

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ ŞİŞLİ İLÇESİ
MECİDİYEKÖY MAHALLESİ
1957 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN
1 ADET BİNA VE ARSASI

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	28.04.2026
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	30.04.2026
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	14.05.2026
RAPOR TARİHİ	15.05.2026
RAPOR NO	VKGYO-2605004
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ ŞİŞLİ İLÇESİ MECİDİYEKÖY MAHALLESİ 1957 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN 1 ADET BİNA VE ARSASI
DEĞERLEME ADRESİ	ESENTEPE, BÜYÜKDERE CD. NO: 197 ŞİŞLİ/İSTANBUL (UAVT KODU:1997827835)
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Gizem GEREGÜL EVLEK - Değerleme Uzmanı (Lisans No:409558) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ - Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

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

EKLER

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

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; İstanbul İli Şişli İlçesi Mecidiyeköy Mahallesi 1957 ada 1 parselde yer alan 1 adet bina ve arsasının değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İnkılap, Dr. Adnan Büyükdenez Cd. No:7/A Kat:14-13, 34768 Ümraniye/İstanbul

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İzmir Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Bu değerlendirme raporu; İstanbul İli Şişli İlçesi Mecidiyeköy Mahallesi 1957 ada 1 parselde yer alan 1 adet ticari bina ve arsasının değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkuller İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için VKGYO-2605004 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Gizem GEREGÜL EVLEK raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerlendirme uzmanı ve Eren KURT raporu onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak değerlendirme işleminde görev almıştır.

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

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

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası			
Rapor Tarihi			
Rapor Konusu			
Raporu Hazırlayanlar			
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)			

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

1957 ADA 1 PARSEL	
İli	: İSTANBUL
İlçesi	: ŞİŞLİ
Bucağı	: -
Mahallesi	: MECİDİYEKÖY
Köyü	: -
Sokağı	: -
Mevkii	: -
Pafta No	: 303
Ada No	: 1957
Parsel No	: 1
Alanı	: 2515
Hisse oranı	: 1/1
Vasfı	: KARGİR FABRİKA
Sınırı	: -
Tapu Cinsi	: ANA TAŞINMAZ
Sahibi	: VAKIFBANK PERSONELİ ÖZELSOSYAL GÜVENLİK HİZMETLERİ VAKFI (1/1)
Yevmiye No	: 30204
Cilt No	: 73
Sayfa No	: 7125
Tapu Tarihi	: 15.10.2025

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri 11.05.2026 tarihinde TKGM web portalından temin edilmiş olup ilgili belge ekte sunulmuştur.

Alatı sabitiye ait liste 03.09.1966 - 6466 (1 ETL)
Alatı sabitiye ait liste 10.01.1967 - 257 (1 ETL)
Alatı sabitiye ait liste 23.07.1971 - 6236 (1 ETL)
Alatı sabitiye ait liste 01.09.1972 - 9368 (1 ETL)
Alatı sabitiye ait liste 04.12.1973 - 13605 (1 ETL)
Alatı sabitiye ait liste 27.11.1974 - 11707 (1 ETL)
Alatı sabitiye ait liste 31.05.1976 - 5715 (1 ETL)
Alatı sabitiye ait liste 15.09.1978 - 8833 (1 ETL)
Alatı sabitiye ait liste 09.07.1982 - 1134 (1 ETL)
Teferruat Listesi 03.10.2000- 7592 (1 ETL)

Alatı sabitiye (1966–1982): Taşınmaz üzerindeki sabit teçhizat ve donanımları tanımlayan listelerdir. 9 ayrı kayıt, uzun vadeli mülkiyet dönemini ve muhtemelen birden fazla imar/planlama sürecini yansıtmaktadır. Tüm kayıtlar 1 ETL olup tek liste birimini ifade eder.

Teferruat Listesi (2000): Asıl şeye bağlı olarak hukuki kader birliği yapan eklentilerin (bina içi sabit ekipman, müstemilat vb.) listesidir.

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

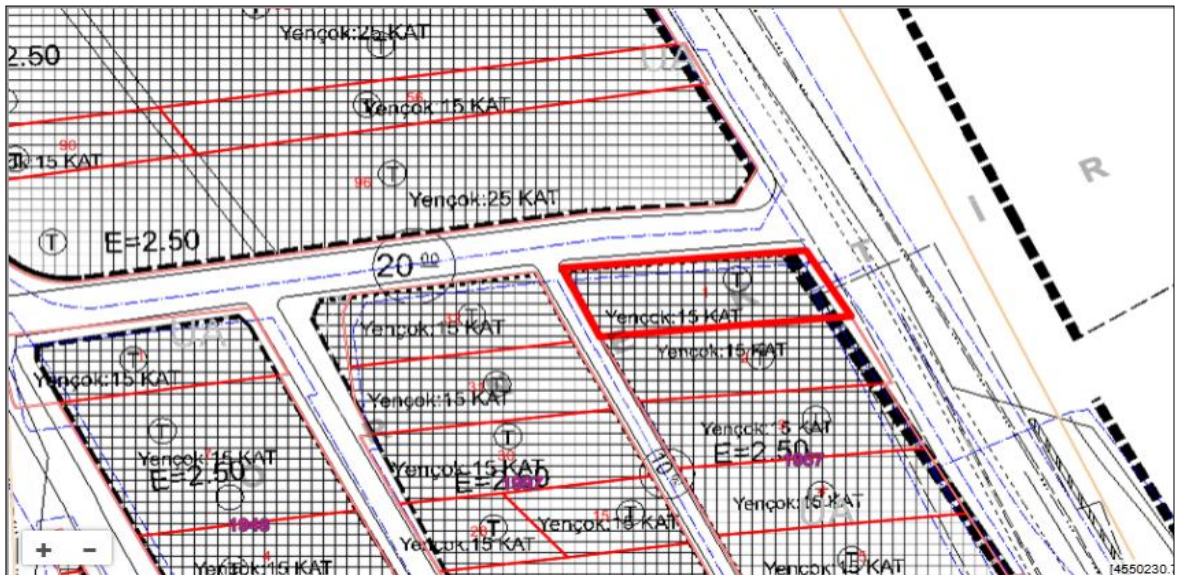
2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

15.10.2025 tarih ve 30204 yevmiye no ile satış işleminden VakıfBank Personeli Özel Sosyal Güvenlik Hizmetleri Vakfı mülkiyetine geçmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

T.C.Şişli Belediye Başkanlığı'nda yapılan incelemede; değerlendirme konusu taşınmaz 24/06/2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı kapsamında Ticaret alanında yer almakta olup plan notlarına göre ayırık nizam, KAKS 2,50, Yençok:15 kat yapılaşma koşullarına sahip olduğu bilgisi alınmıştır. Yaklaşık 98 m² yola terki bulunmaktadır.



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

Değerleme konusu taşınmazın imar planında son üç yıllık dönemde değişiklik olmamıştır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Şişli Belediyesi'nde dijital imar işlem dosyasında yapılan inceleme sonucu 23.06.1966 tarih ve 4915 sayılı B ve C Bloğa ait Yapı Muayene raporu, 05.08.1966 tarih ve 6976 sayılı A Bloğa ait Yapı Muayene Raporu, 17.03.1965 tarih, 2326 sayılı onaylı mimari projesi olduğu görülmüştür. Değerlemeye konu taşınmaz "Kargir Fabrika" tescilli olup, cins tashihi tamamlanmıştır. 13.04.1999 tarih 99/199-R/7208 sayı ile onaylı ilave tadilat projesi, 14.04.1999 tarihli ve 1-47 sayılı İlave Yapı Ruhsatı düzenlendiği görülmüştür. Söz konusu ilave tadilat projesi ve ruhsat kapsamında yapının büro-yönetim binası kullanımına yönelik olarak tadil edildiği anlaşılmaktadır.

Tadilat ruhsatı öncesi, 21.09.1993 tarih ve 1756 no'lu yapı tatil tutanağı bulunmaktadır. Tutanağa göre bodrum + zemin + 3 normal kat + çekme katlı binanın çekme katına ait ön ve arka kısmına yapılan kaçak ilaveler tespit edilmiş 10.03.1994 tarih ve 617 sayılı Encümen Kararı ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 42. maddesi kapsamında imar para cezası verilmiştir.

Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

2.3.4 - Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerlemeye konu taşınmaz "Kargir Fabrika" tescilli olup, cins tashihi tamamlanmıştır. 13.04.1999 tarih 99/199-R/7208 sayı ile onaylı ilave tadilat projesi, 14.04.1999 tarihli ve 1-47 sayılı İlave Yapı Ruhsatı düzenlendiği görülmüştür. Söz konusu ilave tadilat projesi ve ruhsat kapsamında yapının büro-yönetim binası kullanımına yönelik olarak tadil edildiği anlaşılmaktadır.

Mahallinde yapılan incelemelere göre proje ve ruhsatından farklı olarak ilave 4. ve 5. katların inşa edilmediği görülmüştür. Ana taşınmaz 2 bodrum kat, zemin ve 3 normal kat olmak üzere 6 kattan oluşmaktadır. Ana taşınmaza giriş projesi ve mahallinde 1.bodrum kattan, otopark girişi 2.bodrum kattan sağlanmaktadır. 2. ve 1. bodrum katlar projesinde otopark olarak gözükmemektedir.

Onaylı projesinde 2. bodrum kat ve 1. bodrum kat otopark olarak düzenlenmiş olmakla birlikte, mahallinde yapılan incelemelerde 2. bodrum katın bir kısmının otopark, diğer kısımlarının ise depo, arşiv ve benzeri bina ortak alanları olarak kullanıldığı görülmüştür. 1. bodrum katın ise mevcut durumda tamamen ofis kullanımlı olduğu, Büyükdere Caddesi cephesine bakan bölümün banka tarafından kullanıldığı tespit edilmiştir. Ana taşınmazın toplam alanı projesi ile uyumludur.

Tadilat ruhsatına göre yapı kullanma izin belgesi alınmamış, cins değişikliği yapılmamıştır. Tapu niteliğinin mevcut ile uyumsuz olduğu görülmüştür.

Projeyle İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen

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

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.6 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar 2001 yılından önce inşa edilmiş olmaları sebebiyle; 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu binaya ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

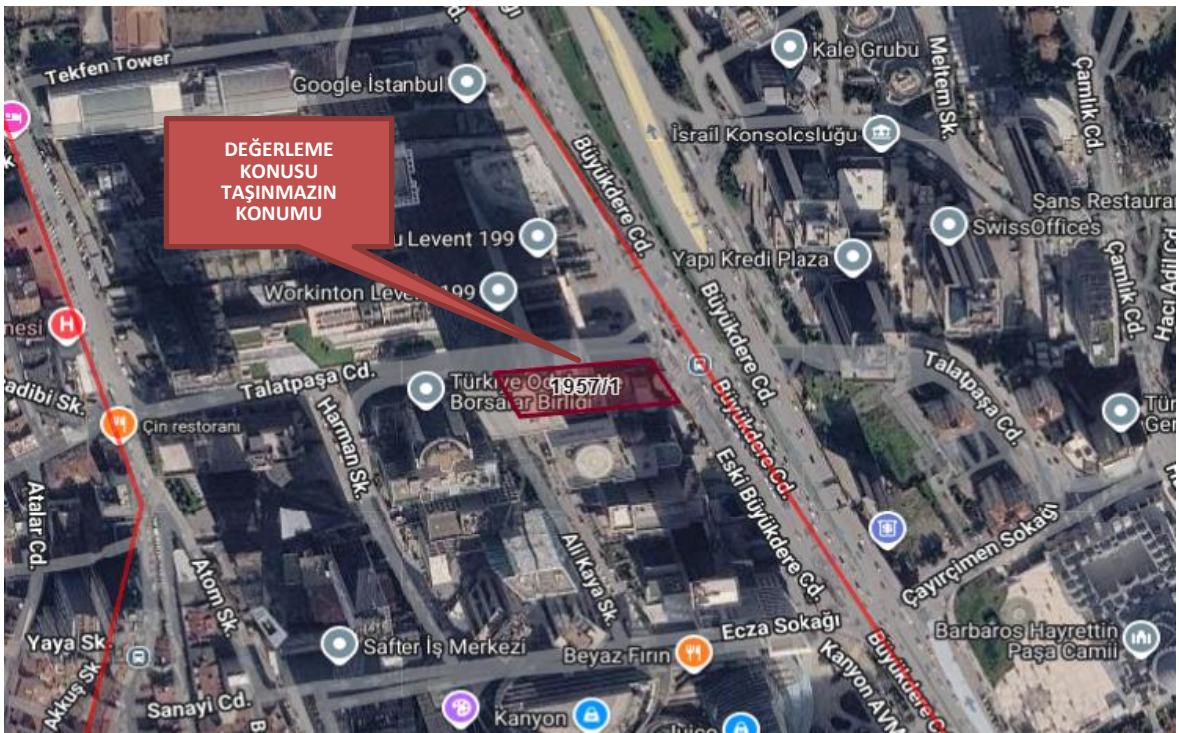
3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 2.515 m² yüzölçüme sahip 1957 ada 1 parselde yer alan "Kargir Fabrika" tescilli ana taşınmazdır. Belediye işlem dosyasında yapılan incelemede, yapının 13.04.1999 tarihli onaylı ilave tadilat projesi ve 14.04.1999 tarihli İlave Yapı Ruhsatı kapsamında büro-yönetim binasına dönüştürüldüğü görülmüştür. Mahallinde Vakıfbank Şişli ve Fatih Bölge Müdürlüğü ile VakıfBank Levent Büyükdere Şubesi olmak üzere birarada kullanılmaktadır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Taşınmaz, İstanbul'un merkezi iş alanlarından biri olan Büyükdere Caddesi aksı üzerinde yer almakta olup, yakın çevresinde banka ve finans kuruluşları, plaza-ofis binaları, ticari birimler, otel, alışveriş merkezi gibi karma kullanımlı yapılar bulunmaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu MİA bölgesi Şişli-Mecidiyeköy-Levent-Maslak merkezi iş koridorunun önemli parçalarından biri olup, ticari hareketliliğin ve yaya/araç sirkülasyonunun yoğun olduğu bir lokasyondadır. Bölge orta-üst ve üst gelir grubuna hitap eden, aynı zamanda ticari ve hizmet fonksiyonlarının yoğunlaştığı bir merkez niteliğindedir. Gün içinde bölge nüfusu çalışan, ziyaretçi ve alışveriş amaçlı gelen kullanıcılar nedeniyle artmaktadır. Taşınmaza yakın önemli nirengi noktaları arasında Levent 199, Kanyon AVM, Metrocity AVM ve ÖzdilekPark İstanbul AVM yer almaktadır.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazın ulaşılabilirliği oldukça yüksektir. Büyükdere Caddesi, İstanbul'un Avrupa Yakası'ndaki ana ulaşım akslarından biri olup, Şişli, Mecidiyeköy, Gayrettepe, Levent ve Maslak yönlerine doğrudan bağlantı sağlamaktadır. Konu taşınmaza özel araçla ulaşım Büyükdere Caddesi ve bağlantılı ara yollar üzerinden sağlanabilmekte olup, bölgede trafik yoğunluğu özellikle mesai başlangıç ve bitiş saatlerinde artmaktadır. Toplu taşıma imkânları bakımından taşınmaz avantajlı konumdadır. Yakın çevrede M2 Yenikapı-Haciosman Metro Hattı'nın Levent istasyonu bulunmaktadır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 2.515 m² yüzölçüme sahip 1957 ada 1 parselde yer alan "Kargir Fabrika" tescilli ana taşınmazdır.

13.04.1999 tarih 99/199-R/7208 sayı ile onaylı ilave tadilat projesi, 14.04.1999 tarihli ve 1-47 sayılı İlave Yapı Ruhsatı düzenlendiği görülmüştür. Söz konusu ilave tadilat projesi ve ruhsat kapsamında yapının büro-yönetim binası kullanımına yönelik olarak tadil edildiği anlaşılmaktadır.

Onaylı ilave tadilat projesine göre; 2. bodrum kat brüt inşaat alanı 1.608,47 m², 1. bodrum kat brüt inşaat alanı 1.278,71 m², zemin kat brüt inşaat alanı 1.316,49 m², 1. normal kat brüt inşaat alanı 1.351,38 m², 2. normal kat brüt inşaat alanı 1.386,37 m² ve 3. normal kat brüt inşaat alanı 924,34 m² olmak üzere toplam 7.865,76 m²'dir. 3. normal katında yaklaşık 526 m² teras bulunmaktadır.

Projede ayrıca ilave 4. normal kat ve ilave 5. normal kat planlanmış ancak mahallinde yapılan incelemelerde söz konusu ilave 4. ve 5. katların inşa edilmediği tespit edilmiştir. Bu nedenle mahalli mevcut duruma göre ana taşınmazın brüt inşaat alanı 7.865,76 m² olarak değerlendirilmiştir.

Ana taşınmaz 2 bodrum kat, zemin ve 3 normal kat olmak üzere 6 kattan oluşmaktadır. Ana taşınmaza giriş projesi ve mahallinde 1.bodrum kattan, otopark girişi 2.bodrum kattan sağlanmaktadır.

Onaylı projesinde 2. bodrum kat ve 1. bodrum kat otopark olarak düzenlenmiş olmakla birlikte, mahallinde yapılan incelemelerde 2. bodrum katın bir kısmının otopark, diğer kısımlarının ise banka kasası ve arşivi, depo, arşiv ve benzeri bina ortak alanları olarak kullanıldığı görülmüştür. 1. bodrum kat ve zemin katının ise mevcut durumda tamamen ofis kullanımlı olduğu, Büyükdere Caddesi cephesine bakan bölümün banka tarafından kullanıldığı tespit edilmiştir. 3.normal katın bir kısmı ve 1.normal kat boş durumdadır. 2.normal katta konferans salonu bulunmaktadır. Ana taşınmazın mevcut toplam alanı projesi ile uyumludur.

Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	B.A.K.
Yapı Nizamı	:	Bitişik
Yapı Sınıfı	:	IV.A
Kullanım Amacı	:	Banka şubesi - Ofis
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Merkezi
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	Mevcut
Hidrofor	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut
Intercom Tesis	:	-
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Çatı Tipi	:	Teras
Dış Cephe	:	Dış Cephe Kaplama, Kısmen Cam giydirme
Park Yeri	:	Kapalı
Güvenlik	:	Mevcut
Cephesi	:	Büyükdere Caddesi
Deprem Bölgesi	:	1.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 2.Derece <input type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Taşınmaz mahallinde VakıfBank Şişli ve Fatih Bölge Müdürlüğü ile VakıfBank Levent Büyükdere Şubesi olmak üzere birarada kullanılmaktadır. Mahallinde yapılan incelemelerde, binanın banka hizmet binası ve ofis kullanımına uygun iç mekan düzenine sahip olduğu görülmüştür. Ofis katlarında zeminler laminant parke ve halı kaplama, giriş ve sirkülasyon alanlarında ise granit seramik kaplamadır. Duvarlar su bazlı boyalı, tavanlar gömme aydınlatmalı asma tavan niteliğindedir. İç mekanda cam bölme sistemleri ile oluşturulmuş ofis alanları, açık çalışma alanları, koridorlar, bekleme bölümleri, arşiv/depo hacimleri ve ortak kullanım alanları bulunmaktadır.

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

Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgeleri alınmış olup sonrasında tadilat ruhsatı alınmıştır. Tadilat ruhsatına ilişkin iskan belgesi alınması gerekmektedir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1.1 - İstanbul İli

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

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



Harita 1 - İzmir'in Konumu

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

4.1.2 - Şişli İlçesi

Şişli, İstanbul'un modernleşme sürecinde önemli bir rol oynayan ve 1954 yılından itibaren bir ilçedir. Bölgenin yerleşiminin genişletilmesi, Tanzimat reformlarının planlanan düzenlemeleri ve 1870 Beyoğlu Yangını sonrasında oluşan ihtiyaçlarla hızlanmıştır. Özellikle Abdülmecid döneminde Nişantaşı ve Teşvikiye mahallelerinin iskanı teşvik edilmiş, 1881'de atlı tramvayın Taksim'den Şişli'ye kadar uzanması bölge büyümesine ivme kazandırılmıştır. 1913'te elektrikli tramvayın devreye alınmasıyla Şişli, İstanbul'un modern altyapıya sahip nadir semtlerinden biridir.

19. yüzyılın sonlarına doğru, Şişli'deki zengin azınlıklar, Batılı yaşam tarzını benimseyen Osmanlı elitleri ve yabancıların yerleştiği, çağdaş yaşam standartlarının özellikleri bir bölge haline geldi. Bu dönemde Darülaceze, Şişli Hamidiye Etfal Hastanesi gibi önemli yapılar inşa edilmiş; Halaskargazi Caddesi civarında evler, konaklar ve apartmanlar yükselmeye başladı. Mustafa Kemal Atatürk'ün Samsun'a gitmeden önce bu bölgedeki konaklaması, dönemin yapılaşma düzeyi ve semtin önemine işaret etmektedir.

Cumhuriyet döneminde Şişli, İstanbul'un en seçkin yerleşim bölgelerinde biri olmaya devam etmiş, alışveriş merkezleri ve sosyal alanlarıyla öne çıkmıştır. Halaskargazi, Rumeli ve Vali Konağı caddeleri, 20. yüzyılın ikinci yarısında İstanbul'un en gözde alışveriş noktaları arasında yer almıştır. Bomonti, Maslak ve Büyükdere Caddesi gibi bölgedeki, gökdelenler, iş merkezleri ve lüks otellerin yükseldiği birer finans ve ticaret merkezi haline dönüşmüştür.

Kültürel ve tarihi açıdan zengin bir ilçe olan Şişli; Darülaceze, Etfal Hastanesi, Teşvikiye ve Meşrutiyet camileri, Atatürk Müzesi, Maçka Silahhanesi ve Abide-i Hürriyet Anıtı gibi önemli yapılara ev sahipliği yapmaktadır. Ayrıca tiyatrolar, konser salonları, üniversite birimleri ve Ali Sami Yen Stadyumu gibi sosyal ve kültürel mekanlara sahiptir.

Günümüzde Şişli, İstanbul'un en hızlı dönüşen bölgelerinden biri olup, iş ve finans merkezleriyle Türkiye ekonomisinin önemli bir merkezi haline gelmiştir. Hem tarihi değişimi hem de modernleşen yüzüyle, Şişli, İstanbul'un kültürel, ekonomik ve sosyal değişimi önemli bir yere sahiptir.

Şişli nüfusu 2025 yılına göre 261.959 kişidir.



Harita 2 - Şişli'nin Konumu

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

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

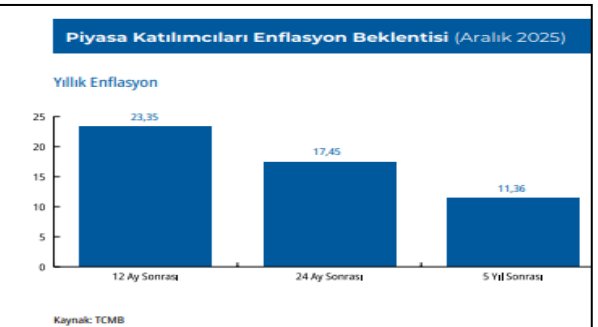
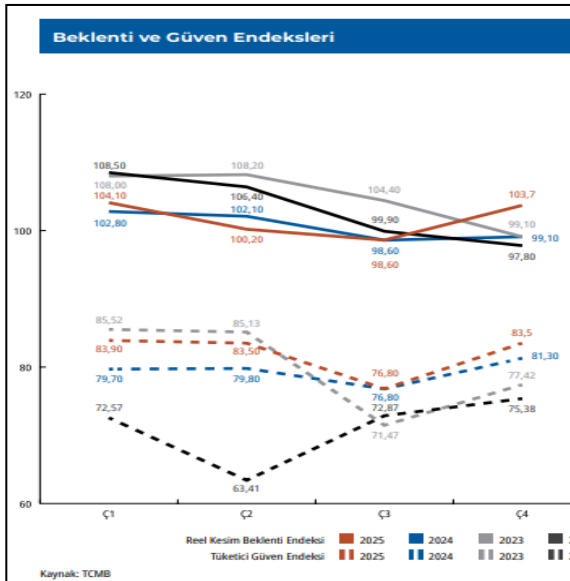
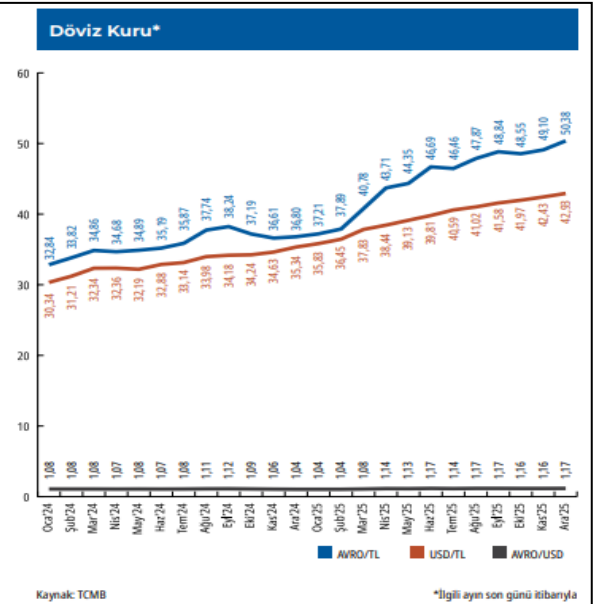
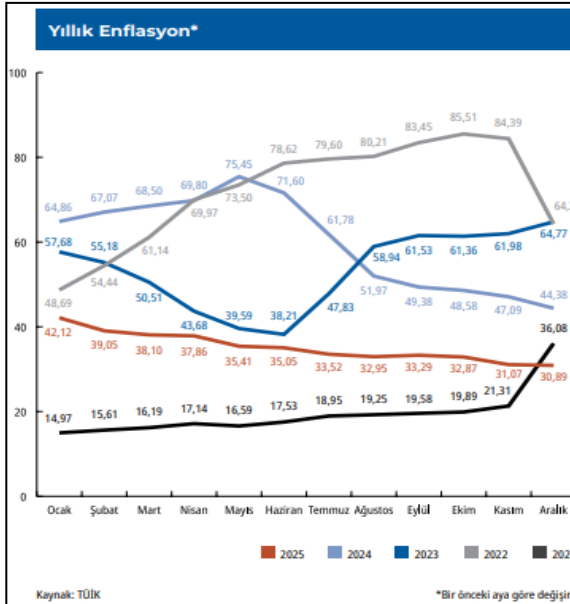
Türkiye ekonomisinde 2025 üçüncü çeyrekte yavaşlama görüldü ve iç-diş talep dengesindeki bozulma sürdü. Üçüncü çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yapmaya devam etti. Yurtiçinde 2025 dördüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede görece yatay bir seyre işaret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

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

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

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

Kaynak: TÜİK



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

Gayrimenkul Sektörü:

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

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

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

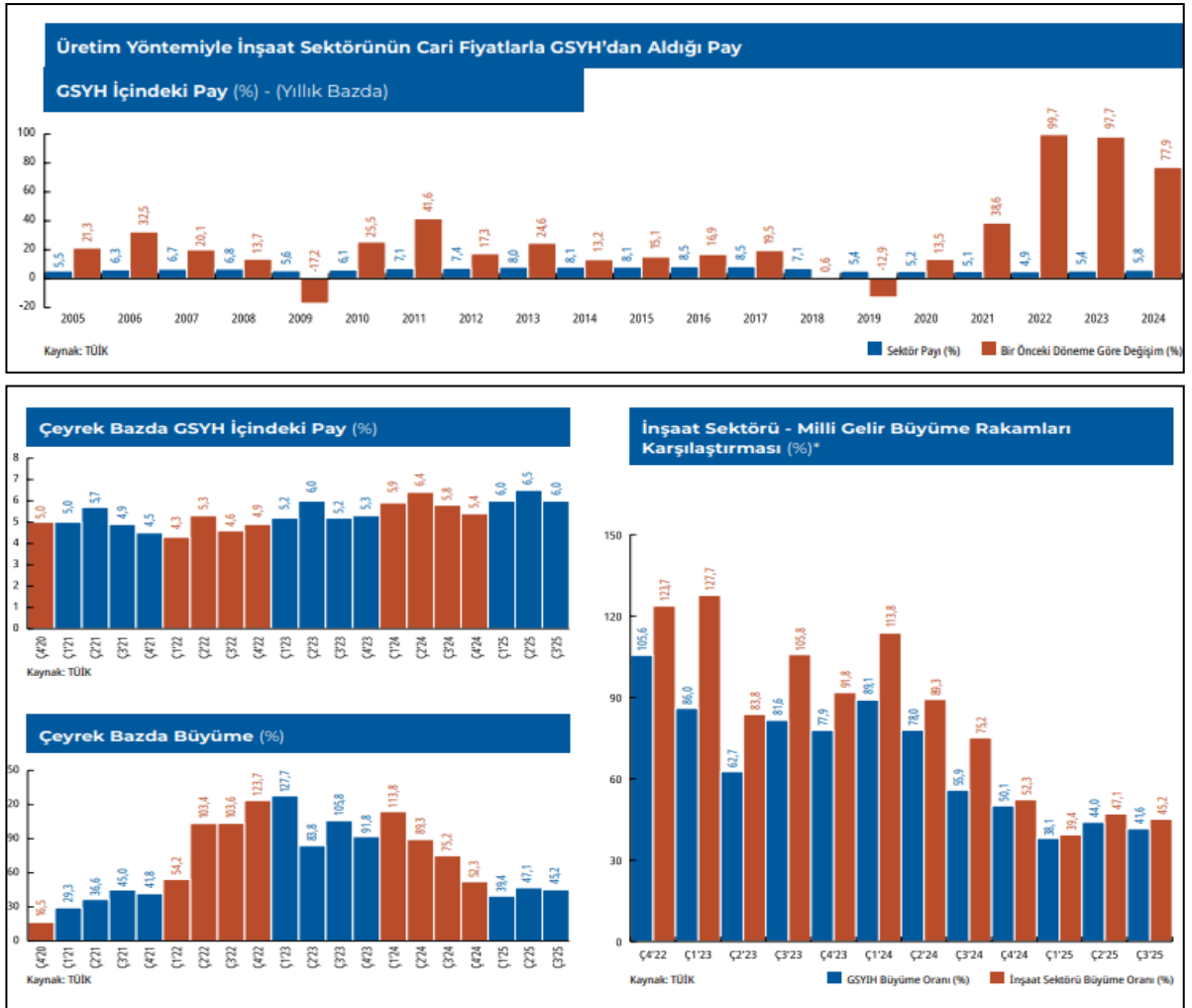
2025 yılı Kasım ayı itibarıyla gayrimenkul piyasası bozulan risk beklentilerine rağmen oldukça canlı bir görünüm sergilemiştir. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış eğilimi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin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

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

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

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

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



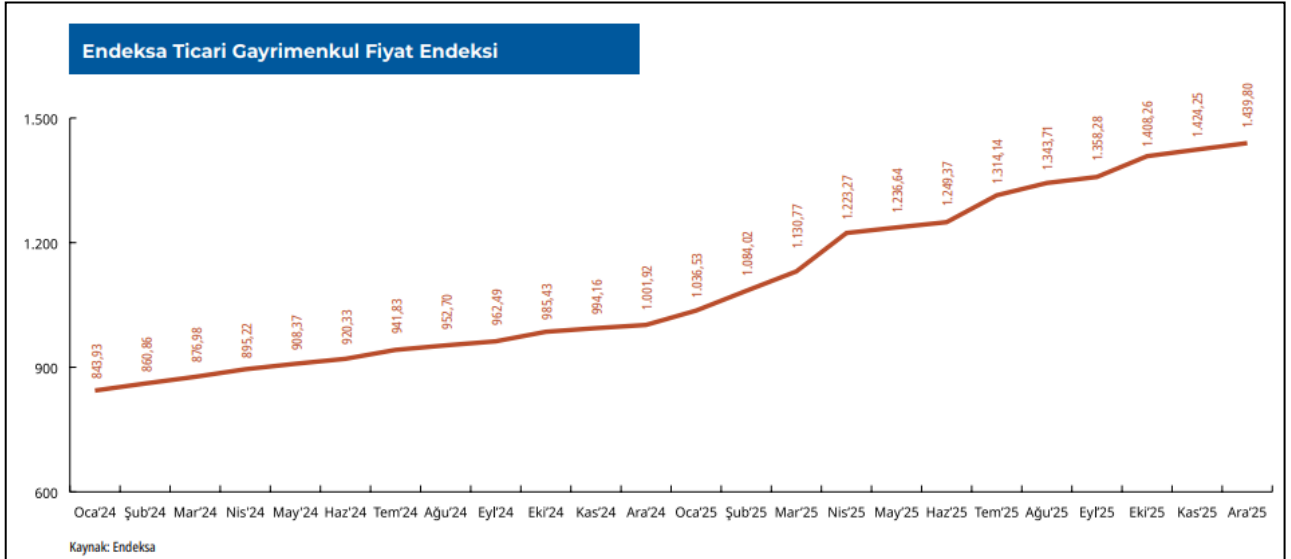
(Kaynak: Gyoder 42.Gösterge, 2025 4Çeyrek)

Ofis ve Ticari Gayrimenkul Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

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

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

Kaynak: Endeksa



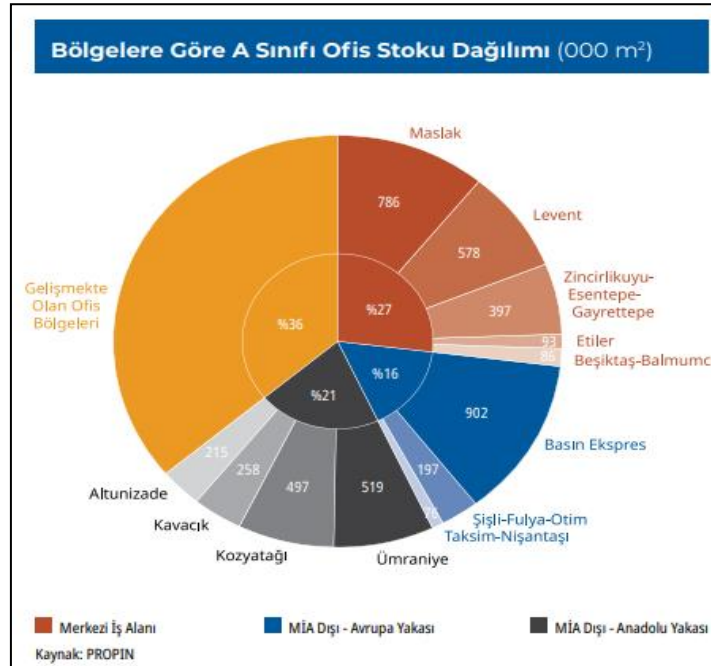
2025 yılının dördüncü çeyreğinde İstanbul ofis pazarı, sınırlı arz koşullarına rağmen A sınıfı ofislere yönelik güçlü talebini korumuştur. Özellikle Merkezi İş Alanı'nda (MİA) A sınıfı ofislerde boşluk oranı %15,0 seviyesinde yatay seyrederken, çeyrek boyunca gerçekleşen kiralama oranı önemli bir bölümü,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

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

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

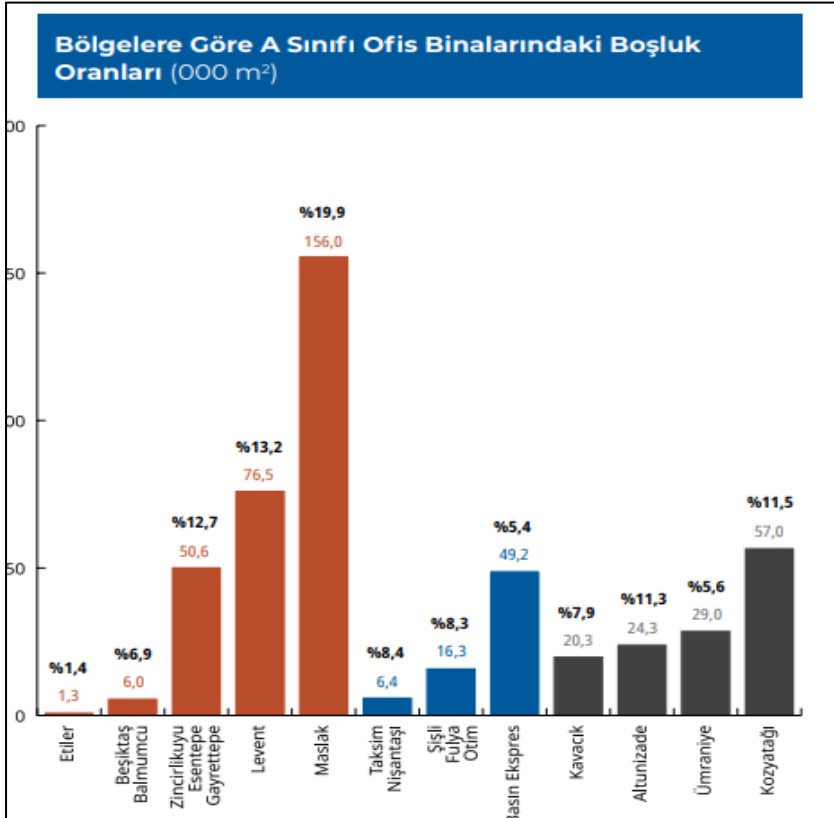
Önümüzdeki dönemlerde; A sınıfı ofis pazarında hızlı bir toparlanmadan ziyade, seçici talebin belirleyici olmaya devam ettiği denge arayışı eğilimleri öne çıkacak gibi duruyor:

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



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

Kaynak: PROPIN



4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Yasal incelemelerde herhangi bir kısıtlayıcı ve sınırlayıcı durumla karşılaşılmamıştır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ve yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Parselin merkezi konumu ve sınırlı arsa arzı nedeniyle gayrimenkul talebinin güçlü olduğu bir bölgede yer alması
- * Taşınmazın İstanbul'un önemli merkezi iş alanlarından biri olan Büyükdere Caddesi aksı üzerinde konumlu olması,
- * Ana ulaşım arterlerine yakınlığı nedeniyle ulaşılabilirliğinin yüksek olması

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Yapının yaşına bağlı fiziki yıpranma ve bakım-onarım ihtiyacı bulunması
- * Cins tahsisinin eski fonksiyonuna göre yapılmış olması
- * Tadilat ruhsatına uygun yapı kullanma izin belgesinin bulunmaması
- * Bölgede otopark sorunu bulunmaktadır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;
-Parselin mevcut durum değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı yöntemi, Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı yönteminden yararlanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık Emsaller

Arsa Emsalleri

1 Neta Gayrimenkul Coldwell Banker

Tel 0 (532) 409 67 64

Şişli ilçesi Merkez Mahallesi'nde Hilton Bomonti Otelinin yanında yer almakta olan 2405 ada 9 parsel, 2.260 m² yüz ölçümüne sahip arsa 1.350.000.000.-TL bedel ile satılıktır. Değerleme konusu taşınmaz [T] rumuzlu Ticaret alanlarında yapılaşma koşulu E=2,50 ve Yençok=15 kat yapılaşma koşullarına sahiptir. Parsel üzerinde 6 katlı, eski fabrika binası bulunmaktadır.

SATILIK	2260 .-M ²	1.350.000.000 .-TL	597.345 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	--------------------	-----------------------------

2 Ulusal Emlak

Tel 0 (532) 213 64 57

Taşınmaza yakın konumda Büyükdere Caddesi'ne 2.parsel konumunda yer alan 3.300 m² yüz ölçümüne sahip arsa 990.000.000.-TL bedel ile satılıktır. H:6 kat, kütle nizam, Ticaret imarlı olduğu, parsel üzerinde 5.000m² alana sahip eski fabrika binası bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	3300 .-M ²	990.000.000 .-TL	300.000 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	-----------------------------

3 Kale Gayrimenkul

Tel 0 (532) 484 22 37

Şişli ilçesi Esentepe Mahallesi'nde Kore Şehitleri Caddesi'nde yer alan 520 m² yüz ölçümüne sahip arsa 200.000.000.-TL bedel ile satılıktır. H:12.50m, Ticaret+Konut imarlı olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	520 .-M ²	200.000.000 .-TL	384.615 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------------	-----------------------------

4 Livist Emlak

Tel 0 (538) 260 12 66

Şişli ilçesi 19 Mayıs Mahallesi'nde yer almakta olan 952 ada 46 parsel, 309 m² brüt yüz ölçümüne sahip arsa 150.000.000.-TL bedel ile satılıktır. Otel imarlı yapı ruhsatının bulunduğu, kentsel dönüşüm kararı kapsamında olduğu, parselde kazıklı temel ve inşaat kuyusunun tamamlandığı / temelinin atıldığı belirtilmiştir. Projenin 2 bodrum + giriş + 5 normal kat + çatı katı olarak planlandığı ve toplam yaklaşık 1.900 m² inşaat alanına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	309 .-M ²	150.000.000 .-TL	485.437 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------------	-----------------------------

5 İhale İlanı (İstanbul Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığından)

Tel

Şişli ilçesi Merkez Mahallesi'nde 1740 ada 8 parsel, 9543,91 m² yüz ölçümüne sahip arsa için belirlenen muhammen bedel 4.723.921.124,26.-TL dir. Değerleme konusu taşınmaz kısmen kentsel tasarım proje alanında kalmaktadır. Kentsel Tasarım Proje alanında eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, konaklama tesisi, dini tesis, kültür merkezi, kütüphane, sinema, tiyatro, yurt, gençlik merkezi vb. sosyal tesisler, belediye hizmet alanı, idari tesis alanı ve MİA rumuzu Ticaret Alanlarında yer alan fonksiyonlar yer alabilir. Bu alanda yapılaşma şartları E=2.50, MaxTAKS=0.40, Yençok: 15 kattır.

SATILIK	9543,9	.-M ²	4.723.921.124	.-TL	494.967	.-TL/M ²
----------------	--------	------------------	---------------	------	---------	---------------------

ARSA EMSAL KROKİSİ



Bina/ Plaza Emsalleri

1 LACİVERT PROJE

Tel 0 (532) 706 60 77

Şişli ilçesi Esentepe Mahallesi'nde Büyükdere Caddesi'nde yer alan 8.600 m² kapalı alana sahip 8 katlı 16-20 yıllık plaza 1.200.000.000.-TL bedel ile satılıktır. 111 araçlık otoparkı bulunmaktadır.

SATILIK	8600	.-M ²	1.200.000.000	.-TL	139.535	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	---------------	------	---------	---------------------

2 TURYAP LEVENT

Tel 0 (543) 363 87 45

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede İş Kulelerine yakın konumda yer alan 615 m² arsa üzerinde 655 m² kapalı alana sahip 4 katlı fiziki yaşı yüksek, iş yeri nitelikli villa 185.000.000.-TL bedel ile satılıktır. 5 araçlık açık otoparkı bulunmaktadır.

SATILIK	655	.-M ²	185.000.000	.-TL	282.443	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-------------	------	---------	---------------------

3 SAHİBİNDEN

Tel 0 (533) 384 64 65

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Nispetiye Caddesi üzerinde yer alan 3500 m² kapalı alana sahip 6 katlı fiziki yaşı yüksek ticari bina 890.000.000.-TL bedel ile satılıktır. 250 m² açık alanı ve otoparkı bulunmaktadır.

SATILIK	3500	.-M ²	890.000.000	.-TL	254.286	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	-------------	------	---------	---------------------

4 DOĞUŞ GRUP EMLAK

Tel 0 (532) 613 80 80

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Akmerkez karşısında yer alan 475 m² arsa üzerinde 1700 m² kapalı alana sahip 6 katlı yeni ve lüks inşa edilmiş bina 675.000.000.-TL bedel ile satılıktır. Zemin katlar dükkan, normal katlar daire olarak inşa edilmiştir.

SATILIK	1700	.-M ²	675.000.000	.-TL	397.059	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	-------------	------	---------	---------------------

5 TBS VADİSTANBUL AVANGART

Tel 0 (532) 365 51 70

Barbaros Bulvarı Caddesi üzerinde 5.100 m² kapalı alana sahip 9 katlı fiziki yaşı yüksek ticari bina 900.000.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	5100	.-M ²	900.000.000	.-TL	176.471	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	-------------	------	---------	---------------------

EMSAL KROKİSİ



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		1.350.000.000 SATILIK 0%	990.000.000 SATILIK 0%	200.000.000 SATILIK 0%	150.000.000 SATILIK 0%	4.723.921.124 SATILIK 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	2.515,00	2.260 597.345 BENZER 0%	3.300 300.000 BENZER 0%	520 384.615 ÇOK KÜÇÜK -25%	309 485.437 ÇOK KÜÇÜK -25%	9.544 494.967 ORTA BÜYÜK 10%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	ARSA	ARSA BENZER 0%	ARSA BENZER 0%	ARSA BENZER 0%	ARSA BENZER 0%	ARSA BENZER 0%
İMAR DURUMU İMAR DURUMUNA İLİŞKİN DÜZELTME	KAKS: 2.50	E:2,50 BENZER 0%	ÇOK KÖTÜ 25%	ÇOK KÖTÜ 25%	ÇOK KÖTÜ 25%	E:2,50 BENZER 0%
FONKSİYON FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME	TİCARET	Ticaret BENZER 0%	Ticaret BENZER 0%	Ticaret+Konut KÖTÜ 15%	Ticaret BENZER 0%	Kentsel Tasarım Proje Alanı BENZER 0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ÇOK KÖTÜ 30%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	ORTA KÖTÜ 10%
CEPHE CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ÇOK KÖTÜ 30%	KÖTÜ 20%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	nitelikli proje geliştirmeye uygunluk	BENZER 0%	BENZER 0%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	ORTA İYİ -10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-5%	-5%	-5%	0%
TOPLAM DÜZELTME		10%	80%	70%	45%	20%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	630.000	657.080	540.000	653.846	703.883	593.960

PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN ARSA DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı* (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (-.TL)
1957	1	2.515,00	630.000	1.584.450.000,00	1.584.000.000,00
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (-.TL)				1.584.000.000 TL	

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Bu takdire bağlı olarak elde edilen arsa değerinin üzerine, yapıların amortisman tutarlarının düşülmesi sureti ile elde edilen değer ilave edilmesi ile parsel üzerindeki yapılarla birlikte toplam değere ulaşılmıştır.

Bu takdire bağlı olarak elde edilen arsa değerinin üzerine, mevcut durumda gerçekleşen fiziksel inşaat maliyetleri ve geliştirme maliyeti eklenmesi ile birlikte toplam değere ulaşılmıştır. İçerisinde bulunduğumuz yılın başında Resmi Gazete'de yayınlanmış T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2026 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetlerine göre 4A yapı sınıfı birim maliyeti 26.450.-TL/m² olarak belirlenmiştir. Bu yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Yapının yaşı ve mevcut fiziki durumu dikkate alınarak amortisman bedeli düşülmüştür.

TAŞINMAZIN DEĞERİ			
Arsa Değeri	630.000 .-TL/M ²	X	2.515,00 M ² = 1.584.000.000 .-TL
Bina Değeri	15.500,00 .-TL/M ²	X	7.865,76 M ² = 121.920.000 .-TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ			= 1.705.920.000 .-TL
TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ			= 1.706.000.000 .-TL

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

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

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

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazın en etkili kullanım şeklinin imar koşullarına uygun olarak kullanımının en etkin kullanım olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

Taşınmazın Arsa Değeri	1.584.000.000 TL
------------------------	------------------

■ Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımına göre;

Taşınmazın Toplam Değeri	1.706.000.000 TL
--------------------------	------------------

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

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

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlendirme gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlendirme gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın ana gayrimenkul olması nedeni ile değer tespiti yapılırken yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımı kullanılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır.

6.5.3 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları; Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

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

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

6.5.5 - Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmaz için ruhsat ve iskan belgesinin alınmış cins tashihi yapılmıştır. Ancak fonksiyon değişikliği ile tadilat ruhsatı alınmıştır. Tadilat ruhsatı sonrası yapı kullanma izin belgesi alınarak, mevcut fonksiyona uygun cins değişikliği yapılması gerekmektedir.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

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

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

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;

22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat serhi olmayan Taşınmazın takyidat bilgilerinde yapılan incelemelerde herhangi bir takyidat kaydı bulunmadığı görülmüştür.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

Tebliğ'in 22. maddesi b bendinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." denilmektedir. Yapılan incelemeye göretaşınmazın inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Ancak fonksiyon değişikliği ile tadilat ruhsatı alınmıştır. Tadilat ruhsatı sonrası yapı kullanma izin belgesi alınarak, mevcut fonksiyona uygun cins değişikliği yapılması gerekmektedir.

Bu hususun Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "BİNA" başlığı altında bulunmasında risk oluşturduğu düşünülmektedir.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

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

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazın

15.05.2026 tarihli toplam değeri için ;

1.706.000.000 .-TL

(Bir Milyar Yedi Yüz Altı Milyon Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

2.047.200.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Gizem GEREGÜL EVLEK

Lisans No: 409558

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

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