

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YAPI KREDİ PLAZA

1 ADET OFİS

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 30.07.2026

Rapor Numarası: KORAY-2026-00005



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş.



i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Rapor No	: KORAY-2026-00005
Faaliyet Kategorisi	: SPK
Hâlihazır Kullanım Durumu	: Ofis
Sözleşme/Talep Tarihi	: 16.07.2026
Değerleme Tarihi	: 27.07.2026
Rapor Tarihi	: 30.07.2026
Tapu Tarihi/Tapu Türü/Taşınmaz ID	: 21.09.2021/24863114
Hisseli mi?	: Tam
Deprem Derecesi	: 2
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler(İl, İlçe, Mahalle, Ada, Parsel, Parsel Yüzölçümü m ² , Ana Taşınmaz Niteliği, Bağımsız Bölüm Niteliği, Sayısı)	: İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi, 1403 Ada 648 parsel “Üç Blok Doksan Bir Bağımsız Bölümlü Kargir İş Hanı” nitelikli taşınmazda bulunan “Büro” nitelikli B Blok 25 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz
Mevcut Adres/UAVT Kodu	: Levent Mahallesi, Cömert Sokak, Yapı Kredi Plaza, B Blok, No: 1B, 11. Kat, BB No: 25 Beşiktaş / İSTANBUL (UAVT: 277862710)
Çalışmanın Konusu	: Konu gayrimenkulün pazar değeri tespiti
Yasal Brüt Kullanım Alanı	: 386 m ²
Mevcut Brüt Kullanım Alanı	: 386 m ²
İnşaat Seviyesi/İnşaat Kalitesi	: Tamamlanmış (100%)İyi
Enerji Sınıfı	: Yok
Yapı Kullanma İzin Belgesi/Tarihi	: Var/23.03.1990
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	: Yönetici Merkez Alanı
Gayrimenkul Değerleme Uzman Yardımcısı/TCKN	: -
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı/TCKN/Çalışma Şekli	: Ekrem KAYA
Sorumlu Değerleme Uzmanı	: Dilek YILMAZ
Gayrimenkulün Satılabilirliği	: Satılabilir

Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerleme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerleme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerleme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan- bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken

değerin düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.

- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerleme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerleme çalışması yapılmıştır.

ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	8
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	8
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	8
1.3	Değerleme Tarihi	8
1.4	Dayanak Sözleşmesi	8
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	8
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	9
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	9
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	9
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	9
2.4	İşin Kapsamı.....	9
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	10
3.1	Değer Tanımları	10
3.1.1	Pazar Değeri.....	10
3.1.2	Pazar Kirası	10
3.2	Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı	10
3.2.1	Pazar Yaklaşımı	10
3.2.2	Maliyet Yaklaşımı.....	11
3.2.3	Gelir Yaklaşımı	12
4	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	13
4.1	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	13
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu	16
4.3	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	17
4.1	Beşiktaş İlçesi.....	17
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	18
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	18

5.1	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	20
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	20
5.3	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	20
5.4	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	20
5.5	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi	21
5.6	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	21
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	22
5.8	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	22
5.9	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	22
5.10	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	22
5.11	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	22
5.12	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri	23
5.13	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	23
5.14	Gayrimenkulün Kullanım Durumu	24
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	25
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	25
6.2	SWOT Analizi	25
6.3	Hâsılât Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	26
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	26
6.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar	26
6.5.1	Pazar Yaklaşımı	27

6.5.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	28
6.5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	30
6.5.3	Gelir Yaklaşımı	30
6.6	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	32
6.7	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	32
6.8	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	32
6.9	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	32
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	33
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	33
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	33
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	33
7.4	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	33
7.5	Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	33
7.6	Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	33
8	SONUÇ	34
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	34
8.2	Nihai Değer Takdiri	34
9	EKLER	35

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 30.07.2026

Rapor Numarası : KORAY-2026-00005

Raporun Türü : İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi, 1403 Ada 648 parsel “Üç Blok Doksan Bir Bağımsız Bölümlü Kargir İş Hanı” nitelikli taşınmazda bulunan “Büro” nitelikli B Blok 25 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın güncel pazar değeri tespiti için değerlendirme raporu hazırlanması işidir.

SPK Kapsamı :Evet

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Ekrem KAYA

Raporu Onaylayan : Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 27.07.2026 tarihinde çalışmalara başlanmış 30.07.2026 tarihinde çalışmalar ve rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 16.07.2026 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

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

2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

Şirketin Unvanı : EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

Şirketin Adresi : Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. Yüzbaşı Kaya Aldoğan Sok. Engin İş Merkezi No: 20 Kat:2 Şişli / İstanbul

Şirket Web Sitesi : www.epos.com.tr

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş

Müşteri Adresi : Levent Mah. Cömert Sok. Yapı Kredi Plaza Sitesi B Blok No:1B İç Kapı No:26 Beşiktaş/İstanbul

Şirket Web Sitesi : www.koraygyo.com.tr

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş talebine istinaden hazırlanan ilgili gayrimenkulün değerlendirme raporudur. Müşteri tarafından bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi, 1403 Ada 648 parsel “Üç Blok Doksan Bir Bağımsız Bölümlü Kargir İş Hanı” nitelikli taşınmazda bulunan “Büro” nitelikli B Blok 25 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın güncel pazar değeri tespiti için değerlendirme raporu hazırlanması işidir.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 Değer Tanımları

Değerleme çalışmasında “Pazar Değeri” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre pazar değeri ve pazar kirası tanımları aşağıdaki gibidir.

3.1.1 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.

3.1.2 Pazar Kirası

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 kiralınması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında kullanılabilir olan üç temel değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yöntemler “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmiştir. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

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

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım pazar değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Pazardaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün pazarda makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

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:

(a) 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,

(b) Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya

(c) Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanmasıdır.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) İkame Maliyeti Yöntemi: Gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntemdir.

(b) Yeniden Üretim Maliyeti Yöntemi: Gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntemdir.

(c) Toplama Yöntemi: Varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

3.2.3 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, 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 dayanılarak tespit edilir.

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

(a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi: İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

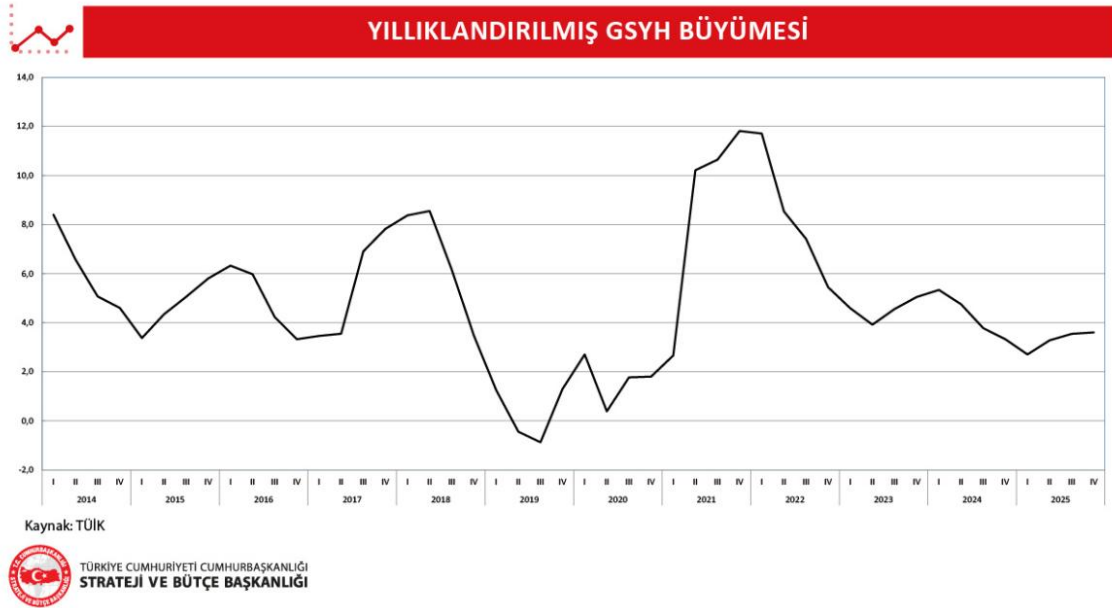
4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

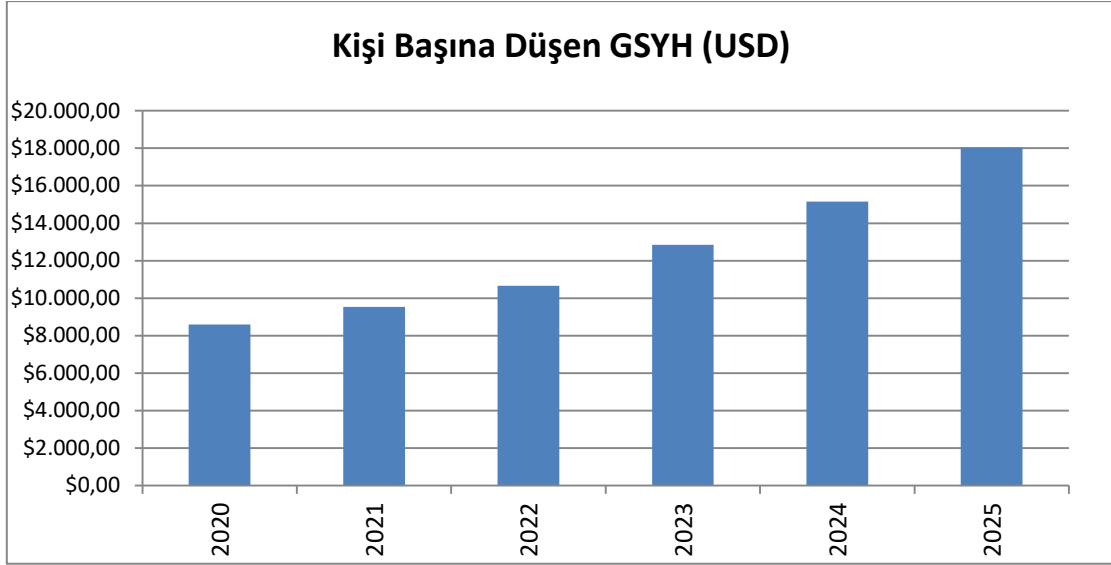
Türkiye ekonomisi, jeopolitik konumu ve genç nüfusuyla gelişmekte olan ülkeler arasında önemli bir yere sahiptir. Ancak yüksek enflasyon, döviz kuru dalgalanmaları, cari açık ve küresel belirsizlikler ekonomide kırılganlık yaratmaktadır.

2024 yılında ekonomi, pandemi sonrası dengelenme sürecinde %3,2 büyüme göstermiş; bu büyümede iç talep, kamu yatırımları ve ihracattaki toparlanma etkili olmuştur. Buna karşın küresel durgunluk ve enflasyon baskıları büyümeyi sınırlamıştır. 2025 yılında ise büyüme oranı %3,6 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye ekonomisi dengeli büyüme eğilimini sürdürmektedir. Ancak sürdürülebilir büyüme için fiyat istikrarının sağlanması, dış finansman dengesinin güçlendirilmesi ve para ile maliye politikalarının uyum içinde yürütülmesi kritik önem taşımaktadır.



Grafikteki Türkiye ekonomisinin yıllıklandırılmış GSYH büyüme oranlarının 2014–2025 döneminde dalgalı bir büyüme performansı sergilediğini göstermektedir. 2018-2019 yıllarında büyüme belirgin şekilde gerileyerek negatif seviyelere yaklaşmıştır. 2020’de pandemi etkisiyle daralma yaşanırken, 2021’de güçlü bir toparlanma ile en yüksek büyüme oranına ulaşılmıştır. 2022 ve 2023’te büyüme yeniden yavaşlamış ancak pozitif kalmış, 2024 itibarıyla ise daha dengeli bir seyir izlenmiştir. Genel olarak ekonomi, dönemsel dalgalanmalarla birlikte toparlanma ve yavaşlama evrelerinden geçmiştir.



Kişi Başına Düşen Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH), bir ülkede belirli bir dönemde üretilen tüm mal ve hizmetlerin toplam değerinin nüfusa bölünmesiyle elde edilen önemli bir ekonomik göstergedir.

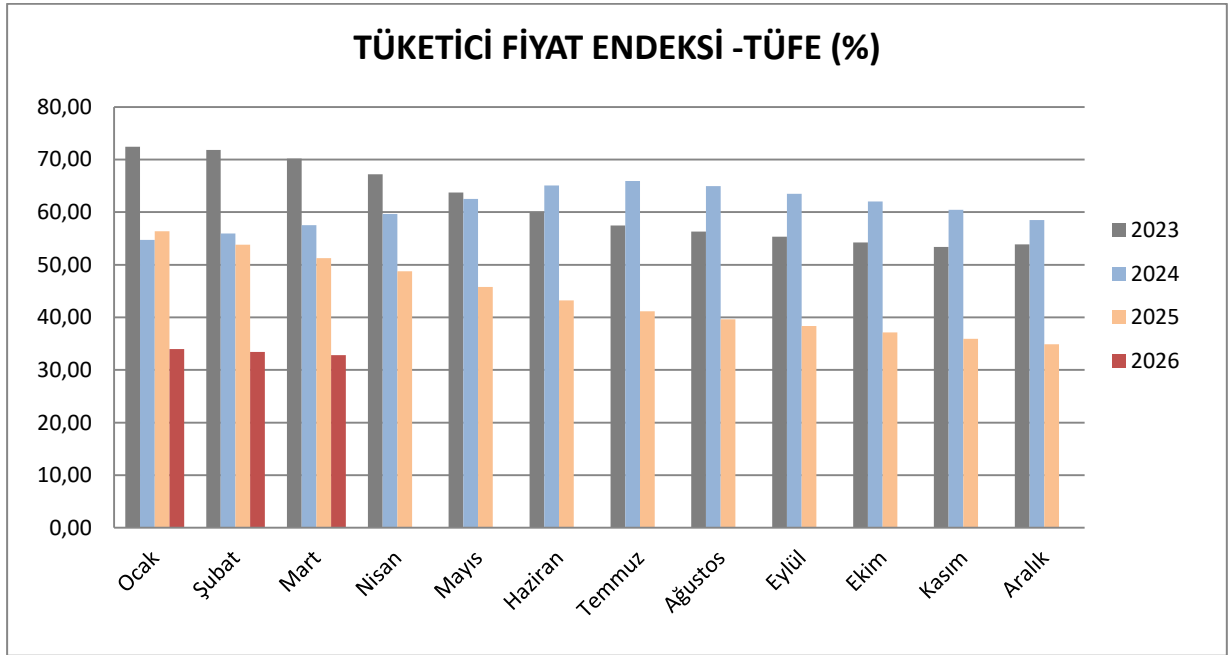
2019–2024 dönemi incelendiğinde, Türkiye’de kişi başına gelirin genel olarak artış eğiliminde olduğu görülmektedir. 2019’da 9.131 dolar olan gelir, pandemi etkisiyle 2020’de 8.599 dolara gerilemiştir. Bu düşüş, COVID-19’un küresel ekonomi üzerindeki olumsuz etkilerinden kaynaklanmıştır. 2021’den itibaren toparlanma başlamış; kişi başına gelir 9.639 dolara, 2022’de ise 10.659 dolara yükselmiştir. 2023 yılında 13.339 dolara çıkan değer, 2024’te 15.463 dolara yükselmiş ve 2025 yılında 18.000 dolarla zirveye ulaşmıştır.

Buna göre; Türkiye ekonomisi pandemi sonrasında kademeli bir iyileşme sürecine girerek kişi başına gelirden istikrarlı bir artış yakalamıştır. Bununla birlikte, yüksek enflasyon ve döviz kuru oynaklığı ekonominin temel sorunları olmaya devam etmektedir. 2021–2022 döneminde %70-80 seviyelerine ulaşan enflasyon, 2023 sonunda uygulanan sıkı para politikalarıyla %50 civarına gerilemiş, ancak 2024’te hâlâ önemli bir risk unsuru olmuştur. Merkez Bankası’nın faiz artırımları ve rezerv politikaları enflasyonu kontrol etmeyi hedeflerken, artan kredi maliyetleri iç talep ve ekonomik faaliyet üzerinde sınırlayıcı etki yaratmıştır.

Tüketici Fiyat İndeksinin 12 aylık ortalamalara göre değişim (%)

	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran
2023	72,45	71,83	70,20	67,20	63,72	59,95
2024	54,72	55,91	57,50	59,64	62,51	65,07
2025	56,35	53,83	51,26	48,73	45,80	43,23
2026	33,98	33,39	32,82			

	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
2023	57,45	56,28	55,30	54,26	53,40	53,86
2024	65,93	64,91	63,47	62,02	60,45	58,51
2025	41,13	39,62	38,36	37,15	35,91	34,88
2026						



TÜİK verilerine dayanarak hazırlanan grafikte, 2020–2025 döneminde Tüketici Fiyat Endeksi’nin (TÜFE) aylık değişimi yer almaktadır. Buna göre enflasyon oranları yıllar içinde genel olarak yükselme eğilimi göstermiştir. 2020 ve 2021’de görece düşük seviyelerde seyreden TÜFE, 2022’den itibaren hızlı bir artış sürecine girmiş; özellikle 2023 ve 2024 yıllarında belirgin biçimde yükselmiştir. 2025 yılında ise sınırlı bir gerileme görülmekle birlikte, oranlar hâlâ 2020 seviyelerinin oldukça üzerinde kalmaktadır. Bu tablo, son yıllarda tüketici fiyatlarında yaşanan güçlü artışı açıkça ortaya koymaktadır.

2025 yılı itibarıyla Türkiye’nin dış ticaret yapısında ihracat odaklı yaklaşımın önemini koruduğu görülmektedir. Yılın ilk sekiz ayında ihracat 178,1 milyar dolara ulaşarak yıllık bazda yaklaşık %4,3 artış göstermiştir. Ancak ithalattaki artış da devam etmiş ve bu durum cari denge üzerindeki baskının sürmesine neden olmuştur. Bu çerçevede turizm gelirlerinin artırılması, yenilenebilir enerji yatırımlarının yaygınlaştırılması ve enerji ithalatına alternatif çözümler geliştirilmesi, cari açığın azaltılması açısından kritik önem taşımaktadır.

İşgücü piyasasında ise 2025 yılı işsizlik oranı yaklaşık %8,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bununla birlikte genç işsizlik oranlarının daha yüksek seyretmesi, genç ve eğitilmiş nüfusun etkin kullanımı için yapısal reform ihtiyacına işaret etmektedir. Öte yandan, Türkiye’nin stratejik konumu nedeniyle 2024’te öne çıkan jeopolitik riskler 2025’te de etkisini sürdürmektedir. Yüksek enflasyon, kur oynaklığı ve cari açık gibi unsurlar büyümeyi

sınırlarken; genç nüfus, ihracat potansiyeli ve coğrafi avantajlar uzun vadede önemli fırsatlar sunmaktadır. Bu doğrultuda, yapısal reformların hayata geçirilmesi, istihdamın artırılması ve fiyat istikrarının sağlanması ekonomik sürdürülebilirlik açısından belirleyici olacaktır.

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

2021-2022 döneminde düşük faizler ve artan taleple ısınan piyasa, 2023'ten itibaren yüksek enflasyon, kur dalgalanmaları ve ekonomik belirsizlikler nedeniyle çalkantılı bir dönem geçirmiştir. Pandemi sonrası konut ve ofis talebinde yaşanan yapısal değişimler, uzaktan çalışmanın etkisiyle kırsal ve yazlık piyasaların canlanmasına neden olmuştur. Proje bazlı satışlar ve yabancı yatırımcının ilgisi, yüksek finansman maliyetlerine rağmen sektörü hareketli tutan unsurlar olmuştur.

Günümüzde, piyasa daha dengeli ancak seçici bir görünüm sergilemektedir. Talep, ucuz ve orta segmentten ziyade kaliteli, enerji verimliliği yüksek, akıllı ev konseptli projelere kaymaktadır. Büyük şehirlerde fiyat artış hızı düşerken, ikincil şehirlerde nitelikli projeler değer kazanmaktadır.

Hibrit çalışma modelinin kalıcı hale gelmesi, daha küçük ancak esnek ve teknolojik altyapısı güçlü ofis alanlarına talebi arttırmıştır. Yeşil bina sertifikalı (LEED, BREEAM) yapılar önemli bir rekabet avantajı sağlamaktadır.

E-ticaret hacminin büyümesi lojistik ve depolama alanlarına olan ihtiyacı sürdürmekte, perakende alanlarında ise deneyim odaklı tasarımlar öne çıkmaktadır.

Enerji maliyetlerinin yüksekliği, yeşil dönüşümü zorunlu kılmaktadır. Pasif ev konseptleri, güneş enerjisi sistemleri ve su yönetimi tercih nedenleri arasındadır. Genç nüfus deneyim odaklı, sosyal alanları geniş, kiralık konut projelerine ilgi göstermektedir.

Banka kredi sistemlerinin yanı sıra, kira garanti fonları, tasarruf finansmanı şirketleri ve yatırım araçları finansman portföyünü çeşitlendirmektedir.

İstanbul, Ankara ve İzmir gibi metropollerde büyük projeler devam ederken, Eskişehir, Kocaeli, Tekirdağ gibi teknopark ve üniversite etrafında gelişen şehirler de yeni cazibe merkezleri olarak öne çıkmaktadır.

Gelecekte sürdürülebilir yapılar, yaşlı dostu konutlar veya akıllı ofisler gibi niş alanlarda gelişme beklenmektedir.

4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.1 Beşiktaş İlçesi

Beşiktaş, İstanbul İli' nin Avrupa Yakası'nda, İstanbul Boğazı'nın Rumeli kıyısında yer alan, kentin en köklü ve tarihi ilçelerinden biridir. İlçe; batıda Şişli ve Kâğıthane, güneybatıda Beyoğlu, kuzeyde Sarıyer ilçeleriyle komşudur. Marmara Denizi'ne kıyısı bulunan Beşiktaş'ın sahil şeridi yaklaşık 8,4 kilometre



uzunluğundadır. Yaklaşık 11 km² yüzölçümüne sahip olan Beşiktaş, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2025 yılı verilerine göre 165.895 kişilik nüfusa sahiptir. Yüzölçümü ve nüfus büyüklüğü açısından İstanbul'un küçük ilçelerinden biri olmasına rağmen, kentin iki yakasını birbirine bağlayan 15 Temmuz Şehitler Köprüsü ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'nün bağlantı yollarını barındırması nedeniyle, ilçeden günlük ortalama yaklaşık 2 milyon kişi geçiş yapmaktadır. Beşiktaş idari olarak 23 mahalleden oluşmaktadır.

Beşiktaş, tarihî ve kültürel mirası ile öne çıkan bir ilçedir. İlçe sınırları içerisinde yer alan Dolmabahçe Sarayı, Çırağan Sarayı, Yıldız Sarayı, Feriye Sarayı, Naime Sultan Yalısı, Hıdiva Sarayı, Esmâ Sultan Yalısı, Orhaniye Kışlası, Süslü Karakol ve Yıldız Çini Fabrikası gibi yapılar, Osmanlı dönemi mimarisinin seçkin örneklerini oluşturmaktadır.

Ayrıca Ortaköy Camii (Büyük Mecidiye Camii), Yıldız Camii ve Küçük Mecidiye Camii gibi önemli dini yapılar, ilçenin tarihî silüetine karakter kazandırmaktadır. İlçede ayrıca geçmişi Bizans dönemine dayanan Ayios Haralambos ve Profitis İlias kiliseleri de yer almakta olup, bu yönüyle Beşiktaş çok kültürlü ve çok katmanlı bir tarihsel dokuya sahiptir.

Beşiktaş, günümüzde eğitim, kültür, sanat, ticaret ve turizm faaliyetlerinin yoğun olarak sürdüğü, İstanbul'un en canlı ve prestijli yerleşim bölgelerinden biri konumundadır. Üniversiteler, müzeler, konsolosluklar ve iş merkezleriyle birlikte ilçenin ekonomik ve sosyal yapısı oldukça gelişmiştir.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerlemesi yapılan taşınmaz, Beşiktaş İlçesi, Levent Mahallesi sınırları içinde yer almaktadır. Söz konusu tesis, Yapı Kredi Plaza'yı oluşturan ofislerden oluşmaktadır. Taşınmaz, Büyükdere Caddesi üzerinde konumlanmış olup, Sarıyer yönüne doğru giderken caddenin sağ tarafında yer almaktadır. Bölge, iş merkezleri ve plazaların yoğunlaştığı, Merkezi İş Alanı olarak tanımlanan bir yapılaşma içinde bulunmaktadır.

Taşınmaza ulaşım oldukça kolay ve çeşitlidir; bölge yaya hareketliliğinin yoğun olduğu bir alanda bulunmakta olup, metro istasyonları ve otobüs duraklarına yakın konumda yer almaktadır. Ayrıca İstanbul'un önemli ulaşım akslarından biri olan Büyükdere Caddesi üzerinden özel araç ile de rahat ulaşım sağlanabilmektedir.

Yapı Kredi Plaza, Büyükdere–Levent–Maslak hattının tam ortasında konumlanmakta olup, hem prestijli ofis plazalarına hem de alışveriş merkezleri, hizmet ve sosyal donatılara yakın bir lokasyona sahiptir. Metro ve çok sayıda otobüs hattı ile toplu taşıma erişimi oldukça yüksek olan bölgede, özel araç ile de köprü ve çevreyolu bağlantıları üzerinden rahat ulaşım sağlanabilmektedir. Bulunduğu semt, iş ve kurumsal ofis alanlarının yanı sıra konut ve ticaret yapılarından oluşan karma bir yapıya sahip olması nedeniyle, ofis kullanımı ve kiralama açısından önemli bir potansiyel sunmaktadır.

Taşınmazın bulunduğu Yapı Kredi Plaza binası; Kanyon AVM'ye 750 metre, Özdilek AVM'ye 950 metre, MetroCity AVM'ye yaklaşık 1km, 4.Levent ve Gayrettepe metroya yaklaşık 1,5 km ve Zincirlikuyu metrobüse yaklaşık 2 km mesafede yer almaktadır.



Uydu Görüntüsü



Konu Parsel ve Yakın Çevresi

5.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Beşiktaş
Mahallesi	Rumeli Hisarı Mahallesi
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	1403
Parsel No	648
Yüzölçümü	16.409,00 m ²
Niteliği	Üç Blok Doksan Bir Bağımsız Bölümlü Kargir İş Hanı

Ana taşınmaz üzerinde kat mülkiyeti tesis edilmiş olup değerlendirme konusu bağımsız bölümün detayı aşağıda verilmiştir.

Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Niteliği	ARSA PAYI		Maliki
				Pay	Payda	
B	11	25	Büro	78	10000	Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Web Tapu portalından elektronik ortamda alınan ve rapor ekinde yer alan tapu kayıt örneğine göre taşınmaz üzerinde aşağıda yer alan takyidatlar bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde

- 30.12.1987 tarih, 1934 yevmiye numarası ile “Yönetim Planı” beyanı bulunmaktadır.

Şerhler Hanesinde

- 25.08.1987 tarih ve 5351 yevmiye numarası ile 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır.

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Konu taşınmazın tapu kayıt bilgilerinde son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

5.4 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazın bulunduğu ana taşınmazda kat mülkiyeti tesis edilmiş olup tapu kayıtlarında değeri etkileyecek ya da taşınmazın devrini kısıtlayacak nitelikte herhangi bir takyidat bulunmaktadır. Buna göre tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmamaktadır.

5.5 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre konu taşınmazın bulunduğu parselin İmar durumu 10.12.1993 tasdik tarihli "1/1000 Beşiktaş İlçesi Geri Görünüm Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planı" kapsamında "yönetim merkezi" lejantında yer almaktadır. Yapılaşma şartları avan projeye bırakılmış ve Emsal:3,00 olarak belirtilmiştir.



5.6 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin olarak Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmazın bulunduğu binaya ait,

- 14.02.1982 tarihli avan proje
- 25.05.1987 tarih ve B-/2 – 22 sayılı yapı ruhsatı görülmüştür.

***Dosyasında A ve C bloklara ait yapı kullanma izin belgeleri görülmüş olup B blok için yapı kullanma izin belgesi görülemedi. Yapılan incelemede ana taşınmazda kat mülkiyeti kurulmuş olduğu ve dosyasında yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu B blok için 23.03.1990 tarih ve 550 sayılı yapı kullanma izin belgesinin bulunduğu tespit edilmiştir.

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun’undan önce inşa edilmiş olması dolayısıyla ilgili kanuna tabi değildir.

5.8 Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Beşiktaş Belediyesi’nden alınan bilgiye göre son 3 yıl içerisinde gayrimenkulün hukuki durumunda herhangi bir değişiklik söz konusu değildir.

5.9 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak, onaylı uygulama mimari projesi ve yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi yer almakta olup, gerekli tüm izin ve belgeler alınmıştır. Yasal gerekliliği olan belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

5.10 İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 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 ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir 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.” ibaresi yer almaktadır.

Taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul için; yapı kullanım izin belgesi alınmış ve kat mülkiyeti tesis edilmiştir. Bu nedenle taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakıncasının bulunmamaktadır.

5.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Söz konusu değerleme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

5.12 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Kargir
İnşaat Nizamı	:	Ayrık
Binanın Kat Adedi	:	3 Bodrum + Zemin + 20 Normal
Yaşı	:	36
Brüt Kullanım Alanı	:	386 m ²
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Isınma/Soğutma	:	2 Bodrulu Fan Coil
Kanalizasyon	:	Mevcut
Asansör	:	6 Adet
Yangın Merdiveni	:	Var
Otopark	:	Açık-Kapalı Otopark
Yangın Söndürme Tesisatı	:	Mevcut
Su Deposu	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut

5.13 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmaz Türkiye’deki plaza tarzında inşa edilen ofis binalarının ilk örneklerinden olan Yapı Kredi Plaza’da yer alan ofistir.
- Yapı Kredi Plaza A, B ve C bloklardan meydana gelmiş olup toplamda 129 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Normal katlarda ikişer adet bağımsız bölüm bulunan tesisin zemin katları ve bodrum katlarında daha fazla sayıda bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Tesisin 2 ana ve bir tali girişi bulunmaktadır. Ana girişlerden en bilineni B Blok hizasında doğrudan Büyükdere Caddesi cepheli olmaktadır. İkincil giriş ise A blokun altına yer alan Prof. Dr. Kemal Ahmet ARU Sokağına açılan giriştir. Diğer tali giriş ise C Blokun arka tarafında yer almaktadır.
- Tesisin ana girişi olarak nitelendirilebilecek olan Büyükdere Caddesi girişinin hemen karşısında yer alan B Blok tamamen ofis alanı olarak kullanılmaktadır. B Blok bulunduğu konum itibarıyla Büyükdere Caddesi özellikle de Beşiktaş yönüne doğru manzaraya hakim durumdadır.
- Değerleme konusu taşınmaz B blokta yer alan 25 bağımsız bölüm numaralı taşınmazdır.
- Doğu-Batı-Kuzey ve kısmen Güney cepheli olup 11. Katta konumlanmaktadır.
- 11. Katta 2 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz mevcut durumda boş olup önceki kiracısı tarafından ihtiyaca yönelik bölümlendirmeler yapıldığı görülmektedir.
- Gayrimenkul içerisinde 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişiklik bulunmamaktadır.

5.14 Gayrimenkulün Kullanım Durumu

Değerleme konusu taşınmaz boş olarak görülmüştür.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı/kısıtlayıcı herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.2 SWOT Analizi

Güçlü Yönler:

- Taşınmaz, kentin merkezi iş alanında yer almaktadır.
- Oldukça iyi ulaşım altyapısına sahiptir.
- Çevresinde ofis alanları, konut alanları ve servis ve hizmet alanları gibi farklı kullanım alanları bulunmaktadır.
- Taşınmaz çok iyi bir görünebilirlik avantajına sahiptir.

Zayıf Yönler:

- Bölgede ciddi bir trafik sorun oluşmaktadır.
- Taşınmaz fiziki ve fonksiyonel yıpranmaya maruz kalmış durumdadır.

Fırsatlar:

- İstanbul il genelinde ve Levent bölgesinde ciddi bir ofis talebi bulunmakta olup bu duru gelecekte yüksek değer artışları sağlayabilir.

Tehditler:

- Uzaktan çalışma / hibrit çalışma modelleri gelecekte ofis kullanımı azaltabilir.
- Bankaların kredilere uygulamakta olduğu yüksek faiz oranları gayrimenkul sektöründe durgunluğa yol açmış olup bu durumun uzun sürmesi gayrimenkul değerlerinde durağanlığa sebep olmuştur.

6.3 Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerleme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerleme çalışmasında değerleme konusu bağımsız bölüm ofis nitelikli olması sebebi ile konu gayrimenkul için pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı kullanılmıştır.

6.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmaz/taşınmazların değer tespiti için yakın çevrede konu mülkler ile ortak temel özelliklere sahip benzer nitelikli emsaller araştırılmıştır. Emsal tablosunda tam mülkiyet yapısına sahip emsaller seçilmiş olup farklı bir durumla karşılaştırılması durumunda(hisse satışı, üst hakkı devri, devre mülk vs.) söz konusu durum emsal analizinde değerlendirilmiştir. Emsalin değerini etkileyen pazar dışı koşulların bulunması durumunda emsal tablosu ve emsal düzeltme tablosunda belirtilerek değere olan etkisi analiz edilmiştir.

Pazar yaklaşımı ve/veya gelir yaklaşımı ile yapılan hesaplamalar içerisinde yer alan emsal tablolarında yer alan emsallerin, değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak düzeltmeleri yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Söz konusu tablo vasıtası ile değerleme çalışmasında çevreden elde edilen satılık/kiralık emsallerin değerlemesi yapılan taşınmaz / taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırılmıştır. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller konum/büyükölük/yaş/ınşaat kalitesi/fiziksel özellik ve mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilerek düzeltmeye gidilmiştir. Emsal tablosunda yer alan gayrimenkul konu mülke göre "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, konu mülke göre "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmıştır. Emsallerin her birinin değerleme konusu taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzeltme tablosunda yer alan oranların karşılıkları aşağıda gösterilmiştir. Emsal gayrimenkulün alanı değerlemesi yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyükölük düzeltmesi (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörölürken de tabloda belirtilen özellikleri karşılaştırılmış olup, mesleki deneyimlerimiz, sektör araştırmaları, şirketimiz veri tabanındaki diğer veriler ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm ögeler dikkate alınarak düzeltme oranları takdir edilmiştir. Raporda kullanılan emsal düzeltme tabloları değer takdirinde kullanılan yaklaşıma ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir.

KONU GAYRİMENKULE GÖRE DURUMU		DÜZELTME ORANI
Çok Kötü	Çok Büyük	%25 Üzeri
Kötü	Büyük	%11-%25
Orta Kötü	Orta Büyük	%1-%10
Benzer	Benzer	%0
Orta İyi	Orta Küçük	-%10 - (-%1)
İyi	Küçük	-%25 - (-%11)
Çok İyi	Çok Küçük	-%25 Üzeri

6.5.1 Pazar Yaklaşımı

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

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

6.5.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Yeterli piyasa bilgisine sahip olunan durumlarda “Pazar Yaklaşımı” yaklaşımı gayrimenkuller için güvenilir bir değerlendirme yaklaşımı olarak kabul edilmektedir.

Taşınmazın mahallinde yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan ofisler dikkate alınmıştır. Emsallerin konumu, yaşı gibi faktörler değerlendirilmiş ve öngörülen pazarlık paylarına göre karşılaştırılmıştır.

Konu taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte ofis emsalleri bulunmuş ve takip eden tabloda bilgileri derlenmiştir.

Emsal	Konum	Alan (m ²)	Fiyatı	Birim (m ²) Satış Fiyatı	Özellikler	Kaynak
Emsal 1	Maya Akar Center	270	82.500.000 TL	305.556 TL	Eski binada, dekorasyonlu, 2. katta, plaza katı	BT Vogue Gayrimenkul 0 (530) 233 71 73
Emsal 2	Harmancı Giz	360	65.000.000 TL	180.556 TL	Dekorasyonlu, 25 yıllık binada, 10-11. katlarda	ZEa Gayrimenkul 0 (212) 259 77 99
Emsal 3	Astoria	300	92.500.000 TL	308.333 TL	Boğaz manzaralı, yüksek katta Dekorasyonlu Ofis	CL Invest 0 (555) 105 22 22
Emsal 4	Astoria	515	170.000.000 TL	330.097 TL	Şehir manzaralı, tam kat dekorasyonlu Ofis	Sefa Gayrimenkul 0 (212) 268 54 48
Emsal 5	Astoria	130	42.850.000 TL	329.615 TL	Boğaz manzaralı, yüksek katta, 2+1 Dekorasyonlu Ofis	Lacivert Proje 0 (532) 055 82 76



Satılık Ofis Emsal Krokisi

Emsaller birbirleri arasında ve konu taşınmaza göre farklılık arz eden unsurları üzerinden emsal düzeltme çalışmalarına tabi tutulmuş ve sonuçlar takip eden tabloda sunulmuştur.

Satılık Ofis Emsalleri					
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
İstenen Fiyat (TL)	82.500.000	65.000.000	92.500.000	170.000.000	42.850.000
Pazarlık Payı	25%	3%	5%	20%	5%
Pazarlık Sonrası Fiyat TL)	61.875.000	63.050.000	87.875.000	136.000.000	40.707.500
Alan (m ²)	270	360	300	515	130
Birim m ² Değeri	229.167	175.139	292.917	264.078	313.135
Konum/Proje Düzeltmesi	0%	30%	-10%	-10%	-10%
Büyükölük Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	-5%
Kat/Cephe Düzeltmesi	0%	0%	-10%	0%	-10%
Dekorasyon Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
Bina Yaşı/Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	0%	30%	-20%	-10%	-25%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	229.167	227.681	234.333	237.670	234.851
Ortalama	232.740 TL				

Emsal düzeltme çalışmaları sonrasında konu taşınmazın düzeltilmiş birim m² değeri 232.740 TL/m² olarak hesaplanmıştır.

6.5.2 Maliyet Yaklaşımı

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.

Bölgede konu taşınmaza emsal olabilecek projelerde yeterince satılık ofis bulunduğundan bu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.5.3 Gelir Yaklaşımı

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 dayanılarak tespit edilir.

Değerleme konusu taşınmazın ticari mülk olması nedeniyle 2. yaklaşım olarak gelir yaklaşımı kullanılmıştır.

Konu gayrimenkulün yakın çevresinde kiralık emsaller bulunmuştur. Kiralık ofis emsal tablosu aşağıda gösterilmiştir.

Emsal	Konum	Alan	İstenen Kira	Birim Kira	Özellikler	Kaynak
Emsal 1	1 Levent Plaza	800	1.000.000 TL	1.250 TL	6.Katta tam kat ofis	Pyramid Gayirmenkul 0 (212) 560 78 45
Emsal 2	Metrocity	720	800.000 TL	1.111 TL	15.Katta tam kat ofis	Mustafa Yılmaz Gayrimenkul 0 (532) 432 69 23
Emsal 3	Apa Giz	500	995.000 TL	1.990 TL	20 yıllık binada, 12 katta Tek Ofis	The Has Maslak 0 (531) 635 86 01
Emsal 4	Metrocity	360	425.000 TL	1.181 TL	16. katta,yarım kat ofis	Loft Gayrimenkul 0 (533) 485 17 97
Emsal 5	Harmancı Giz	179	250.000 TL	1.400 TL	20 yıllık binada, 9 katta 1+1 Ofis	ZE A Gayrimenkul 0 (212) 259 77 99



Kiralık Ofis Emsal Krokisi

Emsaller bulunduğu konum, erişilebilirlik kabiliyetleri, bina özellikleri, büyüklüğü ve reklamasyon özelliklerine göre düzeltme çalışmaları yapılarak konu mülke en uygun birim değer takdir edilmiştir.

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
İstenen Kira (TL)	1.000.000	800.000	995.000	425.000	250.000
Pazarlık Payı	10%	10%	20%	5%	15%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	900.000	720.000	796.000	403.750	212.500
Alan (m ²)	800	720	500	360	179
Birim m ² Kirası	1.125,00	1.000	1.592	1.122	1.190
Konum /Proje Düzeltmesi	-20%	-5%	-35%	-5%	-10%
Büyükölük Düzeltmesi	10%	10%	0%	-5%	-5%
Kat/Manzara Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
Dekorasyon Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
Bina Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-10%	5%	-35%	-10%	-15%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası (TL)	1.013	1.050	1.035	1.009	1.012
Ortalama	1.024 TL				

Emsal düzeltme çalışmaları sonrasında konu taşınmazın kira değeri 1.024 TL/m² olarak hesaplanmıştır.

Gayrimenkulün Değeri = Net Faaliyet Geliri / Kapitalizasyon Oranı (Kapitalizasyon Oranı = Yıllık Net Gelir / Gayrimenkulün Değeri)

Taşınmaz için kapitalizasyon oranı %5,5 olarak belirlenmiştir. Taşınmazın gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri aşağıdaki gibidir.

Birim m² Ofis Kira Değeri	1.024 TL
Pazarlanan Toplam Ofis Alanı(m²)	386
Aylık Ofis Kirası	395.123 TL
Yıllık Kira	4.741.477 TL
Kapitalizasyon Oranı	%5,5
Pazar Değeri	86.208.679 TL
Yuvarlanmış Pazar Değeri	86.210.000 TL

6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmazın kira değeri; raporumuzun “6.5.3 Gelir Yaklaşımı” bölümünde hesaplanmış olup buna göre değerleme konusu taşınmazın aylık kirası 395.000 TL olarak takdir edilmiştir.

6.7 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerleme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

6.8 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Taşınmazın mevcut kullanımı en verimli ve en iyi kullanımı sağlamaktadır.

6.9 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin müşterek ve bölünmüş kısımları bulunmaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Taşınmazın pazar ve gelir yaklaşımı ile hesaplana değerleri aşağıda gösterilmiştir.

Pazar Yaklaşımı ile Hesaplanan Değer	89.800.000 TL
Gelir Yaklaşımı ile Hesaplanan Değer	86.210.000 TL

Yeterli sayıda emsalin olduğu durumlarda pazar yaklaşımı en güvenilir yaklaşım olarak kabul edilmektedir. Bu nedenle taşınmazın nihai değer takdirinde pazar yaklaşımı ile hesaplanan değerler dikkate alınmıştır.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Rapor konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından daha önce değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

7.4 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

Değerlemeye konu gayrimenkulün sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne "işyeri" olarak dâhil edilmesinde bir engel bulunmamaktadır.

7.5 Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7.6 Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkulün tapudaki niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dâhil edilme nitelikleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22.maddesinde belirtildiği şekilde birbiriyle uyumludur.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının mevcut durum ile en etkin ve verimli kullanım analizine ve raporda belirtilen tüm hususlara katılıyorum.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu, hava – ışık – manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna bağlı olarak değerlendirme taşınmazın değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

30.07.2026 Tarihli

	Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	89.800.000,00
KDV Dâhil	107.760.000,00

	Gayrimenkulün Aylık Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	395.000
KDV Dâhil	474.000

1. Tespit edilen bu değerler peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı güncel mevzuattaki oranlara göre kabul edilmiştir.

Ekrem KAYA
Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 902948

Dilek YILMAZ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400566

9 EKLER

1. Tapu Kayıt Örnekleri
2. Mimari Proje Kapak
3. Vaziyet Planı
4. Kat Planları
5. Kesitler
6. Yapı Ruhsatları
7. Yapı Kullanma İzin Belgesi
8. Fotoğraflar
9. SPK Lisans Örnekleri
10. Mesleki Tecrübe Belgeleri