



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
İLÇE/İL	SARIYER / İSTANBUL
MAHALLE	MİRGÜN
DEĞERLEME KONUSU	TİCARİ BİNA

Rapor No: 2026 / SPK-037

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Raporu Hazırlayan Kurum	:	AGD Anadolu Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Talep/Sözleşme Tarihi-No	:	23 Temmuz 2026 – 2026_PEKERGYO_006
Değerlenen Mülkiyet Hakları	:	Tam mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	:	05 Ağustos 2026
Rapor Tarihi	:	11 Ağustos 2026
Rapor No	:	2026/SPK-037
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi	:	Reşitpaşa Mahallesi, Eski Büyükdere Caddesi, No: 10 Sarıyer / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	:	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Mirgün Mahallesi sınırları içerisinde 1.706,00 m ² yüzölçümlü, 154 Ada, 70 parselde kayıtlı "Arsa" nitelikli taşınmaz
Sahibi	:	DIGH Maslak İnşaat Proje Danışmanlık Limited Şirketi
Mevcut Kullanım	:	Taşınmaz hali hazırda kısmi tadilat durumundadır.
İmar Durumu	:	"Ticaret+Hizmet Alanı, Ayırık Nizam, TAKS:0,40, KAKS:2,90 H:60,50 metre (20 Kat)"
Toplam Kapalı Alanı	:	17.716,30 m ²
Raporun Konusu	:	Bu rapor; Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin talebine istinaden yukarıda adresi belirtilen taşınmazın aylık kira değeri ve pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER

	KDV HARİÇ (TL)	KDV DAHİL (TL)
30.06.2026 Tarihi İtibari İle Taşınmazın Aylık Pazar Kira Değeri	14.500.000	17.400.000
Rapor Tarihi İtibariyle Taşınmazın Aylık Pazar Kira Değeri	14.500.000	17.400.000
30.06.2026 Tarihi İtibari İle Taşınmazın Pazar Değeri	3.570.000.000	4.284.000.000
Rapor Tarihi İtibariyle Taşınmazın Pazar Değeri	3.573.000.000	4.287.600.000

Raporu Hazırlayanlar	Hazırlayan	Değerleme Uzmanı İBRAHİM YİĞİT (SPK Lisans Belge No: 409952)
	Onay	Sorumlu Değerleme Uzmanı YUSUF KOÇ (SPK Lisans Belge No: 404799)

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI	5
1.1	Değer Tanımı ve Geçerlilik Koşulları	5
1.2	Uygunluk Beyanı	6
2. BÖLÜM	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	7
2.1	Şirketi Tanıtıcı Bilgiler	7
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	7
2.3	Müşteri Taleplerinin Kapsamı Ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
3. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ	8
3.1	Rapor Tarihi ve Numarası	8
3.2	Raporu hazırlayanların ad ve soyadları, sorumlu değerlendirme uzmanının adı ve soyadı	8
3.3	Değerleme tarihi	8
3.4	Dayanak sözleşmesinin tarihi ve numarası	8
3.5	Raporun Tebliğin 1. Maddesi kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama	8
3.6	Değerleme konusu gayrimenkulün aynı kuruluş tarafından daha önceki tarihlerde de değerlendirilmesi yapılmışsa son üç değerlemeye ilişkin bilgiler	9
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	10
4.1	Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dökümanları Hakkında Bilgileri 10	
4.1.1.	Gayrimenkulün Mülkiyet Durumu	10
4.1.2.	İlgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Yapılan İncelemeler	10
4.1.3.	İlgili Kadastro Müdürlüğü'nde Yapılan İncelemeler	10
4.1.4.	Gayrimenkulün İmar Planı Bilgileri	11
4.1.5.	Gayrimenkulün Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler	12
4.2	Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat veya devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi	12
4.3	Gayrimenkul 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	13
4.3.2.	Belediye İncelemesi	13
4.3.3.	Hukuki Durum İncelemesi	13
4.4	Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin imar durumuna ilişkin bilgiler	13
4.5	Gayrimenkul için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. durumlara dair açıklamalar	13
4.6	Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış sözleşmelere (gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri vb.) ilişkin bilgiler	14
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 14	
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 değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi	14
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	14
4.10	Varsa, gayrimenkul enerji verimlilik sertifikası hakkında bilgi	14
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	15
5.1	Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler	15
5.2	Gayrimenkulün fiziki, yapısal, teknik ve inşaat özellikleri	16
5.2.1.	Binanın Genel Özellikleri	16
5.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	17

5.4	Varsa mevcut yapıyla veya inşaatı devam eden projeyle ilgili tespit edilen ruhsata aykırı durumlara ilişkin bilgiler.....	17
5.5	Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirdiği değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi.....	17
5.6	Gayrimenkul 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.....	17
6.	BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	18
6.1	Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü, Koşulları İle Gayrimenkul Piyasasının Analizi Ve Dayanak Veriler.....	18
6.2	Bölge Analizi.....	30
6.3	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Özet Faktörler.....	33
6.4	Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri.....	34
7.	BÖLÜM KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	36
7.1	Değerleme Yöntemleri.....	36
7.2	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler.....	37
7.3	Taşınmazın Aylık Pazar Kira Değerlerinin Tespiti.....	37
7.4	Taşınmazın Pazar Değerinin Tespiti.....	42
7.4.1.	Pazar Yaklaşımı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuçlar.....	42
7.4.2.	Gelir Yaklaşımı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuçlar.....	45
7.5	En Verimli Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi.....	47
8.	BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....	48
8.1	Farklı değerlendirme yöntemleri ile analiz sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen metodların ve nedenlerinin açıklanması.....	48
8.2	Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin neden yer almadıklarının gerekçesi.....	48
8.3	Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş.....	48
8.4	Varsa gayrimenkul üzerindeki takyidat ve ipoteklere ilgili görüş.....	48
8.5	Değerleme konusu gayrimenkulün, üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olup olmadığı hakkında bilgi.....	49
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.....	49
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.....	49
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.....	49
9.	BÖLÜM SONUÇ.....	50
9.1	Sorumlu Değerleme Uzmanı Sonuç Cümlesi.....	50
9.2	Nihai Değer Takdiri.....	50

1. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

1.1 Değer Tanımı ve Geçerlilik Koşulları

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen taşınmazın aylık kira değeri ve 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 bilgilili 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.
- Gayrimenkullerin 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 esas, 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 ilgilimiz 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.
- Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır.

2. BÖLÜM ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Şirketi Tanıtıcı Bilgiler

ŞİRKETİN ÜNVANI	:	AGD Anadolu Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	:	Cumhuriyet Mahallesi, Menekşe Sokak, No:14/1, Adapazarı / SAKARYA
TELEFON NO	:	+90 (264) 277 60 54
FAALİYET KONUSU	:	Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	:	25 Haziran 2015
SERMAYESİ	:	1.050.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	:	27091
TİCARET SİCİL GAZETESİ TARİH VE NO.SU	:	02 Temmuz 2015 / 8854
Not :		Şirket, 28 Eylül 2017 tarihi itibarıyla Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır. Şirket, 30 Mayıs 2018 tarihi itibarıyla Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

ŞİRKETİN ÜNVANI	:	Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
ŞİRKETİN ADRESİ	:	Maslak Mahallesi, Eski Büyükdere Caddesi, Kapital Plaza, No17-19 İç Kapı No:8 Sarıyer / İSTANBUL
TELEFON NO	:	0 (212) 444 32 64
FAALİYET KONUSU	:	Her türlü inşaat faaliyetinde bulunup konut ve ticari gayrimenkul projeleri geliştirmektedir.

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı Ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden rapor içerisinde adresi belirtilen taşınmazın Türk Lirası cinsinden aylık kira değeri ve pazar değerinin tespitine yönelik olarak; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. 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. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

3. BÖLÜM

RAPOR BİLGİLERİ

3.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 11.08.2026 tarihinde, 2026/SPK-037 rapor numarası ile hazırlanmıştır.

3.2 Raporu hazırlayanların ad ve soyadları, sorumlu değerleme uzmanının adı ve soyadı

Bu değerleme raporunu 409952 SPK Lisans belge no'suna sahip değerleme uzmanı İbrahim YİĞİT ile 404799 SPK Lisans belge no'suna sahip sorumlu değerleme uzmanı Yusuf KOÇ hazırlanmıştır.

3.3 Değerleme tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 05.08.2026 tarihinde çalışmalara başlamış ve 11.08.2026 tarihi itibarı ile raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

3.4 Dayanak sözleşmesinin tarihi ve numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 2026_PEKERGYO_006 no'lu ve 23.07.2026 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

3.5 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.

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

Taşınmaz için daha önce şirketimiz tarafından hazırlanmış değerlendirme raporu aşağıda tabloda sunulmuştur.

1.

Talep/Sözleşme Tarihi-No	:	12 Aralık 2025 – 2025_PEKERGYO_001
Ekspertiz Tarihi	:	24 Aralık 2025
Rapor Tarihi	:	31 Aralık 2025
Rapor No	:	2025/SPK-001
Raporu Hazırlayanlar	:	İbrahim YİĞİT - Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 409952 Yusuf KOÇ - Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 404799
Taşınmazın Aylık Pazar Kira Değeri	:	10.000.000,-TL
Taşınmazın Toplam Pazar Değeri	:	3.055.000.000,-TL

2.

Talep/Sözleşme Tarihi-No	:	17 Mart 2026 - 2026_PEKERGYO_004
Ekspertiz Tarihi	:	26 Mart 2026
Rapor Tarihi	:	30 Mart 2026
Rapor No	:	2026/SPK-008
Raporu Hazırlayanlar	:	İbrahim YİĞİT - Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 409952 Yusuf KOÇ - Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 404799
Taşınmazın Aylık Pazar Kira Değeri	:	10.895.000,-TL
Taşınmazın Toplam Pazar Değeri	:	3.260.000.000,-TL

4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

4.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dökümanları Hakkında Bilgileri

4.1.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Durumu

SAHİBİ	:	DIGH Maslak İnşaat Proje Danışmanlık Ltd. Şti.
İLİ	:	İstanbul
İLÇESİ	:	Sarıyer
MAHALLESİ	:	Mirgün
PAFTA NO	:	48
ADA NO	:	154
PARSEL NO	:	70
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	:	1.706,00 m ²
YEVMIYE NO	:	24561
CİLT NO	:	23
SAYFA NO	:	2156
TAPU TARİHİ	:	21.10.2025

4.1.2. İlgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Yapılan İncelemeler

Müşteri Tarafından Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan 10.08.2026 tarihinde temin edilen takyidatlı tapu kayıt belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde aşağıdaki notlar yer almaktadır.

Beyanlar Hanesinde:

- İst. 3 nolu Kültür Müd. 05/09/2000 ta 11804 say kararı vardır. 20/11/2000 Sayı:3346

Şerhler Hanesinde:

- 61.327.385,-TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (01/05/2024 tarihinde başlamak üzere aylık 372.962 TL bedel ile 14/01/2038 tarihine kadar müddetle Dıgh Maslak İnşaat Proje Danışmanlık Limited Şirketi lehine kira sözleşmesi şerhi) (29.04.2024 tarih ve 8320 yevmiye no ile)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- Diğer İrtifak Hakkı: Bu parsel aleyhine Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine krokisinde A ile gösterilen 58.90m2 lik kısmında yıllık 1TL bedelle 49 yıllık daimi irtifak hakkı vardır. (06.08.2024 tarih ve 15351 yevmiye no ile)

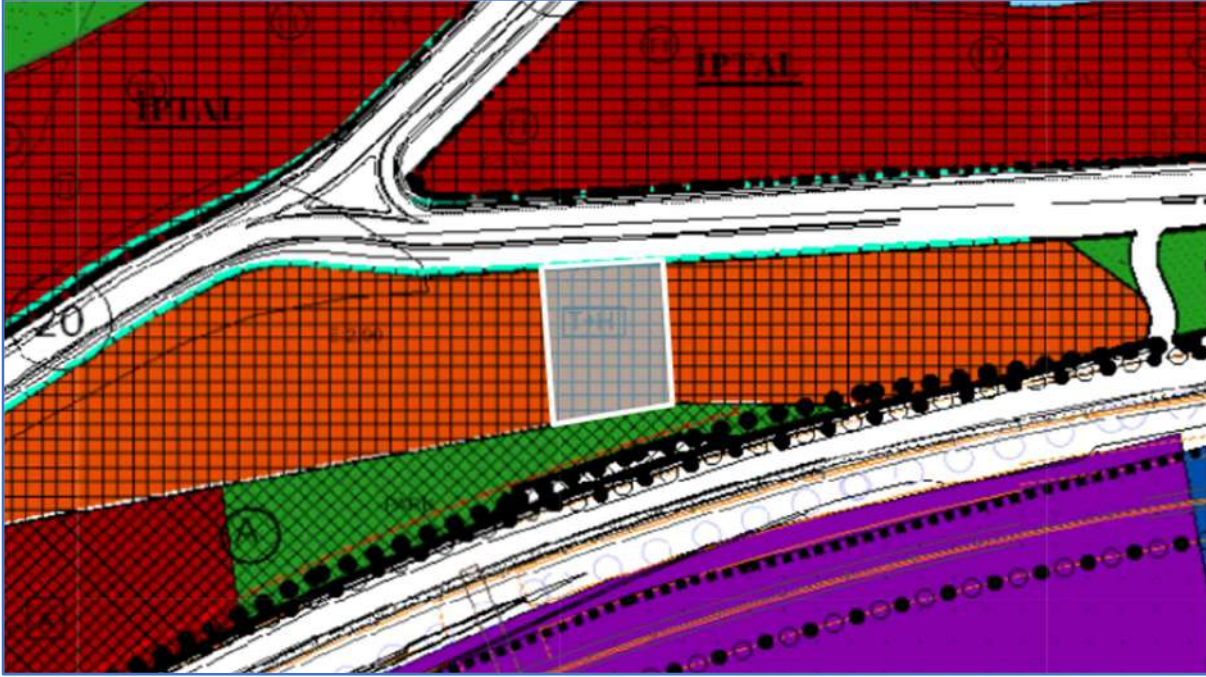
4.1.3. İlgili Kadastro Müdürlüğü'nde Yapılan İncelemeler

Değerlemeye konu taşınmazın kadastral sınırı, alan ve konum tespiti Sarıyer Kadastro Müdürlüğü'nde bulunan paftalar üzerinden ve <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr> online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.

4.1.4. Gayrimenkulün İmar Planı Bilgileri

Sarıyer Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden güncel alınan imar durumuna göre, ekspertize konu taşınmazın yer aldığı parsel 17.10.2014 Mirgün Mahallesi, 48 Pafta 154 Adanın Bir Kismına Ait Uygulama İmar Planı içerisinde, **Ticaret+Hizmet** alanında kalmakta olup **TAKS:0,40, KAKS:2,90 ve Hmax:60,50 metre** yapılaşma şartlarına sahiptir. Parselin herhangi bir terki veya kısıtlaması olmadığı şifahen öğrenilmiştir. Taşınmaz Sarıyer Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır.

Parselin Güncel İmar Planı



Sorgulama Sonuçları:

Pafta	Ada	Parsel	Yüzölçümü
48	154	70	1699 m ²

Meri İmar Plan Adı: SARIYER İLÇESİ , MİRGÜN MAHALLESİ, 48 PAFTA 154 ADANIN BİR KISMINA AİT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Tasdik Tarihi: 17.10.2014	Bina Yüksekliği (maks H): -	İnşaat Nizamı: -
Ölçeği: 1/1000	Bina Cephesi (maks): -	Kitle Tabanı: -
İlçe: Sarıyer	Bina Derinliği (maks): -	TAKS: -
Belediye: Sarıyer Belediyesi	Ön Bahçe: -	KAKS: -
Mahalle: REŞİTPAŞA MAH.	Yan Bahçe: -	EMSAL: -
Sokak/Mevkii: -	Arka Bahçe: -	Kot Alınacak Nokta: -

Plandaki Kullanım Amacı: TİCARET + TURİZM ALANLARI

Özel Hükümler: -

Plan Notları: [Plan notları indirmek için buraya tıklayın.](#)

4.1.5. Gayrimenkulün Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler

Sarıyer Belediyesi İmar Arşivi mevcut dosyasında 154 Ada 70 Parsel için düzenlenmiş 03.11.2023 tarih ve 88/1759 sayılı mimari projesi ile aşağıda yer alan yapı ruhsatları alınmıştır.

BLOK	TARİHİ	NO'SU	VERİLİŞ NEDENİ	BAĞ. BÖL. ADEDİ	İNŞAAT ALANI (M ²)	YAPI SINIFI
18.07.2016	58	Yeni yapı ruhsatı	30	16.654,39	5-A	18.07.2016
29.07.2021	41	İsim değişikliği ruhsatı	30	16.654,39	5-A	29.07.2021
15.12.2021	70	İsim değişikliği ruhsatı	30	16.654,39	5-A	15.12.2021
24.02.2022	13	İsim değişikliği ruhsatı	30	16.654,39	5-A	24.02.2022
14.12.2023	137	Tadilat ruhsatı	53	17.716,30	5-A	14.12.2023
11.08.2025	71	İsim değişikliği ruhsatı	53	17.716,30	5-A	11.08.2025

11.08.2025 tarihinde son alınan isim değişikliği ruhsatı kot altı 6, kot üstü 15 toplamda 21 kat, 53 adet bağımsız bölüm ve 17.716,30 m² inşaat alanlı ve 5A sınıfı yapı için düzenlenmiştir. Arşiv dosyasında taşınmazı olumsuz yönde etkileyecek herhangi bir zabıt, tutanak ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği hükümleri çerçevesinde taşınmaz üzerinde yer alan beyanın kısıtlayıcı özelliği bulunmamakta olup, devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Yine İlgili irtifak hakkı şerhi Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin bölgede verdiği hizmete yönelik kısıtlayıcı özellikleri olmayıp irtifak hakkı rutin uygulama olup, taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Şerhler bölümünde belirtilen kira sözleşmesi ile alakalı açıklama aşağıda belirtilmiştir. Değerleme tarihi itibarıyla gayrimenkul için ana taşınmazın arsa kullanımı ile ilgili Vakıflar Genel Müdürlüğü ile Ermet İnş. San. Ve Tic. Ltd. Şti. arasında 02.09.2003 tarih 936/925 sayı ile 25 yıl süre ile idarece uygun görülen projeye şartları yerine getirilerek yap-işlet-devret modeli şeklinde kiralama yapılmıştır. Vakıflar Meclisinin 09.04.2018 tarih 156/153 sayılı karar ile Bölge Müdürlüğü Komisyonunun 30.04.2018 tarih /12 sayılı kararı ile zeyil değişikliği yapılmış ve Ermet İnş. San. Ve Tic. Ltd. Şti. yerine yeni kiracı olarak DIGH Maslak İnş. Proje Dan. Ltd. Şti. ile yapım veya onarım karşılığı sözleşme yenilenmiştir. Ayrıca 14.01.2029 tarihinde son bulan sözleşme süresinde uzatılarak 14.01.2038 tarihine kadar düzenlenmiştir. Yeni kiracı DIGH Maslak İnşaat Proje Danışmanlık Limited Şirketi 21.10.2025 tarihinde satış işlemiyle konu taşınmazı satın almıştır. Bu işlemten sonra sözleşmelerin bir geçerliliği kalmamış, terkin

edilebilecek durumda olduğundan dikkate alınmamış olup, taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Rapor konusu taşınmazın tapu incelemesi itibarıyla sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "proje" başlığı altında bulunmasında, devredilmesinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

4.3 Gayrimenkul 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 taşınmazın tapu ve kadastro kayıtlarında son üç yıl içerisinde aşağıdaki değişiklikler olmuştur.

Taşınmaz mülkiyeti 22.11.2021 tarih ve 21516 yevmiyeli "Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği" işlemiyle Sultan Mahmud Han-ı Sani Bin Sultan Abdülhamid Han Vakfı adına tescil olmuştur. Daha sonra 21.10.2025 tarih ve 24561 yevmiye ile "Satış" işlemiyle DIGH Maslak İnşaat Proje Danışmanlık Limited Şirketi adına tescil edilmiştir.

4.3.2. Belediye İncelemesi

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün imar durumunda herhangi bir değişiklik olmamakla birlikte taşınmazın bulunduğu parsel 17.10.2014 Mirgün Mahallesi, 48 Pafta 154 Adanın Bir Kısımına Ait Uygulama İmar Planı içerisinde, Ticaret+Hizmet alanında kalmakta olup TAKS:0,40, KAKS:2,90 ve Hmax:60,50 metre yapılaşma şartlarına sahiptir.

4.3.3. Hukuki Durum İncelemesi

Taşınmazın hukuki durumunda herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.4 Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin imar durumuna ilişkin bilgiler

Taşınmazın imar durumunda son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

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

Değerlemeye konu taşınmazın konumladığı yapıya ait; yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi mevcut olup, yukarıda raporumuzun "4.1.5. Gayrimenkulün Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler" bölümünde detayı paylaşılmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz için değerlendirme tarihi itibarıyla herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı veya riskli yapı kararı da bulunmamaktadır.

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

Değerleme tarihi itibarıyla gayrimenkul için ana taşınmazın arsa kullanımı ile ilgili Vakıflar Genel Müdürlüğü ile Ermet İnş. San. Ve Tic. Ltd. Şti. arasında 02.09.2003 tarih 936/925 sayılı ile 25 yıl süre ile idarece uygun görülen projeye şartları yerine getirilerek yap-işlet-devret modeli şeklinde kiralama yapılmıştır. Vakıflar Meclisinin 09.04.2018 tarih 156/153 sayılı karar ile Bölge Müdürlüğü Komisyonunun 30.04.2018 tarih /12 sayılı kararı ile zeyil değişikliği yapılmış ve Ermet İnş. San. Ve Tic. Ltd. Şti. yerine yeni kiracı olarak DIGH Maslak İnş. Proje Dan. Ltd. Şti. ile yapım veya onarım karşılığı sözleşme yenilenmiştir. Ayrıca 14.01.2029 tarihinde son bulan sözleşme süreside uzatılarak 14.01.2038 tarihine kadar düzenlenmiştir. Yeni kiracı DIGH Maslak İnş. Proje Dan. Ltd. Şti. gayrimenkulü 21.10.2025 tarihinde satış işlemiyle almıştır. Bu işlemten sonra sözleşmelerin bir geçerliliği kalmamış olup, terkin edilebilecek durumda olduğundan dikkate alınmamıştır.

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 154 ada 70 no'lu parsel üzerinde yer alan ana taşınmaz için gerekli tüm izinleri alınmış olup, yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. Raporumuzun "4.1.5. Gayrimenkulün Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler" başlığı altında yasal belgeler hakkında detaylı bilgiler anlatılmıştır.

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

Parsel üzerindeki ana yapı için son yapı ruhsatlarında görüldüğü gibi, rapor konusu taşınmazın yapı denetim faaliyeti; 19 Mayıs Mah., İnönü Caddesi No: 81, D:8 Kadıköy/İSTANBUL adresinde konumlu UZ İstanbul Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından verilmektedir.

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 konusu ana taşınmaz için düzenlenmiş 05.07.2024 tarih Y23343315EF6C sayılı B sınıfı enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler

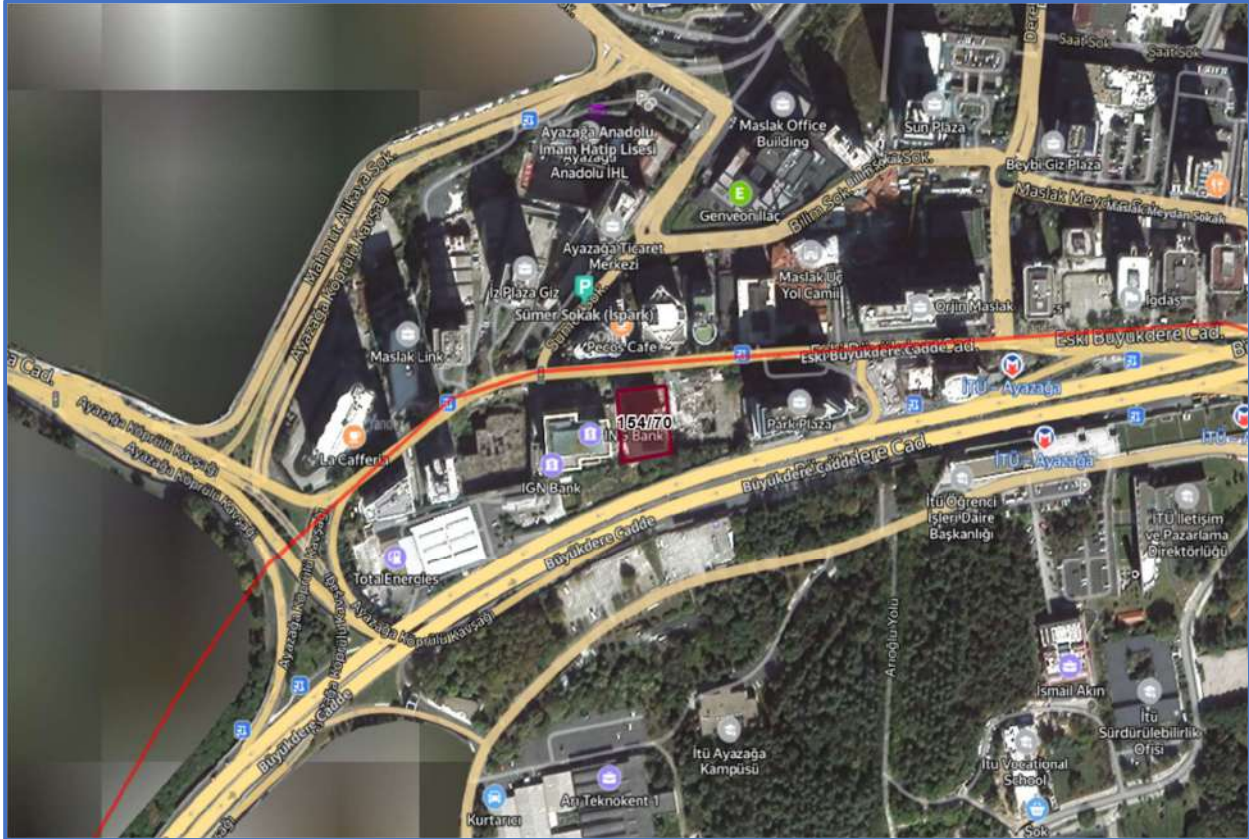
Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Reşitpaşa Mahallesi, Eski Büyükdere Caddesi üzerinde yer alan 10 dış kapı numaralı Peker Tower Maslak binasıdır.

Taşınmaza ulaşım; bölgenin ana arteri olan Büyükdere caddesi üzerinde Mecidiyeköy istikametine doğru ilerlerken İstanbul Teknik Üniversitesi Maslak Kampüsü mevkiinde sağ kolda bulunan Eski Büyükdere caddesine girilmek suretiyle sağlanmaktadır.

Taşınmazın yer aldığı bölge ticari yapıların yoğun olduğu bir lokasyondur. Taşınmaz sosyal donatı alanlarına yakın konumda yer almakta olup bulunduğu bölgenin teknik altyapı ve belediye hizmetlerinden istifade tamdır.

Taşınmazın yakın çevresinde; Maslak Oto Sanayi Sitesi, İstanbul Teknik Üniversitesi Maslak Kampüsü ve 3.Kolordu Komutanlığı bulunmaktadır.

Ulaşım toplu taşıma ve özel araçlarla sağlanabilmekte olup, güzergahları kısa yürüyüş mesafesindedir.



5.2 Gayrimenkulün fiziki, yapısal, teknik ve inşaat özellikleri

İNŞAAT NİZAMI	: Ayrık Nizam
YAPININ YAŞI	: ~ 1 (*)
KAT ADEDİ	: 22 (6 Bodrum, Zemin, 14 Normal Kat ve Çatı Kat)
İNŞAAT ALANI	: 17.716,30 m ²
ELEKTRİK	: Şebeke
TRAFO	: Mevcut
SU	: Şebeke
DOĞALGAZ	: Mevcut
KANALİZASYON	: Şebeke
JENERATÖR	: Mevcut
ISITMA	: Merkezi Sistem (Radyatör + Doğalgaz)
SOĞUTMA	: Klima/Mini VRF
SU DEPOSU	: Mevcut
ASANSÖR	: Mevcut
HİDROFOR	: Mevcut
YANGIN TESİSATI	: Mevcut
GÜVENLİK	: Güvenlik kameraları ve elemanları mevcut
PARK YERİ	: Açık/Kapalı otopark
DIŞ CEPHE	: Kısmen dekoratif kaplama, kısmen cam giydirme

(*) Son yapı ruhsatı dikkate alınmıştır.

5.2.1. Binanın Genel Özellikleri

- Parsel üzerinde ayrık nizam tarzında, betonarme yapı strüktüründe inşa edilmiştir.
- Parsel üzerindeki yapı; 6 bodrum, zemin, 14 normal kat ve çatı katı olmak üzere toplam 22 katlı inşa edilmiştir.
- Mimari projesine göre 6. bodrum katı; su depoları, sığınak ve otopark, 5, 4, 3 ve 2. bodrum katı; otopark, 1. bodrum katı; kazan dairesi, zayıf akım odası ve depo, zemin katı; lobi, bina girişi ve 1 adet normal katta alanı bulunan ofis, 2-14. katı; 4' er adet ofis, çatı katı; teknik hacim olarak planlanmıştır.
- Mahallen yapılan incelemelerde 6, 5, 4, 3 ve 2.bodrum katlar otopark ve teknik hacimler, 1.bodrum kat ofis alanı olarak, zemin kat lobi ve 1 adet dükkan olarak, normal katlar ve çatı kat ofis alanı olarak inşa edilmiştir. Projesinde ve mahallen 6, 5 ve 4.bodrum katlar her biri, 1.449,28 m², 3, 2 ve 1.bodrum katlar her biri 1.454,48 m², zemin kat 637,90 m², 1.normal kat 636,84 m², 2-14.normal katlar her biri 555,10 m² ve çatı kat 513,98 m² olmak üzere toplam **17.716,30 m²** alana sahiptir.

- o Bina dış cephesi kısmen dekoratif malzeme kaplı, kısmen cam giydirmedir. Ana taşınmazda ofis girişlerinin bulunduğu lobi dışında kalan hacimlerinde zeminler şap beton halde ve duvarlar sıvasızdır. Lobi hacminde zeminler seramik kaplıdır. Binada giriş kapıları camekanlı otomatik kapıdır. Normal katlarda projede yer alan bölümlendirme yapılmamış olup, tek hacim olarak inşa edilmiştir. Bina içerisinde otomatik yangın söndürme sistemi ve acil çıkış kapıları, merkezi diğer havalandırma sistemleri ve kapalı devre kamera sistemi & alarm sistemi mevcuttur. Ayrıca bina bünyesinde ait bir adet jeneratör, su deposu ve 3 adet yük ile 1 adet yolcu asansörü bulunmaktadır.

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 ana yapı için herhangi bir ruhsata aykırı durum bulunmamaktadır.

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

Taşınmaz için en son 11.08.2025 tarihinde yapı ruhsatı alınmış olup, ruhsatın geçerlilik süresi devam ettiğinden mevzuat kapsamında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

5.6 Gayrimenkul 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 taşınmaz arsa niteliğinde olup, mevcut durumda ticari bina olarak kullanılmaktadır.

6. BÖLÜM

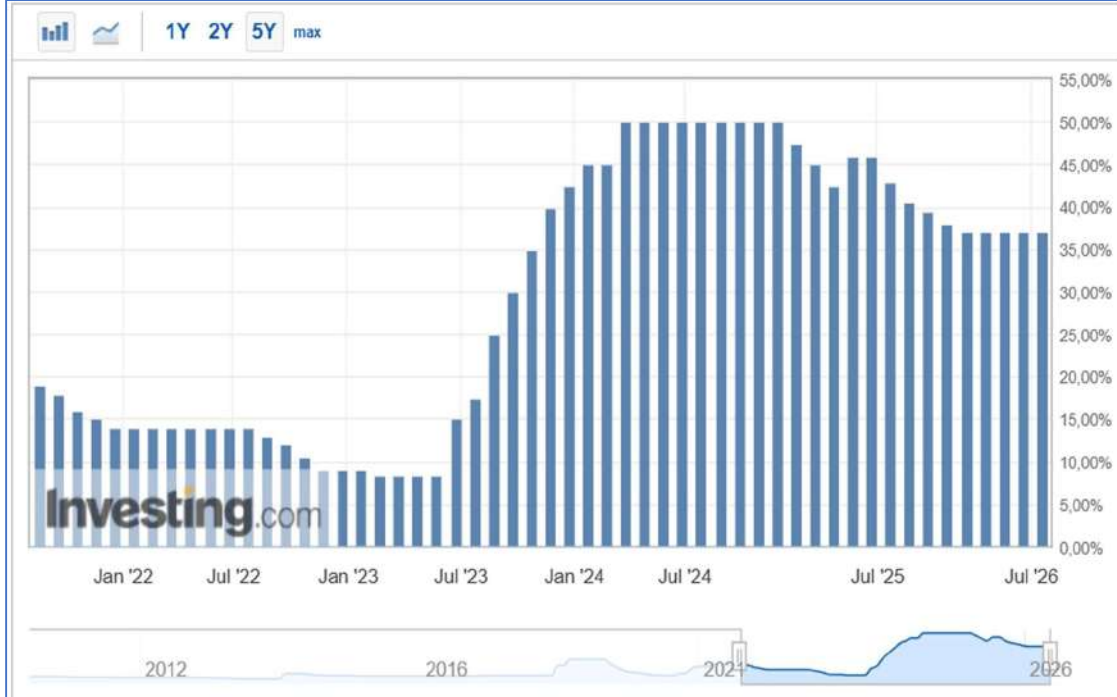
PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü, Koşulları İle Gayrimenkul Piyasasının Analizi Ve Dayanak Veriler

2013 yılı ikinci yarısından itibaren dünyadaki küresel ekonomik gelişmeler neticesinde, özellikle FED'in yaptığı parasal genişlemenin sonlanacağı beklentisi ve diğer jeopolitik risklerle beraber faizler artış eğilimine girmiştir. 2015 yılı sonu ve 2016 yılının ilk çeyreğinde faiz oranları % 11 mertebelerine kadar çıkmıştır. 15 Temmuz'da yaşanan darbe girişimi sonrası alınan önlemler ve iyileşen risk algısı ile Haziran 2016 da faizle % 8,75'e gerilemiştir. Aralık 2016 itibariyle faiz oranları % 9 mertebelerinde seyretmesine karşın 2017 Aralık ayı itibariyle % 13,5'ların üzerine kadar çıkmıştır.

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 üretim, istihdam, büyüme, ihracata odaklı yeni bir ekonomik model uygulamasına geçilmiştir. Ancak yapılan faiz indirimleri ile kur garantili mevduat faiz oranı modeli kur artışlarında geçici çekilme yaşansa da sonraki süreçte kur eski zirvelerini aşmıştır. Kademeli artışlar ile 2024 yılı mart ayı içerisinde %50'ye kadar yükseltilmiş olan politika faiz oranı, enflasyon beklentileri doğrultusunda kademeli düşüşlere başlanmış ve 2026 yılı ilk toplantısı olan ocak ayında 100 baz puan daha indirimle %37,00'ye kadar indirilmiş ancak mevcut jeopolitik riskler doğrultusunda temmuz ayında yapılan son toplantıda faiz oranı %37,00'de sabit bırakılmıştır.



Kaynak: Investing.com

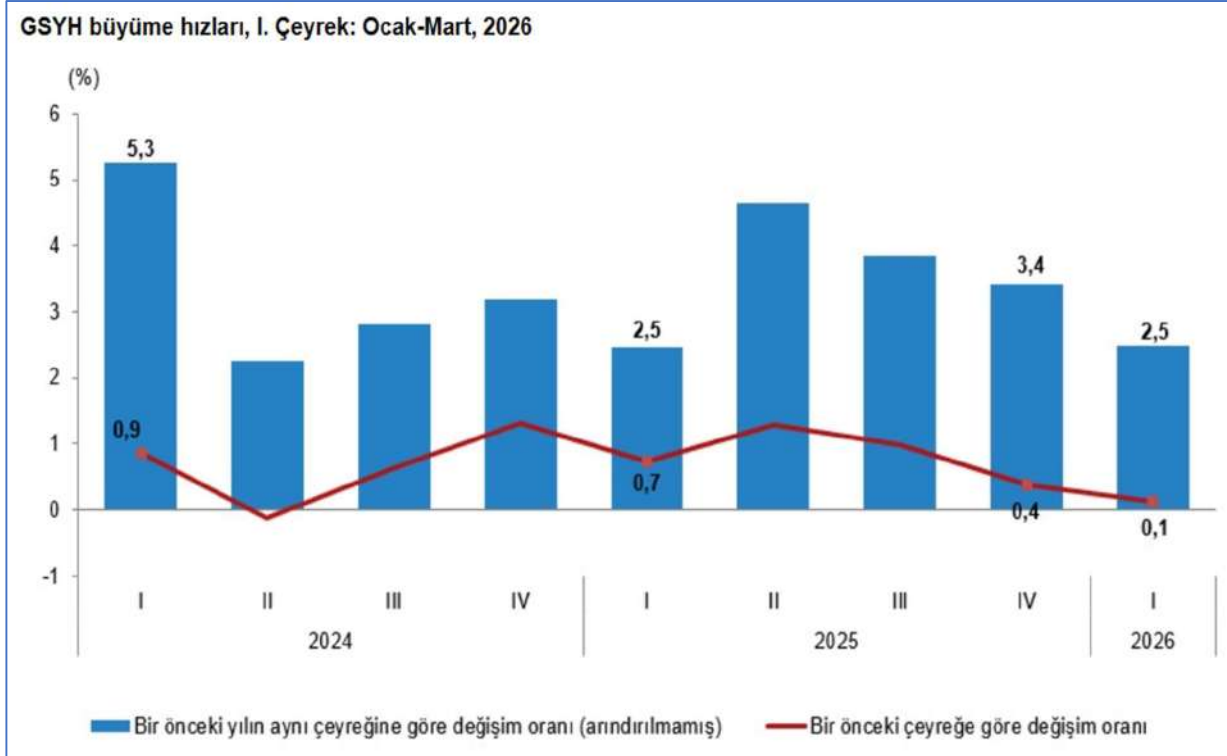
6.1.1 Türkiye Büyüme Verileri ve Yıllara Göre Enflasyon Oranları

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

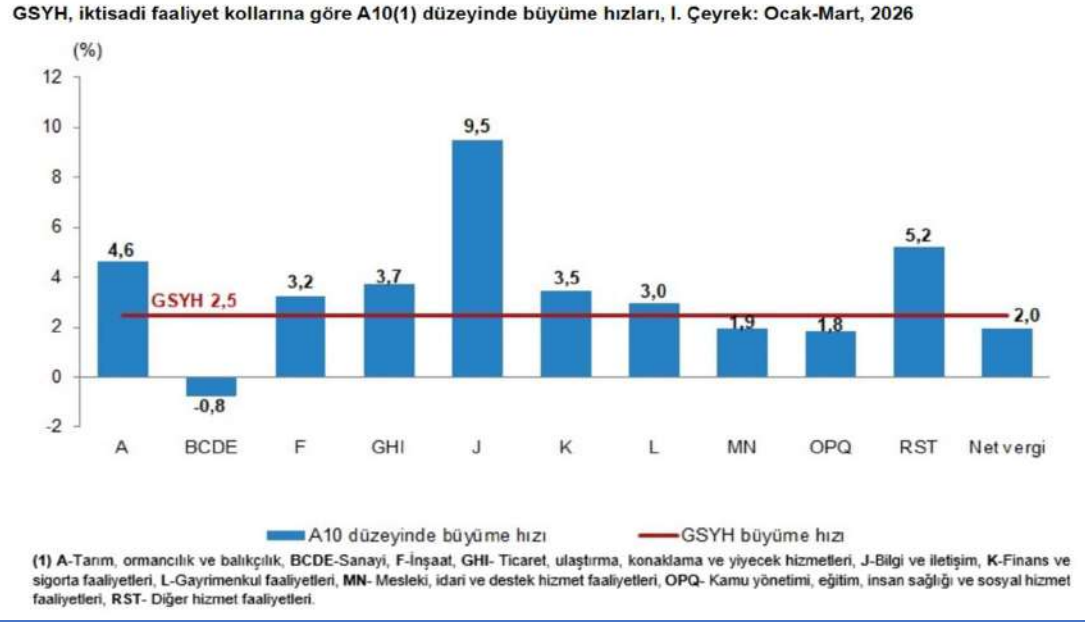
GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2026 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; bilgi ve iletişim faaliyetleri toplam katma değeri %9,5, diğer hizmet faaliyetleri %5,2, tarım sektörü %4,6, ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmetleri %3,7, finans 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 artmıştır. Sanayi sektörü ise %0,8 azalmıştır.

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

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2026 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %35,7 artarak 16 trilyon 999 milyar 977 milyon TL olmuştur. GSYH'nin birinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 389 milyar 598 milyon olarak gerçekleşmiştir.

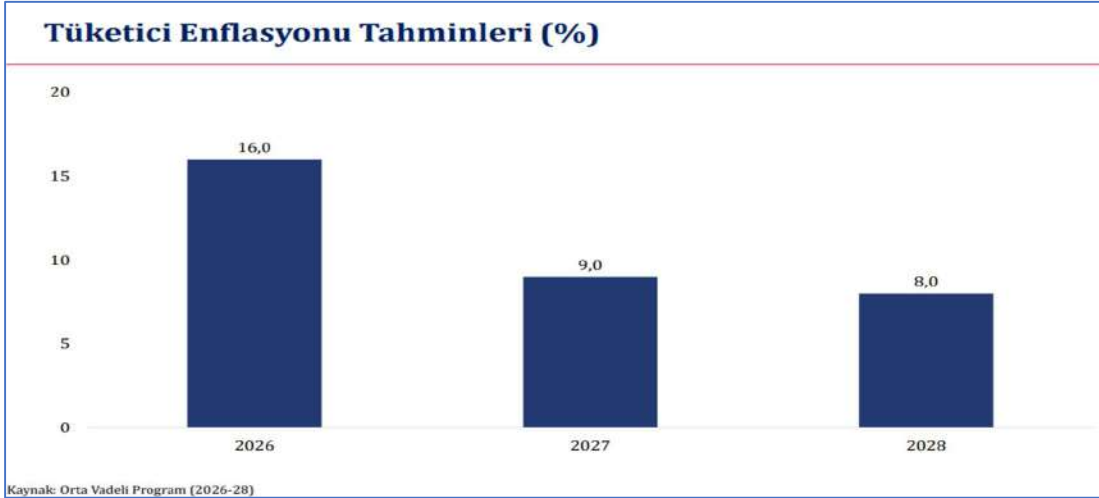


Kaynak: TÜİK



Kaynak: TÜİK

Tahmini Enflasyon Verisi



Kaynak: Hazine ve Maliye Bakanlığı

Tüketici Fiyat Endeksi Verileri

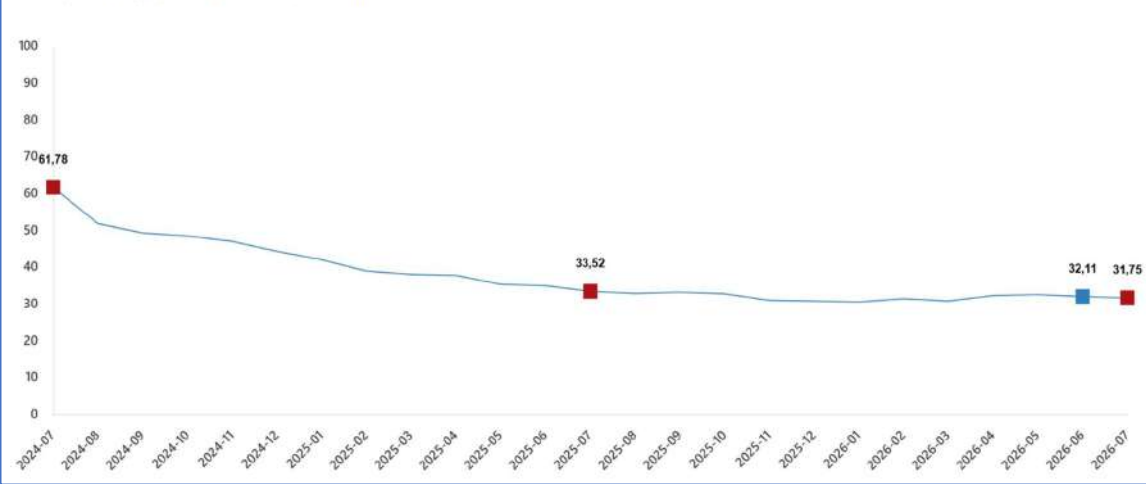
TÜFE'deki (2025=100) değişim 2026 yılı Temmuz ayında bir önceki aya göre %1,78 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %19,86 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %31,75 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %31,90 artış olarak gerçekleşmiştir.

En yüksek ağırlığa sahip üç ana harcama grubunun yıllık değişimleri; gıda ve alkolsüz içeceklerde %37,53 artış, ulaşırmada %30,83 artış ve konut, su, elektrik, gaz ve diğer yakıtlarda %40,32 artış olarak gerçekleşmiştir. İlgili ana harcama gruplarının yıllık değişime olan katkıları ise gıda ve alkolsüz içeceklerde 8,94, ulaşırmada 5,22 ve konut, su, elektrik, gaz ve diğer yakıtlarda 5,21 yüzde puan olmuştur.

TÜFE değişim oranları (%), Temmuz 2026

	Temmuz 2026	Temmuz 2025	Temmuz 2024
Bir önceki aya göre değişim oranı	1,78	2,06	3,23
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	19,86	19,08	28,76
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	31,75	33,52	61,78
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	31,90	41,13	65,93

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Temmuz 2026



Kaynak: TÜİK

6.1.2 Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

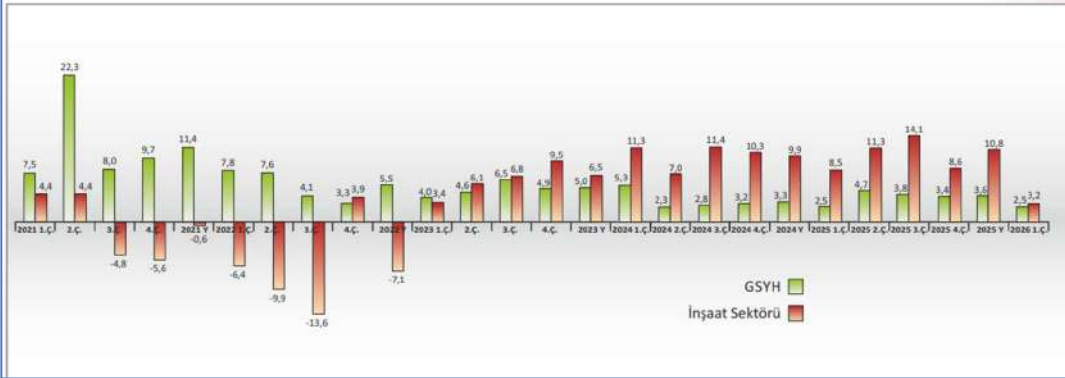
İnşaat sektörü 2020 yılının birinci çeyreğinde başlayan ve devam eden salgın sürecinde pek çok sektörde olduğu gibi etkilenmiştir. Salgının sektöre etkisi 2.çeyrekte sert bir şekilde hissedilirken, 3. çeyrekte normalleşme süreci ile toparlanmış, fakat son çeyrekte salgının devam etmesi ve destek paketlerinin sona ermesi ile düşüş trendine girmiştir. İnşaat Sektörü 2020 yılında %3,5 küçülmüştür. 2021 yılına ilk çeyrek dönemde ise kaydettiği %2,8 oranında büyüme ile tekrar yükseliş sinyali üretmiş ve inşaat sektöründe temmuz ayı başından itibaren önemli bir sıçrama göstermiştir. Temmuz-Eylül döneminde artış sergileyen sektör, ekim ve kasım aylarında yeniden durağanlaşmıştır. 2021 yılı genelinde ise bir önceki yıla göre %0,9 oranında gerileyen sektör, 2022 üçüncü çeyreğinde de bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,1 gerileme kaydetmiştir. 2022 yılında daralmanın hızlandığı inşaat faaliyetleri, yılın ilk üç çeyrek döneminde yıllık bazda sırasıyla %7,5, %10,7 ve %15 oranlarında küçülmüştür. Sektör, aralıksız olarak son 5 çeyrek dönemdir süren daralmadan sonra yılın son çeyreğinde %2 büyüme kaydetmiştir. 2022 yılı genelinde ise sektör, salgın yılı 2020'den daha derin bir daralma (-%8,4) yaşamıştır. Deprem bölgesinde yeniden inşa amacıyla artan faaliyetlerle birlikte sektör, 2023 yılında %3,4 ve %6,1, %6,8 ve 9,5 oranlarında büyüme kaydetmiştir.

Sektör, 2024 yılı üçüncü çeyreğinde %9,2 ile genel ekonominin üzerinde büyüme kaydetmiş, ikinci çeyrek döneme ait büyüme rakamı da %6,5'ten %6,9'a güncellenmiştir. Böylece sektör, üst üste 8 çeyrek kesintisiz büyümeye devam etmiştir. Sıkı para politikası ve Kamuda Tasarruf ve Tedbir Paketi'ne rağmen gelen bu yüksek büyüme rakamlarına kuşkusuz

deprem bölgesinin yeniden imarı ve özellikle büyükşehirlerde devam eden kentsel dönüşüm çalışmaları büyük katkı sağlamıştır. 2025 yılı üçüncü çeyreğinde %13,9 ile genel ekonominin üzerinde bir büyüme kaydetmiş ve üst üste 12 çeyrek dönemdir sürdürdüğü kesintisiz büyüme serisine devam etmiştir.

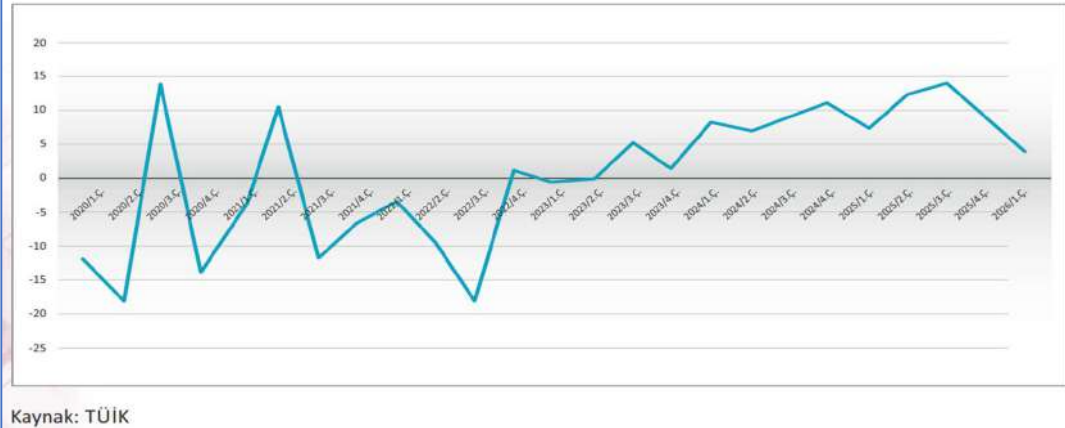
2026 yılının ikinci çeyreğine ekonominin büyümesini destekleyen sektörlerden biri olarak girmiştir. 2026 yılının ilk çeyreğinde Türkiye ekonomisi %2,5 büyürken inşaat sektörü %3,2, gayrimenkul faaliyetleri ise %3,0 oranında büyüme kaydetmiştir. Böylece sektör, 2022 yılının ikinci yarısında başlayan büyüme eğilimini 2026 yılının ilk çeyreği itibarıyla 14 çeyrek kesintisiz sürdürmüştür. Bununla birlikte, önceki çeyreklerde %8'in üzerinde gerçekleşen güçlü büyüme performansı ile karşılaştırıldığında, sektörün büyüme hızında belirgin bir ivme kaybı yaşandığı görülmektedir.

GSYH ve İnşaat Sektöründe Büyümenin Seyri (% puan)



TÜİK tarafından açıklanan İnşaat Üretim Endeksi'ne göre Mayıs ayında inşaat üretimi aylık bazda %0,4, yıllık bazda %3,0 azalmıştır.

Yatırımlarda Yıllık Değişim (%)



Mevsim etkilerinden arındırılmış güven endeksi Temmuz ayında bir önceki aya göre; hizmet sektöründe %1,4 oranında artarak 112,0 değerini, perakende ticaret sektöründe %1,6 oranında azalarak 111,0 değerini ve inşaat sektöründe %0,6 oranında artarak 83,5 değerini almıştır.

Mevsim etkilerinden arındırılmış güven endeksleri ve değişim oranları, Temmuz 2026

	Endeks		Bir önceki aya göre değişim oranı (%)	
	Haziran	Temmuz	Haziran	Temmuz
Hizmet sektörü güven endeksi	110,5	112,0	1,4	1,4
Son 3 aylık dönemde iş durumu	109,8	110,3	1,1	0,5
Son 3 aylık dönemde hizmetlere olan talep	109,6	109,4	2,7	-0,2
Gelecek 3 aylık dönemde hizmetlere olan talep beklentisi	112,2	116,4	0,3	3,7
Perakende ticaret sektörü güven endeksi	112,8	111,0	0,3	-1,6
Son 3 aylık dönemde iş hacmi-satışlar	121,6	121,0	0,4	-0,5
Mevcut mal stok seviyesi ⁽¹⁾	92,8	92,7	2,7	-0,1
Gelecek 3 aylık dönemde iş hacmi-satışlar beklentisi	123,9	119,1	-1,6	-3,8
İnşaat sektörü güven endeksi	83,0	83,5	1,1	0,6
Alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi	79,0	82,1	-2,0	3,9
Gelecek 3 aylık dönemde toplam çalışan sayısı beklentisi	86,9	84,9	4,0	-2,3

(1) Mevcut mal stok seviyesi endeksinin artışı stok azalışını, azalışı ise stok artışını göstermektedir.

Kaynak: TÜİK

Yapı İzin İstatistikleri

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 artmıştır.

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2026 yılı I. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %4,8, daire sayısı %10,1 ve yüzölçüm %3,5 artmıştır.

Yapı ruhsatı istatistikleri, 2024-2026

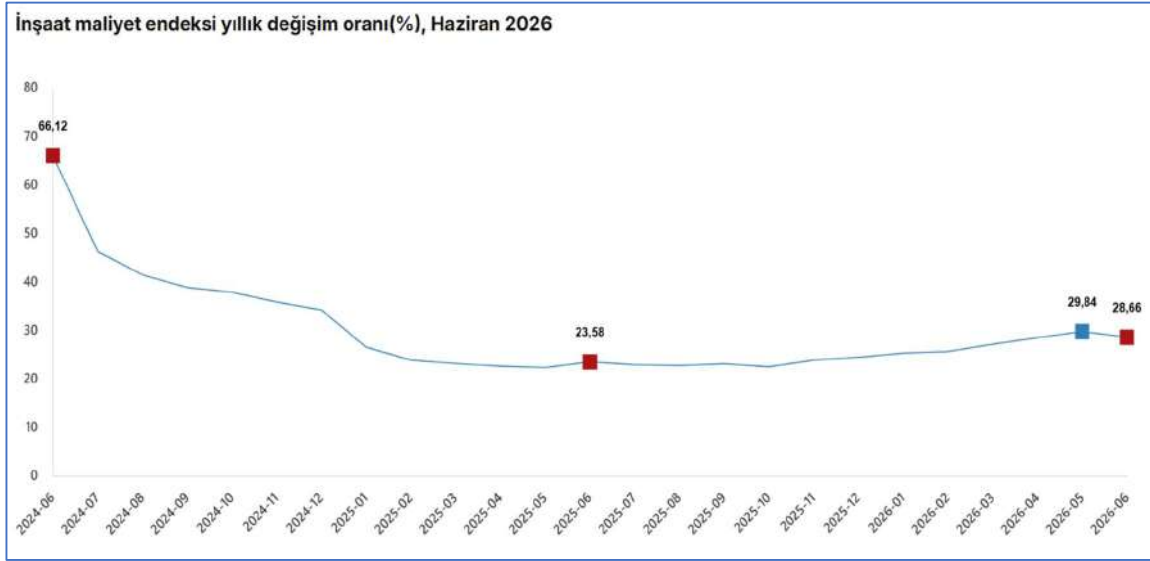
Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m ²)	Yıllık değişim (%)
2024		143 003	-6,6	854 052	-7,7	179 927 498	-8,8
	I	32 836	27,2	207 441	54,4	44 028 183	42,8
	II	27 624	-19,1	153 657	-24,8	33 550 406	-25,7
	III	34 230	-13,2	183 342	-18,7	39 030 154	-20,2
	IV	48 313	-10,1	309 612	-14,2	63 318 754	-12,6
2025		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
	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
2026	I	34 579	19,6	232 252	37,0	44 406 211	26,1

Kaynak: TÜİK

İnşaat Maliyet Endeksi

İnşaat maliyet endeksi, 2026 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %0,45 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %28,66 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,68 artmış, işçilik endeksi %1,66 azalmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %27,78 artmış, işçilik endeksi %30,25 artmıştır.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,96 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %28,54 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,44 artmış, işçilik endeksi %1,49 azalmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %27,78 artmış, işçilik endeksi %29,87 artmıştır.



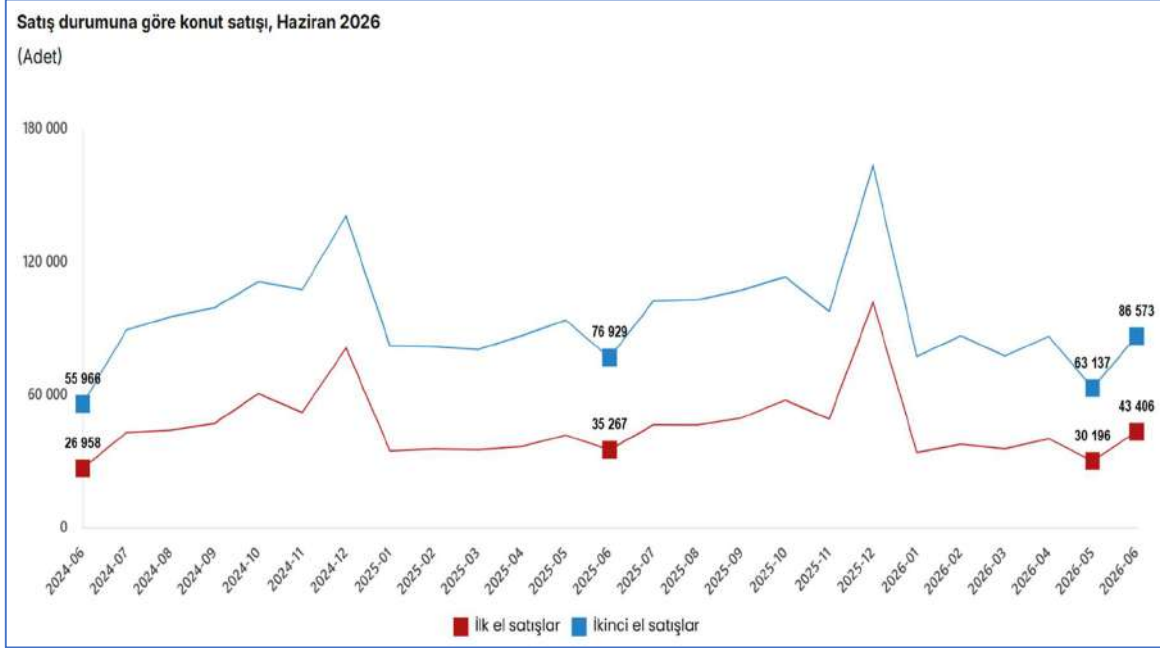
Kaynak: TÜİK

6.1.3 Konut Satışları ve Konut Kredilerinin Durumu

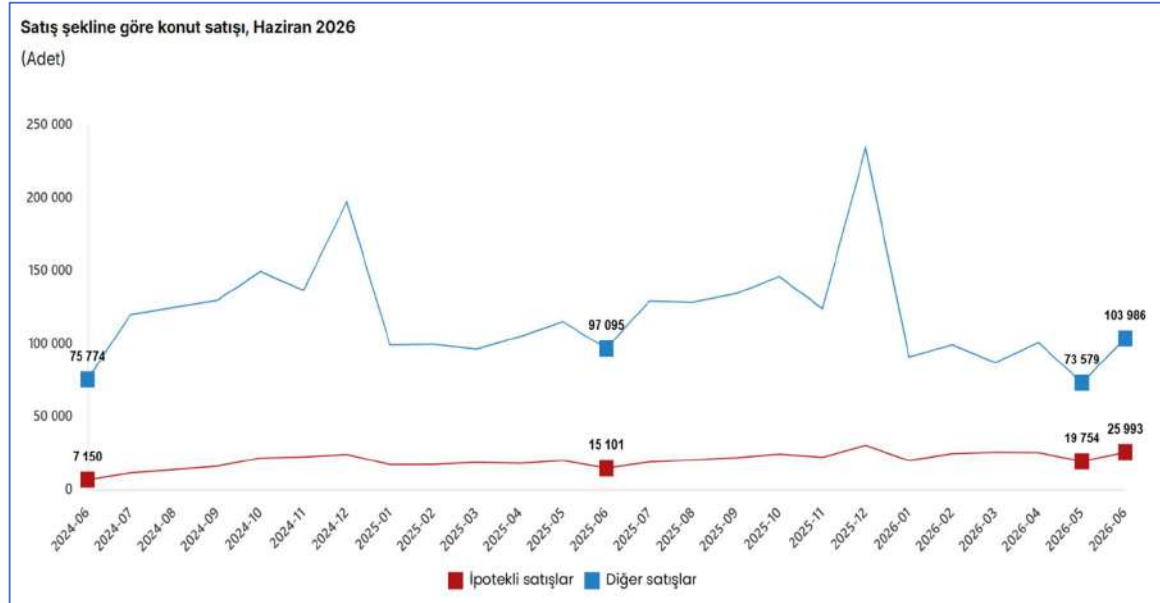
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %23,1 oranında artarak 43 bin 406 olmuştur. İkinci el konut satışları ise Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %12,5 oranında artarak 86 bin 573 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışlarının payı %33,4, ikinci el konut satışlarının payı %66,6 olmuştur.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %72,1 oranında artarak 25 bin 993 olmuştur. Diğer konut satışları ise Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %7,1 oranında artarak 103 bin 986 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %20,0 diğer satışların payı %80,0 olarak gerçekleşmiştir.

Takvim etkilerinden arındırılmış serilerde, bir önceki yılın aynı ayına göre ilk el konut satışları %1,5 azalmış; ikinci el konut satışları %8,6 azalmıştır. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış serilerde ise bir önceki aya göre ilk el konut satışları %2,3 artmış; ikinci el konut satışları %0,9 artmıştır.



Kaynak: TÜİK

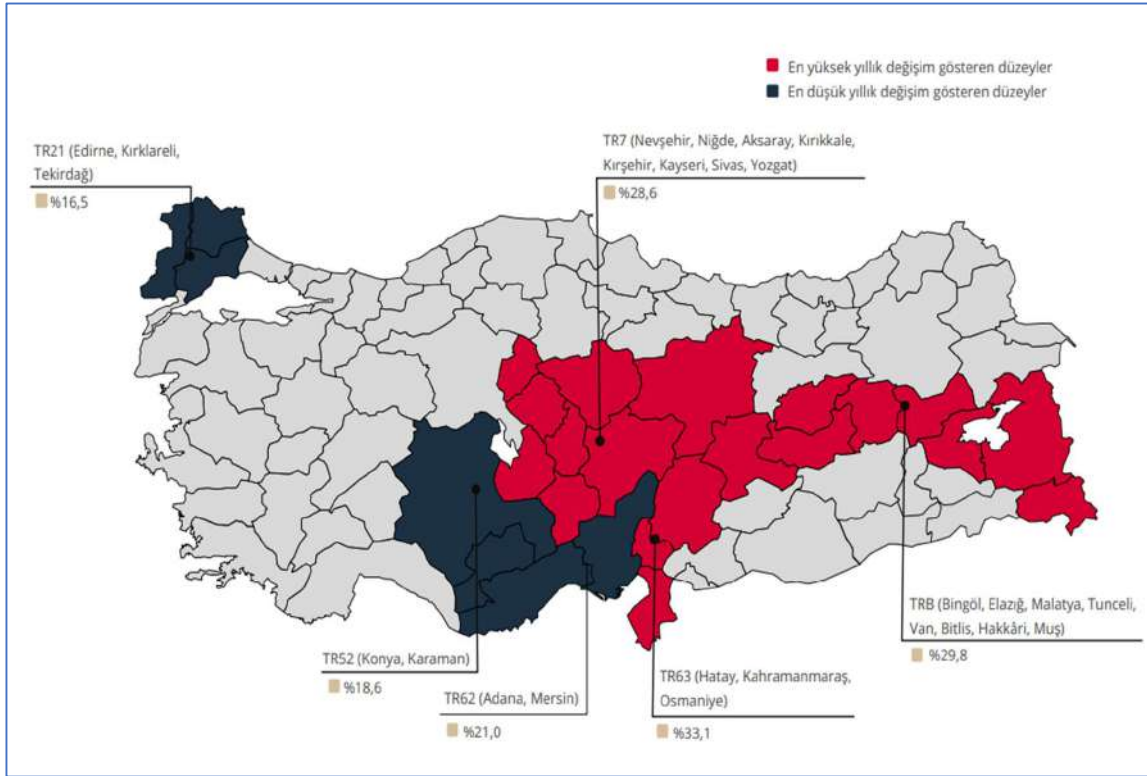


Kaynak: TÜİK

6.1.4 Konut Fiyat Endeksi

Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2023=100), 2026 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre yüzde 2,0 oranında artarak 231,5 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 24,5 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 5,8 oranında azalış göstermiştir.



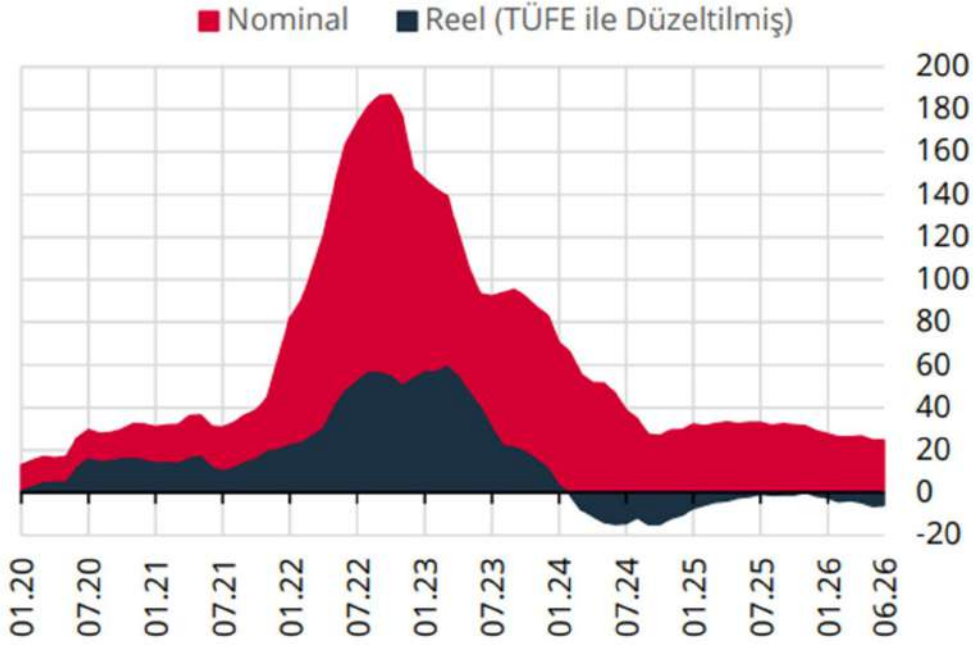
Kaynak: TCMB

2026 yılı Haziran ayında İstanbul, Ankara ve İzmir'in konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, bir önceki aya göre, sırasıyla 2,1, 1,0 ve 3,1 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 25,3, 25,5 ve 22,6 oranlarında artış göstermiştir.

Tablo 1: Konut Fiyat Endeksleri (2023=100)

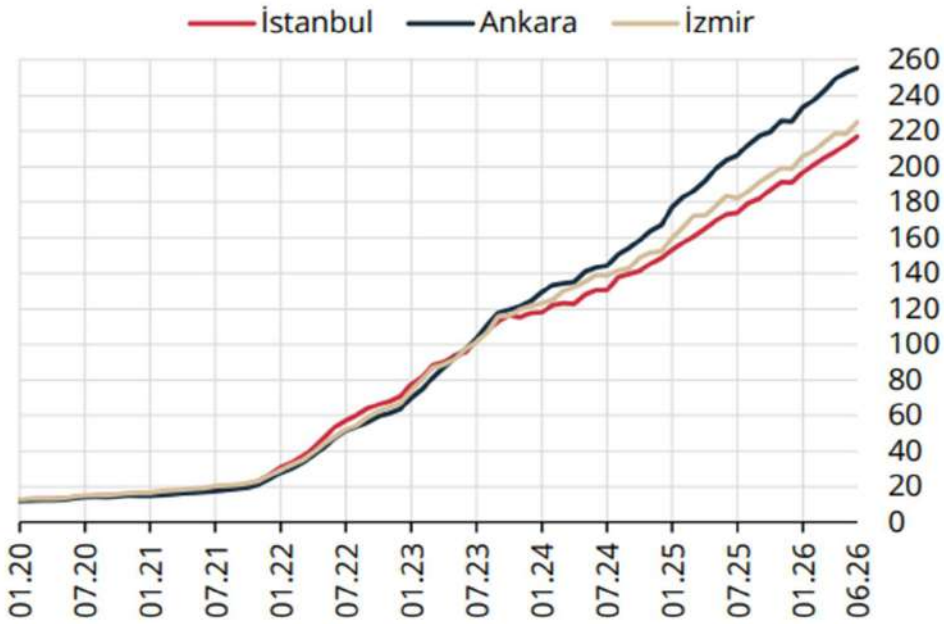
	 TÜRKİYE	 İSTANBUL	 ANKARA	 İZMİR
Konut Fiyat Endeksi	231,5	216,9	255,5	225,2
Yıllık Değişim	%24,5	%25,3	%25,5	%22,6
Aylık Değişim	%2,0	%2,1	%1,0	%3,1

Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)



Kaynak: TCMB

Grafik 3: Konut Fiyat Endeksi - 3 Büyük İl (Seviye, 2023=100)



Kaynak: TCMB

İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflamasına göre bölgelerin yıllık konut fiyat endeksi değişimleri incelendiğinde, Haziran 2026 döneminde en yüksek yıllık artış yüzde 33,1 ile Hatay, Kahramanmaraş, Osmaniye bölgesinde, en düşük yıllık artış ise yüzde 16,5 ile Edirne, Kırklareli, Tekirdağ bölgesinde gözlenmiştir.

Grafik 4: Bölgelere Göre Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)



Konut Fiyat Endeksi Resmi İstatistik Programı (RİP) kapsamında yayımlanmaktadır.

Kaynak: TCMB

6.1.5 Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Politika faizinin gayrimenkul sektörü üzerinde yarattığı baskı,
- İnşaat maliyetlerinde yaşanan yüksek artışların yeni konut ve ticari proje geliştirme maliyetlerini yükseltmesi ve proje fizibilitelerini zorlaştırması,
- Döviz kurlarındaki dalgalanmaların özellikle ithal girdilere ve inşaat maliyetlerine bağlı projelerde maliyet belirsizliğini artırması,
- Gayrimenkul piyasasında arz ve talep dengesinin bölgesel olarak farklılaşması nedeniyle bazı bölgelerde arz fazlası, bazı bölgelerde ise nitelikli arz yetersizliği oluşabilmesi,
- Yüksek enflasyon oranlarının hane halkının satın alma gücünü ve tasarruf kapasitesini olumsuz etkilemesi.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Faiz indirim sürecine girilmesiyle birlikte finansman maliyetlerinin azalması ve özellikle konut piyasasında ertelenmiş talebin yeniden canlanmasına yönelik beklentilerin güçlenmesi,
- Özellikle kentsel dönüşüm faaliyetlerinin hızlanmasıyla birlikte eski yapı stokunun yenilenmesi ve daha modern, güvenli ve nitelikli yapıların inşa edilmesi,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi.
- Türkiye'nin Avrupa, Asya ve Orta Doğu arasında stratejik bir konumda bulunmasının lojistik, sanayi, ticaret ve turizm amaçlı gayrimenkullere yönelik talebi desteklemesi,
- Turizm sektöründeki gelişimin özellikle kıyı bölgeleri, büyükşehirler ve kültür/turizm destinasyonlarında otel, konut, ticari alan ve karma kullanımlı projelere yönelik talebi desteklemesi,
- Deprem riski taşıyan bölgelerde kentsel dönüşüm ihtiyacının yüksek olması nedeniyle uzun vadede önemli bir yenileme ve gayrimenkul geliştirme potansiyelinin bulunması,
- Ulaşım altyapısının geliştirilmesi, yeni otoyol, hızlı tren, havalimanı ve toplu taşıma yatırımlarının belirli bölgelerin erişilebilirliğini ve buna bağlı olarak gayrimenkul değerlerini olumlu yönde etkileyebilmesi.

6.2 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 itibarıyla nüfusu 15.754.053 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 dışsatım 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. İlde havayolu ulaşımının yapıldığı iki sivil havalimanı vardır. İlin kuzeyinde 3. Havalimanı inşaatı da tamamlanarak hizmet vermeye başlamıştır. Yurtiçi ve yurtdışı pek çok merkeze aktarma yapmaksızın uçmak mümkündür. İldeki havalimanlarından Atatürk Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Bakırköy ilçesinde, İstanbul Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Arnavutköy ilçesinde, Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. Atatürk Havalimanı ilde alanında ilk olup, günümüzde yalnızca özel uçuşlar için kullanılmaktadır. Yeni İstanbul Havalimanı hava ulaşımında en büyük paya sahiptir. 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. 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 Kadıköy ilçesinden hareket etmektedir.

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

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

Sarıyer İlçesi

Sarıyer İlçesi, İstanbul İli'nin, Avrupa Yakası'nda yer alır. İlçe; güneyden Beşiktaş ve Kâğıthane, batıdan Eyüpsultan ilçeleri ile doğudan İstanbul Boğazı ve kuzeyden Karadeniz ile çevrilidir. Sarıyer İlçesi toplam 38 mahalleden oluşmaktadır. Bahçeköy Belediyesi'nin 2009 yılında feshedilerek Sarıyer ilçesinin bir mahallesi olması, 2012 yılında da Şişli sınırları içinde yer alan Ayazağa, Maslak ve Huzur Mahallelerinin bu ilçeye dahil edilmesiyle son halini alan ilçe İstanbul'un en kuzeydeki ilçelerinden biridir.

Sarıyer İlçesi'nde deniz ve kara yollarından yararlanarak ulaşım rahatlıkla sağlanmaktadır. Denizyolu ulaşımı Sarıyer, Rumelikavağı, Yeniköy, Emirgan, İstinye, Büyükdere Şehir Hatları vapurlarıyla sağlanır.

İlçedeki önemli karayolu eksenlerinden biri de Boğaz kıyısını izleyen "sahil yolu"dur. Diğer bir ulaşım aksı ise Zincirlikuyu'dan gelip Tarabya kavşağından sonra Hacı Osman Bayırı adıyla anılan ve Kefeliköy'de sahil yoluna bağlanan Büyükdere Caddesi'dir. Büyükdere Caddesi, İstinye'den ve Tarabya'dan da sahil yoluna bağlanmaktadır.

Üçüncü önemli karayolu ise, Rumelihisarı'nda olan Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'yle Avrupa Yakası'nı Anadolu Yakası'na bağlayan batı-doğu doğrultulu O-2 Otoyolu'dur. Yavuz Sultan Selim Köprüsü'nün Avrupa yakasındaki ayağı Garipçe Köyü'ndedir. Bu köprüden geçen Kuzey Marmara Otoyolu'nun Avrupa'daki ilk kavşağı Uskumruköy'dedir. Sarıyer-Çayırbaşı Tüneli Büyükdere Caddesini doğrudan ilçe merkezine bağlar.

İlçe merkezinden İstanbul'un değişik noktalarına otobüs ve minibüs seferleri vardır.

Ayrıca ilçe halkı M2 Metro Hattının en kuzeydeki dört istasyonu olan Hacı Osman, Darüşşafaka, Atatürk Oto Sanayi ve İTÜ Ayazağa istasyonlarından Levent, Mecidiyeköy, Taksim güzergahından Yenikapı durağına kadar ulaşabilmektedirler.

Sarıyer ilçesi, doğal ve tarihsel değerler açısından zengin bir ilçedir. Şehrin önemli yeşil alanları olan Atatürk Kent Ormanı ve Belgrad Ormanı Sarıyer ilçesi sınırlarındadır. Belgrad Ormanı içindeki İstanbul Üniversitesi Orman Fakültesi'ne bağlı Atatürk Arboretumu bilimsel araştırmalara her yönü ile açık bir canlı laboratuvar olarak hizmet vermektedir. Orman varlığının yanı sıra su kaynakları da eskiden beri İstanbul için önem taşımıştır. Bu su kaynaklarından en ünlüleri Çırgır, Hünkar, Kocataş ve Sultan sularıdır.

Sarıyer İlçesi, eski yıllarda kıyılarındaki plajlarıyla da ünlüydü. Ancak deniz kirliliğinin yoğunlaşması nedeniyle, ilçenin İstanbul Boğazı kıyısındaki plajları da kapanmıştır. Günümüzde boğaz kıyısında yalnızca Altinkum Plajı faaliyet halindedir. Sarıyer'in, özellikle Karadeniz kıyısındaki plajları, yaz aylarında bir turistik merkez halini alır. İlçenin en gözde plajı Kilyos'tadır. Özellikle kıyı kesimindeki eğlence ve konaklama tesisleri bulunmaktadır.

İlçe sınırları dahilinde yer alan tarihi ve turistik açıdan öneme sahip çok sayıda müze mevcuttur. Rumeli Hisarı Müzesi deniz kıyısındadır. Şair Tevfik Fikret'in 1906-1915 arasında yaşadığı ve 1945 yılından bu yana müze olarak hizmet veren Aşçıyan Müzesi Rumeli Hisarı'nda Kayalar Mevkiindedir. 'Sadberk Hanım Müzesi Büyükdere Piyasa Caddesindedir. Bu müzede eski Türk eserleri sergilenmektedir. Rumeli Hisarüstü'nde, Duatepe Parkı'nda idari yönetimi İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne ait Serpuş Müzesi bulunmaktadır. Emirgan'da Sabancı Üniversitesine bağlı Sakıp Sabancı Müzesi bulunmaktadır.

İlçede mimari değer açısından önem taşıyan birçok yapı vardır. Bunlar arasında konsolosluk binaları, kasırlar, köşkler, yalılar, iskeleler, kiliseler dikkati çeker.

İlçe sınırları içinde 5 hastane (Metin Sabancı Baltalimanı Kemik Hastalıkları Eğitim ve Araştırma Hastanesi, İstinye Devlet Hastanesi, İsmail Akgün Devlet Hastanesi, Özel Acıbadem Maslak Hastanesi, Özel Acıbadem Zekeriyaköy Hastanesi), 23 sağlık ocağı ve 7 poliklinik bulunur.

2026 yılı itibarıyla nüfusu 344.883 kişidir.

6.3 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Özet Faktörler

Olumlu etkenler:

- Ana arterlere yakın konumu ve ulaşım rahatlığı,
- Bölgede plaza tipi ofislere talep olması,
- Sahip olduğu teknik altyapısı,
- Yeni bina olması,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz etkenler:

- Kredi arz ve faizlerinin talep seviyesinde olmaması,
- Kat mülkiyetinin tesis edilmemiş olması,
- Döviz kurlarında yaşanan artışların gayrimenkul piyasası üzerindeki olumsuz etkileri.

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

Raporumuzun 6. bölümünde sunulan makroekonomik veriler incelendiğinde; son yıllarda enflasyon, faiz oranları, finansman maliyetleri ve inşaat maliyetlerinde yaşanan değişimlerin gayrimenkul piyasası üzerinde belirleyici etkiler oluşturduğu görülmektedir. Bunun yanında konut satış adetleri, ipotekli satışların seyri, yatırımcı beklentileri ve krediye erişim koşulları da piyasanın yönünü etkileyen temel göstergeler arasında yer almaktadır.

2023 yılı sonu itibarıyla küresel ekonomide enflasyonist baskının devam etmesi nedeniyle başta ABD Merkez Bankası (Fed), Avrupa Merkez Bankası (ECB) ve diğer büyük merkez bankaları sıkı para politikalarını sürdürmüşlerdir. Bu süreç, küresel ölçekte finansman maliyetlerinin yükselmesine, yatırım iştahının azalmasına ve ekonomik büyüme hızının yavaşlamasına neden olmuştur. Küresel ekonomide yaşanan jeopolitik riskler, enerji fiyatlarındaki dalgalanmalar ve tedarik zincirindeki belirsizlikler de ekonomik görünüm üzerinde etkili olmaya devam etmiştir.

Türkiye ekonomisinde ise 2023 yılı boyunca yüksek enflasyon ortamı devam etmiş, buna bağlı olarak üretim maliyetleri, işçilik giderleri ve finansman maliyetlerinde önemli artışlar yaşanmıştır. Aynı dönemde Şubat 2023 tarihinde meydana gelen Kahramanmaraş merkezli depremler nedeniyle özellikle depremde etkilenen bölgelerde konut arzında azalma yaşanmış, göç hareketlerinin de etkisiyle birçok ilde kira ve satış fiyatlarında artışlar gözlenmiştir. Ancak kredi faizlerinin yükselmesi ve krediye erişimde yaşanan kısıtlamalar nedeniyle satış işlemleri beklenen seviyelere ulaşamamıştır.

2024 yılında Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın uyguladığı sıkı para politikası kapsamında politika faizinde önemli artışlara gidilmiş, politika faizi yıl içerisinde %50 seviyesine kadar yükseltilmiştir. Sıkı para politikası ile birlikte enflasyon beklentilerinin kontrol altına alınması hedeflenirken, yüksek kredi faizleri nedeniyle özellikle ipotekli konut satışlarında belirgin yavaşlama yaşanmıştır. Buna karşın yüksek enflasyon ortamı nedeniyle inşaat maliyetleri artmaya devam etmiş, yeni konut üretimindeki maliyet baskısı satış fiyatlarının aşağı yönlü hareketini sınırlandırmıştır.

2025 yılı içerisinde enflasyonda kademeli iyileşme beklentileri doğrultusunda para politikasında sınırlı faiz indirimleri gerçekleştirilmiş olmakla birlikte, küresel ekonomik belirsizlikler ve jeopolitik gelişmeler nedeniyle finansal piyasalardaki temkinli görünüm devam etmiştir. Faiz oranlarının yüksek seyretmesi yatırım kararlarını ertelemiş, buna karşılık enflasyona karşı korunma amacıyla gayrimenkul, yatırımcılar açısından güvenli varlık olma özelliğini sürdürmüştür. Özellikle nitelikli konutlar, lojistik tesisler, sanayi yapıları ve merkezi konumdaki ticari gayrimenkullere yönelik talebin diğer segmentlere göre daha güçlü olduğu gözlenmiştir.

2026 yılı itibarıyla ise dezenflasyon sürecinin devam etmesine rağmen fiyat istikrarının tam olarak sağlanamamış olması nedeniyle para politikasında ihtiyatlı yaklaşım sürmektedir. Finansman maliyetleri geçmiş yıllara göre kısmen gerileme eğilimine girmiş olsa da kredi kullanım koşulları halen gayrimenkul talebi üzerinde belirleyici olmaya devam etmektedir. Buna karşılık, özellikle büyükşehirler ve gelişen kentlerde nüfus artışı, kentsel dönüşüm uygulamaları, yeni konut arzındaki yavaşlama ve yükselen inşaat maliyetleri nedeniyle nitelikli gayrimenkullerin değerlerini koruduğu, bazı alt pazarlarda ise reel bazda değer artışlarının devam ettiği görülmektedir.

Diğer taraftan TÜİK verilerine göre konut satışlarında 2025 yılından itibaren yeniden toparlanma eğilimi başlamış, ipotekli satışlarda önceki yıllara göre artış görülmesine rağmen toplam satışlar içerisinde peşin ve diğer satış yöntemlerinin ağırlığı devam etmiştir. Yeni yapı üretim maliyetlerinin yüksek seyretmesi, arsa arzının sınırlı olması ve yapı ruhsatı ile yapı kullanma izin belgelerindeki gelişmeler de piyasa fiyatlarını destekleyen unsurlar arasında değerlendirilmektedir.

Gayrimenkul piyasasında yatırımcı davranışları incelendiğinde; yüksek finansman maliyetleri nedeniyle alıcıların fiyat konusunda daha seçici hareket ettiği, pazarlık marjlarının arttığı, satış sürelerinin uzadığı ve özellikle lokasyonu güçlü, ulaşım imkânları gelişmiş, deprem yönetmeliklerine uygun olarak inşa edilmiş, kurumsal kiracı potansiyeline sahip veya gelir üreten nitelikteki taşınmazların piyasada daha hızlı işlem gördüğü gözlemlenmektedir.

Sonuç olarak; mevcut makroekonomik koşullar, finansman maliyetleri, enflasyon görünümü, inşaat maliyetleri, arz-talep dengesi ve yatırımcı beklentileri birlikte değerlendirildiğinde, gayrimenkul piyasasında genel anlamda seçici talep yapısının devam ettiği, nitelikli gayrimenkullerin değerlerini koruduğu, düşük nitelikli veya ikincil konumdaki taşınmazlarda ise pazarlık oranlarının arttığı değerlendirilmektedir. Değerleme çalışmasında ayrıca raporun "Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler" bölümünde belirtilen taşınmaza özgü fiziksel, hukuki, teknik ve ekonomik özellikler de dikkate alınarak taşınmaz için nihai pazar değeri takdir edilmiştir.

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 değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Gelir Yaklaşımı

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

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

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem geliri 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 Gayrimenkulün 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 değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

Taşınmazın pazar değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı yöntemi** ve **gelir yaklaşımı yöntemi** kullanılmıştır. Taşınmazın yer aldığı bölge gelişimini tamamlamış ve oturmuş bir ticari hayat bulunmaktadır. Bu nedenle de taşınmazın üzerinde bulunduğu parselde de emsal teşkil edebilecek bir satılık arsa da bulunmuyor olması da pazar değerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi sağlıklı sonuçlar vermemektedir, bu nedenle de bu yöntem kullanılmamıştır.

7.3 Taşınmazın Aylık Pazar Kira Değerlerinin Tespiti

7.3.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile Ulaşılan Sonuçlar

7.3.1.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin 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." şeklindedir.

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmaz için aylık m² birim pazar kira değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi 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 maddesi'nin 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 konusu taşınmaza emsal olabilecek ticari bina emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

7.3.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

7.3.2.1. Kiralık Plazalar

Taşınmazın konumlandığı bölgede kiralık plazalara ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

1. Değerleme konusu taşınmaza yakın bölge içerisinde yer alan benzer niteliklere sahip 18.297 m² kapalı kullanım alanına sahip plaza 25.500.000,-TL/Ay bedel ile kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.
(m² birim satış değeri; 1.395,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (530) 545 49 31
2. Değerleme konusu taşınmaza yakın bölge içerisinde Maslak 1453 projesinde yer alan benzer niteliklere sahip 13.471 m² kapalı kullanım alanına sahip plaza 16.000.000,-TL/Ay bedel ile kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.
(m² birim satış değeri; 1.190,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (506) 465 22 00
3. Değerleme konusu taşınmaza yakın bölge içerisinde Maslak 1453 projesinde yer alan benzer niteliklere sahip 12.582 m² kapalı kullanım alanına sahip plaza 17.210.000,-TL/Ay bedel ile kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.
(m² birim satış değeri; 1.370,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (534) 301 05 81
4. Değerleme konusu taşınmaza yakın bölge içerisinde Maslak 1453 projesinde yer alan benzer niteliklere sahip 22.814 m² kapalı kullanım alanına sahip plaza 33.615.750,-TL/Ay bedel ile kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.
(m² birim satış değeri; 1.475,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 242 54 19

- 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 koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir.

7.3.4.2. Kiralık Emsallerin Analizi

Rapor konusu taşınmazın pazar değerlerinin tespiti için yakın bölgedeki benzer nitelikte olan ticari binalar araştırılmıştır.

Emsallerin konum kriterinde; raporun "7.3.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler" bölümünde sunulan emsal krokilerinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; baz alınan değerlemeye konu gayrimenkule, merkeze, ana yola, ulaşım akslarına yakınlık, katlarına, kattaki konumlarına vb. yakınlık kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin inşaat kalitesi kriterinde; binanın yapılış tarzı, kat sayısı, yapım yılı vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin mimari özellikleri kriterinde; binanın teknik ve altyapı özellikleri gibi kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin büyüklük kriterinde; emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin pazarlık payı kriterinde; emlak pazarlama firmalarından alınan pazarlık payı bilgileri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Taşınmazın pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal taşınmazların sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal taşınmazlar; konum / lokasyon, büyüklük, fiziksel özellik, mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir.

Değerlendirme kriterleri ise çok daha kötü, daha kötü, kısmen kötü, benzer, kısmen iyi, daha iyi, çok daha iyi olarak belirlenmiştir. Aşağıdaki tabloda bu kriterlerin puanlama aralıkları sunulmuş olup ayrıca büyüklük bazındaki değerlendirmeler de aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

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

Kiralık Ticari Bina Emsal Analizi

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Kullanım Alanı (m ²)	18.297	13.471	12.582	22.814
m ² Birim Kira Değeri (TL)	1.395	1.190	1.370	1.475
Mevcut Kullanım Fonksiyonu	0%	0%	0%	0%
Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
Lokasyon Düzeltmesi (Reklam Kabiliyeti, Cephe)	0%	5%	5%	5%
Büyükölük Düzeltmesi	0%	-10%	-10%	10%
İnşaat Özellikleri Düzeltmesi	-15%	0%	0%	0%
Proje Niteliği Düzeltmesi	0%	-10%	-10%	-10%
Pazarlık Payı	-30%	-30%	-30%	-30%
Toplam Şerefiye Farkı	-45%	-45%	-45%	-25%
Ayarlanmış Değer (TL)	765	655	755	1.105
Ortalama Emsal Değeri (TL)	820			

7.3.5. Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

Yapılan piyasa araştırmaları, değerleme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak değerleme konusu taşınmaz için takdir edilen m² birim kira değeri ve toplam aylık kira bedeli aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

NİTELİK	BRÜT ALAN (m ²)	AYLIK M ² PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)
Ticari Bina	17.716,30	820	14.500.000

7.4 Taşınmazın Pazar Değerinin Tespiti

7.4.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuçlar

7.4.1.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin 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 taşınmaz için ortalama m² birim pazar değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, yaş, fonksiyonel kullanım, manzara 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 taşınmaza emsal olabilecek satılık bina emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

7.4.1.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Taşınmazın konumlandığı bölgede satılık plazalara ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

1. Değerleme konusu taşınmaza yakın bölge içerisinde yer alan benzer niteliklere sahip 21.000 m² kapalı kullanım alanına sahip plaza 3.200.000.000 TL bedel ile satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.
(m² birim satış değeri; 152.380, -TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (553) 132 17 17
2. Değerleme konusu taşınmaza yakın bölge içerisinde Maslak 1453 projesinde yer alan benzer niteliklere sahip 12.582 m² kapalı kullanım alanına sahip plaza 3.235.562.250 TL bedel ile satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.
(m² birim satış değeri; 257.160, -TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (534) 301 05 81
3. Değerleme konusu taşınmaza yakın bölge içerisinde Maslak 1453 projesinde yer alan benzer niteliklere sahip 13.471 m² kapalı kullanım alanına sahip plaza 3.007.400.750 TL bedel ile satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.
(m² birim satış değeri; 223.250, -TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 242 54 19

- Bu raporda emsal taşınmazın fiziksel özellikleri (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 koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir.

7.4.1.6. Satılık Emsallerin Analizi

Emsallerin konum kriterinde; raporun "7.3.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler" bölümünde sunulan emsal krokilerinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; baz alınan değerlemeye konu gayrimenkule, merkeze, ana yola, ulaşım akslarına yakınlık, katlarına, konumlarına vb. yakınlık kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin inşaat kalitesi kriterinde; binanın yapılış tarzı, kat sayısı, yapım yılı vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin mimari özellikleri kriterinde; binanın teknik ve altyapı özellikleri gibi kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin büyüklük kriterinde; emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin pazarlık payı kriterinde; emlak pazarlama firmalarından alınan pazarlık payı bilgileri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Taşınmazın pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal taşınmazların sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal taşınmazlar; konum / lokasyon, büyüklük, fiziksel özellik, mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir.

Değerlendirme kriterleri ise çok daha kötü, daha kötü, kısmen kötü, benzer, kısmen iyi, daha iyi, çok daha iyi olarak belirlenmiştir. Aşağıdaki tabloda bu kriterlerin puanlama aralıkları sunulmuş olup ayrıca büyüklük bazındaki değerlendirmeler de aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

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

Satılık Plaza Emsal Analizi

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Kullanım Alanı (m²)	21.000	12.582	13.471	22.814
m² Birim Satış Değeri (TL)	152.380	257.160	223.250	239.435
Mevcut Kullanım Fonksiyonu	0%	0%	0%	0%
Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
Lokasyon Düzeltmesi	0%	5%	5%	5%
Büyükölük Düzeltmesi	10%	-10%	-10%	10%
İnşaat Özellikleri Düzeltmesi	20%	0%	0%	0%
Bina Yaşı Düzeltmesi	0%	-5%	-5%	-5%
Pazarlık Payı	-10%	-10%	-10%	-10%
Toplam Şerefiye Farkı	20%	-20%	-20%	0%
Ayarlanmış Değer (TL)	182.855	205.730	178.600	239.435
Ortalama Emsal Değeri (TL)	201.655			

7.4.1.7. Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

Yapılan piyasa araştırmaları, değerieme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak taşınmaz için takdir edilen m² birim satış değeri ve toplam piyasa değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

YAPININ ADI	KAPALI KULLANIM ALANI (m ²)	m ² DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
Ticari Bina	17.716,30	201.655	3.573.000.000

7.4.2. Gelir Yaklaşımı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuçlar

7.4.2.1. Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değeriemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı iki temel yöntemi destekler. Bu yöntemler; direkt (doğrudan) indirgeme yaklaşımı yöntemi ve getiri (gelir) indirgeme yaklaşımı yöntemidir.

Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi; tek bir yılın gelir beklentisini bir değeri göstergesine dönüştürmek için kullanılan bir yöntemdir. Bu dönüşüm, ya gelir tahminini uygun bir gelir oranına bölerek veya bunu uygun bir gelir faktörüyle çarparak tek adımda elde edilir. Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi, mülklerin dengeli bir biçimde işletildiği ve benzer risk düzeyleri,

gelirleri, giderleri, fiziksel ve konumsal özellikleri ve geleceğe yönelik beklentileri olan emsal satışların bol olduğu zaman yaygın bir biçimde kullanılır.

Getiri indirgeme yaklaşımı yöntemi ise; gelecekteki yararların uygun bir getiri oranı uygulayarak bugünkü değer göstergesine dönüştürülmesi için kullanılır. Bu yöntem 5 ila 10 yıl arasında olan, belirtilen mülkiyet dönemi içerisinde olası gelir ve giderlerin dikkate alınmasını gerektirmektedir. İndirgenmiş nakit akışı analizi (İNA) yöntemi, gelir indirgemenin en önemli örneğidir. İndirgenmiş nakit akışı analizi; bir mülkün veya işletmenin gelecekteki gelirleri ve giderleri ile ilgili kesin varsayımlara dayalı bir finansal modelleme tekniğidir. İNA analizinin en yaygın uygulaması İç Verim Oranı (İVO) ve Net Bugünkü Değer'dir.

Değerlemede; direkt (doğrudan) indirgeme yaklaşımı yöntemi ile taşınmazın pazar değerinin tespitine yönelik bir çalışma yapılmıştır.

Gelir getiren mülk genellikle bir yatırım olarak alınır. Yani, alıcı onu satın almak için kullandığı kapital (ister kendisinin olsun, isterse ödünç almış olsun) ile 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.

Ana taşınmaz ticari bina hacmimden oluşan bir gayrimenkul olduğundan gelir elde etmesi beklenmekte olup, değerlemede gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

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

Taşınmazın konumlandığı bölgedeki emsal bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar; raporumuzun "7.3. Taşınmazın Aylık Pazar Kira Değerlerinin Tespiti" ana başlığı altındaki başlıklarda ayrıntıları ile sunulmuştur.

Gayrimenkul yatırım ortaklarının kurumlar vergisi muafiyeti bulunmakta olup, değerlemede vergi öncesi nakit akış uygulanmıştır.

7.4.2.3. İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Raporun "7.3.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı" bölümünde yer alan kiralık emsallerin m² birim kira değerlerinin; "7.4.1.2" Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı" bölümünde yer alan satılık emsallerin m² birim pazar değerlerine olan oranları incelenmiştir.

Yakın bölgedeki binalar incelendiğinde gerekli şerefiye düzeltilmeleri yapıldıktan sonra geri dönüş sürelerinin 19-23 yıl arasında değiştiği gözlenmiştir. Rapor konusu ticari bina dikkate alındığında geri dönüş süresinin yaklaşık 21 yıl olarak alınmasının (**kapitalizasyon oranı = %4,76** (100 / 21 yıl)) alınmasının makul olduğu kanaatindeyiz.

7.4.2.4. Gelir Yaklaşımı Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve güncel kira bilgilerinden hareketle rapor konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, mimari özellikleri ve inşaat kalitesi dikkate alınarak takdir olunan; kapitalizasyon oranı, aylık pazar kira değeri ile toplam pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

NİTELİK	BRÜT ALAN (m ²)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAP. ORANI (%)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
Ticari Bina	17.716,30	14.500.000	4,76%	3.654.000.000

7.5 En Verimli Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır. En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, mimari özellikleri, inşaat kalitesi ve mevcut durumu dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım şeklinin mevcut kullanımı da olan **"ticari bina"** olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır.

8. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

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

Taşınmazın kullanılan yöntemlere göre toplam pazar değerleri aşağıdaki tabloda özetle belirtilmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	PAZAR DEĞERİ (TL)	AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)
Pazar Yaklaşımı Yöntemi	3.573.000.000	14.500.000
Gelir Yaklaşımı Yöntemi	3.654.000.000	---

Yukarıda tabloda görüldüğü üzere iki yöntemle ulaşılan değerler arasında fark olduğu görülmektedir.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde Öte yandan kira değerleri değişkenlik gösterebileceğinden gelir indirgeme yöntemi ile bulunan değer her zaman en doğru değeri yansıtmayabilir.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayıçlarının 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; rapora konu taşınmazın aylık pazar kira değeri için **14.500.000,-TL (Ondörtmilyondbeşyüzbin Türk Lirası)**, rapora konu taşınmazın pazar değeri için ise **3.573.000.000,-TL (Üçmilyarbeşyüzyetmişüçmilyon Türk Lirası)** kıymet 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 değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı 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 hükümleri çerçevesinde taşınmaz üzerinde yer alan beyanının kısıtlayıcı özelliği bulunmamakta olup, devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Yine İlgili irtifak hakkı şerhi Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin bölgede verdiği hizmete yönelik kısıtlayıcı özellikleri olmayıp irtifak hakkı rutin uygulama olup, taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Şerhler bölümünde belirtilen kira sözleşmesi ile alakalı açıklama aşağıda belirtilmiştir. Değerleme tarihi itibarıyla gayrimenkul için ana taşınmazın arsa kullanımı ile ilgili Vakıflar Genel Müdürlüğü ile Ermet İnş. San. Ve Tic. Ltd. Şti. arasında 02.09.2003 tarih 936/925 sayı ile 25 yıl süre ile idarece uygun görülen projeye şartları yerine getirilerek yap-işlet-devret modeli

şeklinde kiralama yapılmıştır. Vakıflar Meclisinin 09.04.2018 tarih 156/153 sayılı karar ile Bölge Müdürlüğü Komisyonunun 30.04.2018 tarih /12 sayılı kararı ile zeyil değişikliği yapılmış ve Ermet İnş. San. Ve Tic. Ltd. Şti. yerine yeni kiracı olarak DIGH Maslak İnş. Proje Dan. Ltd. Şti. ile yapım veya onarım karşılığı sözleşme yenilenmiştir. Ayrıca 14.01.2029 tarihinde son bulan sözleşme süreside uzatılarak 14.01.2038 tarihine kadar düzenlenmiştir. Yeni kiracı DIGH Maslak İnşaat Proje Danışmanlık Limited Şirketi 21.10.2025 tarihinde satış işlemiyle konu taşınmazı satın almıştır. Bu işlemten sonra sözleşmelerin bir geçerliliği kalmamış, terkin edilebilecek durumda olduğundan dikkate alınmamış olup, taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

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

Rapor konusu taşınmazın tapu incelemesi itibarıyla sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde; devredilmesinde (satışına) herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

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

Rapor konusu taşınmaz ticari bina niteliğinde olup, hali hazırda niteliğine uygun kullanımdadır.

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 taşınmaz 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 değerleme 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 taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "proje" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

AGD ANADOLU DEĞERLEME RAPOR NO: 2026/SPK-037

9. BÖLÜM

SONUÇ

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanı Sonuç Cümlesi

Rapor konusu taşınmazın tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortakları portföyünde bulunmasında, devredilmesinde (satışına) herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

9.2 Nihai Değer Takdiri

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen gayrimenkulün yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliğine, inşaat kalitesine, kullanım fonksiyonuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları da göz önünde bulundurularak 30.06.2026 ve rapor tarihi itibariyle takdir olunan peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası cinsinden toplam pazar değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Taşınmazların 30.06.2026 tarihli değerlerinin takdirinde TCMB'nin ticari gayrimenkul fiyat endeksinin henüz ilk çeyrek olarak açıklanmış olması, güncel endeks verisi bulunmaması sebebi ile TCMB Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi dışındaki (Endeksa, Sahibinden com vb.) diğer endeks verileri incelenmiş ve bölgedeki ticari gayrimenkul endeksinin Haziran 2026 – Temmuz 2026 dönemimde yaklaşık %0,08 oranında artış gösterdiği belirlenmiştir.

Bölge ticari gayrimenkul fiyat endeksleri incelendiğinde bölgede 30.06.2026 ile rapor tarihi arasında oldukça kısıtlı bir artış gerçekleştiği görülmüş olup takdir bu yönde yapılmıştır.

	KDV HARIÇ (TL)	KDV DAHİL (TL)
30.06.2026 Tarihi İtibari İle Taşınmazın Aylık Pazar Kira Değeri	14.500.000	17.400.000
Rapor Tarihi İtibariyle Taşınmazın Aylık Pazar Kira Değeri	14.500.000	17.400.000
30.06.2026 Tarihi İtibari İle Taşınmazın Pazar Değeri	3.570.000.000	4.284.000.000
Rapor Tarihi İtibariyle Taşınmazın Pazar Değeri	3.573.000.000	4.287.600.000

- KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır. Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz ve hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez. Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 11 Ağustos 2026
(Değerleme çalışmalarının bitiş tarihi: 05.08.2026)

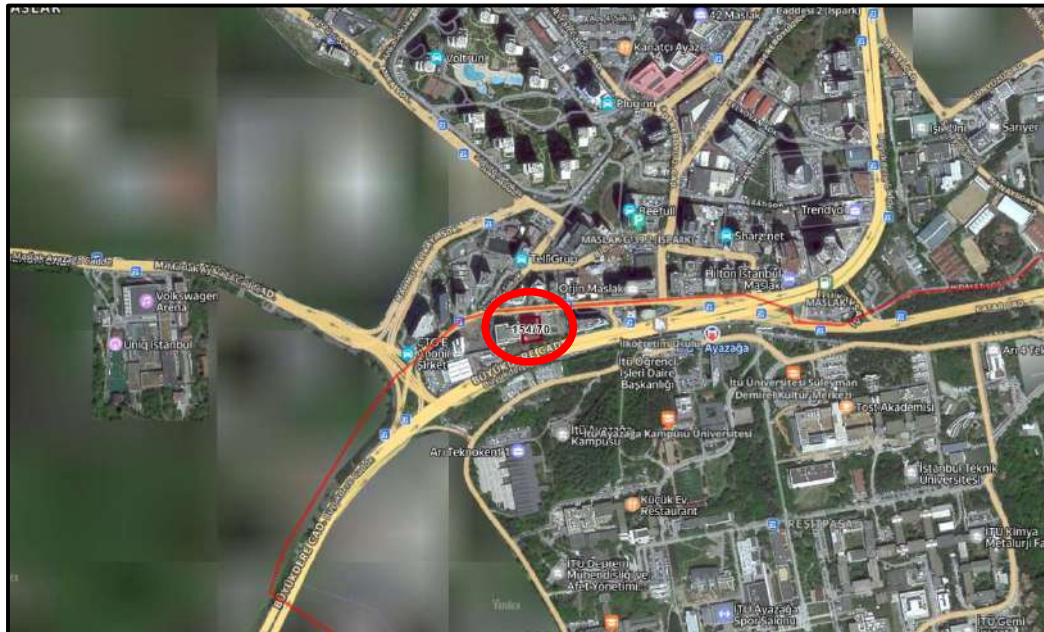
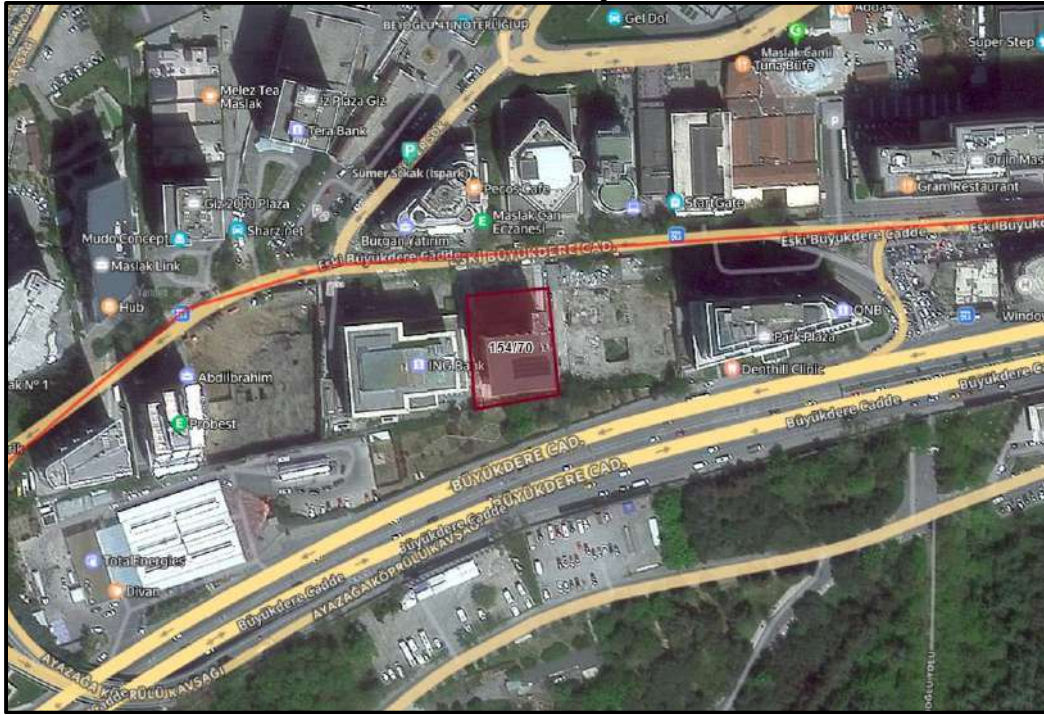
Saygılarımızla,

HAZIRLAYAN	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
İbrahim YİĞİT Değerleme Uzmanı Lisans No: 409952	Yusuf KOÇ Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 404799

Eki:

- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Mimari proje
- Yapı ruhsatları
- Enerji kimlik belgesi
- Takyidatlı tapu belgesi
- İmar planı örneği
- Emsal analizi açıklamaları
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler
- SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

UYDU GÖRÜNÜŞLERİ



FOTOĞRAFLAR











MİMARİ PROJE

DOSYADA KALACAK								
SARIYER İLÇESİ MİRGÜN MAHALLESİ								
48 PAFTA, 154 ADA, 70 PARSEL								
MİMARİ TADİLAT UYGULAMA PROJESİ								
PROJE MÜELLİFİNİN								
ADI,SOYADI	:MURAT KADER			Kaşe - İmza - Tarih				
ÜNVAN	:YÜKSEK MİMAR			iki design group				
ODA SİCİL NO	:23711			2. Design Mimari İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.				
BÜRO TES. BELGE NO	:1874 - 28496			Nispetiye Mah. Akar Cad. No:4				
İ.B.B. SİCİL NO	:15916			D:1-2 Levent 34340 Beşiktaş / İstanbul				
VERGİ DAİRESİ NO				Beylikdüzü V.D. 00107 / 001				
ADRESİ				0212 27912				
ARSANIN								
İLİ	İLÇESİ	MAH/KÖYÜ	SOKAĞI	PAFTA	ADA	PARSEL		
İSTANBUL	SARIYER	MİRGÜN		48	154	70		
YAPININ								
MAL SAHİBİ	T.C. BAŞBAKANLIK VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ İSTANBUL BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ		ADRESİ					
KULLANMA AMACI	OFİS		CİNSİ, NEVİ					
BELGE UYGULAMA ESASLARINA GÖRE YAPININ								
MİMARİ SINIFI	STATİK SINIFI	MALİYET GRUBU	KAT ADEDİ	İNŞAAT ALANI	İNŞAAT BİREKİ	TAŞIYICI SİSTEMİ	EN KÜÇÜK AÇIKLIK	EN KÜÇÜK KAT YÜK
ODA VİZESİ		YAPI DENETİM ONAYI			BELEDİYE TESCİLİ			
		UZ İSTANBUL YAPI DENETİM A.Ş. Hürriyet Mah. Üsküdar Cad. No: 178 Beşiktaş / İstanbul / 34340 Yenibosna Mah. 050 1343 Müzevven TİAMPACI Proje Yöneticisi Den. No: 15017			SARIYER BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK TESCİL ŞUBESİ Müellif Tescil No: 23711.. Tarih: 28.11.2023			
							Julide Çelikkaya AÇU Mimar	

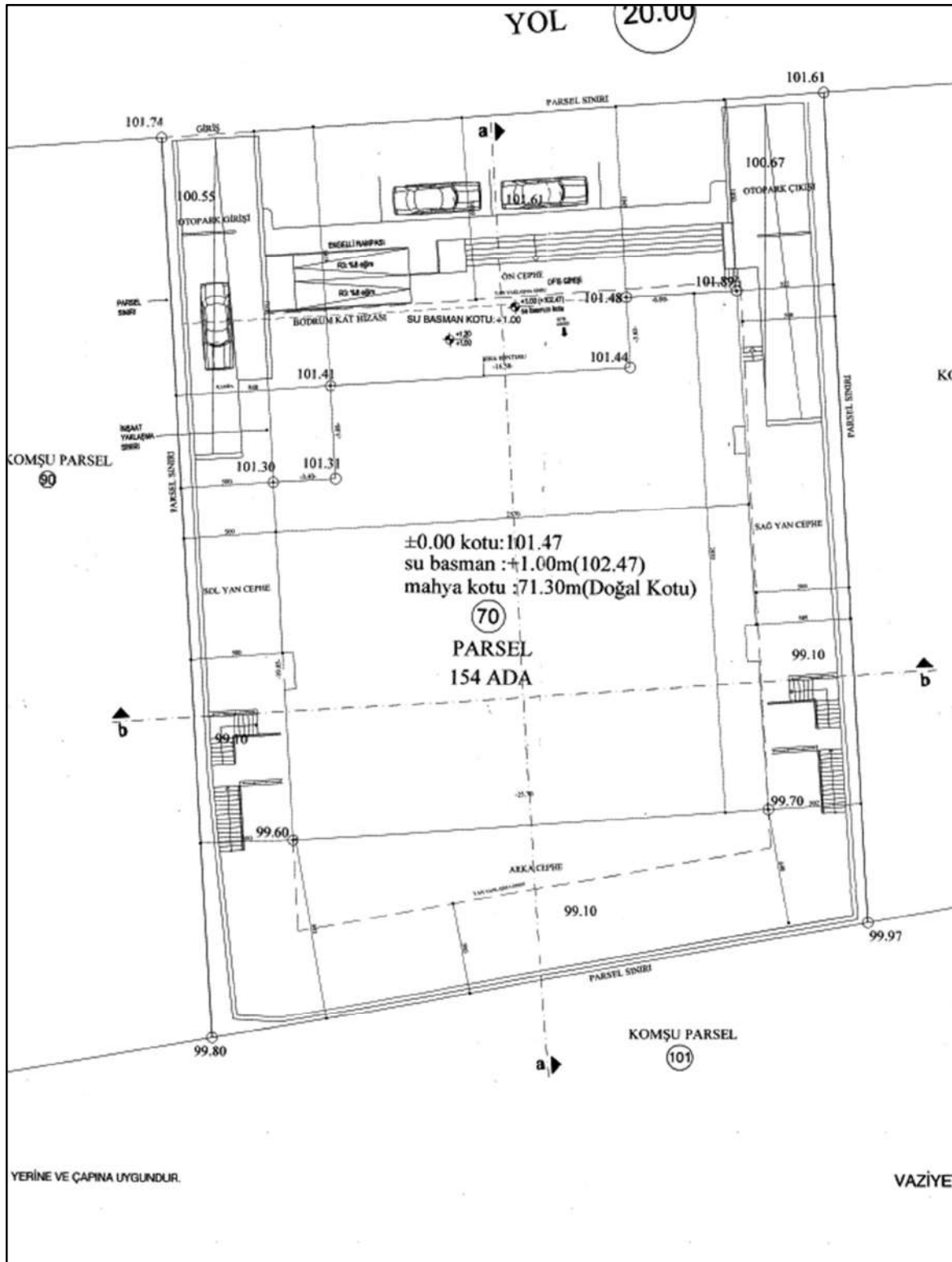
27	8. NORMAL KAT	İS YERİ	YOK	8 / 53	TAKİ	150,98	TE BAKIMINDAYI KALDIRILAN BAKIMLILARIN İSTİFRAATİ İÇİN
28	8. NORMAL KAT	İS YERİ	YOK	1 / 53	TAKİ	155,77	TE BAKIMINDAYI KALDIRILAN BAKIMLILARIN İSTİFRAATİ İÇİN
29	8. NORMAL KAT	İS YERİ	YOK	8 / 53	TAKİ	178,87	TE BAKIMINDAYI KALDIRILAN BAKIMLILARIN İSTİFRAATİ İÇİN
30	9. NORMAL KAT	İS YERİ	YOK	1 / 53	TAKİ	110,45	TE BAKIMINDAYI KALDIRILAN BAKIMLILARIN İSTİFRAATİ İÇİN
31	9. NORMAL KAT	İS YERİ	YOK	2 / 53	TAKİ	150,98	TE BAKIMINDAYI KALDIRILAN BAKIMLILARIN İSTİFRAATİ İÇİN
32	9. NORMAL KAT	İS YERİ	YOK	1 / 53	TAKİ	155,77	TE BAKIMINDAYI KALDIRILAN BAKIMLILARIN İSTİFRAATİ İÇİN
33	9. NORMAL KAT	İS YERİ	YOK	8 / 53	TAKİ	178,87	TE BAKIMINDAYI KALDIRILAN BAKIMLILARIN İSTİFRAATİ İÇİN
34	10. NORMAL KAT	İS YERİ	YOK	1 / 53	TAKİ	110,45	TE BAKIMINDAYI KALDIRILAN BAKIMLILARIN İSTİFRAATİ İÇİN
35	10. NORMAL KAT	İS YERİ	YOK	1 / 53	TAKİ	150,98	TE BAKIMINDAYI KALDIRILAN BAKIMLILARIN İSTİFRAATİ İÇİN
36	10. NORMAL KAT	İS YERİ	YOK	1 / 53	TAKİ	155,77	TE BAKIMINDAYI KALDIRILAN BAKIMLILARIN İSTİFRAATİ İÇİN
37	10. NORMAL KAT	İS YERİ	YOK	1 / 53	TAKİ	178,87	TE BAKIMINDAYI KALDIRILAN BAKIMLILARIN İSTİFRAATİ İÇİN
38	11. NORMAL KAT	İS YERİ	YOK	1 / 53	TAKİ	110,45	TE BAKIMINDAYI KALDIRILAN BAKIMLILARIN İSTİFRAATİ İÇİN
39	11. NORMAL KAT	İS YERİ	YOK	1 / 53	TAKİ	150,98	TE BAKIMINDAYI KALDIRILAN BAKIMLILARIN İSTİFRAATİ İÇİN
40	11. NORMAL KAT	İS YERİ	YOK	1 / 53	TAKİ	155,77	TE BAKIMINDAYI KALDIRILAN BAKIMLILARIN İSTİFRAATİ İÇİN
41	11. NORMAL KAT	İS YERİ	YOK	1 / 53	TAKİ	178,87	TE BAKIMINDAYI KALDIRILAN BAKIMLILARIN İSTİFRAATİ İÇİN
42	12. NORMAL KAT	İS YERİ	YOK	1 / 53	TAKİ	110,45	TE BAKIMINDAYI KALDIRILAN BAKIMLILARIN İSTİFRAATİ İÇİN
43	12. NORMAL KAT	İS YERİ	YOK	1 / 53	TAKİ	150,98	TE BAKIMINDAYI KALDIRILAN BAKIMLILARIN İSTİFRAATİ İÇİN
44	12. NORMAL KAT	İS YERİ	YOK	1 / 53	TAKİ	155,77	TE BAKIMINDAYI KALDIRILAN BAKIMLILARIN İSTİFRAATİ İÇİN
45	12. NORMAL KAT	İS YERİ	YOK	8 / 53	TAKİ	178,87	TE BAKIMINDAYI KALDIRILAN BAKIMLILARIN İSTİFRAATİ İÇİN
46	13. NORMAL KAT	İS YERİ	YOK	1 / 53	TAKİ	110,45	TE BAKIMINDAYI KALDIRILAN BAKIMLILARIN İSTİFRAATİ İÇİN
47	13. NORMAL KAT	İS YERİ	YOK	1 / 53	TAKİ	150,98	TE BAKIMINDAYI KALDIRILAN BAKIMLILARIN İSTİFRAATİ İÇİN
48	13. NORMAL KAT	İS YERİ	YOK	1 / 53	TAKİ	155,77	TE BAKIMINDAYI KALDIRILAN BAKIMLILARIN İSTİFRAATİ İÇİN
49	13. NORMAL KAT	İS YERİ	YOK	1 / 53	TAKİ	178,87	TE BAKIMINDAYI KALDIRILAN BAKIMLILARIN İSTİFRAATİ İÇİN
50	14. NORMAL KAT	İS YERİ	YOK	1 / 53	TAKİ	110,45	TE BAKIMINDAYI KALDIRILAN BAKIMLILARIN İSTİFRAATİ İÇİN
51	14. NORMAL KAT	İS YERİ	YOK	8 / 53	TAKİ	150,98	TE BAKIMINDAYI KALDIRILAN BAKIMLILARIN İSTİFRAATİ İÇİN
52	14. NORMAL KAT	İS YERİ	YOK	1 / 53	TAKİ	155,77	TE BAKIMINDAYI KALDIRILAN BAKIMLILARIN İSTİFRAATİ İÇİN
53	14. NORMAL KAT	İS YERİ	YOK	1 / 53	TAKİ	178,87	TE BAKIMINDAYI KALDIRILAN BAKIMLILARIN İSTİFRAATİ İÇİN
53 B.B.				52 / 53	TAKİ	8.832,15	

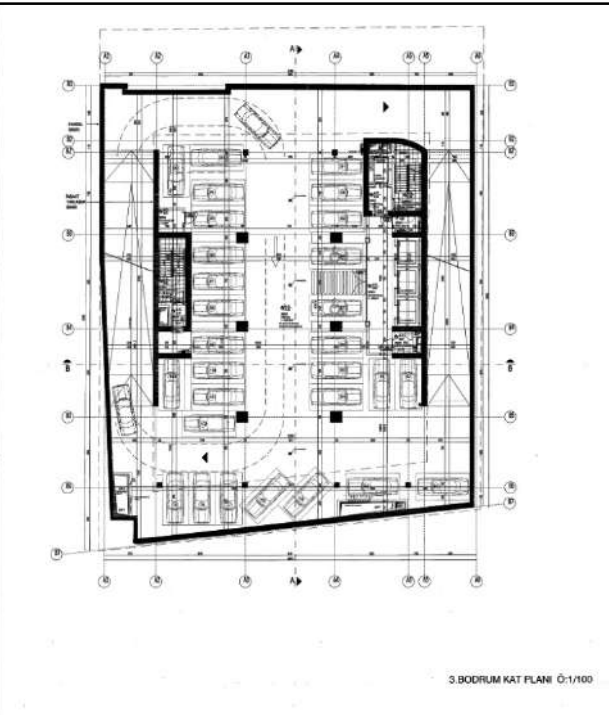
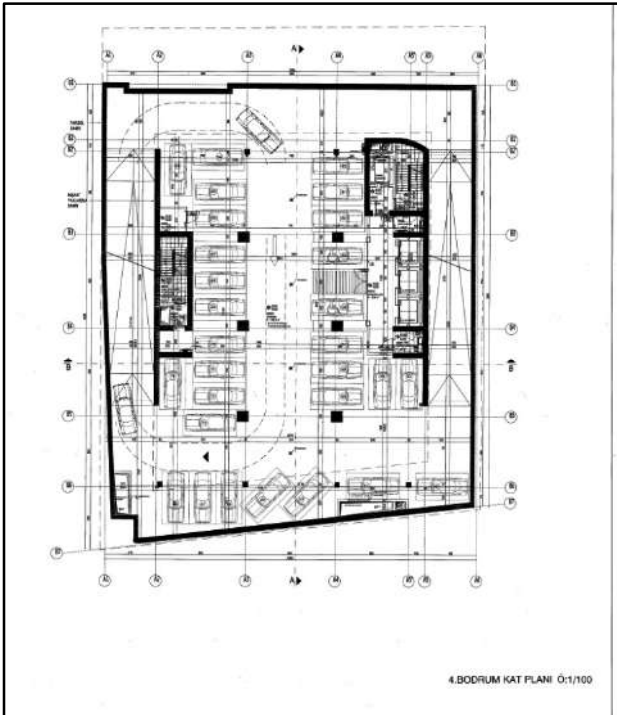
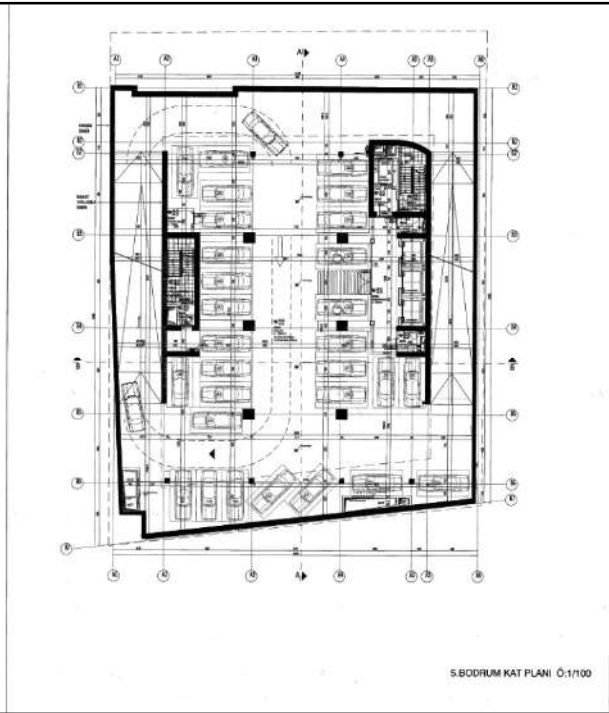
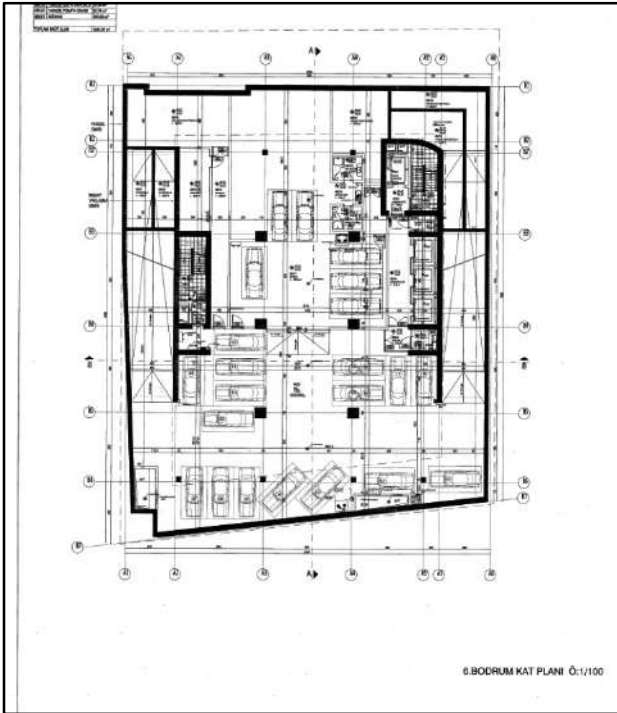
YER
BİNA

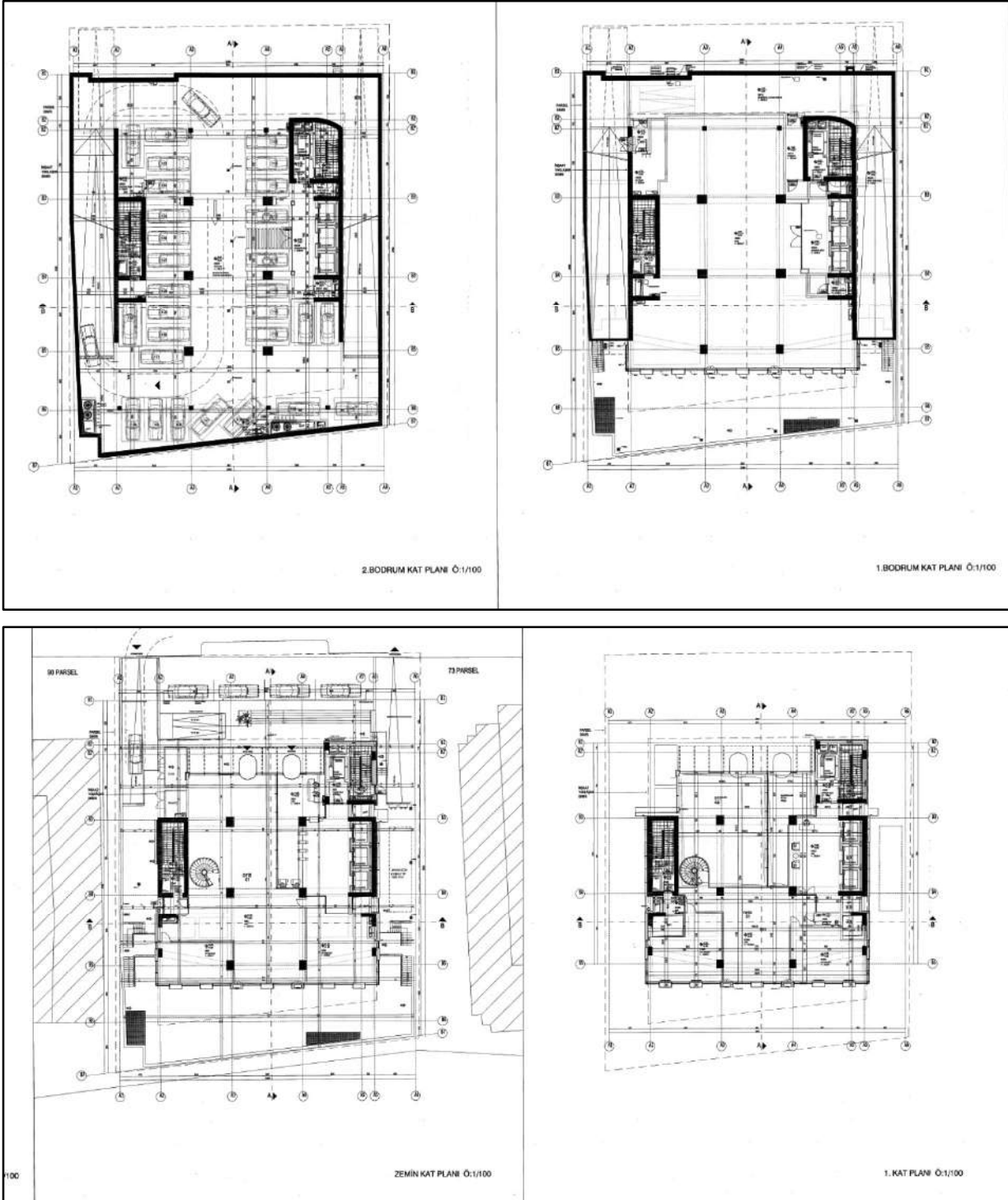
154 ADA

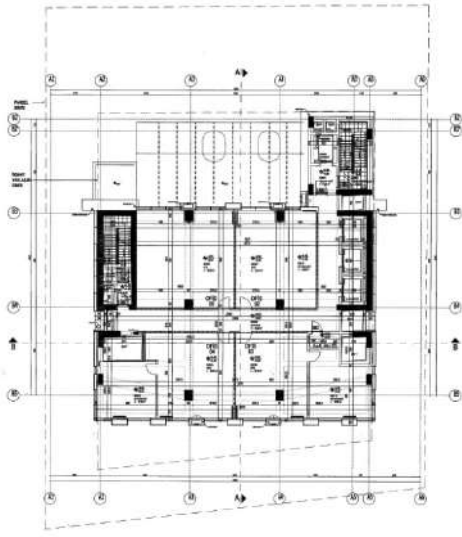
TOPL

BRÜT ALAN, YAPI İNŞAAT ALANI, EMSAL HESABI			
BULUNDUGU KAT	YAPI İNŞAAT ALANI	EMSAL ALANI	
6.BODRUM	1449,28	-	
5.BODRUM	1449,28	-	
4.BODRUM	1449,28	-	
3.BODRUM	1454,48	-	
2.BODRUM	1454,48	-	
1.BODRUM	1454,48	-	
ZEMİN KAT	637,9	418,35	
1. NORMAL KAT	636,84	231,34	
2. NORMAL KAT	555,1	329,02	
3. NORMAL KAT	555,1	329,02	
4. NORMAL KAT	555,1	329,02	
5. NORMAL KAT	555,1	329,30	
6. NORMAL KAT	555,1	329,30	
7. NORMAL KAT	555,1	329,30	
8. NORMAL KAT	555,1	329,30	
9. NORMAL KAT	555,1	329,86	
10. NORMAL KAT	555,1	329,86	
11. NORMAL KAT	555,1	329,86	
12. NORMAL KAT	555,1	329,86	
13. NORMAL KAT	555,1	329,86	
14. NORMAL KAT	555,1	329,86	
ÇATI KATI	513,98	0,00	
TOPLAM	17716,3	4933,11	
EMSAL ALANI : TAPU ALANI 1.706 m ²			
1,706m ² x2,9= 4947,4 m ²			
4947,4 m ²			
EMSALE DAHİL ALANLAR TOPLAMI :		4933,11 m ²	
	4933,11	<	4947,4
EMSALE UYGUNDUR.			
*YERALTINDA YER ALAN OTOYOLAR ORTAK ALANDIR.			

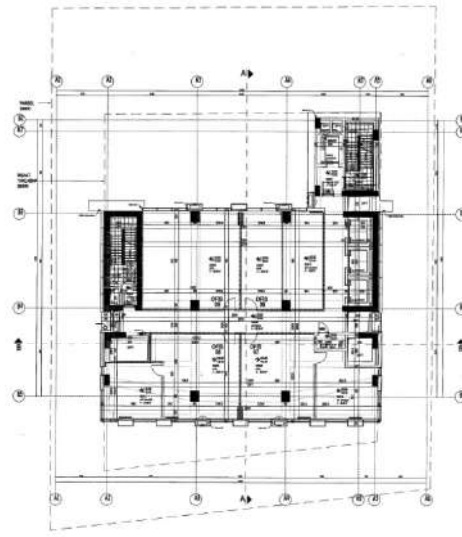




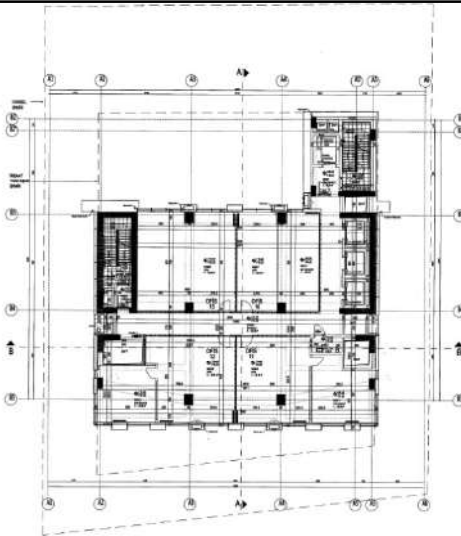




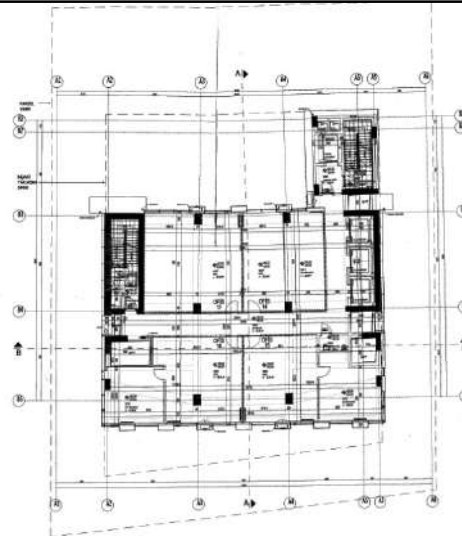
2. KAT PLANI Ö:1/100



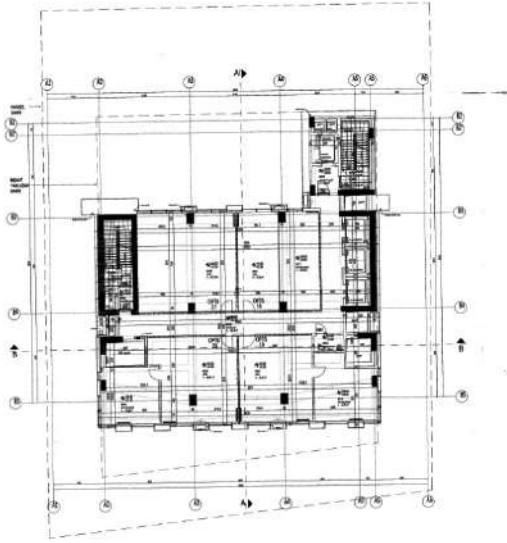
3. KAT PLANI Ö:1/100



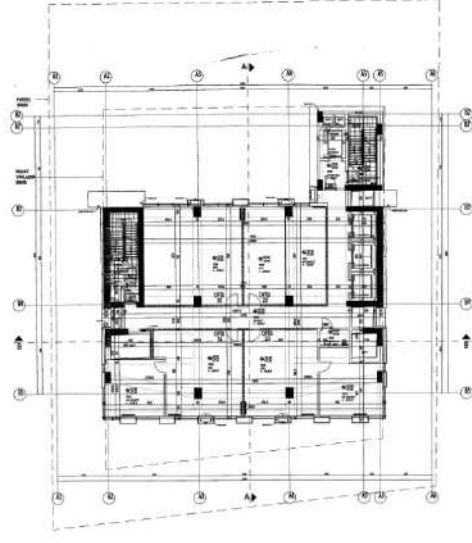
4. KAT PLANI Ö:1/100



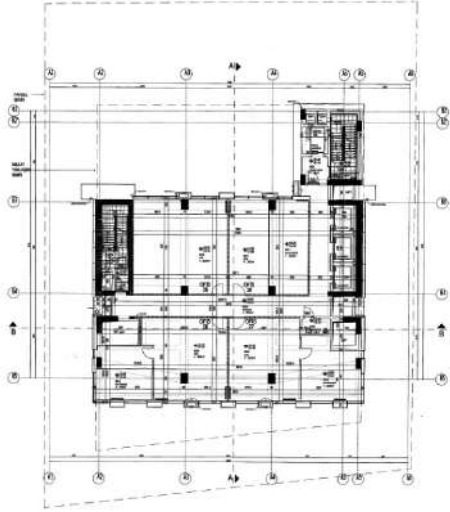
5. KAT PLANI Ö:1/100



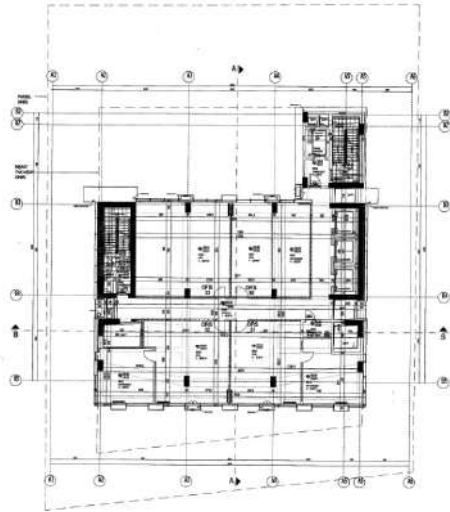
6. KAT PLANI Ö:1/100



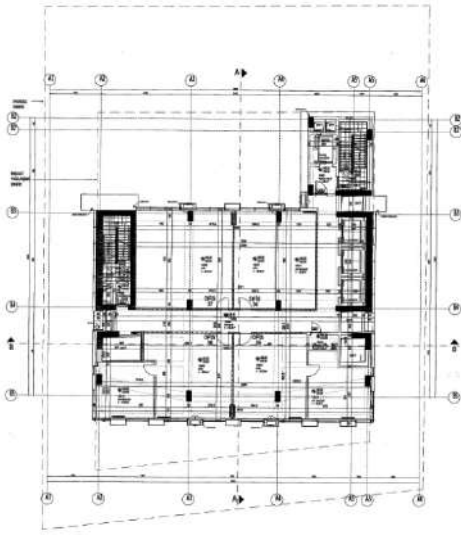
7. KAT PLANI Ö:1/100



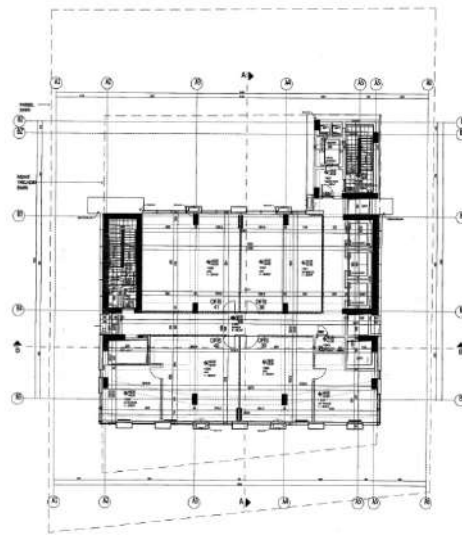
8. KAT PLANI Ö:1/100



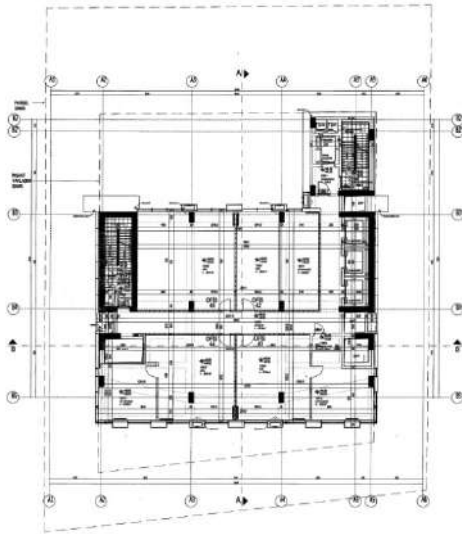
9. KAT PLANI Ö:1/100



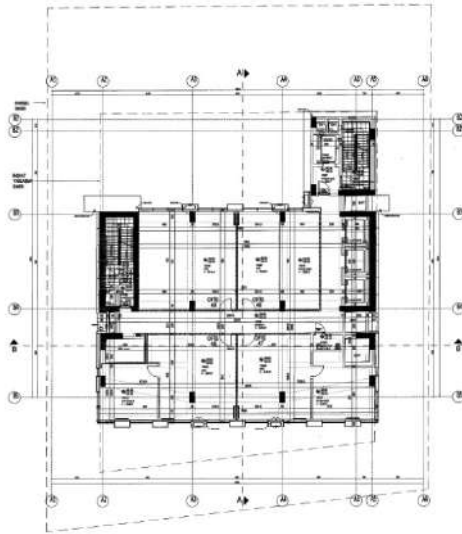
10.KAT PLANI Ö:1/100



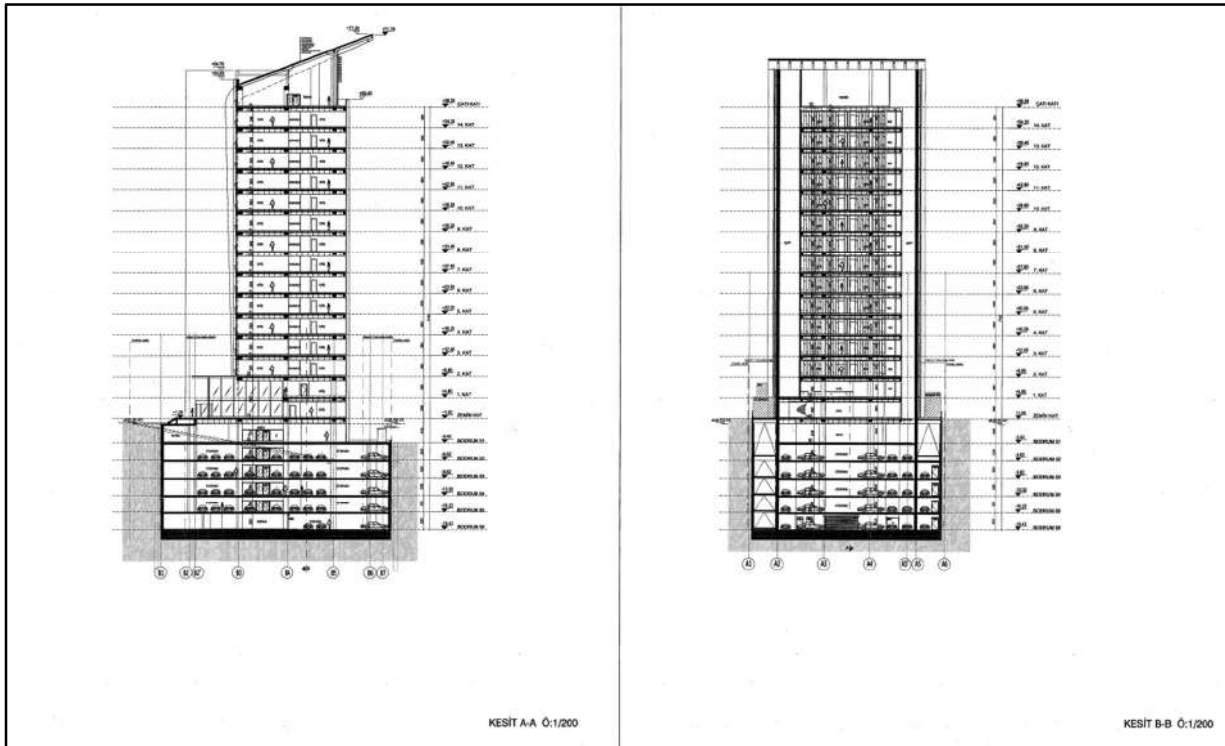
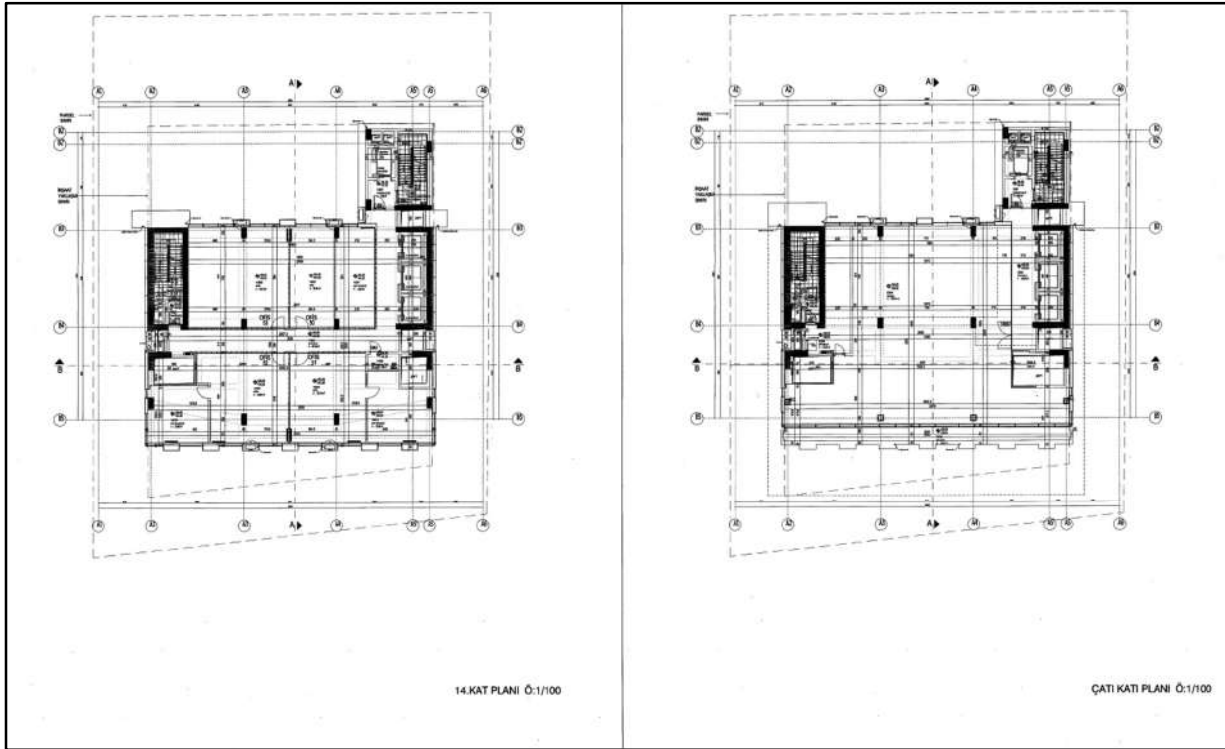
11.KAT PLANI Ö:1/100



12.KAT PLANI Ö:1/100



13.KAT PLANI Ö:1/100



YAPI RUHSATI Building Licence										127205383		Bakırköy / Kariyer							
1. Ruhsat Verilen Kurum: SARIYER BELEDİYE BAŞKANLIĞI İSTANBUL										2. Ruhsatın veriliş amacı:		3. Ruhsatın onay tarihi:		4. Ruhsat no:		5. Ruhsatın onay tarihi:		6. Ruhsat no:	
3. Ruhsat verilen yapının adresi:										4. Yeri yapı:		5. Restorasyon:		6. 1.1.08.2023		7. 1.1.08.2023		8. 1.1.08.2023	
9. İSTANBUL										10. Yemin:		11. Döşemelerde:		12. 14.08.2023		13. 14.08.2023		14. 14.08.2023	
15. Yemin:										16. Kullanan deşer:		17. 14.08.2023		18. 14.08.2023		19. 14.08.2023		20. 14.08.2023	
16. Eki in:										17. 14.08.2023		18. 14.08.2023		19. 14.08.2023		20. 14.08.2023		21. 14.08.2023	
17. Kat deşer:										18. 14.08.2023		19. 14.08.2023		20. 14.08.2023		21. 14.08.2023		22. 14.08.2023	
18. 14.08.2023										19. 14.08.2023		20. 14.08.2023		21. 14.08.2023		22. 14.08.2023		23. 14.08.2023	
19. 14.08.2023										20. 14.08.2023		21. 14.08.2023		22. 14.08.2023		23. 14.08.2023		24. 14.08.2023	
20. 14.08.2023										21. 14.08.2023		22. 14.08.2023		23. 14.08.2023		24. 14.08.2023		25. 14.08.2023	
21. 14.08.2023										22. 14.08.2023		23. 14.08.2023		24. 14.08.2023		25. 14.08.2023		26. 14.08.2023	
22. 14.08.2023										23. 14.08.2023		24. 14.08.2023		25. 14.08.2023		26. 14.08.2023		27. 14.08.2023	
23. 14.08.2023										24. 14.08.2023		25. 14.08.2023		26. 14.08.2023		27. 14.08.2023		28. 14.08.2023	
24. 14.08.2023										25. 14.08.2023		26. 14.08.2023		27. 14.08.2023		28. 14.08.2023		29. 14.08.2023	
25. 14.08.2023										26. 14.08.2023		27. 14.08.2023		28. 14.08.2023		29. 14.08.2023		30. 14.08.2023	
26. 14.08.2023										27. 14.08.2023		28. 14.08.2023		29. 14.08.2023		30. 14.08.2023		31. 14.08.2023	
27. 14.08.2023										28. 14.08.2023		29. 14.08.2023		30. 14.08.2023		31. 14.08.2023		32. 14.08.2023	
28. 14.08.2023										29. 14.08.2023		30. 14.08.2023		31. 14.08.2023		32. 14.08.2023		33. 14.08.2023	
29. 14.08.2023										30. 14.08.2023		31. 14.08.2023		32. 14.08.2023		33. 14.08.2023		34. 14.08.2023	
30. 14.08.2023										31. 14.08.2023		32. 14.08.2023		33. 14.08.2023		34. 14.08.2023		35. 14.08.2023	
31. 14.08.2023										32. 14.08.2023		33. 14.08.2023		34. 14.08.2023		35. 14.08.2023		36. 14.08.2023	
32. 14.08.2023										33. 14.08.2023		34. 14.08.2023		35. 14.08.2023		36. 14.08.2023		37. 14.08.2023	
33. 14.08.2023										34. 14.08.2023		35. 14.08.2023		36. 14.08.2023		37. 14.08.2023		38. 14.08.2023	
34. 14.08.2023										35. 14.08.2023		36. 14.08.2023		37. 14.08.2023		38. 14.08.2023		39. 14.08.2023	
35. 14.08.2023										36. 14.08.2023		37. 14.08.2023		38. 14.08.2023		39. 14.08.2023		40. 14.08.2023	
36. 14.08.2023										37. 14.08.2023		38. 14.08.2023		39. 14.08.2023		40. 14.08.2023		41. 14.08.2023	
37. 14.08.2023										38. 14.08.2023		39. 14.08.2023		40. 14.08.2023		41. 14.08.2023		42. 14.08.2023	
38. 14.08.2023										39. 14.08.2023		40. 14.08.2023		41. 14.08.2023		42. 14.08.2023		43. 14.08.2023	
39. 14.08.2023										40. 14.08.2023		41. 14.08.2023		42. 14.08.2023		43. 14.08.2023		44. 14.08.2023	
40. 14.08.2023										41. 14.08.2023		42. 14.08.2023		43. 14.08.2023		44. 14.08.2023		45. 14.08.2023	
41. 14.08.2023										42. 14.08.2023		43. 14.08.2023		44. 14.08.2023		45. 14.08.2023		46. 14.08.2	

AGD ANADOLU DEĞERLEME RAPOR NO: 2026/SPK-037
69

70

71

72

73

ENERJİ KİMLİK BELGESİ



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın	Belgenin	Binanın Görüntüsü
Tipi: Rezidans	Veriliş Tarihi: 5.07.2024	
İnşaat Ruhsat Tarihi: 18.07.2016	Geçerlilik Tarihi: 5.07.2034	
Tadilat Tarihi: 14.12.2023	Performans Sınıfı: B	
Toplam Alan: 17.217,83	Emisyon Sınıfı: B	
Ada/Parsel/Pafta: 154 / 70 / 48		
UAVT Bina No: 683239305		
Adı: VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ		
Adresi: REŞİTPAŞA MAH. ESKİ BÜYÜKDERE CAD. NO: 10 SARIYER/İSTANBUL		

Sahibinin Adı Soyadı: VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

ENERJİ PERFORMANSI

Yüksek

ORAN

63

Düşük

SERA GAZI EMİSYONU

25,43

kg eşd. CO₂/m².yıl

ORAN

63

Düşük

Yüksek

YENİLENEBİLİR ENERJİ KULLANIM ORANI

% 0,00

SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ		SINIFI
	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² .yıl)	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² .yıl)	
Toplam	848.424,56	100,55	0,00	0,00	B
Isıtma	90.299,60	10,70	0,00	0,00	B
Sıhhi Sıcak Su	89.333,25	10,59	0,00	0,00	C
Soğutma	174.675,61	20,70	0,00	0,00	B
Havalandırma	63.372,84	7,51			D
Aydınlatma	430.743,26	51,05			B
Kojenarasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fotovoltaik			0,00	0,00	
Rüzgar Enerjisi					

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası: Y23343315EF6C	Adı Soyadı: EMRAH BAHADIR	
Veriliş Tarihi: 5.07.2024	Firması: EMRAH BAHADIR	
Son Geçerlilik Tarihi: 5.07.2034	Sertifika No: MIMAR-01-0074	
İptal Edilen EKB No:	İmza:	

Sayfa 1/3

TAKYİDATLI TAPU KAYIT BELGESİ

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-8-2026-10:57

**Kayıd Oluşturan: SERKAN KARAKAŞ (DİGH MASLAK İNŞAAT PROJE DANIŞMANLIK LİMİTED ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	154/70
Taşınmaz Kimlik No:	23705641	AT Yüzölçüm(m2):	1706.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/SARIYER	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sarıyer	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MİRGÜN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	23/2156	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	İST 3. NOLU KÜLTÜR MÜD. 05/09/2000 TA 11804 SAY KARARI VARDIR 20/11/2000 SAYI:3346(Şablon: Diğer)			
İrtifak	Diğer İrtifak Hakkı : Bu parsel aleyhine Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine krokisinde A ile gösterilen 58.90m2 lik kısmında yıllık 1TL bedelle 49 yıllık daimi irtifak hakkı vardır.(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK	Sarıyer - 06-08-2024 11:52 - 15351	

1 / 3

		DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	
--	--	---	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
907823466	(SN:8512490) DİGH MASLAK İNŞAAT PROJE DANIŞMANLIK LİMİTED ŞİRKETİ V	-	1/1	1706.00	1706.00	Satış 21-10-2025 24561	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

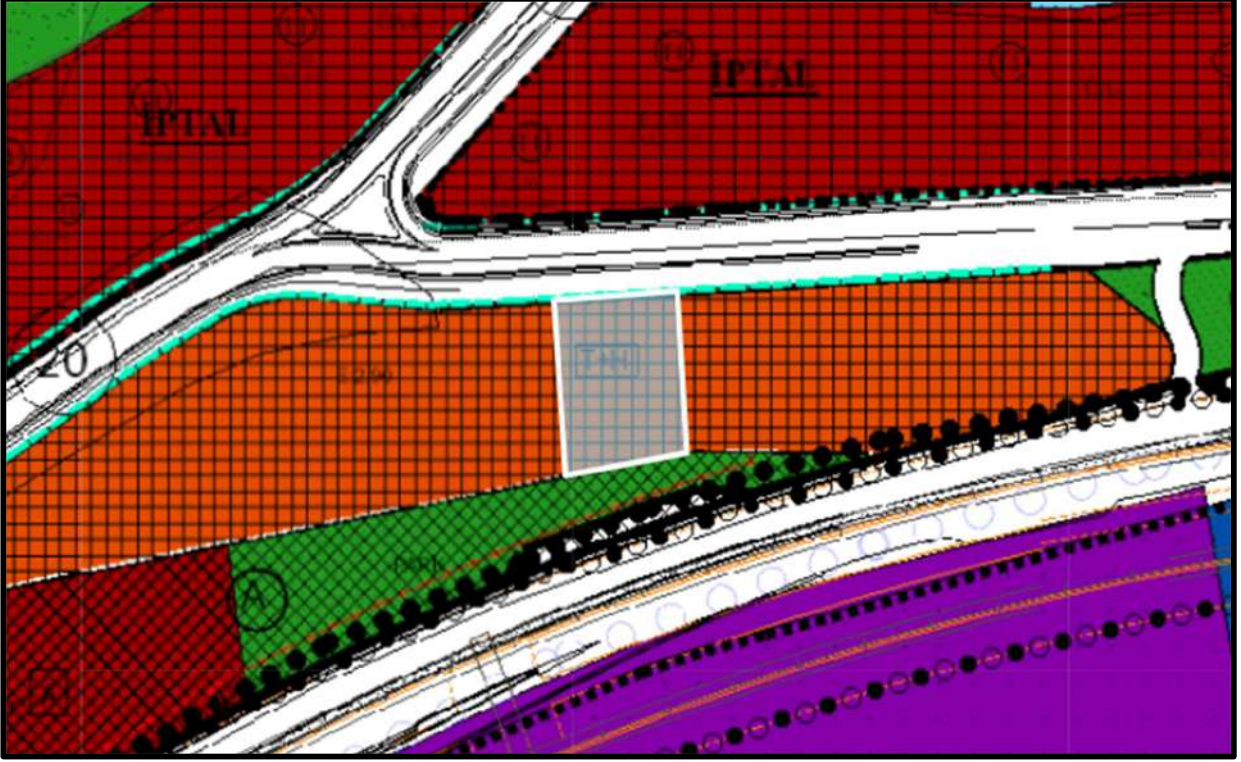
Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	61327385 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (01/05/2024 tarihinde başlamak üzere aylık 372.962 TL bedel ile 14/01/2038 tarihine kadar müddetle Digh Maslak İnşaat Proje Danışmanlık Limited Şirketi lehine kira sözleşmesi şerhi)	DİGH MASLAK İNŞAAT PROJE DANIŞMANLIK LİMİTED ŞİRKETİ VKN	(SN:8512490) DİGH MASLAK İNŞAAT PROJE DANIŞMANLIK LİMİTED ŞİRKETİ VKN:2950387800	Sarıyer - 29-04-2024 10:13 - 8320	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) aIL1-ffHGGA kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

İMAR PLAN ÖRNEĞİ



EMSAL ANALİZİ AÇIKLAMALARI

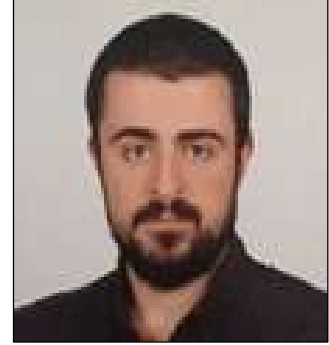
SATILIK BİNA EMSAL ANALİZ AÇIKLAMASI				
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Mevcut kullanım fonks. açıklama	Ticari - Emsal, taşınmaz ile benzer kullanım fonksiyonuna sahiptir.	Ticari - Emsal, taşınmaz ile benzer kullanım fonksiyonuna sahiptir.	Ticari - Emsal, taşınmaz ile benzer kullanım fonksiyonuna sahiptir.	Ticari - Emsal, taşınmaz ile benzer kullanım fonksiyonuna sahiptir.
Mülkiyet durumu açıklama	Tam mülkiyet- Emsal taşınmazla aynı mülkiyet yapısına (tam hisse) sahiptir.	Tam mülkiyet- Emsal taşınmazla aynı mülkiyet yapısına (tam hisse) sahiptir.	Tam mülkiyet- Emsal taşınmazla aynı mülkiyet yapısına (tam hisse) sahiptir.	Tam mülkiyet- Emsal taşınmazla aynı mülkiyet yapısına (tam hisse) sahiptir.
Lokasyon düzeltmesi açıklama	Emsal, taşınmazla benzer konumdadır	Emsal, taşınmaza göre kısmen kötü konumdadır	Emsal, taşınmaza göre kısmen kötü konumdadır	Emsal, taşınmaza göre kısmen kötü konumdadır
Büyüklik düzeltmesi açıklama	Emsal, taşınmaza göre kısmen büyük alanlıdır.	Emsal, taşınmaza göre kısmen küçük alanlıdır.	Emsal, taşınmaza göre kısmen küçük alanlıdır.	Emsal, taşınmaza göre kısmen büyük alanlıdır.
İnşaat özellikleri düzeltmesi açıklama	Emsal, taşınmaza göre daha iyi inşaat özelliklerine sahiptir.	Emsal, taşınmazla benzer inşaat özelliklerine sahiptir.	Emsal, taşınmazla benzer inşaat özelliklerine sahiptir.	Emsal, taşınmazla benzer inşaat özelliklerine sahiptir.
Bina yaşı açıklama	Emsal, taşınmazla benzer yaşa sahiptir.	Emsal yeni bina olup, kısmen iyi yaşa sahiptir.	Emsal yeni bina olup, kısmen iyi yaşa sahiptir.	Emsal yeni bina olup, kısmen iyi yaşa sahiptir.
Pazarlık payı açıklama	Emsalde pazarlık payı bulunmaktadır.	Emsalde pazarlık payı bulunmaktadır.	Emsalde pazarlık payı bulunmaktadır.	Emsalde pazarlık payı bulunmaktadır.

KİRALIK BİNA EMSAL ANALİZ AÇIKLAMASI				
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Mevcut kullanım fonks. açıklama	Ticari - Emsal, taşınmaz ile benzer kullanım fonksiyonuna sahiptir.	Ticari - Emsal, taşınmaz ile benzer kullanım fonksiyonuna sahiptir.	Ticari - Emsal, taşınmaz ile benzer kullanım fonksiyonuna sahiptir.	Ticari - Emsal, taşınmaz ile benzer kullanım fonksiyonuna sahiptir.
Mülkiyet durumu açıklama	Tam mülkiyet- Emsal taşınmazla aynı mülkiyet yapısına (tam hisse) sahiptir.	Tam mülkiyet- Emsal taşınmazla aynı mülkiyet yapısına (tam hisse) sahiptir.	Tam mülkiyet- Emsal taşınmazla aynı mülkiyet yapısına (tam hisse) sahiptir.	Tam mülkiyet- Emsal taşınmazla aynı mülkiyet yapısına (tam hisse) sahiptir.
Lokasyon düzeltmesi açıklama	Emsal, taşınmazla benzer lokasyonda konumdadır.	Emsal, taşınmaza göre kısmen düşük lokasyonda konumdadır.	Emsal, taşınmaza göre kısmen düşük lokasyonda konumdadır.	Emsal, taşınmaza göre kısmen düşük lokasyonda konumdadır.
Büyükölük düzeltmesi açıklama	Emsal, taşınmazla benzer alana sahiptir.	Emsal, taşınmaza göre kısmen küçük alana sahiptir.	Emsal, taşınmaza göre kısmen küçük alana sahiptir.	Emsal, taşınmaza göre kısmen büyük alanlıdır.
İnşaat özellikleri düzeltmesi açıklama	Emsal, taşınmaza göre daha iyi iç özelliklere sahiptir.	Emsal, taşınmazla benzer inşaat özelliklerine sahiptir.	Emsal, taşınmazla benzer inşaat özelliklerine sahiptir.	Emsal, taşınmazla benzer inşaat özelliklerine sahiptir.
Bina yaşı açıklama	Emsal, taşınmazla benzer yaşa sahiptir.	Emsal yeni bina olup, kısmen iyi yaşa sahiptir.	Emsal yeni bina olup, kısmen iyi yaşa sahiptir.	Emsal yeni bina olup, kısmen iyi yaşa sahiptir.
Pazarlık payı açıklama	Değerleme gününde bölgede benzer nitelikte kiralık ofis stoğunun kısmen yüksek olması ve kısıtlı kitleye hitap etmesi sebebi ile pazarlıklar yüksek tutulmuştur.	Değerleme gününde bölgede benzer nitelikte kiralık ofis stoğunun kısmen yüksek olması ve kısıtlı kitleye hitap etmesi sebebi ile pazarlıklar yüksek tutulmuştur.	Değerleme gününde bölgede benzer nitelikte kiralık ofis stoğunun kısmen yüksek olması ve kısıtlı kitleye hitap etmesi sebebi ile pazarlıklar yüksek tutulmuştur.	Değerleme gününde bölgede benzer nitelikte kiralık ofis stoğunun kısmen yüksek olması ve kısıtlı kitleye hitap etmesi sebebi ile pazarlıklar yüksek tutulmuştur.

RAPORU HAZIRLAYANLARI TANITICI BİLGİLER

ADI – SOYADI :	İbrahim Yiğit
----------------	---------------

E-MAİL :	ibrahim@anadolugd.com.tr
----------	--------------------------



EĞİTİM BİLGİLERİ:	İstanbul Teknik Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Harita Mühendisliği (2009-2015)
-------------------	---

DEĞERLEME SEKTÖRÜNDEKİ İŞ DENEYİMİ:	Değerleme Uzmanı (Lisans No: 409952) 16.06.2025 – Devam Ediyor – AGD Anadolu Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (Sahada gayrimenkul değerleme raporu hazırlanması) Değerleme Uzmanı 03.04.2025–12.06.2024 İmza Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (Sahada gayrimenkul değerleme raporu hazırlanması) Değerleme Uzmanı 02.2020-03.2025 Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (Sahada gayrimenkul değerleme raporu hazırlanması) Değerleme Uzmanı 03.2016-04.2018 Koza Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (Sahada gayrimenkul değerleme raporu hazırlanması)
-------------------------------------	--

SPK LİSANS DURUMU :	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı (Lisans No 409952) Sorumlu Değerleme Uzmanı Mesleki Tecrübe Belgesi (18.07.2023 / 2023-01.11944)
---------------------	---

MESLEKİ VE AKADEMİK FAALİYETLER İLE VARSA ÜYE OLUNAN MESLEKİ KURULUŞLAR:	TDUB bireysel üyesi.
--	----------------------

ADI – SOYADI :	Yusuf KOÇ
----------------	-----------

E-MAIL :	yusufkoc@anadolugd.com.tr
----------	---------------------------



EĞİTİM BİLGİLERİ:	Fırat Üniversitesi Teknik Bilimler Yüksekokulu İnşaat (2000-2002) Anadolu Üniversitesi İşletme Fakültesi İşletme (2011-2015) Tekirdağ Namık Kemal Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Değerleme ve Geliştirme (Yüksek Lisans) (2025)
-------------------	--

DEĞERLEME SEKTÖRÜNDEKİ İŞ DENEYİMİ:	Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 404799) 03.11.2025 – Devam Ediyor – Agd Anadolu Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (Yönetim Kurulu Başkanı) Değerleme Uzmanı 01.2012-05.2025 Metropol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (Ekspertiz ve Kontrol Müdürü)
-------------------------------------	--

SPK LİSANS DURUMU:	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı (Lisans No 404799) Sorumlu Değerleme Uzmanı Mesleki Tecrübe Belgesi (22.05.2019 / 2019.01.1252)
--------------------	---

MESLEKİ VE AKADEMİK FAALİYETLER İLE VARSA ÜYE OLUNAN MESLEKİ KURULUŞLAR:	TDUB bireysel üyesi.
--	----------------------



Tarih : 06.07.2018

No : 409952

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

İbrahim YİĞİT

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 31.07.2015

No : 404799

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Yusuf KOÇ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

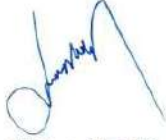
Belge Tarihi: 18.07.2023

Belge No: 2023-01.11944

Sayın İbrahim YİĞİT

(T.C. Kimlik No: 21485197344 - Lisans No: 409952)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “**Sorumlu Değerleme Uzmanı**” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Hakan UFUK
Genel Sekreter



Yaşar BAHÇECİ
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:22.05.2019

Belge No: 2019-01.1252

Sayın Yusuf KOÇ

(T.C. Kimlik No: 35500347614- Lisans No: 404799)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “**Sorumlu Değerleme Uzmanı**” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Şinasi BAYRAKTAR
Başkan