



AGD
ANADOLU
Gayrimenkul Değerleme

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

Rapor No: 2026 / SPK-008

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Raporu Hazırlayan Kurum	:	AGD Anadolu Gayrimenkul ve Danışmanlık Anonim Şirketi
Talep/Sözleşme Tarihi-No	:	17 Mart 2026 - 2026_PEKERGYO_004
Değerlenen Mülkiyet Hakları	:	Tam mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	:	26 Mart 2026
Rapor Tarihi	:	30 Mart 2026
Rapor No	:	2026/SPK-008
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi	:	Reşitpaşa Mahallesi, Eski Büyükdere Caddesi, No: 10 Sarıyer / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	:	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Mirgün Mahallesi sınırları içerisinde 1.706,00 m ² yüzölçümlü, 154 Ada, 70 parselde kayıtlı "Arsa" nitelikli taşınmaz
Sahibi	:	DIGH Maslak İnşaat Proje Danışmanlık Limited Şirketi
Mevcut Kullanım	:	Taşınmaz hali hazırda kısmi tadilat durumundadır.
İmar Durumu	:	"Ticaret+Hizmet Alanı, Ayrık Nizam, TAKS:0,40, KAKS:2,90 H:60,50 metre (20 Kat)"
Toplam Kapalı Alanı	:	17.716,30 m ²
Raporun Konusu	:	Bu rapor; Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin talebine istinaden yukarıda adresi belirtilen taşınmazın aylık kira değeri ve pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER

	KDV HARİÇ (TL)	KDV DAHİL (TL)
TAŞINMAZIN AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ	10.895.000	13.074.000
TAŞINMAZIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ	3.260.000.000	3.912.000.000

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

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI	5
1.1	Değer Tanımı ve Geçerlilik Koşulları	5
1.2	Uygunluk Beyanı	6
2. BÖLÜM	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	7
2.1	Şirketi Tanıtıcı Bilgiler	7
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	7
2.3	Müşteri Taleplerinin Kapsamı Ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
3. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ	8
3.1	Rapor Tarihi ve Numarası	8
3.2	Raporu hazırlayanların ad ve soyadları, sorumlu değerlendirme uzmanının adı ve soyadı	8
3.3	Değerleme tarihi	8
3.4	Dayanak sözleşmesinin tarihi ve numarası	8
3.5	Raporun Tebliğin 1. Maddesi kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama	8
3.6	Değerleme konusu gayrimenkulün aynı kuruluş tarafından daha önceki tarihlerde de değerlendirilmesi yapılmışsa son üç değerlemeye ilişkin bilgiler	8
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	9
4.1	Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dökümanları Hakkında Bilgileri 9	
4.1.1.	Gayrimenkulün Mülkiyet Durumu	9
4.1.2.	İlgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Yapılan İncelemeler	9
4.1.3.	İlgili Kadastro Müdürlüğü'nde Yapılan İncelemeler	9
4.1.4.	Gayrimenkulün İmar Planı Bilgileri	10
4.1.5.	Gayrimenkulün Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler	11
4.2	Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat veya devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi	11
4.3	Gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemler vb.) ilişkin bilgiler	12
4.3.1.	Tapu Sicil Müdürlüğü ve Kadastro Mühendisliği İncelemesi	12
4.3.2.	Belediye İncelemesi	12
4.3.3.	Hukuki Durum İncelemesi	12
4.4	Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin imar durumuna ilişkin bilgiler	12
4.5	Gayrimenkul için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. durumlara dair açıklamalar	12
4.6	Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış sözleşmelere (gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri vb.) ilişkin bilgiler	13
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 13	
4.8	Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi	13
4.9	Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama	13
4.10	Varsa, gayrimenkul enerji verimlilik sertifikası hakkında bilgi	13
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	14
5.1	Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler	14
5.2	Gayrimenkulün fiziki, yapısal, teknik ve inşaat özellikleri	15
5.2.1.	Binanın Genel Özellikleri	15

5.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	16
5.4	Varsa mevcut yapıyla veya inşaatı devam eden projeye ilgili tespit edilen ruhsata aykırı durumlara ilişkin bilgiler	16
5.5	Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektiği değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi	16
5.6	Gayrimenkul değerlendirme 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.....	16
6.	BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	17
6.1	Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü, Koşulları İle Gayrimenkul Piyasasının Analizi Ve Dayanak Veriler	17
6.2	Bölge Analizi.....	27
6.3	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Özet Faktörler.....	30
6.4	Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri	31
7.	BÖLÜM KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	32
7.1	Değerleme Yöntemleri	32
7.2	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler	33
7.3	Taşınmazın Aylık Pazar Kira Değerlerinin Tespiti	33
7.4	Taşınmazın Pazar Değerinin Tespiti	38
7.4.1.	Pazar Yaklaşımı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuçlar	38
7.4.2.	Gelir Yaklaşımı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuçlar.....	41
7.5	En Verimli Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	43
8.	BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ	44
8.1	Farklı değerlendirme yöntemleri ile analiz sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen metodların ve nedenlerinin açıklanması	44
8.2	Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin neden yer almadıklarının gerekçesi 44	
8.3	Yasal gereklerin yetine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş	45
8.4	Varsa gayrimenkul üzerindeki takyidat ve ipoteklere ilgili görüş	45
8.5	Değerleme konusu gayrimenkulün, üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olup olmadığı hakkında bilgi	45
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	45
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	46
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.....	46
9.	BÖLÜM SONUÇ	47
9.1	Sorumlu Değerleme Uzmanı Sonuç Cümlesi	47
9.2	Nihai Değer Takdiri.....	47

1. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

1.1 Değer Tanımı ve Geçerlilik Koşulları

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen taşınmazın aylık kira değeri ve pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar:

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

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

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

Pazar değeri:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

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

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

1.2 Uygunluk Beyanı

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

2. BÖLÜM

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Şirketi Tanıtıcı Bilgiler

ŞİRKETİN ÜNVANI	:	AGD Anadolu Gayrimenkul Ve Danışmanlık Anonim Şirketi
ŞİRKETİN ADRESİ	:	Cumhuriyet Mahallesi, Menekşe Sokak, No:14/1, Adapazarı / SAKARYA
TELEFON NO	:	+90 (264) 277 60 54
FAALİYET KONUSU	:	Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemlili durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	:	25 Haziran 2015
SERMAYESİ	:	1.050.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	:	27091
TİCARET SİCİL GAZETESİ TARİH VE NO.SU	:	02 Temmuz 2015 / 8854

Not : Şirket, 28 Eylül 2017 tarihi itibarıyla Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.
Şirket, 30 Mayıs 2018 tarihi itibarıyla Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

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

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı Ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

İşbu değerlendirme raporu amacına uygun olarak hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

3. BÖLÜM

RAPOR BİLGİLERİ

3.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 30.03.2026 tarihinde, 2026/SPK-008 rapor numarası ile hazırlanmıştır.

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

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

3.3 Değerleme tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 26.03.2026 tarihinde çalışmalara başlamış ve 30.03.2026 tarihi itibari ile raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

3.4 Dayanak sözleşmesinin tarihi ve numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 2026_PEKERGYO_004 no'lu ve 17.03.2026 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

3.5 Raporun Tebliğ 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 tebliğ 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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

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

1.

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

4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

4.1.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Durumu

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

4.1.2. İlgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Yapılan İncelemeler

Müşteri Tarafından Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan 30.03.2026 tarihinde temin edilen takyidatlı tapu kayıt belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde aşağıdaki notlar yer almaktadır.

Beyanlar Hanesinde:

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

Şerhler Hanesinde:

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

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

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

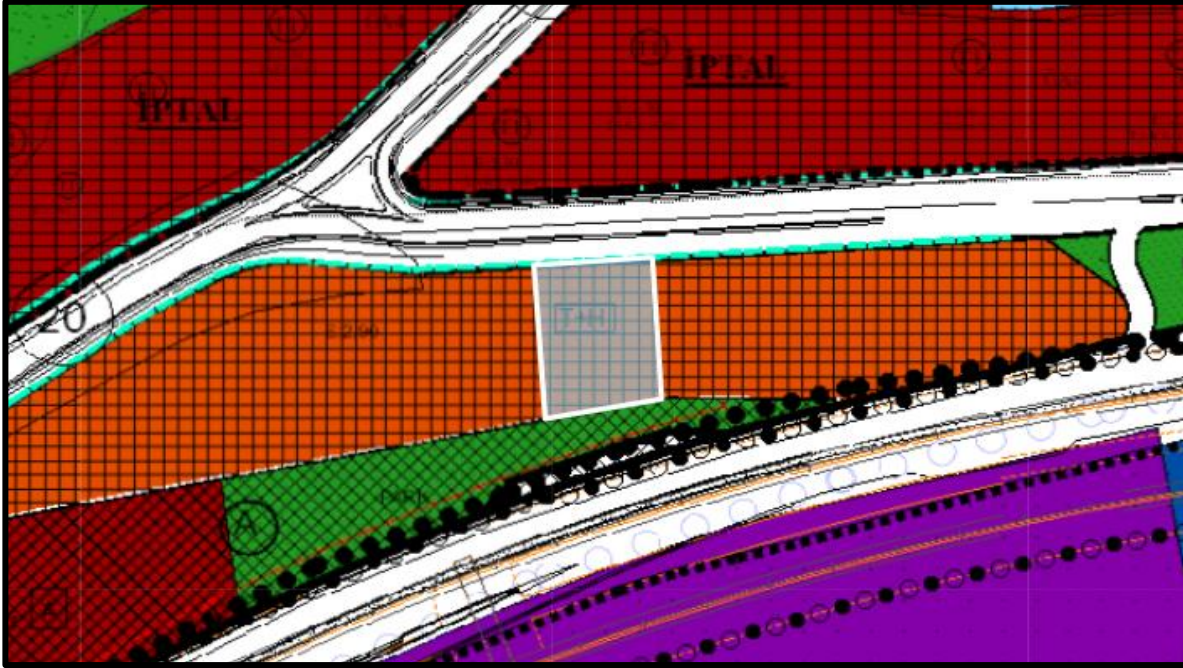
4.1.3. İlgili Kadastro Müdürlüğü'nde Yapılan İncelemeler

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

4.1.4. Gayrimenkulün İmar Planı Bilgileri

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

Parselin Güncel İmar Planı



Sorgulama Sonuçları:		Pafta	Ada	Parsel	Yüzölçümü
		48	154	70	1699 m ²
Meri İmar Plan Adı: SARIYER İLÇESİ , MİRGÜN MAHALLESİ, 48 PAFTA 154 ADANIN BİR KISMINA AİT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI					
Tasdik Tarihi: 17.10.2014	Bina Yüksekliği (maks H): -	İnşaat Nizamı: -			
Ölçeği: 1/1000	Bina Cephesi (maks): -	Kitle Tabanı: -			
İlçe: Sarıyer	Bina Derinliği (maks): -	TAKS: -			
Belediye: Sarıyer Belediyesi	Ön Bahçe: -	KAKS: -			
Mahalle: REŞİTPAŞA MAH.	Yan Bahçe: -	EMSAL: -			
Sokak/Mevkii: -	Arka Bahçe: -	Kot Alınacak Nokta: -			
Plandaki Kullanım Amacı: TİCARET + TURİZM ALANLARI					
Özel Hükümler: -					
Plan Notları: Plan notları indirmek için buraya tıklayın.					

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3.1. Tapu Sicil Müdürlüğü ve Kadastro Mühendisliği İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazın tapu ve kadastro kayıtlarında son üç yıl içerisinde aşağıdaki değişiklikler olmuştur.

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

4.3.2. Belediye İncelemesi

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

4.3.3. Hukuki Durum İncelemesi

Taşınmazın hukuki durumunda herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.4 Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin imar durumuna ilişkin bilgiler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışması için hazırlanmamıştır.

4.10 Varsa, gayrimenkul enerji verimlilik sertifikası hakkında bilgi

Rapor konusu ana taşınmaz için düzenlenmiş 05.07.2024 tarih Y23343315EF6C sayı ile B sınıfı enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler

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

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

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

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

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



5.2 Gayrimenkulün fiziki, yapısal, teknik ve inşaat özellikleri

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

(*) Son yapı ruhsatı dikkate alınmıştır.

5.2.1. Binanın Genel Özellikleri

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

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

5.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

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

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

Rapor konusu ana yapı için herhangi bir ruhsata aykırı durum bulunmamaktadır.

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

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

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

Değerleme tarihi itibarıyla taşınmaz arsa niteliğinde olup, mevcut durumda ticari bina olarak kullanılmaktadır.

6. BÖLÜM

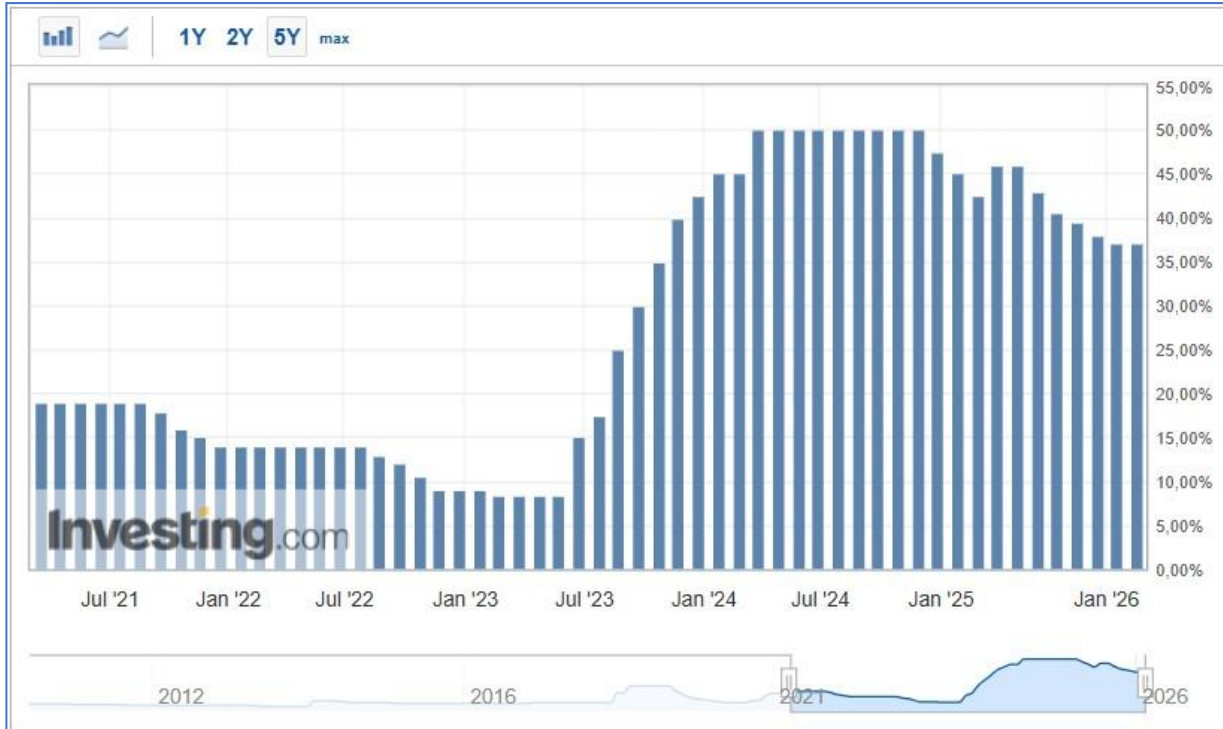
PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

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

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

2018 Haziran ayında faiz oranları % 19 Ekim ayında ise bu oran % 27 mertebelerine kadar çıkmıştır. Ancak alınan ekonomik önlemler sayesinde 2019 yıl içinde faiz oranları önce % 19 mertebelerine sonra kademeli olarak merkez bankasının faiz indirimleri sayesinde faiz oranları % 12 bandına gerilemiştir. 2020 yılında da faiz oranlarının kademeli olarak düşürerek tek haneli rakamlara gelmiştir.

2021 yılı itibariyle ani kur artışlarına önlem için politika faizinde indirim yönüne gidilmiştir. 2021 yılı ikinci yarısında üretim, istihdam, büyüme, ihracata odaklı yeni bir ekonomik model uygulamasına geçilmiştir. Ancak yapılan faiz indirimleri ile kur garantili mevduat faiz oranı modeli kur artışlarında geçici çekilme yaşansa da sonraki süreçte kur eski zirvelerini aşmıştır. Kademeli artışlar ile 2024 yılı mart ayı içerisinde %50'ye kadar yükseltilmiş olan politika faiz oranı, enflasyon beklentileri doğrultusunda kademeli düşüslere başlanmış ve 2026 yılı ilk toplantısı olan ocak ayında 100 baz puan daha indirimle %37,00'ye kadar indirilmiş ancak mevcut jeopolitik riskler doğrultusunda Mart ayında yapılan son toplantıda faiz oranı %37,00'de sabit bırakılmıştır.



Kaynak: Investing.com

AGD ANADOLU DEĞERLEME RAPOR NO: 2026/SPK-008

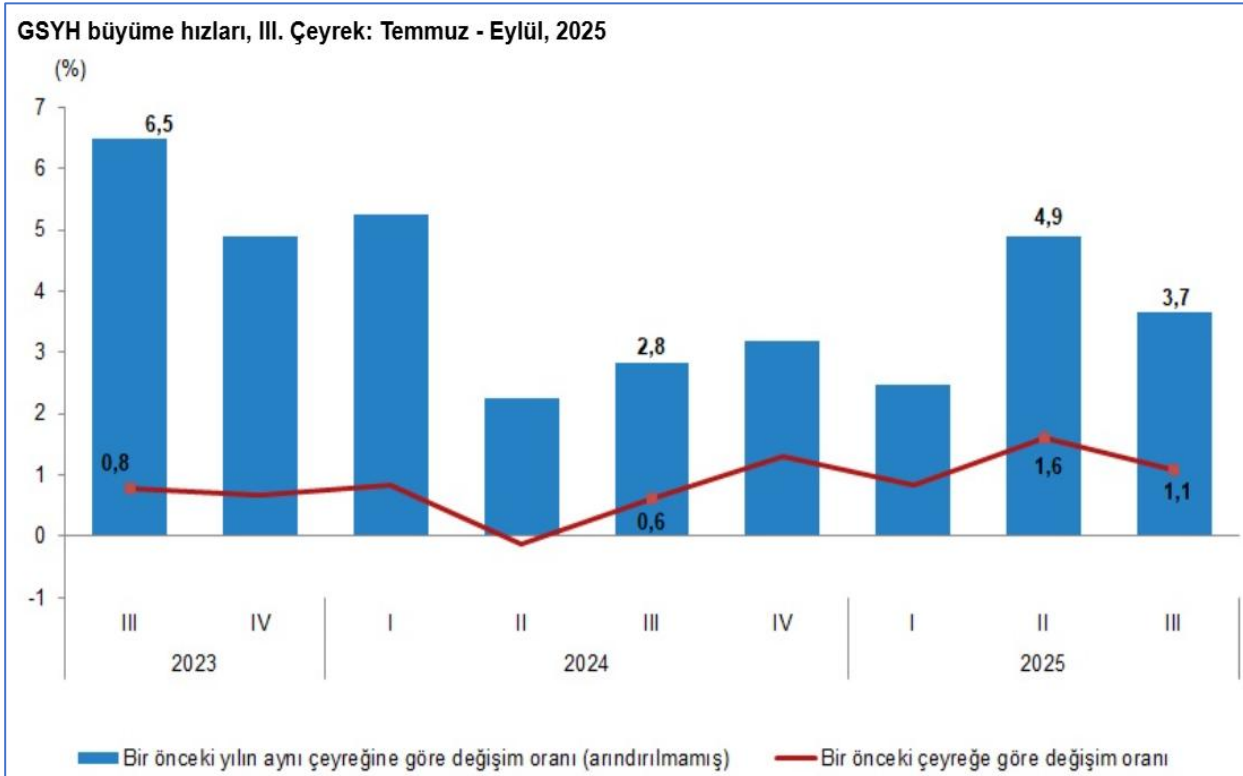
6.1.1 Türkiye Büyüme Verileri ve Yıllara Göre Enflasyon Oranları

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

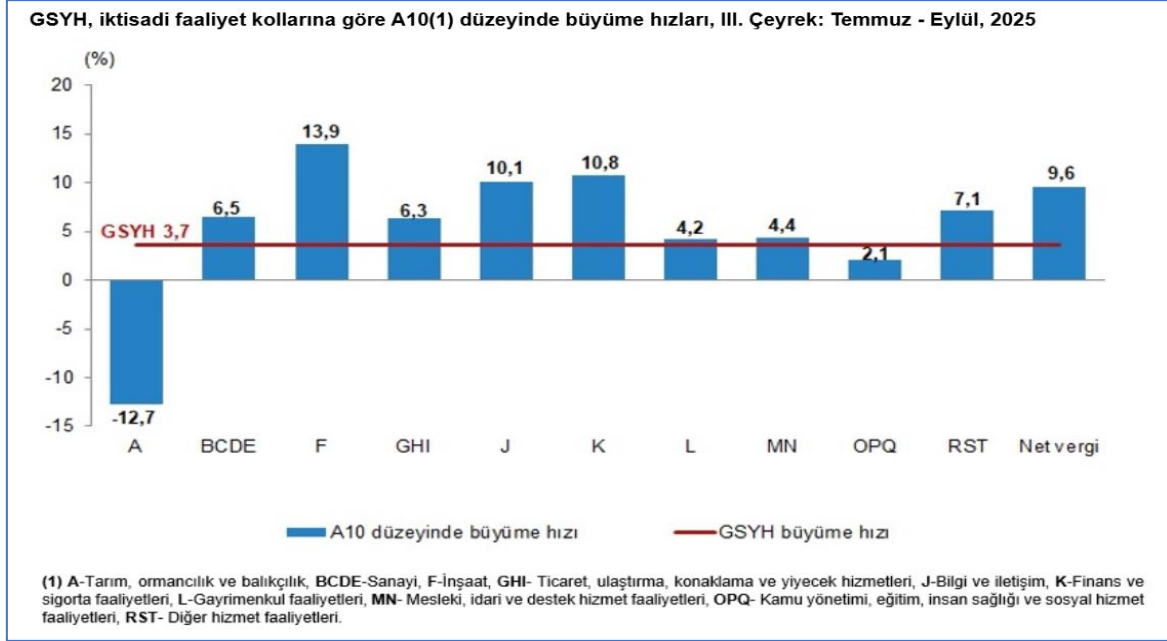
GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2025 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat %13,9, finans ve sigorta faaliyetleri %10,8, bilgi ve iletişim faaliyetleri %10,1, ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar %9,6, diğer hizmet faaliyetleri %7,1, 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 artmıştır. Tarım sektörü ise %12,7 azalmıştır.

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

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2025 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %41,6 artarak 17 trilyon 424 milyar 718 milyon TL olmuştur. GSYH'nin üçüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 432 milyar 880 milyon olarak gerçekleşmiştir.

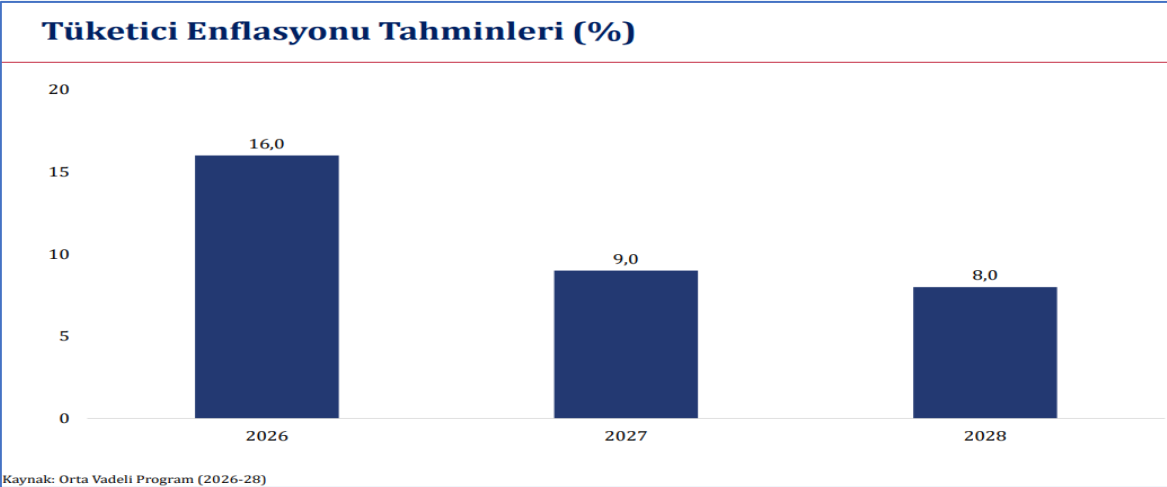


Kaynak: TÜİK



Kaynak: TÜİK

Tahmini Enflasyon Verisi



Kaynak: Hazine ve Maliye Bakanlığı

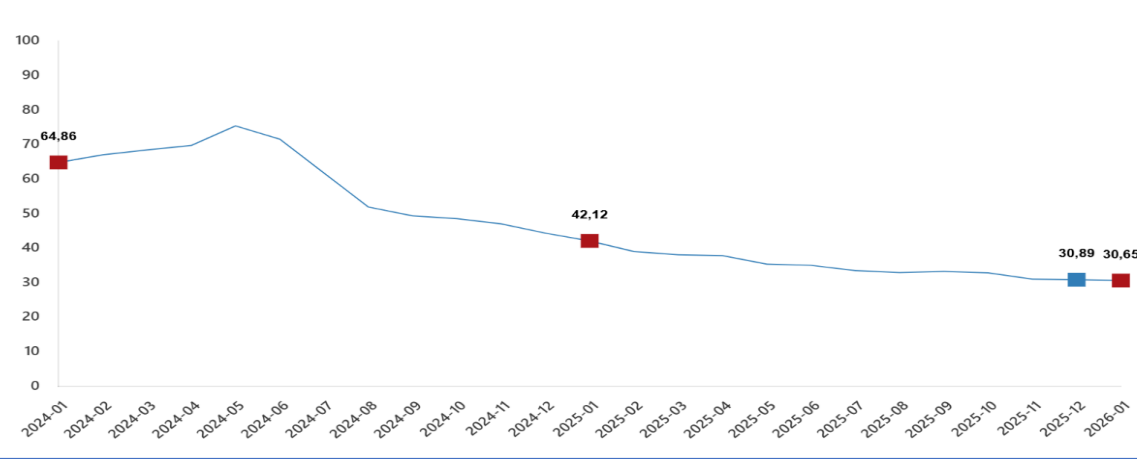
Tüketici Fiyat Endeksi Verileri

TÜFE'deki (2025=100) değişim 2026 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre %4,84 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %4,84 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %30,65 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %33,98 artış olarak gerçekleşmiştir.

En yüksek ağırlığa sahip üç ana harcama grubunun yıllık değişimleri; gıda ve alkolsüz içeceklerde %31,69 artış, ulaşımda %29,39 artış ve konut, su, elektrik, gaz ve diğer yakıtlarda %45,36 artış olarak gerçekleşmiştir. İlgili ana harcama gruplarının yıllık değişime olan katkıları ise gıda ve alkolsüz içeceklerde 7,82, ulaşımda 4,64 ve konut, su, elektrik, gaz ve diğer yakıtlarda 6,74 yüzde puan olmuştur.

TÜFE değişim oranları (%), Ocak 2026

	Ocak 2026	Ocak 2025	Ocak 2024
Bir önceki aya göre değişim oranı	4,84	5,03	6,70
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	4,84	5,03	6,70
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	30,65	42,12	64,86
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	33,98	56,35	54,72

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Ocak 2026

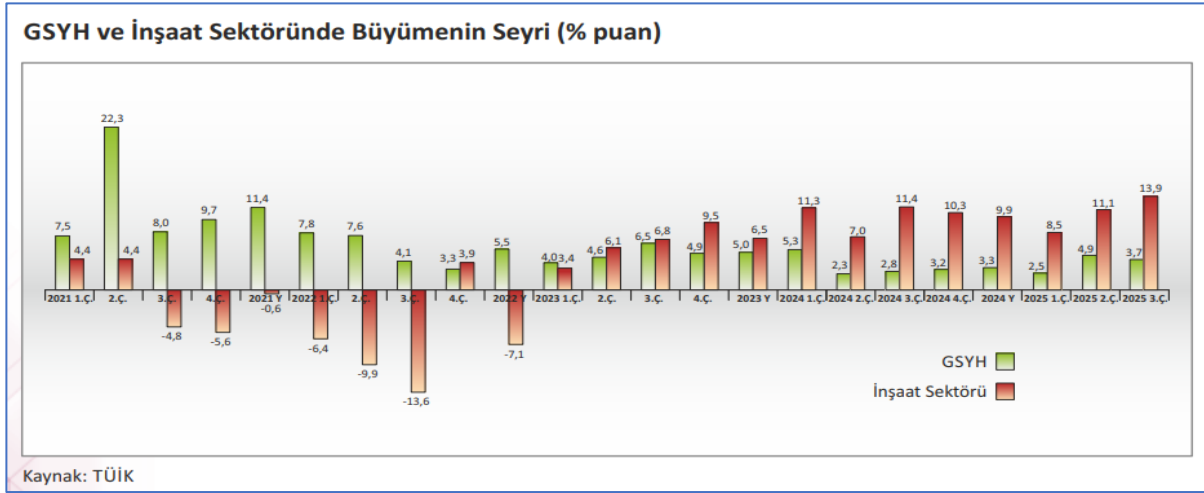
Kaynak: TÜİK

6.1.2 Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

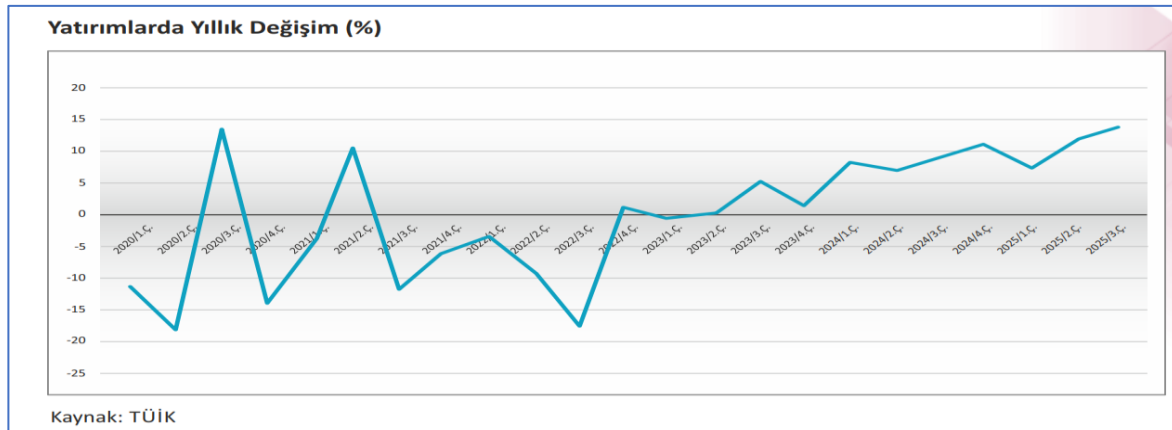
İnşaat sektörü ile ekonominin genelinde yaşanan büyüme arasındaki pozitif ilişki son 7 çeyrektir önemli ölçüde bozulmuştur. 2018 yılında ekonomi yüzde 3,0 büyürken inşaat sektörü yüzde 1,9 küçülmüştü. 2019 yılında ise ekonomi yüzde 0,9 büyürken inşaat sektörü yüzde 8,6 daralmıştı.

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

Sektör, 2024 yılı üçüncü çeyreğinde %9,2 ile genel ekonominin üzerinde büyüme kaydetmiş, ikinci çeyrek döneme ait büyüme rakamı da %6,5'ten %6,9'a güncellenmiştir. Böylece sektör, üst üste 8 çeyrek kesintisiz büyümeye devam etmiştir. Sıkı para politikası ve Kamuda Tasarruf ve Tedbir Paketi'ne rağmen gelen bu yüksek büyüme rakamlarına kuşkusuz deprem bölgesinin yeniden imarı ve özellikle büyükşehirlerde devam eden kentsel dönüşüm çalışmaları büyük katkı sağlamıştır. 2025 yılı üçüncü çeyreğinde %13,9 ile genel ekonominin üzerinde bir büyüme kaydetmiş ve üst üste 12 çeyrek dönemdir sürdürdüğü kesintisiz büyüme serisine devam etmiştir. Bununla birlikte, büyümenin sürdürülebilirliği konusunda belirsizlik devam etmektedir.



TÜİK tarafından açıklanan İnşaat Üretim Endeksi'ne göre Kasım ayında inşaat üretimi aylık bazda %0,1 azalırken, yıllık bazda %22,3 artış kaydetmiştir. Öte yandan, 2025 yılı üçüncü döneminde zincirlenmiş hacim endeksine göre gayrisafit sermaye oluşumu içerisinde sektörel yatırımların payı %11,7'ye yükselmiştir. İnşaat sektörünün istihdamdaki payı ise %7,0 olarak gerçekleşmiştir.



Mevsim etkilerinden arındırılmış güven endeksi Ocak ayında bir önceki aya göre; hizmet sektöründe %1,3 oranında artarak 113,8 değerini, perakende ticaret sektöründe %2,4 oranında azalarak 112,6 değerini ve inşaat sektöründe %1,5 oranında artarak 85,7 değerini almıştır.

Mevsim etkilerinden arındırılmış güven endeksleri ve değişim oranları, Ocak 2026

	Endeks		Bir önceki aya göre değişim oranı (%)	
	Aralık 2025	Ocak 2026	Aralık 2025	Ocak 2026
Hizmet sektörü güven endeksi	112,3	113,8	0,4	1,3
Son 3 aylık dönemde iş durumu	111,3	113,1	-0,6	1,6
Son 3 aylık dönemde hizmetlere olan talep	108,7	112,3	-1,8	3,4
Gelecek 3 aylık dönemde hizmetlere olan talep beklentisi	117,0	115,9	3,7	-0,9
Perakende ticaret sektörü güven endeksi	115,4	112,6	1,1	-2,4
Son 3 aylık dönemde iş hacmi-satışlar	129,1	123,9	2,4	-4,1
Mevcut mal stok seviyesi ⁽¹⁾	93,3	92,5	3,5	-0,9
Gelecek 3 aylık dönemde iş hacmi-satışlar beklentisi	123,8	121,5	-2,1	-1,8
İnşaat sektörü güven endeksi	84,5	85,7	-0,5	1,5
Alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi	78,6	80,7	1,9	2,7
Gelecek 3 aylık dönemde toplam çalışan sayısı beklentisi	90,4	90,8	-2,5	0,4

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

Kaynak: TÜİK**Yapı İzin İstatistikleri**

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 artmıştır.

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı III. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %5,6, daire sayısı ve yüzölçümü %22,8 arttı.

Yapı ruhsatı istatistikleri, 2023-2025

Yıl	Çeyrek	Yıllık		Yıllık		Yıllık	
		Bina sayısı	değişim (%)	Daire sayısı	değişim (%)	Yüzölçüm (m ²)	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: TÜİK

İnşaat Maliyet Endeksi

İnşaat maliyet endeksi, 2025 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %1,14 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,93 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,70 artmış, işçilik endeksi %0,12 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %20,48 artmış, işçilik endeksi %30,98 artmıştır.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,14 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,50 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,69 artmış, işçilik endeksi %0,17 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %20,03 artmış, işçilik endeksi %30,37 artmıştır.



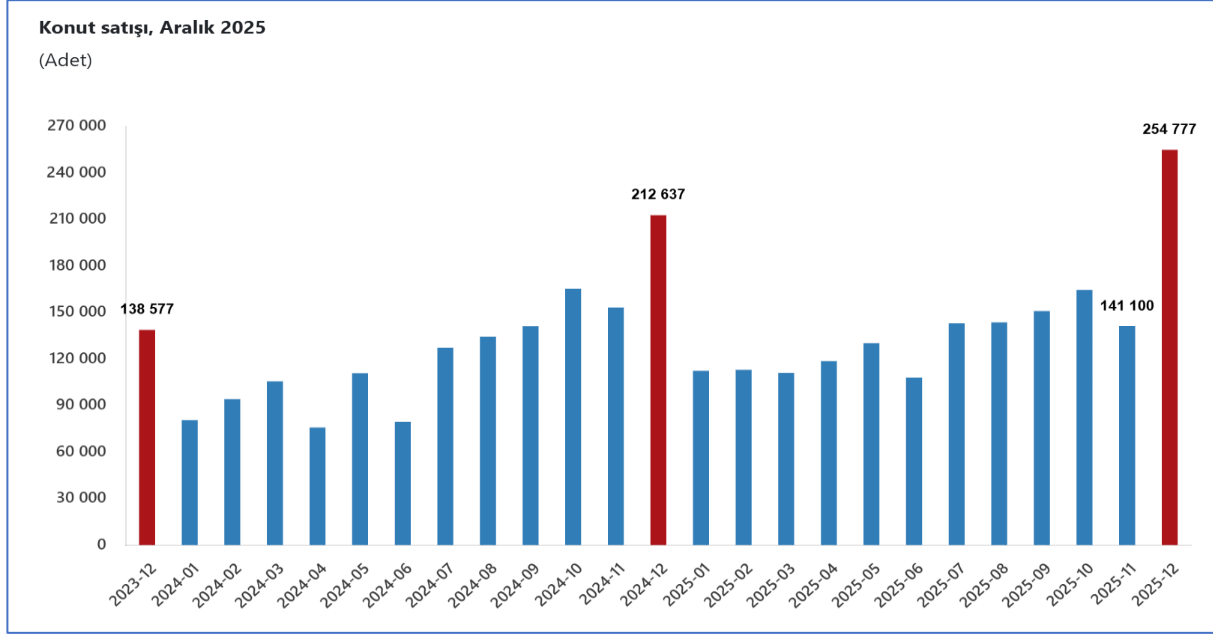
Kaynak: TÜİK

6.1.3 Konut Satışları ve Konut Kredilerinin Durumu

Türkiye genelinde konut satışları 2025 yılında bir önceki yıla göre %14,3 oranında artarak 1 milyon 688 bin 910 olmuştur. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 280 bin 262 ile İstanbul, 152 bin 534 ile Ankara ve 96 bin 998 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 727 ile Ardahan, bin 251 ile Bayburt ve bin 559 ile Hakkari olarak gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %19,8 oranında artarak 254 bin 777 olmuştur.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %25,2 oranında artarak 29 bin 149 olmuştur. 2025 yılında gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yıla göre %49,3 oranında artarak 236 bin 668 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı Aralık ayında %11,4, 2025 yılında %14,0 olarak gerçekleşmiştir.

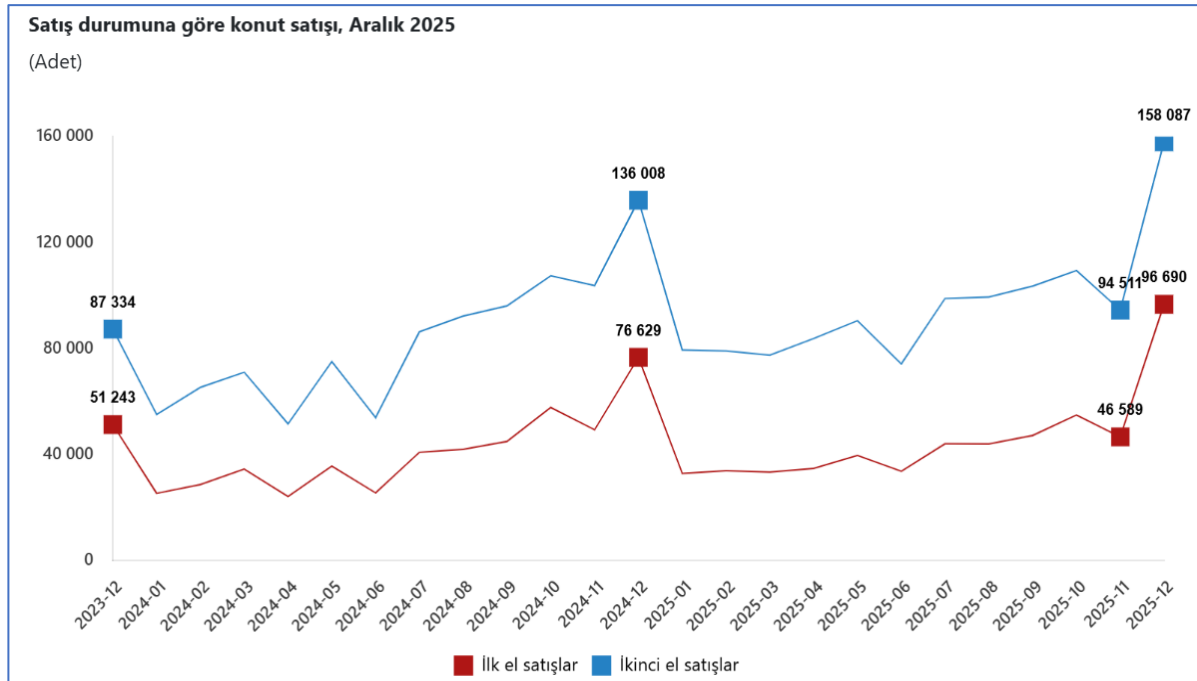
Aralık ayında 7 bin 666; 2025 yılında ise 57 bin 639 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşmiştir.



Kaynak: TÜİK

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %26,2 oranında artarak 96 bin 690 olmuştur. İlk el konut satışları 2025 yılında bir önceki yıla göre %11,6 oranında artarak 540 bin 786 olarak gerçekleşmiştir. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışlarının payı Aralık ayında %38,0, 2025 yılında %32,0 olmuştur.

Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %16,2 oranında artarak 158 bin 87 olmuştur. İkinci el konut satışları 2025 yılında bir önceki yıla göre %15,6 oranında artarak 1 milyon 148 bin 124 olarak gerçekleşmiştir.

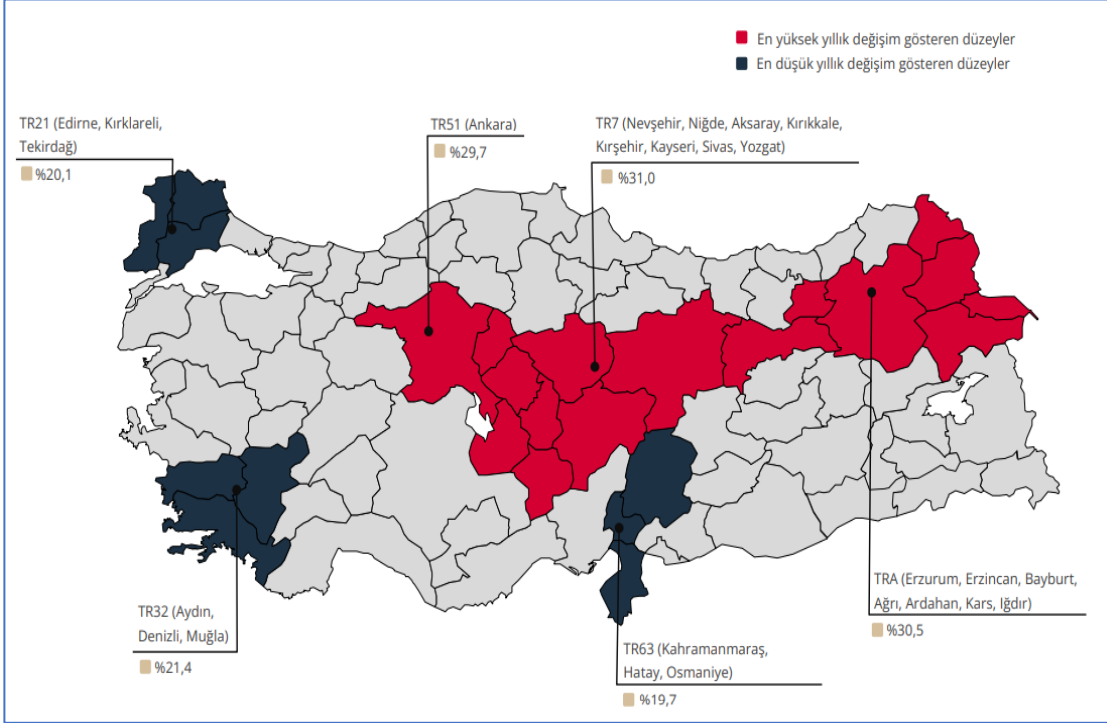


Kaynak: TÜİK

6.1.4 Konut Fiyat Endeksi

Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2023=100), 2026 yılı şubat ayında bir önceki aya göre yüzde 1,8 oranında artarak 215,5 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 26,4 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 3,9 oranında azalış göstermiştir.



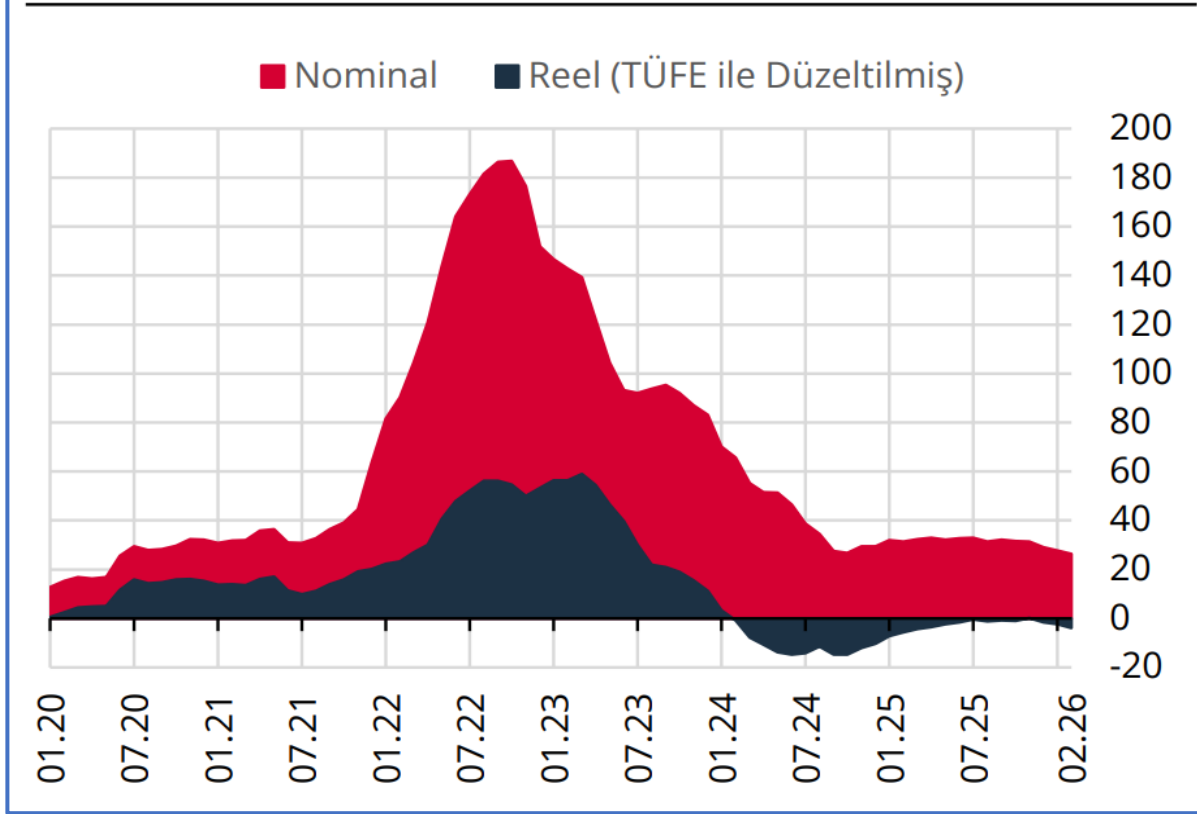
Kaynak: TCMB

İstanbul, Ankara ve İzmir'in konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2026 yılı şubat ayında bir önceki aya göre, sırasıyla 2,2, 1,7 ve 1,4 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 28,0 29,7 ve 25,8 oranlarında artış göstermiştir.

Tablo 1: Konut Fiyat Endeksleri (2023=100)

	TÜRKİYE	İSTANBUL	ANKARA	İZMİR
Konut Fiyat Endeksi	215,5	201,1	237,2	208,8
Yıllık Değişim	%26,4	%28,0	%29,7	%25,8
Aylık Değişim	%1,8	%2,2	%1,7	%1,4

Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)



Kaynak: TCMB

6.1.5 Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artış,
- Yüksek enflasyon oranları.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Faiz indirim sürecine girilmesi ile özellikle gayrimenkul piyasası üzerinde yukarı yönlü beklenti oluşması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi.

6.2 Bölge Analizi

İstanbul İli

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

2025 yılı itibarıyla nüfusu 15.754.053 kişidir.

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

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

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

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

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

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

bölgede bulunmaktadır. Yakın dönemde finans kuruluşlarının operasyon merkezleri Pendik – Tuzla ve Gebze aksına doğru kaymıştır.

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

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

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

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

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

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir. İlde havayolu ulaşımının yapıldığı iki sivil havalimanı vardır. İlin kuzeyinde 3. Havalimanı inşaatı da tamamlanarak hizmet vermeye başlamıştır. Yurtiçi ve yurtdışı pek çok merkeze aktarma yapmaksızın uçmak mümkündür. İldeki havalimanlarından Atatürk Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Bakırköy ilçesinde, İstanbul Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Arnavutköy ilçesinde, Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. Atatürk Havalimanı ilde alanında ilk olup, günümüzde yalnızca özel uçuşlar için kullanılmaktadır. Yeni İstanbul Havalimanı hava ulaşımında en büyük paya sahiptir. Kent merkezine metro hattı ve otoyollarla bağlıdır.

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

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

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

İstanbul'da şehir içi ulaşım ise büyük bir sektördür. Otobüslerle ulaşım sağlayan İETT; şehir hatları vapurlarını ve deniz taksi işleten İDO; tramvay, metro, 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.

Sarıyer İlçesi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2026 yılı itibariyle nüfusu 344.883 kişidir.

6.3 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Özet Faktörler

Olumlu etkenler:

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

Olumsuz etkenler:

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

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

Raporumuzun 6.bölümde sunulan veriler incelendiğinde son bir yıl içerisinde enflasyon oranlarının ve gösterge faizlerinin arttığı, konut satışlarının bir önceki yıla göre azaldığı ve yavaşladığı ayrıca inşaat maliyetlerinin arttığı görülmektedir. 2023 yılı sonu itibarıyla, küresel ekonomik gelişmeleri göz önüne alındığında enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerileme görülmeye başlanmıştır.

Ancak artan enflasyon eğilimleri pek çok ülke ekonomisini zorlamaya başlayınca daha sıkı para ve maliye politikaları uygulanmaya başlamıştır. ABD'den AB'ye kadar pek çok ülke ve bölgede enflasyon son 40 yılın en yüksek düzeyine çıkmıştır. Başta Fed (ABD Merkez Bankası) olmak üzere para otoriteleri enflasyonun yaratacağı olumsuzluklara karşı büyüme ve istihdam kaybını göze alır para politikalarını uygulamaya koymuşlardır. Türkiye'de 2022 yılı boyunca fiyatlar genel seviyesindeki artış devam etmiş olup yılı baz etkisi ve alınan makro ihtiyati önlemlerinde etkisi ile % 64,2 düzeyinde tamamlamıştır. Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Büyümenin canlı olması bir avantaj olsa da fiyat istikrarının tam olarak sağlanamaması da tüm sektörleri olumsuz yönde etkilemiştir.

2023 yılında ise gayrimenkul alım – satım oranları düşmüş, bu düşüşe rağmen enflasyon ve döviz bazlı ekonomik olumsuzlukların yanı sıra birçok ili doğrudan etkileyen şubat ayında yaşanan depremler ve çok sayıda gayrimenkulün hasar almış olması sebebiyle oluşan göçün de etkisiyle kiralar ve satış için istenen fiyatlar artmıştır. Bu artışlara rağmen kredi imkanlarının da kısıtlı olması sebebiyle gayrimenkul satışları belirli bir seviyenin altında kalmıştır.

2024 yılında, 2023 yılı gibi genel ekonomik durgunluk daha fazla hissedilmiş ayrıca son dönemde mali politikalarda değişikliğe gidilerek yapılan kademeli artışlar ile 2024 yılı Mart itibarıyla politika faizi %50'ye kadar yükseltilmiş olan politika faiz oranı, 2025 yılı enflasyon beklentileri doğrultusunda kademeli düşüşler ile %42,50'ye düşürülmüştü. Ancak yaşanan jeopolitik gelişmeler doğrultusunda nisan ayında yapılan toplantıda 350 baz puan yükselişle %46'ya çıkarılmış, aralık ayındaki son toplantıda ise 150 baz puan daha indirimle %38,00'e indirilmiştir.

Sonuç itibarıyla ekonomi ve gayrimenkul piyasasındaki bu gelişmelerle birlikte 2024 yılında nakdin daha değerli olduğu, yerli ve yabancı yatırımcıların pazara göre makul fiyatlı ya da proje özellikleri ile öne çıkan gayrimenkullerden seçerek taşınmaz edindiği bir dönem olmuştur. 2025 yılında ise faiz oranlarının düşeceği beklentisiyle gayrimenkullere yeniden ilginin artacağı öngörülmekte iken mevcut piyasa koşulları ve yaşanan jeopolitik gelişmeler ışığında bu beklentinin 2026 ve 2027 yıllarına sarktığı görülmektedir.

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

7. BÖLÜM

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

7.1 Değerleme Yöntemleri

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

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı

elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

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

7.2 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler

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

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

7.3 Taşınmazın Aylık Pazar Kira Değerlerinin Tespiti

7.3.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile Ulaşılan Sonuçlar

7.3.1.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

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

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

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

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

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmaza emsal olabilecek ticari bina emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

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

7.3.2.1. Kiralık Ticari Binalar

Taşınmazın konumlandığı bölgede kiralık ticari binalara ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

1. Değerleme konusu taşınmaza yakın bölge içerisinde yer alan benzer niteliklere sahip 1.866m² kapalı kullanım alanına sahip ticari bina 1.350.000,-TL/Ay bedel ile kiralıktır. Taşınmazın pazarlık payı olduğu düşünülmektedir. Emsal taşınmaz, değerlendirme konusu taşınmaza göre daha küçük alana sahip ancak konum şerefyesi bakımından benzer şerefyelidir.

(m² birim satış değeri; 725,-TL)

İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 590 70 69

2. Değerleme konusu taşınmaza yakın bölge içerisinde yer alan benzer niteliklere sahip 2.240m² kapalı kullanım alanına sahip ticari bina 1.250.000,-TL/Ay bedel ile kiralıktır. Taşınmazın pazarlık payı olduğu düşünülmektedir. Emsal taşınmaz, değerlendirme konusu taşınmaza göre daha küçük alana sahip ancak konum şerefyesi bakımından kısmen düşük şerefyelidir.

(m² birim satış değeri; 560,-TL)

İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (505) 889 13 13

3. Değerleme konusu taşınmaza yakın bölge içerisinde yer alan benzer niteliklere sahip 1.800m² kapalı kullanım alanına sahip ticari bina 1.250.000,-TL/Ay bedel ile kiralıktır. Taşınmazın pazarlık payı olduğu düşünülmektedir. Emsal taşınmaz, değerlendirme konusu taşınmaza göre daha küçük alana sahip ancak konum şerefyesi bakımından benzer şerefyelidir.

(m² birim satış değeri; 695,-TL)

İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (538) 662 23 27

7.3.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler

Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren kroki aşağıdaki gibidir.



7.3.4. Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

7.3.4.1. Emsallerin Seçimi

Rapor konusu ticari binaların aylık pazar kira değerlerinin tespiti için yakın bölgedeki benzer nitelikte olan ticari binalar araştırılmıştır. Emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerde ve incelemelerde yakın tarihte satışı gerçekleşmiş verilere ulaşamamış olup halihazırda piyasada satılık olarak pazarlanan taşınmazın 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 taşınmazlarla aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.
- Bu raporda taşınmazlarla aynı veya çok yakın konumda yer alan emsaller tercih edilmiş olup emsal 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 (ünite tipi, kullanım alanı büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi, teknik özellikleri vb. unsurlar) dikkate alınmış, farklı olması durumunda emsal analizi kapsamında karşılaştırmaları yapılmıştır.
- Bu raporda tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller seçilmiş olup farklı bir durum olması halinde (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) emsallerde belirtilmiş ve şerefiyede bu durumları dikkate alınmıştır.
- Emsal olarak seçilen gayrimenkullerde değeri etkileyen özel satış koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir.

7.3.4.2. Kiralık Emsallerin Analizi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kiralık Ticari Bina Emsal Analizi

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
Ortalama Kullanım alanı (m2)	1.866	2.240	1.800
Ortalama m2 birim kira değeri (TL)	725	560	695
Mevcut kullanım fonks.	0%	0%	0%
Mülkiyet durumu	0%	0%	0%
Lokasyon düzeltmesi (Reklam kabiliyeti vs.)	0%	5%	0%
Büyükölçü düzeltmesi	-15%	-15%	-15%
İnşaat özellikleri düzeltmesi	10%	15%	10%
Proje niteliği düzeltmesi	0%	0%	0%
Pazarlık payı	-5%	-5%	-5%
Toplam şerefiye farkı	-10%	0%	-10%
Ayarlanmış değer (TL)	655	560	625
Ortalama emsal değeri (TL)	615		

7.3.5. Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

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

NİTELİK	BRÜT ALAN (m ²)	AYLIK M ² PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)
Ticari Bina	17.716,30	615	10.895.000

7.4 Taşınmazın Pazar Değerinin Tespiti

7.4.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuçlar

7.4.1.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

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

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

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

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

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konu taşınmaza emsal olabilecek satılık bina emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

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

Taşınmazın konumlandığı bölgede satılık ticari binalara ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

1. Değerleme konusu taşınmaza yakın bölge içerisinde yer alan benzer niteliklere sahip 12.950 m² kapalı kullanım alanına sahip ticari bina 2.500.000.000 TL bedel ile satılıktır. Taşınmazın pazarlık payı olduğu düşünülmektedir.
(m² birim satış değeri; 193.050, -TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 706 60 77
2. Değerleme konusu taşınmaza yakın bölge içerisinde yer alan benzer niteliklere sahip 7.000m² kapalı kullanım alanına sahip ticari bina 1.010.000.000 TL bedel ile satılıktır. Taşınmazın pazarlık payı olduğu düşünülmektedir.
(m² birim satış değeri; 144.285, -TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 223 81 77
3. Değerleme konusu taşınmaza yakın bölge içerisinde yer alan benzer niteliklere sahip 1.260m² kapalı kullanım alanına sahip ticari bina 260.000.000 TL bedel ile satılıktır. Taşınmazın pazarlık payı olduğu düşünülmektedir.
(m² birim satış değeri; 206.350, -TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 787 49 92

4. Değerleme konusu taşınmaza yakın bölge içerisinde yer alan benzer niteliklere sahip 9.500m² kapalı kullanım alanına sahip ticari bina 2.300.000.000 TL bedel ile satılıktır. Taşınmazın pazarlık payı olduğu düşünülmektedir.

(m² birim satış değeri; 242.105, -TL)

İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 517 25 17

7.4.1.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler

Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkarılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren kroki aşağıdaki gibidir.



7.4.1.4. Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar

7.4.1.5. Emsallerin Seçimi

Rapor konusu taşınmazın pazar değerlerinin tespiti için yakın bölgedeki benzer nitelikte olan ticari binalar araştırılmıştır. Emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerde ve incelemelerde yakın tarihte satışı gerçekleşmiş verilere ulaşılamamış olup halihazırda piyasada satılık olarak pazarlanan taşınmazın 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 taşınmazlarla aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.
- Bu raporda taşınmazlarla aynı veya çok yakın konumda yer alan emsaller tercih edilmiş olup emsal 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 (ünite tipi, kullanım alanı büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi, teknik özellikleri vb. unsurlar) dikkate alınmış, farklı olması durumunda emsal analizi kapsamında karşılaştırmaları yapılmıştır.
- Bu raporda tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller seçilmiş olup farklı bir durum olması halinde (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) emsallerde belirtilmiş ve şerefiyede bu durumları dikkate alınmıştır.
- Emsal olarak seçilen gayrimenkullerde değeri etkileyen özel satış koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir.

7.4.1.6. Satılık Emsallerin Analizi

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

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

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

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

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

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

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

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

Satılık Bina Emsal Analizi

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Ortalama Kullanım alanı (m2)	12950	7000	1260	9500
Ortalama m2 birim satış değeri (TL)	193.050	144.285	206.350	242.105
Mevcut kullanım fonks.	0%	0%	0%	0%
Mülkiyet durumu	0%	0%	0%	0%
Lokasyon düzeltmesi	0%	15%	0%	-5%
Büyükölçü düzeltmesi	-5%	-10%	-15%	-10%
İnşaat özellikleri düzeltmesi	5%	20%	10%	5%
Manzara	5%	5%	5%	0%
Pazarlık payı	-10%	-10%	-10%	-10%
Toplam şerefiye farkı	-5%	20%	-10%	-20%
Ayarlanmış değer (TL)	183.400	173.140	185.715	193.685
Ortalama emsal değeri (TL)	183.985			

7.4.1.7. Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

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

YAPININ ADI	KAPALI KULLANIM ALANI (M ²)	M ² DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
Ticari Bina	17.716,30	183.985	3.260.000.000

7.4.2. Gelir Yaklaşımı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuçlar

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

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

Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi; tek bir yılın gelir beklentisini bir değer göstergesine dönüştürmek için kullanılan bir yöntemdir. Bu dönüşüm, ya gelir tahminini uygun bir gelir oranına bölerek veya bunu uygun bir gelir faktörüyle çarparak tek adımda elde edilir. Direkt

indirgeme yaklaşımı yöntemi, mülklerin dengeli bir biçimde işletildiği ve benzer risk düzeyleri, gelirleri, giderleri, fiziksel ve konumsal özellikleri ve geleceğe yönelik beklentileri olan emsal satışların bol olduğu zaman yaygın bir biçimde kullanılır.

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

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

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

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

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

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

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

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

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

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

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

Yakın bölgedeki binalar incelendiğinde geri dönüş sürelerinin 23-27 yıl arasında değiştiği gözlenmiştir. Rapor konusu ticari binalar dikkate alındığında geri dönüş süresinin yaklaşık 25 yıl olarak alınmasının (**kapitalizasyon oranı = %4,00** (100 / 25 yıl)) alınmasının makul olduğu kanaatindeyiz.

7.4.2.4. Gelir Yaklaşımı Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

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

NİTELİK	BRÜT ALAN (m²)	AYLIK M² PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)	KAP. ORANI (%)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
Ticari Bina	17.716,30	10.895.000	4,00%	3.270.000.000

7.5 En Verimli Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

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

8. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

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

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

DEĞERLEME YÖNTEMİ	TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)	TOPLAM AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)
Pazar Yaklaşımı Yöntemi	3.260.000.000	10.895.000
Gelir Yaklaşımı Yöntemi	3.270.000.000	---

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

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

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

Buna göre; rapora konu taşınmazın toplam aylık pazar kira değeri için **10.895.000,-TL (Onmilyonsekizyüzdoksanbeşbin Türk Lirası)**, rapora konu taşınmazın toplam pazar değeri için ise **3.260.000.000,-TL (Üçmilyarikiyüztmilyon Türk Lirası)** kıymet takdir olunmuştur.

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

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

İlgili mevzuat uyarınca değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı yapının gerekli tüm izinleri alınmış olup, yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

8.4 Varsa gayrimenkul üzerindeki takyidat ve ipoteklere ilgili görüş

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

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

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

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

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

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

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

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

Rapor konusu taşınmaz tam mülkiyetli olup bu kapsam dışındadır.

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

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

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

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

9. BÖLÜM

SONUÇ

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanı Sonuç Cümlesi

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

9.2 Nihai Değer Takdiri

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen gayrimenkulün yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliğine, inşaat kalitesine, kullanım fonksiyonuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir olunan peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası cinsinden aylık kira değeri ile pazar değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	KDV HARİÇ (TL)	KDV DAHİL (TL)
TAŞINMAZIN AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ	10.895.000	13.074.000
TAŞINMAZIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ	3.260.000.000	3.912.000.000

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

Bilgilerinize sunulur. 26.03.2026

(Değerleme çalışmalarının bitiş tarihi: 30.03.2026)

Saygılarımızla,

HAZIRLAYAN	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
İbrahim YİĞİT Değerleme Uzmanı Lisans No: 40952	Yusuf KOÇ Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 404799

Eki:

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