

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ, ÜMRANIYE İLÇESİ, FİNANSKENT
MAHALLESİ, 36 ADET OFİS VE 12 ADET DÜKKAN
NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	12.05.2026
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	20.05.2026
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	29.06.2026
RAPOR TARİHİ	30.06.2026
RAPOR NO	VKGYO-2605026
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ, ÜMRANIYE İLÇESİ, FİNANSKENT MAHALLESİ, 3328 ADA 12 PARSELDE KAYITLI İSKANI ALINMIŞ, KAT MÜLKİYETİNE GEÇİŞİ TAMAMLANMIŞ PROJEDE 35.686 M ² BRÜT SATIŞ ALANLI 36 ADET OFİS VE 2.210 M ² BRÜT SATIŞ ALANLI 12 ADET DÜKKAN NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN SATIŞ VE KİRA DEĞERİ
DEĞERLEME ADRESİ	İSTANBUL İLİ ÜMRANIYE İLÇESİ FİNANSKENT MAHALLESİ FİNANS CADDESİ NO:30 (3328 ADA 12 PARSEL)
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Çiğdem HATACIKOĞLU-Değerleme Uzmanı (Lisans No:411409) Ş. Seda YÜCEL KARAGÖZ -Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

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

EKLER

- Ek 1 - Mülkiyet Listesi**
- Ek 2 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar**
- Ek 3 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)**
- Ek 4 - İmar durum yazısı(kopya)**
- Ek 5 - Değerlere İlişki Tablolar**
- Ek 6 - Yapı Ruhsatları -Belgeler(kopya)**
- Ek 7 - Tapu Suretleri (kopya)**
- Ek 8 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)**

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; İstanbul ili, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, 3328 ada 12 parselde kayıtlı iskanı alınmış, kat mülkiyetine geçişi tamamlanmış projede 35.686 m² brüt satış alanlı 36 adet ofis ve 2.210 m² brüt satış alanlı 12 adet dükkan nitelikli bağımsız bölümlerin satış ve kira değeri belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İnkılap Mah. Dr. Adnan Büyükdenez Cad. No:7A/28 Ümraniye/İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL
İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, İstanbul ili, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, 3328 ada 12 parselde kayıtlı iskanı alınmış, kat mülkiyetine geçişi tamamlanmış projede 35.686 m² brüt satış alanlı 36 adet ofis ve 2.210 m² brüt satış alanlı 12 adet dükkan nitelikli bağımsız bölümlerin satış ve kira değeri belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için VKGYO-2605026 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Çiğdem HATACIKOĞLU raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerlendirme uzmanı olarak ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde hazırlanan rapor bilgileri aşağıdaki gibidir.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	VKGYO-2503078	VKGYO-2510013	
Rapor Tarihi	30.06.2025	25.12.2025	
Rapor Konusu	36 ADET OFİS VE 2.210 M ² BRÜT SATIŞ ALANLI 12 ADET DÜKKAN NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN SATIŞ VE KİRA DEĞERİ	36 ADET OFİS VE 2.210 M ² BRÜT SATIŞ ALANLI 12 ADET DÜKKAN NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN SATIŞ VE KİRA DEĞERİ	
Raporu Hazırlayanlar	Gizem GEREGÜL EVLEK Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Berrin KURTULUŞ SEVER	Gizem GEREGÜL EVLEK Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Berrin KURTULUŞ SEVER	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (KDV Hariç)	10.666.828.000	12.470.719.000	

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

3328 ADA 12 PARSEL	
İli	: İstanbul
İlçesi	: Ümraniye
Bucağı	:
Mahallesi	: Finanskent
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	:
Ada No	: 3328
Parsel No	: 12
Alanı	: 7.225,80
Vasfı	: Arsa, B blok 36 katlı Betonarme Ofis, İşyeri ve arsası
Sınırı	: Planındadır
Tapu Cinsi	: Kat Mülkiyeti
Sahibi	: VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ.
Hisse Oranı	: 1/1
Yevmiye No	: 9586
Cilt No	: Ek - Mülkiyet Listesi
Sayfa No	: Ek - Mülkiyet Listesi
Tapu Tarihi	: 5.03.2024

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 08.06.2026 tarihli takbis belgesi Vakıf GYO A.Ş. Yetkililerinden tarafımıza iletilmiş olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Bağımsız bölümler üzerinde müşterek olarak;

Beyanlar:

*Yönetim Planı : 20/02/2024 (05.03.2024 tarih, 9586 yevmiye)

Açıklama: Yönetim planı, ana taşınmazın yönetim tarzını, kullanma maksat ve seklini, yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları ve bütün kat maliklerini bağlayan sözleşme hükmündeki bir belgedir. Söz konusu beyan, taşınmazın satışını ve/veya taşınmaz üzerinde ipotek tesis edilmesini kısıtlayıcı bir faktör oluşturmamaktadır.

Şerhler:

*Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 169,20m² trafo merkezi ve kablo geçiş yeri için 99 yıllığına 0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (22.12.2021 tarih 55342) Açıklama: Söz konusu kira şerhleri elektrik iletimi hakkında olup taşınmazın satışını ve/veya taşınmaz üzerinde ipotek tesis edilmesini kısıtlayıcı bir faktör oluşturmamaktadır.

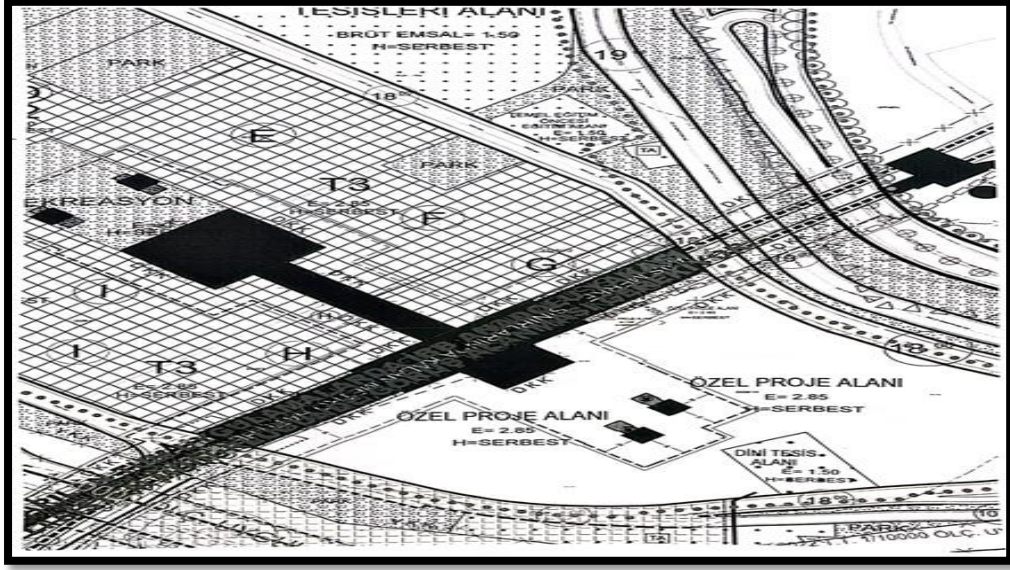
2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan taşınmazların son üç yıllık dönemde mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

T.C. Ümraniye Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 28.05.2025 tarih ve E-60269154-754-152038 sayılı yazısına göre; değerlendirme konusu Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, F22D23D4D Pafta, 3328 Ada, 12 Parsel sayılı taşınmaz, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı onaylı 19.06.2012 t.t. İstanbul Finans Merkezi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Ticaret Alanı (T3 E=2.85 H=Serbest)" lejantında kalmaktadır. Söz konusu parsel "23.01.2019 t.t. 1/1000 Ölçekli Ümraniye -Ataşehir- Göztepe Raylı Sistem Hattının İstanbul Finans Merkezi Sınırları İçinde Kalan Kısımlarına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı"ndan etkilenmekte olup, İBB Raylı Sistem Daire Başkanlığı görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.



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

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; herhangi bir değişikliğin olmadığı görülmüştür.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Ümraniye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde; rapor konusu taşınmazların konumlandığı binaya ait 22.06.2015 tarih ve 15/10851 no lu Yeni Yapı Ruhsatı, 07.06.2017 tarih 17/8674 sayılı Yenileme Ruhsatı, 23.11.2018 tarih 18/17808 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı, 29.09.2020 tarih 20/7260 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı, 21.09.2021 tarih 21/7906 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı, 15.09.2022 tarih 22/7845 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı, 25.10.2023 tarih 23/115313 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı, 21.12.2023 tarih 23/112747 sayılı Tadilat Ruhsatı, 16.02.2024 tarih 23/129346 sayılı Yapı Kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

RUHSAT BİLGİLERİ					
Tarih	Sayı	Niteliği	Veren Kurum/ Ruhsat Türü	Alanı	Yapı Sınıfı
22.06.2015	15/10851	Ofis ve İşyeri	Ümraniye Belediyesi/ Yeni Yapı Ruhsatı	112.603,97 m ²	V-A
7.06.2017	17/8674	Ofis ve İşyeri	Ümraniye Belediyesi/ Yenileme Ruhsatı	112.603,97 m ²	V-A
23.11.2018	18/17808	Ofis ve İşyeri	Ümraniye Belediyesi/ İsim Değişikliği Ruhsatı	112.603,97 m ²	V-A
29.09.2020	20/7260	Ofis ve İşyeri	Ümraniye Belediyesi/ İsim Değişikliği Ruhsatı	112.603,97 m ²	V-A
21.09.2021	21/7906	Ofis ve İşyeri	Ümraniye Belediyesi/ İsim Değişikliği Ruhsatı	112.603,97 m ²	V-A
15.09.2022	22/7845	Ofis ve İşyeri	Ümraniye Belediyesi/ İsim Değişikliği Ruhsatı	112.603,97 m ²	V-A
25.10.2023	23/115313	Ofis ve İşyeri	Ümraniye Belediyesi/ İsim Değişikliği Ruhsatı	112.603,97 m ²	V-A
21.12.2023	23/112747	Ofis ve İşyeri	Ümraniye Belediyesi/ Tadilat Ruhsatı	112.603,97 m ²	V-A

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ					
Tarih	Sayı	Niteliği	Veren Kurum/ Ruhsat Türü	Alanı	Yapı Sınıfı
16.02.2024	23/129346	Ofis ve İşyeri	Ümraniye Belediyesi/ Yapı Kullanma İzin Belgesi	112.603,97 m ²	V-A

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mahallinde yapılan incelemeler sonucunda, taşınmazın incelenen mimari projesiyle, bağımsız bölümlerin bina içerisindeki bulunduğu kat, konum ve brüt kullanım alanı açısından uyumlu olduğu görülmüştür. Ümraniye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivinde dosyası incelenmiş olup, projeye ilişkin tüm yasal izinleri alınmış, inşası tamamlanmış olan projenin kat mülkiyeti kurulmuş ve tapu kütüğüne cins tashihleri yapılmıştır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazların yapı denetimi Bulgurlu Mahallesi, Alemdağ Caddesi, No:96, İç Kapı No:8 Üsküdar/İSTANBUL adresinde yer alan İstanbul Asya Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

2.3.6 - Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

İş bu rapor proje kapsamında hazırlanmamıştır.

2.3.8 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz için alınmış 09.05.2023 verilmiş tarihli Y243442A0DF82 NOLU enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul ili, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, 7.225,80 m² yüzölçümlü "Arsa, B blok 36 katlı Betonarme Ofis, İşyeri ve arsası" vasıflı 3328 Ada, 12 Parselde yer alan 36 adet ofis ve 12 adet dükkan nitelikli taşınmazlardır. Ana taşınmaz yapı ruhsatı ve eki mimari projesine göre 10 bodrum kat + zemin kat + 25 normal kat olmak üzere toplam 36 kattan oluşmaktadır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkul; İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, Finans Caddesi üzerinde yer almaktadır. Finans Caddesi üzerinde yer alan kullanımlar büyük oranda ticaret ağırlıklı olup düzenlenme biçimi itibari ile yaya ve araç trafiğini sorunsuz olarak bir arada barındırmaktadır. Bölgenin alt yapı çalışmaları tamamlanmış durumdadır. Yakın çevresinde Nezahat Gökyiğit Botanik Bahçesi, Ülker Sports Arena, Ataşehir Belediyesi, Mimar Sinan Cami, Sarphan Finans Park, Uphill Court, Kent Plus, Watergarden, Metropol İstanbul, Nidakule, Varyap Meridian ve marka değeri yüksek projeler bulunmaktadır.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazlara ulaşım; Anadolu otoyolu güzergahında kuzeybatı istikamette ilerlenir, Ataşehir Kavşağından Finans Caddesi istikametine bağlanıldığında sağ kolda yer almaktadır. Ulaşım; toplu taşıma veya özel araçlarla kolaylıkla sağlanabilmektedir.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul ili, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, 7.225,80 m² yüzölçümlü "Arsa, B blok 36 katlı Betonarme Ofis, İşyeri ve arsası" vasıflı 3328 Ada, 12 Parselde yer alan 36 adet ofis ve 12 adet dükkan nitelikli taşınmazlardır. Ana taşınmaz yapı ruhsatı ve eki mimari projesine göre 10 bodrum kat + zemin kat + 25 normal kat olmak üzere toplam 36 kattan oluşmaktadır. Ruhsat projesine göre parselde 12 adet dükkân ve 36 adet ofis olmak üzere toplam 48 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Değerleme konusu parsel şekil olarak dörtgen formdadır. Parsel yaklaşık olarak 52 m Finans Caddesine cepheli olup, diğer yönlerden komşu parsellere cepheli bulunmaktadır. Bina toplamda 112.603,97 m² alanlıdır. Ana taşınmazda kat irtifakı tesis edilmiş yapı kullanma izin belgesi alınarak kat mülkiyetine geçiş sağlanarak yasal süreç tamamlanmıştır. Taşınmaz içerisinde katlar arasında merdiven holleri ve asansör ile bağlantı kurulabilmektedir. 10. bodrum kat ile 2. bodrum kat hariç 1. bodrum kata kadar her katta olmak üzere kapalı otopark hacimleri ile teknik hacimler yer almaktadır. Her bir ofis bölümleri içerisinde toplantı odaları, geri dönüşüm odaları ve başkan odası olarak tasarlanmıştır. Taşınmazın 4. normal kat ile 5. normal kat hacminin yaklaşık yarısı kadar 600` er kişi kapasiteli yemek salonları bulunmaktadır. Taşınmaz içerisinde ısıtma ve soğutma fan coil sistemdir. 2 adet doğalgaz kazanı, 3 adet soğutma kulesi, 5 adet jeneratör, 5 adet trafo tesisatları mevcuttur. Ayrıca bina içerisinde kartlı geçiş sistemi, acil anons, yangın ihbar sistemi ve otopark hacimlerinde yangın karbonmonoksit sistemi mevcuttur. Değerleme konusu taşınmazın 17.normal katından üst katlara doğru deniz manzarası bulunmaktadır. Zemin katı protokol girişine ayrılmıştır. Konu taşınmazın ilk 14 katına çıkan asansör ile 14. kattan üst katlara çıkan asansörler arasında kartlı geçiş sistemi bulunmaktadır. Her bir kat kendi içerisinde kullanım ihtiyaçlarına göre bölümlendirilerek dizayn edilmişti. Genel anlamda iyi sınıf inşaat malzemesi ve işçilikle yapılmış olup bölgenin tüm imkanlarından faydalanabilmektedir.

Binanın Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	B.A.K.
Yapı Nizamı	:	BLOK
Yapı Sınıfı	:	V.A
Kullanım Amacı	:	OFİS VE İŞYERİ
Elektrik	:	ŞEBEKE
Su	:	ŞEBEKE
Isıtma Sistemi	:	FAN COİL
Kanalizasyon	:	ŞEBEKE
Su Deposu	:	MEVCUT
Hidrofor	:	MEVCUT
Asansör	:	MEVCUT
Jeneratör	:	MEVCUT
Intercom Tesis	:	-
Yangın Tesisatı	:	MEVCUT
Çatı Tipi	:	DÜZ ÇATI
Dış Cephe	:	CAM GIYDIRME
Park Yeri	:	MEVCUT
Güvenlik	:	MEVCUT
Manzarası	:	CADDE, DENİZ
Cephesi	:	TÜM CEPHELER
Deprem Bölgesi	:	1.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 2.Derece <input type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Taşınmazın iç duvarları kısmen saten boyalı kısmen kompozit kaplama şeklindedir. Taşınmazın zemin döşemeleri ise otopark bölümünde epoksi kaplama, ortak alanlar PVC ve mermer şeklindedir. WC hacimlerinden yerler seramik kaplı olup vitriye ve armatürler tamdır. Katlarda bazı bölümlerde yerler halıfleks kaplı olup duvarlar kısmen ahşap giydirme kısmen saten boyalıdır. Duvarlarda gömme dolap şeklinde kullanım alanları mevcuttur. İçerisinde lake kapaklı dolapları ve granit tezgah bulunan mutfak bölümlerinde zeminler seramik, duvarlar tezgah üstü bölümlerinde seramik kaplama olup duvarlar saten boyalıdır. Mescid hacimlerinde yerler halıfleks kaplı olup duvarlar yağlı boyalıdır. Katlarda sensörlü cemanlı açılır kapanır kapılar mevcuttur. Ortak kullanım alanında bulunan toplantı bölümünde amfi düzeninde ahşap oturma alanları bulunmaktadır. LEED Gold sertifikasına uygun olarak tasarlanan ve sertifikalandırılan İFM B blok VakıfBank Genel Müdürlük Binası, modern mimarisiyle dikkat çekmektedir.

3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

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

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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, Tekirdağ, 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 Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 15 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2025 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.754.053 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

4.1.2 - Ümraniye İlçesi

Ümraniye, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda yer alan ve son yıllarda hızlı bir gelişim gösteren büyük ve önemli ilçelerden biridir. 1987 yılında ilçe statüsü kazanan Ümraniye, tarihsel olarak 1950'li yıllardan itibaren yoğun göç alarak büyümeye başlamıştır. Başlangıçta gecekondu tipi yapılaşmaların ağırlıkta olduğu ilçe, zamanla kentsel dönüşüm projeleri sayesinde modern bir kent görünümüne kavuşmuştur. Bugün itibarıyla İstanbul'un en kalabalık ilçelerinden biri olan Ümraniye, hem konut hem de iş yaşamı açısından yoğun tercih edilmektedir. İlçe, kuzeyde Beykoz, doğuda Çekmeköy, güneyde Ataşehir ve batıda Üsküdar ile komşudur. TEM Otoyolu ve bağlantı yolları Ümraniye'den geçerek ulaşımı kolaylaştırır. Ayrıca M5 Üsküdar-Çekmeköy metro hattı sayesinde İstanbul'un merkez bölgelerine toplu taşıma ile erişim oldukça rahattır. Bu ulaşım kolaylıkları, ilçeyi hem yaşamak hem de yatırım yapmak için cazip bir hale getirmiştir. Ulaşımın yanı sıra ilçe genelinde birçok otobüs hattı ve minibüs güzergâhı da hizmet vermektedir.

Ümraniye, ticari anlamda da İstanbul'un öne çıkan bölgelerindedir. İlçede çok sayıda alışveriş merkezi (Buyaka, Canpark gibi), banka, plaza ve iş merkezi yer alır. Özellikle Dudullu Organize Sanayi Bölgesi, bölgenin ekonomik hareketliliğini artıran önemli bir unsurdur. Hizmet ve perakende sektörleri oldukça gelişmiştir. Aynı zamanda Ümraniye, lojistik ve inşaat firmalarının da yoğunlaştığı bir merkez haline gelmiştir. Eğitim ve sağlık hizmetleri bakımından da ilçe gelişmiş durumdadır. Ümraniye'de çok sayıda devlet okulu, özel okul, anaokulu ve lise bulunmaktadır. Bunun yanında özel hastaneler, devlet hastaneleri ve aile sağlığı merkezleri ile sağlık altyapısı da güçlüdür. Ümraniye Belediyesi'nin yürüttüğü sosyal ve kültürel projeler, halkın yaşam kalitesini artırmayı hedeflemektedir. Kültür merkezleri, spor tesisleri ve çeşitli kurslar ile ilçede sosyal yaşam da oldukça canlıdır.

Sonuç olarak Ümraniye, İstanbul'un hızla gelişen, modernleşen ve sürekli büyüyen ilçelerinden biridir. Kentsel dönüşümle birlikte artan yaşam kalitesi, ulaşım olanakları, ticari canlılığı ve sosyal imkânlarıyla dikkat çeker. Aileler, çalışanlar ve yatırımcılar için cazip bir merkez haline gelen Ümraniye, hem konut hem de iş hayatı açısından İstanbul'un en dinamik bölgelerinden biri olmaya devam etmektedir.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

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

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

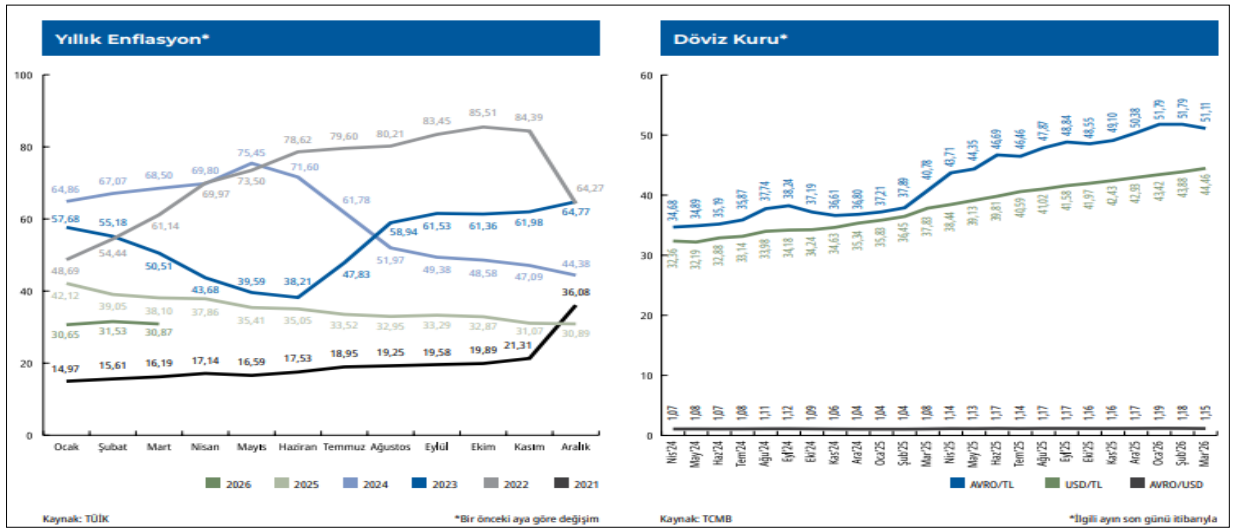
Yılın ilk çeyreğinde dış dengedeki bozulma sürdü. İhracatta yavaşlama görülürken, ithalatta artış gerçekleşti. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, 2026 yılının ilk üç ayında ihracat bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,1 azalırken, ithalatta %4,7 yükseliş gerçekleşti. Bundan dolayı 2025 yılı Ocak-Mart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

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

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

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

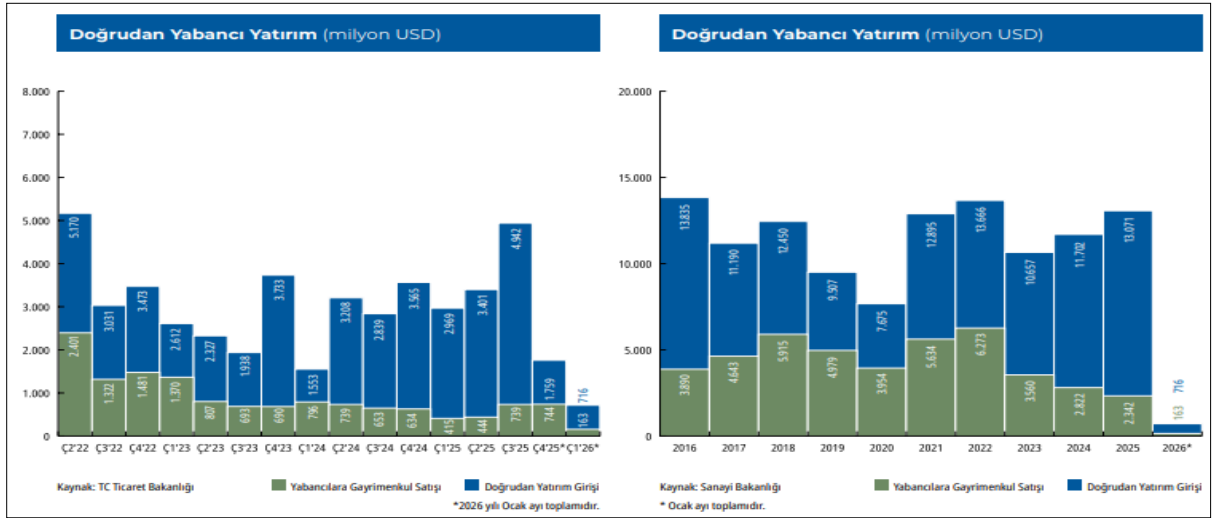
Kaynak: TÜİK



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

Kaynak: TÜİK

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



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

Gayrimenkul Sektörü:

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

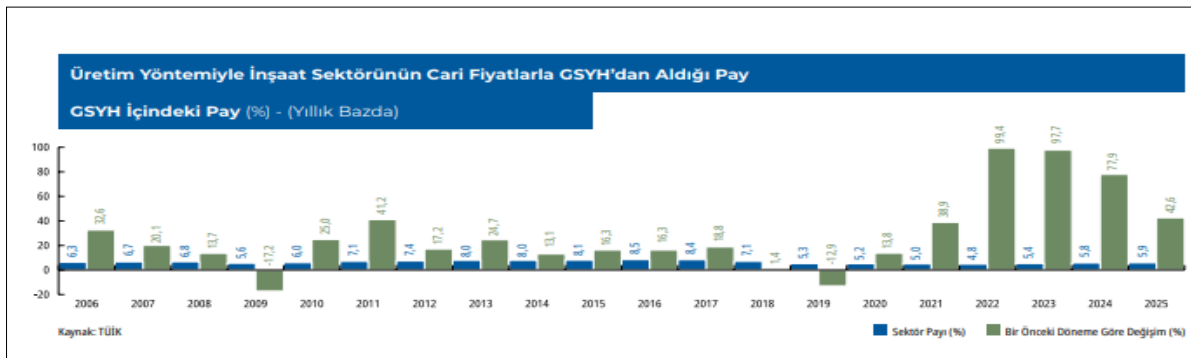
İnşaat sektörünün cari fiyatlarla Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH) içerisindeki payı incelendiğinde, 2025 yılı 1. çeyreğinde %4,8 seviyesinde gerçekleştiği görülmektedir. Son yıllarda sektörün GSYH içindeki payında belirgin bir toparlanma yaşanmış olup, özellikle deprem sonrası yeniden inşa faaliyetleri,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

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

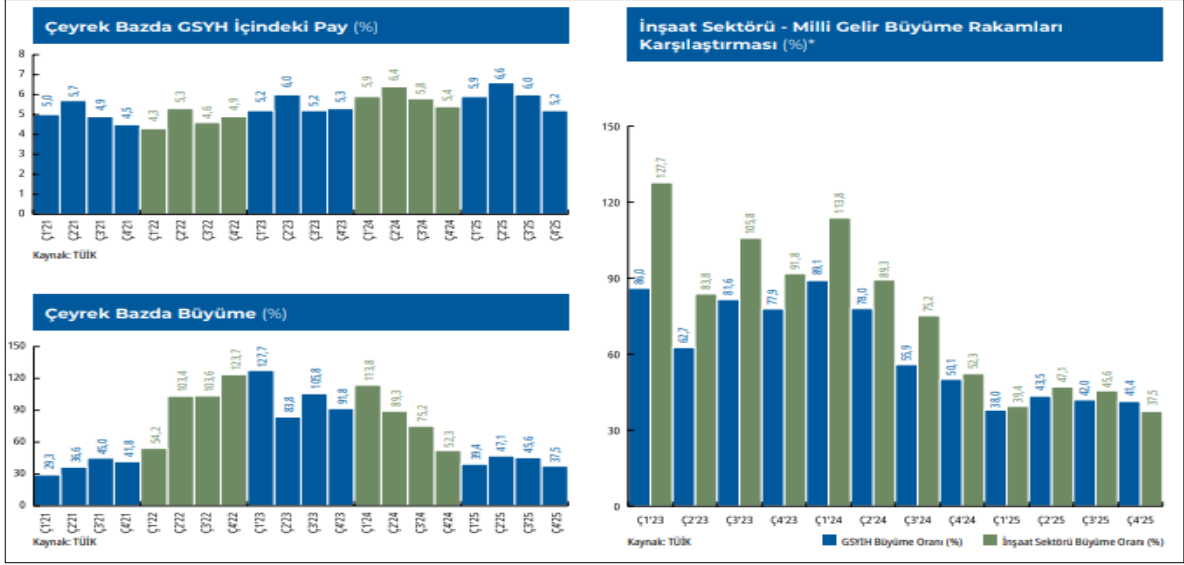
Bununla birlikte sektör büyümesi halen pozitif seyrini sürdürmekte olup, yüksek faiz ortamına rağmen devam eden altyapı yatırımları, deprem bölgesindeki yeniden yapılanma çalışmaları ve kentsel dönüşüm projeleri sektör faaliyetlerini desteklemektedir. Öte yandan kredi maliyetlerinin yüksek seyretmesi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

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

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



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



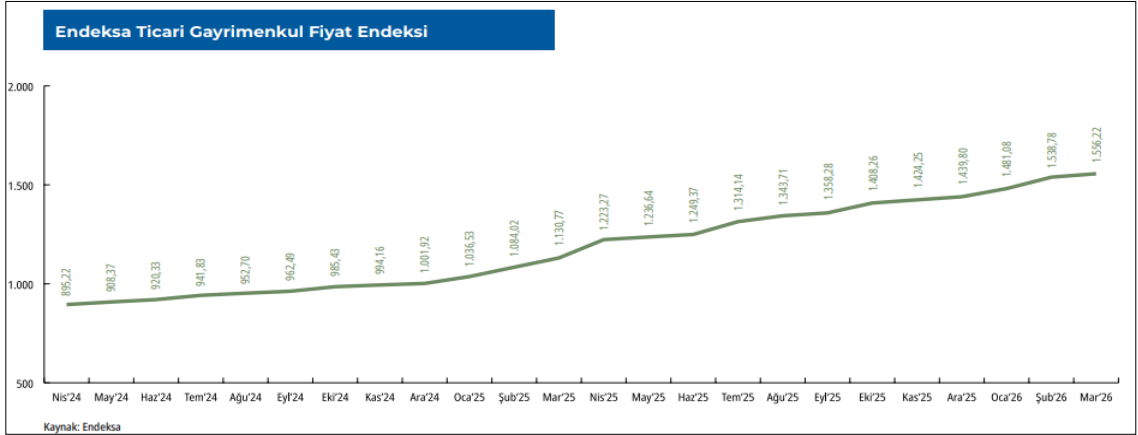
(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

Ofis ve Ticari Gayrimenkul Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

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

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

Kaynak: Endeksa



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

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

Merkezi İş Alanı (MİA)'nda A sınıfı ofislerde boşluk oranı %15,5 seviyesine yükselirken, talep daha çok erişilebilirliği yüksek ve maliyet avantajı sunan bölgelere yöneldi. MİA A sınıfı ofislerde ortalama kira 30,2 ABD Doları/m²/ay seviyesinde gerçekleşti. Buna karşılık, eski nesil ve fonksiyonel açıdan yetersiz ofis stokuna olan ilgi sınırlı kaldı.

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

Kira seviyelerinde genel olarak sınırlı bir gerileme gözlenirken, üst segmentte sınırlı arz nedeniyle fiyatların dirençli kaldığı görülüyor. Çeyrek boyunca talep edilen en yüksek kira seviyesi ise 55 ABD Doları/m²/ay olarak kaydedildi.

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

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

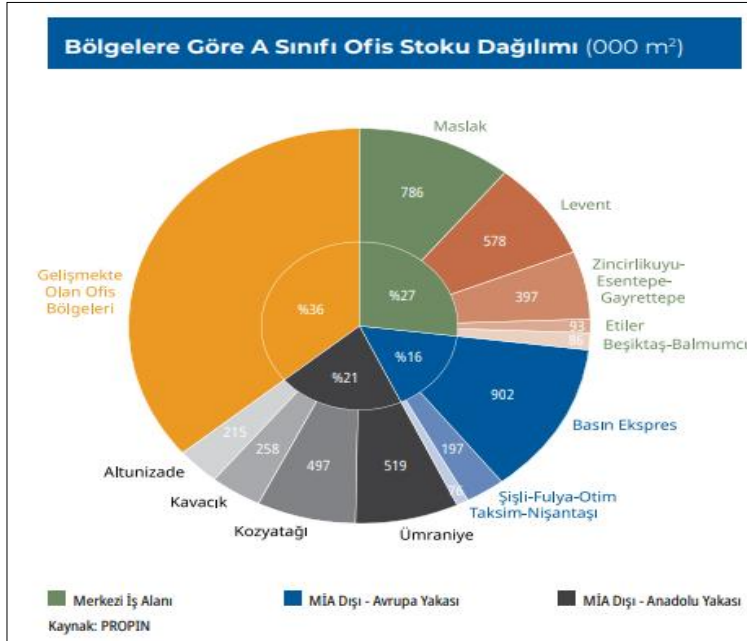
2026 yılının ilk çeyreğinde İstanbul A sınıfı ofis piyasasında, kiralama işlem hacminin metrekare bazında dağılımında belirgin bir farklılaşma gözlenmiştir. 5.000-10.000 m² arası kiralamalar toplam işlemlerin %38'ini, 2.000-5.000 m² arası kiralamalar %13'ünü, 1.000-2.000 m² arası kiralamalar ise %10'unu oluşturmuştur. Bununla birlikte, 10.000 m² ve üzeri büyük ölçekli kiralamalar toplam işlemlerin %34'üne ulaşarak dikkat çekmektedir. Sınırlı arz ve geniş alan kısıtlılığı nedeniyle yeni giriş yapan kiracıların büyük metrekareli kiralamalara yöneldiği görülmekte olup, bu durum kira seviyeleri üzerinde yukarı yönlü baskı oluşturmaktadır. Önümüzdeki dönemde de bu eğilimin devam etmesi ve birincil kira seviyelerindeki artış baskısının sürmesi beklenmektedir. (Kaynak: Cushman & Wakefield Market Beat, 2026 1.Çeyrek)

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

Cushman & Wakefield'in 2026 ilk çeyrek Fit Out Cost Guide raporuna göre, Avrupa, Ortadoğu, ve Afrika (EMEA) bölgesinde ofis dekorasyon maliyetleri şehirden şehre önemli farklılık göstermektedir. Londra (2.668 Euro/m²), Münih (2.466 Euro/m²) ve Kopenhag (1.661 Euro/m²) gibi şehirlerde maliyetler üst seviyelerdeyken, Doğu Avrupa ve Afrika'daki bazı şehirlerde daha düşüktür. İstanbul bu dağılımda orta segmentte yer almakta olup, fit-out maliyetleri ortalama 1.630 Euro/m² (1.210-2.470 Euro/m² aralığında) seviyesindedir. Bu ortalama, Londra'nın altında, Belgrad (800 Euro/m²) ve Ljubljana'nın (900 Euro/m²) üzerinde konumlanmaktadır. Yeniden tesis maliyeti ise 173 Euro/m² ile bölge ortalamasının üstündedir. Böylece İstanbul, maliyet-kalite dengesi açısından küresel şirketler için rekabetçi ve erişilebilir bir ofis pazarı olarak öne çıkmaktadır.

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

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



A Sınıfı En Yüksek Kira (USD)

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

Kaynak: PROPIN

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangibir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Ümraniye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, Vakıf GYO A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Marka değeri yüksek bir proje içerisinde yer alması
- * Kat mülkiyeti tesis edilmiş olması
- * Manzarasının olması
- * Sosyal donatı alanlarına yakın konumda yer alması

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Belirli bir alıcı kitlesine hitap etmesi

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında taşınmazların değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık / Kiralık Emsaller

* Metropol İstanbul



Metropol İstanbul, İstanbul Ataşehir'de İstanbul Finans Merkezi sınırları içinde konumlanan, Türkiye'nin en büyük karma yaşam projelerinden biridir. GAP İnşaat ve Varyap ortaklığıyla hayata geçirilen proje, 800.000 m² arsa üzerinde 705.000 m² inşaat alanına sahiptir. Üç kuleden oluşan kompleksin en yüksek kulesi 301 metreye ulaşarak Avrupa'nın en yüksek yapıları arasında yer almaktadır. Proje kapsamında 1.381 konut, ofis alanları, 400 metre uzunluğunda bir alışveriş caddesi ve 104.000 m² kiralanabilir alana sahip bir alışveriş merkezi bulunmaktadır. LEED Gold sertifikasına uygun olarak tasarlanan Metropol İstanbul, modern mimarisi ve sunduğu sosyal olanaklarla dikkat çekmektedir.

SATILIK EMSALLER

Emlakçı	Ofis Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
MYHABIT REAL ESTATE SOLUTIONS 0532 575 38 99	1+0 11.Kat	47m ²	8.500.000 TL	180.851 TL/m ²
Oğuzhan Gedik Real Estate Management 0538 208 13 71	5 ve üzeri 3.Kat	3.200m ²	500.000.000 TL	156.250 TL/m ²
MY REAL ESTATE 0533 092 51 61	1+1 12.Kat	82m ²	14.750.000 TL	179.878 TL/m ²
C21 PERFECT 0534 917 00 28	2+1 19.Kat	139m ²	19.000.000 TL	136.691 TL/m ²
Ortalama				163.417 TL/m²

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Ofis Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Süheyla Şenyurt 0533 957 70 72	1+0 5.Kat	67m ²	50.000 TL	746 TL/m ²
TURYAP SUADIYE 0538 259 98 19	1+1 18.Kat	87m ²	60.000 TL	690 TL/m ²
ANKA REAL ESTATE 0532 454 63 03	5 ve üzeri oda sayılı 3.Kat	685m ²	690.000 TL	1.007 TL/m ²
Ortalama				814,41 TL/m²

* **VARYAP MERİDİAN**



Varyap Meridian, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda, Ataşehir'in Batı bölgesinde konumlanan ve Türkiye'nin ilk büyük ekolojik karma yaşam projelerinden biridir. Varyap tarafından geliştirilen ve RMJM Mimarlık tarafından tasarlanan bu proje, 107.000 m² arsa üzerinde 410.000 m² inşaat alanına sahiptir. Proje, 20 ila 61 kat arasında değişen 5 rezidans kulesi, 3 yatay ofis bloğu, 14 villa ve uluslararası bir otel zinciri tarafından işletilecek 5 yıldızlı bir otel ve kongre merkezinden oluşmaktadır. Toplamda 1.500 konutun yer aldığı Varyap Meridian, stüdyo dairelerden 4+1'e kadar farklı konut tipleri sunmaktadır. LEED sertifikalı sürdürülebilir tasarımı, Marmara Denizi, Adalar ve İstanbul manzaralı daireleri, zengin sosyal donatıları ve İstanbul Finans Merkezi'ne yakınlığı ile dikkat çeken proje, modern şehir yaşamı ile çevre dostu mimariyi bir araya getirmektedir.

SATILIK EMSALLER

Emlakçı	Dükkan Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
HÜRYAP ATAŞEHİR 0533 343 65 65	6 bölmeli Zemin Kat	500m ²	116.000.000 TL	232.000 TL/m ²
Ortalama				232.000 TL/m²

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Ofis Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
RemaxABC Ataşehir 0535 819 77 11	1+1 4.Kat	100m ²	60.000 TL	600 TL/m ²
Alfa Team Gayrimenkul 0532 668 82 85	2.Kat	550m ²	495.000 TL	900 TL/m ²
Ortalama				750,00 TL/m²

* **SARPHAN FİNANSPARK**

Sarphan Finans Park, İstanbul Ataşehir'de, İstanbul Finans Merkezi'nin (İFM) kalbinde konumlanan ve Sarp Group tarafından Emlak Konut GYO iş birliğiyle hayata geçirilen prestijli bir karma yaşam projesidir. Projede 348 rezidans, 76 ofis, 451 adet iş yeri ve 94 adet mağaza olmak üzere toplamda 969 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Uluslararası mimari ödüllere layık görülen Sarphan Finans Park, İstanbul Finans Merkezi'ne yakınlığı ve sunduğu modern yaşam alanlarıyla yatırımcılar ve profesyoneller için cazip bir seçenek oluşturmaktadır.

SATILIK EMSALLER

Emlakçı	Ofis Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
YÜCELEN EMLAK 0552 783 54 17	1+0 (teraslı) 6.Kat	70m ²	7.700.000 TL	110.000 TL/m ²
ZYKN EMLAK 0540 046 00 24	1+0 2.Kat	110m ²	8.250.000 TL	75.000 TL/m ²
ALFA TEAM GAYRİMENKUL 0532 241 02 16	1+1 6.Kat	95m ²	12.000.000 TL	126.316 TL/m ²
GOLDSA GAYRİMENKUL 0532 668 58 67	1+0 4.Kat	85m ²	9.900.000 TL	116.471 TL/m ²
Ortalama				106.947 TL/m²

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Ofis Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
MEHMET EKER EMLAK HİZMETLERİ 0533 338 83 96	1+0 Giriş Katı	68m ²	32.000 TL	471 TL/m ²
AYDIN AVCI TAM NOKTA ATAŞEHİR 0543 872 10 91	1+0 2.Kat	75m ²	50.000 TL	667 TL/m ²
AYDIN AVCI TAM NOKTA ATAŞEHİR 0543 872 10 91	1+0 11.Kat	75m ²	45.000 TL	600 TL/m ²
Ortalama				579,08 TL/m²

SATILIK EMSALLER (SARPHAN FİNANSPARK)				
Emlakçı	Dükkan Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Turyap Yuvam 0555 349 33 59	2 bölmeli Zemin Kat	190m ²	35.000.000 TL	184.211 TL/m ²
Keller Williams Karma Gayrimenkul 0532 356 28 29	2 bölmeli Zemin Kat	107m ²	39.250.000 TL	366.822 TL/m ²
Ortalama				275.516,48 TL/m²

KİRALIK EMSALLER (SARPHAN FİNANSPARK)				
Emlakçı	Dükkan Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
İREM WORLD GAYRİMENKUL 0536 473 65 84	1 Bölmeli 3 katlı Zemin Kat	150m ²	99.000 TL	660 TL/m ²
İREM WORLD GAYRİMENKUL 473 65 84	0536 1 Bölmeli Zemin Kat	270m ²	270.000 TL	1.000 TL/m ²
Köşe Gayrimenkul 585 68 69	0532 2 Bölmeli Zemin Kat	170m ²	150.000 TL	882 TL/m ²
Ortalama				847,45 TL/m²

* **SİNPAŞ FİNANS ŞEHİR**



Sinpaş GYO tarafından İstanbul Ümraniye'de geliştirilen projenin resmi adı Sinpaş Finans Şehir'dir. Bu büyük ölçekli karma yaşam projesi, İstanbul Finans Merkezi'ne komşu konumuyla dikkat çekmektedir.

Proje kapsamında 1+0'dan 4+1'e kadar farklı daire tipleri ve villa konseptli konutlar sunulmaktadır. Ayrıca, alışveriş caddesi olan Finans Cadde'de çeşitli mağazalar, kafe ve restoranlar yer almakta, böylece sakinlere konforlu bir yaşam alanı sağlanmaktadır. Proje, geniş yeşil alanları, sosyal donatıları ve ulaşım kolaylığı ile hem yaşam hem de yatırım açısından öne çıkmaktadır.

SATILIK EMSALLER

Emlakçı	Dükkan Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
FİNANS ŞEHİR EXPERT 0539 273 07 96	3 Bölümlü Zemin Kat	159m ²	48.000.000 TL	301.887 TL/m ²
FİNANS ŞEHİR EXPERT 0539 273 07 96	3 Bölümlü Bodrum Kat	159m ²	60.000.000 TL	377.358 TL/m ²
FİNANS ŞEHİR EXPERT 0539 273 07 96	1 Bölümlü Zemin Kat	101m ²	40.000.000 TL	396.040 TL/m ²
FİNANS ŞEHİR EXPERT 0539 273 07 96	1 Bölümlü Zemin Kat	173m ²	90.000.000 TL	520.231 TL/m ²
FİNANS ŞEHİR EXPERT 0539 273 07 96	1 Bölümlü Zemin Kat	183m ²	69.000.000 TL	377.049 TL/m ²
REMAX PİER 0532 061 70 40	1 Bölümlü Zemin Kat	185m ²	69.500.000 TL	375.676 TL/m ²
Ortalama				391.373 TL/m²

* **AĞAOĞLU MY NEWWORK**



Ağaoğlu My Newwork projesi, İstanbul Ataşehir'de hayata geçirilen modern bir karma yaşam projesidir. Konut, ofis ve ticari alanları bir araya getiren proje, özellikle iş dünyasının merkezi olarak konumlanan Finans Merkezi'ne yakınlığıyla dikkat çeker. Yüksek teknolojiyle donatılmış akıllı ofis çözümleri, sosyal yaşam alanları, spor ve dinlenme imkanlarıyla hem iş hem yaşam ihtiyaçlarına cevap vermeyi hedefler. Ağaoğlu'nun imzasını taşıyan proje, mimarisi ve lokasyonu ile yatırım değeri yüksek bir yaşam ve çalışma alanı sunar.

SATILIK EMSALLER

Emlakçı	Ofis Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
REMAX ABC 0532 242 54 19	2 Bölümlü 11.Kat	2.936m ²	792.720.000 TL	270.000 TL/m ²
ÇÖZÜM EMLAK 0534 884 06 73	2 Bölümlü 13.Kat	74m ²	12.800.000 TL	172.973 TL/m ²
REMAX ABC 2 0553 577 21 36	11 Bölümlü 12.Kat	1.468m ²	398.500.000 TL	271.458 TL/m ²
Ortalama				238.144 TL/m²

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Ofis Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
REMAX ABC 2 0553 577 21 36	Plaza Katı 10 ve Üzeri	1.468m ²	2.375.000 TL	1.618 TL/m ²
REMAX ABC 0532 242 54 19	Plaza Katı 10 ve Üzeri	2.936m ²	4.625.000 TL	1.575 TL/m ²
ATAŞEHİR WORLD 0533 516 00 97	Plaza Katı Giriş Kat	152m ²	180.000 TL	1.184 TL/m ²
Ortalama				1.459,11 TL/m²

KİRALIK EMSALLER				
Emlakçı	Dükkan Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
REMAX ABC 2 0553 577 21 36	1 Bölmeli Zemin Kat	672m ²	1.075.000 TL	1.600 TL/m ²
REMAX ABC 2 0553 577 21 36	1 Bölmeli Zemin Kat	378m ²	550.000 TL	1.455 TL/m ²
CaveArts Prime Gayrimenkul 0533 855 80 43	2 Bölmeli Zemin Kat	121m ²	185.000 TL	1.529 TL/m ²
Ortalama				1.527,88 TL/m²

* NİDAKULE ATAŞEHİR				
		<p>Nidakule Ataşehir projesi, İstanbul'un hızla gelişen finans ve iş merkezi Ataşehir bölgesinde yer alan modern bir ofis ve ticari kompleks olarak öne çıkmaktadır. Yüksek standartlarda tasarlanmış olan bu proje, yenilikçi mimarisi ve çevre dostu yapısıyla dikkat çeker. Nidakule Ataşehir, esnek ofis alanları, geniş sosyal donatılar ve ulaşım avantajlarıyla özellikle profesyonel iş dünyasının ihtiyaçlarına uygun çözümler sunar. Bölgedeki finans kurumları, teknoloji firmaları ve hizmet sektörüne yönelik olarak konumlandırılan proje, hem yatırımcılar hem de kullanıcılar için cazip fırsatlar yaratmaktadır.</p>		
SATILIK OFİS EMSALLERİ				
Emlakçı	Ofis Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Abc Konut ve Ticari Gayrimenkul Uzmanı 0530 824 00 11	3 Bölmeli 22.Kat	178m ²	54.000.000 TL	303.371 TL/m ²
AREMAS 0537 950 17 28	6 Bölmeli 2.Kat	190m ²	44.500.000 TL	234.211 TL/m ²
NİDAPARK GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK 0532 135 14 66	1+0 12.Kat	145m ²	47.000.000 TL	324.138 TL/m ²
Ortalama				287.240 TL/m²

KİRALIK EMSALLER				
Emlakçı	Ofis Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
AREMAS 0537 950 17 28	3 bölmeli 2.Kat	200m ²	240.000 TL	1.200 TL/m ²
Ortalama				1.200,00 TL/m ²
SATILIK EMSALLER				
Emlakçı	Dükkan Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
REMAX CITY 0530 373 12 13	3 bölmeli 3 katlı Zemin Kat	700m ²	145.000.000 TL	207.143 TL/m ²
Ortalama				207.142,86 TL/m ²
KİRALIK EMSALLER				
Emlakçı	Dükkan Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
REMAX CITY 0530 373 12 13	13 bölmeli 3 katlı Zemin Kat	700m ²	750.000 TL	1.071 TL/m ²
Ortalama				1.071,43 TL/m ²

* MEDYADAN			
<p>Halk GYO A.Ş. Tarafından 22.10.2025 tarihinde yapılan KAP açıklamasına göre İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, Finans Caddesi, N 28 adresinde kain ve Tapu'da 3328 Ada, 11 Parsel'de kayıtlı binamızın toplamda 31.909 m²'lik (İFM B Blok 7. Kat 77 numaralı bağımsız bölüm ile 16 ila 33. kule katlarında yer alan ofisler ve 3, 10 ve 15 no'lu işyeri niteliğindeki toplamda 72 adet bağımsız bölüm) kısmının toplam 8.320.135.000,-TL+ KDV bedel üzerinden Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ye satışı yapılmıştır.</p>			
SATILMIŞ	31.909,00 m²	260.746 TL/m²	8.320.135.000 TL

* MEDYADAN			
<p>İş GYO A.Ş. Tarafından yapılan KAP açıklamasına göre, İstanbul Finans Merkezi Ofis Binası Satışı Hk.Özet: 25.02.2025 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile Ümraniye'deki İFM Ofis Binası'nın (3328 ada, 9 parsel) tamamı 5.600.000.000 TL + KDV bedelle KT Sağlam Gayrimenkul A.Ş.'ye satılmıştır.</p>			
SATILMIŞ	35.000,00 m²	160.000 TL/m²	5.600.000.000 TL

* MEDYADAN			
Körfez GYO A.Ş. Tarafından yapılan KAP açıklamasına göre, ilgili taraflarından KT Sağlam Gayrimenkul A.Ş' nin mülkiyetinde bulunan ve İstanbul Finans Merkezi Projesinde yer alan iki adet ofisin 215.000.000.-TL + KDV bedelle satın alınmasına karar verildiği ve tapu devir işlemleri 14.05.2026 itibarıyla gerçekleştirildiği görülmüştür. 10. katta yer alan 2 adet ofisin toplam brüt alanı 697,01m ² , satılabilir brüt alanı 1004,11m ² olarak açıklanmıştır.			
SATILMIŞ	697,01 m²	308.460 TL/m²	215.000.000 TL

Emsal Haritası



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU- OFİS SATILIK (24 NUMARALI B.B.)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	NİDAKULE ATAŞEHİR	AĞAOĞLU MY NEWWORK	AĞAOĞLU MY NEWWORK	NİDAKULE ATAŞEHİR	NİDAKULE ATAŞEHİR
SATIŞ FİYATI		44.500.000	792.720.000	398.500.000	54.000.000	47.000.000
SATIŞ TARİHİ		-				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	1.000,41	190	2.936	1.468	178	145
BİRİM M ² DEĞERİ		234.211	270.000	271.458	303.371	324.138
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -30%	BÜYÜK 20%	ORTA BÜYÜK 10%	ÇOK KÜÇÜK -30%	ÇOK KÜÇÜK -25%
NİTELİĞİ	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT	13	2	11	12	22	12
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA İYİ -3%	BENZER 0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	BENZER 0%	BENZER 0%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	10%	10%	10%
DİĞER BİLGİLER		YAPIM YILI (2016)	YAPIM YILI (2017)	YAPIM YILI (2017)	YAPIM YILI (2016)	YAPIM YILI (2016)
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÖTÜ 25%	ÇOK KÖTÜ 25%	ÇOK KÖTÜ 25%	ÇOK KÖTÜ 25%	ÇOK KÖTÜ 25%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		40%	50%	40%	17%	25%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	374.600	327.895	405.000	380.041	354.944	405.172

Bölgede yapılan araştırmalar ve incelemeler neticesinde benzer yapılaşma koşullarına sahip arsalar üzerinde geliştirilen projelerde ofis fonksiyonuna ait birimlerin satışlarının bilgisi alınmıştır. Taşınmazın özelliklerine yakın olduğu düşünülen 5 adet emsal seçilerek karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki sitelerde bulunan ofislerin birim m² satış değerlerinin ortalama 234.000-325.000.-TL/m gibi geniş bir skalada olduğu gözlemlenmiştir. İstenilen rakamların emsallerin buldukları site özellikleri, yapım yılları ve konumlarına göre farklılık gösterdiği görülmüştür.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-OFİS (KİRALIK) (24 NUMARALI B.B.)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	METROPOL İSTANBUL	AĞAOĞLU MY NEWWORK	AĞAOĞLU MY NEWWORK	AĞAOĞLU MY NEWWORK	NİDAKULE ATAŞEHİR
KİRA FİYATI KİRA TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		690.000 KİRALIK BENZER 0%	2.375.000 KİRALIK BENZER 0%	180.000 KİRALIK BENZER 0%	4.625.000 KİRALIK BENZER 0%	240.000 KİRALIK BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	1.000,41	685 1.007 ORTA KÜÇÜK -5%	1.468 1.618 ORTA BÜYÜK 10%	152 1.184 ÇOK KÜÇÜK -30%	2.936 1.575 BÜYÜK 20%	200 1.200 ÇOK KÜÇÜK -25%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	OFİS	OFİS BENZER 0%	OFİS BENZER 0%	OFİS BENZER 0%	OFİS BENZER 0%	OFİS BENZER 0%
KAT KATA İLİŞKİN DÜZELTME	13.Kat	3.Kat KÖTÜ 20%	10+.Kat BENZER 0%	Giriş Kat ÇOK KÖTÜ 25%	11 BENZER 0%	2.kat ÇOK KÖTÜ 20%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÖTÜ 25%	KÖTÜ 15%	KÖTÜ 20%	ORTA KÖTÜ 5%	ÇOK KÖTÜ 30%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	KÖTÜ 20%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		YAPIM YILI (2019) ÇOK KÖTÜ 25%	YAPIM YILI (2017) ÇOK KÖTÜ 25%	YAPIM YILI (2017) ÇOK KÖTÜ 25%	YAPIM YILI (2017) ÇOK KÖTÜ 25%	YAPIM YILI (2016) ÇOK KÖTÜ 25%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		70%	65%	45%	55%	55%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	2.080	1.712	2.669	1.717	2.442	1.860

Bölgede yapılan araştırmalar ve incelemeler neticesinde benzer yapılaşma koşullarına sahip arsalar üzerinde geliştirilen projelerde ofis fonksiyonuna ait birimlerin kiralama bilgisi alınmıştır. Taşınmazın özelliklerine yakın olduğu düşünülen 5 adet emsal seçilerek karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki sitelerde bulunan ofislerin birim m² kira değerlerinin ortalama 1.000-1.650.-TL/m gibi geniş bir skalada olduğu gözlemlenmiştir. İstenilen rakamların emsallerin buldukları site özellikleri, yapım yılları ve konumlarına göre farklılık gösterdiği görülmüştür. İFM projesi finans sektörüne yönelik, üst segment ticari bir proje olarak geliştirilmiş olup, ofis ve dükkan karmasından oluşmaktadır. Proje konsepti çerçevesinde ticari birimlerin diğer projelerdeki emsallere göre daha şerefliye olacağı öngörülmüştür.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU- DÜKKAN SATILIK (39 NUMARALI B.B.)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	SARPHAN FİNANSPARK	SİNPAŞ FİNANS ŞEHİR	SİNPAŞ FİNANS ŞEHİR	SİNPAŞ FİNANS ŞEHİR	SİNPAŞ FİNANS ŞEHİR
SATIŞ FİYATI		39.250.000	90.000.000	40.000.000	69.000.000	69.500.000
SATIŞ TARİHİ		-	-			-
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	148,91	107	173	101	183	185
BİRİM M ² DEĞERİ		366.822	520.231	396.040	377.049	375.676
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -5%	ORTA BÜYÜK 5%	ORTA KÜÇÜK -5%	ORTABÜYÜK 5%	ORTA BÜYÜK 5%
NİTELİĞİ	DÜKKAN	DÜKKAN	NATAMAM DÜKKAN	NATAMAM DÜKKAN	NATAMAM DÜKKAN	NATAMAM DÜKKAN
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ÇOK KÖTÜ 35%	ÇOK KÖTÜ 35%	ÇOK KÖTÜ 35%	ÇOK KÖTÜ 35%
KAT	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
CEPHE		ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		35%	30%	35%	20%	20%
KONUM		ÇOK KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		30%	10%	10%	10%	10%
DİĞER BİLGİLER	PROJE MARKA VE KONSEPT FARKI					
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÖTÜ 25%	ÇOK KÖTÜ 25%	ÇOK KÖTÜ 25%	ÇOK KÖTÜ 25%	ÇOK KÖTÜ 25%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		80%	100%	95%	90%	90%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	780.600	660.280	1.040.462	772.277	716.393	713.784

Bölgede yapılan araştırmalar ve incelemeler neticesinde benzer yapılaşma koşullarına sahip arsalar üzerinde geliştirilen projelerde dükkan fonksiyonuna ait birimlerin satışlarının bilgisi alınmıştır. Taşınmazın özelliklerine yakın olduğu düşünülen 5 adet emsal seçilerek karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki sitelerde bulunan dükkanların birim m² satış değerlerinin ortalama 365.000-520.000.-TL/m gibi geniş bir skalada olduğu gözlemlenmiştir. İstenilen rakamların emsallerin buldukları site özellikleri, yapım yılları ve konumlarına göre farklılık gösterdiği görülmüştür. İFM projesi finans sektörüne yönelik, üst segment ticari bir proje olarak geliştirilmiş olup, ofis ve dükkan karmasından oluşmaktadır. Konsepti nedeni ile dükkan birimlerinin emsallerdeki projelerde yer alan dükkanlara göre daha yüksek şerefiyeye sahip olacağı öngörülmüştür. Karşılaştırma tablosu sonucunda parsellerin üzerinde geliştirilecek olan projedeki dükkan birim metrekare değeri 780.600-TL olarak belirlenmiştir.

Yukarıdaki karşılaştırma tablolarının her biri değer takdirinde kullanılan yöntemlere ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir. Tablolarda değerlendirilmesi yapılan bağımsız bölümlerin özelliklerine yakın olduğu kanaatine varılan 5 adet emsalden yararlanılmıştır.

Taşınmazlar ile ilgili yapılan araştırmada; taşınmazların konumu, cephesi, katı, kattaki konumu, imar durumu, arz ve talep dengesi, taşınmazın yer aldığı projenin marka değeri ve mevcut ekonomik koşullar göz önünde bulundurulmuştur. Taşınmazlardaki farklılıklar; kat, konum manzara, nitelik, cephe sayısı, cephe yönü gibi çeşitli kriterlere göre farklılık göstermektedir. Bu sebeple taşınmazlardan bir adedi için emsal karşılaştırma tablosu hazırlanarak, referans baz değeri oluşturulmuştur. Diğer bağımsız bölümler niteliklerine, katına ve alanına göre değer takdirleri yapılmıştır.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU	
36 ADET OFİS NİTELİKLİ TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (TL)	13.256.762.000 TL
12 ADET DÜKKAN NİTELİKLİ TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (TL)	1.769.277.000 TL
48 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	15.026.039.000 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde yer alan yapıların kat mülkiyetli olması sebebi ile bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaya çalışılması, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulması nedeni ile gelir yöntemi kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin en etkin ve verimli kullanımının mevcut projesindeki niteliklerine göre kullanım olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Toplam Değeri	
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	15.026.039.000

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

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

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulması nedeni ile gelir yöntemi kullanılmamıştır. Taşınmazların kat mülkiyetli olması nedeni ile yeniden inşa maliyeti kullanılmamıştır.

Pazar yaklaşımı yönteminde rayiçlerin tutarlı ve daha az yanıltıcı olması nedeni ile Pazar Yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin bulunduğu bölgede bulunan ofis, dükkan birim m² değerlerinin tip, alan, buldukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların her birinin, buldukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir.

Her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı değerlendirme kapsamına alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu değerler içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir.

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

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

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

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

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar için münferit kira değerleri eklerde belirtilmiştir.

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

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

Taşınmazlar kat mülkiyetlidir.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının

6.5.8 - Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

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

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

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmış, kat mülkiyeti kurulmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "BİNA" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;

22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır.

Taşınmazların takyidat bilgilerinde yapılan incelemelerde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde takyidatların taşınmazlara olumsuz etkisi bulunmadığı kanaatine varılmıştır. Taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde BİNALAR başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

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

Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu 48 adet bağımsız bölümün;

30.06.2026 tarihli toplam değeri için ;

15.026.039.000 .-TL

(On Beş Milyar Yirmi Altı Milyon Otuz Dokuz Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

18.031.246.800 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Çiğdem HATACIKOĞLU

Lisans No: 411409

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.