



KÖRFEZ GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Torun Center 4 Bağımsız Bölüm
Şişli / İSTANBUL
2025/KÖRFEZGYO/9

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden	: Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: 03.11.2025 tarih ve 009 kayıt no'lu
Değerleme Çalışmalarının Bitiş Tarihi	: 24.12.2025
Rapor Tarihi	: 31.12.2025
Raporlama Süresi	: 5 iş günü
Rapor No	: 2025/KÖRFEZGYO/9
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Raporun Konusu	: Bu rapor; müşteri talebine istinaden 4 adet bağımsız bölümün Türk lirası cinsinden aylık pazar kira değeri ile pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

Gayrimenkullerin Adresi	: Fulya Mahallesi, Büyükdere Caddesi, Torun Center, D Blok, No:74/D, 13. Normal kat, 54, 55, 56 ve 57 bağımsız bölüm no'lu ofisler Şişli/İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul ili, Şişli ilçesi, Dikilitaş Mahallesi, 1199 ada, 33.615,15 m ² yüzölçümlü 384 no'lu parselde yer alan "A, B, C, D ve E Bloktan oluşan Betonarme Binalar ve Arsası" niteliğindeki ana taşınmazda D Blok'ta konumlu 54, 55, 56 ve 57 bağımsız bölüm no'lu ofisler
Sahibi	: Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	: Ofis
Tapu İncelemesi	: Taşınmazlar üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
İmar Durumu	: (Bkz. 4.1.5. Gayrimenkulün İmar Planı Bilgileri)
En Verimli ve En İyi Kullanımı	: Ofis

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERLER (KDV HARİÇ)

	KDV Hariç	KDV Dahil
Bağımsız Bölümlerin Toplam Aylık Pazar Kira Değeri	1.980.000,-TL	2.376.000,-TL
Bağımsız Bölümlerin Toplam Pazar Değeri	378.490.000,-TL	454.188.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Murat ŞEHİRALTI (SPK Lisans Belge No: 403935)
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Kadriye KILINÇ (SPK Lisans Belge No: 406170)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Nurettin KULAK (SPK Lisans Belge No: 401814)

İÇİNDEKİLER**SAYFA NO**

1. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ	4
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	5
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
2.3.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR VE İŞİN KAPSAMI	5
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI	6
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	6
3.2.	UYGUNLUK BEYANI	6
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	7
4.1.	GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLERİ	7
4.1.1.	MÜLKİYET DURUMU	7
4.1.2.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ	7
4.1.3.	KAT İRTİFAKINA ESAS MİMARİ PROJE İNCELEMESİ.....	8
4.1.4.	KADASTRO İNCELEMESİ	8
4.1.5.	GAYRİMENKULÜN İMAR PLANI BİLGİLERİ	8
4.1.6.	GAYRİMENKULÜN PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER.....	9
4.2.	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	10
4.3.	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ	10
4.3.1.	KADASTRAL DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	10
4.3.2.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	10
4.3.3.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	10
4.3.4.	HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	10
4.4.	GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	10
4.5.	GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR	10
4.6.	GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER.....	11
4.7.	GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	11
4.8.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DEETİMLER HAKKINDA BİLGİ	11
4.9.	EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA	11
4.10.	VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ ...	11
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	11
5.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER....	11

İÇİNDEKİLER**SAYFA NO**

5.2.	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	12
5.3.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....	14
5.4.	VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	14
5.5.	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21'İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	14
5.6.	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	14
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	14
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM.....	14
6.2.	BÖLGE ANALİZİ.....	16
7. BÖLÜM	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	18
7.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	18
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ.....	20
7.3.	TAŞINMAZLARIN AYLIK PAZAR KİRA DEĞERLERİNİN TESPİTİ.....	21
7.4.	TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERLERİNİN TESPİTİ.....	24
7.5.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	29
8. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....	30
8.1.	FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN METOTLARIN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI	30
8.2.	ASGARİ HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	30
8.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	30
8.4.	VARSA, GAYRİMENKULLER ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ.....	30
8.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER ÜZERİNDEKİ İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEBİLECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARIÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	31
8.6.	DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNMADIĞINA DAİRE BİLGİ.....	31
8.7.	DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARIÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	31
8.8.	GAYRİMENKULLERİN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	31
9. BÖLÜM	SONUÇ	32
9.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	32
9.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	32

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Tarihi ve Numarası	: Bu değerlendirme raporu, Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 31.12.2025 tarihinde, 2025/KÖRFEZGYO/9 rapor numarası ile hazırlanmıştır.
Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları, Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı	: Murat ŞEHİRALTI – SPK Lisans No: 403935 (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Kadriye KILINÇ – SPK Lisans No: 406170 (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Nurettin Kulak – SPK Lisans No: 401814 (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Değerleme Tarihi	: Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 24.12.2025 tarihinde değerlendirme çalışmalarını bitirmiş ve 31.12.2025 tarihi itibarı ile raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.
Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası	: Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 6 no'lu ve 03.11.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı alınarak hazırlanmıştır.
Raporun, Tebliğin 1. Maddesi Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin 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", 01.02.2017 tarih 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 Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde de Değerlemesi Yapılmışsa Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Şirketimiz tarafından değerlendirme konusu gayrimenkuller için daha önce hazırlanmış dört adet gayrimenkul değerlendirme raporu bulunmakta olup son üç rapora ait bilgiler ekler bölümünde sunulmuştur.

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Küçükbakkalköy Mahallesi, Sevdâ Sokak, No: 1, Seven Tower, K: 5 Ataşehir/İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (216) 784 41 10
FAKS NO	: +90 (216) 784 41 20
KURULUŞ TARİHİ	: 13 Ağustos 2014
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 934372
SPK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 03.12.2014 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.
BDDK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 02.04.2015 tarihi itibarıyla Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.
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.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Fulya Mahallesi, Büyükdere Caddesi, Torun Center, D Blok, No:74D, İç Kapı No:54 Şişli/İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (216) 400 90 00
TESCİL TARİHİ	: 29.12.2011
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 66.000.000,-TL
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 1.000.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 347261
FAALİYET KONUSU	: Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkullere dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası kanunu, gayrimenkul yatırım ortaklıkları ile ilgili tebliğler ve sair sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR VE İŞİN KAPSAMI

Bu rapor, Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden değerlemeye konu gayrimenkullerin Türk lirası cinsinden toplam aylık pazar kira ile 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. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama tarafımıza getirilmemiştir.

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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 kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar Kirası: Taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı/kiracı ve satıcı/kiralayan makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı/kiralanması için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satım/kiralanması işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

3.2. UYGUNLUK BEYANI

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 mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- 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 mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün 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. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.

4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLERİ

4.1.1. MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ	: Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Şişli
MAHALLESİ	: Dikilitaş
MEVKİİ	: Şişli
PAFTA NO	: 58
ADA NO	: 1199
PARSEL NO	: 384
NİTELİĞİ	: A, B, C, D ve E Bloktan Oluşan Betonarme Binalar ve Arsası (*)
YÜZÖLÇÜMÜ	: 33.615,15 m ²
BLOK	: D
KAT NO	: 13. Normal
NİTELİĞİ	: Ofis
CİLT NO	: 114
YEVİMİYE NO	: 22667
TAPU TARİHİ	: 13.09.2024

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

DEĞERLEMeye KOnu BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ			
SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	ARSA PAYI	SAYFA NO
1	54	7627/3361515	11195
2	55	5461/3361515	11196
3	56	6607/3361515	11197
4	57	7142/3361515	11198

4.1.2. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

11.12.2025 tarihi itibarı ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Sistemi'nden temin edilen "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgelerine göre, rapor konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu tespit edilmiştir.

Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Müstereken:

Beyanlar Bölümü:

- Yönetim Planı: 11.03.2016 tarihli. (11.03.2016 tarih ve 4744 yevmiye no ile)
- Yönetim Planı Değişikliği: 06.12.2016 tarihli (07.12.2016 tarih ve 21140 yevmiye no ile)
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (24.11.2017 tarih ve 19708 yevmiye no ile)

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

- Bu parsel lehine ve aynı ada 230 parsel aleyhine haritasında sarı boya ile gösterilen kısmında 5 m yükseklikten sonra $10:5 \times 280 = 294,00 + 7 \times 2,80 / 2 = 9,80 = 303,80 \text{ m}^2$ irtifak hakkı (30.09.1965 tarih ve 3742 yevmiye no ile)

4.1.3. KAT İRTİFAKINA ESAS MİMARİ PROJE İNCELEMESİ

Web Tapu Portal Sistemi'nde taşınmazların konumlandığı binaya ait 11.12.2015 tarihli 2015/15780 no'lu kat irtifakı projesinde yapılan incelemelerde değerlemeye konu taşınmazların brüt alanları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

SIRA NO	KAT NO	BAĞ. BÖL. NO.	BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)	BAĞIMSIZ BÖLÜME AİT KAT BAHÇESİ ALANI (M ²)	EKLENTİ ALANLARI (M ²)	EKLENTİLİ BRÜT ALAN (M ²)
1	13.Normal	54	223	73	152	448
2	13.Normal	55	146	40	95	281
3	13.Normal	56	189	65	132	386
4	13.Normal	57	207	66	142	415
TOPLAM			765	244	521	1.530

Rapor konusu taşınmazlar gibi benzer ofis projelerinde genel uygulama itibarıyla kat alanı dikkate alınmakta olup satılabilir alan bilgisi brüt alanlar (ortak alanlar, teknik alanlar, kat bahçesi, otopark vs.) dahil edilerek pazarlandığı için değerlendirme konusu taşınmazların alan hesabında kat dahilindeki brüt alanlar dahil edilmiş ve eklentili brüt alan üzerinden toplam pazar değeri takdir edilmiştir. Eklenti alanları bağımsız bölümlerin brüt alanlarına oranlanarak dağıtılmıştır.

4.1.4. KADASTRO İNCELEMESİ

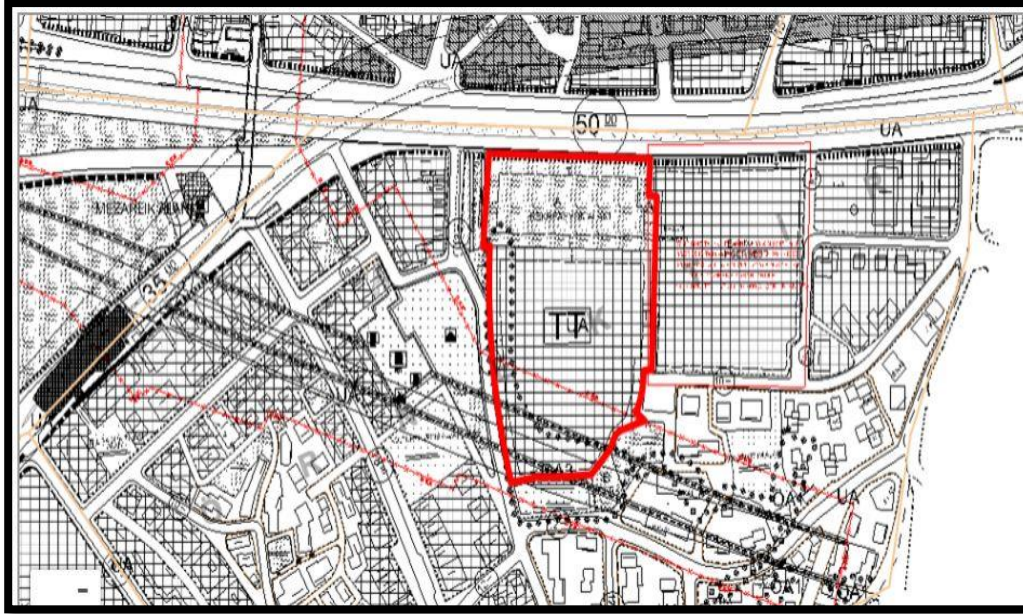
Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı parselin kadastral sınırları, alan ve konum tespiti Şişli Kadastro Müdürlüğü'nde bulunan paftalar üzerinden ve <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr> online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.

4.1.5. GAYRİMENKULÜN İMAR PLANI BİLGİLERİ

Şişli Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü'nde yapılan araştırmalarda; değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı 1199 ada 384 no'lu parsel; 02.04.2010 tasdik tarihli ve 1/1000 ölçekli Şişli 58 pafta 1199 ada 384 parsel Uygulama İmar Planı paftasında **"Turizm + Ticaret Alanı, kısmen Rekreasyon Alanı ve Kısmen Park Alanı"** lejantına sahiptir. Parsellerin yapılaşma koşullarının **"TAKS: 0,40, Emsal: 2,50, İnşaat nizamı: ayırık nizam, H_{maks}: serbest"** olduğu öğrenilmiştir.

Planlama bölümünden alınan bilgiye göre İstanbul 7. İdare Mahkemesi'nin 12.07.2016 gün, 2014/539E.sayıli kararı ile yürütmenin durdurulması kararının 28.03.2018 tarihli yazı ile Belediyeye bildirildiği beyan edilmiştir. Ancak, Danıştay 6. Dairesi 18.09.2018 tarih ve 2018/1692 esas, 2018/6888 no.lu kararı ile iptal kararını bozmuştur. Danıştay 6. Dairesi'nin iptal kararını bozmuş olması ve ana taşınmazın kat mülkiyetine geçmiş olması nedeniyle kazanılmış hak olduğu bu nedenle taşınmazları etkilenmediği belirtilmiştir. 1/5000 ölçekli plan

yönünden ise davacı TMMOB ile davalı İBB ve TOKİ arasındaki davanın Danıştay 6.Dairesinin 2021/9109 sayılı kararı ile tamamlandığı; ilgili plana ilişkin tadilatın iptaline ilişkin kararın 29.06.2021 tarihinde bozulduğu şifahen öğrenilmiştir.



4.1.6. GAYRİMENKULÜN PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER

Web Tapu Portal Sistemi'nde taşınmazın konumlandığı binaya ait 11.12.2015 tarihli 2015/15780 no'lu kat irtifakı projesinde yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Taşınmazların yer aldığı ana taşınmaz parsel üzerindeki konum ve kat adedi olarak projesine uygundur.
- Blok girişi projesine uygun olarak zemin kat seviyesindedir.
- Değerleme konusu taşınmazlar mevcut durumda ayırıcı duvarları kaldırılmak ve kullanım şekline göre düzenlenmek suretiyle birlikte ofis olarak kullanılmaktadır.
- İç mekanda yapılan bu imalatlar basit inşaat teknikleriyle inşa edilmiş olup gerektiğinde binanın statikğine zarar vermeden sökülebilir veya tekrar eski haline getirilebilir özelliğe sahiptir. Bu imalatlar sadece taşınmazı kiralamak veya daha kullanışlı hala getirmek amacıyla yapılmış olup kiralama sonunda ve/veya istenildiği takdirde kolayca eski hallerine dönüştürülebilecek niteliktedir.

Şişli Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde taşınmazlara ait dijital arşiv dosyası üzerinde yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Taşınmazların konumlandığı proje için tanzim edilmiş ruhsatların detayları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Blok No	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Bağ. Böl. Adedi	Toplam Kullanım Alanı (m ²)	Veriliş Nedeni
D	03.08.2012	2-86	113	40.138,44	Yeni Yapı Ruhsatı
D	13.01.2016	12/2-86	124	55.910,00	Tadilat Ruhsatı

- Taşınmazların konumlandığı proje için tanzim edilmiş yapı kullanma izin belgelerinin detayları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Blok No	İşkan Tarihi	İşkan No	Bağ. Böl. Adedi	Toplam Kullanım Alanı (m ²)	Veriliş Nedeni
D	06.04.2016	1932109	124	55.910,00	İşkan

- Taşınmazların dosyasında yapılan incelemelerde olumsuz nitelikte herhangi bir evraka rastlanılmamıştır.

4.2. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazlar üzerinde yer alan beyanların ve irtifak hakkının kısıtlayıcı özelliği bulunmamakta olup taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Taşınmazların tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekilleri uyumludur. Tapu kayıtları incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmalarında, devredilmelerinde (satışında) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

4.3. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULUN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ

4.3.1. KADASTRAL DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

4.3.2. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmazlar 11.03.2016 tarih ve 4744 yevmiye no'lu kat irtifakı tesisi işlemi ile Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına kayıtlı iken 13.09.2024 tarih ve 22667 yevmiye no'lu satış işlemi ile Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

4.3.3. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

4.3.4. HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Taşınmazların hukuki durumu ile ilgili herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.4. GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

Taşınmazların bulunduğu parselin imar durumu "**Turizm+Ticaret Alanı, kısmen Rekreasyon Alanı ve Kısmen Park Alanı**"dır. Taşınmazların konumlu olduğu bölge genellikle Ticaret ve Konut Alanı lejantına sahip parseller üzerinde yapılar bulunmaktadır.

4.5. GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR

Taşınmazların bulunduğu binalarla alakalı olarak değerlendirme tarihi itibariyle herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı veya riskli yapı kararı bulunmamaktadır.

4.6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi ve hasılat paylaşımı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiştir.

4.7. GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde yer alan yapıların gerekli tüm izinleri alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. Raporumuzun "4.1.6. Gayrimenkullerin Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler" başlığı altında yasal belgeler hakkında detaylı bilgiler anlatılmıştır.

4.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgeleri alındığından proje tamamlanmış olup taşınmazlar binalar başlığı altında yer almaktadır. Bu nedenle yapı denetimle bir ilişkileri kalmamıştır.

4.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu değerleme çalışması kapsamında, proje değerlendirme yapılmamıştır.

4.10. VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu gayrimenkullerin konumlandığı bina için düzenlenmiş enerji kimlik belgesi tespit edilmemiştir.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Değerlemeye konusu taşınmazlar, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Fulya Mahallesi, Büyükdere Caddesi üzerinde yer alan Torun Center'ın 74/D kapı no'lu D Blok bünyesindeki 54 ,55, 56 ve 57 no'lu bağımsız bölümlerdir.

Taşınmazlara ulaşım, Büyükdere Caddesi üzerinde Mecidiyeköy-Balmumcu istikametinde ilerlenirken Mecidiyeköy Meydanı geçildikten sonra 100 m. devam edilerek sağlanmaktadır. Taşınmazların konumlu olduğu Torun Center cadde üzerinde sağ aksta yer almaktadır.

Yakın çevresinde; Şişli Rum Ortodoks Mezarlığı, Cevahir AVM ile 8-10 katlı konut ve ticari amaçlı olarak kullanılan binalar bulunmaktadır.

Konumu, ulaşım kolaylığı ve site içerisinde yer alması taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

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



5.2. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

5.2.1. BLOKLARIN TEKNİK VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ

YAPI TARZI	Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık
TOPLAM İNŞAAT ALANI	D Blok: 55.910 m ²
KAT ADEDİ	D Blok: 44 (5 bodrum kat + zemin kat + 38 normal kat)
TOPLAM BAĞ. BÖL. SAYISI	124
ELEKTRİK	Şebeke
JENERATÖR	Mevcut
DOĞALGAZ	Mevcut
ISITMA SİSTEMİ	Merkezi sistem
ASANSÖR	Mevcut
SU-KANALİZASYON	Şebeke
HİDROFOR	Mevcut
GÜVENLİK	Mevcut
YANGIN SÖNDÜRME TESİSATI	Mevcut
YANGIN MERDİVENİ	Mevcut
DIŞ CEPHE	Cam giydirme
OTOPARK	Kapalı otopark alanı mevcut

Not: Toplam inşaat alanı bilgisi 06.04.2016 tarihli yapı kullanma izin belgesinden temin edilmiştir.

5.2.2. BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu parsel üzerinde A, B, C, D ve E olmak üzere toplam 5 adet blok bulunmaktadır. A Blok ofis, B blok konut (Kule1), C Blok konut (Kule2), D Blok ofis, E blok sosyal tesis bloğu olarak tasarlanmıştır.
- A Blok'ta toplam 162 ofis işyeri ve mağaza, B Blok'ta toplam 258 adet konut, C Blok'ta toplam 236 adet konut, D Blok'ta 124 adet ofis, E Blok'ta 4 adet bağımsız bölüm mevcut olup ofis, işyeri ve sosyal tesis niteliklidir.
- A Blok parselin kuzeydoğu cephesinde, B Blok parselin güneybatı cephesinde, C Blok parselin doğu cephesinde, D Blok parselin kuzeybatı cephesinde, E Blok parselin güneydoğu cephesinde konumlandır.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu A Blok 5 bodrum + zemin olmak üzere 6 katlı ve B, C, D kule blokları altında baza şeklinde inşa edilmiştir. Bloğun projesine göre 5. bodrum katında otopark, 4. bodrum ve 3. bodrum katlarında trafo alanları, 2. bodrum katında ofis, cafe, mağaza hacimleri, 1. bodrum katında ofis hacimleri, zemin katında mağaza hacimleri yer almaktadır.
- Blok girişi zemin kattan sağlanmaktadır.
- Gayrimenkulde güvenlik, lobi, kapalı/açık otopark, asansör, sosyal tesis alanları, spor salonu, kapalı yüzme havuzu, market, kuaför gibi çeşitli donatı alanları mevcuttur.
- Bina girişi, kat sahanlıkları ve merdiven basamakları ve duvarları mermer kaplamadır. Bina dış cephesi cam giydirmedir.
- Web Tapu Portalında ve Şişli Belediyesi dijital arşivinde, değerlemeye konu taşınmazlara ait; 11.12.2015 tarihli 2015/15780 sayılı kat irtifakına esas mimari proje üzerinde yapılan incelemelerde değerlemeye konu taşınmazların blokları, katları, niteliği ve satışa esas brüt alanları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

SIRA NO	KAT NO	BAĞ. BÖL. NO.	BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)	BAĞIMSIZ BÖLÜME AİT KAT BAĞÇESİ ALANI (M ²)	EKLENTİ ALANLARI (M ²)	EKLENTİLİ BRÜT ALAN (M ²)
1	13.Normal	54	223	73	152	448
2	13.Normal	55	146	40	95	281
3	13.Normal	56	189	65	132	386
4	13.Normal	57	207	66	142	415
TOPLAM			765	244	521	1.530

- Rapor konusu taşınmazlar gibi benzer ofis projelerinde genel uygulama itibarıyla kat alanı dikkate alınmakta olup satılabilir alan bilgisi brüt alanlar (ortak alanlar, teknik alanlar, kat bahçesi, otopark vs.) dahil edilerek pazarlandığı için değerleme konusu taşınmazların alan hesabında kat dahilindeki brüt alanlar dahil edilmiş ve eklentili brüt alan üzerinden toplam pazar değeri takdir edilmiştir. Eklenti alanları bağımsız bölümlerin brüt alanlarına oranlanarak dağıtılmıştır.
- Mahal incelemesinde bulundukları katın tamamını oluşturan değerleme konusu taşınmazların projede incelenen yasal mülkiyet sınırları dikkate alınmaksızın 3 ayrı firma tarafından işyeri olarak kullanıldığı tespit edilmiştir.
- İç mekanda yapılan bu imalatlar basit inşaat teknikleriyle inşa edilmiş olup gerektiğinde binanın statikğine zarar vermeden sökülebilir veya tekrar eski haline getirilebilir özelliğe sahiptir. Bu imalatlar sadece taşınmazı kiralamak veya daha kullanışlı hala getirmek amacıyla yapılmış olup kiralama sonunda ve/veya istenildiği takdirde kolayca eski hallerine dönüştürülebilecek niteliktedir.

- Değerleme günü itibariyle; mevcut durum alan dağılımı bilgi amaçlı olarak aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

SIRA NO	KAT NO	BÖLÜM	BRÜT KULLANIM ALANI (m ²)
1	13.Normal	Körfez GYO	395
2	13.Normal	Kuveyt Türk (Bölge & Krediler MD.)	220
3	13.Normal	Kuveyt Türk (Esentepe Kurumsal)	220
4	13.Normal	Bölge & Krediler MD. Ve Esentepe Kurumsal Ortak Alan	265
5	13.Normal	Kat Genelinde Ortak Alan	430
TOPLAM			1.530

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

5.4. VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER

Rapor konusu taşınmazların bulundukları yapılar için herhangi bir ruhsata aykırı durum bulunmamaktadır.

5.5. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21'İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

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

5.6. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme tarihi itibariyle değerlemeye konu taşınmazlar ofis olarak kullanılmaktadır.

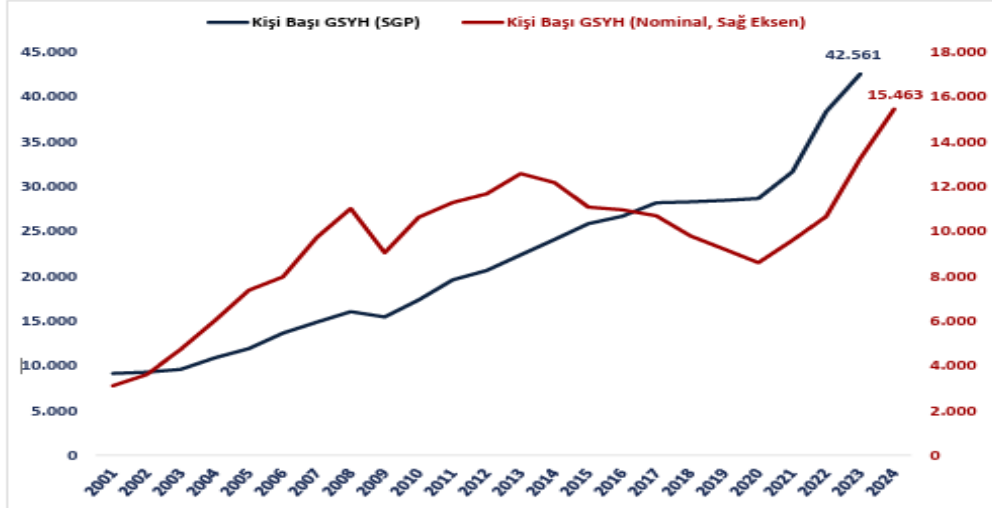
6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

6.1.1. KİŞİ BAŞI GSYH

Kişi başına düşen Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2024 yılında 15.325 dolara yükselerek 2002 yılı seviyesinin 4,2 katına ulaşmıştır. Satın Alma Gücü Paritesi'ne (SGP) göre, 2023'te kişi başına düşen GSYH 42.561 dolar olmuştur.

Kişi Başına Düşen GSYH, ABD Doları

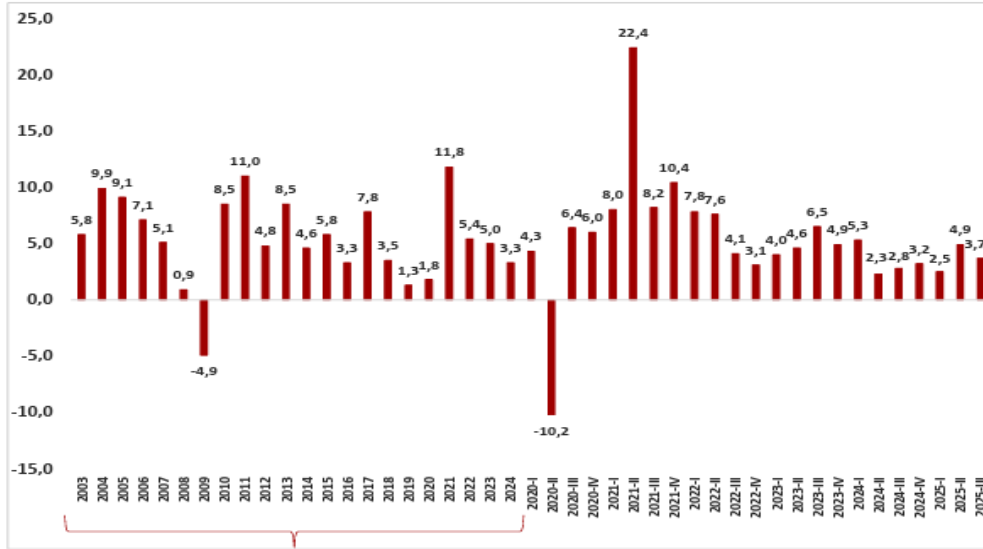


Kaynak: T.C. Ticaret Bakanlığı Ekonomik Görünüm Kasım 2025 – Son Güncelleme Tarihi: 08.12.2025

6.1.1. GSYH BÜYÜME ORANI

Türkiye ekonomisi 2025 yılının üçüncü çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %3,7 oranında büyümüştür. Türkiye ekonomisi 2024 yılında 2023 yılına kıyasla %3,3 oranında büyümüştür. Türkiye ekonomisi 2002-2024 döneminde ise yıllık ortalama %5,4 oranında büyümüştür.

Dönemler İtibarıyla GSYH Büyüme Oranları (%)



Kaynak: TÜİK

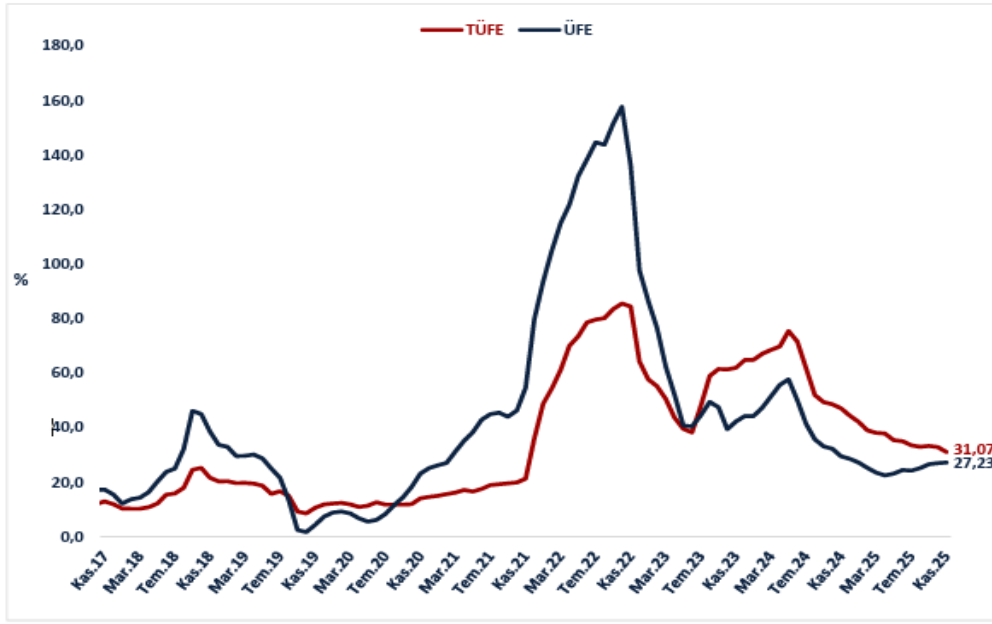
Yıllık Artışlar

Kaynak: T.C. Ticaret Bakanlığı Ekonomik Görünüm Kasım 2025 – Son Güncelleme Tarihi: 08.12.2025

6.1.2. ENFLASYON

2025 yılı kasım ayında, bir önceki yılın aynı ayına göre TÜFE'de %31,07, Yİ-ÜFE'de ise %27,23 oranında artış gerçekleşmiştir.

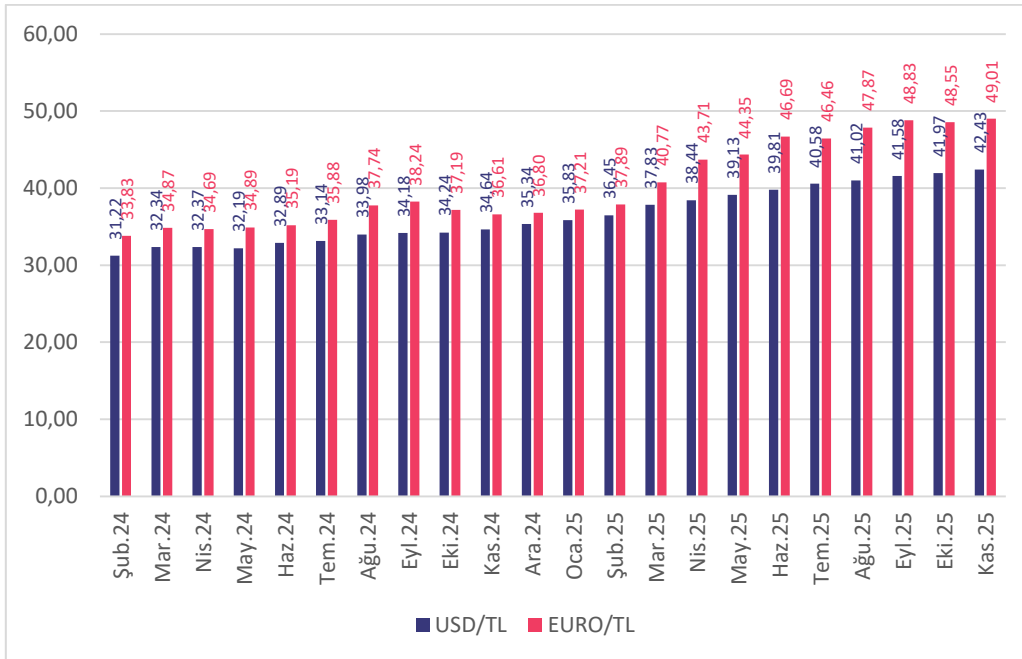
Enflasyondaki Gelişmeler



Kaynak: T.C. Ticaret Bakanlığı Ekonomik Görünüm Kasım 2025 – Son Güncelleme Tarihi: 08.12.2025

6.1.3. DÖVİZ KURLARI

2025 yılının 3. çeyreğini 41,58 TL ile kapatan Amerikan doları 2025 kasım ayını 42,43 TL seviyesinde, 2025 yılının 3. çeyreğini 48,83 TL ile kapatan Euro ise; 2025 kasım ayını 49,01 TL seviyesinde kapatmıştır.



Kaynak: TCMB

6.2. BÖLGE ANALİZİ

6.2.1. ŞİŞLİ İLÇESİ

İstanbul ilinin Avrupa yakasından yer alan ilçedir. 25 mahallesi bulunan Şişli; doğuda Beşiktaş, kuzeyde ve batıda Kağıthane ve güneyde Beyoğlu ilçeleri ile komşudur.

Denize sahili olmayan Şişli ilçesinde çok sayıda tarihi eser, iş yeri, modern ticaret merkezi, kültür ve sanat merkezi bulunmaktadır. 1954'te ilçe olan Şişli ilçesi 1987'de,

Kağıthane'nin ayrı bir ilçe olup ayrılmasıyla coğrafi olarak ikiye bölündü. Kuzeyde yer alan Ayazağa, Maslak ve Huzur mahalleleri 2012 yılında Şişli'den ayrılarak Sarıyer'e bağlanmıştır.

Şişli ilçesi hızla değişim içinde 21. yüzyıl İstanbul'unun hatta Türkiye ekonomisinin iş ve finans merkezi olma durumundadır. Şişli İlçesi'nde yaşayanların İstanbul'un değişik kesimlerinde çalıştıkları düşünülse de, Şişli katma değer açısından İstanbul ili içinde yüksek paya sahiptir.

Ticaret ve hizmet sektöründe çalışanlar ağırlıklı bir paya sahiptir.

İmalata dönük tesislerin şehir merkezinden uzaklaştırılmalarıyla bu sektörde çalışan işgücünün payı giderek düşmektedir.

Osmanbey, 1970'lerden beri binlerce irili ufaklı firmanın oluşturduğu bir tekstil ve hazır giyim merkezidir. Büyük bir kısmı kendi markasıyla üretim yapan 4 bini aşkın firmayı barındıran Osmanbey'den 50'den fazla ülkeye de ihracat gerçekleştirilmektedir.

Şişli-Mecidiyeköy-Esentepe-Levent-Maslak aksında uzanan Büyükdere Caddesi üzerinde ve çevresindeki bölge Türk finans sektörünün kalbi durumuna gelmiştir.

6.3. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu faktörler:

- Konumları,
- Ulaşım kolaylığı,
- Müşteri celbi,
- Site içerisinde yer almaları,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz faktör:

- Yüksek enflasyon oranı nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

6.4. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASANIN ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKUL DEĞERİNE ETKİLERİ

2025 yılının dokuz aylık döneminde küresel ekonomi, artan belirsizlikler ve çoklu risk unsurlarının etkisi altında şekillenmiştir. ABD kaynaklı ticaret politikaları, korumacılık eğilimlerinin güçlenmesi, Orta Doğu'daki jeopolitik gerilimler ve Rusya-Ukrayna Savaşı'nın devam eden etkileri küresel ekonomik dengeler üzerinde baskı oluşturmaktadır. Enflasyonun küresel ölçekte gerileme eğilimi göstermesine rağmen, hedeflenen seviyelerin üzerinde seyretmesi para politikalarının sıkı duruşunu sürdürmesine neden olmaktadır. Bu durum, küresel büyüme beklentilerinin aşağı yönlü revize edilmesine yol açarken, ticaret hacimleri ve yatırım kararları üzerinde de sınırlayıcı etki yaratmaktadır.

OECD ve benzeri uluslararası kuruluşların değerlendirmelerine göre, küresel ekonominin 2025 yılında beklenenden daha dirençli bir performans sergileyebileceği öngörülmekle birlikte, ticaret politikalarındaki belirsizlikler ve yüksek gümrük tarifeleri önemli risk unsurları olarak öne çıkmaktadır. ABD ve Çin başta olmak üzere büyük ekonomiler arasındaki ticari ilişkilerde yaşanan gerilimler, küresel tedarik zincirlerini ve maliyet yapısını olumsuz etkilemektedir. Avrupa ekonomilerinde ise yapısal sorunlar ve zayıf talep koşulları büyüme üzerinde baskı yaratmaya devam etmektedir.

Türkiye ekonomisi, söz konusu küresel konjonktür içerisinde sıkı para politikası ve dezenflasyon programı çerçevesinde şekillenmektedir. Enflasyon yüksek seviyesini korumakla birlikte, uygulanan politikalar sonucunda enflasyon artış hızında kademeli bir yavaşlama hedeflenmektedir. Bu süreçte politika faizinin yüksek seviyelerde seyretmesi, kredi koşullarını sıkılaştırmakta ve ekonomik faaliyet üzerinde dengeleyici bir etki oluşturmaktadır. Buna karşın,

iç talep, ihracat ve turizm gelirleri ekonomik büyümeyi destekleyen unsurlar arasında yer almaktadır.

Gayrimenkul piyasası açısından bakıldığında, 2025 yılının ilk dokuz ayında konut satışlarında yıllık bazda artış gözlemlenmekle birlikte, yüksek faiz oranları ve finansmana erişimdeki zorluklar talep üzerinde sınırlayıcı etki yaratmaktadır. Konut fiyatları nominal olarak artış göstermeye devam etse de, yüksek enflasyon ortamında reel artışların sınırlı kaldığı görülmektedir. İnşaat maliyetlerindeki artış, arsa arzındaki kısıtlar ve işçilik giderleri sektörün temel sorun alanları arasında yer almaktadır.

Yabancıya yapılan konut satışlarında ise önceki yıllara kıyasla belirgin bir gerileme yaşanmış, bu durum hem küresel ekonomik koşullar hem de iç düzenlemelerle ilişkilendirilmiştir. Buna rağmen, demografik yapı, kentleşme eğilimleri, kentsel dönüşüm ihtiyacı ve deprem riskine bağlı olarak güvenli ve nitelikli yapı talebinin orta ve uzun vadede gayrimenkul sektörünü desteklemesi beklenmektedir.

Genel değerlendirme itibarıyla, hem küresel hem de Türkiye ekonomisinde temkinli bir görünüm hakim olup, büyüme-enflasyon-faiz dengesi tüm sektörler açısından belirleyici olmaya devam etmektedir. Gayrimenkul ve inşaat sektörü, mevcut ekonomik koşullar altında kısa vadede sınırlı bir ivme sergilemekle birlikte, yapısal ihtiyaçlar ve uzun vadeli talep dinamikleri sayesinde ekonominin önemli lokomotiflerinden biri olma özelliğini korumaktadır.

Kaynak: Gyoder Gösterge 2025/3 Sayı:41

8.BÖLÜM KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

7.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıdaki gibidir.

- Pazar Yaklaşımı
- Gelir Yaklaşımı
- Maliyet Yaklaşımı

7.1.1. PAZAR YAKLAŞIMI

Pazar yaklaşımı; varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi,
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif

- olmamakla birlikte işlem görmesi,
- Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılığı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

7.1.2. GELİR YAKLAŞIMI

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz),
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

7.1.3. MALİYET YAKLAŞIMI

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, 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 gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- Maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması),
- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapılıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtabilir.

7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih 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 Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." yazmaktadır.

Ülkemizde bağımsız bölüme ait arsa payı hesabında farklı hesapların kullanılması sebebiyle bu tür gayrimenkullerde (daire, dükkan, ofis vs.) maliyet yaklaşımı her zaman çok sağlıklı sonuçlar vermemektedir. Ayrıca bölgede emsal nitelikte satılık arsa bulunamaması ve rapora konu taşınmazların ana yapı içerisinde bulunan bağımsız bölüm olması nedeniyle değerlemede maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır.

Taşınmazların aylık pazar kira değerlerinin tespitinde **pazar yaklaşımı yöntemi**, pazar değerlerinin tespitinde ise **pazar yaklaşımı yöntemi** ve **gelir yaklaşımı yöntemi** kullanılacaktır.

7.3. TAŞINMAZLARIN AYLIK PAZAR KİRA DEĞERLERİNİN TESPİTİ

7.3.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

7.3.1.1. PAZAR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ

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 kiralanan benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar 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 taşınmazlara emsal olabilecek kiralık ofis emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

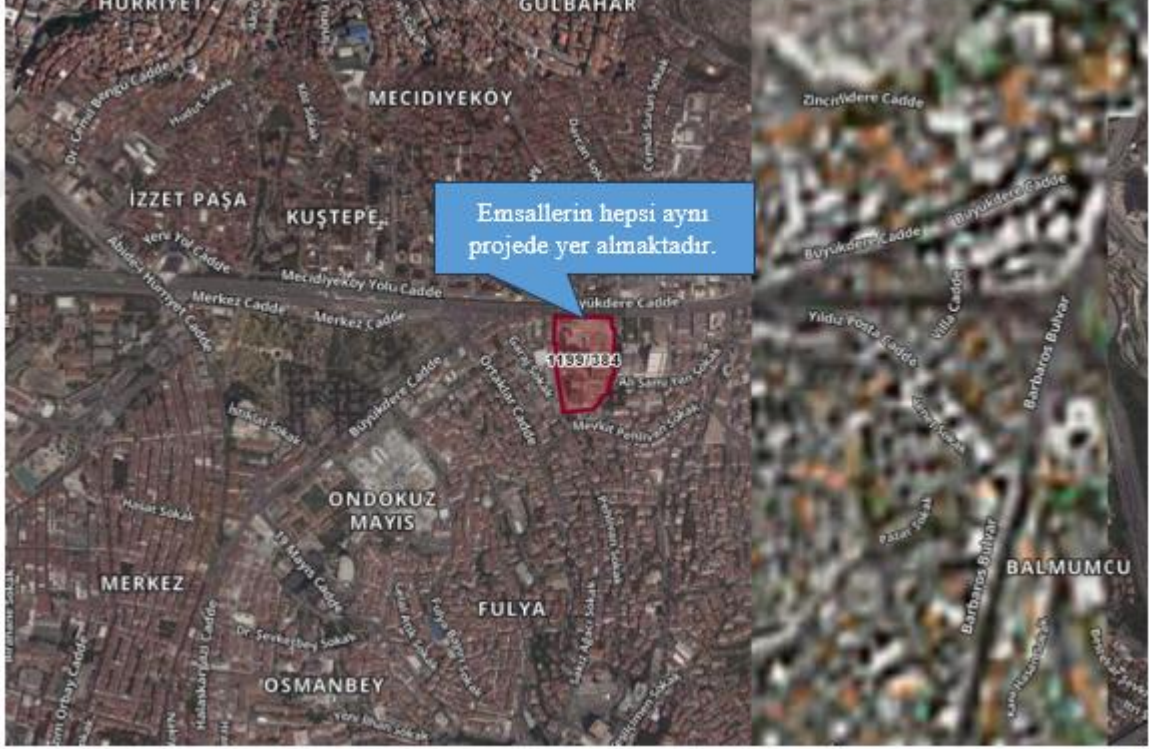
7.3.1.2. FİYAT BİLGİSİ TESPİT EDİLEN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan kiralık ofislere ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 1) Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı proje içerisinde 9. katta konumlu, 410 m² olarak pazarlanan natamam ofis aylık 445.000,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 1.090,-TL)
İlgili tel.: 0212 351 17 17
- 2) Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı proje içerisinde 8. katta konumlu, 410 m² olarak pazarlanan natamam ofis aylık 435.600,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 1.060,-TL)
İlgili tel.: 0533 731 33 78
- 3) Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı proje içerisinde 7. katta konumlu 410 m² olarak pazarlanan natamam ofis aylık 440.000,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 1.070,-TL)
İlgili tel.: 0531 385 02 01
- 4) Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı proje içerisinde 8. katta konumlu, 300 m² olarak pazarlanan tamam ofis aylık 435.600,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 1.230,-TL)

İlgili tel.: 0532 354 04 20

7.3.1.3. KULLANILAN EMSALLERİN SANAL ORTAMDAKİ HARİTALARINDAN ÇIKARTILMIŞ, DEĞERLEMeye KOnu GAYRİMENKULE YAKINLIĞINI GÖSTEREN KROKİLER



7.3.1.4. EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA, EMSAL BİLGİLERİNDE YAPILAN DÜZELTMELER, DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR

7.3.1.4.1. EMSALLERİN SEÇİMİ

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

- Bu raporda 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.

7.3.1.4.2. KİRALIK EMSALLERİN ANALİZİ

Kiralık ofis emsalleri; değerlemeye konu taşınmazlardan D Blok, 55 no'lu bağımsız bölüm için; konum, inşaat kalitesi, mimari özellik, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve aylık m² birim pazar kira değeri hesaplanmıştır. Rapora konu 3 adet bağımsız bölüm ise kendi aralarında D Blok, 55 no'lu bağımsız bölüm ile proje içerisindeki konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve şerefiyelendirme çalışması sonucu bağımsız bölüm bazında aylık m² birim pazar kira değerleri belirlenmiştir.

Emsallerin konum kriterinde; raporun "7.3.1.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler" bölümünde sunulan emsal krokilerinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; baz alınan değerlemeye konu gayrimenkule, merkeze, ana yola, ulaşım akslarına yakınlık, katlarına, kattaki konumlarına vb. yakınlık kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

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

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

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

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

OFİSLERİN AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ ŞEREFIYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	Kat Şerefiyesi	Mimari Özellik	Büyükklük	Pazarlık Payı	Düzeltilmiş m ² Birim Değeri (TL)
Emsal 1	1.090	15%	0%	10%	5%	-5%	1.365
Emsal 2	1.060	15%	0%	10%	5%	-5%	1.325
Emsal 3	1.070	15%	0%	10%	5%	-5%	1.340
Emsal 4	1.230	15%	0%	0%	0%	-5%	1.355
Ortalama							1.345

Tüm emsaller eklentili brüt alan (kat koridorları ve ortak alanlar dahil alan) olarak pazarlanmaktadır. Değerlemede bağımsız bölümlerin ve ünitelerin eklentili brüt alanı dikkate alındığından "eklentili brüt alan farkı" şerefiye kriteri olarak kullanılmamıştır.

7.3.1.5. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizlerinden hareketle rapor konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri ve inşaat kaliteleri dikkate alınarak takdir olunan arsa payları dahil aylık m² pazar kira değerleri ile aylık pazar kira değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

AYLIK PAZAR KİRA DEĞERLERİ						
SIRA NO	BLOK ADI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	EKLENTİLİ BRÜT ALAN (M ²)	AYLIK M ² BİRİM PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)	AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)
1	D	54	13	448	1.280	575.000
2	D	55	13	281	1.345	380.000
3	D	56	13	386	1.280	495.000
4	D	57	13	415	1.280	530.000
TOPLAM						1.980.000

Değerleme konusu taşınmazların mevcut alan dağılımı üzerinden firma bazlı bilgi amaçlı aylık pazar kira değeri dağılımları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BİLGİ AMAÇLI FİRMA BAZLI AYLIK PAZAR KİRA DEĞERLERİ					
SIRA NO	BLOK ADI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	EKLENTİLİ BRÜT ALAN (M ²)	AYLIK PAZAR KİRA
1	D	Körfez GYO	13	510	660.000
2	D	Kuveyt Türk (Bölge & Krediler MD.)	13	510	660.000
3	D	Kuveyt Türk (Esentepe Kurumsal)	13	510	660.000
TOPLAM				1.530	1.980.000

7.4. TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERLERİNİN TESPİTİ

7.4.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

7.4.1.1. PAZAR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ

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

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için m² birim pazar 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 taşınmazlara emsal olabilecek satılık ofis emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

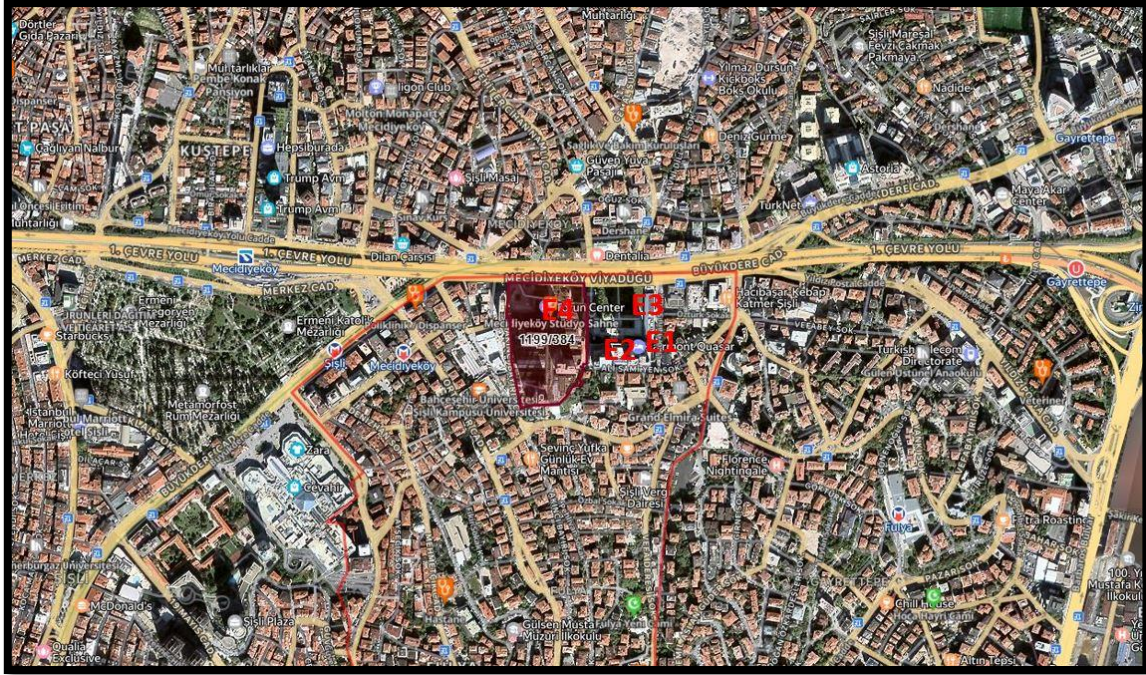
7.4.1.2. FİYAT BİLGİSİ TESPİT EDİLEN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan satılık ofislere ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 1) Değerleme konusu taşınmazların bitişiğinde yer alan Quasar Projesi içerisinde bulunan, 12. katta konumlu 127 m² olarak pazarlanan kullanıma hazır ofis 27.000.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış değeri ~ 212.600,-TL)
İlgili tel: 0212 322 09 04
- 2) Değerleme konusu taşınmazların bitişiğinde yer alan Quasar Projesi içerisinde bulunan, 6. katta konumlu 218 m² olarak pazarlanan kullanıma hazır ofis 45.500.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış değeri ~ 208.720,-TL)
İlgili tel: 0552 167 73 52
- 3) Torun Center içerisinde 19. katta konumlu 110 m² olarak pazarlanan kullanıma hazır ofis 27.200.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış değeri ~ 247.270,-TL)
İlgili tel: 0538 687 18 99
- 4) Torun Center içerisinde giriş katta konumlu 150 m² olarak pazarlanan kullanıma hazır ofis 34.500.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış değeri ~ 230.000,-TL)
İlgili tel: 0532 202 46 20

7.4.1.3. KULLANILAN EMSALLERİN SANAL ORTAMDAKİ HARİTALARINDAN ÇIKARTILMIŞ, DEĞERLEMeye KOnu GAYRİMENKULE YAKINLIĞINI GÖSTEREN KROKİLER

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



7.4.1.4. EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA, EMSAL BİLGİLERİNDE YAPILAN DÜZELTMELER, DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR

7.4.1.4.1. EMSALLERİN SEÇİMİ

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

- Bu raporda 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.

7.4.1.4.2. SATILIK EMSALLERİN ANALİZİ

Satılık ofis emsalleri; değerlemeye konu taşınmazlardan D Blok, 55 no'lu bağımsız bölüm için; konum, inşaat kalitesi, mimari özellik ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve m² birim pazar değeri hesaplanmıştır. Rapora konu 3 adet bağımsız bölüm ofis ise kendi aralarında D Blok, 55 no'lu bağımsız bölüm ile proje içerisindeki konum, mimari özellik, inşaat

kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve şerefiyelendirme çalışması sonucu bağımsız bölüm bazında m² birim pazar değerleri belirlenmiştir.

Emsallerin konum kriterinde; raporun "7.4.1.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler" bölümünde sunulan emsal krokilerinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; baz alınan değerlemeye konu gayrimenkule, merkeze, ana yola, ulaşım akslarına yakınlık, katlarına, kattaki konumlarına vb. yakınlık kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

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

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

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

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

OFİSLERİN PAZAR DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	Kat Şerefiyesi	Mimari Özellik	Büyüklük	Pazarlık Payı	Düzeltilmiş m ² Birim Değeri (TL)
Emsal 1	212.600	20%	0%	10%	-5%	-5%	255.120
Emsal 2	208.720	15%	0%	10%	0%	-5%	250.460
Emsal 3	247.270	15%	0%	0%	-5%	-5%	259.630
Emsal 4	230.000	0%	10%	10%	-5%	-5%	253.000
Ortalama							254.550

Tüm emsaller eklentili brüt alan (kat koridorları ve ortak alanlar dahil alan) olarak pazarlanmaktadır. Değerlemede bağımsız bölümlerin ve ünitelerin eklentili brüt alanı dikkate alındığından "eklentili brüt alan farkı" şerefiye kriteri olarak kullanılmamıştır.

7.4.1.5. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizlerinden hareketle rapor konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri ve inşaat kaliteleri dikkate alınarak takdir olunan arsa payları dahil m² birim pazar değerleri ile pazar değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PAZAR DEĞERLERİ						
SIRA NO	BLOK ADI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	EKLENTİLİ BRÜT ALAN (M ²)	M ² PAZAR DEĞERİ (TL)	PAZAR DEĞERİ (TL)
1	D	54	13	448	241.820	108.340.000
2	D	55	13	281	254.550	71.530.000
3	D	56	13	386	254.550	98.260.000
4	D	57	13	415	241.820	100.360.000
TOPLAM						378.490.000

Değerleme konusu taşınmazların mevcut alan dağılımı üzerinden firma bazlı bilgi amaçlı pazar değeri dağılımları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BİLGİ AMAÇLI FİRMA BAZLI PAZAR DEĞERLERİ						
SIRA NO	BLOK ADI	BÖLÜM	KAT NO	EKLENTİLİ BRÜT ALAN (M ²)	M ² BİRİM PAZAR DEĞERİ (TL)	PAZAR DEĞERİ (TL)
1	D	Körfez GYO	13	510	247.379	126.314.000
2	D	Kuveyt Türk (Bölge & Krediler MD.)	13	510	247.379	126.313.000
3	D	Kuveyt Türk (Esentepe Kurumsal)	13	510	247.379	126.313.000
TOPLAM				1.530	TOPLAM	378.490.000

NOT: Eklentili brüt alan dağılımında mahal tespitleri ve kira sözleşmelerinde belirtilen alanlar esas alınmıştır.

7.4.2. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

7.4.2.1. GELİR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ

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.

Taşınmaz ticari bir gayrimenkul olduğundan gelir elde etmesi beklenmekte olduğundan değerlemede gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

7.4.2.2. NAKİT GİRİŞ VE ÇIKIŞLARININ TAHMİN EDİLMESİNDE KULLANILAN EMSAL BİLGİLERİ, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI VE YAPILAN DİĞER

VARSAYIMLAR

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

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

7.4.2.3. İNDİRGEME/İSKONTO ORANININ NASIL HESAPLANDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA VE GEREKÇELER

Raporun "7.3.1.2. 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 ofisler incelendiğinde geri dönüş sürelerinin 13-20 yıl arasında değiştiği gözlenmiştir. Rapor konusu ofisler dikkate alındığında geri dönüş süresinin yaklaşık 16 yıl olarak alınmasının (**kapitalizasyon oranı = % 6,25** (100 / 16 yıl)) alınmasının makul olduğu kanaatindeyiz.

7.4.2.4. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve güncel kira bilgilerinden hareketle rapor konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri ve inşaat kalitesi dikkate alınarak takdir olunan; kapitalizasyon oranı, aylık pazar kira değerleri ile pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PAZAR DEĞERLERİ							
SIRA NO	BLOK ADI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	EKLENTİLİ BRÜT ALAN (M ²)	AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)	KAP. ORANI (%)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
1	D	54	13	448	575.000	% 6,25	110.400.000
2	D	55	13	281	380.000	% 6,25	72.960.000
3	D	56	13	386	495.000	% 6,25	95.040.000
4	D	57	13	415	530.000	% 6,25	101.760.000
TOPLAM							380.160.000

7.5. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

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

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri, inşaat kalitesi ve mevcut durumları dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım şeklinin "**Ofis**" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

7. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

8.1. FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN METOTLARIN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI

Taşınmazların kullanılan yöntemlere göre toplam değerleri aşağıdaki tabloda özetle belirtilmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	TOPLAM AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)	TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)
Pazar Yaklaşımı Yöntemi	1.980.000	378.490.000
Gelir Yaklaşımı Yöntemi	--	380.160.000

Gelir yaklaşımı yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Bu nedenle yöntemle ulaşılan sonuç, ekonomide çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecektir.

Bu görüşten hareketle nihai değer olarak pazar yaklaşımı yöntemi ile bulunan değerlerin kabul edilmesi tarafımızca uygun görülmüştür.

Buna göre; rapora konu taşınmazların toplam aylık pazar kira değeri için **1.980.000,-TL (Birmilyondokuzyüzseksenbin Türk lirası)**, rapora konu taşınmazların toplam pazar değeri için ise **378.490.000,-TL (Üçyüzyetmişsekizmilyondörtüyüzdoksanbin Türk lirası)** kıymet takdir olunmuştur.

8.2. ASGARİ HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

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

8.4. VARSA, GAYRİMENKULLER ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazlar üzerinde yer alan beyanların ve irtifak hakkının kısıtlayıcı özelliği bulunmamakta olup taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

8.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER ÜZERİNDEKİ İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEBİLECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Rapor konusu taşınmazların tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde devredilmelerinde (satışına) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

8.6. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNMADIĞINA DAİRE BİLGİ

Rapor konusu taşınmazlar ofis niteliğindedir.

8.7. DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Rapor konusu taşınmazlar tam mülkiyetli olup bu kapsam dışındadırlar.

8.8. GAYRİMENKULLERİN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi; "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerleme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz." şeklindedir.

Taşınmazların tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekilleri uyumludur. Rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmalarında, devredilmelerinde (satışına) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

8. BÖLÜM SONUÇ

9.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

9.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen gayrimenkullerin yerinde yapılan incelemesinde, konumlarına, büyüklüklerine, mimari özelliklerine, inşaat kalitelerine, kullanım fonksiyonuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla takdir olunan Türk lirası cinsinden toplam pazar değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	KDV HARİÇ	KDV DAHİL
BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TOPLAM AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ	1.980.000,-TL	2.376.000,-TL
BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TOPLAM PAZAR DEĞERİ	378.490.000,-TL	454.188.000,-TL

- 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. 31.12.2025

(Değerleme çalışmalarının bitiş tarihi: 24.12.2025)

Saygılarımızla,

Murat ŞEHİRALTI

Kadriye KILINÇ

Nurettin KULAK

SPK Lisans Belge No: 403935

SPK Lisans Belge No: 406170

SPK Lisans Belge No: 401814

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ekler:

- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Mimari Proje
- Mahal Kullanım Alanı Dağılımı
- Taşınmazlara Ait Tapu Kayıt Belgeleri
- İmar Plan Örneği
- Yapı Ruhsatları
- Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Şirketimiz Tarafından Değerleme Konusu Gayrimenkuller İçin Daha Önce Hazırlanan Rapor Bilgileri
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler
- SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri