

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ ÜMRANIYE İLÇESİ'NDE İSTANBUL FİNANS MERKEZİ PROJESİ'NDE YER ALAN 2 ADET OFİS

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	8.04.2026
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	10.04.2026
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	7.05.2026
RAPOR TARİHİ	8.05.2026
RAPOR NO	KRF-2604022
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ, ÜMRANİYE İLÇESİ İSTANBUL FİNANS MERKEZİ PROJESİ'NDE (3328 ADA 9 PARSEL) YER ALAN 2 ADET OFİS
DEĞERLEME ADRESİ	SİTE MAHALLESİ, FİNANS CADDESİ, NO:22, BB:59-60 ÜMRANİYE/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Buket BOZACI-Değerleme Uzman Yardımcısı (Lisans No:926667) Çiğdem HATACIKOĞLU-Değerleme Uzmanı (Lisans No:411409) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT- Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ "in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

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

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 3 - Yapılaşmaya İlişkin Belgeler (kopya)
Ek 4 - İmar durum (kopya)
Ek 5 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan taşınmazların değerleme tarihi itibarıyla pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Fulya Mahallesi Büyükdere Caddesi Torun Center D Blok No 74 Kat 13 D-54 Şişli /İstanbul

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, raporda bilgileri bulunan taşınmazların değerleme tarihi itibarıyla pazar değerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için KRF-2604022 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Çiğdem HATACIKOĞLU ve Buket BOZACI raporu hazırlayan değerleme uzmanı, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerleme uzmanı ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak görev almıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde rapor hazırlanmamıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası			
Rapor Tarihi			
Rapor Konusu			
Raporu Hazırlayanlar			
Proje İçin Takdir Edilen Toplam Mevcut Durum Değeri (TL) (KDV Hariç)			
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri (TL) (KDV Hariç)			

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

3328 ADA 9 PARSEL

İli : İstanbul
İlçesi : Ümraniye
Bucağı :
Mahallesi : Finanskent
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No : F22d23d4d
Ada No : 3328
Parsel No : 9
Alanı : 4.797,45 m²
Vasfı : 25 Katlı Betonarme İşyeri ve Arsası
Sınırı :
Tapu Cinsi : Kat Mülkiyetli
Sahibi :
Blok No :
Bağ. Böl. No :
Niteliği :
Kat No :
Arsa Payı :
Yevmiye No :
Cilt No :
Sayfa No :
Tapu Tarihi :

Bağımsız bölüm bilgileri Ek-1' deki listede sunulmuştur.

TAŞINMAZ ID	B.B.NO	KAT	NİTELİK	ARSA PAYI			MALİK	CİLT	SAHİFE	TARİH	YEVMİYE
134139096	59	10.NORMAL KAT	OFİS	6916	/	479745	KT SAĞLAM GAYRİMENKUL A.Ş.	46	4541	3.03.2025	10254
134139097	60	10.NORMAL KAT	OFİS	6127	/	479745	KT SAĞLAM GAYRİMENKUL A.Ş.	46	4542	3.03.2025	10254

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların güncel takyidat belgeleri 29.04.2026 tarihinde müşteri tarafından alınarak tarafımıza iletilmiş olup, takbis belgeleri ekte sunulmuştur. Her iki taşınmaz üzerinde müşterek olarak;

Beyan:

* Yönetim Planı 11/09/2024 (13.09.2024 tarih 37178 yevmiye)

Şerh:

* 1TL bedel karşılığında kira sözleşmesi. (TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine) (17.07.2021 tarih 27004 yevmiye)

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerh ve beyanların taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan taşınmazların mülkiyeti 03.03.2025 tarih 10254 yevmiye no ile satış işlemi ile KT Sağlam Gayrimenkul A.Ş.'ye geçmiştir.

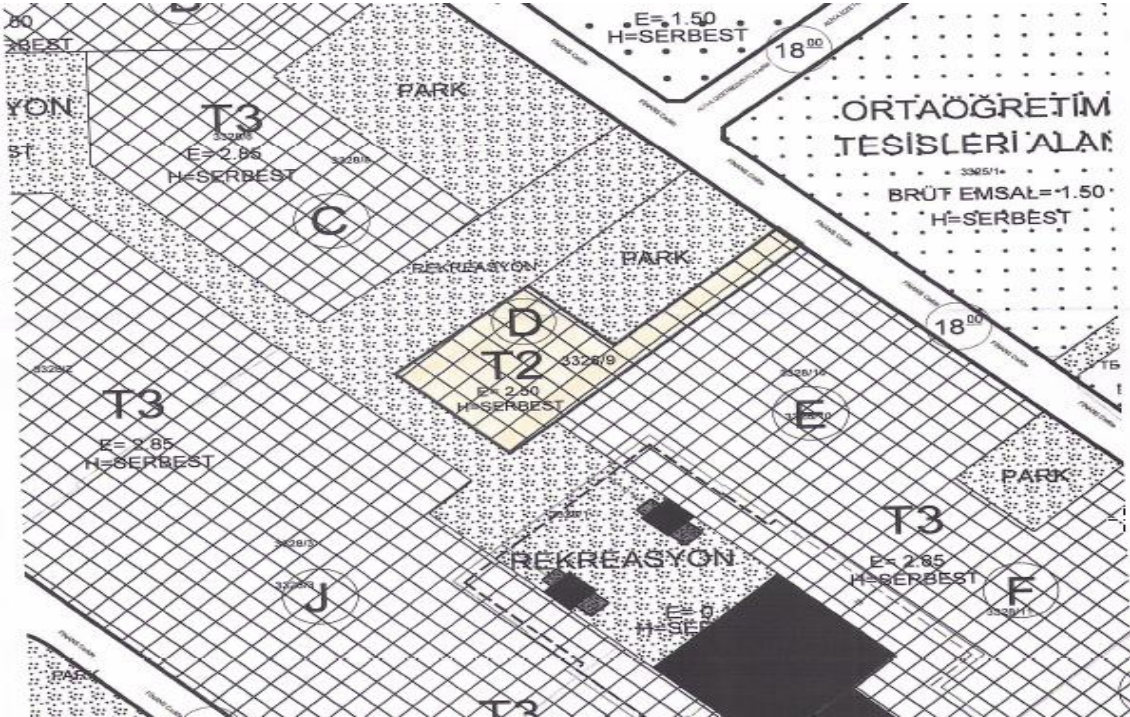
2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan ve ekte sunulan imar durum yazısına göre;

3328 Ada, 9 Parsel sayılı gayrimenkul; 19.06.2012 tasdik tarihli İstanbul Finans Merkezi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre; H:serbest, Kaks:2,50 yapılanma şartlarına sahip "T2 lejantlı Ticaret" Alanı'nda kalmaktadır.

Planda parsel üzerinde "D" fonksiyonu bulunmaktadır. ("D" fonksiyonunun açılımı emsal inşaat alanı brüt parselden yapılacaktır)



Plan Notları

GENEL HÜKÜMLER

1. Planlama alanı bütününe yönelik Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım Projeleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı veya görevlendireceği kurumca hazırlanacak ve Bakanlıkça onaylanacaktır.
2. Plan, Plan notları, Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım projelerine uygun olarak hazırlanacak ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanacak Avan Proje ile uygulama yapılacaktır.
3. Planlama alanı bütününde tüm fonksiyon alanlarında, Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım Projelerine uygun olarak tabi ve tesviye edilmiş zeminin altında ihtiyaca göre ikiden fazla bodrum kat yapılabilir. T1 Ticaret Alanları Dışında eğimden dolayı açığa çıkan tüm bodrum katlar iskan edilebilir, iskan edilen bodrum katlar emsale dahildir. Bodrum katlarda yapılacak otoparklar ve teknik hacimler emsal hesabına dahil edilmez.
4. T1 Ticaret alanı dışında Planlama alanının tamamında; TAKS, binalara ait kotlar, blok boyut ve şekli, blokların çekme ve yaklaşma mesafeleri, yapı nizamı ve taban oturumları, bodrum, zemin ve normal kat yükseklikleri serbest olup, bu kriterler Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım Projesine uygun olarak hazırlanacak Avan Projede belirlenecektir.
5. Planlama alanındaki tüm fonksiyon alanları Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım Projesi ile tanzim edilecektir. Planlama alanı içerisinde kamuya açık yaya ve taşıt geçiş hacimleri ile parseller arası geçiş yolları yer alabilir. Güvenlik ve servis amaçlı bu yollar emsale dahil değildir. Kentsel Tasarım Rehberinde ve Projesinde Kamusal amaçlı olarak tanzim edilecek bu tip alanlarda kamu lehine irtifak tesis edilerek uygulama yapılacaktır.
6. Planlama alanı bütününde her türlü peyzaj düzenlemeleri Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım Projesinde belirlenecektir.
7. 19.01.2010 tarihinde Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı tarafından onaylanan "Anadolu Yakasına Ait Mikrobölgeleme" kapsamındaki imar planlarına esas "1/2.000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında" belirtilen hususlara uyulacaktır.
8. 28.09.2004 gün ve 2263, 05.05.2005 gün ve 6528, 03.06.2005 gün ve 4015, 13.07.2005 gün ve 7676, 16.08.2005 gün ve 13468 sayılı yazılarla Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından onaylanan İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, Ataşehir Toplu Konut Alanı İmar Planı Revizyonuna esas jeolojik-jeoteknik etüd raporları doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
9. Özel Proje Alanı ve Rekreasyon alanı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na veya Bakanlıkça belirlenecek Kurum veya Kuruluşa devredilmeden uygulama yapılamaz.

ÖZEL HÜKÜMLER

T2 Ticaret alanlarında, alış-veriş merkezi, rezidans, yönetim merkezi, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, v.b. sosyal kültürel tesis alanları, ticaret, büro, iş hanı, lokanta, gazino, çarşı, çok katlı mağazalar, bankalar, oteller, özel hastane, özel eğitim alanları, katlı otopark v.b. fonksiyonlar yer alabilir.

Parselin öncesi 3322 ada 1 parsel 9.591,43 m² yüzölçümüne sahip iken, terkleri yapıldıktan sonra ifraz işlemi sonucunda 4.797,45 m² yüzölçümlü 3328 ada 9 parsel olarak değişmiştir. Emsal inşaat alanı brüt parselden yapılacaktır. Emsal hesabı, aşağıda verilen tabloya göre hesaplanacaktır.

<u>Mevcut Ada ve Parse No</u>	<u>Mevcut Tapu Alanı</u>	<u>Emsal</u>	<u>Toplam Emsal İnşaat Alanı</u>	<u>Emsalin Kullanılacağı Plan Bölgesi</u>
3322/1	9.591,43	2,50	23.978,58	D

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

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

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazların belediye dosya bilgileri, Ümraniye Belediyesi'nden alınmış bilgiler vasıtası ve Körfez GYO A.Ş. yetkililerinden edinilmiştir. Bloklara ait ruhsat ve iskan belgeleri bilgileri aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir. İskan belgesinden sonra herhangi bir olumsuz belge bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ															
ADA	PARSEL	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	YOL ALTI KAT	YOL ÜSTÜ KAT	TOP. KAT	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
3328	9	-	29.05.2015	2015/3945	YENİ YAPI	OFİS VE İŞYERİ	76	V.A	7	18	25	-	24.153,33	47.001,90	71.155,23
3328	9	-	10.11.2015	15/24084	YENİLEME	OFİS VE İŞYERİ	76	V.A	7	18	25	-	24.153,33	47.001,90	71.155,23
3328	9	-	4.05.2016	16/7916	YENİLEME	OFİS VE İŞYERİ	76	V.A	7	18	25	-	24.153,33	47.001,90	71.155,23
3328	9	-	17.03.2021	21/2083	DEĞİŞİKLİK	OFİS VE İŞYERİ	76	V.A	7	18	25	-	24.153,33	47.001,90	71.155,23
3328	9	-	22.08.2022	22/4984	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	86	V.A	7	18	25	-	24.223,98	50.281,52	74.505,50
3328	9	-	22.04.2024	24/14589	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	86	V.A	7	18	25	-	24.223,98	50.281,52	74.505,50
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ															
ADA	PARSEL	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	YOL ALTI KAT	YOL ÜSTÜ KAT	TOP. KAT	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
3328	9	-	24.07.2023	23/98050	İSKAN	OFİS VE İŞYERİ	86	V.A	7	18	25	-	24.223,98	50.281,52	74.505,50
3328	9	-	21.05.2024	24/148211	İSKAN	OFİS VE İŞYERİ	86	V.A	7	18	25	-	24.223,98	50.281,52	74.505,50

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Yerinde yapılan gözlemlerde inşaatın tamamlandığı, iskan belgesinin alındığı ve cins değişikliğinin yapıldığı görülmüştür.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Çırağan Yapı Denetim Hiz. Ltd. Şti. - Bulgurlu Mahallesi Alemdağ Caddesi No:96 Daire:6 Üsküdar/İstanbul

Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen

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

3328 ada 9 parselde ruhsat ve projeleri onaylanmış, iskan belgesi alınmış, cins değişikliği yapılmıştır. İş bu rapor proje kapsamında hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu projede yer alan blokların 22.08.2022 tarihli, Y243487FBB879 belge numaralı, C sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmakta olup ilgili belge ekte yer almaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Site Mahallesi 4.797,45 m² alana sahip 3328 ada 9 parsel üzerine inşa edilen ve yapı ruhsatlarına göre tek bloktan oluşan İstanbul Finans Merkezi Ofis Binası içerisinde yer almaktadır. Konu taşınmazlar bina içerisinde 10.normal katta konumlu "Ofis" nitelikli 59 ve 60 numaralı bağımsız bölümlerdir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Ana taşınmaz, Ümraniye İlçesi'nde Site Mahallesi İstanbul Finans Merkezi Alanı bölgesi içerisinde yer almaktadır. İFM bölgesi içerisinde T.C. Merkez Bankası, Ziraat Bankası, Halk Bankası, Vakıflar Bankası gib kamu bankaları, SPK ve BDDK gibi kamu kurumları ve özel sektör mülkiyetindeki arsalarda geliştirilmekte olan projeler yer almaktadır.

İstanbul Finans Merkezi Alanı içerisinde,

Tahincioğlu, İFM içinde 85 bin metrekarelik inşaat alanına sahip, zemin+17 kattan oluşan bir proje geliştirmiştir.

İFM'nin altyapısını üstlenen Ağaoğlu, bu kapsamda yaklaşık 350 bin metrekare satılabilir alanı olan proje geliştirmiştir.

Ziraat Bankası'nın İFM projesi 400 bin metrekarelik kapalı alana sahip. 46 ve 40 katlı iki kuleden oluşacak proje geliştirmiştir.

Halk GYO, 46 ve 34 katlı iki ofis kulesi ve 8'er katlı 3 ticari bina şeklinde proje geliştirmiştir.

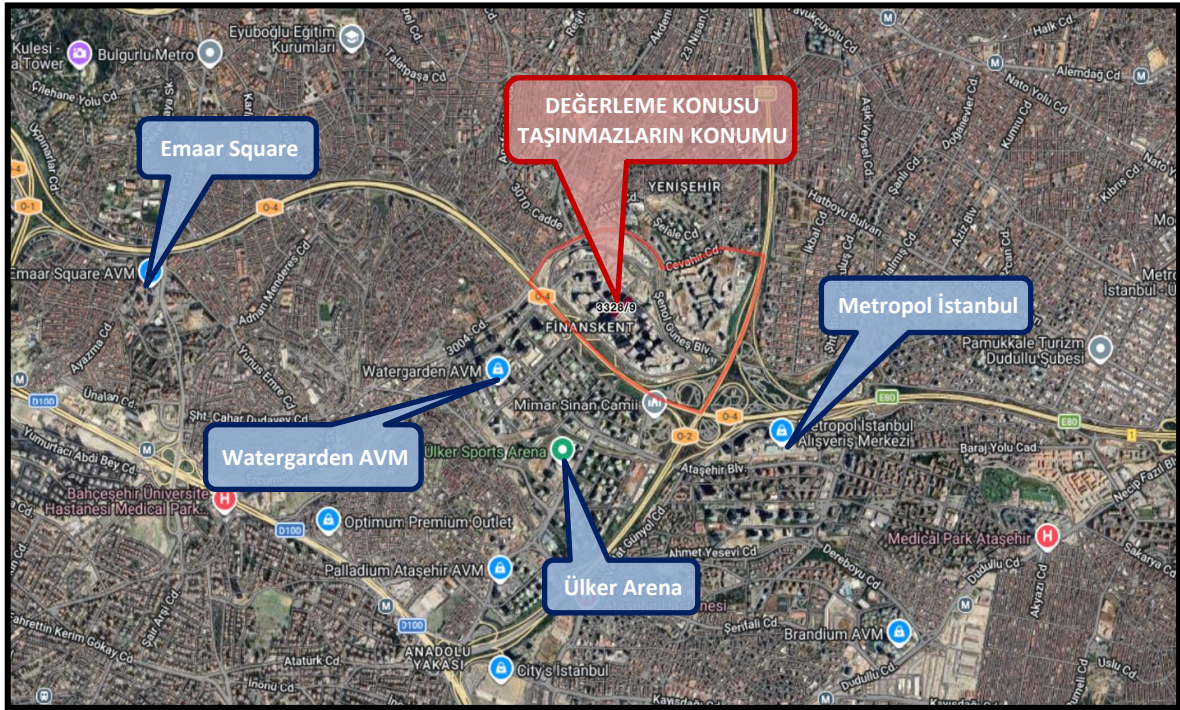
Vakıf GYO, ofis ve ticari alanların yer alacağı projesinde inşaatı başlamıştır.

Yeditepe Gayrimenkul Yatırım A.Ş. tarafından The İstanbul projesini geliştirmiştir.

Yine bölgede Duru GYO-Enisler ortaklığı, 7 bin metrekarelik parseli sahiptir.

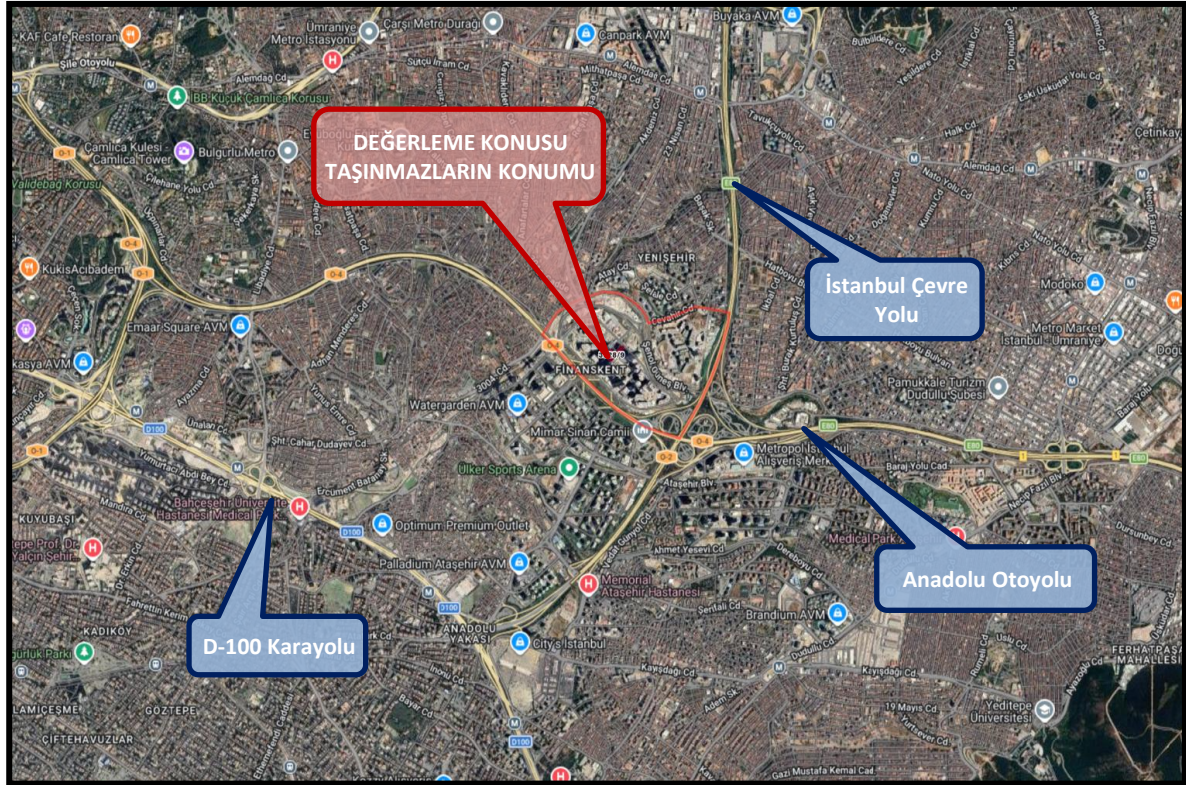
İFM'de kongre ve kültür sarayı, kütüphane, cami, sağlık merkezi, okul, kreş gibi tesisler de yapılacaktır.

Yakın çevresi'nde Soyak Yenişehir konut projeleri, Sarphan Finanspark Projesi, Metropol İstanbul projeleri, Kent Plus projesi, Uphill Court projesi, My world projesi, Sinpaş Palas, Varyap Meridian projeleri bulunmaktadır.



3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazlara Ataşehir yönünden Anadolu otoyolu köprülÜ kavşağına doğru ilerlerken O-4 yoluna sapmadan sol cephede İstanbul Finans Merkezi girişinden sapılarak yada Ümraniye Merkez üzerinden Akdeniz Caddesi üzerinden Ataşehir yönüne doğru devam edildiğinde Şenol Güneş Bulvarı ile ulaşım sağlanabilmektedir. Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne yaklaşık 15 km., Boğaziçi Köprüsü'ne yaklaşık 12 km, D-100 Yolu'na yaklaşık 7 km mesafededir.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu ana taşınmaz; 4.797,45 m² alan üzerine kurulmuş olan tek blok halinde 24 adet dükkan 62 adet ofis ünitelerinden oluşmaktadır.

Ana taşınmaz; 7 bodrum kat, zemin kat ve 17 normal kattan oluşmakta olup toplamda 25 katlıdır. Bina içerisinde dükkan ve ofis nitelikli 86 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup ana taşınmaz 74.505,50 m² toplam inşaat alanına sahiptir.

Dükkan ve ofis birimlerinin iç mekanları natamam durumda olup taşınmazların, binadaki iç mekan tefrişatı tamamlanmış olan bağımsız bölümler gibi teslim edileceği bilgisi alınmıştır. Bina dış cephesi tamamlanmış olup cam giydirme cephedir. İskan belgesi alınmış olup, cins değişikliği yapılmıştır.

Binanın güvenliği CCTV sistemi ve metal dedektörü ile proximty kartlı turnike geçiş sistemi ve 24 saat görev yapan güvenlik elemanları ile sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar, bina içerisinde 10.normal katta konumlu 59 ve 60 numaralı bağımsız bölümlerdir. 59 numaralı bağımsız bölüm net 253,28 m² ofis+ 96,80 m² mimari kullanım alanı, brüt 374,71m² alanlı olup satılabilir alanı 553,63m² 253'dir.

60 numaralı bağımsız bölüm net 210,19m² ofis + 91,10 m² mimari kullanım alanı, brüt 322,30 m² olup satılabilir alanı 450,48m²'dir.

B.B.No	Niteliği	Net Alan	Mimari Kullanım Alanı	Brüt Alan	Satışa Esas Alan
59	Ofis	253,28 m ²	96,80 m ²	374,71 m ²	553,63 m ²
60	Ofis	210,19 m ²	91,10 m ²	322,30 m ²	450,48 m ²

Binanın Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	B.A.K.
Yapı Nizamı	:	Ayrık
Yapı Sınıfı	:	V. A
Kullanım Amacı	:	Ticari
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Merkezi Sistem
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	Mevcut
Hidrofor	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut
Intercom Tesis	:	Mevcut
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Çatı Tipi	:	Teras
Dış Cephe	:	Cam Giydirme
Park Yeri	:	Mevcut
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	Şehir Manzarası
Cephesi	:	Kuzey-Güney-Doğu-Batı
Deprem Bölgesi	1.Derece ☐ 2.Derece ☒ 3.Derece ☐ 4.Derece ☐ 5.Derece ☐	

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar, bina içerisinde 10.normal katta konumlu 59 ve 60 numaralı bağımsız bölümlerdir. Taşınmazlar boş durumda olup, şapları atılmış, pencereleri ve kapıları takılmışı tesisat altyapısı tamamlanmış durumdadır. Kat içerisinde iç bölümlendirmeler henüz yapılmamıştır. Ortak alanlarda zeminler seramik, duvarlar boyalı, asansörler tamamlanmıştır.

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun

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

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

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

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



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

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

4.1.2 - Ümraniye İlçesi

1960 yılına kadar Üsküdar'a bağlı köy olarak kalan Ümraniye'de 1963 yılında belediye teşkilatı kurulmuş ancak 1980'deki askeri darbeden sonra belediye teşkilatı feshedilerek Üsküdar belediyesine bağlı bir Şube Müdürlüğüne dönüştürülmüştür. 04.07. 1987 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan 3392 sayılı Kanunla İlçe olan Ümraniye'de ilk yerel seçim 1989'da yapılmıştır. Hızla gelişen Ümraniye İlçesinden 2008 yılında Çekmeköy ve Sancaktepe İlçeleri ayrılmış, bazı mahalleler de yeni kurulan Ataşehir İlçesine verilmiştir. Ümraniye İlçesinde 35 mahalle muhtarlığı mevcuttur. Ümraniye İlçesinde Kaymakamlık ve Bakanlıkların Taşra teşkilatı olan İlçe Müdürlükleri ile Askerlik Şubesi Başkanlığı mevcut olup, Garnizon Komutanlığı Çekmeköy İlçesinde konuşlu bulunan Hava Kuvvetleri Komutanlığına bağlı 15. Füze Üs Komutanlığı tarafından ifa edilmektedir. İlçe Adliyesi 03.02.2013 tarihi itibarıyla Kartal İlçesindeki Bölge Adliyesine taşınmıştır.

Ümraniye Marmara Bölgesinde, İstanbul'un Anadolu yakasında yer almaktadır. Ümraniye'nin doğusunda Sancaktepe, güneyinde Ataşehir, batısında Üsküdar, kuzeyinde Çekmeköy ve Beykoz ilçeleri yer almaktadır. Ümraniye'nin denizden yüksekliği 120 metre olup, doğuya doğru Yukarı Dudullu kısmında 180 metreye kadar çıkar. Yüzölçümü 45 km² dir. İlçe sınırları içinde büyük dağ, göl ve akarsu yoktur. Geçmişte ormanlar ile kaplı iken tahribat nedeniyle küçük topluluklar halinde bulunan birkaç yer dışında orman kalmamıştır.

İlçede hem Karadeniz hem Akdeniz iklim özellikleri görülür. Kışları Akdeniz bölgesi gibi cephesel yağışların etkisi altında kalırken, yazları Karadeniz'in etkisiyle Akdeniz bölgesi kadar kurak geçmez. Yükseltinin az olması yağış miktarının fazla olmasını engeller. Her ne kadar boğazdan gelen deniz ikliminden etkilense de Çamlıca tepelerinin engellemesiyle karasal iklimin özellikleri de görülebilmektedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2025 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre ilçenin Toplam Nüfusu 728.913 kişidir.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

Dünya ekonomisinde aktivitede 2025 yılının dördüncü çeyreğinde sınırlı bir yavaşlama de, ekonomik aktivite genişleme bölgesinde kalmayı sürdürdü. Hizmet aktivitesinin imalata kıyasla görece dirençli görünümünü koruduğu görülüyor. Ekim sonunda ABD-Çin arasında tarife anlaşmazlıklarının bir sene süreyle ertelenmesini sağlayan bir mutabakat imzalandı. Böylece Ağustos ayı itibarıyla gerilemeye başlayan küresel ticaret politika belirsizlikleri düşüş eğilimini sürdürdü. Eylül ayında 2025 yılı içinde ilk faiz indirimine giden ABD Merkez Bankası (Fed), Ekim ve Aralık aylarında da 25 baz puanlık indirim serisini sürdürdü. Böylece azalan politika belirsizlikleri ve faiz indirimleri küresel risk iştahını destekledi. Öte yandan, yılın son çeyreğinde teknoloji şirketlerinin değerlemelerine yönelik artan endişeler nedeniyle finansal piyasalarda zaman zaman volatilitenin arttığı görüldü. 2025 yılı boyunca güçlü artış sergileyen değerli metal fiyatlarında son çeyrekte oynaklık yüksek olsa da, yukarı yönlü kuvvetli seyir sürdü.

Türkiye ekonomisinde 2025 üçüncü çeyrekte yavaşlama görüldü ve iç-dış talep dengesindeki bozulma sürdü. Üçüncü çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yapmaya devam etti. Yurtiçinde 2025 dördüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede görece yatay bir seyre işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Eylül ayındaki 46,7 seviyesini takiben yükseliş kaydederek Aralık'ta 48,9 seviyesinden kapansa da daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı ise yılın son üç ayında sınırlı bir artış kaydederken, sektörel güven endekslerinin genelinde yukarı yönlü bir seyir vardı. Dördüncü çeyrekte dış dengede bir miktar bozulma görüldü. İhracatta USD bazında artış görülürken, ithalatta yeniden bir miktar ivmelenme gerçekleşti. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, 2025 yılında ihracat bir önceki yıla göre %4,5 artarken, ithalatta ise %6,3 yükseliş gerçekleşti. Bundan dolayı 2024 yılında 82,2 milyar USD olan dış ticaret açığı 2025'te 92,1 milyar USD'ye genişledi. Hizmet gelirlerindeki sınırlı iyileşmeye rağmen, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Eylül 2025'te 20,3 milyar USD olan 12 aylık toplam cari açık Kasım 2025'te 23,2 milyar USD'ye yükseldi.

Ana eğilim göstergeleri 2025 dördüncü çeyrekte dezenflasyonun sürdüğüne işaret etse de, hizmet enflasyonundaki katılık dikkat çekiyor. 2025 Eylül ayında %33,3 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Aralık ayında %30,9 seviyesine indi. Öte yandan, aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %26,6'dan %27,7'ye yükseldi.

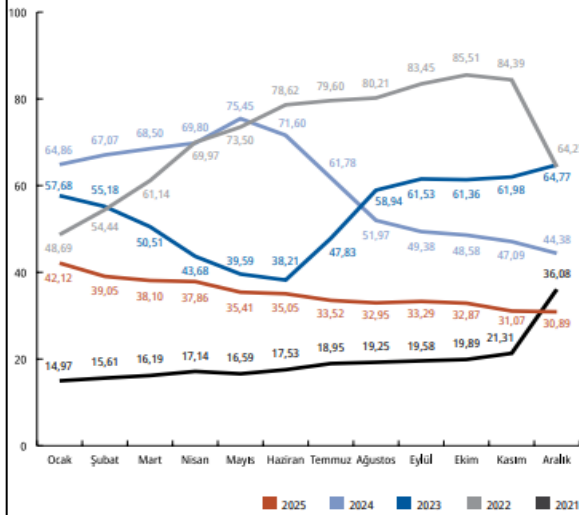
Kasım ve Aralık ayında aylık enflasyon, hem tahminler hem de %1 seviyesinin altında gerçekleşse de, bu verilerin beklenti kanalına yansımalarının sınırlı kaldığı görüldü. TCMB Temmuz ayında yeniden başlattığı faiz indirim sürecini, Ekim ayında 100 baz puan ve Aralık ayında da 150 baz puanlık indirimlerle sürdürdü. 2026 yılı Ocak ayında ise faiz indirim adımlarını küçülttü ve 100 baz puanlık indirimle politika faizini %37,0'a çekti. Yeni yılın ilk aylarında özellikle gıda fiyatları kaynaklı aylık enflasyon üzerinde artan yukarı yönlü riskler ve beklentilerdeki katılık nedeniyle TCMB'nin faiz indirimlerini sürdürse de, ihtiyatlı bir patika izleyeceği düşünülüyor. (Kaynak: Gyoder 42.Gösterge, 2025 4.Çeyrek)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon USD)	Kişi Başı Gelir (USD)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (USD/TL)
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023	27.091.469	305.570	1.153.241	13.008	5,00	23,49
2024	44.587.225	503.076	1.358.255	15.325	3,30	32,83
Ç1'25	12.537.940	-	346.926	-	2,50	-
Ç2'25	14.605.817	-	378.308	-	4,90	-
Ç3'25	17.424.718	-	432.880	-	3,70	-

Kaynak: TÜİK

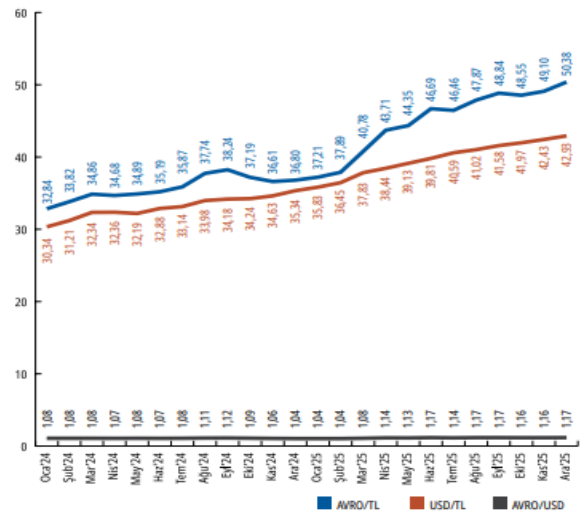
Yıllık Enflasyon*



Kaynak: TÜİK

*Bir önceki aya göre değişim

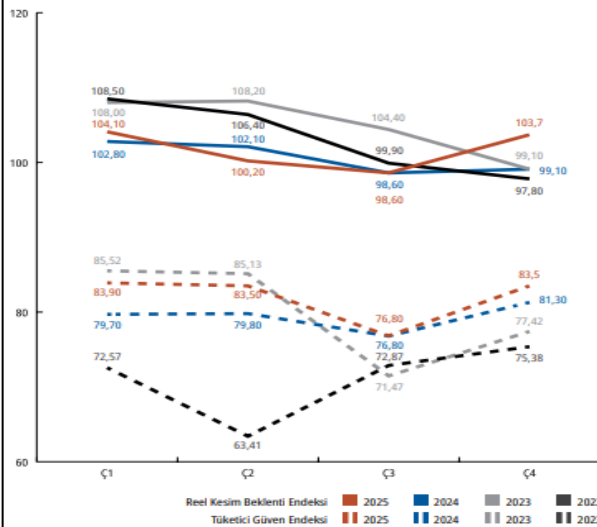
Döviz Kuru*



Kaynak: TCMB

*İlgili ayın son günü itibarıyla

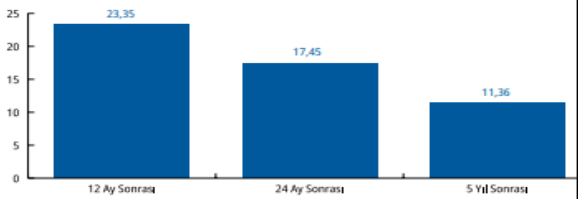
Beklenti ve Güven Endeksleri



Kaynak: TCMB

Piyasa Katılımcıları Enflasyon Beklentisi (Aralık 2025)

Yıllık Enflasyon



Kaynak: TCMB

(Kaynak: Gyoder 42.Gösterge, 2025 4.Çeyrek)

Gayrimenkul Sektörü:

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman bir kaldıraç görevi üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde inşaat, yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine de katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir.

Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, yurtiçi göçler ile yurtdışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişimlerden dolayı sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjonktüre göre fazlaşıp azalabilmektedir. Ancak değişen sosyolojik şartlar, özellikle Z kuşağında mal sahipliğinden çok kullanım eğilimini dünya genelinde artırmış görünmektedir. Diğer bir husus da konut sahipliği oranının özellikle orta gelir grubunda erişilebilirlik sorununa bağlı olarak devam ettiğidir. Buna karşılık başta kamu olmak üzere çeşitli kurumlar, orta gelir düzeyindeki kişilerin ev sahibi olabilmesi için çalışmalarını devam ettirmektedir.

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2025 yılı on bir aylık döneminde toplam satışlar 1.434.133 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %13,3 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 207.519 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre %53,5'lik bir artışı işaret etmektedir. İlgili dönemde birinci el satışlar 444.096 adet, ikinci el satışlar ise 990.037 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

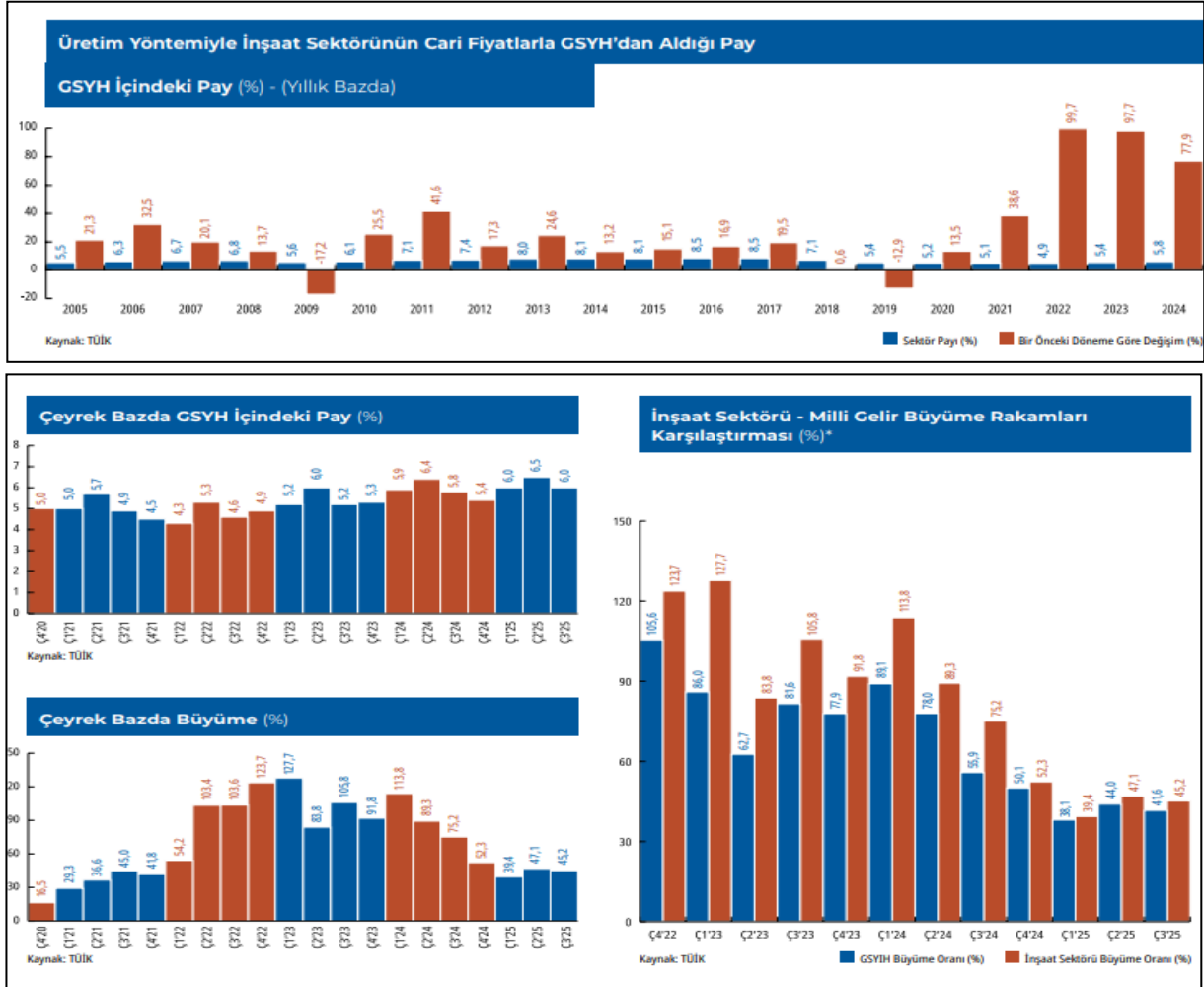
2025 yılı Kasım ayı itibarıyla gayrimenkul piyasası bozulan risk beklentilerine rağmen oldukça canlı bir görünüm sergilemiştir. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış eğilimi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri, 6 Şubat depremi sonrası artan iç göç hareketliliği, kentsel dönüşümün tekrar ivmelenmesi gibi unsurlar sayılabilir.

Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye'den 2025 yılının on bir aylık döneminde aldığı konut adedi 18.993 olmuştur. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,1 oranında gerilemiştir. 2012 yılında yapılan yabancı uyruklu kişilere taşınmaz satışıyla ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerine de ciddi bir yabancı ilgisi oldu. Yabancı tabiiyetten gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul almasıyla ilgili bu düzenlemeden sonra artan ilgi oturma izni ve vatandaşlık verilmesi ve 2022 yılına kadar gözlemlenen güçlü trend son birkaç yıldır oldukça zayıflamış görünmektedir. Bu duruma neden olarak, iç ve dış konjonktürde görülen değişimler, TL'nin göreceli olarak değerli olması, konut fiyatlarının rekabet halinde olduğumuz ülkelere göre yüksekliği sayılabilir. Konuyla ilgili diğer ilginç bir durum ise geçmişte konut alıp vatandaşlık, oturma izni gibi hakları edinmiş kişilerin sahip oldukları gayrimenkulleri satma eğilimlerinin bulunmasıdır.

Son birkaç yıldır dikkatli takip edilmesi gereken diğer bir nokta ise Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz alımlarında yaşanan artışlardır. TCMB tarafından açıklanan ödemeler dengesi verilerine göre, Türkiye'de yerleşiklerin yurtdışındaki gayrimenkul yatırımlarında son beş yılda oldukça hızlı bir artış yaşanmıştır. 2021 yılında 216 milyon dolar olan yıllık yatırım tutarı, Kasım 2025 itibarıyla 2 milyar 657 milyon dolara yükselmiştir. Eğilim 2026 yılında da devam edecek bir momentuma sahiptir. Türk vatandaşlarının yurtdışında taşınmaz almalarında; altın vize ve vize kolaylığı, eğitim, göreceli olarak taşınmaz fiyatlarının ucuz olması, yatırımın geri dönüş süresinin hızı gibi unsurlar belirleyici olmaktadır. Eğilimin bu yönlü devam etmesi durumunda yabancıların Türkiye'den taşınmaz almalarından daha fazla Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz almaları nedeniyle nette döviz azaltıcı bir süreç yaşanabilecektir.

Uygulanan ekonomi politikalarının etkisiyle inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarında başlayan düşüş 2025 yılı boyunca oldukça yatay seyretmiştir. TÜİK verilerine göre inşaat maliyet endeksi 2025 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %1,14 artmış; bir önceki yılın aynı ayına göre %23,93 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,70 artarken, işçilik endeksi %0,12 artmıştır. Aynı endeksler dönemsel olarak bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %20,48, işçilik endeksi %30,98 yükselmiştir. Tüm hizmet gruplarında olduğu gibi inşaat işçiliğinde de belli bir oranda enflasyonist eğilim katı bir tutum sergilemektedir.

Gayrimenkul sektörü ve ekonominin önemli bir göstergesi de yapım ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından Kasım ayında açıklanan (III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2025) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı III. çeyreğinde idare tarafından ruhsatlandırılan bina sayısı %22,3, daire sayısı %54 ve yüz ölçüm %42,6 oranında artmıştır. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleri ise; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı III. çeyreğinde idare tarafından yapı kullanma izni verilen bina sayısı %5,6 daire sayısı %22,8 ve yüz ölçüm %22,8 oranında artmıştır. Yapım ruhsatlarının artması geçtiğimiz yıllarda zayıf seyreden talebin tekrar canlanacağına ilişkin beklentiler, arzın geçmiş yıllarda sınırlı olması, deprem konutu inşaatlarının hızlanması ve kentsel dönüşüm nedeniyle artmış görünmektedir. Yapı kullanım izinlerinin de bu çerçevede belli bir süre sonra artması beklenebilir. (Kaynak: Gyoder 42.Gösterge, 2025 4.Çeyrek)



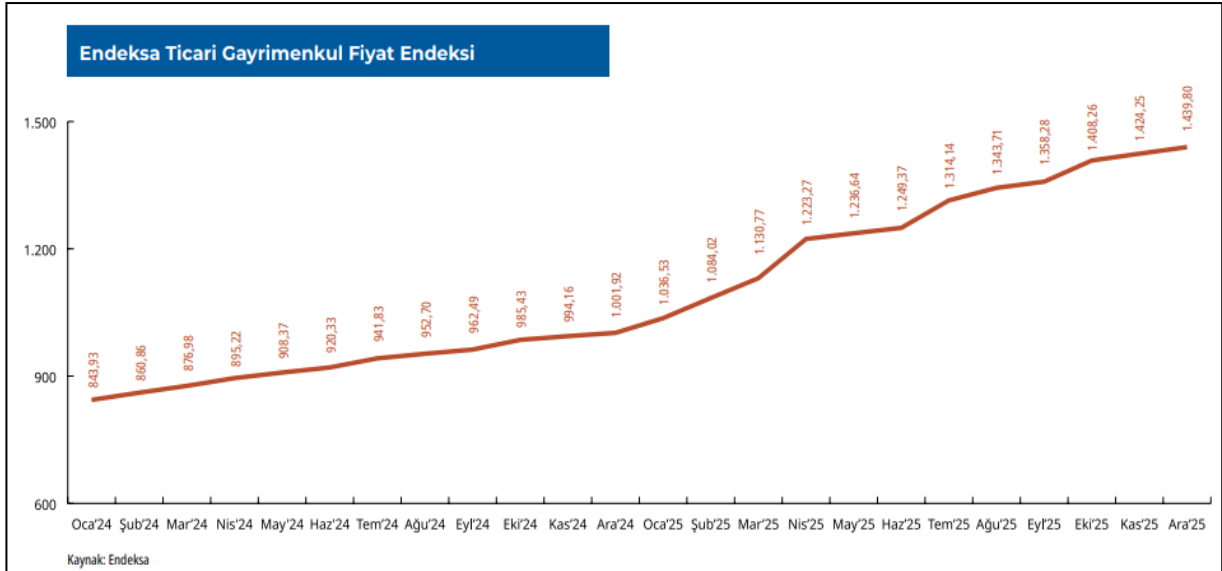
(Kaynak: Gyoder 42.Gösterge, 2025 4Çeyrek)

Ofis ve Ticari Gayrimenkul Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

Türkiye Satılık Konut Fiyat Endeksinde bakıldığında endeksin 2025 son çeyreğinde 2.351 puan seviyesinde olduğu görülmüştür. Satılık konut fiyatları geçen aya göre %2, geçtiğimiz yılın aynı ayına göre ise %27 artmıştır. Türkiye Kiralık Konut Fiyat Endeksinde bakıldığında endeksin 2025 son çeyreği sonunda 2.786 puan seviyesinde olduğu görülmüştür. Kiralık konut fiyatları geçen aya göre sabit kalırken geçtiğimiz yılın aynı ayına göre ise %26 artmıştır. Satılık ve kiralık konut piyasasına baktığımızda kiralık konut piyasasının satılıktan daha hareketli olduğu görülmektedir. Kiralıkta pazarlama süresi satılığa göre daha kısa olmakla beraber aralarındaki bu farkın kapanmaya başladığı görülmektedir.

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller			
	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	70.617	80.645	88.548
İzmir	60.332	69.586	71.251
Bursa	46.279	53.839	47.754
Ankara	51.708	55.353	68.633
Antalya	59.594	64.632	67.632
Kocaeli	48.451	51.159	54.724
Adana	39.302	49.891	38.562

Kaynak: Endeksa



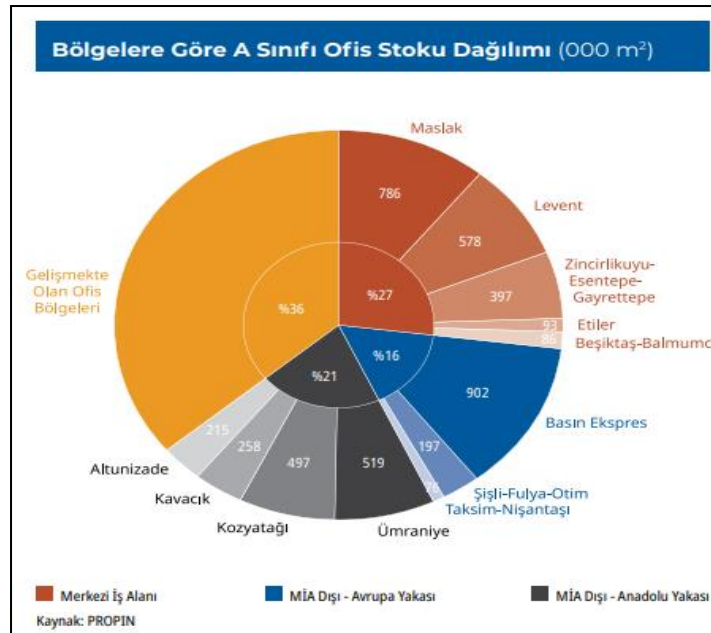
2025 yılının dördüncü çeyreğinde İstanbul ofis pazarı, sınırlı arz koşullarına rağmen A sınıfı ofislere yönelik güçlü talebini korumuştur. Özellikle Merkezi İş Alanı'nda (MİA) A sınıfı ofislerde boşluk oranı %15,0 seviyesinde yatay seyrederken, çeyrek boyunca gerçekleşen kiralamaların önemli bir bölümü, mevcut kullanıcılar alanlarını boşaltmadan önce yeni kiracılarla yapılan ön anlaşmalar yoluyla tamamlanmıştır. Bu durum, boşluk ölçüm grafiklerine sınırlı hareketlilik olarak yansımış olsa da, nitelikli ofis stokuna yönelik güçlü talebin sürdüğünü ortaya koymuştur. Arz tarafında, ekonomik belirsizlikler, yüksek enflasyon, döviz kuru oynaklığı ve finansmana erişimde yaşanan zorluklar, yeni ofis yatırımlarını sınırlamaya devam etmiştir. 2025 yılı genelinde kiralanabilir ofis stokunda kayda değer bir artış yaşanmazken, geliştiricilerin yeni projelerden ziyade mevcut portföylerin verimliliğini artırmaya ve yapı kalitesini korumaya odaklandığı gözlemlenmiştir.

Talep cephesinde ise, dördüncü çeyrekte özellikle MİA ve MİA Dışı Asya Yakası'nda kiralama faaliyetleri görece canlı kalmıştır. Şirketlerin taşınma ve yeniden konumlanma kararları pazardaki hareketliliği desteklerken, sınırlı arz ve erken dönem kiralama, pazar dengesinin büyük ölçüde korunmasını sağlamıştır.

Kira seviyeleri açısından bakıldığında, 2025 yılının son çeyreğinde genel olarak istikrarlı bir görünüm hâkim olmuştur. MİA A sınıfı ofislerde ortalama kira seviyesi, yıl genelinde sınırlı artış göstererek 30,9 ABD Doları/m²/ay seviyesine ulaşmıştır. Levent başta olmak üzere bazı alt pazarlarda yüksek kira beklentileri korunurken, belirli lokasyonlarda proje bazlı revizyonlar da gözlenmiştir. Bu durum, kira seviyelerinin bölgesel dinamiklere bağlı olarak farklılaşmaya devam ettiğini göstermektedir.

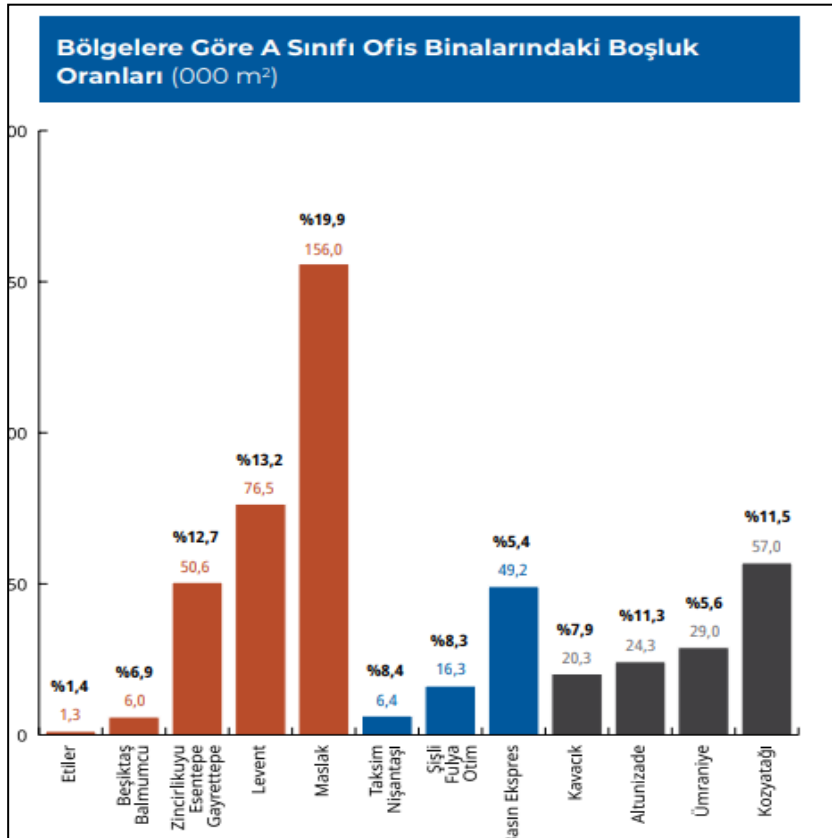
Önümüzdeki dönemlerde; A sınıfı ofis pazarında hızlı bir toparlanmadan ziyade, seçici talebin belirleyici olmaya devam ettiği denge arayışı eğilimleri öne çıkacak gibi duruyor:

- Nitelikli ve ESG uyumlu binaların pazardaki konumunu güçlendirmesi,
- Kiracıların uzun vadeli maliyetleri ve işletme verimliliğini daha fazla dikkate alması,
- Mevcut A sınıfı ofis stokunda iyileştirme ve yeniden konumlandırma yatırımlarının artması beklenen başlıklar arasında yer alıyor. (Kaynak: Gyoder 42.Gösterge, 2025 4.Çeyrek)



A Sınıfı En Yüksek Kira (USD)	
Etiler	30,0
Beşiktaş Balmumcu	41,0
Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe	50,0
Levent	55,0
Maslak	45,0
Taksim-Nişantaşı	28,0
Şişli-Fulya-Otım	28,0
Basın Ekspres	16,0
Kavacık	17,0
Altunizade	30,0
Ümraniye	26,0
Kozyatağı	42,0

Kaynak: PROPIN



4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı-kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişen bir bölgede yer almaktadır.
- * Ulaşılabilirliği iyi durumda olup, D-100 ve TEM otoyoluna yakın mesafede yer almaktadır.
- * Nitelikli projelerin yer aldığı bölgede ve ticari plan içerisinde yer almaktadır.
- * İskan belgesi alınmış, cins değişikliği yapılmıştır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * İFM içerisinde altyapı çalışmaları tamamlanmamıştır.
- * Taşınmazın bulunduğu bölgede, benzer nitelikli proje arzının artış eğiliminde olduğu, buna bağlı olarak alım/satımdaki rekabetin güçlendiği gözlemlenmiştir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında taşınmazların güncel pazar değerinin tespitinde;

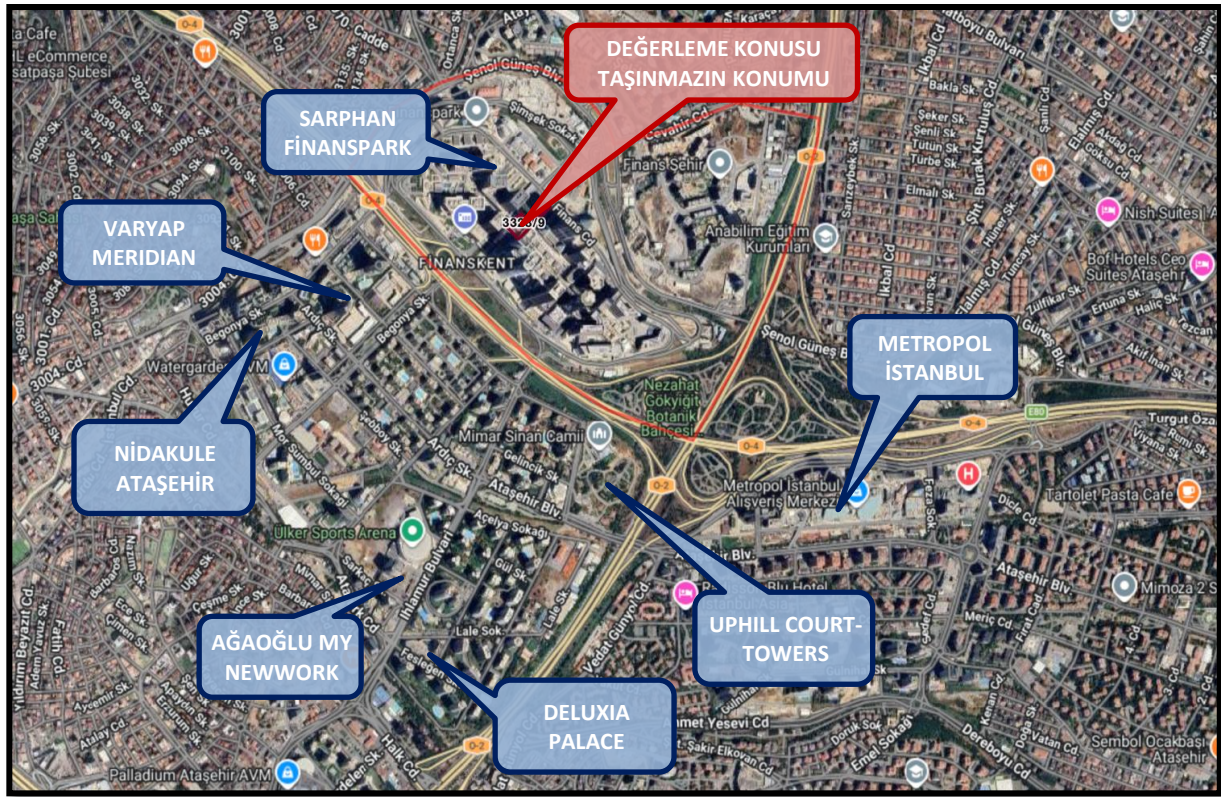
- Pazar Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık Emsaller

Ofis Emsalleri

Ofis Emsal Krokisi



* **SARPHAN FİNANSPARK**



Ataşehir'de konumlu projede kat sayısı 20 ile 61 arasında değişen 5 konut bloğu, 3 adet yatay ofis binası ile otel ve kongre merkezi fonksiyonları bir arada yer almaktadır.

SATILIK EMSALLER

Emlakçı	Ofis Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Orbi City Gayrimenkul 0 505 239 60 52	Plaza Katı 8. kat	2.200m²	740.000.000 TL	336.364 TL/m²
İstanbul Emlak 0 532 200 94 07	Ofis 2. kat	160m²	42.000.000 TL	262.500 TL/m²
Noyan Global 0 532 050 59 15	Ofis 10. kat	45m²	6.850.000 TL	152.222 TL/m²
Ortalama				250.361,95 TL/m²

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Ofis Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
İremworld Gayrimenkul 0555 096 56 07	4+0 7. kat	270m²	295.000 TL	1.093 TL/m²
Wen Gayrimenkul 0532 252 90 80	Ofis 6. kat	60m²	30.000 TL	500 TL/m²
Acarkent Gayrimenkul 0533 232 56 66	3+0 4. kat	225m²	240.000 TL	1.067 TL/m²
Ortalama				886,42 TL/m²

* **VARYAP MERIDIAN ATAŞEHİR**



Ataşehir'de konumlu projede kat sayısı 20 ile 61 arasında değişen 5 konut bloğu, 3 adet yatay ofis binası ile otel ve kongre merkezi fonksiyonları bir arada yer almaktadır.

SATILIK EMSALLER

Emlakçı	Ofis Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Global Gayrimenkul 0532 291 03 33	3+1 1.kat	209m²	29.350.000 TL	140.431 TL/m²
D&C Emlak 0555 968 09 19	5+ 16.kat	1.300m²	310.000.000 TL	238.462 TL/m²
Nova Gayrimenkul 0538 579 50 12	3+1 6.kat	180m²	28.000.000 TL	155.556 TL/m²
Ortalama				178.149,24 TL/m²

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Ofis Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
SS Gayrimenkul 0532 224 04 07	5+ 19.kat	836m²	900.000 TL	1.077 TL/m²
Alfa Team Gayrimenkul 0532 241 02 16	3+1 2.kat	192m²	130.000 TL	677 TL/m²
Global Gayrimenkul 0532 291 03 33	Ofis 1.kat	210m²	170.000 TL	810 TL/m²
Ortalama				854,39 TL/m²

* **AĞAOĞLU MY NEWWORK**



Ataşehir'de konumlu Ağaoğlu İnşaat tarafından geliştirilen 21 katlı tek blok 221 ofis 25 adet dükkandan oluşan yeni projedir. Kullanım alanları brüt 106-172 m² arasında değişmektedir. Birden fazla ofislerin birleştirilme durumu bulunmaktadır.

SATILIK EMSALLER

Emlakçı	Ofis Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Remax ABC 2 0553 577 21 36	2+0 5.kat	273m ²	73.500.000 TL	269.231 TL/m ²
Remax ABC 2 0553 577 21 36	1+0 4.kat	553m ²	149.310.000 TL	270.000 TL/m ²
CaveArts Prime Gayrimenkul 0544 617 18 77	1+0 1.kat	381m ²	99.400.000 TL	260.892 TL/m ²
Remax ABC 2 0553 577 21 36	1+0 3.kat	164m ²	44.280.000 TL	270.000 TL/m ²
Ortalama				267.531 TL/m ²

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Ofis Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Ataşehir World 0533 516 00 97	Ofis 5.kat	172m ²	180.000 TL	1.047 TL/m ²
Ortalama				1.046,51 TL/m ²

* **UPHILL COURT-TOWERS**



Ataşehir'de konumlu 60 m²- 450 m² arası 1742 adet bağımsız bölümden oluşan 19 adet konut bloğu ile 4 adet ticret bloğundan oluşmaktadır. Yaklaşık 12 yıllıktır.

SATILIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Lobby Gayrimenkul 0531 011 78 78	2+1 20+. kat	120m ²	16.000.000 TL	133.333 TL/m ²
Lobby Gayrimenkul 0 (531) 011 78 78	2+1 20+. kat	120m ²	15.000.000 TL	125.000 TL/m ²
Lobby Gayrimenkul 0 (531) 011 78 78	2+1 20+. kat	120m ²	8.400.000 TL	70.000 TL/m ²
Ortalama				109.444,44 TL/m²

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Ofis Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
AC Danışmanlık 0532 208 32 73	2+1 11.kat	120m ²	75.000 TL	625 TL/m ²
Lobby Gayrimenkul 0 (531) 011 78 78	5+ 20.kat	280m ²	227.500 TL	813 TL/m ²
Lobby Gayrimenkul 0 (531) 011 78 78	3+1 19.kat	140m ²	120.000 TL	857 TL/m ²
Ortalama				764,88 TL/m²

* **DELUXIA PALACE**



Batı Ataşehirde yer alan, Deluxia Palace; 23.200 m2 arsa alanı üzerinde, 482 adet konuttan oluşmaktadır. Teknik Yapı projesi olup 2. el satışlarda ofis kullanımlı olarak pazarlanan taşınmazlar bulunmaktadır. Yaklaşık 8 yıllıktır.

SATILIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Trend Yapı Gayrimenkul 0532 265 36 97	1+1 7. kat	58m²	10.400.000 TL	179.310 TL/m²
Lotus Denge Team 0533 713 10 76	2+1 9. kat	120m²	15.000.000 TL	125.000 TL/m²
Ortalama				152.155,17 TL/m²

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Ofis Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Homeline Gayrimenkul 0533 725 12 86	1+1 2. kat	58m²	41.000 TL	707 TL/m²
Çözüm Emlak 0532 221 90 53	2+1 16. kat	80m²	75.000 TL	938 TL/m²
Ortalama				822,20 TL/m²

* **METROPOL İSTANBUL**



Varyap, Gap Yapı ortaklığı ve Emlak Konut GYO ortaklığı ile inşa edilen proje 3 blok tan oluşmaktadır. C bloğunda home ofisler, A ve B bloğunda ise ofis ve rezidanslar yer almaktadır. Yaklaşık 4 yıllıktır.

SATILIK EMSALLER

	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
İstanbul Kentsel Gayrimenkul 0532 500 05 20	2+1 10. kat	155m ²	26.500.000 TL	170.968 TL/m ²
Anka Gayrimenkul 0532 355 56 18	4 Bölüm 50. kat	225m ²	42.500.000 TL	188.889 TL/m ²
Metropolist Gayrimenkul 0536 494 26 91	Plaza Katı 2.kat	3.300m ²	650.000.000 TL	196.970 TL/m ²
Ortalama				185.608,78 TL/m²

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Ofis Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Metropolist Gayrimenkul 0536 494 26 91	Plaza Katı 10+.kat	900m ²	810.000 TL	900 TL/m ²
Orbi City Gayrimenkul 0 505 239 60 52	Plaza Katı 10+.kat	220m ²	180.000 TL	818 TL/m ²
Ortalama				859,09 TL/m²

* **NİDAKULE ATAŞEHİR**

Nidakule Ataşehir projesi Kuzey ve Güney olarak adlandırılmış iki adet bloktan oluşmaktadır. Projede asma katlı dubleks ofislerin alanları 331 metrekare ile 526 metrekare, normal ofislerin alanları ise 134 metrekare ile 735 metrekare arasında değişiyor.

SATILIK EMSALLER

Emlakçı	Ofis Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Nidapark Gayrimenkul 0532 135 14 66	1+0 12. kat	145m²	47.000.000 TL	324.138 TL/m²
Nidapark Gayrimenkul 0532 488 81 35	5+ 8. kat	607m²	129.000.000 TL	212.521 TL/m²
Ortalama				268.329,26 TL/m²

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Ofis Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Remax ABC 0530 824 00 11	Plaza Katı 10+.kat	385m²	650.000 TL	1.688 TL/m²
Troyka Gayrimenkul 0532 282 56 53	Plaza Katı 10+.kat	200m²	250.000 TL	1.250 TL/m²
Ortalama				1.469,16 TL/m²

* **MEDYADAN**

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

SATILMIŞ	31.909,00 m²	260.746 TL/m²	8.320.135.000 TL
-----------------	---------------------	----------------------	-------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

SATILIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (59 NOLU)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Sarphan Finanspark	Varyap Meridian	Ağaoğlu My Newwork	Metropol İstanbul	Nidakule
SATIŞ FİYATI		42.000.000	29.350.000	99.400.000	26.500.000	129.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	553,63	160	209	381	155	607
BİRİM M² DEĞERİ		262.500	140.431	260.892	170.968	212.521
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -20%	KÜÇÜK -15%	ORTA KÜÇÜK -10%	KÜÇÜK -20%	BÜYÜK 5%
NİTELİĞİ		OFİS	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT	10.Kat	2.Kat	1.Kat	1.Kat	10.Kat	8.Kat
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
KONUM		ORTA KÖTÜ	KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		8%	20%	8%	20%	10%
DİĞER BİLGİLER	YAPIM YILI					
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	ALAN OLARAK TERCİH EDİLİRLİK	ORTA KÖTÜ 8%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 8%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 8%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-10%	-20%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-9%	15%	-4%	0%	13%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	212.000	238.875	161.495	250.457	170.968	240.148

KİRALIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (59 NOLU)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Sarphan Finanspark	Varyap Meridian	Ağaoğlu My Newwork	Metropol İstanbul	Nidakule
SATIŞ FİYATI		295.000	170.000	180.000	180.000	250.000
SATIŞ TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	553,63	270	210	172	220	200
BİRİM M² DEĞERİ		1.093	810	1.047	818	1.250
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK	KÜÇÜK	KÜÇÜK	KÜÇÜK	KÜÇÜK
		-10%	-15%	-15%	-15%	-15%
NİTELİĞİ		OFİS	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
KAT	10.Kat	7.Kat	1.Kat	5.Kat	10+.Kat	10+.Kat
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	BENZER	BENZER
		0%	15%	10%	0%	0%
MANZARA		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		15%	20%	20%	30%	0%
KONUM		ORTA KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	15%	15%	25%	15%
DİĞER BİLGİLER	YAPIM YILI & PAZARLANAN ALAN FARKI	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		15%	20%	15%	20%	10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		15%	40%	30%	45%	-5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	1.220	1.256	1.133	1.360	1.186	1.188

KAT	BAĞ.BÖL.NO	BAĞ.BÖL. NİTELİĞİ	NET ALAN	MİMARİ KULLANIM ALANI	BRÜT ALAN	SATIŞA ESAS ALAN	TAŞINMAZIN BİRİM M² DEĞERİ	TAŞINMAZIN DEĞERİ (BRÜT ALAN)	AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)
10. KAT	59	Ofis	253,28	96,80	374,71	553,63	212.000 TL/m²	117.000.000 TL	680.000 TL
10. KAT	60	Ofis	210,19	91,10	322,30	450,48	217.000 TL/m²	98.000.000 TL	570.000 TL

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

2 Adet Taşınmazın Toplam Değeri	215.000.000 TL
2 Adet Taşınmazın Aylık Kira Değeri	1.250.000 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde fiziki olarak inşaatı tamamlanmış yapı olması nedeni ile bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulün o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

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

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazların mevcut kullanımlarının en etkin ve verimli kullanım olduğu düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımına Yöntemine göre;

2 Adet Taşınmazın Toplam Değeri	215.000.000 TL
2 Adet Taşınmazın Aylık Kira Değeri	1.250.000 TL

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

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

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken kat mülkiyetli olması nedeni ile Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Gelir yönteminde ise bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

Pazar yaklaşımı yönteminde satılık/satılmış benzer nitelikte yeterli veriye ulaşılmış olması, ulaşılan veriler doğrultusunda Pazar Yöntemi Yaklaşımının doğru ve güvenilir karar verilmesi için yeterli bulunduğu kanaatine varılmış olması nedeni ile taşınmazın nihai değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

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

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Mevzuat açısından herhangi bir sakıncalı duruma rastlanmamıştır. Yapılan incelemeye göre yasal gereklilerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin kira değerleri EK' deki listede belirtilmiştir.

	Satılabilir/Kiralan abilir Alanı	Toplam Aylık Kira Değeri	Toplam Yıllık Kira Değeri
TOPLAM (TL)	697,01	1.250.000	15.000.000

6.5.7 - Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

6.5.8 - Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

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

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

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

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

Tebliğin 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır denilmektedir. Taşınmaz üzerinde yer alan değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca taşınmazların devredilmesine engel bir husus olmadığı "Bina" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

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

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu bağımsız bölümlerin

08.05.2026 tarihli toplam değeri için

215.000.000 .-TL

(İki Yüz On Beş Milyon Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

258.000.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzman Yardımcısı



Buket BOZACI
SPK Lisans No: 926667

Değerleme Uzmanı



Çiğdem HATACIKOĞLU
SPK Lisans No:411409

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ
SPK Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT
SPK Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
 - * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
 - * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
 - * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
 - * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.