK</b>	:	Güvenlik elemanları ve güvenlik kameraları mevcut
<b>YANGIN İHBAR TES.</b>	:	Duman ve ısı dedektörleri mevcut
<b>YANGIN SÖN. TES.</b>	:	Yangın dolapları, hidrantlar, yangın tüpleri ve sprinkler hatları mevcut
<b>YANGIN MERDİVENİ</b>	:	Mevcut (2 adet betonarme)
<b>DIŞ CEPHE</b>	:	Cam giydirme cephe, alüminyum doğrama
<b>ÇATI</b>	:	Teras tipi çatı
<b>OTOPARK</b>	:	620 araç için kapalı otopark yeri mevcut

(\*) Toplam inşaat alanı mimari projesinden alınmış olup projedeki tüm bağımsız bölümlerin toplam inşaat alanını ifade etmektedir.

### 5.2.1 Binanın Genel Özellikleri

- Söz konusu taşınmazlar 9773 ada 3 parsel üzerinde inşa edilmiştir.
- Ana gayrimenkul onaylı mimari projesine göre 7 bodrum kat, zemin kat, 36 normal kat ve çatı katı olmak üzere 45 kattan oluşmaktadır.
- Projesine göre binanın 7. bodrum katında; su deposu, kalorifer dairesi, sığınak, otopark ve teknik hacimler, 6. 5. ve 4. bodrum katların her birinde kapalı otopark ve teknik hacimler, 3. bodrum katında; teknik hacimler, kapıcı daireleri, idari ofisler ve otopark, 2. bodrum katında; 1 adet bina girişi ve holü, 2 adet AVM girişi ve sirkülasyon alanı ile 15 adet dükkan, 1. bodrum katında; ofis sirkülasyon alanı ve 14 adet ofis, zemin, 1. ve 2. normal katın her birinde; 12 adet ofis, 4. ve 17. normal katın her birinde tesisat bölümü, 35. normal katta; kafeterya ve teknik hacimler, 36. normal ve çatı katında; teknik hacimler, diğer katların her birinde ise; 9'ar adet konut bulunmaktadır.
- Proje bünyesinde; 270 adet konut, 50 adet ofis, 15 adet dükkân ve 1 adet kafeterya olmak üzere toplam 336 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Binanın toplam kapalı alanı **68.917,09 m<sup>2</sup>'dir.**
- Ortak kullanım alanlarındaki tüm zemin, duvar ve tavan kaplamaları tamamlanmış durumdadır.
- Tüm bağımsız bölümler; "Shell & Core Teslim Teknik Şartnamesi"ne göre tamamlanmış durumda olup, dış cepheleri tamamlanmış, dış kapıları takılmış, yükseltilmiş döşeme yapılmış, dekorasyon yapımına uygun şekilde teslim hazırdır.
- Binada 8 adet kulede, 2 adet çarşıda ve 3 adet otoparkta olmak üzere 13 adet asansör bulunmaktadır.
- Binaların güvenliği CCTV sistemi ve metal dedektörü ile proximty kartlı turnike geçiş sistemi ve 24 saat görev yapan güvenlik elemanları ile sağlanmaktadır.
- Binanın dış cephesi, cam giydirmeye cephe ve alüminyum doğramadır.
- Taşınmazların peyzaj düzenlemesi tamamlanmıştır.

### 5.2.2 Taşınmazların Genel Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazların kat, nitelik ve satışa esas brüt alanları aşağıda tabloda sunulmuştur.

Sıra No	BAĞ. BÖLÜM NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	Ekspertiz BRÜT ALANI (M <sup>2</sup> )
1	272	2. BODRUM	DÜKKAN	238
2	273	2. BODRUM	DÜKKAN	23,73
3	274	2. BODRUM	DÜKKAN	10,56
4	276	2. BODRUM	DÜKKAN	208,86
5	280	2. BODRUM	DÜKKAN	208,86
6	281	2. BODRUM	DÜKKAN	111,4
7	282	2. BODRUM	DÜKKAN	34,36
8	283	2. BODRUM	DÜKKAN	238
9	284	2. BODRUM	DÜKKAN	10,41
10	285	2. BODRUM	DÜKKAN	68,37
11	286	2. BODRUM	DÜKKAN	26,13
12	287	1. BODRUM	OFİS	270,45
13	288	1. BODRUM	OFİS	133,47
14	289	1. BODRUM	OFİS	170,13
15	290	1. BODRUM	OFİS	251,12
16	291	1. BODRUM	OFİS	139,01
17	292	1. BODRUM	OFİS	153,16
18	293	1. BODRUM	OFİS	121,95
19	294	1. BODRUM	OFİS	121,95
20	295	1. BODRUM	OFİS	153,16
21	296	1. BODRUM	OFİS	139,01
22	297	1. BODRUM	OFİS	250,83
23	298	1. BODRUM	OFİS	170,09
24	299	1. BODRUM	OFİS	133,47
25	300	1. BODRUM	OFİS	270,45
26	313	1. NORMAL	OFİS	437,8
27	314	1. NORMAL	OFİS	131,9
28	315	1. NORMAL	OFİS	197,41
29	316	1. NORMAL	OFİS	124,82
30	317	1. NORMAL	OFİS	137,17
31	318	1. NORMAL	OFİS	116
32	319	1. NORMAL	OFİS	115,89
33	320	1. NORMAL	OFİS	137,17
34	321	1. NORMAL	OFİS	124,82
35	322	1. NORMAL	OFİS	197,45
36	323	1. NORMAL	OFİS	131,9
37	324	1. NORMAL	OFİS	437,13
38	331	2. NORMAL	OFİS	115,88
39	332	2. NORMAL	OFİS	137,17

40	333	2. NORMAL	OFİS	124,82
41	334	2. NORMAL	OFİS	197,46
42	335	2. NORMAL	OFİS	131,9
43	336	2. NORMAL	OFİS	437,14
			<b>TOPLAM</b>	<b>7.090,76</b>

### **5.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler**

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

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

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

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

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

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

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

## **6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER**

### **6.1 Türkiye'de Yaşanan Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi**

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



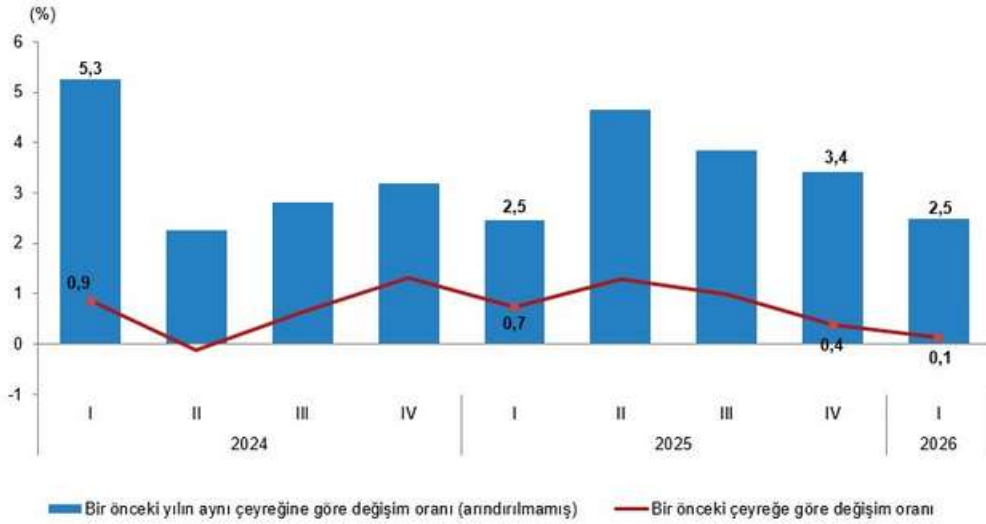
### 6.1.1 Türkiye Büyüme Verileri ve Yıllara Göre Enflasyon Oranları

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

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

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

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



## Kaynak: TÜİK

### Mevcut Enflasyon Verileri

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

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

TÜFE değişim oranları (%), Mayıs 2026

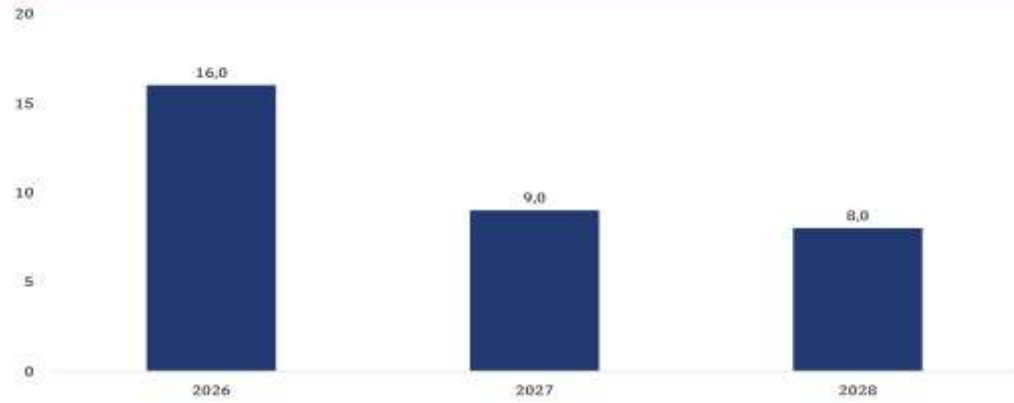
	Mayıs 2026	Mayıs 2025	Mayıs 2024
Bir önceki aya göre değişim oranı	1,71	1,53	3,37
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	16,61	15,09	22,72
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	32,61	35,41	75,45
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	32,24	45,80	62,51

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Mayıs 2026



**Kaynak:** TÜİK

### Tüketici Enflasyonu Tahminleri (%)



Kaynak: Orta Vadeli Program (2026-28)

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

### 6.1.2 Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

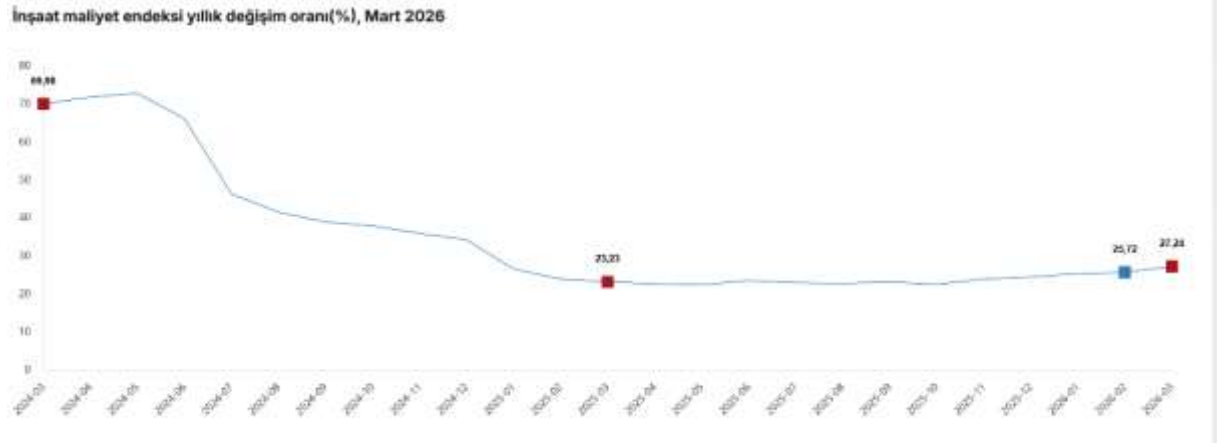
TÜİK verilerine göre sektör 2025 yılında bir önceki yıla göre %10,8 oranında büyüme göstermiştir. İnşaat sektöründe sağlanan bu yüksek büyümenin arkasında,

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

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



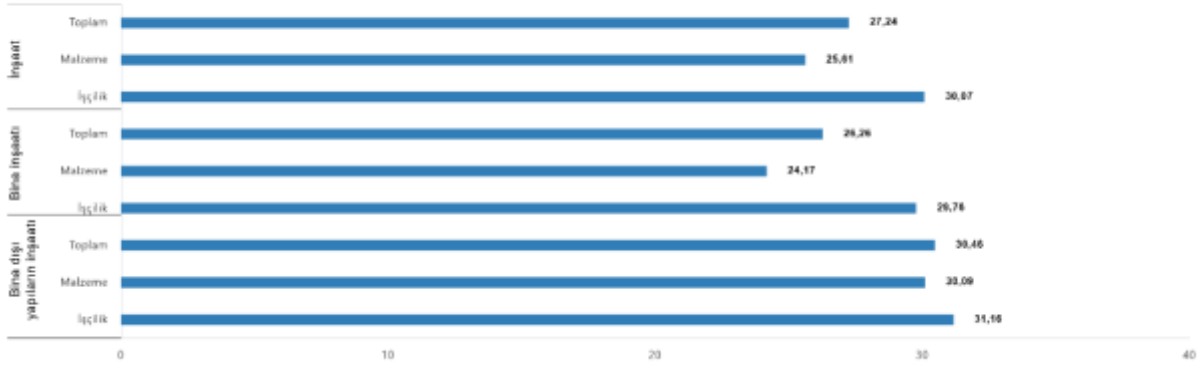
İnşaat maliyet endeksi, 2026 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,76 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %27,24 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,50 arttı, işçilik endeksi %1,54 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %25,61 arttı, işçilik endeksi %30,07 arttı.



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,89 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %26,26 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,23 arttı, işçilik endeksi %1,33 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %24,17 arttı, işçilik endeksi %29,76 arttı.

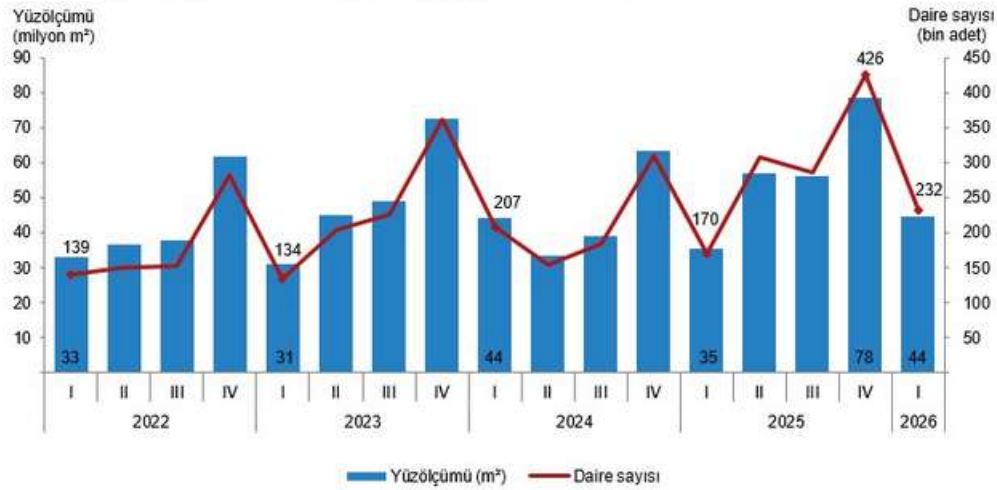
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %5,63 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %30,46 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %7,48 arttı, işçilik endeksi %2,28 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %30,09 arttı, işçilik endeksi %31,16 arttı.

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



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

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



**Yapı ruhsatı istatistikleri, 2024-2026**

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

Kaynak: TUİK

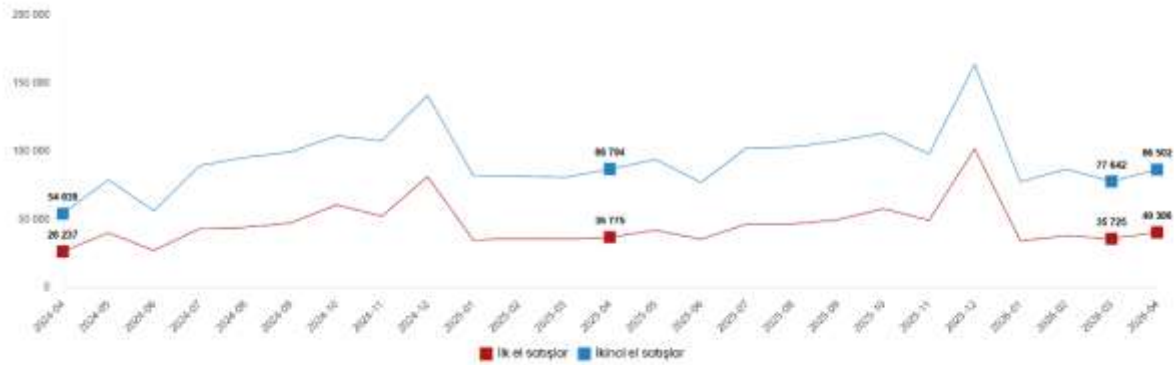
2026 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen toplam yüzölçümün, %72,8'i belediyeler, %27,2'si ise diğer yetkili idareler tarafından verildi. 2026 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 30,9 milyon m<sup>2</sup> ile iki ve daha fazla daireli ikamet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

### 6.1.3 Konut Satışları ve Konut Kredilerinin Durumu

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

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

Satış durumuna göre konut satışı, Nisan 2026  
(Adet)



Kaynak: TÜİK

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

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

#### **6.1.4 Konut Fiyat Endeksi**

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

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

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

#### **6.1.5 Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler**

##### **Tehditler:**

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

##### **Fırsatlar:**

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

#### **6.1.6 Türkiye Gayrimenkul Piyasası Beklentisi**

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

## **İstanbul Ofis Piyasası Analizi**

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

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

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

## **İstanbul Ofis Binaları Genel Kriterleri**

---

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

### **A Sınıfı Ofis Binaları**

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

### **B Sınıfı Ofis Binaları**

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

### **C Sınıfı Ofis Binaları**

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

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

## **2026 Yılı İlk Çeyreği İstanbul Ofis Piyasası Analizi**

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

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

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

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

## 6.3 Bölge Analizi

### İstanbul İli

---

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

2025 yılı itibariyle nüfusu 15.701.602 kişidir.

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

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

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

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

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

Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapılmışlardır. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi toplanmıştır. Türkiye'nin en

büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede bulunmaktadır. Yakın dönemde finans kuruluşlarının operasyon merkezleri Pendik – Tuzla ve Gebze aksına doğru kaymıştır.

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kağıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsattım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim, İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayii gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür.

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

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

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

Karayoluyla ulaşımı ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler vardır. Anadolu Yakası'nda Harem Otagarı,

Avrupa Yakası'ndaysa Büyük İstanbul Otogarı hizmet vermektedir. İstanbul Otogarı da metroyla kent merkezine bağlanmaktadır.

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

Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca yurtiçinde gerçekleştirilir. İstanbul'dan Yalova'ya, Balıkesir'e ve Bursa'ya feribot ve araba vapuru seferleri vardır. İstanbul Limanı'na turistik amaçlarla gelen münferit gemiler dışında yurtdışı varışlı gemi seferi yoktur.

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

### **Şişli İlçesi**

İstanbul İlinin Avrupa yakasında yer alan bir ilçesidir.1954'te ilçe olan Şişli İlçesi'nde köy yerleşimi yoktur. 25 mahallesi bulunan Şişli doğudan Beşiktaş, kuzeyden ve batıdan Kâğıthane ve güneyden Beyoğlu ilçeleri ile çevrilidir. Denize sahili olmayan Şişli ilçesi'nde çok sayıda tarihi eser, işyeri, modern ticaret merkezi, kültür ve sanat merkezi bulunmaktadır. Şişli ilçesi 1987'de, Kâğıthane'nin ayrı bir ilçe olup ayrılmasıyla coğrafi olarak ikiye bölündü. Kuzeyde yer alan Ayazağa, Maslak ve Huzur mahalleleri bir öbek oluştururken, geride kalan diğer mahalleler gene ayrı bir öbek oluşturdular. Büyükdere Caddesi'yle birbirine bağlı olan bu iki öbekten kuzeyde olanı 2012 yılında Şişli'den ayrılarak Sarıyer'e bağlanmıştır.

İstanbul'un iki yakasını birbirine bağlayan köprülerden batıya doğru uzanan çevre yolları Şişli İlçesi'nden geçer. Boğaziçi Köprüsü'nden Beşiktaş İlçesi'ne çıkan O-1 Otoyolu, Mecidiyeköy'ü bir viyadükle geçtikten sonra Kâğıthane İlçesi'ne girer. Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'nden gelen O-2 Otoyolu Sarıyer ve Beşiktaş ilçeleri sınırları içinden geçtikten sonra Şişli İlçesi sınırlarına girer. Bu otoyol kısa mesafede Kâğıthane İlçesi'ne geçer. Şişli Camii'nden başlayıp Sarıyer İlçesi'ne kadar uzanan Büyükdere Caddesi bu iki çevreyoluyla da kesişir. Şişhane-Darüşşafaka metro hattının (M2 Hattı) büyük kısmı Şişli sınırları içinden geçmektedir. Piyalepaşa Bulvarı ile Halaskargazi Caddesi önemli ulaşım akslarıdır.

Şişli ilçesi, 25 mahalleden oluşmaktadır. Bunlar; 19 Mayıs, Bozkurt, Cumhuriyet, Duatepe, Ergenekon, Esentepe, Eskişehir, Feriköy, Fulya, Gülbahar, Halaskargazi, Halide Edip Adivar, Halil Rıfat Paşa, Harbiye, İnönü, İzzetpaşa, Kaptanpaşa, Kuştepe, Mahmut Şevket Paşa, Mecidiyeköy, Şişli (Merkez), Meşrutiyet, Paşa, Teşvikiye, Yayla mahalleleridir.

## 6.4 Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Özet Faktörler

### Olumlu etkenler:

- Konumları,
- Ulaşımın rahatlığı,
- Ticari fonksiyonu gelişmiş bölgede konumlu olmaları,
- Yapı kullanma izin belgesi alınıp kat mülkiyeti tesis edilmiş olması,
- Tüm yasal izinlerin alınmış olması,
- Tabela ve reklam potansiyelinin güçlü olması,
- D100 (E-5) Karayolu'na cepheli olması,
- Elit konut yerleşimi olarak tercih edilen bir bölgede yer almaları,
- Otopark imkânı bulunması,
- Tamamlanmış altyapı.

### Olumsuz etken:

- Gayrimenkule olan talebin hala yavaş seyretmesi.

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

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

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

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

## 7. BÖLÜM

## KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 7.1 Değerleme Yöntemleri

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir.

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

#### **Pazar Yaklaşımı**

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

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

#### **Gelir Yaklaşımı**

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilir. Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

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

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

#### **Maliyet Yaklaşımı**

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

## **7.2 Gayrimenkullerin Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler**

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

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

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

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

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satışı gerçekleşmiş benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için ortalama m<sup>2</sup> birim pazar değeri belirlenmiştir.

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

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

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

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

## 7.4 Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynakları

### Bölgedeki satışta ve kirada olan ofisler

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



1. Nurol Tower bünyesinde yer alan satılık ofisler aşağıda sunulmuştur.
  - Proje bünyesinde 13.Normal katta yer alan 73 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen ofis 15.240.000,-TL değerle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 208.765,-TL)  
İlgilisi: 0 (541) 109 82 41

- Proje bünyesinde 22.Normal katta yer alan 94 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen ofis 20.500.000,-TL değerle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 218.085,-TL)  
İlgilisi: 0 (532) 337 30 97
- Proje bünyesinde 3.Normal katta yer alan 193 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen ofis 46.500.000,-TL değerle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 240.935,-TL)  
İlgilisi: 0 (532) 283 67 17
- Proje bünyesinde 20.Normal katta yer alan 94 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen ofis 22.500.000,-TL değerle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 239.360,-TL)  
İlgilisi: 0 (532) 283 67 17

Not: Emsallerin ortalamaları 226.785 TL olarak hesaplanmıştır. Ortalama alan yaklaşık 114 m<sup>2</sup> .

2. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede, Trump Tower bünyesinde yer alan satılık ofisler aşağıda sunulmuştur.

- Proje bünyesinde 28.Normal katta yer alan 168 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen ofis/rezidans 29.900.000,-TL değerle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 177.975,-TL)  
İlgilisi: 0 (538) 888 76 74
- Proje bünyesinde 26.Normal katta yer alan 275 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen ofis/rezidans 59.800.000,-TL değerle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 217.455,-TL)  
İlgilisi: 0 (553) 307 30 37
- Proje bünyesinde 16.Normal katta yer alan 124 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen ofis/rezidans 22.500.000,-TL değerle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 181.450,-TL)  
İlgilisi: 0 (536) 777 77 77

Not: Emsallerin ortalamaları 192.295 TL olarak hesaplanmıştır. Ortalama alan 189 m<sup>2</sup>

3. Quasar Tower bünyesinde yer alan satılık ofisler aşağıda sunulmuştur.

- Proje bünyesinde 24.Normal katta yer alan 130 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen ofis/rezidans 23.000.000,-TL değerle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 176.925,-TL)  
İlgilisi: 0 (533) 348 95 16
- Proje bünyesinde 16.Normal katta yer alan 178 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen ofis/rezidans 38.000.000,-TL değerle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 213.485,-TL)  
İlgilisi: 0 (539) 467 56 23
- Proje bünyesinde 30.Normal katta yer alan 282 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen ofis/rezidans 85.000.000,-TL değerle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 301.420,-TL)  
İlgilisi: 0 (530) 233 71 73

- Proje bünyesinde 27.Normal katta yer alan 200 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen ofis/rezidans 44.000.000,-TL değerle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 220.000,-TL)  
İlgilisi: 0 (534) 279 19 33

Not: Emsallerin ortalamaları 227.960 TL olarak hesaplanmıştır. Ortalama alan 198 m<sup>2</sup>

4. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede, Torun Center bünyesinde yer alan giriş katta yer alan 1+0 tipi 236 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen ofis 65.500.000,-TL değerle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 277.540,-TL)  
İlgilisi: 0 (555) 071 52 55
5. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede, Torun Center bünyesinde yer alan 7.katta yer alan 5+0 tipi 300 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen ofis 79.250.000,-TL değerle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 264.165,-TL)  
İlgilisi: 0 (532) 175 36 08
6. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede, Torun Center bünyesinde yer alan 25.katta yer alan 2+1 tipi 145 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen ofis 32.450.000,-TL değerle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 223.795,-TL)  
İlgilisi: 0 (533) 931 17 34

Not: Emsallerin ortalamaları 255.165 TL olarak hesaplanmıştır. Ortalama alan 277 m<sup>2</sup>

7. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede, Trump Tower bünyesinde yer alan kiralık ofisler aşağıda sunulmuştur.
  - Proje bünyesinde 29.Normal katta yer alan 1+1 tipi 121 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen ofis 115.000,-TL değerle kiralıktır.  
(m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 950,-TL) İlgilisi: 0 (538) 888 76 74
  - Proje bünyesinde 18.Normal katta yer alan 1+1 tipi 168 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen ofis 145.000,-TL değerle kiralıktır.  
(m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 865,-TL) İlgilisi: 0 (530) 886 67 65
  - Proje bünyesinde 24.Normal katta yer alan 2+1 tipi 168 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen ofis 135.000,-TL değerle kiralıktır.  
(m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 805,-TL) İlgilisi: 0 (538) 888 76 74
  - Proje bünyesinde 6.Normal katta yer alan 1+1 tipi 125 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen ofis 109.000,-TL değerle kiralıktır.  
(m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 875,-TL) İlgilisi: 0 (538) 888 76 74

Not: Emsallerin ortalamaları 875 TL olarak hesaplanmıştır. Ortalama alan 145 m<sup>2</sup>

8. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede, Torun Center bünyesinde yer alan kiralık ofisler aşağıda sunulmuştur.

- Proje bünyesinde giriş katta yer alan 3+0 tipi 160 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen ofis 180.000,-TL değerle kiralıktır.  
(m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 1.125,-TL) İlgilisi: 0 (532) 202 46 20
- Proje bünyesinde giriş katta yer alan 325 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen 2+0 ofis 350.000,-TL değerle kiralıktır.  
(m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 1.075,-TL) İlgilisi: 0 (532) 202 46 20
- Proje bünyesinde giriş katta yer alan 236 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen 2+0 ofis 250.000,-TL değerle kiralıktır.  
(m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 1.060,-TL) İlgilisi: 0 (555) 071 52 55

Not: Emsallerin ortalamaları 1.085 TL olarak hesaplanmıştır. Ortalama alan 240 m<sup>2</sup>

9. Nurol Tower bünyesinde yer alan kiralık ofisler aşağıda sunulmuştur.

- Proje bünyesinde 10.Normal katta yer alan 94 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen ofis 100.000,-TL değerle kiralıktır. (m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 1.065,-TL)  
İlgilisi: 0 (542) 312 12 12
- Proje bünyesinde bahçe katta yer alan 70 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen ofis 70.000,-TL değerle kiralıktır. (m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 1.000,-TL)  
İlgilisi: 0 (532) 214 08 57
- Proje bünyesinde 22.Normal katta yer alan 98 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen ofis 75.000,-TL değerle kiralıktır. (m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 765,-TL)  
İlgilisi: 0 (532) 255 23 65
- Proje bünyesinde 19.Normal katta yer alan 94 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen ofis 100.000,-TL değerle kiralıktır. (m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 1.065,-TL)  
İlgilisi: 0 (532) 283 67 17

Not: Emsallerin ortalamaları 975 TL olarak hesaplanmıştır. Ortalama alan 89 m<sup>2</sup>

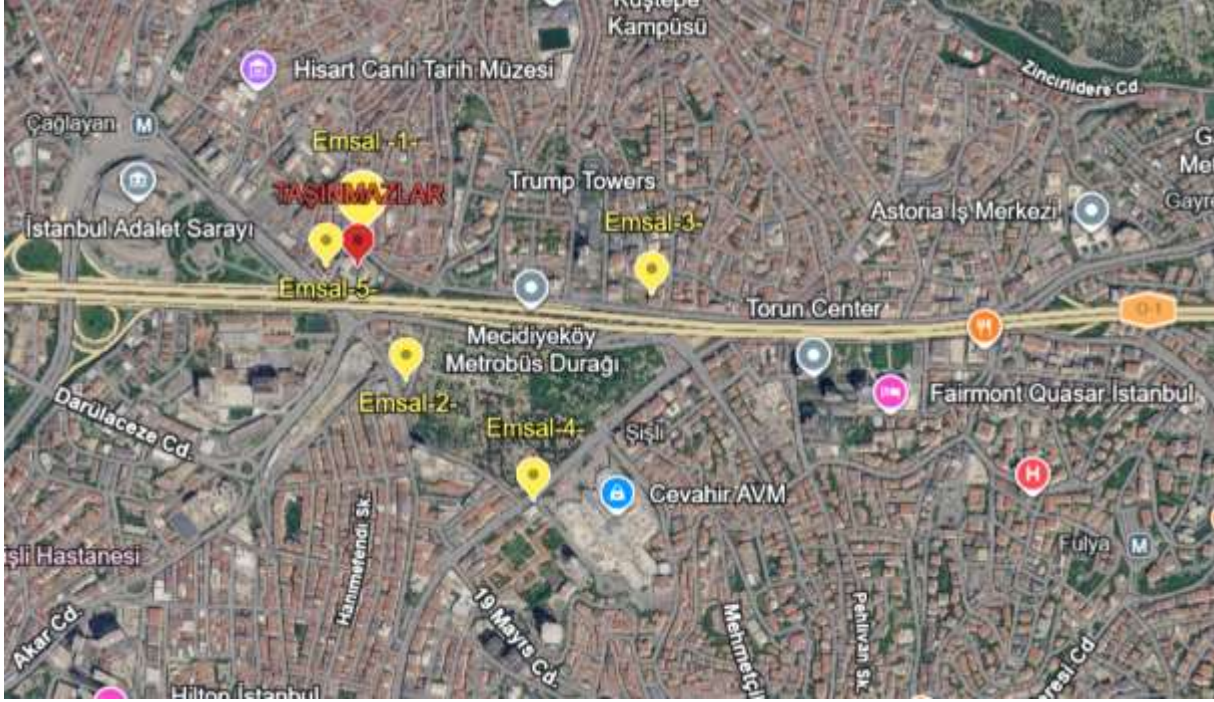
10. Quasar Tower bünyesinde yer alan kiralık ofisler aşağıda sunulmuştur.

- Proje bünyesinde 19.Normal katta yer alan 128 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen ofis 110.000,-TL değerle kiralıktır. (m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 860,-TL)  
İlgilisi: 0 (531) 704 20 80
- Proje bünyesinde 26.Normal katta yer alan 265 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen ofis 285.000,-TL değerle kiralıktır. (m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 1.075,-TL)  
İlgilisi: 0 (532) 300 69 28
- Proje bünyesinde 24.Normal katta yer alan 175 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen ofis 175.000,-TL değerle kiralıktır. (m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 1.000,-TL)  
İlgilisi: 0 (541) 836 61 21
- Proje bünyesinde 19.Normal katta yer alan 130 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen ofis 110.000,-TL değerle kiralıktır. (m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 845,-TL)  
İlgilisi: 0 (533) 348 95 16

Not: Emsallerin ortalamaları 945 TL olarak hesaplanmıştır. Ortalama alan 175 m<sup>2</sup>

## **Bölgedeki satışta ve kirada olan dükkanlar**

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



1. Değerlemeye konu taşınmazların hemen karşı cephesinde Yeni Yol Caddesi üzerinde binada zemin katta yer alan 170 m<sup>2</sup> (bodrum 60 m<sup>2</sup>, zemin 60 m<sup>2</sup>, asma 50 m<sup>2</sup>) alanlı olarak beyan edilen dükkân 22.000.000,-TL değerle satılıktır. Emsal taşınmazın hali hazırda aylık 95.000,-TL kira getirisi olduğu beyan edilmektedir. Bodrum kat 1/5 oranında, asma kat 1/2 oranında zemin kata indirgenmiş olup, zemin kata indirgenmiş alan 97 m<sup>2</sup> olarak hesaplamıştır. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 226.805,-TL) (m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 980,-TL)  
İlgilisi: 0 (545) 909 93 53
2. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı mevkide Abide-i Hürriyet Caddesi üzerinde olan, bina bünyesinde zemin asma ve bodrum katında yer alan 411 m<sup>2</sup> (zemin 200 m<sup>2</sup>, asma 186 bodrum 25 m<sup>2</sup>) alanlı olarak beyan edilen dükkân 64.000.000,-TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın hali hazırda aylık 250.000,-TL kira getirisi olabileceği beyan edilmektedir. Asma kat 1/2 bodrum kat 1/5 oranında zemin kata indirgenmiş olup, zemin kata indirgenmiş alan 298 m<sup>2</sup> olarak hesaplamıştır. (m<sup>2</sup> birim satış değeri 214.765,-TL) (m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 840,-TL)  
İlgilisi: 0 (532) 261 72 05
3. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı mevkide Mecidiyeköy Yolu Caddesi üzerinde olan, Kuğu İş Merkezi bünyesinde zemin katında yer alan 250 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen dükkân 65.000.000,-TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın hali hazırda aylık 300.000,-TL bedelle kiralık olduğu belirtilmiştir. (m<sup>2</sup> birim satış değeri 260.000,-TL) (m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 1.200,-TL)  
İlgilisi: 0 (533) 150 58 93

4. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı mevkide Halaskar Gazi Caddesi üzerinde olan, bina bünyesinde zemin katında yer alan 400 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen dükkân 110.000.000,-TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın hali hazırda eski kiracısının aylık 250.000,-TL bedel kira ödendiği ancak güncel koşullarda 500.000,-TL bedelle kira getirisinin olacağı belirtilmiştir. (m<sup>2</sup> birim satış değeri 275.000,-TL) (m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 1.250,-TL)  
İlgilisi: 0 (532) 261 72 05
5. Değerlemeye konu taşınmazların hemen karşı cephesinde Yeni Yol Caddesi üzerinde binada zemin katta yer alan 150 m<sup>2</sup> (zemin 75 m<sup>2</sup>, asma 75 m<sup>2</sup>) alanlı olarak beyan edilen dükkân 65.000,-TL değerle kiralıktır. Asma kat 1/2 oranında zemin kata indirgenmiş olup, zemin kata indirgenmiş alan 112 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. (m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 580,-TL)  
İlgilisi: 0 (532) 488 35 44

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

### **Emsallerin seçimi**

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

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

**Emsal analizi**

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

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

**Ofisler Satılık Emsal Analizi**

	Nurol Tower	Trump Tower	Qusar Tower	Torun Center
<b>ortalama Kullanım alanı (m2)</b>	114	189	198	277
<b>Ortalama m2 birim satış değeri (TL)</b>	226.785	192.295	227.960	255.165
<b>Mevcut kullanım fonks.</b>	0%	0%	0%	0%
<b>Mülkiyet durumu</b>	0%	0%	0%	0%
<b>Lokasyon düzeltmesi</b>	0%	-10%	-10%	-15%
<b>Büyükölük düzeltmesi</b>	-5%	0%	0%	5%
<b>İnşaat özellikleri düzeltmesi (iç mekan vs.)</b>	-5%	-10%	-10%	-10%
<b>Brüt alan farkı</b>	25%	25%	25%	25%
<b>Kattaki konum</b>	-5%	-15%	-15%	0%
<b>Pazarlık payı</b>	-15%	-10%	-15%	-20%
<b>Toplam şerefiye farkı</b>	-5%	-20%	-25%	-15%
<b>Ayarlanmış değeri (TL)</b>	215.445	153.835	170.970	216.890
<b>Ortalama emsal değeri (TL)</b>	<b>189.285</b>			

### Ofisler Kiralık Emsal Analizi

	Trump Tower Ortalaması	Torun Center Ortalaması	Nurol Tower Ortalaması	Quasar Tower Ortalaması
<b>Kullanım alanı (m2)</b>	145	240	89	175
<b>Ortalama m2 birim kira değeri (TL)</b>	875	1.085	975	945
<b>Mevcut kullanım fonks.</b>	0%	0%	0%	0%
<b>Mülkiyet durumu</b>	0%	0%	0%	0%
<b>Lokasyon düzeltmesi</b>	-10%	-15%	0%	-10%
<b>Büyükölük düzeltmesi</b>	0%	5%	-5%	0%
<b>İnşaat özellikleri düzeltmesi (iç mekan vs.)</b>	-10%	-15%	-10%	-10%
<b>Brüt alan farkı</b>	25%	25%	25%	25%
<b>Kattaki konum</b>	-10%	0%	-10%	-10%
<b>Pazarlık payı</b>	-15%	-25%	-15%	-15%
<b>Toplam şerefiye farkı</b>	-20%	-25%	-15%	-20%
<b>Ayarlanmış değeri (TL)</b>	700	814	829	756
<b>Ortalama emsal değeri (TL)</b>	<b>770</b>			

**Not1:** Emsal analizinde 1. Normal katta konumlu olan 131,90 m<sup>2</sup> alanlı 314 no'lu bağımsız bölüm dikkate alınmış olup rapor konusu diğer bağımsız bölümler kendi aralarında buldukları kat ve büyüklüklerine göre şerefiyelendirilmişlerdir.

### Dükkan Satılık Emsal Analizi

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
<b>Kullanım alanı (m2)</b>	97	298	250	400
<b>Ortalama m2 birim satış değeri (TL)</b>	226.805	214.765	260.000	275.000
<b>Mevcut kullanım fonks.</b>	0%	0%	0%	0%
<b>Mülkiyet durumu</b>	0%	0%	0%	0%
<b>Lokasyon düzeltmesi (Reklam kabiliyeti vs)</b>	-20%	-35%	-50%	-55%
<b>Büyükölük düzeltmesi</b>	-25%	0%	0%	5%
<b>İnşaat özellikleri düzeltmesi (iç mekan vs.)</b>	0%	0%	0%	0%
<b>Brüt alan farkı</b>	25%	25%	25%	25%
<b>Proje niteliği</b>	5%	5%	5%	5%
<b>Pazarlık payı</b>	-20%	-15%	-15%	-15%
<b>Toplam şerefiye farkı</b>	-35%	-20%	-35%	-35%
<b>Ayarlanmış değeri (TL)</b>	147.423	171.812	169.000	178.750
<b>Ortalama emsal değeri (TL)</b>	<b>166.750</b>			

**Dükkan Kiralık Emsal Analizi**

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
<b>Kullanım alanı (m2)</b>	97	298	250	400	112
<b>Ortalama m2 birim kira değeri (TL)</b>	980	840	1.200	1.250	580
<b>Mevcut kullanım fonks.</b>	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Mülkiyet durumu</b>	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Lokasyon düzeltmesi (Reklam kabiliyeti vs)</b>	-20%	-35%	-50%	-55%	20%
<b>Büyükölük düzeltmesi</b>	-25%	0%	0%	5%	-15%
<b>İnşaat özellikleri düzeltmesi (iç mekan vs.)</b>	0%	0%	0%	0%	15%
<b>Brüt alan farkı</b>	25%	25%	25%	25%	25%
<b>Proje niteliği</b>	5%	5%	5%	5%	5%
<b>Pazarlık payı</b>	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
<b>Toplam şerefiye farkı</b>	-20%	-10%	-25%	-25%	45%
<b>Ayarlanmış değer (TL)</b>	784	756	900	938	841
<b>Ortalama emsal değeri (TL)</b>	<b>840</b>				

**Not1:** Emsal analizinde 2. Bodrum katta konumlu olan 238 m<sup>2</sup> alanlı 272 no'lu bağımsız bölüm dikkate alınmış olup rapor konusu diğer bağımsız bölümler kendi aralarında buldukları kat ve büyükölüklerine göre şerefiyelendirilmişlerdir.

**7.6 Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç**

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak taşınmazlar için takdir edilen aylık m<sup>2</sup> birim kira/m<sup>2</sup> piyasa değeri ve toplam kira/piyasa değeri bedelleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir;

Sıra No	BAĞ. BÖLÜM NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	BRÜT ALANI (M <sup>2</sup> )	BİRİM PİYASA DEĞERİ (TL)	M <sup>2</sup> BİRİM AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	PAZAR DEĞERİ (TL-KDV hariç)	PAZAR KİRA DEĞERİ (TL-KDV hariç)
1	272	2. BODRUM	DÜKKAN	238	166.765	840	39.690.000	200.000
2	273	2. BODRUM	DÜKKAN	23,73	200.590	990	4.760.000	23.500
3	274	2. BODRUM	DÜKKAN	10,56	184.186	900	1.945.000	9.500
4	276	2. BODRUM	DÜKKAN	208,86	100.306	498	20.950.000	104.000
5	280	2. BODRUM	DÜKKAN	208,86	100.306	498	20.950.000	104.000
6	281	2. BODRUM	DÜKKAN	111,4	146.275	727	16.295.000	81.000
7	282	2. BODRUM	DÜKKAN	34,36	167.055	829	5.740.000	28.500
8	283	2. BODRUM	DÜKKAN	238	175.084	882	41.670.000	210.000
9	284	2. BODRUM	DÜKKAN	10,41	192.123	961	2.000.000	10.000
10	285	2. BODRUM	DÜKKAN	68,37	125.421	622	8.575.000	42.500
11	286	2. BODRUM	DÜKKAN	26,13	142.174	708	3.715.000	18.500
12	287	1. BODRUM	OFİS	270,45	189.277	771	51.190.000	208.500

13	288	1. BODRUM	OFİS	133,47	170.525	693	22.760.000	92.500	
14	289	1. BODRUM	OFİS	170,13	170.340	691	28.980.000	117.500	
15	290	1. BODRUM	OFİS	251,12	151.422	615	38.025.000	154.500	
16	291	1. BODRUM	OFİS	139,01	161.104	658	22.395.000	91.500	
17	292	1. BODRUM	OFİS	153,16	160.878	653	24.640.000	100.000	
18	293	1. BODRUM	OFİS	121,95	161.091	652	19.645.000	79.500	
19	294	1. BODRUM	OFİS	121,95	161.091	652	19.645.000	79.500	
20	295	1. BODRUM	OFİS	153,16	160.878	653	24.640.000	100.000	
21	296	1. BODRUM	OFİS	139,01	161.104	658	22.395.000	91.500	
22	297	1. BODRUM	OFİS	250,83	151.238	616	37.935.000	154.500	
23	298	1. BODRUM	OFİS	170,09	170.557	694	29.010.000	118.000	
24	299	1. BODRUM	OFİS	133,47	170.525	693	22.760.000	92.500	
25	300	1. BODRUM	OFİS	270,45	189.277	771	51.190.000	208.500	
26	313	1. NORMAL	OFİS	437,8	179.820	731	78.725.000	320.000	
27	314	1. NORMAL	OFİS	131,9	189.272	773	24.965.000	102.000	
28	315	1. NORMAL	OFİS	197,41	179.829	732	35.500.000	144.500	
29	316	1. NORMAL	OFİS	124,82	161.072	657	20.105.000	82.000	
30	317	1. NORMAL	OFİS	137,17	161.077	652	22.095.000	89.500	
31	318	1. NORMAL	OFİS	116	160.905	655	18.665.000	76.000	
32	319	1. NORMAL	OFİS	115,89	160.885	656	18.645.000	76.000	
33	320	1. NORMAL	OFİS	137,17	161.077	652	22.095.000	89.500	
34	321	1. NORMAL	OFİS	124,82	161.072	657	20.105.000	82.000	
35	322	1. NORMAL	OFİS	197,45	180.020	732	35.545.000	144.500	
36	323	1. NORMAL	OFİS	131,9	189.272	773	24.965.000	102.000	
37	324	1. NORMAL	OFİS	437,13	179.821	731	78.605.000	319.500	
38	331	2. NORMAL	OFİS	115,88	160.899	656	18.645.000	76.000	
39	332	2. NORMAL	OFİS	137,17	161.077	652	22.095.000	89.500	
40	333	2. NORMAL	OFİS	124,82	161.072	657	20.105.000	82.000	
41	334	2. NORMAL	OFİS	197,46	180.011	732	35.545.000	144.500	
42	335	2. NORMAL	OFİS	131,9	189.272	773	24.965.000	102.000	
43	336	2. NORMAL	OFİS	437,14	179.817	731	78.605.000	319.500	
		TOPLAM						<b>1.181.475.000</b>	<b>4.961.000</b>

## 7.7 Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

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

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

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

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

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

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

### 7.7.1 KAPİTALİZASYON ORANI ANALİZİ

Piyasa bilgileri bölümünde yer alan emsallerin m<sup>2</sup> birim kira değerlerinin satış değerlerine olan oranları incelendiğinde;

#### **Ofisler için;**

Emsaller için kira değerinden pazar değerine geri dönüş süresi yaklaşık ortalama 232 ay (~ 19 yıl), 220 ay (~ 18 yıl), 240 ay (~ 20 yıl), 235 ay (20 yıl) hesaplanmıştır. Geri dönüş yıllarının ortalamaları yaklaşık olarak  $(19 + 18 + 20 + 20) / 4 = \sim 20$  yıl hesaplanmıştır.

#### **Dükkanlar için;**

Emsaller için kira değerinden pazar değerine geri dönüş süresi yaklaşık ortalama 230 ay (~ 19 yıl), 256 ay (~ 21 yıl), 217 ay (18 yıl), 220 ay (~ 18 yıl) hesaplanmıştır. Geri dönüş yıllarının ortalamaları yaklaşık olarak  $(19 + 21 + 18 + 18) / 4 = \sim 19$  yıl hesaplanmıştır.

Rapor konusu taşınmazların kullanım alanlarının büyüklüğü, kullanım fonksiyonları, nitelikleri dikkate alındığında bu sürelerin makul olduğu kanaatine varılmıştır.

## 7.7.2. ULAŞILAN SONUÇ

Rapora konu ofislere benzer nitelikte gelir getiren mülkler incelendiğinde (ofis vs.) gayrimenkullerin yatırım değerlerinin 19 – 21 yıl içerisinde kendisini amorti ettiği gözlenmiştir. Bu bilgiden hareketle rapora konu ofislerin de 20 yıl içerisinde kendisini amorti edeceği görüşündeyiz. Taşınmazlar için kapital oranı ise (1/20 yıl=) yaklaşık % 5 olarak hesaplanmıştır. Dükkanlar için kapital oran ise (1/19 yıl=) yaklaşık % 5,26 olarak hesaplanmıştır.

Ofislerin aylık kira getirisinin KDV hariç toplam değeri "7.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi" bölümünde 4.129.000,-TL olarak bulunmuştur. Taşınmazların yıllık net kira getirisi ise

$$4.129.500 \text{ TL} \times 12 \text{ AY} = 49.554.000,-\text{TL'dir.}$$

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazların Toplam Pazar Değeri denkleğinden hareketle taşınmazın toplam pazar değeri;

$$\% 5 = 49.554.000,-\text{TL} / \text{Taşınmazların Toplam Pazar Değeri}$$

Ofislerin Toplam Pazar Değeri  $\cong$  **991.080.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

Dükkanların aylık kira getirisinin KDV hariç toplam değeri "7.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi" bölümünde 831.500,-TL olarak bulunmuştur. Taşınmazların yıllık net kira getirisi ise

$$831.500 \text{ TL} \times 12 \text{ AY} = 9.978.000,-\text{TL'dir.}$$

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazların Toplam Pazar Değeri denkleğinden hareketle taşınmazın toplam pazar değeri;

$$\% 5,26 = 9.978.000,-\text{TL} / \text{Taşınmazların Toplam Pazar Değeri}$$

Dükkanların Toplam Pazar Değeri  $\cong$  **189.695.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

Genel toplam ise  $991.080.000,-\text{TL} + 189.695.000,-\text{TL} =$  **1.180.775.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

## 7.8 En verimli ve en iyi kullanım analizi

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

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

## 8. BÖLÜM

## ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

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

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Pazar Yaklaşımı	1.181.475.000,-TL
Gelir Yaklaşımı	1.180.775.000,-TL
<b>Uyumlaştırılmış Değer</b>	<b>1.181.475.000,-TL</b>

Her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark olduğu görülmektedir.

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

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

Buna göre rapor konusu taşınmazların toplam pazar değeri **1.181.475.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

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

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

İlgili mevzuat uyarınca 9773 ada 3 no'lu parsel üzerinde yer alan yapının gerekli tüm izinleri alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

#### **8.4 Varsa gayrimenkul üzerindeki takyidat ve ipoteklere ilgili görüş**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde tapu kayıtlarında yer alan yönetim planı beyanı ile İlgili irtifak hakkı TEK Kurumunun bölgede verdiği hizmete yönelik kısıtlayıcı özellikleri olmayıp, şerhler rutin uygulama olup taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "İpotek, rehin ve sınırlı ayni hak tesisi" başlıklı 30. Maddesinin 1. fıkrasında "Ayrıca kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." yazmaktadır. Rehiner bölümünde bulunan ipotek, ilgili bankadaki kredilerin teminatını teşkil etmek üzere konulmuştur (Bkz. Ekler / İpoteğe İlişkin Banka Açıklama Yazısı). Söz konusu ipoteğin kısıtlayıcı özelliği bulunmamakta olup, taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

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

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

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

Rapor konusu taşınmazlar işyeri (ofis/ dükkan) niteliğindedir.

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

Rapor konusu taşınmazlar tam mülkiyetli olup bu kapsam dışındadır.

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

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

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

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

## 9. BÖLÜM

## SONUÇ

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

	TL	USD
<b>Taşınmazların Toplam pazar değeri</b>	<b>1.181.475.000</b>	<b>25.315.000</b>
<b>Taşınmazların yıllık toplam kira değeri</b>	<b>59.532.000</b>	<b>1.276.000</b>

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

Taşınmazların KDV dâhil toplam pazar değeri 1.417.770.000,-TL'dir.

### **Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi:**

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

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

İşbu rapor tek orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 02 Temmuz 2026

(Ekspertiz tarihi: 30 Haziran 2026)

Saygılarımızla,

Barış METEKOĞLU  
Şehir ve Bölge Plancısı  
Değerleme Uzmanı

Mehmet AYIKDIR  
Harita Mühendisi  
Denetmen - Sorumlu  
Değerleme Uzmanı

Tayfun KURU  
Şehir ve Bölge Plancısı  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

### **Eki:**

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