



Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul

42 Adet Bağımsız Bölüm

Değerleme

Ümraniye / İstanbul

Raporu

2026A69 / 24.06.2026

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Büyükdere Caddesi No:141 Kat:22 Esentepe Şişli/İstanbul

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Ümraniye’de konumlu olan **“42 Adet Bağımsız Bölüm”**ün toplam pazar değerine yönelik **2026A69** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 8.912,73 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde toplam 62.382,24 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	24.06.2026	
Kur Bilgisi (23.06.2026)	1 EUR Alış = 52,9191 TL	1 EUR Satış = 53,0145 TL
	1 USD Alış = 46,3925 TL	1 USD Satış = 46,4761 TL
Pazar Değeri (KDV Hariç)	2.731.085.000.-TL	İkimilyaryedyüzotuzbirmilyonseksenbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	3.277.302.000.-TL	Üçmilyarikiyüzyetmişyedimilyonüçyüzikibin.-TL

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 22.01.2026 tarihli sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Güneş ÖZÇELİK
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 912800

Ece KADIOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	20
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	23
SWOT Analizi.....	28
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	30
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	46
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	48
Ekler	51

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER		
RAPOR TÜRÜ	Standart	
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet	
DEĞERLEMENİN AMACI	GYO portföyüne alınması düşünülen gayrimenkuller olması nedeniyle hazırlanmıştır.	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir varsayımda bulunulmamıştır.	
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.	
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Saray Mahallesi Siteyolu Caddesi No:5 Anel İş Merkezi Ümraniye/İstanbul	
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, İnkılap Mahallesi, Hekimbaşı Mevki, 874 ada, 99 parsel no.lu taşınmaz üzerinde yer alan 42 adet bağımsız bölüm	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	8.912,73 m ²	
İMAR DURUMU	Lejant: Yönetim + İş Merkezi Alanı KAKS: 1,50 H _{maks} : Serbest	
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Yönetim + İş Merkezi	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: 42	Yapım yılı: 2009
	Yol kotu üstü kat sayısı: 13	Yol kotu altı kat sayısı: 6
	Otopark Kapasitesi: 250 araç	Asansör Kapasitesi: 9 adet
MEVCUT FONKSİYONLAR	Ofis ve Dükkan	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	62.382,24 m ²
	Otopark-Sığınak Hariç Toplam İnşaat Alanı	28.139 m ²
FİNANSAL GÖSTERGELER		
KAPİTALİZASYON ORANI	% 6,50	
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	~15,38	

DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı	
DEĞER TARİHİ	24.06.2026	
KUR BİLGİSİ (23.06.2026)	1 EUR Alış = 52,9191 TL	1 EUR Satış = 53,0145 TL
	1 USD Alış = 46,3925 TL	1 USD Satış = 46,4761 TL
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	2.731.085.000.-TL	
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	3.277.302.000.-TL	

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 24.06.2026 tarihinde, 2026A69 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, İnkılap Mahallesi, Hekimbaşı Mevki, 874 ada, 99 parsel no.lu ana taşınmaz üzerinde konumlu 42 adet bağımsız bölümün 24.06.2026 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerlendirme çalışması; GYO portföyüne alınması düşünülen gayrimenkuller olması nedeniyle hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ece KADIOĞLU (Lisans No: 403562) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Güneş ÖZÇELİK (Lisans No: 912800) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 19.06.2026 tarihinde çalışmalara başlamış ve 24.06.2026 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 22.01.2026 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı olarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 22.01.2026 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, İnkılap Mahallesi, Hekimbaşı Mevki, 874 ada, 99 parsel no.lu ana taşınmaz üzerinde konumlu 42 adet bağımsız bölümün 14.06.2026 tarihli toplam pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması kapsamında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	14.02.2020	2020REV68	Ece ÇALIŞKAN VURAL Simge SEVİN Ozan KOLCUOĞLU	280.500.000
Rapor 2	03.02.2021	2021REV57	Doğuşcan İĞDIR Simge SEVİN Ozan KOLCUOĞLU	284.500.000
Rapor 3	28.01.2022	2021REV773	Ece KADIOĞLU Ozan KOLCUOĞLU	342.720.000

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Büyükdere Caddesi No:141 Kat:22 Esentepe Şişli/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

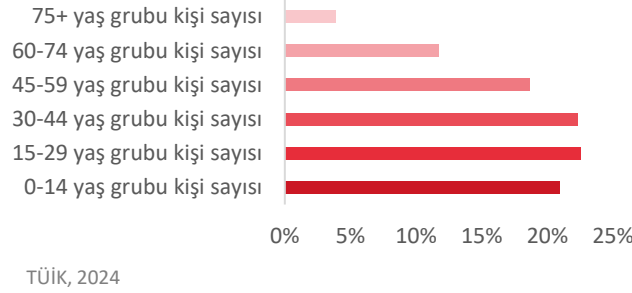
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

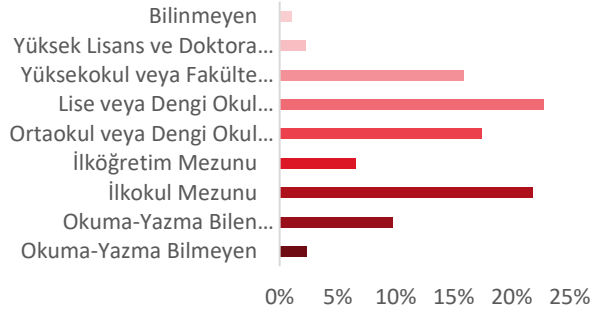
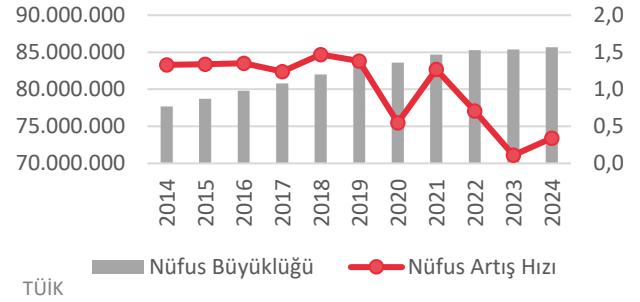
Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.664.944 kişidir. 2024 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 292.567 kişi (%0,34 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,02’sini (42.853.110 kişi) erkekler, %49,98’ini (42.811.834 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,19 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

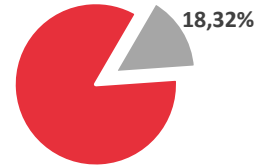
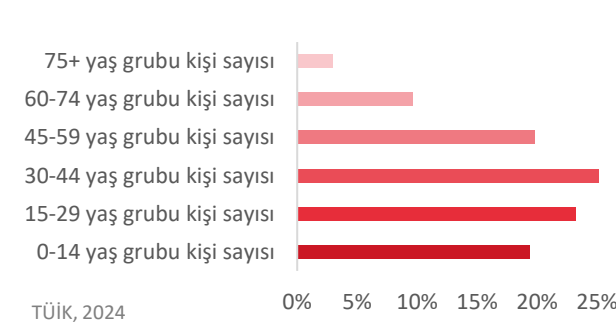


Nüfus Büyüklüğü ve Nüfus Artış Hızı

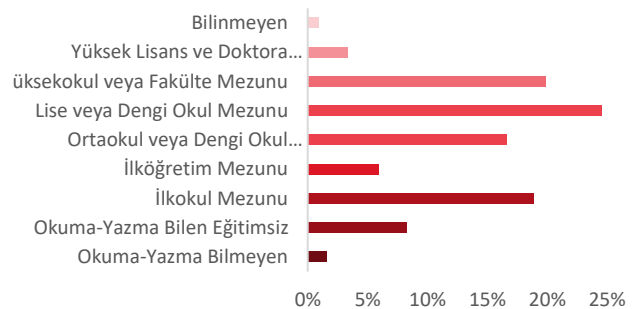


İstanbul

2024 yılında, Türkiye nüfusunun %18,32’sinin ikamet ettiği İstanbul, 15.701.602 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2024 yılında yaklaşık yüzde 0,29 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,19 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

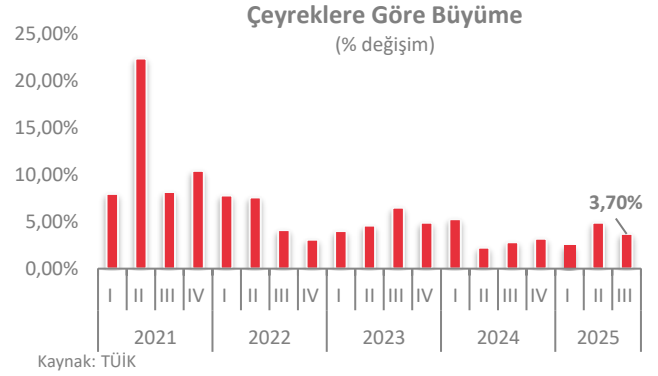


■ Ülke Nüfusu-İstanbul Nüfusu ■ İstanbul Nüfusu

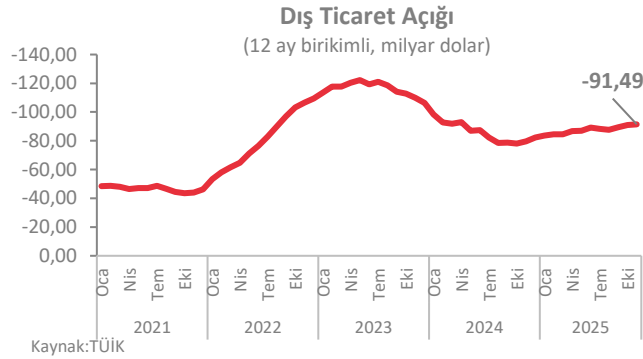
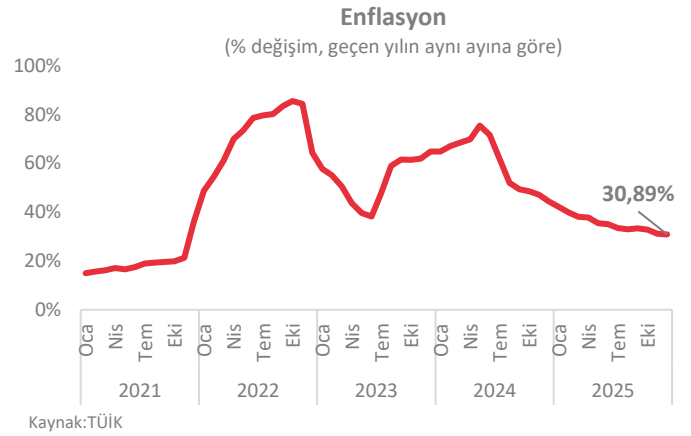


2.2 Ekonomik Veriler¹

2025 üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre çeyreklik bazda %1,1 genişlemiştir. İkinci çeyrekte çeyreklik büyüme %1,6 seviyesinde kaydedilmişti. Son üç çeyrekte olduğu gibi iç-dış talep dengesindeki bozulma bu dönemde de sürmüştür. Büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yapmaya devam etmiştir. Üçüncü çeyrek sonuçlarıyla beraber, 2025 yılının ilk üç çeyreğinde GSYH bir önceki yılın aynı dönemine göre % 3,7 yükseliş kaydetmiştir.



Aralık ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık bazda %0,89 artarken yıllık enflasyon %31,07'den %30,89'a inmiştir. Yıllık enflasyon TÜFE'de gerilese de yurtiçi üretici fiyat endeksinde (Yİ-ÜFE) arka arkaya beşinci ayda da artış kaydetmiştir. Gıda fiyatlarında aylık enflasyon uzun dönem ortalamalarına yakın gerçekleşirken, akaryakıt fiyatlarındaki indirimlerin etkisiyle ulaştırma kalemindeki aşağı yönlü hareket, manşet enflasyonu aşağı çekmiştir. Temel mal fiyatlarında mevsimsel etkilerden kaynaklı yavaşlama sürmüştür. Hizmet fiyatlarının aylık enflasyonunda yavaşlamanın sürmesi de dikkat çekmiştir.



Kasım ayında ithalat ihracata göre yıllık bazda daha hızlı artış gösterdi. İhracat yıllık bazda %1,3 oranında yükselerek 22,5 milyar dolar olurken, ithalat ise geçen yılın aynı ayına göre %2,6 oranında genişlemeyle 30,5 milyar dolar seviyesinde gerçekleşti. İhracatın ithalatı karşılama oranı bir önceki yılın aynı ayındaki %74,8 seviyesinden %73,8'e geriledi. Dış ticaret açığı geçen yılın aynı ayına göre %6,3 oranında artışla 7,9 milyar dolar olarak gerçekleşti.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul		
İlçesi	Ümraniye		
Mahallesi	İnkılap		
Köyü	-		
Sokağı	-		
Mevki	Hekimbaşı		
Ada No	874		
Parsel No	99		
Ana Gayrimenkulün Niteliği	19 Katlı Bina ve Arsası		
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	8.912,73 m ²		
Malik / Hisse	Denizbank A.Ş. – 99313/250000 Akbank A.Ş. – 150687/250000		
Kat No	Bağımsız Bölüm No	Arsa Pay/Payda	Bağımsız Bölüm Niteliği
1. Bodrum	1	167/50000	Dükkan
1. Bodrum	2	1803/50000	İş Yeri
1. Bodrum	3	2208/50000	İş Yeri
Zemin	4	4421/50000	İş Yeri
1	5	1284/50000	Ofis
1	6	908/50000	Ofis
2	7	1032/50000	Ofis
2	8	748/50000	Ofis
3	9	368/50000	Ofis
3	10	632/50000	Ofis
3	11	321/50000	Ofis
3	12	373/50000	Ofis
4	13	376/50000	Ofis
4	14	623/50000	Ofis
4	15	307/50000	Ofis
4	16	482/50000	Ofis
5	17	1277/50000	Ofis
5	18	736/50000	Ofis
6	19	1039/50000	Ofis
6	20	819/50000	Ofis
7	21	1085/50000	Ofis
7	22	760/50000	Ofis
8	23	1243/50000	Ofis
8	24	965/50000	Ofis
9	25	1394/50000	Ofis
9	26	899/50000	Ofis
10	27	1011/50000	Ofis
10	28	740/50000	Ofis
11	29	601/50000	İş Yeri
3. Bodrum	30	486/50000	İş Yeri
2. Bodrum	31	490/50000	İş Yeri
1. Bodrum	32	4311/50000	İş Yeri

1. Bodrum	33	3658/50000	İş Yeri
1. Bodrum	34	523/50000	İş Yeri
1. Bodrum	35	314/50000	İş Yeri
1. Bodrum	36	314/50000	İş Yeri
Zemin	37	3169/50000	İş Yeri
Zemin	38	2342/50000	İş Yeri
Zemin	39	3432/50000	İş Yeri
11	40	340/50000	İş Yeri
11	41	888/50000	İş Yeri
11	42	1111/50000	İş Yeri

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Değerleme konusu taşınmazlar için Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 24.06.2026 tarih, saat 15:30-15:39 itibarıyla alınan onaylı tapu kayıtlarına göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Tüm bağımsız bölümler için müştereken:

Beyanlar Hanesinde:

- Yönetim Planı Değişikliği: 09.03.2026 (11.03.2026 tarih 11838 yevmiye no ile)
- Yönetim Planı: 22.02.2019 (27.02.2019 tarih 5790 yevmiye no ile)
- 3194 Sayılı yasanın geçici 16. Maddesi kapsamındadır. (27.02.2019 tarih 5790 yevmiye no ile)
- Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (08.12.2009 tarih 42443 yevmiye no ile)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin takyidat kayıtlarında, 11.03.2026 tarih ve 11838 yevmiye no ile "Yönetim Planı: 11.03.2026", 27.02.2019 tarih ve 5790 yevmiye no ile "Yönetim Planı: 22.02.2019", 27.02.2019 tarih ve 5790 yevmiye no ile "3194 Sayılı yasanın geçici 16. Maddesi kapsamındadır." ve 08.12.2009 tarih ve 42443 yevmiye no ile "Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir." beyan kayıtları bulunmakta olup söz konusu kayıtlar taşınmazların devredilebilmesine etki etmemektedir.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır.

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar için Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 24.06.2026 tarih, saat 15:30-15:39 itibarıyla alınan onaylı tapu kayıtlarına göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtlarına göre değerlendirme konusu taşınmazlar 19.06.2026 tarih, 28113 yevmiye no ile "satış" sebebiyle Denizbank A.Ş. ve Akbank A.Ş. adına tescil edilmiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, genellikle ayrıık nizam E:1,50, Hmaks: Serbest yapılaşma şartlarına sahip "Ticaret Alanı" lejantlı parseller bulunmaktadır. Ayrıca parselin batısında konumlanan belediye hizmet alanları ve E:1,50, Hmaks: Serbest yapılaşma şartlarına sahip "Konut Alanları" da bulunmaktadır. Parselin kuzey doğusunda küçük sanayi alanı bulunmakta olup bu alanda yapılaşma şartı Hmaks: 5,50 m'dir.

Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 19.06.2026 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Ümraniye Merkez Revizyon Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 30.11.2022

Lejandı: Yönetim + İş Merkezi Alanı

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 1,50
- Hmaks: Serbest'tir.

Plan Notları

- Birden fazla yapı (Blok) yapılabilir. Bu alanlarda; hizmet sektörüne ait bürolar, gazino+lokanta, çarşı, çok katlı mağazalar, bankalar, sinema+tiyatrolar, kültürel ve sosyal tesisler, yönetimle ilgili tesisler ve benzeri yapılar birlikte veya ayrı ayrı yer alabilir.
- Maks. KAKS (E) = 1,50 (Hesaplama brüt parsel üzerinden) yapılacaktır.
- Ortak hacimler ve kapalı otoparklar için bina yaklaşma sınırları içinde kalmak ve yol bağlantıları sağlanmak koşulu ile birden fazla bodrum kat yapılabilir. Bu alanlar yapı emsaline dahil edilmeyecektir.
- Yapılara kot, yapının oturduğu tabii zemin orta noktasında verilecektir.
- Yapım tekniği ve mimari projelendirmede İstanbul İmar Yönetmeliğinde belirtilen blok boyutlarından daha büyük bloklar yapılabilir.
- Yapılar kat yükseklikleri farklı olan gruplar halinde yapılabilir.
- Ada ölçeğinde ifraz yapılacaktır. Ancak içerisinde birden fazla mülkiyet bulunan yapı adalarında mülkiyet sınırları dikkate alınarak ve ifraz hattı belirlenerek bina yaklaşma sınırları getirilmiş olup ifraz bu bina yaklaşma sınırına göre yapılacaktır. Başka bölünmelere izin verilmeyecektir.
- Açık ve kapalı çıkmalar emsal hesabına dahil edilecektir.
- Yapı adalarında, yapıların taban alanları dışında kalan alanlarının en çok her 25 m² için 1 ağaç dikilmeden iskan izni verilemez.
- İmar Kanunu'nun 23.maddesi uygulanacaktır.
- Kadastro parseli içerisinde kalan teknik ve sosyal altyapı (Yol-Otopark-Yeşil Alan- Okul v.b.) alanları kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
- Yerleşim projesinde yola bakan ve yol boyunca bina yaklaşma sınırları içerisinde kamu eline geçmeyecek olan açık otoparklar düzenlenecektir.



3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parselin hukuki durumunda son üç yıllık dönemde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Ümraniye Belediyesi'nde 19.06.2026 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	29.06.2007	2007/9112	67.213	Yeni Yapı	6 bodrum, zemin, 12 normal kat ve çatı katından oluşan toplam 67.213 m ² alanlı ofis binası için düzenlenmiştir.
Onaylı Mimari Proje	31.12.2008	2008/21288	62.382	Tadilat	6 bodrum, zemin, 11 normal kat ve çatı katından oluşan 62.382 m ² alanlı ofis binası için düzenlenmiştir.
Onaylı Mimari Proje	16.09.2009	2009/11136	62.382	Tadilat	6 bodrum, zemin, 11 normal kat ve çatı katından oluşan 62.382 m ² alanlı ofis binası için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	13.04.2007	2007/9112	67.212	Yeni Yapı	9.735 m ² alanlı 16 adet ofis, 19.348 m ² ortak alana sahip A Blok, 12.452 m ² ortak alana sahip B Blok ve 6.270 m ² alanlı 14 adet ofis, 19.407 m ² ortak alana sahip C Blok için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	29.06.2007	2007/18299	67.212	Yapı sahibi ve müteahhitinin değişmesi	9.735 m ² alanlı 16 adet ofis, 19.348 m ² ortak alana sahip A Blok, 12.452 m ² ortak alana sahip B Blok ve 6.270 m ² alanlı 14 adet ofis, 19.407 m ² ortak alana sahip C Blok için düzenlenmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Yapı Ruhsatı	02.07.2008	2008/ 7361	62.382	Tadilat	408 m ² alanlı 1 adet dükkan, 9.866 m ² alanlı 12 adet büro, 17.486 m ² ortak alana sahip A Blok, 10.993 m ² ortak alana sahip B Blok, 486 m ² alanlı 1 adet dükkan, 7.791 m ² alanlı 12 adet büro, 15.352 m ² ortak alana sahip C Blok için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	31.12.2008	2008/21288	62.382	Tadilat	408 m ² alanlı 1 adet dükkan, 9.866 m ² alanlı 12 adet büro, 17.486 m ² ortak alana sahip A Blok, 10.993 m ² ortak alana sahip B Blok, 486 m ² alanlı 1 adet dükkan, 7.791 m ² alanlı 12 adet büro, 15.352 m ² ortak alana sahip C Blok için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	17.09.2009	2009/11136	62.382	Tadilat	866 m ² alanlı 3 adet dükkan, 14.042 m ² alanlı 26 adet büro, 47.474 m ² ortak alana sahip A, B ve C Bloklar için düzenlenmiştir.
Yapı Kullanma İzni	16.02.2009	2009/21881	62.382	Tadilat	408 m ² alanlı 1 adet bağımsız dükkan, 9.866 m ² alanlı 12 adet büro, 17.486 m ² ortak alana sahip A Blok, 10.993 m ² ortak alana sahip B Blok, 486 m ² alanlı 1 adet dükkan, 7.791 m ² alanlı 12 adet bağımsız büro, 15.352 m ² ortak alana sahip C Blok için düzenlenmiştir.
Yapı Kullanma İzni	25.11.2009	2009/18612	62.382	Tadilat	874 ada 5 parsel ait; 866 m ² alanlı 3 adet dükkan, 14.042 m ² alanlı 26 adet büro, 47.474 m ² ortak alana sahip A, B ve C Bloklar için düzenlenmiştir.
Yapı Kayıt Belgesi	04.12.2018	1D75ATDK	690	Yapı Kayıt	1. bodrum katta konumlu 2 no.lu bağımsız bölüm için düzenlenmiştir.
Yapı Kayıt Belgesi	04.12.2018	MY9LGZ9J	1.095	Yapı Kayıt	Zemin katta konumlu 4 no.lu bağımsız bölüm için düzenlenmiştir.
Yapı Kayıt Belgesi	04.12.2018	C25YZRDF	230	Yapı Kayıt	11. normal katta konumlu 29 no.lu bağımsız bölüm için düzenlenmiştir.
Yapı Kayıt Belgesi	04.12.2018	286RGJUG	425	Yapı Kayıt	11. normal katta konumlu 42 no.lu bağımsız bölüm için düzenlenmiştir.
Yapı Kayıt Belgesi	04.12.2018	U3HE9JRU	340	Yapı Kayıt	11. normal katta konumlu 41 no.lu bağımsız bölüm için düzenlenmiştir.
Yapı Kayıt Belgesi	04.12.2018	4K6SKGRH	130	Yapı Kayıt	11. normal katta konumlu 40 no.lu bağımsız bölüm için düzenlenmiştir.
Yapı Kayıt Belgesi	04.12.2018	PGESR9K8	850	Yapı Kayıt	Zemin katta konumlu 39 no.lu bağımsız bölüm için düzenlenmiştir.
Yapı Kayıt Belgesi	04.12.2018	6BV2UEET	580	Yapı Kayıt	Zemin katta konumlu 38 no.lu bağımsız bölüm için düzenlenmiştir.
Yapı Kayıt Belgesi	04.12.2018	9PY25CVK	785	Yapı Kayıt	Zemin katta konumlu 37 no.lu bağımsız bölüm için düzenlenmiştir.
Yapı Kayıt Belgesi	01.12.2018	3PS5AZCN	120	Yapı Kayıt	1. bodrum katta konumlu 36 no.lu bağımsız bölüm için düzenlenmiştir.
Yapı Kayıt Belgesi	01.12.2018	E3VU4AJ4	120	Yapı Kayıt	1. bodrum katta konumlu 35 no.lu bağımsız bölüm için düzenlenmiştir.
Yapı Kayıt Belgesi	04.12.2018	Z6CDG4HF	200	Yapı Kayıt	1. bodrum katta konumlu 34 no.lu bağımsız bölüm için düzenlenmiştir.
Yapı Kayıt Belgesi	04.12.2018	DUSFZ966	1.400	Yapı Kayıt	1. bodrum katta konumlu 33 no.lu bağımsız bölüm için düzenlenmiştir.
Yapı Kayıt Belgesi	04.12.2018	8498N92L	1.650	Yapı Kayıt	1. bodrum katta konumlu 32 no.lu bağımsız bölüm için düzenlenmiştir.
Yapı Kayıt Belgesi	04.12.2018	45JB7H8H	845	Yapı Kayıt	1. bodrum katta konumlu 3 no.lu bağımsız bölüm için düzenlenmiştir.
Yapı Kayıt Belgesi	04.12.2018	899RRDVT	500	Yapı Kayıt	2. bodrum katta konumlu 31 no.lu bağımsız bölüm için düzenlenmiştir.
Yapı Kayıt Belgesi	04.12.2018	6E3UY31M	500	Yapı Kayıt	3. bodrum katta konumlu 30 no.lu bağımsız bölüm için düzenlenmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	18.02.2019	Bila	62.382	Yapı Kayıt	6 bodrum, zemin, 11 normal kat ve çatı katından oluşan 62.382 m ² alanlı ofis binası için düzenlenmiştir.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu ana taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup taşınmazların yapı denetimi, Bulgurlu Mahallesi Saray Sokak No:10/1 Üsküdar/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Atlas Yapı Denetim A.Ş. tarafından yapılmıştır.

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkuller için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; 16.09.2009 tarih, 2009/11136 no.lu "Onaylı Mimari Proje" ve 25.11.2009 tarih, 2008/18612 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmazlar, onaylı mimari projelerine göre iskan almış olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

Konu taşınmazlar, onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine sahip olup değerlendirme tarihi itibarıyla inşaatı fiziksel olarak tamamlanmış ve kullanımda olan bir yapıdır. 3194 Sayılı Kanun'un Geçici 16. maddesi doğrultusunda, başvuru yapanın beyanına uygun olarak toplam 10.510 m² alan için düzenlenmiş 04.12.2018 tarihli "Yapı Kayıt Belgeleri" bulunmaktadır. Yapı kayıt belgelerinin düzenlenmesi sonrasında tüm bağımsız bölümlerin tapuya tescil işlemi gerçekleştirilerek yasal süreçleri tamamlanmıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullere ait belediye arşiv dosyasında, taşınmazlara ilişkin düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3.10 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.11 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

Bu değerlendirme çalışması kapsamında proje değerlemesi yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

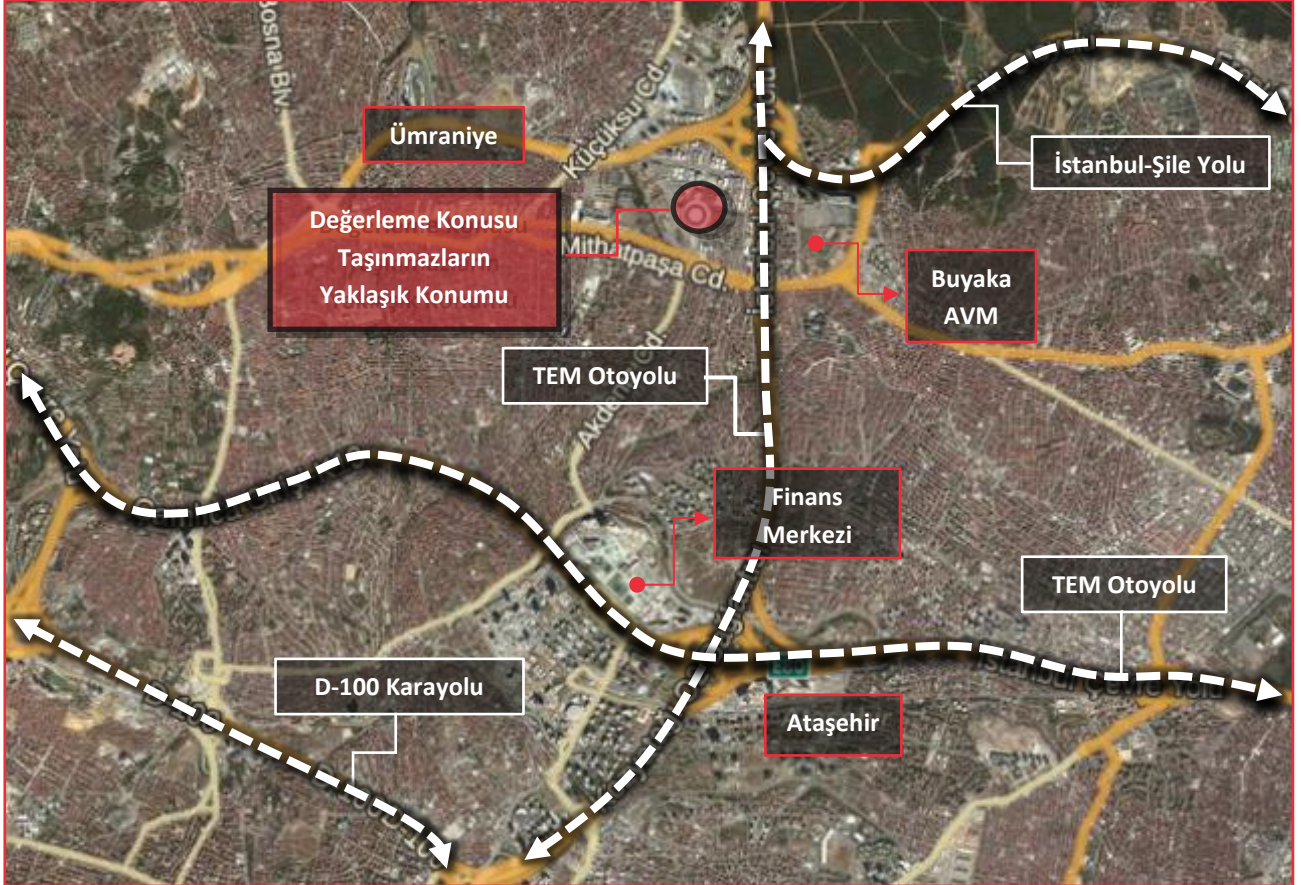
Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Saray Mahallesi Siteyolu Caddesi No:5 Anel İş Merkezi Ümraniye/İstanbul

Taşınmazlar, Anadolu Yakası'nın en kalabalık ilçelerinden biri olan Ümraniye'de konumludur. Ümraniye ilçesi D-100 Karayolu ve Tem Otoyolu'na yakın konumu nedeniyle yüksek erişilebilirliğe sahiptir. Bu sebeple ilçe günümüzde ofis yapıları için tercih edilen alternatif bölgelerden biri olmuştur. Taşınmazlar, Ümraniye'nin ofis sektörü açısından potansiyeli olan bir bölgesinde yer almaktadır.

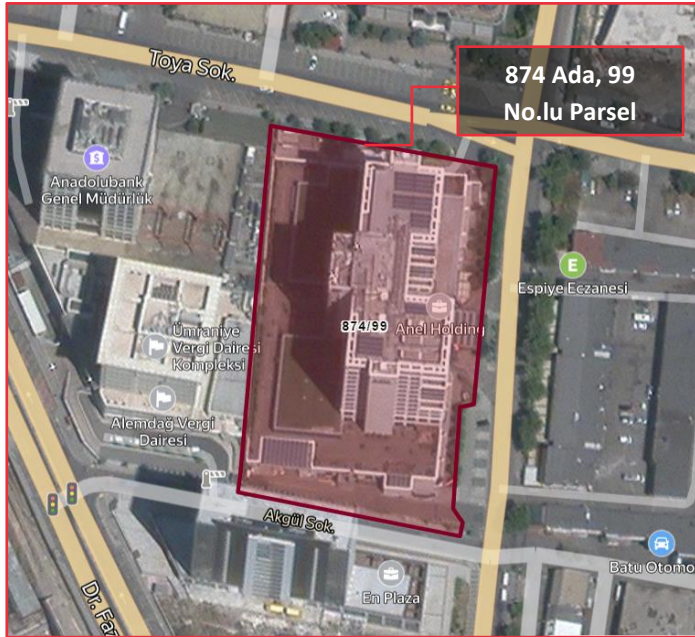
Taşınmazların yakın çevresinde birçok bilinirliği yüksek plaza, iş yeri ve iş merkezleri bulunmaktadır. Ayrıca taşınmazlar Ümraniye ilçesinin ticari sirkülasyonunun yoğun olduğu, ilçenin ana caddesi niteliğinde olan Alemdağ Caddesi'ne oldukça yakın konumludur. Alemdağ Caddesi ticari potansiyelin yüksek olduğu, ilçede yaya sirkülasyonunun en yoğun olduğu ve bir kısmı yayalaştırılmış durumda bulunan, alışveriş merkezlerinin yer aldığı bir aks niteliğinde olup ilçede yüksek bilinirliğe sahiptir.



Taşınmazlar Canpark AVM'ye yaklaşık 1,20 km, Alemdağ Caddesi'ne ise yaklaşık 300 m mesafededir. Taşınmazların komşu parselinde Üsküdar Vergi Dairesi Müdürlüğü, Hisar Intercontinental Hastanesi ve Anadolu Bank Genel Müdürlüğü bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde Hisar Intercontinental Hastanesi, Ak, Deniz, Birlik, Fatih Sultan Mehmet gibi sanayi siteleri; Finansbank Data Center ve Operasyon Merkezi, 29 Mayıs Üniversitesi, Ümraniye Belediyesi, Canpark AVM, Meydan AVM ve Buyaka AVM gibi bilinirliği yüksek yerler bulunmaktadır. Ümraniye'nin bilinirliği en yüksek konut projelerinden Avrupa Konutları da taşınmazlara yürüme mesafesinde yer almaktadır.

Taşınmazlara toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım sağlanabilmektedir. Üsküdar-Çekmeköy Metro Hattı'na ait Çakmak İstasyonu, konu taşınmazlara ~500 metre mesafede yer almaktadır.



Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	5,90 km
Tem Otoyolu	6,00 km
D-100 Karayolu	9,40 km
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	10,50 km
Sabiha Gökçen Havalimanı	30,60 km
İstanbul Havalimanı	54,00 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

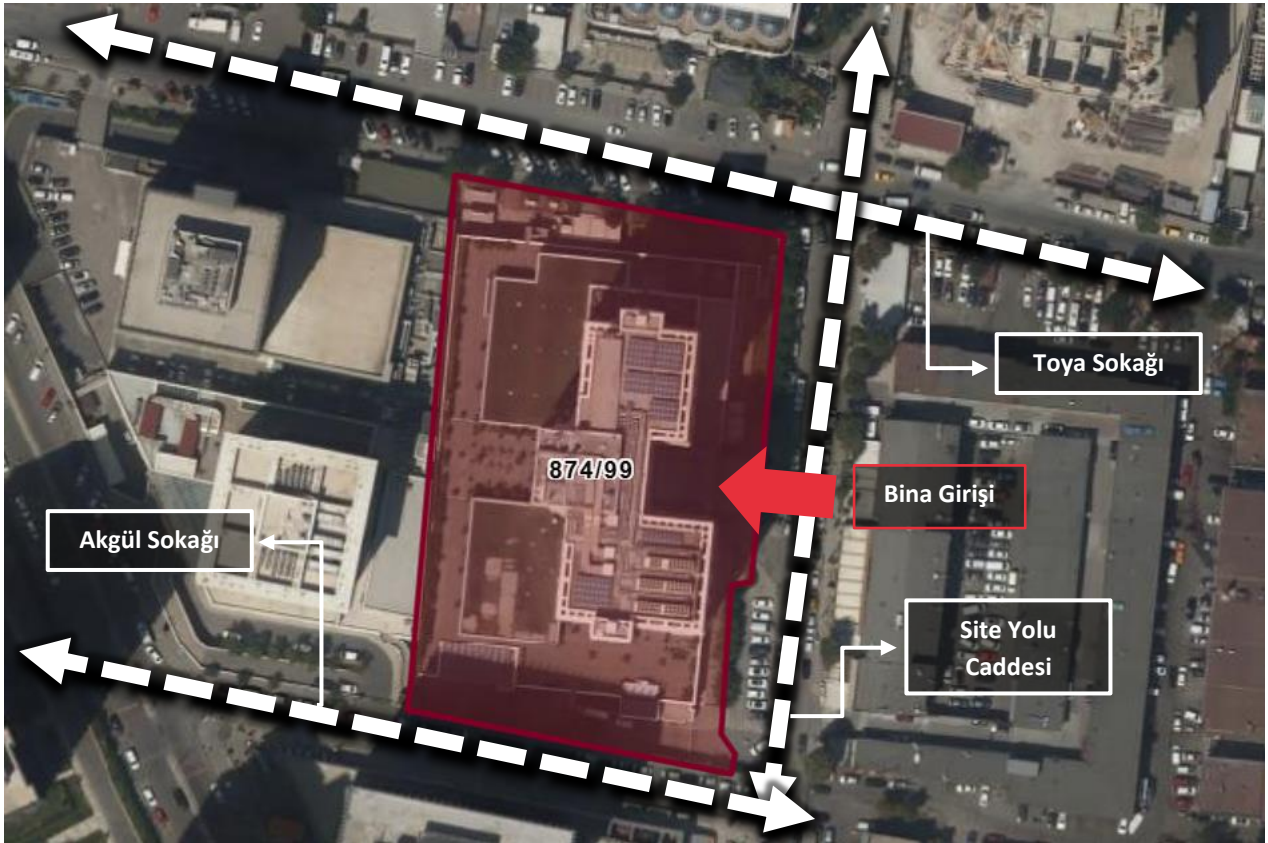
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkuller; İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, İnkılap Mahallesi, Hekimbaşı Mevki, 874 ada, 99 parsel no.lu, 8.912,73 m² yüz ölçümüne sahip, "19 Katlı Bina ve Arsası" vasıflı ana gayrimenkul üzerinde konumlu toplam 42 adet bağımsız bölümdür. Konu taşınmazların bulunduğu parsel, kuzeyden Toya Sokak ve Ömer F. Atakan Caddesi'ne, doğudan Site Yolu Caddesi'ne, diğer yönlerden ise komşu parsellere cephelidir. TEM Otoyolu'na ve Şile Otoyolu'na yakın konumda yer almakta olan ana bina yüksek olması nedeni ile görünürlüğe ve manzaraya sahip olup reklam kabiliyeti yüksektir.

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parsel düz bir topoğrafik yapıya ve geometrik olarak düzgün bir şekle sahip olmakla birlikte parsel üzerinde Anel İş Merkezi bulunmaktadır. Parsel üzerinde yer alan Anel İş Merkezi 6 bodrum, zemin, 11 normal kat ve çatı katı olmak üzere toplam 19 katlıdır.

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu binanın girişi Site Yolu Caddesi üzerinden binanın 1. Bodrum kat kotundan sağlanmaktadır. Ayrıca değerlendirme konusu 1, 2, 3, 35, 36 no.lu bağımsız bölümlere giriş Site Yolu Caddesi üzerinden, 34 no.lu bağımsız bölümün girişi ise Toya Sokağı üzerinden sağlanmaktadır.



Ana gayrimenkul 20.880,09 m² alanlı ofis ve işyeri, 60,43 m² alanlı 1 adet dükkan ve 41.441,72 m² ortak alan ile toplamda 62.382 m² kapalı alandan oluşmaktadır. 6. ila 3. bodrum katta kapalı otopark ve ortak alan, 3. bodrum katta 1 adet işyeri, 2. bodrum katta kapalı otopark, ortak alan ve 1 adet işyeri, 1. bodrum katta 1 adet dükkan ve 7 adet işyeri, zemin katta 4 adet işyeri, 3.- 4. ve 11. normal katlarda 4'er adet ofis, bunların dışında kalan normal katlarda 2'şer tane ofis olmak üzere toplamda 41 adet ofis-işyeri ve 1 adet dükkan bulunmaktadır.

Taşınmazın 2-6. bodrum katları ışık alamamakta olup 1. bodrum kat, zemin kat ve normal katlar her cepheden ışık almaktadır.

Söz konusu taşınmazların yer aldığı ana taşınmazın kat bazlı alansal dağılımı, bağımsız bölüm alanları ve yapı kayıt belgesi düzenlenmiş alanlar aşağıdaki tablolarda detaylıca sunulmuştur.

KAT ALANLARI		
Kat No	Nitelik	Kat Alanı
6. Bodrum Kat	Otopark	6.859,7
5. Bodrum Kat	Otopark	6.782,11
4. Bodrum Kat	Otopark	6.765,61
3. Bodrum Kat	Otopark, Dükkan	6.765,75
2. Bodrum Kat	Otopark, Dükkan	7.069,26
1. Bodrum Kat	Lobi, Dükkan	6.066,99
Zemin Kat	Ofis	2.037,21
1. Normal Kat	Ofis	1.811,78
2. Normal Kat	Ofis	1.811,78
3. Normal Kat	Ofis	1.811,78
4. Normal Kat	Ofis	1.811,78
5. Normal Kat	Ofis	1.811,78
6. Normal Kat	Ofis	1.811,78
7. Normal Kat	Ofis	1.811,78
8. Normal Kat	Ofis	1.811,78
9. Normal Kat	Ofis	1.811,78
10. Normal Kat	Ofis	1.811,78
11. Normal Kat	Ofis	1.609,4
Çatı Katı	Tesisat	308,41
TOPLAM		62.382,24

BAĞIMSIZ BÖLÜM ALANLARI						
Kat No	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Brüt Alan (m ²)	Kat Bahçesi Alanı (m ²)	Teknik Hacim Alanı (m ²)	Eklenti Dahil Toplam Alanı (m ²)
1. Bodrum	1	Dükkan	60,43			60,43
1. Bodrum	2	İşyeri	690			690
1. Bodrum	3	İşyeri	845			845
Zemin Kat	4	İşyeri	1.095			1095
1. Normal Kat	5	Ofis	684,03	75	55,73	814,76
1. Normal Kat	6	Ofis	473,09	75	55,73	603,82
2. Normal Kat	7	Ofis	659,81	56	55,73	771,54
2. Normal Kat	8	Ofis	478,07	53	55,73	586,8
3. Normal Kat	9	Ofis	235,13	55	55,73	345,86
3. Normal Kat	10	Ofis	403,7	19		422,7

BAĞIMSIZ BÖLÜM ALANLARI

Kat No	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Brüt Alan (m ²)	Kat Bahçesi Alanı (m ²)	Teknik Hacim Alanı (m ²)	Eklenti Dahil Toplam Alanı (m ²)
3. Normal Kat	11	Ofis	205,51	19,5		225,01
3. Normal Kat	12	Ofis	238,61	55	55,73	349,34
4. Normal Kat	13	Ofis	240,12	55	55,73	350,85
4. Normal Kat	14	Ofis	398,17	60		458,17
4. Normal Kat	15	Ofis	196,25	60		256,25
4. Normal Kat	16	Ofis	308,35		55,73	364,08
5. Normal Kat	17	Ofis	680,32	20	55,73	756,05
5. Normal Kat	18	Ofis	392,13	110	55,73	557,86
6. Normal Kat	19	Ofis	553,26	87,5	111,4	752,16
6. Normal Kat	20	Ofis	436,15	87,5	63,3	586,95
7. Normal Kat	21	Ofis	577,98	56	152,11	786,09
7. Normal Kat	22	Ofis	404,79	54	136,74	595,53
8. Normal Kat	23	Ofis	567,41	92	123,83	783,24
8. Normal Kat	24	Ofis	440,57	92	55,73	588,3
9. Normal Kat	25	Ofis	636,36	124	55,73	816,09
9. Normal Kat	26	Ofis	410,55	60	115,66	586,21
10. Normal Kat	27	Ofis	461,7	151	123,83	736,53
10. Normal Kat	28	Ofis	338,03	21	185,13	544,16
11. Normal Kat	29	İşyeri	230			230
3. Bodrum Kat	30	İşyeri	500			500
2. Bodrum	31	İşyeri	500			500
1. Bodrum	32	İşyeri	1.650,00			1650
1. Bodrum	33	İşyeri	1.400,00			1400
1. Bodrum	34	İşyeri	200			200
1. Bodrum	35	İşyeri	120			120
1. Bodrum	36	İşyeri	120			120
Zemin Kat	37	İşyeri	785			785
Zemin Kat	38	İşyeri	580			580
Zemin Kat	39	İşyeri	850			850
11. Normal Kat	40	İşyeri	130			130
11. Normal Kat	41	İşyeri	340			340
11. Normal Kat	42	İşyeri	425			425
TOPLAM			20.940,52	1.537,50	1.680,76	24.158,78

**Değerleme konusu bağımsız bölümlerin içerisinde giriş sağlanan ve söz konusu bağımsız bölümler tarafından kullanılan kat bahçesi ile teknik hacim alanı, bağımsız bölümlere değer takdir edilirken göz önünde bulundurulmuştur.*

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	6 adet bodrum kat + zemin kat + 11 normal kat + çatı katı
Bina Toplam İnşaat Alanı	62.382,24 m ²
Yaşı	~ 17
Dış Cephe	Kompozit kaplama + Dış cephe boyası
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi sistem
Havalandırma Sistemi	Blok bazında merkezi
Asansör	9 adet mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Kapalı otopark
Diğer	Güvenlik sistemi, kartlı geçiş

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazların aşağıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

Kullanım Amacı	Ofis (Yasal ve mevcut duruma göre)
Zemin	Kismen laminat parke, ortak alanlarda granit, ıslak hacimlerde fayans
Duvar	Boya
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma armatürleri

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Mevcut durumda yapılan incelemelerde onaylı mimari proje ile taşınmazların uyumlu olduğu görülmüştür.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullerin mevcut durumlarının, onaylı mimari proje ile uyumlu olduğu görülmüş olup taşınmazların 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektiren herhangi bir durum tespit edilmemiştir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazların görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Değerleme konusu taşınmazlar mevcutta bakımlı vaziyettedir.
- Konu taşınmazlar konumu itibari ile Şile Otoyolu, D-100 Karayolu, TEM Otoyolu ve 15 Temmuz Şehitler Köprüsü ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne yakın mesafede olup oldukça yüksek erişilebilirliğe sahiptir.
- Konu taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkulde ortak alanların işyeri ve ofis fonksiyonuna dönüştürülmesi için toplam 10.510 m² kapalı alanı kapsayan yapı kayıt belgeleri düzenlenmiş ve bu belgelere göre yeni tapular hazırlanmıştır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede günün belirli saatlerinde trafik yoğunluğu yaşanmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar ofis sektörü açısından potansiyeli olan bir bölgede konumludur.
- Ofis alanının tek kullanıcıya kiraya verilmesi durumunda, uzun dönemli bir kiralama sözleşmesi ve kurumsal kiracı avantajı oluşturabilecektir.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede bilinirliği yüksek firmalar ve iş merkezleri yer almaktadır.

* TEHDİTLER

- Taşınmazların tek kullanıcıya kiraya verilmesi için pazarlama süresi ve kiracı bulma süreçlerinin zaman alabileceği düşünülmektedir.
- Piyasadaki daralma ve durgunluk A sınıfı ofis pazarında da durağanlığa sebep olmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede iş çıkış saatlerinde trafik sıkıntısı yaşanmaktadır.
- Ekonomideki arz talep dalgalanmaları tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

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

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak “Pazar Değeri” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak "Pazar Yaklaşımı"; gayrimenkullerin "dükkan, ofis ve işyeri" niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle "Gelir Yaklaşımı" uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların kat mülkiyetine konu bağımsız bölümler olması nedeniyle "Maliyet Yaklaşımı" ile değerlendirme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Ofis Emsalleri / Satış

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
İrtibat Bilgisi	Habitat Real Estate	Remax Pro	Nun Gayrimenkul	Nun Gayrimenkul	WEN Gayrimenkul
	0 (532) 234 11 57	0 (533) 039 83 40	0 (532) 509 94 80	0 (532) 509 94 80	0 (532) 633 67 60
Karşılaştırılan Etmenler	1	2	3	4	5
Satış Fiyatı (TL)	14.500.000	4.500.000	18.500.000	13.800.000	33.000.000
Alanı (m ²)	110	28	90	65	155
Birim Fiyatı (TL/m ²)	131.818	160.714	205.556	212.308	212.903
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Satış Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	-5%	-5%	-7%	-5%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Niteliksiz	Benzer Nitelikte
		0%	0%	10%	0%
		0%	0%	10%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	Daha Dezavantajlı	Benzer	Kısıtlı Derecede Avantajlı	Kısıtlı Derecede Avantajlı
		15%	0%	-5%	-5%
	Kullanım Alanı	Küçük	Daha Küçük	Küçük	Küçük
		-20%	-15%	-10%	-10%
	Bina Yaşı	10	10	5	5
		-5%	-5%	-8%	-8%
	Bulunduğu Kat/Manzara	Kısıtlı Derecede Avantajlı	Benzer	Kısıtlı Derecede Avantajlı	Kısıtlı Derecede Avantajlı
		-5%	0%	-5%	-5%
	Konfor Koşulları	Daha Dezavantajlı	Dezavantajlı	Benzer	Benzer
		15%	10%	0%	0%
	15%	10%	0%	0%	
Düzeltilmiş Değer	125.352	137.563	150.563	144.412	151.470

*Söz konusu karşılaştırma tablosu değerlendirme konusu taşınmazlardan 3. normal katta yer alan 11 no.lu bağımsız bölüme göre düzenlenmiş olup diğer bağımsız bölümlere ise bu doğrultuda şerefiyelendirme yapılarak değer takdir edilmiştir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki ofis satış fiyatlarının, ofisin konumlu olduğu projeye, projenin bilinirlik, tercih edirlilik ve reklam kabiliyetine, inşai kalitesine, konumuna, ofisin konumlu olduğu kat ve cepheye, kullanım alanına göre değişkenlik gösterdiği tespit edilmiş ve değerlemeye konu ofis nitelikli taşınmazların birim satış fiyatlarının 94.000-198.000 TL/m² aralığında gerçekleşebileceği tespit edilmiştir. Söz konusu değer aralığının geniş olmasının sebebi bağımsız bölümlerin bulunduğu katlar ve alanlar arasındaki farkların gözetilmesinden kaynaklanmaktadır.

Ofis Emsalleri / Kira

KİRA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
İrtibat Bilgisi		HY/CO Investment	KW Cadde 2	Merve Çelik Gayrimenkul	Merve Çelik Gayrimenkul
		0 (532) 156 32 86	0 (544) 350 29 00	0 (533) 465 25 36	0 (533) 465 25 36
Karşılaştırılan Etmenler		1	2	3	4
Kira Fiyatı (TL/ay)		140.000	350.000	145.000	100.000
Alanı (m ²)		165	380	155	90
Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)		848	921	935	1.111
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Kiralama Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	-5%	-5%	-2%	-2%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%	0%
	Kiralama Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Niteliksiz	Benzer Nitelikte
		0%	0%	10%	0%
	Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Avantajlı	Kısıtlı Derecede Avantajlı
		5%	-5%	-5%	-5%
Kullanım Alanı		Kısıtlı Derecede Küçük	Kısıtlı Derecede Büyük	Kısıtlı Derecede Küçük	Küçük
		-5%	5%	-5%	-10%
Bina Yaşı		10	5	12	12
		-5%	-8%	-4%	-4%
Bulunduğu Kat/Manzara		Avantajlı	Kısıtlı Derecede Avantajlı	Kısıtlı Derecede Avantajlı	Avantajlı
		-10%	-5%	-5%	-10%
Konfor Koşulları		Dezavantajlı	Benzer	Kısıtlı Derecede Avantajlı	Kısıtlı Derecede Avantajlı
		10%	0%	-5%	-5%
Düzeltilmiş Değer		767	758	771	724

*Söz konusu karşılaştırma tablosu değerlendirme konusu taşınmazlardan 3. normal katta yer alan 11 no.lu bağımsız bölüme göre düzenlenmiş olup diğer bağımsız bölümlere ise bu doğrultuda şerefiyelendirme yapılarak değer takdir edilmiştir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar doğrultusunda bölgedeki ofis kira fiyatlarının, ofisin konumlu olduğu projeye, projenin bilinirlik, tercih edirlilik ve reklam kabiliyetine, inşai kalitesine, konumuna, ofisin konumlu olduğu kat ve cepheye, kullanım alanına göre değişkenlik gösterdiği tespit edilmiş ve değerlemeye konu ofis nitelikli taşınmazların aylık birim kira fiyatlarının 500-1.060 TL/m²/ay aralığında gerçekleşebileceği tespit edilmiştir. Söz konusu değer aralığının geniş olmasının sebebi bağımsız bölümlerin bulunduğu katlar ve alanlar arasındaki farkların gözetilmesinden kaynaklanmaktadır.

Dükkan Emsalleri / Satış

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
İrtibat Bilgisi		Goal 2	Trendhome Emlak	Remax Ashill	Doğan Emlak	Remax Gelişim
		0 (538) 435 66 78	0 (533) 385 83 49	0 (543) 542 19 05	0 (552) 805 11 54	0 (535) 665 26 25
Karşılaştırılan Etmenler		1	2	3	4	5
Satış Fiyatı (TL)		50.000.000	24.000.000	35.000.000	12.000.000	18.000.000
Zemi Kat Alanı (m ²)		200	110	110	85	46
Zemin Kat Birim Fiyatı (TL/m ²)		235.000	218.182	285.000	141.176	280.000
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Satış Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Çok Niteliksiz	Benzer Nitelikte
		0%	0%	0%	25%	0%
		0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	Benzer	Avantajlı	Daha Avantajlı	Dezavantajlı	Benzer
		0%	-10%	-15%	10%	0%
	Kullanım Alanı	Küçük	Daha Küçük	Daha Küçük	Daha Küçük	Çok Daha Küçük
		-20%	-25%	-25%	-25%	-30%
	Bina Yaşı	1	25	10	4	4
		-11%	6%	-5%	-9%	-9%
	Bulunduğu Kat/Manzara	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%	0%
	Konfor Koşulları	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Daha Dezavantajlı	Benzer
		5%	5%	5%	15%	0%
Düzeltilmiş Değer		147.416	140.204	145.592	136.350	144.942

*Emsal taşınmazlar birden fazla katta konumlanmakta olup, değerlendirme çalışmasında zemin kat birim değerleri dikkate alınmıştır.

**Söz konusu karşılaştırma tablosu değerlendirme konusu taşınmazlardan 1. bodrum katta yer alan 2 no.lu bağımsız bölüme göre düzenlenmiş olup diğer bağımsız bölümlere ise bu doğrultuda şerefiyelendirilerek değer takdir edilmiştir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde son zamanlarda gayrimenkul satış piyasasının durgun olduğu ve söz konusu durgunluğun birim fiyatlarda olumsuz etki yarattığı gözlemlenmiştir. Bölgedeki dükkan birim satış fiyatlarının, dükkanın konumlu olduğu cadde veya sokak ile projeye, bu projenin bilinirlik, tercih edilirlilik ve reklam kabiliyetine, inşai kalitesine, konumuna, dükkanın kullanım alanına ve bu alanın kat bazında dağılımına göre değişiklik gösterdiği tespit edilmiş ve değerlemeye konu dükkan ve işyeri nitelikli taşınmazların zemin kat birim satış fiyatlarının 90.000-160.000 TL/m² aralığında gerçekleşebileceği tespit edilmiştir.

Dükkan Emsalleri / Kira

KİRA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
İrtibat Bilgisi	GK Güler Gayrimenkul	Remax Arena	Avşar Emlak	Remax Gelişim	
	0 (536) 347 39 22	0 (533) 314 97 94	Remax Gelişim	0 (535) 665 26 25	
Karşılaştırılan Etmenler	1	2	3	4	
Kira Fiyatı (TL/ay)	62.000	190.000	56.000	90.000	
Zemin Kat Alanı (m ²)	50	110	60	46	
Zemin Kat Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)	1.000	1.200	933	1.400	
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Kiralama Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	
	Piyasa Düzeltmesi	0%	0%	0%	
	Pazarlık Payı	-10%	-10%	-5%	-10%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%	0%
	Kiralama Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	Niteliksiz	Niteliksiz	Daha Niteliksiz	Benzer Nitelikte
		10%	10%	20%	0%
	Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Benzer	Benzer
		5%	0%	0%	0%
Kullanım Alanı		Çok Daha Küçük	Daha Küçük	Çok Daha Küçük	Çok Daha Küçük
		-30%	-25%	-30%	-30%
Bina Yaşı		1	4	1	4
		-11%	-9%	-11%	-9%
Bulunduğu Kat/Manzara		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%
Konfor Koşulları		Dezavantajlı	Benzer	Dezavantajlı	Benzer
		10%	0%	10%	0%
Düzeltilmiş Değer	731	783	732	767	

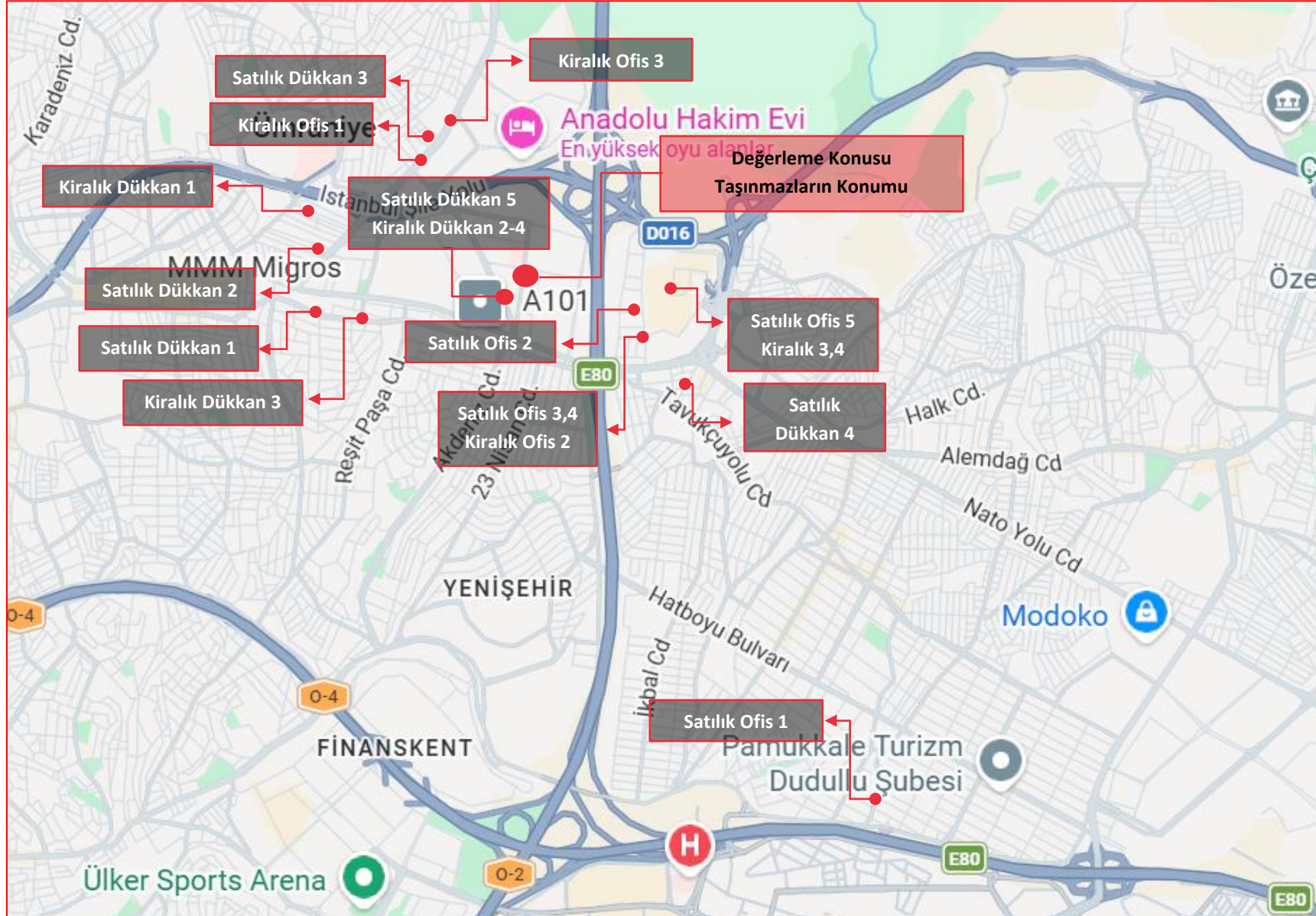
*Emsal taşınmazlar birden fazla katta konumlanmakta olup, değerlendirme çalışmasında zemin kat birim değerleri dikkate alınmıştır.

**Söz konusu karşılaştırma tablosu değerlendirme konusu taşınmazlardan 1. bodrum katta yer alan 2 no.lu bağımsız bölüme göre düzenlenmiş olup diğer bağımsız bölümlere ise bu doğrultuda şerefiyelendirilerek değer takdir edilmiştir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde son zamanlarda gayrimenkul kira piyasasının durgun olduğu ve söz konusu durgunluğun birim fiyatlarda olumsuz etki yarattığı gözlemlenmiştir. Bölgedeki dükkan birim kira fiyatlarının, dükkanın konumlu olduğu cadde veya sokak ile projeye, bu projenin bilinirlik, tercih edilirlilik ve reklam kabiliyetine, inşai kalitesine, konumuna, dükkanın kullanım alanına ve bu alanın kat bazında dağılımına göre değişkenlik gösterdiği tespit edilmiş ve değerlemeye konu dükkan ve işyeri nitelikli taşınmazların zemin kat birim kira fiyatlarının 500-850 TL/m²/ay aralığında gerçekleşebileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazlar için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ			
Bağımsız Bölüm	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)
1 No.lu bağımsız bölüm	60,43	142.500	8.611.275
2 No.lu bağımsız bölüm	690,00	140.000	96.600.000
3 No.lu bağımsız bölüm	845,00	137.500	116.187.500
4 No.lu bağımsız bölüm	1.095,00	95.000	104.025.000
5 No.lu bağımsız bölüm	684,03	135.858	92.930.819
6 No.lu bağımsız bölüm	473,09	146.470	69.293.690
7 No.lu bağımsız bölüm	659,81	135.789	89.594.799
8 No.lu bağımsız bölüm	478,07	142.859	68.296.525
9 No.lu bağımsız bölüm	235,13	179.368	42.174.860
10 No.lu bağımsız bölüm	403,70	129.642	52.336.553
11 No.lu bağımsız bölüm	205,51	142.890	29.365.426
12 No.lu bağımsız bölüm	238,61	178.635	42.624.110
13 No.lu bağımsız bölüm	240,12	179.048	42.993.040
14 No.lu bağımsız bölüm	398,17	139.851	55.684.596
15 No.lu bağımsız bölüm	196,25	163.868	32.159.130
16 No.lu bağımsız bölüm	308,35	149.336	46.047.766
17 No.lu bağımsız bölüm	680,32	125.447	85.344.206
18 No.lu bağımsız bölüm	392,13	167.014	65.491.363
19 No.lu bağımsız bölüm	553,26	162.133	89.701.764
20 No.lu bağımsız bölüm	436,15	158.383	69.078.656
21 No.lu bağımsız bölüm	577,98	154.657	89.388.831
22 No.lu bağımsız bölüm	404,79	174.598	70.675.665
23 No.lu bağımsız bölüm	567,41	157.129	89.156.314
24 No.lu bağımsız bölüm	440,57	158.981	70.042.300
25 No.lu bağımsız bölüm	636,36	144.195	91.760.025
26 No.lu bağımsız bölüm	410,55	171.316	70.333.686
27 No.lu bağımsız bölüm	461,70	194.195	89.659.717
28 No.lu bağımsız bölüm	338,03	197.776	66.854.366
29 No.lu bağımsız bölüm	230,00	138.000	31.740.000
30 No.lu bağımsız bölüm	500,00	50.000	25.000.000
31 No.lu bağımsız bölüm	500,00	50.000	25.000.000
32 No.lu bağımsız bölüm	1.650,00	94.000	155.100.000
33 No.lu bağımsız bölüm	1.400,00	96.500	135.100.000
34 No.lu bağımsız bölüm	200,00	148.000	29.600.000

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ

Bağımsız Bölüm	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)
35 No.lu bağımsız bölüm	120,00	156.500	18.780.000
36 No.lu bağımsız bölüm	120,00	156.500	18.780.000
37 No.lu bağımsız bölüm	785,00	106.500	83.602.500
38 No.lu bağımsız bölüm	580,00	116.000	67.280.000
39 No.lu bağımsız bölüm	850,00	101.000	85.850.000
40 No.lu bağımsız bölüm	130,00	140.000	18.200.000
41 No.lu bağımsız bölüm	340,00	133.500	45.390.000
42 No.lu bağımsız bölüm	425,00	130.000	55.250.000
TOPLAM DEĞERİ			2.731.084.481
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			2.731.085.000

**Değerleme konusu bağımsız bölümlerin içerisinde giriş sağlanan ve söz konusu bağımsız bölümler tarafından kullanılan kat bahçesi ve teknik hacimler bağımsız bölümlere değer takdir edilirken göz önünde bulundurulmuştur. Taşınmazların brüt alanları, kat bahçesi ve teknik hacim alanları için ayrı ayrı değer takdir edilip paçal birim fiyata dönüş sağlanmıştır.*

Maliyet Yaklaşımı

Bu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazlara kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oranı uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

- Taşınmazlara yakın En Plaza'da konumlu, zemin kat ve asma kattan oluşan 66 m² kapalı alanlı dükkan, 18.000.000 TL fiyat ile satılık olup aylık 85.000 TL'ye kiralanabileceği öğrenilmiştir. Hesaplamalar yapılırken pazarlık payı düşülmüştür.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 85.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 16.500.000 \text{ TL} = 0,062$$

- Taşınmazlara yakın Elite Plaza'da konumlu, 7. normal katta yer alan 120 m² alanlı ofis, 14.500.000 TL fiyat ile satılık olup aylık 70.000 TL'ye kiralanabileceği öğrenilmiştir. Hesaplamalar yapılırken pazarlık payı düşülmüştür.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 70.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 13.000.000 \text{ TL} = 0,065$$

Söz konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki emsal araştırmalarına göre kira değerlerinin; ofisler için 500-1.060 TL/m²/ay aralığında, dükkanlar için 500-850-TL/m²/ay aralığında olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı ofisler ve dükkanlar için %6,50 olarak kabul edilmiştir.

Gayrimenkullerden elde edilebileceği öngörülen aylık kira geliri ve direkt kapitalizasyon yöntemine göre değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ					
Bağımsız Bölüm No	Brüt Alanı (m²)	Birim Değer (TL/m²)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)
1 No.lu bağımsız bölüm	60,43	765,00	46.229	6,50%	8.534.575
2 No.lu bağımsız bölüm	690,00	750,00	517.500	6,50%	95.538.462
3 No.lu bağımsız bölüm	845,00	740,00	625.300	6,50%	115.440.000
4 No.lu bağımsız bölüm	1.095,00	510,00	558.450	6,50%	103.098.462
5 No.lu bağımsız bölüm	684,03	725,13	496.007	6,50%	91.570.595
6 No.lu bağımsız bölüm	473,09	783,39	370.613	6,50%	68.420.880
7 No.lu bağımsız bölüm	659,81	726,90	479.618	6,50%	88.544.886
8 No.lu bağımsız bölüm	478,07	766,91	366.639	6,50%	67.687.176
9 No.lu bağımsız bölüm	235,13	960,88	225.932	6,50%	41.710.512
10 No.lu bağımsız bölüm	403,70	697,24	281.475	6,50%	51.964.615
11 No.lu bağımsız bölüm	205,51	762,49	156.699	6,50%	28.929.120
12 No.lu bağımsız bölüm	238,61	957,22	228.403	6,50%	42.166.660
13 No.lu bağımsız bölüm	240,12	962,40	231.091	6,50%	42.662.928
14 No.lu bağımsız bölüm	398,17	751,73	299.316	6,50%	55.258.265
15 No.lu bağımsız bölüm	196,25	880,16	172.731	6,50%	31.888.846
16 No.lu bağımsız bölüm	308,35	801,21	247.054	6,50%	45.609.932
17 No.lu bağımsız bölüm	680,32	673,39	458.120	6,50%	84.576.089
18 No.lu bağımsız bölüm	392,13	897,39	351.894	6,50%	64.965.063
19 No.lu bağımsız bölüm	553,26	871,18	481.987	6,50%	88.982.132
20 No.lu bağımsız bölüm	436,15	848,16	369.927	6,50%	68.294.215
21 No.lu bağımsız bölüm	577,98	830,94	480.264	6,50%	88.664.160
22 No.lu bağımsız bölüm	404,79	934,08	378.108	6,50%	69.804.493
23 No.lu bağımsız bölüm	567,41	843,70	478.722	6,50%	88.379.533
24 No.lu bağımsız bölüm	440,57	848,21	373.697	6,50%	68.990.164
25 No.lu bağımsız bölüm	636,36	772,14	491.356	6,50%	90.711.906
26 No.lu bağımsız bölüm	410,55	916,10	376.104	6,50%	69.434.551
27 No.lu bağımsız bölüm	461,70	1.039,32	479.854	6,50%	88.588.446
28 No.lu bağımsız bölüm	338,03	1.059,36	358.096	6,50%	66.110.088
29 No.lu bağımsız bölüm	230,00	740,00	170.200	6,50%	31.421.538
30 No.lu bağımsız bölüm	500,00	270,00	135.000	6,50%	24.923.077
31 No.lu bağımsız bölüm	500,00	270,00	135.000	6,50%	24.923.077
32 No.lu bağımsız bölüm	1.650,00	505,00	833.250	6,50%	153.830.769
33 No.lu bağımsız bölüm	1.400,00	520,00	728.000	6,50%	134.400.000
34 No.lu bağımsız bölüm	200,00	790,00	158.000	6,50%	29.169.231
35 No.lu bağımsız bölüm	120,00	840,00	100.800	6,50%	18.609.231
36 No.lu bağımsız bölüm	120,00	840,00	100.800	6,50%	18.609.231
37 No.lu bağımsız bölüm	785,00	570,00	447.450	6,50%	82.606.154
38 No.lu bağımsız bölüm	580,00	620,00	359.600	6,50%	66.387.692
39 No.lu bağımsız bölüm	850,00	540,00	459.000	6,50%	84.738.462
40 No.lu bağımsız bölüm	130,00	750,00	97.500	6,50%	18.000.000
41 No.lu bağımsız bölüm	340,00	715,00	243.100	6,50%	44.880.000
42 No.lu bağımsız bölüm	425,00	695,00	295.375	6,50%	54.530.769
TOPLAM DEĞERİ					2.703.555.984
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ					2.703.555.000

***Değerleme konusu bağımsız bölümlerin içerisinde giriş sağlanan ve söz konusu bağımsız bölümler tarafından kullanılan kat bahçesi ve teknik hacimler bağımsız bölümlere değer takdir edilirken göz önünde bulundurulmuştur. Taşınmazların brüt alanları, kat bahçesi ve teknik hacim alanları için ayrı ayrı değer takdir edilip paçal birim fiyata dönüş sağlanmıştır.**

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımudur.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak **“Yönetim + İş Merkezi”** amaçlı kullanımudur.

7.5 KDV Konusu

26.04.2014 tarihli ve 28983 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği ile 03.02.2017 tarihli, 29968 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan, 31.01.2017 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu kararına göre güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmazlar için %20 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısmı İçin		20%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısmı İçin *		10%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		20%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	10%
	1.000 TL ve üzeri	20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-2.000 TL ise	10%
	2.000 TL üzeri	20%

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

8.1 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

- **Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme**

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin takyidat kayıtlarında, 11.03.2026 tarih ve 11838 yevmiye no ile “Yönetim Planı: 11.03.2026”, 27.02.2019 tarih ve 5790 yevmiye no ile “Yönetim Planı: 22.02.2019”, 27.02.2019 tarih ve 5790 yevmiye no ile “3194 Sayılı yasanın geçici 16. Maddesi kapsamındadır.” ve 08.12.2009 tarih ve 42443 yevmiye no ile “Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.” beyan kayıtları bulunmakta olup söz konusu kayıtlar taşınmazların devredilebilmesine etki etmemektedir.

Gayrimenkulün veya Projenin, İmar Bilgileri, Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması için Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel, 30.11.2022 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Ümraniye Merkez Revizyon Uygulama İmar Planı” kapsamında “Yönetim + İş Merkezi Alanı” lejandında kalmaktadır. Parsel üzerindeki yapı imar durumu ile uyumlu şekilde inşa edilmiş olup mevcut durumu ile mimari projesi birbiri ile uyumludur.

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; 16.09.2009 tarih, 2009/11136 no.lu “Onaylı Mimari Proje” ve 25.11.2009 tarih, 2008/18612 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmazlar, onaylı mimari projelerine göre iskan almış olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

Konu taşınmazlar, onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine sahip olup değerlendirme tarihi itibarıyla inşaatı fiziksel olarak tamamlanmış ve kullanımda olan bir yapıdır. 3194 Sayılı Kanun’un Geçici 16. maddesi doğrultusunda, başvuru yapanın beyanına uygun olarak toplam 10.510 m² alan için düzenlenmiş 04.12.2018 tarihli “Yapı Kayıt Belgeleri” bulunmaktadır. Yapı kayıt belgelerinin düzenlenmesi sonrasında tüm bağımsız bölümlerin tapuya tescil işlemi gerçekleştirilerek yasal süreçleri tamamlanmıştır.

- **Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olmadığı Hakkında Görüş**

Söz konusu gayrimenkullerin tapudaki vasıfları “**dükkan**”, “**ofis**” ve “**işyeri**” olup tapudaki fiili niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme nitelikleri birbiri ile uyumludur.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne “**dükkan**”, “**ofis**” ve “**işyeri**” olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 9

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

9.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

9.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; 16.09.2009 tarih, 2009/11136 no.lu “Onaylı Mimari Proje” ve 25.11.2009 tarih, 2008/18612 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmazlar, onaylı mimari projelerine göre iskan almış olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

Konu taşınmazlar, onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine sahip olup değerlendirme tarihi itibarıyla inşaatı fiziksel olarak tamamlanmış ve kullanımda olan bir yapıdır. 3194 Sayılı Kanun’un Geçici 16. maddesi doğrultusunda, başvuru yapanın beyanına uygun olarak toplam 10.510 m² alan için düzenlenmiş 04.12.2018 tarihli “Yapı Kayıt Belgeleri” bulunmaktadır. Yapı kayıt belgelerinin düzenlenmesi sonrasında tüm bağımsız bölümlerin tapuya tescil işlemi gerçekleştirilerek yasal süreçleri tamamlanmıştır.

9.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin takyidat kayıtlarında, 11.03.2026 tarih ve 11838 yevmiye no ile “Yönetim Planı: 11.03.2026”, 27.02.2019 tarih ve 5790 yevmiye no ile “Yönetim Planı: 22.02.2019”, 27.02.2019 tarih ve 5790 yevmiye no ile “3194 Sayılı yasanın geçici 16. Maddesi kapsamındadır.” ve 08.12.2009 tarih ve 42443 yevmiye no ile “Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.” beyan kayıtları bulunmakta olup söz konusu kayıtlar taşınmazların devredilebilmesine ve değerine etki etmemektedir.

9.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin 9.4 başlığında belirtilen hususlar haricinde taşınmazların devredilebilmesine engel teşkil eden herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar, kat mülkiyetli bağımsız bölümlerdir.

9.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

9.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	2.731.085.000
Gelir Yaklaşımı	2.703.555.000

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır.

Gelir yaklaşımında ise konu taşınmazdan yıllık kira geliri elde edilebileceği dikkate alınarak, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiştir. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmaza benzer nitelikteki gayrimenkullerin kiralama piyasasının oturmuş olduğu tespit edilmiş olup gerçekleşen kiralama verilerine ulaşılmıştır.

Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade pazar yaklaşımı dikkate alınarak değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan toplam pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

9.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	24.06.2026	
Kur Bilgisi (23.06.2026)	1 EUR Alış = 52,9191 TL	1 EUR Satış = 53,0145 TL
	1 USD Alış = 46,3925 TL	1 USD Satış = 46,4761 TL
Pazar Değeri (KDV Hariç)	2.731.085.000.-TL	İkimilyaryediyüzotuzbirmilyonseksebeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	3.277.302.000.-TL	Üçmilyarikiyüzetmişyedigimilyonüçyüzikibin.-TL

Güneş ÖZÇELİK
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 912800

Ece KADIOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

BÖLÜM 10

EKLER

Bölüm 10

Ekler

1	Tapu Belgeleri
2	Takyidat Belgeleri
3	Vaziyet Planı
4	Yapı Ruhsatları
5	Yapı Kullanma İzin Belgeleri
6	Yapı Kayıt Belgeleri
7	Fotoğraflar
8	Özgeçmişler
9	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri