Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

NOVA
TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şişli / İSTANBUL

Nurol Tower

Rapor No : 2025/3587

Rapor Tarihi : 08 Ocak 2026

BARIS METEKOGLU — Bu belge ********** kimlik numarali BARIS METEKOGLU tarafindan elektronik olarak imzalanmistir. e-imza Tarih: 12/01/2026 11:32

MEHMET AYIKDIR — Bu belge ********** kimlik numarali MEHMET AYIKDIR tarafindan elektronik olarak imzalanmistir. e-imza Tarih: 12/01/2026 11:32

TAYFUN KURU — Bu belge ********** kimlik numarali TAYFUN KURU tarafindan elektronik olarak imzalanmistir. e-imza Tarih: 12/01/2026 11:30

Esentepe Mahallesi Milangaz Caddesi Fitoun Sokak Asia Residence No:73 A Blok Kat:10 Daire 30 Kartal/İSTANBUL
Tel: 0216 455 36 69 Fax: 0216 455 38 84 info@novatd.com http://www.novatd.com

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerlenen Mülkiyet Hakları	:	Tam mülkiyet
Dayanak Sözleşme Tarihi – No	:	10 Aralık 2025 – 003
Değerleme Tarihi	:	31 Aralık 2025
Rapor Tarihi	:	08 Ocak 2026
Rapor No	:	2025/3587
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Adresi	:	İzzetpaşa Mahallesi, Yeni Yol Caddesi, Lale Sokak üzerinde konumlu, 2 kapı numaralı, Nurol Tower bünyesindeki 28 adet bağımsız bölüm Şişli / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	:	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiköy Mahallesi, 9773 ada, 3 no'lu parselde kayıtlı "44 Katlı Betonarme Bina ve Arsası" nitelikli ana taşınmaz bünyesinde yer alan 28 adet bağımsız bölüm
Sahibi	:	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)
İmar Durumu	:	"Turizm Tesis Alanı" "Emsal: 3,00 ve Yençok: Serbest"
Toplam Satılabilir / Kiralanabilir Alan	:	4.557,91 m^2
Raporun Konusu	:	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen bağımsız bölümlerin ayrı ayrı ve toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERİ (KDV Hariç)		
Taşınmazların Toplam pazar değeri	**738.915.000,-TL**	**17.138.000,-USD**
Taşınmazların yıllık toplam kira değeri	**36.498.000,-TL**	**846.000,-USD**

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	**Denetmen**	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**
Barış METEKOĞLU (SPK Lisans Belge No: 401255)	Mehmet AYIKDIR (SPK Lisans Belge No: 401233)	Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)

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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM DEĞER TANIMI VE UYGUNLUK BEYANI 3

2. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ 5

3. BÖLÜM ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 8

4. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER 10

5. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 16

6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....21

7. BÖLÜM KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....35

8. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....48

9. BÖLÜM SONUÇ 50

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

1. BÖLÜM DEĞER TANIMI VE UYGUNLUK BEYANI

1.1 Değer Tanımı ve Geçerlilik Koşulları

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

Pazar

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

Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar, değerlenen varlığın veya yükümlülüğün değerleme 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 değerleme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerleme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

Pazar değeri:

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

Bu değerleme 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.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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

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

1.2 Uygunluk Beyanı

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

2. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

2.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 08.01.2026 tarihinde, 2024/3074 rapor numarası ile hazırlanmıştır.

2.2 Raporu hazırlayanları ad ve soyadları, sorumlu değerleme uzmanının adı ve soyadı

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

2.3 Değerleme tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 31.12.2025 tarihinde çalışmalara başlamış ve 08.01.2026 tarihi itibari ile raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

2.4 Dayanak sözleşmesinin tarihi ve numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 003 no'lu ve 10.12.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

2.5 Raporun Tebliğin 1. Maddesi kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

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

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

1.

Talep Tarihi	:	02 Aralık 2019 – 002
Ekspertiz Tarihi	:	26 Aralık 2019
Rapor Tarihi	:	31 Aralık 2019
Revize Rapor Tarihi	:	18 Mayıs 2020
Rapor No	:	2019/5849-REV.
Raporu Hazırlayanlar	:	Taşkın PUYAN / İşletmeci SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 405206 Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123

Taşınmazların Toplam pazar değeri	534.130.000,-TL
Taşınmazların yıllık toplam kira değeri	21.478.200,-TL
Konutlar için ortalama ayık birim kira değerleri	64,92 TL
Ofisler için ortalama ayık birim kira değerleri	66,47 TL
Dükkanlar için ortalama ayık birim kira değerleri	57,98 TL

Not: 176 adet bağımsız bölüm için hazırlanmıştır.

2.

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

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

Not: 143 adet bağımsız bölüm için hazırlanmıştır.

3.

Talep Tarihi	:	02 Aralık 2024 – 001
Ekspertiz Tarihi	:	25 Aralık 2024
Rapor Tarihi	:	31 Aralık 2019
Rapor No	:	2024/3245
Raporu Hazırlayanlar	:	İbrahim YİĞİT/ Harita Mühendisi SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 409952 Mehmet AYIKDIR / Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401233

Taşınmazların Toplam pazar değeri	1.385.360.000,-TL
Taşınmazların yıllık toplam kira değeri	65.106.000,-TL
Konutlar için ortalama ayık birim kira değerleri	588,00 TL
Ofisler için ortalama ayık birim kira değerleri	521,00 TL
Dükkanlar için ortalama ayık birim kira değerleri	526,00 TL

Not: 64 adet bağımsız bölüm için hazırlanmıştır.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

3. BÖLÜM ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

3.1 Şirketi Tanıtıcı Bilgiler

ŞİRKETİN ÜNVANI	**:**	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	**:**	Esentepe Mahallesi, Milangaz Caddesi, Füsun Sokak, Asia Residence, No: 73, A Blok, Kat: 10, Daire: Kartal / İSTANBUL
TELEFON NO	**:**	+90 (216) 455 36 69
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 problemli durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	**:**	16 Mayıs 2011
SERMAYESİ	**:**	1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	**:**	777424
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	**:**	23 Mayıs 2011 / 7820

Not-1 : Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibariyle Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

Not-2 : Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 28.06.2012 tarih ve 4821 no'lu kararı ile değerleme hizmeti yetkisi verilmiştir.

3.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

3.3 Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar ve işin kapsamı

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

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

4.1.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Durumu

SAHİBİ	**:**	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)
İLİ	**:**	İstanbul
İLÇESİ	**:**	Şişli
MAHALLESİ	:	Mecidiköy
PAFTA NO	**:**	246DYIC
ADA NO	**:**	9773
PARSEL NO	**:**	3
ANA GAY. NİTELİĞİ	**:**	44 katlı betonarme bina ve arsası (*)
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	**:**	6.842 m²
YEVMİYE NO	**:**	2510
TAPU TARİHİ	**:**	10.02.2016

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
1	8	3. Normal	Konut	1376 / 684219	230	22746
2	75	12. Normal	Konut	1410 / 684219	231	22813
3	86	13. Normal	Konut	2916 / 684219	231	22824
4	221	29. Normal	Konut	2916 / 684219	232	22959
5	223	29. Normal	Konut	1410 / 684219	232	22961
6	224	29. Normal	Konut	1376 / 684219	232	22962
7	225	29. Normal	Konut	1427 / 684219	232	22963
8	272	2. Bodrum	Dükkan	5521 / 684219	233	23010
9	283	2. Bodrum	Dükkan	5521 / 684219	233	23021
10	287	1. Bodrum	Ofis	6273 / 684219	233	23025
11	288	1. Bodrum	Ofis	3096 / 684219	233	23026
12	289	1. Bodrum	Ofis	3946 / 684219	233	23027
13	290	1. Bodrum	Ofis	5825 / 684219	233	23028
14	291	1. Bodrum	Ofis	3224 / 684219	233	23029
15	292	1. Bodrum	Ofis	3553 / 684219	233	23030
16	293	1. Bodrum	Ofis	2829 / 684219	233	23031
17	313	1. Normal	Ofis	10155 / 684219	233	23051

18	314	1. Normal	Ofis	3060 / 684219	233	23052
19	315	1. Normal	Ofis	4579 / 684219	233	23053
20	316	1. Normal	Ofis	2895 / 684219	233	23054
21	317	1. Normal	Ofis	3182 / 684219	233	23055
22	318	1. Normal	Ofis	2691 / 684219	233	23056
23	319	1. Normal	Ofis	2688 / 684219	233	23057
24	320	1. Normal	Ofis	3182 / 684219	233	23058
25	321	1. Normal	Ofis	2895 / 684219	233	23059
26	322	1. Normal	Ofis	4580 / 684219	233	23060
27	323	1. Normal	Ofis	3060 / 684219	233	23061
28	324	1. Normal	Ofis	10140 / 684219	233	23062

Not: Kat mülkiyetine geçilmiştir.

4.1.2 İlgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Yapılan İncelemeler

Şişli Tapu Müdürlüğü'nden temin edilen 04.12.2025 tarihinde temin edilen takyidatlı tapu kayıt belgelerine göre taşınmazların üzerinde müşterek olarak aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

Beyanlar Bölümü:

(Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Müştereken)

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

Şerhler Bölümü: (*)

(Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Müştereken)

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

Rehinler Bölümü: (**)

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

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

4.1.3 İlgili Belediye'de Yapılan İncelemeler

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

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

İptal Kararı Alınan 1/1000 Ölçekli Plan Örneği

Not: Katlar alanı katsayısı (KAKS) (Emsal): Yapının inşa edilen tüm kat alanlarının toplamının imar parseli alanına oranını ifade eder.
22 nci maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamı; parselin toplam emsale esas alanının % 30'unu aşamaz. Ancak; 27.11.2007 tarihli ve 2007/12937 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince yapılması zorunlu olan, korunumlu ya da korunumsuz normal merdiven dışındaki yangın merdiveni ve korunumlu koridorun asgari ölçülerdeki alanı ile yangın güvenlik holünün 6 m² si, son katın üzerindeki ortak alan teras çatılar, yapının ihtiyacı için bahçede yapılan açık otoparklar, konferans, spor, sinema ve tiyatro salonları gibi özellik arz eden umumi yapılarda düzenlenmesi zorunlu olan boşluklar, alışveriş merkezlerinde

yapılan atrium boşluklarının her katta asgari ölçülerdeki alanı ile binaların bodrum katlarında yapılan;
a) Zorunlu otopark alanlarının 2 katı,
b) Sığınak, asansör boşlukları, merdivenler, bacalar, şaftlar, ışıklıklar, ısı ve tesisat alanları, yakıt ve su depoları, jeneratör ve enerji odası, kömürlükler ve kapıcı dairelerinin ilgili mevzuat, standart ya da bu Yönetmeliğe göre hesap edilen asgari alanları,
c) Konut kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanının % 10'unu, ticari kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanının % 50'sini aşmayan depo amaçlı eklentiler,
ç) Ortak alan niteliğindeki mescit ve müştemilatın konutlarda 150 m²'si, konut dışı yapılarda 300 m²'si,
d) Bütün cepheleri tamamen gömülü olmak ve ortak alan niteliğinde olmak kaydıyla; otopark alanları ve 22 nci maddede belirtilen tamamen gömülü ortak alanlar,
e) Ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanlarının ve çocuk bakım ünitelerinin toplam 100 m²'si bu hesaba dâhil edilmeksizin emsal haricidir.

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

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

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

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

- Taşınmazların konumlandıkları binaya ait 04.11.2011 tarih ve 3/1 no'lu yapı ruhsatı (toplam inşaat alanı 57.378,83 m²), 03.08.2012 tarih ve 11/3-1 no'lu tadilat yapı ruhsatı (toplam inşaat alanı 53.584,50 m²), 18.08.2014 tarih ve bila no'lu tadilat yapı ruhsatı (toplam inşaat alanı 68.612,38 m²), 26.06.2015 tarih ve 11/3-1 sayılı tadilat yapı ruhsatı (toplam inşaat alanı 68.917,09 m^2) ve 25.01.2016 tarih ve 1895097 no'lu yapı kullanma izin belgesi (toplam inşaat alanı 68.917,09 m^2) bulunmaktadır.
- Şişli Tapu Müdürlüğü arşivinde incelen kat irtifakına esas mimari proje Şişli Belediye arşivinde de incelenmiştir.
- Taşımazların dosyasında yapılan incelemelerde olumsuz nitelikte herhangi bir evraka rastlanılmamıştır.

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

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

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

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

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

4.3.1 Tapu Sicil Müdürlüğü ve Kadastro Mühendisliği İncelemesi

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

4.3.2 Belediye İncelemesi

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

4.3.3 Hukuki Durum İncelemesi

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

4.4 Gayrimenkullerin bulunduğu bölgenin imar durumuna ilişkin bilgiler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bu değerleme raporu, proje değerleme çalışması için hazırlanmamıştır.

4.10 Varsa, gayrimenkul enerjii verimlikik sertifıkası hakkında bilgi

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

5.1 Gayrimenkullerin bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Şişli İlçesi, İzzetpaşa Mahallesi, Yeni Yol Caddesi, Lale Sokak üzerinde, 2 kapı no'lu yerde konumlu Nurol Tower bünyesinde bulunan **28 adet konut, ofis ve dükkan niteliğinde bağımsız bölümdür.**

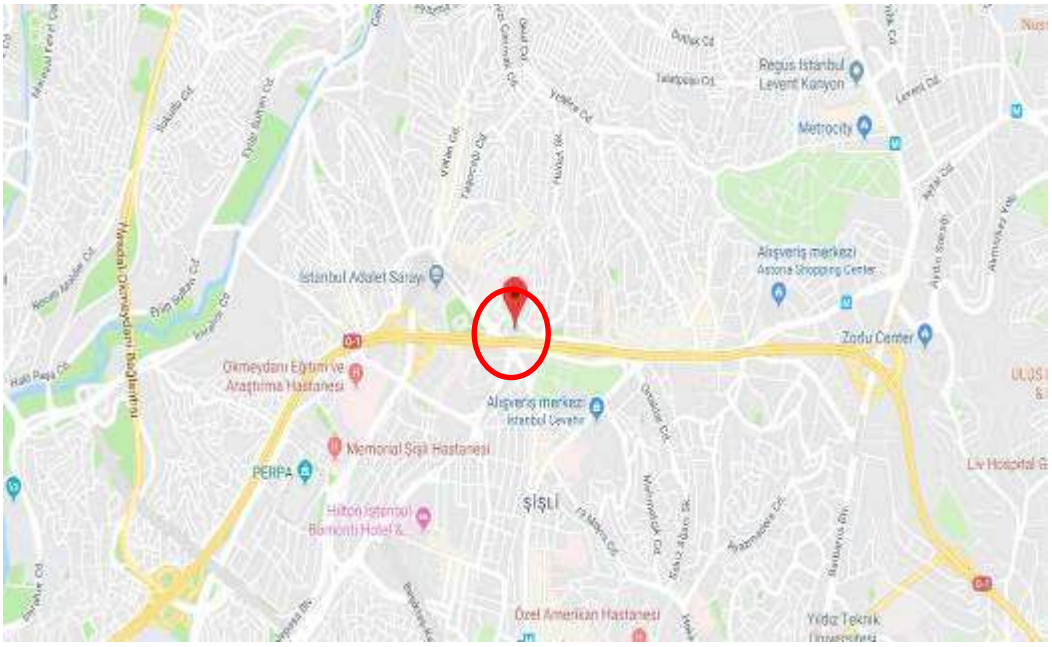
Taşınmazlara ulaşım; ana ulaşım aksı üzerinde olduklarından özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile kolaylıkla sağlanmakta olup, ayrıca İstanbul'un en önemli ticaret merkezlerinin, plazalarının, alışveriş merkezlerinin ve rezidans projelerinin çok yakın mesafede olması nedeniyle ulaşımı ve yol tarifi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

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

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

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

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



5.2 Gayrimenkullerin fiziki, yapısal, teknik ve inşaat özellikleri

İNŞAAT TARZI	:	Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	:	Ayrık (Blok)
BİNA YAŞI	:	~ 10
KAT ADEDİ	:	45 (7 bodrum, zemin, 36 normal ve çatı katı)
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m^2)*	:	68.917,09 m^2
19 BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM BRÜT ALANI (m2)	:	4.557,91 m^2
ELEKTRİK	:	Şebeke
JENERATÖR	:	Mevcut 6 adet (4 adet 700 kVA ve 2 adet 605 kVA kapasiteli)
TRAFO	:	Mevcut 3 adet (Her biri 4.450 kVA kapasiteli)
PARATONER	:	Mevcut (Faraday Kafesi)
SU	:	Şebeke
SU DEPOSU	:	Mevcut
HİDROFOR	:	Mevcut
KANALİZASYON	:	Şebeke
KLİMA TESİSATI	:	Merkezi fan - coil sistemi mevcut
ISITMA SİSTEMİ	:	F-C ile 1100 kW ve 425 kW ikişer adet kazan mevcut
UYDU YAYIN SİSTEMİ	:	Mevcut
TELEFON SANTRAL	:	Mevcut
ASANSÖR	:	Mevcut (13 adet)
GÜVENLİK	:	Güvenlik elemanları ve güvenlik kameraları mevcut
YANGIN İHBAR TES.	:	Duman ve ısı dedektörleri mevcut
YANGIN SÖN. TES.	:	Yangın dolapları, hidrantlar, yangın tüpleri ve sprinker hatları mevcut
YANGIN MERDİVENİ	:	Mevcut (2 adet betonarme)
DIŞ CEPHE	:	Cam giydirme cephe, alüminyum doğrama
ÇATI	:	Teras tipi çatı
OTOPARK	:	620 araç için kapalı otopark yeri mevcut

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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

5.2.1 Binanın Genel Özellikleri

- Söz konusu taşınmazlar 9773 ada 3 parsel üzerinde inşa edilmiştir.
- Ana gayrimenkul onaylı mimari projesine göre 7 bodrum kat, zemin kat, 36 normal kat ve çatı katı olmak üzere 45 kattan oluşmaktadır.
- Projesine göre binanın 7. bodrum katında; su deposu, kalorifer dairesi, sığınak, otopark ve teknik hacimler, 6. 5. ve 4. bodrum katların her birinde kapalı otopark ve teknik hacimler, 3. bodrum katında; teknik hacimler, kapıcı daireleri, idari ofisler ve otopark, 2. bodrum katında; 1 adet bina girişi ve holü, 2 adet AVM girişi ve sirkülasyon alanı ile 15 adet dükkan, 1. bodrum katında; ofis sirkülasyon alanı ve 14 adet ofis, zemin, 1. ve 2. normal katın her birinde; 12 adet ofis, 4. ve 17. normal katın her birinde tesisat bölümü, 35. normal katta; kafeterya ve teknik hacimler, 36. normal ve çatı katında; teknik hacimler, diğer katların her birinde ise; 9'ar adet konut bulunmaktadır.
- Proje bünyesinde; 270 adet konut, 50 adet ofis, 15 adet dükkân ve 1 adet kafeterya olmak üzere toplam 336 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Binanın toplam kapalı alanı **68.917,09 m²'dir.**
- Ortak kullanım alanlarındaki tüm zemin, duvar ve tavan kaplamaları tamamlanmış durumdadır.
- Tüm bağımsız bölümler; "Shell & Core Teslim Teknik Şartnamesi"ne göre tamamlanmış durumda olup, dış cepheleri tamamlanmış, dış kapıları takılmış, yükseltilmiş döşeme yapılmış, dekorasyon yapımına uygun şekilde teslime hazırdır.
- Binada 8 adet kulede, 2 adet çarşıda ve 3 adet otoparkta olmak üzere 13 adet asansör bulunmaktadır.
- Binaların güvenliği CCTV sistemi ve metal dedektörü ile proximty kartlı turnike geçis sistemi ve 24 saat görev yapan güvenlik elemanları ile sağlanmaktadır.
- Binanın dış cephesi, cam giydirme cephe ve alüminyum doğramadır.
- Taşınmazların peyzaj düzenlemesi tamamlanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

5.2.2 Taşınmazların Genel Özellikleri

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

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN (m²)
1	8	3. Normal	Konut	59,3
2	75	12. Normal	Konut	60,8
3	86	13. Normal	Konut	125,73
4	221	29. Normal	Konut	125,73
5	223	29. Normal	Konut	60,8
6	224	29. Normal	Konut	59,3
7	225	29. Normal	Konut	61,5
8	272	2. Bodrum	Dükkan	238
9	283	2. Bodrum	Dükkan	238
10	287	1. Bodrum	Ofis	270,45
11	288	1. Bodrum	Ofis	133,47
12	289	1. Bodrum	Ofis	170,13
13	290	1. Bodrum	Ofis	251,12
14	291	1. Bodrum	Ofis	139,01
15	292	1. Bodrum	Ofis	153,16
16	293	1. Bodrum	Ofis	121,95
17	313	1. Normal	Ofis	437,8
18	314	1. Normal	Ofis	131,9
19	315	1. Normal	Ofis	197,41
20	316	1. Normal	Ofis	124,82
21	317	1. Normal	Ofis	137,17
22	318	1. Normal	Ofis	116
23	319	1. Normal	Ofis	115,89
24	320	1. Normal	Ofis	137,17
25	321	1. Normal	Ofis	124,82
26	322	1. Normal	Ofis	197,45
27	323	1. Normal	Ofis	131,9
28	324	1. Normal	Ofis	437,13
Genel toplam				**4.557,91**

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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 projeyle ilgili tespit edilen ruhsata aykırı durumlara ilişkin bilgiler

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

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

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

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

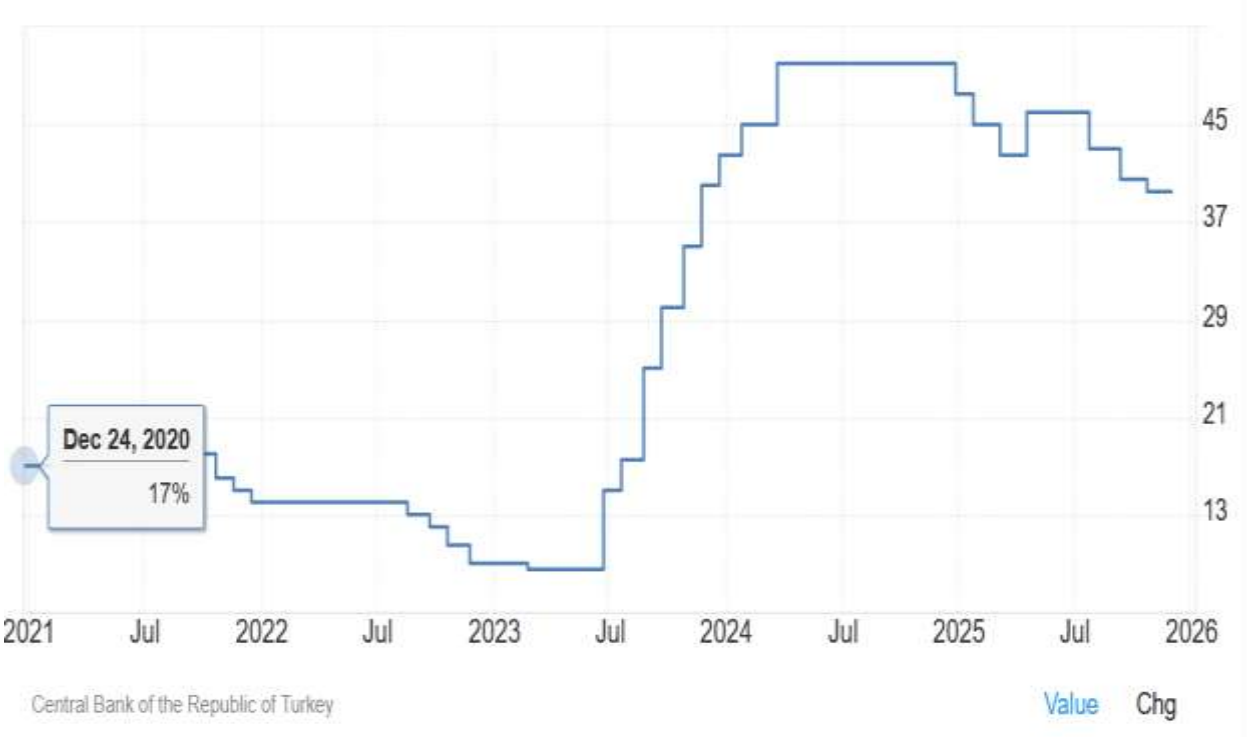
Değerleme tarihi itibariyle ana gayrimenkul bünyesinde yer alan taşınmazlar ofis ve dükkân niteliğinde olup, bir kısmı kiracıları tarafından ihtiyaca yönelik olarak kullanılmakta olup, bir kısmı ise boş haldedir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 Türkiye'de Yaşanan Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

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



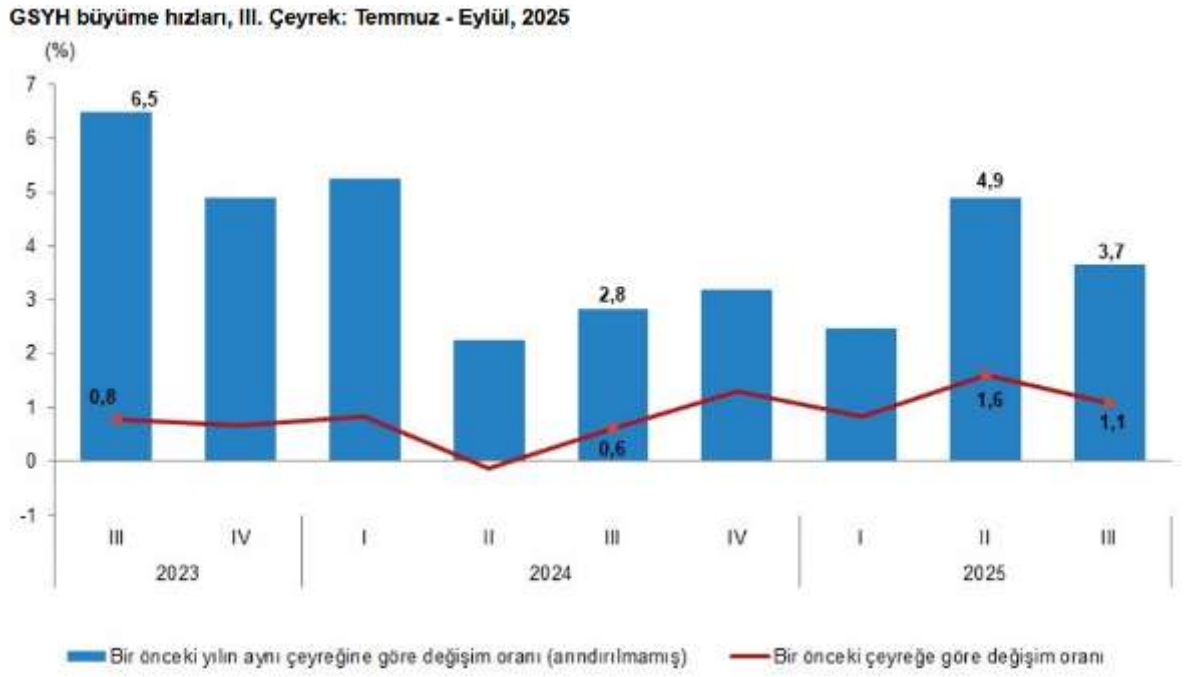
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

6.1.1 Türkiye Büyüme Verileri ve Yıllara Göre Enflasyon Oranları

GSYH 2025 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,7 arttı.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2025 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat %13,9, finans ve sigorta faaliyetleri %10,8, bilgi ve iletişim faaliyetleri %10,1, ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar %9,6, diğer hizmet faaliyetleri %7,1, sanayi sektörü %6,5, ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmetleri %6,3, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %4,4, gayrimenkul faaliyetleri %4,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %2,1 arttı. Tarım sektörü ise %12,7 azaldı.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %1,1 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2025 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,4 arttı.



Kaynak: TUİK

Mevcut Enflasyon Verileri

TÜFE'deki (2003=100) değişim 2025 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %0,87 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %29,74 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %31,07 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %35,91 artış olarak gerçekleşti.

En yüksek ağırlığa sahip 3 ana harcama grubunun yıllık değişimleri; gıda ve alkolsüz içeceklerde %27,44 artış, ulaştırmada %29,23 artış ve konutta %49,92 artış olarak gerçekleşti. İlgili ana grupların yıllık değişime olan etkileri ise gıda ve alkolsüz içeceklerde %6,83, ulaştırmada %4,55 ve konutta %7,57 oldu.

TÜFE değişim oranları (%), Kasım 2025

	Kasım 2025	Kasım 2024	Kasım 2023
Bir önceki aya göre değişim oranı	0,87	2,24	3,28
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	29,74	42,91	60,09
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	31,07	47,09	61,98
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	35,91	60,45	53,40

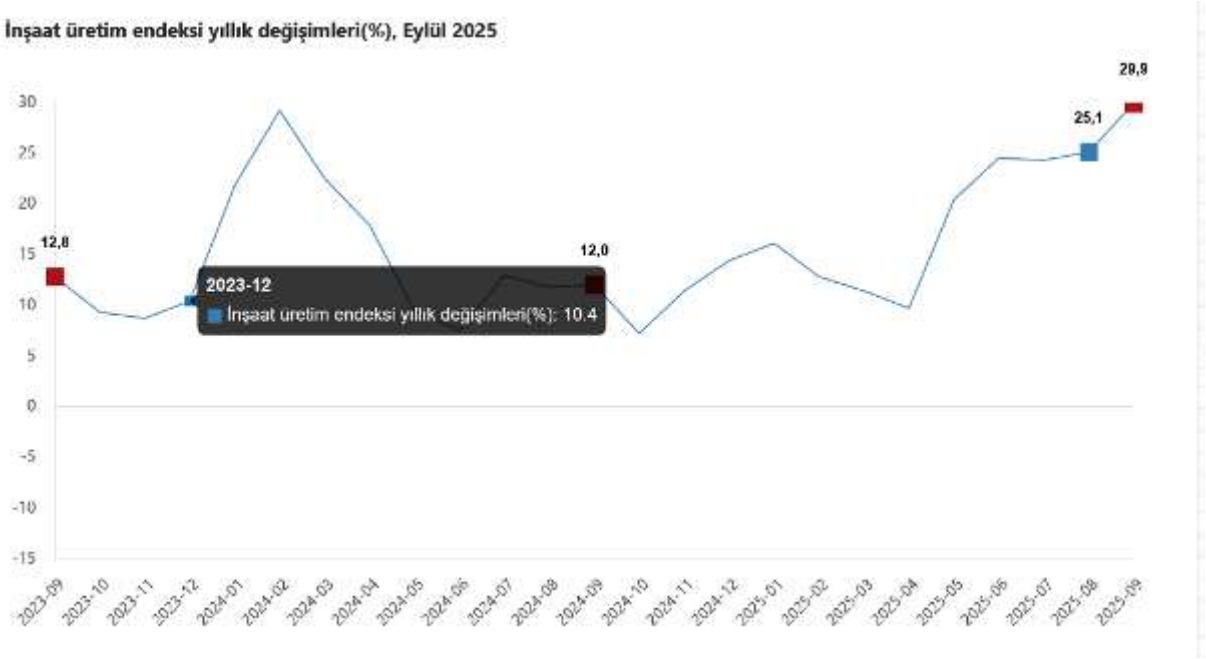
TÜFE yıllık değişim oranları (%), Kasım 2025

6.1.2 Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

2025 yılı 3. çeyreğinde yüzde 13,9'luk büyümeyle göstermiştir. İnşaat sektöründe sağlanan bu yüksek büyümenin arkasında,

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

İnşaatın alt sektörleri (2021=100 referans yıllı) incelendiğinde, 2025 yılı Eylül ayında bina inşaatı sektörü endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %31,2 arttı, bina dışı yapıların inşaatı sektörü endeksi %23,3 arttı ve özel inşaat faaliyetleri sektörü endeksi %30,1 arttı.

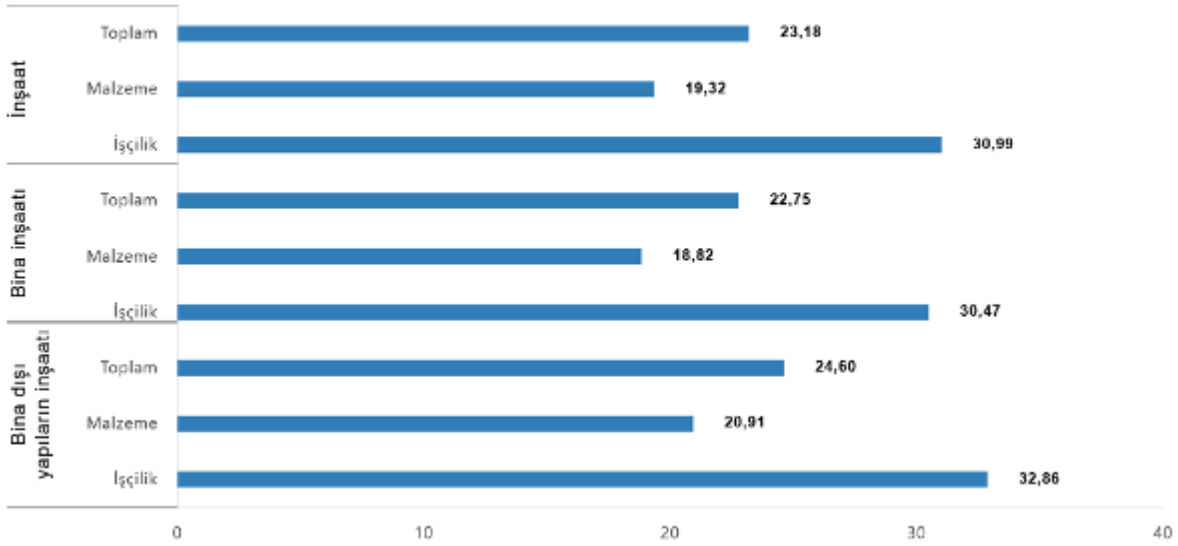


İnşaatın alt sektörleri incelendiğinde, 2025 yılı Eylül ayında bina inşaatı sektörü endeksi bir önceki aya göre %4,5 arttı, bina dışı yapıların inşaatı sektörü endeksi %3,2 arttı ve özel inşaat faaliyetleri sektörü endeksi %4,1 arttı.

İnşaat maliyet endeksi, 2025 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %0,87 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,18 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,90 arttı, işçilik endeksi %0,82 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,32 arttı, işçilik endeksi %30,99 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,96 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,75 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,06 arttı, işçilik endeksi %0,80 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %18,82 arttı, işçilik endeksi %30,47 arttı

İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları(%), Eylül 2025



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen bina sayısı %22,3, daire sayısı %54,0 ve yüzölçümü %42,6 arttı.

Yapı ruhsatı verilen binaların daire sayısı ve yüzölçümü, III. Çeyrek 2025

Kaynak: TUİK

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Yapı ruhsatı istatistikleri, 2023-2025

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2023		**153 277**	**9,7**	**924 863**	**28,2**	**197 427 535**	**16,7**
	I	25 831	-9,8	134 083	-3,5	30 818 834	-6,8
	II	34 170	6,6	204 465	36,4	45 172 270	24,0
	III	39 487	25,2	225 159	48,8	48 930 821	29,2
	IV	53 789	13,0	361 156	28,3	72 505 611	17,4
2024		**143 204**	**-6,6**	**854 068**	**-7,7**	**180 167 599**	**-8,7**
	I	32 863	27,2	207 147	54,5	44 027 453	42,9
	II	27 641	-19,1	153 662	-24,8	33 607 616	-25,6
	III	34 301	-13,1	183 717	-18,4	39 126 179	-20,0
	IV	48 399	-10,0	309 542	-14,3	63 406 351	-12,5
2025	I	28 921	-12,0	169 454	-18,2	35 202 164	-20,0
	II	41 574	50,4	302 482	96,8	56 024 843	66,7
	III	41 946	22,3	282 855	54,0	55 779 732	42,6

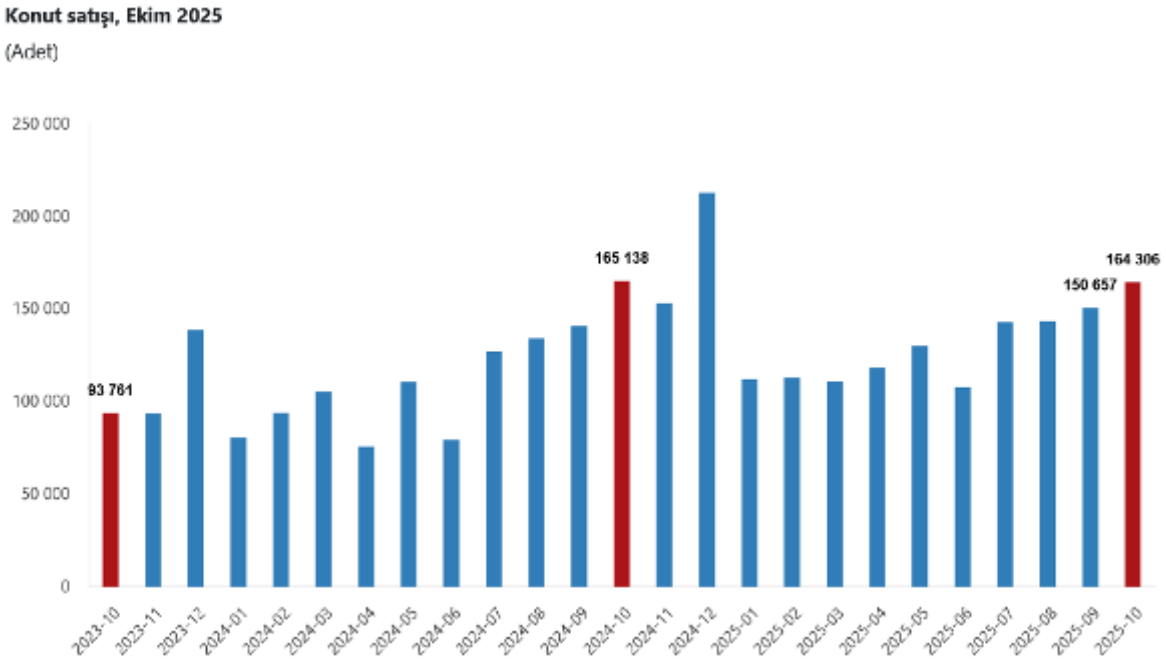
Kaynak: TUİK

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı III. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %5,6, daire sayısı ve yüzölçüm %22,8 arttı. 2025 yılı III. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 21,5 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4,7 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi.

6.1.3 Konut Satışları ve Konut Kredilerinin Durumu

Türkiye genelinde konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %0,5 oranında azalarak 164 bin 306 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 26 bin 305 ile İstanbul, 14 bin 681 ile Ankara ve 8 bin 678 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 86 ile Ardahan, 135 ile Bayburt ve 143 ile Tunceli olarak gerçekleşti. %29,1 oranında artarak 224 bin 991 olarak gerçekleşti.

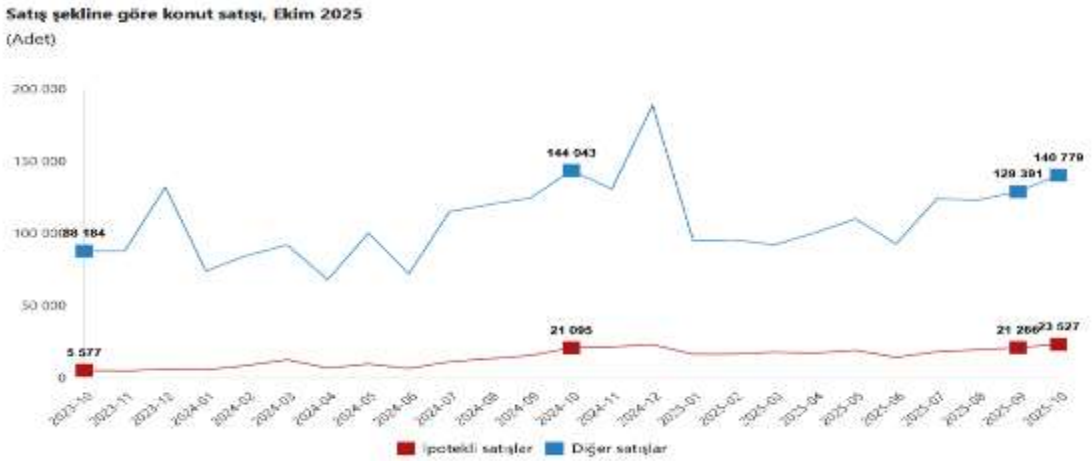
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %11,5 oranında artarak 23 bin 527 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %14,3 olarak gerçekleşti. Ocak-Ekim döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %64,0 oranında artarak 186 bin 20 oldu. Ekim ayında 5 bin 919; Ocak-Ekim döneminde ise 44 bin 490 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti.



Kaynak: TUİK

Türkiye genelinde diğer konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,3 oranında azalarak 140 bin 779 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %85,7 olarak gerçekleşti. Ocak-Ekim döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,8 oranında artarak 1 milyon 107 bin 13 oldu.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %4,9 oranında azalarak 54 bin 866 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %33,4 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Ekim döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,9 oranında artarak 397 bin 507 olarak gerçekleşti.



Yabancılara yapılan konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %0,8 oranında azalarak 2 bin 106 oldu. Ekim ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %1,3 olarak gerçekleşti. Yabancılara yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 729 ile Antalya, 725 ile İstanbul ve 192 ile Mersin oldu.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

6.1.4 Konut Fiyat Endeksi

Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2023=100), 2025 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre yüzde 1,6 oranında artarak 198,8 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 31,6 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 1 oranında azalış göstermiştir. İstanbul, Ankara ve İzmir'in konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2025 yılı Mart ayında bir önceki aya göre, sırasıyla yüzde 2,7, 1,0 ve 1,8 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 32,4, 38,4 ve 30,7 oranlarında artış göstermiştir.

6.1.5 Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

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

Fırsatlar:

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

6.1.6 Türkiye Gayrimenkul Piyasası Beklentisi

2020 yılının ilk çeyreğinde tüm dünyada görülen Covid 19 salgını nedeniyle ekonomiler durma noktasına gelmiş konut sektörü de bu durumdan çok olumsuz etkilenmiştir. Haziran ayı itibariyle konut kredilerinin kampanyalarla en düşük oranlara gerilediği, vadelerin 18 yıla çıkarılmasıyla konut sektörü canlanmış ve bu durum fiyatlara da yansıyarak artış göstermiştir. Eylül ayı itibariyle kur artışının da etkisi görülmüş ve faizler de artış göstermiştir. Bu artış konut fiyatlarını baskılasa da artan enflasyon ve maliyetlerin etkisiyle konut fiyatları son bir yıl içerisinde ciddi yükselişler yapmıştır. Geçtiğimiz yılı yukarıda bahsedilen nedenlerden ötürü gayrimenkul fiyatlarının yukarı yönlü artış hızı son çeyrekte yavaşlasa da artışı devam etmiştir. 2026 yılında faiz oranlarının düşüş eğiliminin devam etmesi, gayrimenkul yatırımlarına olan ilginin artması, bu gelişmelere bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında ise artışın devam etmesi beklenmektedir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İstanbul Ofis Piyasası Analizi

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

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

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

İstanbul Ofis Binaları Genel Kriterleri

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

A Sınıfı Ofis Binaları

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

- Genelde yeni binalarda shell & core (kaba teslim) teslim ediliyor olması.

B Sınıfı Ofis Binaları

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

C Sınıfı Ofis Binaları

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

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

2025 Yılı 2 çeyreği İstanbul Ofis Piyasası Analizi

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

İstanbul'da 2025 yılı ilk yarısı itibariyle İstanbul'daki A sınıfı spekülatif kiralanabilir ofis stoku 2.591.403m² seviyesindedir. Mevcut arzın en yüksek olduğu bölgeler, 890.019m² ile Merkezi İş Alanı (MİA) ve 419.028m² ile Kozyatağı olmuştur. Kiralar, 2025 yılının ilk yarısında Türk Lirası bazında %19,74, ABD doları bazında ise % 6,19 oranında artış göstermiştir

İlçe ve mahalle resmi sınırları kullanılarak hesaplanan endekse göre, metrekare fiyatları baz alındığında en yüksek kira gelirine sahip semt yine Esentepe oldu. Esentepe, Üst Fiyat Segmenti'nde metrekare fiyatlarına göre 41.87 dolar, Alt Fiyat Segmenti'nde ise 26.20 dolar ile en yüksek kira değerine sahip bölge olma özelliğini devam ettirdi. En düşük kira gelirine sahip bölgelerde ise Kavacık, Üst Fiyat Segmenti'nde 14.56 dolar ile, Pendik ise Alt Fiyat Segmenti'nde 6.87 dolar ile öne çıkmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

6.3 Bölge Analizi

İstanbul İli

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

2024 yılı itibariyle nüfusu 15.655.924 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 kirliği 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'da 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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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. Şehiriçi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir. İldeki havalimanlarından Atatürk Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Bakırköy ilçesinde; İstanbul havalimanı Arnavutköy ilçesinde, Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. Kent merkezine metro hattı ve otoyollarla bağlıdır.

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

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

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

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

Şişli İlçesi

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

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

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

6.4 Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Özet Faktörler

Olumlu etkenler:

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

Olumsuz etken:

- İmar planının iptal olması.

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

6. bölümde sunulan veriler incelendiğinde son 2-3 yıl içerisinde enflasyon oranlarının artığı, ancak gösterge faizlerinin 2023 yılının ilk yarısına kadar azaldığı bunun da gayrimenkul değerleri ve satış hızları üzerinde çok olumlu etkisi olduğu görülmüştür. Ancak 2023 yılı ikinci yarısının başından itibaren enflasyonun düşürülmesi, kur korumalı mevduat hesaplarındaki dövize dayalı mevduat hesaplarının azaltılması ve TCMB rezervlerinin arttırılması hedeflerine yönelik ortaya konulan politikalarla birlikte faiz oranlarında hızlı bir artış sürecine gidilmiştir. 2025 yılının 1. Çeyreği itibariyle ise faiz indirim süreci başlamıştır. Her ne kadar ekonomide soğumanın gayrimenkul fiyatları ve satış hızları üzerinde olumsuz etkisi olsa da 2025 yılının 2. yarısından itibaren özellikle merkezi konumdaki konut/ofis niteliğindeki gayrimenkullerde yatay yukarı bir seyir gözlenmektedir. Ayrıca bölgedeki ofis verileri de incelendiğinde gerek kiralama gerekse doluluk oranları incelendiğinde 2. çeyrekte bir yavaşlama olsa da yıl genelinde hafif yatay yukarı bir artış gözlenmiştir. Bu bilgilerin ışığında rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgenin yakın analizi de yapılmış ve piyasa araştırmalarında da görüldüğü üzere istenen fiyatların çok yüksek olduğu görülmüş, talebin dengeli gittiği gözlenmiştir.

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

7. BÖLÜM KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

7.1 Değerleme Yöntemleri

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerleme 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 değerleme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, değerleme 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 esası 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 değerin, 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 türetilebilir. Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirine 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, yükümlülüklere de uygulanabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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 belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

7.2 Gayrimenkullerin Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmaında 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 değerleme 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 değerin belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme 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.

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

7.3 Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkullerin değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

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

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satışı gerçekleşmiş benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için ortalama m² birim pazar değeri belirlenmiştir.

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

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

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

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

7.4 Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynakları

Bölgedeki satışta ve kirada olan ofisler

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

1. Nurol Tower bünyesinde yer alan satılık ofisler aşağıda sunulmuştur.
   - Proje bünyesinde 3.Normal katta yer alan 193 m² alanlı olarak beyan edilen ofis 37.500.000,-TL değerle satılıktır. (m² birim satış değeri ~ 194.300,-TL)
     İlgilisi: 0 (532) 283 67 17
   - Proje bünyesinde 6.Normal katta yer alan 94 m² alanlı olarak beyan edilen ofis 15.750.000,-TL değerle satılıktır. (m² birim satış değeri ~ 167.555,-TL)
     İlgilisi: 0 (552) 873 73 39

- Proje bünyesinde 6.Normal katta yer alan 73 m² alanlı olarak beyan edilen ofis 13.000.000,-TL değerle satılıktır. (m² birim satış değeri ~ 178.080,-TL)
  İlgilisi: 0 (532) 789 16 14

Not: Emsallerin ortalamaları 179.980 TL olarak hesaplanmıştır.

2. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede, Trump Tower bünyesinde yer alan satılık ofisler aşağıda sunulmuştur.
   - Proje bünyesinde 30.Normal katta yer alan 170 m² alanlı olarak beyan edilen ofis/rezidans 35.500.000,-TL değerle satılıktır. (m² birim satış değeri ~ 208.825,-TL)
     İlgilisi: 0 (535) 431 51 76
   - Proje bünyesinde 28.Normal katta yer alan 164 m² alanlı olarak beyan edilen ofis/rezidans 29.770.000,-TL değerle satılıktır. (m² birim satış değeri ~ 181.525,-TL)
     İlgilisi: 0 (536) 777 77 77

Not: Emsallerin ortalamaları 195.175 TL olarak hesaplanmıştır.

3. Quasar Tower bünyesinde yer alan kiralık ofisler aşağıda sunulmuştur.
   - Proje bünyesinde 30.Normal katta yer alan 303 m² alanlı olarak beyan edilen ofis/rezidans 65.000.000,-TL değerle satılıktır. (m² birim satış değeri ~ 214.520,-TL)
     İlgilisi: 0 (553) 903 32 61
   - Proje bünyesinde 30.Normal katta yer alan 179 m² alanlı olarak beyan edilen ofis/rezidans 40.800.000,-TL değerle satılıktır. (m² birim satış değeri ~ 227.930,-TL)
     İlgilisi: 0 (532) 445 80 70

Not: Emsallerin ortalamaları 221.225 TL olarak hesaplanmıştır.

4. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede, Torun Center bünyesinde yer alan giriş katta yer alan 3+0 tipi 150 m² alanlı olarak beyan edilen ofis 34.500.000,-TL değerle satılıktır. (m² birim satış değeri ~ 230.000,-TL)
   İlgilisi: 0 (532) 202 46 20

5. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede, Torun Center bünyesinde yer alan bahçe katta yer alan 3+0 tipi 100 m² alanlı olarak beyan edilen ofis 18.700.000,-TL değerle satılıktır. (m² birim satış değeri ~ 187.000,-TL)
   İlgilisi: 0 (532) 202 46 20,

Not: Emsallerin ortalamaları208.500 TL olarak hesaplanmıştır.

6. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede, Trump Tower bünyesinde yer alan kiralık ofisler aşağıda sunulmuştur.
   - Proje bünyesinde 1.Normal katta yer alan 1+1 tipi 100 m² alanlı olarak beyan edilen ofis 80.000,-TL değerle kiralıktır.
     (m² birim kira değeri ~ 800,-TL) İlgilisi: 0 (537) 930 82 79
   - Proje bünyesinde 8.Normal katta yer alan 1+1 tipi 161 m² alanlı olarak beyan edilen ofis 120.000,-TL değerle kiralıktır.
     (m² birim kira değeri ~ 745,-TL) İlgilisi: 0 (538) 888 76 74
   - Proje bünyesinde 18.Normal katta yer alan 1+1 tipi 180 m² alanlı olarak beyan edilen ofis 140.000,-TL değerle kiralıktır.
     (m² birim kira değeri ~ 780,-TL) İlgilisi: 0 (532) 202 46 20
   - Proje bünyesinde 30.Normal katta yer alan 3+1 tipi 238 m² alanlı olarak beyan edilen ofis 190.000,-TL değerle kiralıktır.
     (m² birim kira değeri ~ 800,-TL) İlgilisi: 0 (532) 410 69 57

Not: Emsallerin ortalamaları 780 TL olarak hesaplanmıştır.

7. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede, Torun Center bünyesinde yer alan kiralık ofisler aşağıda sunulmuştur.
   - Proje bünyesinde 1.Normal katta yer alan 2+1 tipi 220 m² alanlı olarak beyan edilen ofis 200.000,-TL değerle kiralıktır.
     (m² birim kira değeri ~ 910,-TL) İlgilisi: 0 (533) 929 81 84
   - Proje bünyesinde 1.Normal katta yer alan 100 m² alanlı olarak beyan edilen 1+1 ofis/residance 70.000,-TL değerle kiralıktır.
     (m² birim kira değeri ~ 700,-TL) İlgilisi: 0 (532) 242 27 13

Not: Emsallerin ortalamaları 805 TL olarak hesaplanmıştır.

8. Nurol Tower bünyesinde yer alan kiralık ofisler aşağıda sunulmuştur.
   - Proje bünyesinde 11.Normal katta yer alan 187 m² alanlı olarak beyan edilen ofis 160.000,-TL değerle kiralıktır. (m² birim kira değeri ~ 855,-TL)
     İlgilisi: 0 (533) 233 05 84
   - Proje bünyesinde 7.Normal katta yer alan 94 m² alanlı olarak beyan edilen ofis 80.000,-TL değerle kiralıktır. (m² birim kira değeri ~ 850,-TL)
     İlgilisi: 0 (532) 283 67 17
   - Proje bünyesinde 3.Normal katta yer alan 73 m² alanlı olarak beyan edilen ofis 55.000,-TL değerle kiralıktır. (m² birim kira değeri ~ 755,-TL)
     İlgilisi: 0 (532) 283 67 17

Not: Emsallerin ortalamaları 820 TL olarak hesaplanmıştır.

9. Quasar Tower bünyesinde yer alan kiralık ofisler aşağıda sunulmuştur.
   - Proje bünyesinde 8.Normal katta yer alan 135 m² alanlı olarak beyan edilen ofis 110.000,-TL değerle kiralıktır. (m² birim kira değeri ~ 815,-TL)
     İlgilisi: 0 (531) 704 20 80
   - Proje bünyesinde 22.Normal katta yer alan 190 m² alanlı olarak beyan edilen ofis 160.000,-TL değerle kiralıktır. (m² birim kira değeri ~ 840,-TL)
     İlgilisi: 0 (531) 385 02 01
   - Proje bünyesinde 8.Normal katta yer alan 225 m² alanlı olarak beyan edilen ofis 170.000,-TL değerle kiralıktır. (m² birim kira değeri ~ 755,-TL)
     İlgilisi: 0 (531) 704 20 80
   - Proje bünyesinde 11.Normal katta yer alan 177 m² alanlı olarak beyan edilen ofis 140.000,-TL değerle kiralıktır. (m² birim kira değeri ~ 790,-TL)
     İlgilisi: 0 (532) 743 13 92

Not: Emsallerin ortalamaları 800 TL olarak hesaplanmıştır.

Not: Konu taşınmazların yer aldığı Nurol Tower bünyesinde yer alan konutların mevcut durumda ofis olarak pazarlandığı görülmüştür.
Not: Emsallerin tümünde pazarlık payı bulunmaktadır.

Bölgedeki satışta ve kirada olan dükkanlar

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

1. Değerlemeye konu taşınmazların hemen karşı cephesinde Yeni Yol Caddesi üzerinde binada zemin katta yer alan 170 m² (bodrum 70 m², zemin 100 m², asma 100 m²) alanlı olarak beyan edilen dükkân 22.900.000,-TL değerle satılıktır. Emsal taşınmazın hali hazırda aylık 85.000,-TL kira getirisi olduğu beyan edilmektedir. Bodrum kat 1/5 oranında, asma kat 1/3 oranında zemin kata indirgenmiş olup, zemin kata indirgenmiş alan 147 m² olarak hesaplamıştır. (m² birim satış değeri ~ 155.785,-TL) (m² birim kira değeri ~ 578,-TL)
   İlgilisi: 0 (546) 212 30 09
2. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı mevkide Abide-i Hürriyet Caddesi üzerinde olan, plaza bünyesinde zemin katında yer alan 400 m² (zemin 210 m², asma 190 m²) alanlı olarak beyan edilen dükkân 50.000.000,-TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın hali hazırda aylık 250.000,-TL kira getirisi olabileceği beyan edilmektedir. Asma kat 1/3 oranında zemin kata indirgenmiş olup, zemin kata indirgenmiş alan 273 m² olarak hesaplamıştır. (m² birim satış değeri 183.150,-TL)) (m² birim kira değeri ~ 820,-TL)
   İlgilisi: 0 (536) 652 09 69
3. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı mevkide Büyükdere Caddesi üzerinde olan, bina bünyesinde zemin katında yer alan 225 m² alanlı olarak beyan edilen dükkân 70.000.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış değeri 311.110,-TL)
   İlgilisi: 0 (532) 653 00 99
4. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı mevkide Mecidiyeköy Yolu Caddesine çıkan sokak üzerinde olan, bina bünyesinde zemin katında yer alan 550 m² alanlı olarak beyan edilen dükkân 70.000.000,-TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın hali hazırda aylık 450.000,-TL bedelle kiralık olduğu belirtilmiştir. (m² birim satış değeri 127.270,-TL) (m² birim kira değeri ~ 820,-TL)
   İlgilisi: 0 (532) 575 85 67
5. Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede Selahattin Pınar Caddesi üzerinde yer alan bina bünyesinde zemin katında yer alan 120 m² alanlı olarak beyan edilen dükkân 33.000.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış değeri 275.000,-TL)
   İlgilisi: 0 (535) 466 02 01
6. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı cadde üzerinde zemin ve asma katında yer alan 200 m²(zemin kat 100 m² asma kat 100 m²) alanlı olarak beyan edilen dükkân 130.000,-TL bedelle kiralıktır. Asma kat 1/2 oranında zemin kata indirgenmiş olup, zemin kata indirgenmiş alan 150 m² olarak hesaplamıştır (m² birim kira değeri ~ 865,-TL)
   İlgilisi: 0 (530) 308 31 10

Not: Emsallerin tümünde pazarlık payı bulunmaktadır.

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

Emsallerin seçimi

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

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

Emsal analizi

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

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Ofisler Satılık Emsal Analizi

	Nurol Tower	Trump Tower	Qusar Tower	Torun Center
ortalama Kullanım alanı (m2)	120	167	241	125
Ortalama m2 birim satış değeri (TL)	179.980	195.175	221.225	208.500
Mevcut kullanım fonks.	0%	0%	0%	0%
Mülkiyet durumu	0%	0%	0%	0%
Lokasyon düzeltmesi	0%	-10%	-10%	-15%
Büyüklük düzeltmesi	0%	0%	-5%	0%
İnşaat özellikleri düzeltmesi (iç mekan vs.)	-5%	-10%	-10%	-10%
Brüt alan farkı	25%	25%	25%	25%
Kattaki konum	-5%	-15%	-15%	0%
Pazarlık payı	-10%	-10%	-10%	-10%
Toplam şerefiye farkı	5%	-20%	-25%	-10%
Ayarlanmış değer (TL)	188.980	156.140	165.920	187.650
Ortalama emsal değeri (TL)	**174.675**			

Ofisler Kiralık Emsal Analizi

	Trump Tower Ortalaması	Torun Center Ortalaması	Nurol Tower Ortalaması	Quasar Tower Ortalaması
Kullanım alanı (m2)	170	185	118	182
Ortalama m2 birim kira değeri (TL)	780	805	820	800
Mevcut kullanım fonks.	0%	0%	0%	0%
Mülkiyet durumu	0%	0%	0%	0%
Lokasyon düzeltmesi	-10%	-15%	0%	-10%
Büyüklük düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
İnşaat özellikleri düzeltmesi (iç mekan vs.)	-10%	-10%	-5%	-10%
Brüt alan farkı	25%	25%	25%	25%
Kattaki konum	-10%	0%	-10%	-10%
Pazarlık payı	-10%	-10%	-15%	-15%
Toplam şerefiye farkı	-15%	-10%	-5%	-20%
Ayarlanmış değer (TL)	663	725	779	640
Ortalama emsal değeri (TL)	**700**			

Not1: Emsal analizinde 1. Normal katta konumlu olan 131,90 m² alanlı 323 no'lu bağımsız bölüm dikkate alınmış olup rapor konusu diğer bağımsız bölümler kendi aralarında bulundukları kat ve büyüklüklerine göre şerefiyelendirilmişlerdir.
Not2: Konu projede yer alan konutların emlak piyasasında ofis olarak pazarlandığı ya da fiiliyatta ofis olarak kullanıldıkları da gözlenmiştir. Bölge genelinde yapılan incelemelerde ofisler ile konut satış değerlerinin oldukça birbirine yakın olduğu gözlemlenmiştir. Tüm bu veriler ışığında konut m² birim değerlerine göre nitelik düzeltmesi yapılarak ofis değerleri için bu değer üzerinden şerefiye farkı uygulanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Dükkan Satılık Emsal Analizi

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Kullanım alanı (m2)	147	305	225	550	120
Ortalama m2 birim kira değeri (TL)	155.785	180.330	311.110	127.270	275.000
Mevcut kullanım fonks.	0%	0%	0%	0%	0%
Mülkiyet durumu	0%	0%	0%	0%	0%
Lokasyon düzeltmesi(Reklam kabiliyeti vs)	-10%	-25%	-65%	-30%	-60%
Büyüklük düzeltmesi	0%	5%	0%	5%	-5%
İnşaat özellikleri düzeltmesi (iç mekan vs.)	0%	0%	0%	0%	0%
Brüt alan farkı	25%	25%	25%	25%	25%
Proje niteliği	5%	5%	5%	5%	5%
Pazarlık payı	-5%	-10%	-15%	-5%	-10%
Toplam şerefiye farkı	15%	0%	-50%	0%	-45%
Ayarlanmış değer (TL)	179.153	180.330	155.555	127.270	151.250
Ortalama emsal değeri (TL)	**158.710**				

Dükkan Kiralık Emsal Analizi

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 4	Emsal 6
Kullanım alanı (m2)	147	305	550	150
Ortalama m2 birim kira değeri (TL)	578	820	820	865
Mevcut kullanım fonks.	0%	0%	0%	0%
Mülkiyet durumu	0%	0%	0%	0%
Lokasyon düzeltmesi(Reklam kabiliyeti vs)	-10%	-25%	-30%	-10%
Büyüklük düzeltmesi	0%	5%	5%	0%
İnşaat özellikleri düzeltmesi (iç mekan vs.)	0%	0%	0%	0%
Brüt alan farkı	25%	25%	25%	25%
Pazarlık payı	-5%	-10%	-10%	-10%
Toplam şerefiye farkı	15%	0%	-5%	10%
Ayarlanmış değer (TL)	665	820	779	952
Ortalama emsal değeri (TL)	**800**			

Not1: Emsal analizinde 2. Bodrum katta konumlu olan 238 m² alanlı 272 no'lu bağımsız bölüm dikkate alınmış olup rapor konusu diğer bağımsız bölümler kendi aralarında bulundukları kat ve büyüklüklerine göre şerefiyelendirilmişlerdir.

7.6 Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Yapılan piyasa araştırmaları, değerleme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak taşınmazlar için takdir edilen aylık m² birim kira/m² piyasa değeri ve toplam kira/piyasa değeri bedelleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir;

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN (M²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL)	AYLIK BİRİM KİRA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM PİYASA DEĞERİ (TL)	PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)
1	8	3. Normal	Konut	59,3	165.941	665	9.840.000	39.500
2	75	12. Normal	Konut	60,8	179.915	721	10.940.000	44.000
3	86	13. Normal	Konut	125,73	174.675	700	21.960.000	88.000
4	221	29. Normal	Konut	125,73	188.649	756	23.720.000	95.000
5	223	29. Normal	Konut	60,8	188.649	756	11.470.000	46.000
6	224	29. Normal	Konut	59,3	188.649	756	11.185.000	45.000
7	225	29. Normal	Konut	61,5	188.649	756	11.600.000	46.500
8	272	2. Bodrum	Dükkan	238	158.710	800	37.775.000	190.500
9	283	2. Bodrum	Dükkan	238	166.645	840	39.660.000	200.000
10	287	1. Bodrum	Ofis	270,45	174.675	700	47.240.000	189.500
11	288	1. Bodrum	Ofis	133,47	157.382	631	21.005.000	84.000
12	289	1. Bodrum	Ofis	170,13	157.208	630	26.745.000	107.000
13	290	1. Bodrum	Ofis	251,12	139.740	560	35.090.000	140.500
14	291	1. Bodrum	Ofis	139,01	148.648	596	20.665.000	83.000
15	292	1. Bodrum	Ofis	153,16	148.474	595	22.740.000	91.000
16	293	1. Bodrum	Ofis	121,95	148.648	596	18.130.000	72.500
17	313	1. Normal	Ofis	437,8	165.941	665	72.650.000	291.000
18	314	1. Normal	Ofis	131,9	174.675	700	23.040.000	92.500
19	315	1. Normal	Ofis	197,41	165.941	665	32.760.000	131.500
20	316	1. Normal	Ofis	124,82	148.648	596	18.555.000	74.500
21	317	1. Normal	Ofis	137,17	148.648	596	20.390.000	81.500
22	318	1. Normal	Ofis	116	148.474	595	17.225.000	69.000
23	319	1. Normal	Ofis	115,89	148.474	595	17.205.000	69.000
24	320	1. Normal	Ofis	137,17	148.648	596	20.390.000	81.500
25	321	1. Normal	Ofis	124,82	148.648	596	18.555.000	74.500
26	322	1. Normal	Ofis	197,45	166.116	666	32.800.000	131.500
27	323	1. Normal	Ofis	131,9	174.675	700	23.040.000	92.500
28	324	1. Normal	Ofis	437,13	165.941	665	72.540.000	290.500
Toplam							**738.915.000**	**3.041.500**

7.7 Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

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

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

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

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

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

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

7.2.1 KAPİTALİZASYON ORANI ANALİZİ

Piyasa bilgileri bölümünde yer alan emsallerin m^2 birim kira değerlerinin satış değerlerine olan oranları incelendiğinde;

Ofisler için;

Emsaller için kira değerinden pazar değerine geri dönüş süresi yaklaşık ortalama 219 ay (~ 18 yıl), 250 ay (~ 21 yıl), 276 ay (~ 23 yıl), 259 ay (21,5 yıl) hesaplanmıştır. Geri dönüş yıllarının ortalamaları yaklaşık olarak (18 + 21 + 23 + 21,5) / 4 = ~ 21 yıl hesaplanmıştır.

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

Dükkanlar için;

Emsaller için kira değerinden pazar değerine geri dönüş süresi yaklaşık ortalama 269 ay (~ 22 yıl), 220 ay (~ 18 yıl), 155 ay (~ 13 yıl) hesaplanmıştır. Geri dönüş yıllarının ortalamaları yaklaşık olarak (22 + 18 + 13) / 3 = ~ 17 yıl hesaplanmıştır.

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

7.2.2.ULAŞILAN SONUÇ

Rapora konu ofislere benzer nitelikte gelir getiren mülkler incelendiğinde (konut, ofis vs.) gayrimenkullerin yatırım değerlerinin 19 – 23 yıl içerisinde kendisini amorti ettiği gözlenmiştir. Bu bilgiden hareketle rapora konu konut ve ofislerin de 21 yıl içerisinde kendisini amorti edeceği görüşündeyiz. Taşınmazlar için kapital oranı ise (1/21 yıl=) yaklaşık % 4,70 olarak hesaplanmıştır.

Ofislerin aylık kira getirisinin KDV hariç toplam değeri "7.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi" bölümünde 2.651.000,-TL olarak bulunmuştur. Taşınmazların yıllık net kira getirisi ise

2.651.000 TL x 12 AY = 31.812.000,-TL'dir.

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

% 4,70 = 31.812.000,-TL / Taşınmazların Toplam Pazar Değeri

Ofislerin Toplam Pazar Değeri ≅ **676.850.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

Rapora konu dükkanların 17 yıl içerisinde kendisini amorti edeceği görüşündeyiz. Taşınmazlar için kapital oranı ise (1/17 yıl=) yaklaşık % 5,90 olarak hesaplanmıştır. Dükkanların aylık kira getirisinin KDV hariç toplam değeri "7.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi" bölümünde 390.500,-TL olarak bulunmuştur. Taşınmazların yıllık net kira getirisi ise

390.500 TL x 12 AY = 4.686.000,-TL'dir.

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

% 5,90 = 4.686.000,-TL / Taşınmazların Toplam Pazar Değeri

Dükkanların Toplam Pazar Değeri ≅ **79.425.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

Özet olarka tüm bağımsız bölümlerin toplamı= 676.850.000,-TL + 79.425.000,-TL = **756.275.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

7.8 En verimli ve en iyi kullanım analizi

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

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

8. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

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

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Pazar Yaklaşımı	738.915.000,-TL
Gelir Yaklaşımı	756.275.000,-TL
Uyumlaştırılmış Değer	**738.915.000,-TL**

Her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark oluştuğu görülmektedir.

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

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

Buna göre rapor konusu taşınmazların toplam pazar değeri **738.915.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

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

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

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

8.4 Varsa gayrimenkul üzerindeki takyidat ve ipoteklere ilgili görüş

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "İpotek, rehin ve sınırlı ayni hak tesisi" başlıklı 30. Maddesinin 1. fıkrasında "Ayrıca kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı

ayni haklar tesis edilebilir." yazmaktadır. Rehinler bölümünde bulunan ipotek, ilgili bankadaki kredilerin teminatını teşkil etmek üzere konulmuştur (Bkz. Ekler / İpoteğe İlişkin Banka Açıklama Yazısı). Söz konusu ipoteğin kısıtlayıcı özelliği bulunmamakta olup, taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

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

Rapor konusu taşınmazların tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde devredilmelerinde (satışına) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı 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 taşınmazlar konut ve işyeri niteliğindedir.

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

Rapor konusu taşınmazlar tam mülkiyetli olup bu kapsam dışındadır.

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

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

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

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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

9. BÖLÜM SONUÇ

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

	TL	USD
Taşınmazların Toplam pazar değeri	**738.915.000**	**17.138.000**
Taşınmazların yıllık toplam kira değeri	**36.498.000**	**846.000**

Not: Rapor tarihi itibariyle TCMB satış kuru 1,-USD = 43,1167 TL'dir.

Taşınmazların KDV dâhil toplam pazar değeri 886.698.000,-TL'dir.

Sorumlu değerleme uzmanının sonuç cümlesi:

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

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

İşbu rapor tek orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 08 Ocak 2026

(Ekspertiz tarihi: 31 Aralık 2025)

Saygılarımızla,

Barış METEKOĞLU Şehir ve Bölge Plancısı Değerleme Uzmanı	Mehmet AYIKDIR Harita Mühendisi Denetmen - Sorumlu Değerleme Uzmanı	Tayfun KURU Şehir ve Bölge Plancısı Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki:

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