

# İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## İZMİR İLİ KONAK İLÇESİ'NDE 1 ADET TİCARİ BİNA

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**RAPOR BİLGİLERİ**

|                                   |                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>            | 8.05.2026                                                                                                                                                                                                       |
| <b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b> | 2.06.2026                                                                                                                                                                                                       |
| <b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>     | 29.06.2026                                                                                                                                                                                                      |
| <b>RAPOR TARİHİ</b>               | 30.06.2026                                                                                                                                                                                                      |
| <b>RAPOR NO</b>                   | ISGY-2605012                                                                                                                                                                                                    |
| <b>KULLANIM AMACI</b>             | PAZAR DEĞERİ TESPİTİ                                                                                                                                                                                            |
| <b>GİZLİLİK DERECE</b>            | HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.                                                                                                                                                       |
| <b>DEĞERLEME KONUSU</b>           | İZMİR İLİ KONAK İLÇESİ'NDE YER ALAN 1 ADET BİNA                                                                                                                                                                 |
| <b>DEĞERLEME ADRESİ</b>           | AKDENİZ MAHALLESİ ATATÜRK CADDESİ NO:32<br>(UAVT NO: 2911631949) KONAK/İZMİR                                                                                                                                    |
| <b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b> | T. Eren DİNEMİT - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 929419)<br>Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ - Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453 )<br>Berrin KURTULUŞ SEVER- Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)                    |
| <b>RAPORUN KAPSAMI</b>            | Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır. |

## İÇİNDEKİLER

### İçindekiler

#### 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri

- 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
- 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
- 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

#### 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri

- 2.1 - Tapu Kayıtları
- 2.2 - Takyidat Bilgileri
- 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

#### 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler

- 3.1 - Tanımı
- 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- 3.3 - Ulaşım Özellikleri
- 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 4 - Değerleme İle İlgili Analizler

- 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
- 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

#### 5 - Değerleme Yöntemleri

- 5.1 - Pazar ( Emsal Karşılaştırma ) Yaklaşımı
- 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
- 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

#### 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

- 6.1 - Pazar ( Emsal Karşılaştırma ) Yaklaşımı
- 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
- 6.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
- 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
- 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

#### 7 - Sonuç

- 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 7.2 - Nihai Değer Takdiri

## EKLER

- Ek 1 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2 - Takbis belgesi (kopya)
- Ek 3 - İmar Pafta Resmi (kopya)
- Ek 4 - Mimari proje görselleri (kopya)
- Ek 5 - Tapu Sureti
- Ek 6 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

## UYGUNLUK BEYANI

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

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

## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan taşınmazın değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

### 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

#### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

##### İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Levent, İş Bankası Kuleleri Kule-2 Kat:10-11, 34330 Beşiktaş/İstanbul

#### 1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

##### Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

### 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan taşınmazın değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

#### 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için, ISGY-2605012 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. T. Eren DİNEMİT raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerleme uzmanı olarak, ve Berrin KURTULUŞ SEVER onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından önceden hazırlanan raporlar ekte gösterilmiştir.

|                                                           | RAPOR-1                                            | RAPOR-2                                                | RAPOR-3                                                                |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| <b>Rapor Numarası</b>                                     | ISGY-2503020                                       | ISGY-2505003                                           | ISGY-2510034                                                           |
| <b>Rapor Tarihi</b>                                       | 19.03.2025                                         | 25.06.2025                                             | 30.12.2025                                                             |
| <b>Rapor Konusu</b>                                       | İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ'NDE YER ALAN 1 ADET BİNA   | İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ'NDE YER ALAN 1 ADET BİNA       | İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ'NDE YER ALAN 1 ADET BİNA                       |
| <b>Raporu Hazırlayanlar</b>                               | Ahmet İPEK<br>Ş.Seda YÜCEL<br>KARAGÖZ<br>Eren KURT | Ahmet İPEK<br>Merve HARMAN<br>Berrin KURTULUŞ<br>SEVER | T. Eren DİNEMİT<br>Ş.Seda YÜCEL<br>KARAGÖZ<br>Berrin KURTULUŞ<br>SEVER |
| <b>Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)</b> | 980.000.000                                        | 1.038.980.000                                          | 1.196.830.000                                                          |

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

#### 950 ADA 6 PARSEL

|             |   |                                                       |
|-------------|---|-------------------------------------------------------|
| İli         | : | İzmir                                                 |
| İlçesi      | : | Konak                                                 |
| Bucağı      | : |                                                       |
| Mahallesi   | : | Akdeniz                                               |
| Köyü        | : |                                                       |
| Sokağı      | : |                                                       |
| Mevkii      | : |                                                       |
| Pafta No    | : | 77                                                    |
| Ada No      | : | 950                                                   |
| Parsel No   | : | 6                                                     |
| Alanı       | : | 1.220,00 m <sup>2</sup>                               |
| Vasfı       | : | Dört Katlı Kargir Türkiye İş Bankası                  |
| Sınırı      | : |                                                       |
| Tapu Cinsi  | : | Ana Gayrimenkul                                       |
| Sahibi      | : | İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1) |
| Arsa Payı   | : | Tam                                                   |
| Yevmiye No  | : | 12827                                                 |
| Cilt No     | : | 415                                                   |
| Sayfa No    | : | 1089                                                  |
| Tapu Tarihi | : | 24.03.2025                                            |

### 2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 15.05.2026 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Taşınmaza ait herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

### 2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

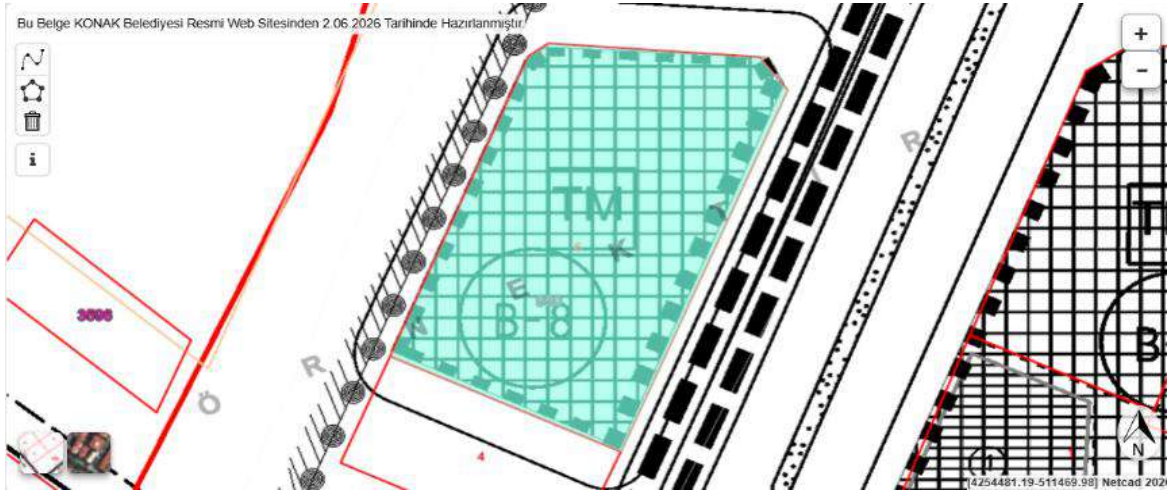
Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan taşınmazın 01.12.2021 tarih ve 41688 yevmiye numarası ile Türkiye İş Bankası Anonim Şirketi adına kayıtlı iken 24.03.2025 tarih ve 12827 yevmiye numarası ile İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketine Satış işleminden tescil edildiği görülmüştür.

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

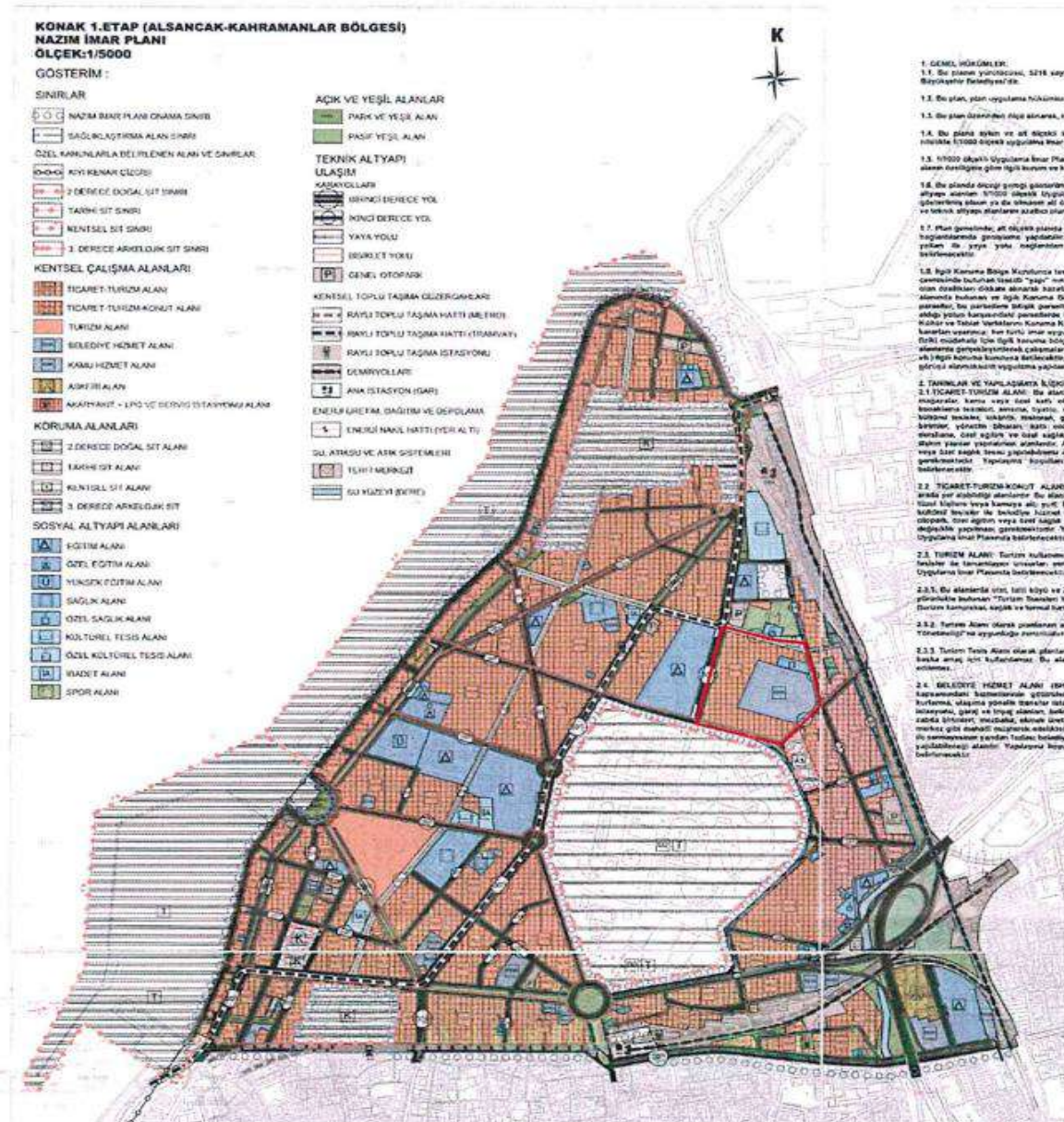
#### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre taşınmaz Konak Belediyesi İmar sınırları içinde bulunmakta olup, 1/1.000 ölçekli Mimar Kemalettin Kentsel Sit Alanı ve Çevresi Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında; 22.09.2003 tarihinde onanan, 14.10.2021 tarihinde tadil edilen 1/1.000 ölçekli Alsancak Uygulama İmar Planında; bitişik nizam, 8 kat, yapılaşma koşullu TM: Ticaret Seçenekli Konut (Zemin katta konut yapılamaz.) alanında kalmaktadır. Eski eser karşısı konumunda olduğundan her türlü işlem için İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan izin alınması gerekmektedir.

Ayrıca Alsancak Bölgesi Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alanlar (K) sınırı içinde kalmaktadır. 1/1000 ölçekli plan notları rapor eklerinde verilmiştir.



Konak ilçesinde, Alsancak Limanının giriş kısmından başlayarak, doğuda Alsancak Garı ve demiryolu, batıda İzmir Körfezi, güneyde Fevzipaşa ve Gazi Caddeleri ile sınırlanan alanda, İzmir 3.İdare Mahkemesinin 09.12.2019 tarih 2019/1583 sayılı kararında belirtilen hususlar dikkate alınarak, 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı doğrultusunda hazırlanan Konak 1.Etap (Alsancak-Kahramanlar Bölgesi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.02.2021 tarihli ve 05.175 sayılı kararı ile onanmıştır. Taşınmaz 1/5000 ölçekli plan dahilinde Ticaret+Turizm+Konut alanında kalmaktadır. Plan açıklama raporu eklerde verilmiştir.



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

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde taşınmazın imar durumunda herhangi bir değişiklik bulunmadığı tespit edilmiştir.

### 2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

\*16.05.1974 tarihli 13/38/471 sayılı yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır. Ayrıca 14.06.1983 tarihli tadilat belgesi bulunduğu tespit edilmiştir.

\*28.08.1980 tarih 55/15/352-1972 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

\*02.06.2009 tarih 471/1974 sayılı 20m<sup>2</sup> merdiven için alınmış tadilat ruhsatı ve 26.11.2009 tarih ve 471/1974 sayılı müteahhit değişikliği ruhsatı ve yine 20 m<sup>2</sup> merdiven için alınmış 20.09.2010 tarih ve 329 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. (20 m<sup>2</sup> merdiven ilavesi)

\*İncelenen dosyalara göre 03.09.1982 tarihli bodrum katta ruhsatname ve tasdikli projesine aykırı tadilatların yapılmış olmasından dolayı tutulan tutanak görülmüştür. Bu tadilat için tadilat ruhsatı alınarak projeye işlenmiştir.

\*24.03.2009 tarihli tadilat projesi Konak Belediye'sinde incelenmiştir. (15.05.1974 tarihli projenin tadilatı olup, aynı proje üzerinden tadilat yapılmış ve onaylanmıştır.

\*Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde dosyası incelenmiş olup, projeye ilişkin tüm yasal izinleri alınmış, inşası tamamlanmış, tapu kütüğüne cins tashihi yapılmıştır. Dosyasında iskan belgesinden sonra herhangi bir olumsuz evraka rastlanılmamıştır.

\*Yapı sınıfı ve grubu ruhsat ve iskanda belirtilmemiş olup, yapının kalitesine göre öngörülerek belirtilmiştir.

| RUHSAT BİLGİLERİ |           |              |                                                |                         |             |
|------------------|-----------|--------------|------------------------------------------------|-------------------------|-------------|
| Tarih            | Sayı      | Niteliği     | Veren Kurum/<br>Ruhsat Türü                    | Alanı                   | Yapı Sınıfı |
| 16.05.1974       | 13/38/471 | Banka Binası | İzmir Belediyesi-<br>Yeni yapı                 | 9.567,00 m <sup>2</sup> | IV A        |
| 14.06.1983       | -         | Banka Binası | İzmir Belediyesi-<br>Bodrum katında<br>tadilat |                         |             |
| 2.06.2009        | 471/1974  | Merdiven     | Konak Belediyesi-<br>Tadilat                   | 20,00 m <sup>2</sup>    |             |
| 26.11.2009       | 471/1974  | Merdiven     | Konak Belediyesi-<br>Müteahhid<br>Değişikliği  | 20,00 m <sup>2</sup>    |             |

| YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ |                    |              |                                         |                         |             |
|--------------------------------------|--------------------|--------------|-----------------------------------------|-------------------------|-------------|
| Tarih                                | Sayı               | Niteliği     | Veren Kurum/<br>Ruhsat Türü             | Alanı                   | Yapı Sınıfı |
| 28.08.1980                           | 55/15/352-<br>1972 | Banka Binası | İzmir Belediyesi-<br>Yapı kullanma izni | 9.567,00 m <sup>2</sup> | IV A        |
| 20.09.2010                           | 329                | Merdiven     | Konak Belediyesi-<br>İlave              | 20,00 m <sup>2</sup>    |             |

#### 2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mahallinde gerçekleştirilen incelemelerde, taşınmazın mevcut durumunun incelenen onaylı mimari proje ile uyumlu olduğu; bağımsız bölümlerin bina içerisindeki konumları, bulundukları katlar ve brüt kullanım alanları açısından projeye uygunluk gösterdiği belirlenmiştir. Değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı ana gayrimenkul, tapu sicilinde "Dört Katlı Kargir Türkiye İş Bankası" vasfıyla tescilli olup, cins tashihi işlemleri tamamlanmıştır.

#### 2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Yapının 2001 tarih öncesi inşaatın tamamlandığı için yapı denetim zorunluluğu bulunmamaktadır.

#### 2.3.6 - Projeyle 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

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

#### 2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

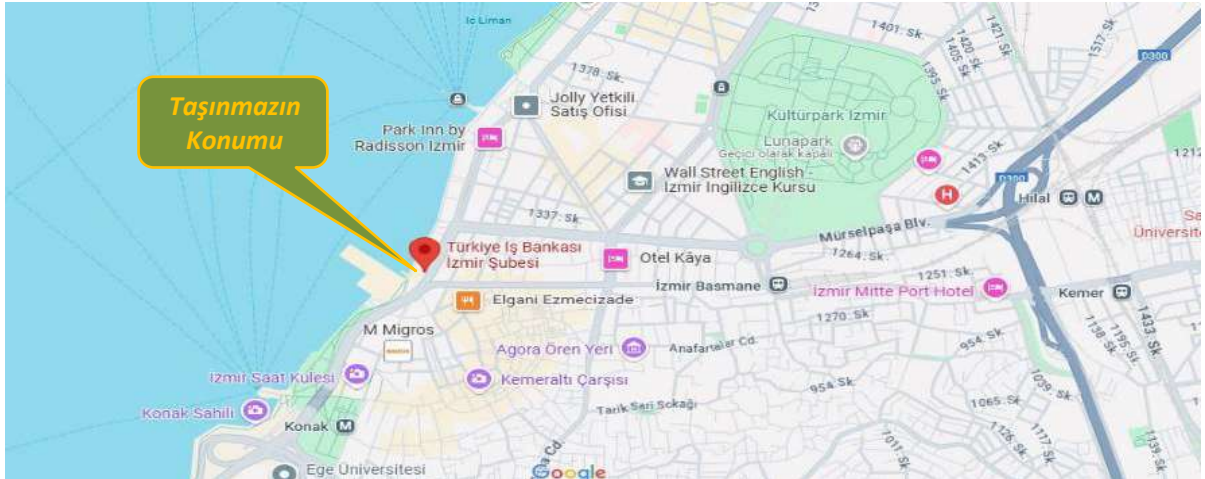
Değerleme konusu taşınmaz, tapuda “Dört Katlı Kargir Türkiye İş Bankası” niteliğinde kayıtlı olup, fiili durumda “Türkiye İş Bankası Ege Kurumsal / İzmir Şubesi” olarak faaliyet gösteren prestijli bir iş hanı niteliğindedir. Bina, bodrum kat, zemin kat, galeri katı, beş normal kat ve çekme kat olmak üzere toplam sekiz kattan oluşmaktadır. Zemin kat ve galeri katı banka şubesi olarak kullanılmakta; normal katlarda İş Bankası'na ait çeşitli bölge müdürlükleri yer almakta; bodrum katta teknik hacimler, kasa daireleri ve depolama alanları bulunmakta; çekme katta ise bankaya ait lokal (lokanta) bölümü konumlanmaktadır.

Yapı, Cumhuriyet Bulvarı ve Atatürk Caddesi'ne cepheli olup, iki farklı yönden erişim olanağı sunmaktadır. Cumhuriyet Bulvarı yönünde No: 2 kapı numaralı girişten banka şubesine, Atatürk Caddesi yönünde No: 32 kapı numaralı girişten ise ofis katlarına ulaşım sağlanmaktadır. Bina, Atatürk Caddesi cephesinden itibaren zemin ve tüm üst katlardan deniz manzarasına hâkim konumdadır.

Bina girişleri zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Mahallinde yapılan incelemelerde, 1. normal katın bir bölümünün spor salonu olarak düzenlendiği, zemin katta yer alan araç lift girişinin iptal edildiği ve kapalı otopark alanının bulunmadığı tespit edilmiştir. Yapılan bu değişikliklerin, yapının mevcut kullanım fonksiyonuna uyumlu biçimde gerçekleştirildiği değerlendirilmiştir.

#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Taşınmazların bulunduğu bölge, İzmir'in ticaret, turizm ve konaklama fonksiyonlarının yoğunlaştığı merkez alanlarından biridir. Kordon sahil yoluna cepheli konumuyla, kentin en bilinen ve en prestijli noktalarından birinde yer almaktadır. Çevrede çok sayıda lokanta, restoran, mağaza, otel, eğlence ve kültür birimi bulunmakta olup bölge, İzmir'in en önemli turistik çekim merkezlerinden biri niteliğindedir. Taşınmazların karşısında Atatürk Gemi Müzesi, bitişiğinde Zübeyde Hanım Eğitim Gemisi Müzesi, yakın çevresinde ise Cumhuriyet Meydanı, RTÜK Bölge Müdürlüğü, Türk Telekom Bölge Müdürlüğü, Swissotel Büyük Efes ve Dokuz Eylül Üniversitesi Rektörlüğü yer almaktadır. Ayrıca İzmir Fuar Alanı'na yürüme mesafesinde bulunması, taşınmazın lokasyon değerini artıran unsurlardan biridir.



### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazın bulunduğu bölgeye ulaşım, özel araçlarla olduğu kadar toplu taşıma araçlarıyla da son derece kolay bir şekilde sağlanabilmektedir. Cumhuriyet Meydanı yönünden güneye doğru ilerlenerek taşınmaza doğrudan erişim mümkündür. Bölge, Eshot otobüsleri, tramvay hattı ve vapur seferleri gibi çeşitli toplu taşıma alternatifleriyle İzmir'in farklı noktalarına güçlü bir şekilde bağlanmaktadır.



### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi'nde yer alan ve tapuda; 77 pafta, 950 ada, 6 parsel numarasında kayıtlı, 1.220,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerinde konumlanmış olan "Dört Katlı Kargir Türkiye İş Bankası" içerisinde yer almaktadır.

Bina, "İş Bankası Ege Kurumsal / İzmir Şubesi" adıyla anılmakta olup toplam **9.567,00 m<sup>2</sup>** kapalı alana sahiptir. Yapı; bodrum katında ortak alan niteliğindeki bölümler, zemin katta galeri katlı banka şubesi, normal katlarda ofis alanları, çekme katta ise lokanta ve açık teras bölümüyle planlanmıştır. Mahallinde yapılan incelemelerde, 1. normal katın bir bölümünün spor salonu olarak kullanıldığı, projede zemin kattan ulaşım sağlayan araç asansörünün iptal edildiği ve bodrum katta otopark alanının bulunmadığı tespit edilmiştir. Ayrıca ara katta katın ortasında boşluk yer almakta olup bina katlarının tamamı aktif olarak kullanılmaktadır.

Binanın ana girişi elektronik kapı sistemi ile donatılmıştır. Dış cephesi modern giydirme kaplama ile tasarlanmış olup, ortak alanlarda zeminlerde granit döşeme, duvarlarda su bazlı boya ve tavanlarda asmolen sistem ile tavan boyası uygulanmıştır. Yapı bünyesinde iki adet asansör yer almakta, merdivenler mermer kaplama ile tamamlanmıştır. Ayrıca, binanın tamamının kesintisiz hizmet verebilmesi için jeneratör ve su deposu sistemleri bulunmaktadır.

### Binaların Genel Özellikleri

|                 |   |                                                                                                                                                                                      |
|-----------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Yapı Tarzı      | : | B.A.K.                                                                                                                                                                               |
| Yapı Nizamı     | : | Bitişik                                                                                                                                                                              |
| Yapı Sınıfı     | : | IV.A                                                                                                                                                                                 |
| Kullanım Amacı  | : | Banka şubesi - Ofis                                                                                                                                                                  |
| Elektrik        | : | Şebeke                                                                                                                                                                               |
| Su              | : | Şebeke                                                                                                                                                                               |
| Isıtma Sistemi  | : | Merkezi                                                                                                                                                                              |
| Kanalizasyon    | : | Şebeke                                                                                                                                                                               |
| Su Deposu       | : | Mevcut                                                                                                                                                                               |
| Hidrofor        | : | Mevcut                                                                                                                                                                               |
| Asansör         | : | Mevcut (1 adet araç, 2 adet normal)                                                                                                                                                  |
| Jeneratör       | : | Mevcut                                                                                                                                                                               |
| Intercom Tesis  | : | -                                                                                                                                                                                    |
| Yangın Tesisatı | : | Mevcut                                                                                                                                                                               |
| Çatı Tipi       | : | Teras                                                                                                                                                                                |
| Dış Cephe       | : | Dekor giydirme                                                                                                                                                                       |
| Park Yeri       | : | Kapalı                                                                                                                                                                               |
| Güvenlik        | : | Mevcut                                                                                                                                                                               |
| Manzarası       | : | Geniş deniz manzarası                                                                                                                                                                |
| Cephesi         | : | Cadde                                                                                                                                                                                |
| Deprem Bölgesi  | : | 1.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 2.Derece <input type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/> |

### 3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Yerinde yapılan incelemelerde, binanın zemin ve ara katlarının banka şubesi olarak kullanıldığı tespit edilmiştir. İç mekanların tadilat görmüş olduğu, zeminlerin parke ve kısmen halı kaplama, cam bölmelerle ofis alanlarının oluşturulduğu gözlemlenmiştir. Duvarlar su bazlı boya, tavanlar ise asmolen sistemlidir. Üst katlardaki ofis bölümlerinde zeminler laminant parke ve bazı alanlarda halı kaplama, ortak alanlarda koridor ve merdiven zeminleri granit, duvarlar saten boya, tavanlar ise tavan boyası ile tamamlanmıştır. Islak hacimlerde ise zeminlerde granit, duvarlarda seramik kaplama, tavanlarda asmolen sistem uygulanmıştır.

## 4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

### 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

#### 4.1.1 - İzmir İli

İzmir, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık üçüncü şehri. Anadolu Yarımadası'nın batısında, Ege Bölgesi'nin ortasında yer alan ve İzmir Körfezi çevresinde bulunan şehir, her yıl İzmir Enternasyonal Fuarı'nı düzenleyen önemli bir fuar merkezi ve liman kentidir. Yüz ölçümü olarak ülkenin yirmi üçüncü büyük ilidir. Batısında Ege Denizi ve Ege Adaları, güneyinde Aydın, kuzeyinde Balıkesir, doğusunda ise Manisa vardır.

İzmir'in batısında denizi, plajları ve termal merkezleriyle Çeşme Yarımadası uzanır. Antik çağların en ünlü kentleri arasında yer alan Efes, Roma'nın imparatorluk devrinde dünyanın en büyük kentlerinden biriydi. Tüm İyonya kültürünün zenginliklerini bünyesinde barındıran Efes, yoğun sanatsal etkinliklerle de adını duyuruyordu. Bu maksatla da bu şehre "Güzel İzmir", "Eski İzmir" ve "la Perle de l'Ionie" (İyonya'nın İncisi) deniyordu.

İzmir, yatlar ve gemilerle çevrilmiş uzun ve dar bir körfezin başında yer almaktadır. Sahil boyunca palmye, hurma ağaçları ve geniş caddeler bulunmaktadır. İzmir Limanı, Mersin Limanı'ndan sonra Türkiye'nin en büyük limanıdır. Canlı ve kozmopolit bir şehir olan İzmir, uluslararası sanat festivalleri ve İzmir Enternasyonal Fuarı ile de önemli bir yer tutar.



Harita 1 - İzmir'in Konumu

İzmir'e kara, hava, deniz ve demiryolu ile ulaşılabilir. Kara yolu ile Türkiye'nin her yerinden otobüs ile ulaşılabilir. Hava yolu ile Adnan Menderes Havalimanı'ndan Türkiye'nin ve dünyanın birçok noktasına uçak seferleri vardır. Demiryolu ile Basmane Garı'ndan Tire, Ödemiş, Söke, Aydın, Nazilli, Denizli'ye gün içerisinde karşılıklı tren seferleri düzenlenir. Alsancak Garı'ndan ise Balıkesir, Bandırma, Uşak, Afyon ve Ankara'ya tren seferleri vardır.

Kent içi toplu ulaşım İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin yetki ve sorumluluğundadır. Toplu ulaşım hizmetlerinin hat ve güzergâhları ile birbirini tamamlaması için otobüs-vapur-metroda ulaşım hizmet bütünlüğü sağlanmıştır.

TÜİK verilerine göre 2025 yılı İzmir nüfusu 4.504.185, Konak İlçesi nüfusu ise 317.399'dur.

#### 4.1.2 - Konak İlçesi

Konak, İzmir ili içerisinde yer alan merkez ilçedir. Kuzeyinde İzmir Körfezi ve Bayraklı, doğusunda Bornova, güneyinde Buca ve Karabağlar, batısında Balçova ilçeleri bulunmaktadır.

Antik çağdan günümüze taşınmış eserlerle, Osmanlı döneminden kalan eserlerle, ama en çok Cumhuriyet Döneminin eserleriyle karakterize olur. Konak, İzmir'in kültür, sanat ve eğlence merkezi olması nedeniyle yerli ve yabancı tüm turistlerin uğrak yeri durumundadır. Özellikle Kemeraltı Çarşısı İlçe ekonomisine ve İzmir'in tanıtımına önemli katkılar yapar. Yine Konak ilçesinde bulunan antik Smyrna kentinin Romalılardan kalma Agora ören yeri turistlerin ziyaretine açıktır. Konak ayrıca başta Karşıyaka gelmek üzere, İzmir'in diğer iskeleleri ile denizden bağlantıyı sağlayan Konak İskelesi ve Konak Meydanı ile de ünlüdür.

Konak, İzmir'in yönetsel, sanatsal, kültürel ve ticari merkezidir. Aynı zamanda köklü bir turistik gezi bölgesidir.

Toplam nüfusun tamamı kent nüfusedir. Hiç köyü veya beldesi bulunmamaktadır. İlçenin yüzölçümü 69 km<sup>2</sup>'dir.

9 Temmuz 1984 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 3030 Sayılı "Büyükşehir Belediyesi Kanunu"nın yürürlüğe girmesiyle "Merkez İlçe Belediyesi" kurulmuştur.

6 Mart 2008 tarihli ve 5747 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Kanunla Karabağlar İlçesi kurulmuş ve bu ilçe de 2009 Yerel seçimlerinin ardından Konak İlçesi sınırlarından ayrılmıştır.

Konak Belediyesi'ne bağlı 113 mahalle, 2905 sokak, 90 cadde, 19 bulvar, 14 meydan bulunmaktadır.

Konak ilçesi İzmir ilinin ticari ve turizm faaliyetlerinden dolayı gece ve gündüz nüfus dalgalanmalarının en fazla yaşandığı ilçedir. Yaşayan kentli sayısının yanı sıra ticaret ve turizm faaliyetleri nedeniyle bir uğrak yeri konumunda olması, kayıt altına alınan nüfus sayısı ile alınamayan nüfus sayısı arasında büyük farklılıklar olduğu gözlemlenmektedir.



#### 4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

##### Türkiye Ekonomik Görünüm

2026 yılının ilk çeyreğinde temel belirleyici küresel ekonomik görünümde artan jeopolitik gerilimler oldu. Sene başında ABD ile Danimarka başta olmak üzere Avrupa Birliği ülkeleri arasında Grönland konusunda yaşanan anlaşmazlıklar kısa sürede çözüme kavuştu. Şubat ayı sonunda ise ABD-İsrail ve İran arasında başlayan savaşın küresel enflasyon ve aktiviteye önemli etkileri oldu. Hürmüz Boğazı'nın kapanması ve üretim tesislerine yapılan saldırılar neticesinde son yılların en büyük petrol arz şoku yaşandı. Petrol ve doğal gaz başta olmak üzere enerji emtia fiyatlarında sert artışlar görülürken, diğer emtia ve materyallerde de tedarik zincirinde aksamalar yaşandı. Yaşanan enerji şokunun Mart ayı enflasyon verilerine yansıdığı görülürken, birçok ülkede yıllık manşet enflasyon rakamlarında yükseliş gerçekleşti. Küresel enflasyon üzerinde yukarı yönlü, ekonomik faaliyet üzerinde ise aşağı yönlü riskler arttı. Ülkeler arasında savaş sonlandırmaya yönelik müzakereler başlasa da, çatışmaların ne kadar süreceğine dair belirsizlikler sürüyor. Enflasyon beklentilerindeki yukarı yönlü seyir nedeniyle belli başlı merkez bankalarının faiz politikalarına yönelik piyasa fiyatlamalarında kayda değer değişimler gözlemlendi. Savaş ve enerji şokunun etkisiyle finansal koşulların daha sıkı kalacağı beklentileri arttı. Sonuç olarak, küresel ölçekte ilk çeyrek, büyüme görünümünün zayıfladığı ancak enflasyon risklerinin yeniden öne çıktığı bir dönem oldu.

2025 dördüncü çeyrekte Türkiye ekonomisinde meydana gelen yavaşlama ve iç-dış talep dengesindeki bozulma sürdü. Son çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yapmaya devam etti. Yurtiçinde 2026 ilk çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede görece durağan bir seyre işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Aralık ayındaki 48,9 seviyesinden Mart'ta 47,9'a geriledi ve daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı ise yılın ilk üç ayında sınırlı bir düşüş kaydederken, sektörel güven endekslerinde Mart ayında savaşın da etkisiyle gerileme görüldü.

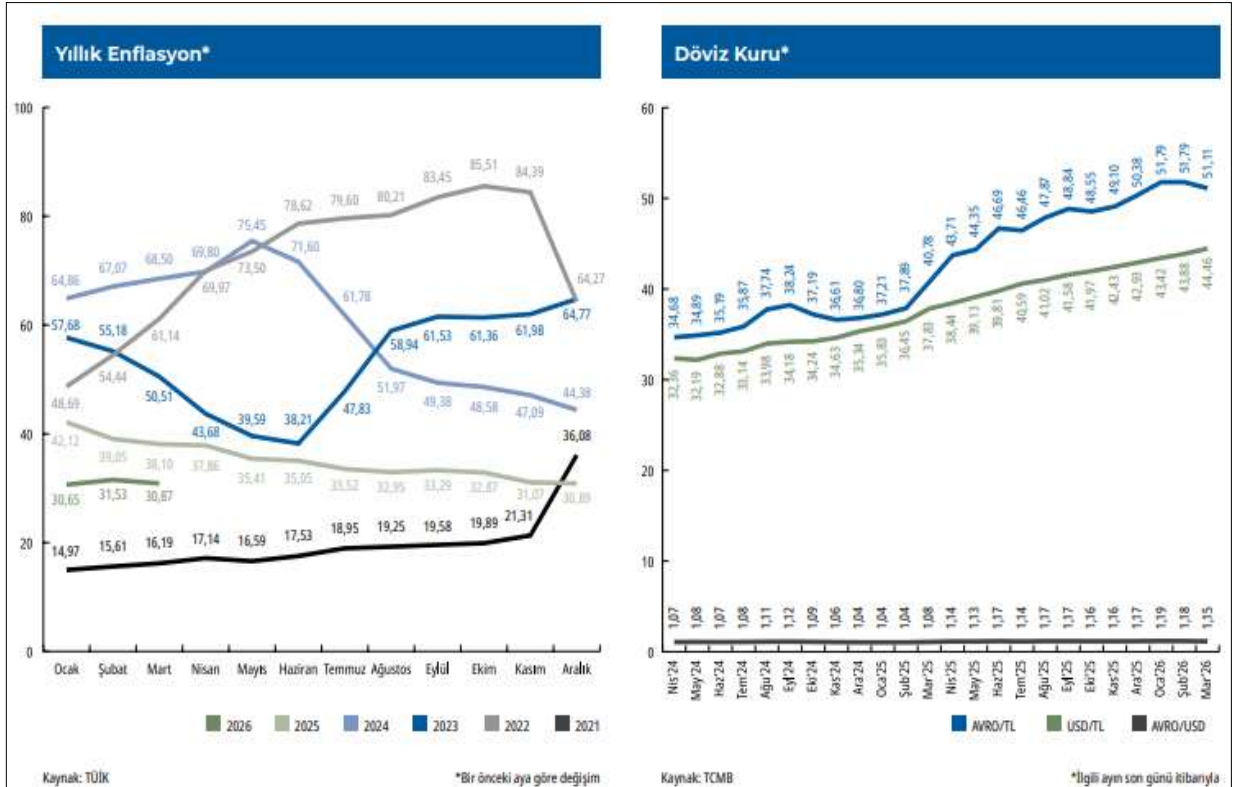
Yılın ilk çeyreğinde dış dengedeki bozulma sürdü. İhracatta yavaşlama görülürken, ithalatta artış gerçekleşti. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, 2026 yılının ilk üç ayında ihracat bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,1 azalırken, ithalatta %4,7 yükseliş gerçekleşti. Bundan dolayı 2025 yılı Ocak-Mart döneminde 22,5 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2026'nın ilk üç ayında 28,7 milyar dolara genişledi. Hizmet kalemindeki girişlere rağmen, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Aralık 2025'te 30,2 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Şubat 2026'da 35,4 milyar dolara yükseldi.

Ana eğilim göstergeleri 2026 ilk çeyrekte dezenflasyonun yavaşladığına işaret ediyor. 2025 Aralık ayında %30,9 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu ilk üç ayda inişli çıkışlı bir grafik çizdi ve Mart ayında %30,9 seviyesinde gerçekleşti. Ayrıca, aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %27,7'den %28,1'e yükseldi. Savaşın enflasyonist etkileri Mart ayı rakamlarına yansırken, merkezi yönetim tarafından yeniden devreye alınan eşel mobil sistemi enflasyondaki yükselişi sınırladı. Nisan ayı itibarıyla elektrik ve doğal gaz fiyatlarına zam yapılırken, jeopolitik gelişmeler enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri canlı tutuyor.

Savaşın ekonomi üzerindeki etkilerini sınırlamak için ekonomi yönetimi tarafında çeşitli adımlar atıldı. Borsa İstanbul'da açığa satış işlemleri yasaklanırken, TCMB döviz talebini karşılamak için TL uzlaşmalı vadeli döviz satım işlemlerine başladı. TCMB ayrıca haftalık repo ihalelerini durdururken, piyasada fazla TL likiditeyi sterilize ederek fonlamayı faiz koridorunun üst bandı olan gecelik borç verme oranından (%40,0) gerçekleştirdi. Böylece TCMB Para Politikası Kurulu (PPK) Mart ayı toplantısında politika faizini %37,0 seviyesinde sabit tutsa da, pratikte sıkılaşma adımları atmış oldu. TCMB PPK 2026 yılı Ocak ayı toplantısında politika faizini 100 baz puanlık indirimle %37,0'a çekmişti. TCMB'nin önümüzdeki aylarda enflasyon üzerinde artan yukarı yönlü riskler ve rezervlerde son haftalarda görülen gerilemenin etkisiyle, savaş öncesi dönem beklentilerine kıyasla sıkı para politikası duruşunu daha uzun süre sürdüreceği düşünülüyor. Genel olarak yurtdışında ilk çeyrek, dış denge tarafında kırılmalıkların arttığı ve dezenflasyon sürecinin hız kestiği bir dönem olarak öne çıktı. Buna karşılık ekonomi yönetiminin para ve maliye politikaları daha savunmacı bir çerçeveye kayarken önümüzdeki döneme ilişkin belirsizlikler arttı. (Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

| Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla |                     |                         |                      |                          |               |                                  |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------|----------------------|--------------------------|---------------|----------------------------------|
|                                                                 | GSYH<br>(milyon TL) | Kişi Başı Gelir<br>(TL) | GSYH<br>(milyon USD) | Kişi Başı Gelir<br>(USD) | Büyüme<br>(%) | Yıl İçi Ortalama<br>Kur (USD/TL) |
| 2020                                                            | 5.048.567           | 60.541                  | 717.092              | 8.599                    | 1,90          | 7,04                             |
| 2021                                                            | 7.256.142           | 85.759                  | 807.924              | 9.549                    | 11,40         | 8,98                             |
| 2022                                                            | 15.011.776          | 176.654                 | 905.814              | 10.659                   | 5,50          | 16,57                            |
| 2023                                                            | 27.091.469          | 305.570                 | 1.153.241            | 13.008                   | 5,00          | 23,49                            |
| 2024                                                            | 44.587.225          | 503.076                 | 1.358.255            | 15.325                   | 3,30          | 32,83                            |
| 2025                                                            | 63.020.906          | 712.200                 | 1.596.320            | 18.040                   | 3,60          | 39,48                            |

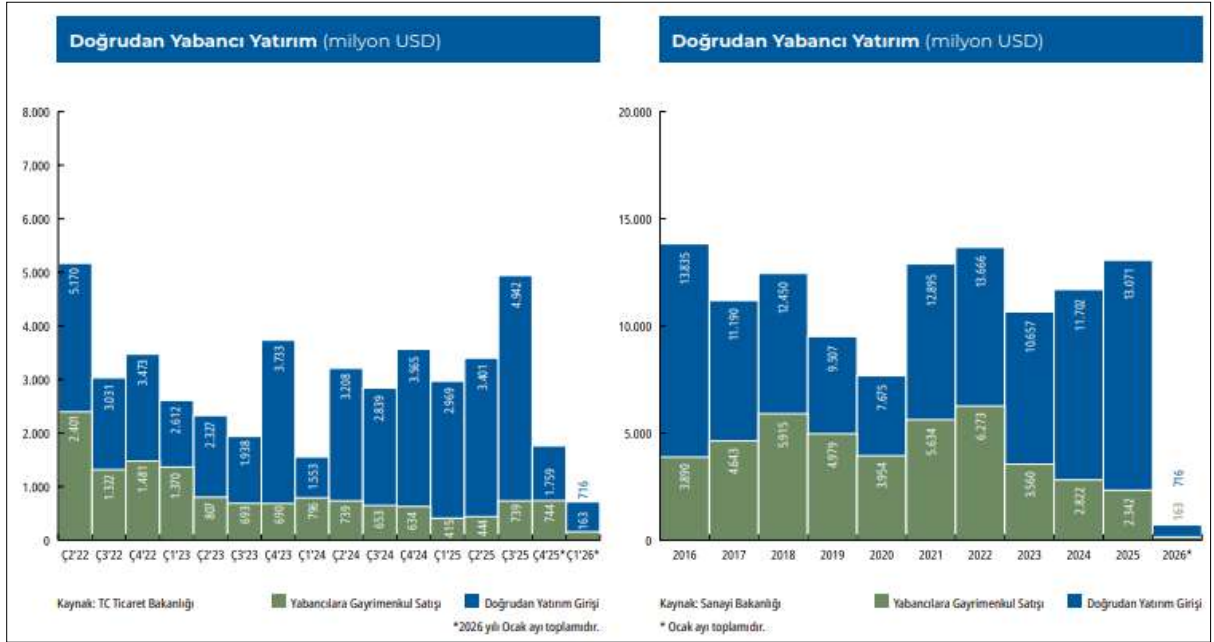
Kaynak: TÜİK



| Finansal Yatırım Araçlarının Reel Getiri Oranları |             |              |        |                |         |          |
|---------------------------------------------------|-------------|--------------|--------|----------------|---------|----------|
|                                                   | Külçe Altın | Amerikan USD | Euro   | Mevduat Faizi* | DİBS    | BİST 100 |
| Ç1'24                                             | %5,92       | -%4,32       | -%4,72 | -%4,43         | -%13,99 | %1,10    |
| Ç2'24                                             | -%5,06      | -%6,25       | -%7,12 | %2,54          | -%0,74  | %7,41    |
| Ç3'24                                             | %7,75       | -%4,02       | -%1,00 | %2,58          | -%2,22  | -%13,83  |
| Ç4'24                                             | -%1,13      | -%3,25       | -%8,78 | %4,97          | -%1,37  | -%4,72   |
| Ç1'25                                             | %8,05       | -%3,67       | -%0,63 | %0,97          | -%0,81  | -%7,40   |
| Ç2'25                                             | %12,33      | %0,32        | %7,11  | %3,37          | -%3,51  | -%12,49  |
| Ç3'25                                             | %7,65       | -%2,60       | -%0,91 | %2,52          | %3,41   | %8,68    |
| Ç4'25                                             | %16,16      | -%1,20       | -%1,02 | %5,22          | %5,81   | -%1,82   |
| Ç1'26                                             | %7,57       | -%5,94       | -%7,15 | -%0,54         | -%4,54  | %5,10    |

Kaynak: TÜİK

Reel getiri oranları Tüketici Fiyat Endeksine göre indirgenmiştir.  
Veriler 3 Aylık dönem değişimlerini göstermektedir.



(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

### Gayrimenkul Sektörü:

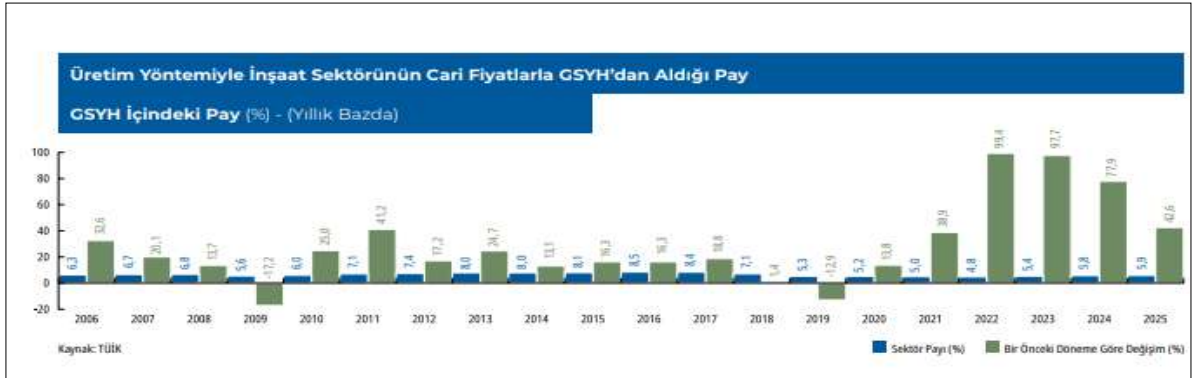
2026 yılı 1. çeyrek verileri, inşaat sektörünün son iki yıldaki güçlü büyüme ivmesini korumakla birlikte büyüme hızında normalleşme sürecine girdiğini göstermektedir. İnşaat sektörünün cari fiyatlarla Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH) içerisindeki payı incelendiğinde, 2025 yılı 1. çeyreğinde %4,8 seviyesinde gerçekleştiği görülmektedir. Son yıllarda sektörün GSYH içindeki payında belirgin bir toparlanma yaşanmış olup, özellikle deprem sonrası yeniden inşa faaliyetleri, kentsel dönüşüm uygulamaları ve konut arzını artırmaya yönelik yatırımlar sektörün ekonomik ağırlığını desteklemiştir.

Çeyreklik bazda büyüme verileri değerlendirildiğinde, inşaat sektörü 2023 yılı boyunca ve 2024 yılının ilk yarısında genel ekonomik büyümenin üzerinde performans göstermiştir. Ancak 2024 yılının son çeyreğinden itibaren büyüme oranlarında kademeli bir yavaşlama gözlenmektedir. 2025 yılı ilk çeyreğinde sektör büyümesi yaklaşık %38 seviyesinde gerçekleşirken, aynı dönemde GSYH büyümesi yaklaşık %45 düzeyindedir. Böylece uzun bir aradan sonra sektör büyüme performansı genel ekonomik büyümenin altında kalmıştır.

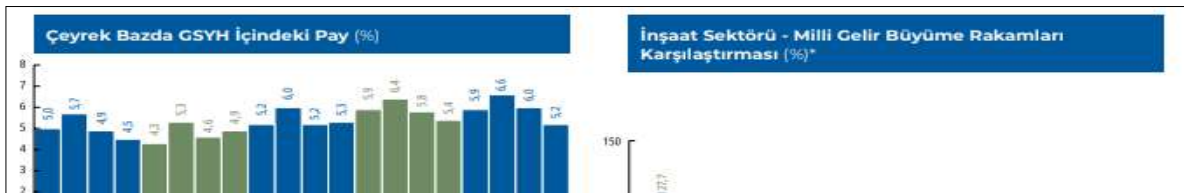
Bununla birlikte sektör büyümesi halen pozitif seyrini sürdürmekte olup, yüksek faiz ortamına rağmen devam eden altyapı yatırımları, deprem bölgesindeki yeniden yapılanma çalışmaları ve kentsel dönüşüm projeleri sektör faaliyetlerini desteklemektedir. Öte yandan kredi maliyetlerinin yüksek seyretmesi ve konut finansmanına erişimdeki zorluklar özel sektör kaynaklı konut yatırımları üzerinde baskı oluşturmaktadır.

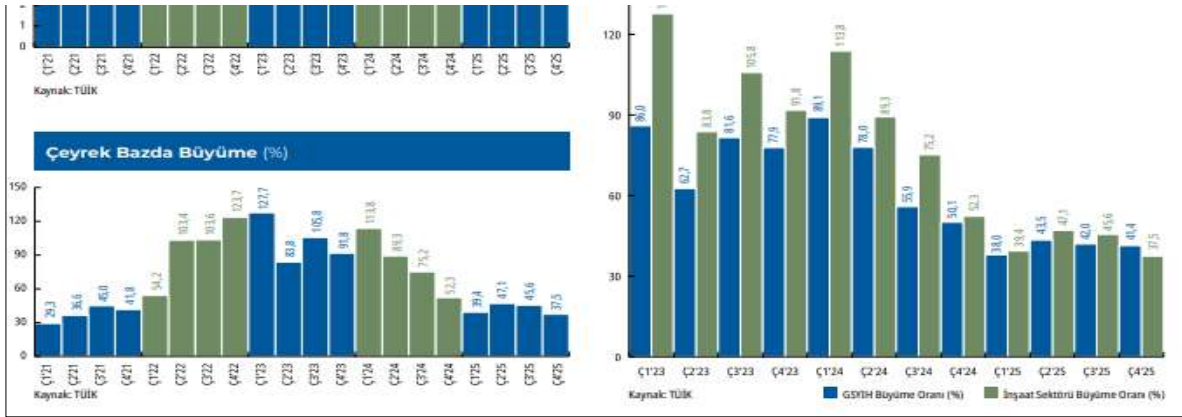
2026 yılı ilk çeyreği itibarıyla gayrimenkul piyasasında satış adetlerinde toparlanma eğilimi görülmekle birlikte, sektörün büyüme performansının önceki yıllara kıyasla daha dengeli ve sürdürülebilir bir seviyeye oturması beklenmektedir. Bu çerçevede inşaat ve gayrimenkul sektörünün ekonomik büyümeye katkısını sürdürmesi öngörülmekle birlikte, büyüme hızının 2023–2024 dönemindeki yüksek oranların altında gerçekleşmesi muhtemel görünmektedir.

Genel değerlendirme: İnşaat ve gayrimenkul sektörü büyümesini sürdürmekte, ancak yüksek baz etkisi ve finansman koşulları nedeniyle büyüme hızında normalleşme sürecine girmiş bulunmaktadır. Bu durum sektör açısından olumsuz değil, daha sürdürülebilir bir büyümeye geçiş olarak değerlendirilebilir.



(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)





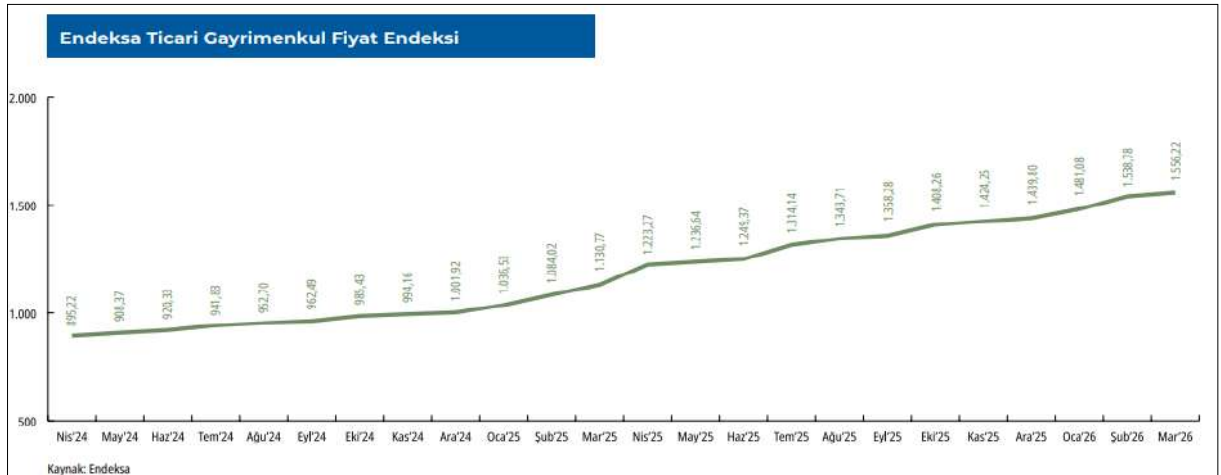
(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

### Ofis ve Ticari Gayrimenkul Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2026 Mart sonu itibariyle 1556,22 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 425,44 puan artış gösterirken, aylık 17,43 puan artış gösterdi. 2026 yılına 1481,08 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde 332,95 puanlık bir artış yaşandı.

| Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller |                                                                     |                                                                      |                                                                  |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
|                                      | Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> ) | Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> ) | Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> ) |
| İstanbul                             | 77.411                                                              | 83.759                                                               | 92.760                                                           |
| İzmir                                | 65.601                                                              | 73.442                                                               | 69.002                                                           |
| Bursa                                | 51.270                                                              | 57.753                                                               | 53.067                                                           |
| Ankara                               | 55.051                                                              | 58.492                                                               | 71.600                                                           |
| Antalya                              | 68.568                                                              | 73.362                                                               | 72.104                                                           |
| Kocaeli                              | 56.388                                                              | 58.206                                                               | 57.877                                                           |
| Adana                                | 43.028                                                              | 53.615                                                               | 39.936                                                           |

Kaynak: Endeksa



(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

2026 yılının birinci çeyreğinde İstanbul Ofis Pazarı, sınırlı arz koşullarına rağmen talebin görece güçlü seyrini koruduğu bir dönem oldu. Bu dönemde pazarın yönünü belirleyen temel unsur, kullanıcı davranışlarındaki değişim oldu. Orta ölçekli işlemler ile birlikte devir ve alt kiralama işlemlerinin artması, firmaların maliyetlerini optimize etmeye ve kullandıkları alanı daha verimli hale getirmeye yöneldiğini gösterdi.

Merkezi İş Alanı (MİA)'nda A sınıfı ofislerde boşluk oranı %15,5 seviyesine yükselirken, talep daha çok erişilebilirliği yüksek ve maliyet avantajı sunan bölgelere yöneldi. MİA A sınıfı ofislerde ortalama kira 30,2 ABD Doları/m<sup>2</sup>/ay seviyesinde gerçekleşti. Buna karşılık, eski nesil ve fonksiyonel açıdan yetersiz ofis stokuna olan ilgi sınırlı kaldı.

Arz tarafında yeni proje geliştirme iştahı zayıf kalmaya devam ederken, pazara yeni ofis arzı eklenmedi ve toplam stokta kayda değer bir artış yaşanmadı. Bununla birlikte, mevcut stok içerisinde yer alan eski nesil ofis binalarının güncel regülasyonlara uyum sürecinde önemli zorluklar yaşadığı görülüyor. Özellikle yangın güvenliği başta olmak üzere mevzuat gerekliliklerinin karşılanmasında yaşanan sıkıntılar, bazı binaların kullanım izin süreçlerini zorlaştırıyor. Bu durum, kısa vadede belirli bir stokun geçici olarak kullanım dışı kalmasına neden olabilecek ve piyasada fiili arzı daha da daraltabilecek bir risk unsuru olarak öne çıkıyor.

Kira seviyelerinde genel olarak sınırlı bir gerileme gözlenirken, üst segmentte sınırlı arz nedeniyle fiyatların dirençli kaldığı görülüyor. Çeyrek boyunca talep edilen en yüksek kira seviyesi ise 55 ABD Doları/m<sup>2</sup>/ay olarak kaydedildi.

Genel görünüm, kısa vadede arz tarafındaki kısıtların devam edeceğine, talebin ise maliyet, erişilebilirlik ve esneklik odağında şekillenmeyi sürdüreceğine işaret ediyor. (Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

2026 yılının ilk çeyreğinde birincil ofis kiralari ABD\$50/m<sup>2</sup> olarak kaydedilirken geçen yılın aynı çeyreğine kıyasla dolar bazında %11 oranında artış göstermiştir. Aynı zamanda ₺ bazında ise %40,5 artışla ₺2.179/m<sup>2</sup>'ye ulaşmış ve Mart ayı enflasyonu olan %30,87 seviyesinin üstünde bir artış göstermiştir.

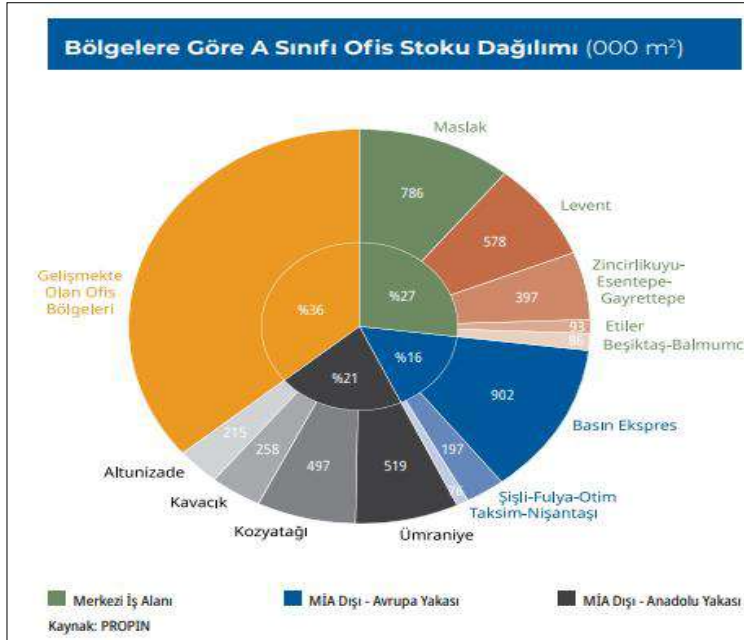
2026 yılının ilk çeyreğinde İstanbul A sınıfı ofis piyasasında, kiralama işlem hacminin metrekare bazında dağılımında belirgin bir farklılaşma gözlenmiştir. 5.000-10.000 m<sup>2</sup> arası kiralamarlar toplam işlemlerin %38'ini, 2.000-5.000 m<sup>2</sup> arası kiralamarlar %13'ünü, 1.000-2.000 m<sup>2</sup> arası kiralamarlar ise %10'unu oluşturmuştur. Bununla birlikte, 10.000 m<sup>2</sup> ve üzeri büyük ölçekli kiralamarlar toplam işlemlerin %34'üne ulaşarak dikkat çekmektedir. Sınırlı arz ve geniş alan kısıtlılığı nedeniyle yeni giriş yapan kiracıların büyük metrekareli kiralamalara yöneldiği görülmekte olup, bu durum kira seviyeleri üzerinde yukarı yönlü baskı oluşturmaktadır. Önümüzdeki dönemde de bu eğilimin devam etmesi ve birincil kira seviyelerindeki artış baskısının sürmesi beklenmektedir. (Kaynak: Cushman & Wakefield Market Beat, 2026 1.Çeyrek)

2026 yılı ilk çeyrek verilerine göre, İstanbul ofis pazarındaki kira seviyelerinde yıllık bazda genel bir artış trendi gözlemlenmiştir. Kira artış oranları Anadolu yakasında %20 ve Avrupa Yakası MİA dışı bölgelerde %19.5 ile öne çıkarken; Merkezi İş Alanı (MİA) %15 ile daha sınırlı bir büyüme kaydetmiştir. Bu dinamikler, kullanıcı taleplerinin lokasyon bazlı olarak farklılaştığını ve ivmenin giderek MİA dışı bölgelere yöneldiğini göstermektedir. (Kaynak: Cushman & Wakefield Market Beat, 2026 1.Çeyrek)

Cushman & Wakefield'ın 2026 ilk çeyrek Fit Out Cost Guide raporuna göre, Avrupa, Ortadoğu, ve Afrika (EMEA) bölgesinde ofis dekorasyon maliyetleri şehirden şehre önemli farklılık göstermektedir. Londra (2.668 Euro/m<sup>2</sup>), Münih (2.466 Euro/m<sup>2</sup>) ve Kopenhag (1.661 Euro/m<sup>2</sup>) gibi şehirlerde maliyetler üst seviyelerdeyken, Doğu Avrupa ve Afrika'daki bazı şehirlerde daha düşüktür. İstanbul bu dağılımda orta segmentte yer almakta olup, fit-out maliyetleri ortalama 1.630 Euro/m<sup>2</sup> (1.210-2.470 Euro/m<sup>2</sup> aralığında) seviyesindedir. Bu ortalama, Londra'nın altında, Belgrad (800 Euro/m<sup>2</sup>) ve Ljubljana'nın (900 Euro/m<sup>2</sup>) üzerinde konumlanmaktadır. Yeniden tesis maliyeti ise 173 Euro/m<sup>2</sup> ile bölge ortalamasının üstündedir. Böylece İstanbul, maliyet-kalite dengesi açısından küresel şirketler için rekabetçi ve erişilebilir bir ofis pazarı olarak öne çıkmaktadır.

| BİRİNCİL OFİS KİRALARI - MART 2026    |                    |                    |                     |                      |          |            |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|----------------------|----------|------------|
| BÖLGELER                              | ₺                  | ABD\$              | €                   | ABD\$                | BÜYÜME % |            |
|                                       | M <sup>2</sup> /AY | M <sup>2</sup> /AY | M <sup>2</sup> /YIL | FT <sup>2</sup> /YIL | 1 YIL    | 5 YIL YBSO |
| İstanbul (Levent-Etiler)              | 2.179              | 50                 | 512                 | 55,7                 | 11,1     | 14,9       |
| İstanbul (Esentepe-Gayrettepe-Z.Kuyu) | 1.525              | 35                 | 359                 | 39                   | 9,4      | 20,1       |
| İstanbul (Maslak)                     | 1.743              | 40                 | 410                 | 44,6                 | 25       | 21,7       |
| İstanbul (Anadolu Yakası)             | 1.525              | 35                 | 359                 | 39                   | 0,00     | 15,6       |
| İzmir                                 | 959                | 22                 | 226                 | 24,5                 | 10,0     | 19,5       |
| Ankara                                | 1.090              | 25                 | 256                 | 27,9                 | 0,00     | 17,3       |

(Kaynak: Cushman & Wakefield Market Beat, 2026 1.Çeyrek)



| A Sınıfı En Yüksek Kira (USD) |      |
|-------------------------------|------|
| Levent                        | 55,0 |
| Etiler                        | 32,0 |
| Maslak                        | 40,0 |
| ZEG                           | 50,0 |
| Beşiktaş Balmumcu             | 40,0 |
| Taksim-Nişantaşı              | 36,0 |
| SFO                           | 29,0 |
| Basın Ekspres                 | 19,0 |
| Kozyatağı                     | 46,0 |
| Altunizade                    | 30,0 |
| Kavacık                       | 17,0 |
| Ümraniye                      | 26,0 |

Kaynak: PROPIN

#### 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır. Yasal incelemelerde herhangi bir kısıtlayıcı ve sınırlayıcı durumla karşılaşılmamıştır.

#### 4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

#### 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

##### 4.4.1 - Olumlu Faktörler

- \* Merkezi konumda, ulaşılabilirliği yüksektir.
- \* Ticari ve turizm olarak hareketli olan bölgede yer almaktadır.
- \* Tadilatlı yapıdır.
- \* Deniz manzaralıdır.
- \* Kurumsal firma tarafından kullanılmaktadır.
- \* Yapı kullanma izin belgesi bulunmakta olup, cins tashihi yapılmıştır.

##### 4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- \* Her katın tek bölüm olarak kullanılması nedeni ile alıcı kitlesi sınırlıdır.

## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Pazar ( Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

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

### 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

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

### 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

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

## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında taşınmazların değerinin tespitinde;

- Pazar Yaklaşımı Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

### 6.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

#### Satılık Emsaller

##### 1 Cemlak

Tel 0 (538) 579 86 87

İsmet Kaptan Mahallesi'nde 2013 yılı yapımı, bodrum, zemin, 5 normal kattan oluşan ve her katı 120m<sup>2</sup> olan bina için 110.000.000.-TL istenilmektedir. Şehit Eşref Bulvarına paralel sokak üzerinde bulunduğu belirtilmiştir.

|                |                      |                  |                             |
|----------------|----------------------|------------------|-----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 840 .-M <sup>2</sup> | 110.000.000 .-TL | 130.952 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|------------------|-----------------------------|

##### 2 Güler Çelik Gayrimenkul

Tel 0 (543) 958 15 10

Taşınmaza yakın konumda İsmet Kaptan Mahallesi'nde Fevzi Paşa Bulvarı İle Dokuz Eylül Meydanı arasında yer alan, 5 katlı, 35 yıllık, 261 m<sup>2</sup> oturumu bulunan toplam 1.150 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip komple bina 150.000.000 TL bedel ile satılıktır. Değerleme konusu taşınmaza kıyasla şerefiyesi benzerdir

|                |                       |                  |                             |
|----------------|-----------------------|------------------|-----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 1150 .-M <sup>2</sup> | 150.000.000 .-TL | 130.435 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|-----------------------|------------------|-----------------------------|

##### 3 Coldwell Banker Storm

Tel 0 (501) 001 39 99

Taşınmaz ile aynı bölgede Konak Mahallesi'nde, bodrum+zemin+6 normal kattan oluşan, 197 m<sup>2</sup> arsa üzerinde toplam 994 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olan, 22 bağımsız bölüm bulunan, 44 yıllık bina 145.000.000.-TL bedelle satılıktır. Değerleme konusu taşınmaza kıyasla şerefiyesi benzerdir

|                |                      |                  |                             |
|----------------|----------------------|------------------|-----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 994 .-M <sup>2</sup> | 145.000.000 .-TL | 145.875 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|------------------|-----------------------------|

##### 4 Sava Gayrimenkul

Tel 0 (532) 709 77 85

Taşınmaza yakın konumda İsmet Kaptan Mahallesi'nde Fevzi Paşa Bulvarı İle 1363 Sokağa çift cepheli konumda bulunan, 9 katlı, 40 yıllık, asansörlü ve jeneratörlü, toplam 2.982 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip komple bina 255.000.000 TL bedel ile satılıktır. Değerleme konusu taşınmaza kıyasla şerefiyesi daha düşüktür.

|                |                       |                  |                            |
|----------------|-----------------------|------------------|----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 2982 .-M <sup>2</sup> | 255.000.000 .-TL | 85.513 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|-----------------------|------------------|----------------------------|

## 5 444 Gayrimenkul

Tel 0 (532) 136 40 93

Taşınmaza komşu konumda, Akdeniz Mahallesi'nde, her katı 50 m<sup>2</sup> olmak üzere 3 katlı, kat irtifaklı, toplam 150 m<sup>2</sup> inşaat alanlı olarak beyan edilen 40 yaşındaki bina 21.000.000 TL bedel ile satılıktır.

|                |                      |                 |                             |
|----------------|----------------------|-----------------|-----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 150 .-M <sup>2</sup> | 21.000.000 .-TL | 140.000 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|-----------------|-----------------------------|

## 6 Coldwell Banker Storm Gayrimenkul

Tel 0 (532) 331 06 18

Aynı bölgede, taşınmaz ile aynı sırada 10 katlı Pamuk Plaza'nın 10.. katında, 5+1, 280 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, deniz manzaralı, içi bakımlı ofis pazarlıklı olarak 34.000.000.-TL bedelle satılıktır. Değerleme konusu taşınmazla şerefiye olarak benzerdir.

|                |                      |                 |                             |
|----------------|----------------------|-----------------|-----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 280 .-M <sup>2</sup> | 34.000.000 .-TL | 121.429 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|-----------------|-----------------------------|

## 7 By Aktar Gayrimenkul

Tel 0 (553) 708 00 78

Aynı bölgede, Cumhuriyet Meydanı yanında yer alan iş hanının 4. katında 3+1 planlı, 120 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, 30+ yıllık kat irtifaklı binadaki ofis 22.500.000.-TL bedelle satılıktır.

|                |                      |                 |                             |
|----------------|----------------------|-----------------|-----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 120 .-M <sup>2</sup> | 22.500.000 .-TL | 187.500 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|-----------------|-----------------------------|

### Emsal Krokisi



#### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

| KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (SATILIK)                          |                                 |                |                |                |                |                   |
|----------------------------------------------------------|---------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-------------------|
| BİLGİ                                                    | DEĞERLEME<br>KONUSU<br>TAŞINMAZ | EMSAL (1)      | EMSAL (2)      | EMSAL (3)      | EMSAL (4)      | EMSAL (5)         |
| SATIŞ FİYATI                                             |                                 | 110.000.000    | 150.000.000    | 145.000.000    | 255.000.000    | 21.000.000        |
| SATIŞ TARİHİ                                             |                                 | SATILIK        | SATILIK        | SATILIK        | SATILIK        | SATILIK           |
| ZAMAN<br>DÜZELTMESİ                                      |                                 | 0%             | 0%             | 0%             | 0%             | 0%                |
| ALAN                                                     | 9.567                           | 840            | 1.150          | 994            | 2.982          | 150               |
| BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ                              |                                 | 130.952        | 130.435        | 145.875        | 85.513         | 140.000           |
| ALANA İLİŞKİN<br>DÜZELTME                                |                                 | KÜÇÜK<br>-20%  | KÜÇÜK<br>-20%  | KÜÇÜK<br>-20%  | KÜÇÜK<br>-15%  | ÇOK KÜÇÜK<br>-25% |
| CEPHE                                                    |                                 | BENZER         | KÖTÜ           | KÖTÜ           | ORTA KÖTÜ      | ORTA KÖTÜ         |
| CEPHEYE İLİŞKİN<br>DÜZELTME                              |                                 | 0%             | 20%            | 15%            | 10%            | 8%                |
| MANZARA                                                  |                                 | KÖTÜ           | KÖTÜ           | ORTA KÖTÜ      | KÖTÜ           | ORTA KÖTÜ         |
| MANZARAYA<br>İLİŞKİN                                     |                                 | 20%            | 15%            | 10%            | 15%            | 10%               |
| KONUM                                                    |                                 | KÖTÜ           | KÖTÜ           | ORTA KÖTÜ      | ORTA KÖTÜ      | ORTA KÖTÜ         |
| KONUMA İLİŞKİN<br>DÜZELTME                               |                                 | 20%            | 15%            | 5%             | 10%            | 10%               |
| DİĞER BİLGİLER<br>DİĞER BİLGİLERE<br>İLİŞKİN<br>DÜZELTME | DEKORASYON                      | BENZER         | ORTA KÖTÜ      | ORTA KÖTÜ      | ORTA KÖTÜ      | ORTA KÖTÜ         |
|                                                          |                                 | 0%             | 5%             | 5%             | 10%            | 10%               |
| PAZARLAMA<br>PAYINA İLİŞKİN<br>DÜZELTME                  |                                 | -5%            | -5%            | -5%            | -5%            | -5%               |
| <b>TOPLAM<br/>DÜZELTME</b>                               |                                 | 15%            | 30%            | 10%            | 25%            | 8%                |
| <b>DÜZELTİLMİŞ<br/>DEĞER</b>                             | <b>148.000</b>                  | <b>150.595</b> | <b>169.565</b> | <b>160.463</b> | <b>106.891</b> | <b>151.200</b>    |

#### Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Verilerin Analizi

Yukarıdaki karşılaştırma tablolarının her biri değer takdirinde kullanılan yöntemlere ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir. Tabloda değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine yakın olduğu kanaatine varılan 5 adet emsalden yararlanılmıştır. Yukarıdaki karşılaştırma tablolarının her biri değer takdirinde kullanılan yöntemlere ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir.

Taşınmazın ana gayrimenkul olması sebebi ile taşınmaza tek değer belirtilmiş olup, toplam bina olarak ortak alanlar dahil baz alınmış ve **paçalda m<sup>2</sup>/148.000.-TL** olarak öngörülmüştür.

| PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ                |                                |                          |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------|
| 950 ADA 6 PARSEL - TAŞINMAZIN BİNA OLARAK DEĞER TABLOSU |                                |                          |
| Binanın Toplam Kullanım<br>Alanı ( m <sup>2</sup> )     | Birim m <sup>2</sup><br>Değeri | Taşınmazın Değeri (.-TL) |
| 9.567,00                                                | 148.000                        | 1.415.916.000,00         |
| <b>YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-TL)</b>                       |                                | <b>1.415.920.000,00</b>  |

## 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Bölgede benzer özellikte ve yapılaşma şartlarında satılık arsa emsali bulunmamış olması ve parsel üzerindeki yapının inşasının tamamlanmış, iskanlı ve kat mülkiyetli olduğundan bu yöntem kullanılmamıştır.

## 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

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

## 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Uluslararası Değerleme Standartlarında, En Verimli ve En İyi Kullanım şu şekilde tanımlanır: Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

Belirli bir arazi parselinin en etkin ve verimli kullanımı, mülk sahibi, geliştirici veya değerleme uzmanı tarafından saptanmaz; en etkin ve verimli kullanım daha çok mülkün konumlandığı piyasa içindeki rekabetçi güçler tarafından şekillendirilir. Dolayısıyla, en etkin ve verimli kullanım analiz ve yorumu ekonomik bir inceleme ve konu mülke odaklanmış bir finansal analizdir.

Yapılandırılmış mülkün en etkin ve verimli kullanımı, arazinin boşmuş gibi değerlendirildiği en etkin ve verimli kullanımı analizi sonucunda ortaya çıkan ideal yapılanmanın ışığında, yapılandırılmış mülkün kullanımıyla ilgilidir. Yapılandırılmış mülkün en etkin ve verimli kullanımı, mevcut kullanımın devamı olabileceği gibi, mülkün yenileme, genişletme, kullanım alanının küçültülmesi, kullanımın değiştirilmesi veya geliştirilmesi alternatiflerinden ortaya çıkabilir. Mevcut kullanımın devamının, en etkin ve verimli kullanım olduğu durumda, değerlendirme uzmanının alternatif kullanımlar için harcama ya da getiri oranlarını incelemesi gerekmemektedir.

Taşınmazın konumu, büyüklüğü mimari projesi ve yasal mevzuatın izin verdiği ölçüde yapılaşmış olması nedeni ile mevcut kullanımlarının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

## 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

### ■ Pazar ( Emsal Karşılaştırma ) Yaklaşımı Yöntemine göre;

|                                                          |                            |
|----------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ<br/>TOPLAM DEĞERİ (.-TL)</b> | <b>1.415.920.000,00 TL</b> |
|----------------------------------------------------------|----------------------------|

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

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

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulması nedeni ile gelir yöntemi kullanılmamıştır. Taşınmazların kat mülkiyetli olması nedeni ile yeniden inşa maliyeti kullanılmamıştır.

Pazar yaklaşımı yönteminde rayiçlerin tutarlı ve daha az yanıltıcı olması nedeni ile Pazar Yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

#### **6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamış olup, cins tashihi yapılmıştır. Bu nedenle parsel üzerindeki yapıların tamamı dikkate alınarak taşınmazların tamamı için toplam değer takdir edilmiştir.

#### **6.5.3 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları**

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

#### **6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

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

#### **Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması**

#### **6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Yapılan incelemeye göre yasal gereklilerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır.

#### 6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

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

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

#### **İmar bilgilerinde yapılan incelemede;**

Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazın inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "BİNA" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

#### **Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;**

22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır.

Taşınmazın takyidat bilgilerinde yapılan incelemelerde herhangi bir takyidat kaydı bulunmadığı görülmüştür. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde BİNA başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

## 7 - SONUÇ

### 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

### 7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazın

30.06.2026 tarihli toplam değeri için ;

**1.415.920.000 .-TL**

**(Bir Milyar Dört Yüz On Beş Milyon Dokuz Yüz Yirmi Bin TürkLirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**1.699.104.000 .-TL**

kıymet takdir edilmiştir.

#### Değerleme Uzmanı



**T. Eren DİNEMİT**

Lisans No: 929419

#### Değerleme Uzmanı



**Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ**

Lisans No: 405453

#### Sorumlu Değerleme Uzmanı



**Berrin KURTULUŞ SEVER**

Lisans No: 401732

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