



MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

Bina

Ataşehir / İstanbul

2025REV1321 / 08.01.2026

MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İçerenköy Mahallesi Umut Sokak Quick Tower Sitesi No:10-12 İç Kapı No:41 Ataşehir/İSTANBUL

Sayın İlgili;

Talebiniz doğrultusunda İçerenköy’de konumlu olan “**Bina**”nın toplam pazar değerine yönelik **2025REV1321** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar 10.577,47 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde toplam 31.386,00 m² kiralanabilir alandan oluşmaktadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN PAZAR VE KİRA DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2025	
Rapor Tarihi	08.01.2026	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	6.931.935.000.-TL	Altı milyardokuzyüzotuzbirmilyondokuzyüzotuzbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	8.318.320.000.-TL	Sekizmilyarüçyüzonsekizmilyonüçyüzirmibin.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	31.410.000.-TL/ay	Otuzbirmilyondört yüzonbin.-TL/ay
Pazar Kirası (KDV Dahil)	37.690.000.-TL/ay	Otuzyedimilyonaltıyüzdoksanbin.-TL/ay

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 03.02.2025 tarih, 104 no.lu sözleşmeye ve 05.12.2025 tarihli ek protokole 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.

Değerlemeye Yardım Eden
Eren SEVİNÇ

Ece KADIOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

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.....	21
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	24
SWOT Analizi.....	29
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	31
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	42
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	44

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme 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, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî 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	Değerleme çalışması gayrimenkullerin gyo portföyünde yer almaları nedeniyle hazırlanmıştır.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışmasında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.

ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER

ADRES	İçerenköy Mahallesi Umut Sokak Quick Tower No:10-12 Ataşehir/İstanbul
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Ataşehir ilçesi, İçerenköy Mahallesi, 3126 ada 145 parsel, 1 ila 104 no.lu bağımsız bölümler (9, 10, 11, 12 ve 16 no.lu bağımsız bölümler hariç)
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	10.577,47 m ²
İMAR DURUMU	Lejant: Ticaret Alanı KAKS: 2,10 Hmaks: 20 Kat
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Ticaret

YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER

ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: 104	Yapım yılı: 2015
	Yol kotu üstü kat sayısı: 27	Yol kotu altı kat sayısı: 4
	Otopark Kapasitesi: 713 araç	Asansör Kapasitesi: 8 şahıs asansörü, 1 yük asansörü
MEVCUT FONKSİYONLAR	Ofis, Mağaza	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	71.441,89 m ²
	Yol Kotu Altı Toplam İnşaat Alanı	34.307,89 m ²
	Yol Kotu Üstü Toplam İnşaat Alanı	37.134,00 m ²

FİNANSAL GÖSTERGELER

İNDİRGEME ORANI	%5,00 (Mağaza)	%6 (Ofis)
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	~20 Yıl	~16,66 Yıl

OFİS BİRİM SATIŞ DEĞERİ	220.000 TL/m ²
OFİS AYLIK BİRİM KİRA DEĞERİ	1.000 TL/m ² /ay
DÜKKAN BİRİM SATIŞ DEĞERİ	250.000 TL/m ²
DÜKKAN BİRİM KİRA DEĞERİ	1.025 TL/m ² /ay
DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	31.12.2025
RAPOR TARİHİ	08.01.2026
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	6.931.935.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	8.318.320.000.-TL
PAZAR KİRASI (KDV HARIÇ)	31.410.000.-TL/ay
PAZAR KİRASI (KDV DAHİL)	37.690.000.-TL/ay

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 08.01.2026 tarihinde, 2025REV1321 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Ataşehir ilçesi, İçerenköy Mahallesi, 3126 ada, 145 parsel 1 ila 104 bağımsız bölüm no.lu (9, 10, 11, 12 ve 16 bağımsız bölümleri hariç) gayrimenkullerin 31.12.2025 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

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

Konu değerleme çalışması; gayrimenkullerin gyo portföyünde yer almaları nedeniyle hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ece KADIOĞLU (Lisans No: 403562) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Eren SEVİNÇ yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 25.12.2025 tarihinde çalışmalara başlamış ve 08.01.2026 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 104 no.lu ve 03.02.2025 tarihli dayanak sözleşmesi ve 05.12.2025 tarihli ek protokol hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 104 no.lu ve 03.02.2025 tarihli dayanak sözleşmesi ve 05.12.2025 tarihli ek protokol kapsamında; İstanbul ili, Ataşehir ilçesi, İçerenköy Mahallesi, 3126 ada, 145 parsel, 1 ila 104 bağımsız bölüm no.lu (9, 10, 11, 12 ve 16 bağımsız bölümleri hariç) gayrimenkullerin 31.12.2025 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	17.07.2023	2023REV343	Ozan KOLCUOĞLU Doğuşcan IĞDIR	2.856.245.000
Rapor 2	29.12.2023	2023REV766	Ozan KOLCUOĞLU Doğuşcan IĞDIR	3.366.035.000
Rapor 3	31.12.2024	2024REV846	Ozan KOLCUOĞLU Doğuşcan IĞDIR	5.057.770.000

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 değerleme 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 değerlemesi" 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 değerleme raporu, İçerenköy Mahallesi Umut Sokak Quick Tower Sitesi No:10-12 İç Kapı No:41 Ataşehir/İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren, MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

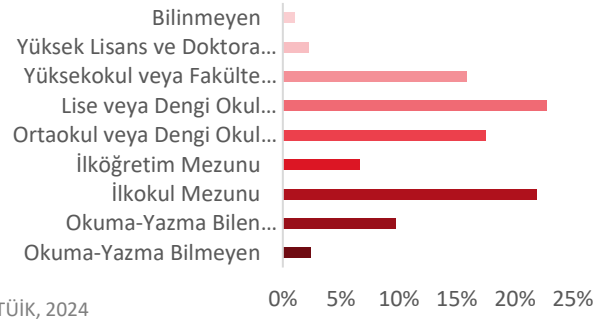
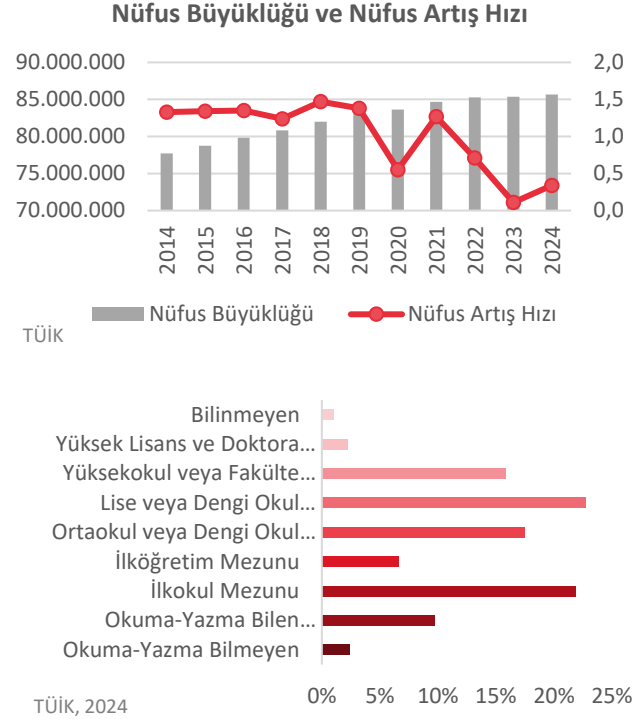
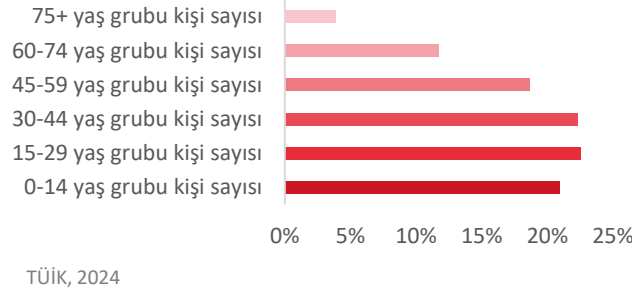
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

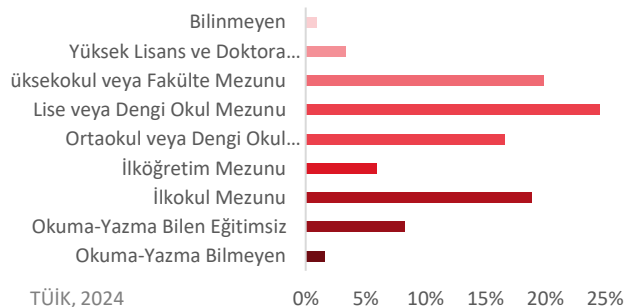
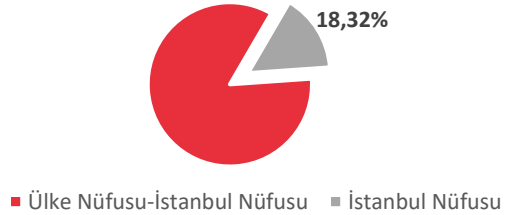
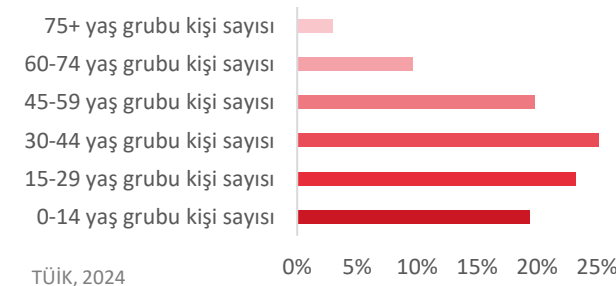
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.664.944 kişidir. 2024 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 292.567 kişi (%0,34 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,02’sini (42.853.110 kişi) erkekler, %49,98’ini (42.811.834 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.



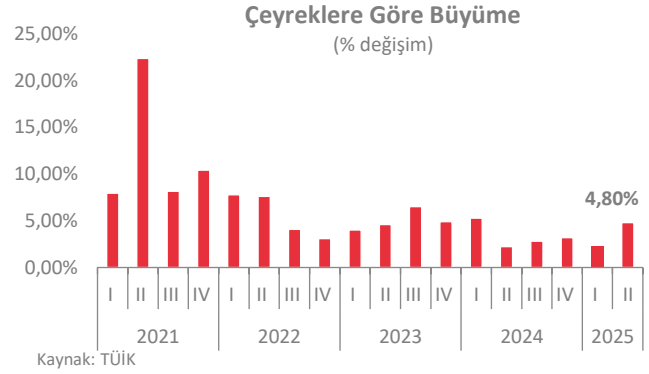
İstanbul

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.

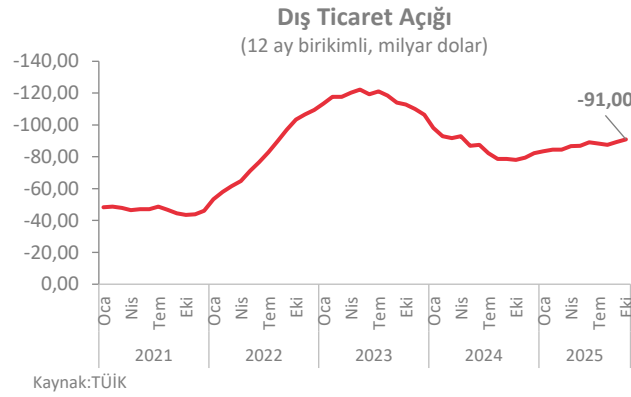
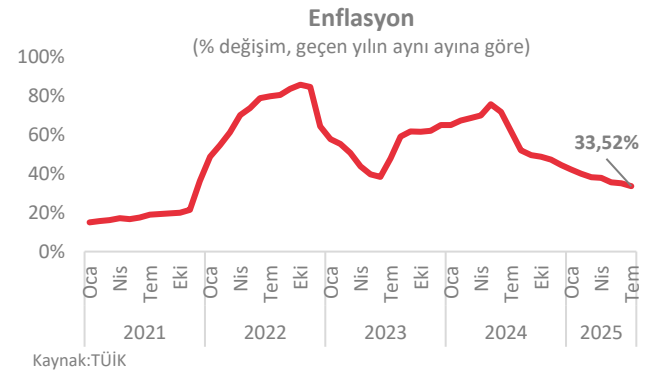


2.2 Ekonomik Veriler¹

2025 ikinci çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) beklentilerin üzerinde gerçekleşti. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %1,6 genişlerken, ilk çeyrek büyümesi %1,0'dan %0,7'ye revize edilmiştir. Yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış veride %2,9'dan %4,6'ya, arındırılmamış seride de %2,3'ten %4,8'e yükselmiştir. Harcamalar tarafında yıllık büyümeye özel sektör tüketiminden gelen katkı artarken, net dış talep ikinci çeyrekte büyümeye negatif katkı yapmayı sürdürmüştür.



Temmuz ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık bazda %2,06 artarken yıllık bazda haziran ayındaki %35,05'ten %33,52'ye inmiştir. Manşet enflasyona en yüksek katkı yine konut grubundan gelirken giyim harcamaları grubu aylık enflasyonu aşağı çekmiştir. Yurtiçi üretici fiyat endeksi (Yi-ÜFE) aylık bazda %1,7 artarken, yıllık enflasyon Haziran'daki %24,5'ten %24,2'ye inmiştir. Böylece TÜFE ile ÜFE yıllık enflasyonları arasındaki makas 9,3 yüzde puan seviyesinde gerçekleşmiştir.



Ekim ayında ihracat yıllık bazda %2,0 yükselerek 23,9 milyar dolar olurken ithalat da %7,2 genişlemeyle 31,5 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı bir önceki yılın aynı ayındaki %79,8 seviyesinden %76,0'a inmiştir. Dış ticaret açığı 5,9 milyar dolardan 7,6 milyar dolara çıkmıştır. Ekim ayı verilerinin detayları, Avrupa'ya yapılan ihracattaki güçlü artışın da desteğiyle yıllık bazda ihracattaki yükselişi ortaya koymuştur. İthalat tarafında ise enerji ithalatındaki sınırlı gerilemeye rağmen, altın ve çekirdekte görülen yükselişin etkisiyle genişleme gerçekleşmiştir.

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	Ataşehir			
Mahallesi	İçerenköy			
Köyü	-			
Sokağı	-			
Mevki	S. Cedit İçerenköy Yolu			
Ada No	3126			
Parsel No	145			
Ana Gayrimenkulün Niteliği	30 Katlı Betonarme Bina ve Arsası			
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	10.577,47 m ²			
Bağ. Böl. Kat	Bağ. Böl. No	Bağ. Böl. Niteliği	Arsa Pay/Payda	Maliki / Hisse
Zemin Kat	1	Kat Bahçeli Dükkan	433/110000	MHR GYO A.Ş. / Tam
Zemin Kat	2	Ofis	11/110000	
Zemin Kat	3	Ofis	24/110000	
Zemin Kat	4	Ofis	13/110000	
Zemin Kat	5	Kat Bahçeli Dükkan	1570/110000	
Zemin Kat	6	Kat Bahçeli Dükkan	562/110000	
Zemin Kat	7	Kat Bahçeli Dükkan	1713/110000	
Zemin Kat	8	Kat Bahçeli Dükkan	1763/110000	
2.Normal Kat	13	Kat Bahçeli Ofis	1078/110000	
2.Normal Kat	14	Ofis	813/110000	
2.Normal Kat	15	Kat Bahçeli Ofis	1066/110000	
3. Normal Kat	17	Kat Bahçeli Ofis	1092/110000	
3. Normal Kat	18	Ofis	829/110000	
3. Normal Kat	19	Kat Bahçeli Ofis	1068/110000	
3. Normal Kat	20	Ofis	784/110000	
4. Normal Kat	21	Kat Bahçeli Ofis	1134/110000	
4. Normal Kat	22	Ofis	860/110000	
4. Normal Kat	23	Kat Bahçeli Ofis	1109/110000	
4. Normal Kat	24	Ofis	815/110000	
5. Normal Kat	25	Kat Bahçeli Ofis	1134/110000	
5. Normal Kat	26	Ofis	860/110000	
5. Normal Kat	27	Kat Bahçeli Ofis	1109/110000	
5. Normal Kat	28	Ofis	815/110000	
6. Normal Kat	29	Kat Bahçeli Ofis	1134/110000	
6. Normal Kat	30	Ofis	860/110000	
6. Normal Kat	31	Kat Bahçeli Ofis	1109/110000	

6. Normal Kat	32	Ofis	815/110000
7. Normal Kat	33	Kat Bahçeli Ofis	1176/110000
7. Normal Kat	34	Ofis	892/110000
7. Normal Kat	35	Kat Bahçeli Ofis	1150/110000
7. Normal Kat	36	Ofis	845/110000
8. Normal Kat	37	Ofis	816/110000
8. Normal Kat	38	Kat Bahçeli Ofis	788/110000
8. Normal Kat	39	Kat Bahçeli Ofis	1151/110000
8. Normal Kat	40	Ofis	845/110000
9. Normal Kat	41	Kat Bahçeli Ofis	1176/110000
9. Normal Kat	42	Ofis	892/110000
9. Normal Kat	43	Kat Bahçeli Ofis	1150/110000
9. Normal Kat	44	Ofis	845/110000
10. Normal Kat	45	Kat Bahçeli Ofis	1176/110000
10. Normal Kat	46	Ofis	892/110000
10. Normal Kat	47	Kat Bahçeli Ofis	1150/110000
10. Normal Kat	48	Ofis	845/110000
11. Normal Kat	49	Kat Bahçeli Ofis	1176/110000
11. Normal Kat	50	Kat Bahçeli Ofis	788/110000
11. Normal Kat	51	Ofis	794/110000
11. Normal Kat	52	Ofis	845/110000
12. Normal Kat	53	Kat Bahçeli Ofis	1176/110000
12. Normal Kat	54	Ofis	892/110000
12. Normal Kat	55	Kat Bahçeli Ofis	1151/110000
12. Normal Kat	56	Ofis	845/110000
13. Normal Kat	57	Kat Bahçeli Ofis	1176/110000
13. Normal Kat	58	Ofis	892/110000
13. Normal Kat	59	Kat Bahçeli Ofis	1150/110000
13. Normal Kat	60	Ofis	845/110000
14. Normal Kat	61	Kat Bahçeli Ofis	1176/110000
14. Normal Kat	62	Ofis	892/110000
14. Normal Kat	63	Kat Bahçeli Ofis	1150/110000
14. Normal Kat	64	Ofis	845/110000
15. Normal Kat	65	Kat Bahçeli Ofis	1176/110000
15. Normal Kat	66	Ofis	892/110000
15. Normal Kat	67	Kat Bahçeli Ofis	1150/110000
15. Normal Kat	68	Ofis	845/110000
16. Normal Kat	69	Kat Bahçeli Ofis	1176/110000
16. Normal Kat	70	Ofis	892/110000
16. Normal Kat	71	Kat Bahçeli Ofis	1150/110000
16. Normal Kat	72	Ofis	845/110000
17. Normal Kat	73	Kat Bahçeli Ofis	1176/110000
17. Normal Kat	74	Ofis	892/110000

17. Normal Kat	75	Kat Bahçeli Ofis	1150/110000
17. Normal Kat	76	Ofis	845/110000
18. Normal Kat	77	Kat Bahçeli Ofis	1176/110000
18. Normal Kat	78	Ofis	892/110000
18. Normal Kat	79	Kat Bahçeli Ofis	1150/110000
18. Normal Kat	80	Ofis	845/110000
19. Normal Kat	81	Kat Bahçeli Ofis	1215/110000
19. Normal Kat	82	Ofis	922/110000
19. Normal Kat	83	Kat Bahçeli Ofis	1192/110000
19. Normal Kat	84	Ofis	876/110000
20. Normal Kat	85	Kat Bahçeli Ofis	1215/110000
20. Normal Kat	86	Ofis	922/110000
20. Normal Kat	87	Kat Bahçeli Ofis	1192/110000
20. Normal Kat	88	Ofis	876/110000
21. Normal Kat	89	Kat Bahçeli Ofis	1215/110000
21. Normal Kat	90	Ofis	922/110000
21. Normal Kat	91	Kat Bahçeli Ofis	1192/110000
21. Normal Kat	92	Ofis	876/110000
22. Normal Kat	93	Kat Bahçeli Ofis	1215/110000
22. Normal Kat	94	Ofis	922/110000
22. Normal Kat	95	Kat Bahçeli Ofis	1192/110000
22. Normal Kat	96	Ofis	876/110000
23. Normal Kat	97	Kat Bahçeli Ofis	1257/110000
23. Normal Kat	98	Ofis	954/110000
23. Normal Kat	99	Kat Bahçeli Ofis	1233/110000
23. Normal Kat	100	Ofis	906/110000
24. Normal Kat	101	Kat Bahçeli Ofis	1244/110000
24. Normal Kat	102	Kat Bahçeli Ofis	869/110000
24. Normal Kat	103	Kat Bahçeli Ofis	1241/110000
25. Normal Kat	104	Kat Bahçeli Ofis	901/110000

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.

Müşteri tarafından iletilen, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 29.12.2025 tarih, saat 11:26-13:49 itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Taşınmazların tamamı üzerinde müştereken;

Beyanlar Hanesinde;

- KM'ne çevrilmiştir. (25.02.2016 tarih ve 4015 yevmiye no ile)
- Yönetim planı değişikliği: 06.12.2017 (22.12.2017 tarih ve 22487 yevmiye no ile)
- Yönetim planı değişikliği: 09.01.2018 (12.01.2018 tarih ve 648 yevmiye no ile)

- Yönetim planı değişikliği: 08.12.2021 (16.12.2021 tarih ve 34618 yevmiye no ile)

Şerhler Hanesinde;

8 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;

- 1.547.952 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (01/09/2019 tarihinden itibaren aylık 12.889,6 TL bedele on yıllığına Clariant (Türkiye) Boya Kimyevi Maddeler Ve Madencilik Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi ne kiraya verilmiştir.) (07.10.2019 tarih ve 19737 yevmiye no ile)

97 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;

- 2.911.212 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (07/08/2019 başlangıç tarihli 5 yıl süre ile yıllık 2.015.554,56 TL bedelle) (09.10.2019 tarih ve 19954 yevmiye no ile)

98 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;

- 2.209.465 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (07/08/2019 başlangıç tarihli 5 yıl süre ile yıllık 2.015.554,56 TL bedelle) (09.10.2019 tarih ve 19954 yevmiye no ile)

99 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;

- 2.855.628 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (07/08/2019 başlangıç tarihli 5 yıl süre ile yıllık 2.015.554,56 TL bedelle) (09.10.2019 tarih ve 19954 yevmiye no ile)

100 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;

- 2.101.467,8 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (07/08/2019 başlangıç tarihli 5 yıl süre ile yıllık 2.015.554,56 TL bedelle) (09.10.2019 tarih ve 19954 yevmiye no ile)

49,51,52 ve 50 no.lu bağımsız bölümler üzerinde;

- 28.901.040,00 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (01/08/2025 başlangıç tarihli 5 yıl süre ile yıllık 28.901.040,00 TL bedelle) (10.10.2025 tarih ve 30956 yevmiye no ile)

166,165 ve 164 no.lu bağımsız bölümler üzerinde;

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Lehine 232 m²'lik alanda 23/09/2016 tarihinden başlamak üzere yıllığı 1 tl den 99 yıllığına kira şerhi vardır) (04.10.2016 tarih ve 74544 yevmiye no ile)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Söz konusu kira sözleşmesi şerhleri mevcut kiracılar ile mal sahibi arasında yapılmış olan kira sözleşmelerinin tapu kayıtlarına işlenmesi amacı ile belirtilmiştir. Söz konusu bağımsız bölümlerin devredilmelerine ilişkin olumsuz bir durum içermemektedir.

Değerleme konusu 166, 165 ve 164 no.lu bağımsız bölümler üzerinde yer alan "Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Lehine 232 m²'lik alanda 23/09/2016 tarihinden başlamak üzere yıllığı 1 tl den 99 yıllığına" bulunan kira şerhinin bağımsız bölümlerin devredilmelerine ilişkin olumsuz bir durum içermemektedir.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule 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

Müşteri tarafından iletilen, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 29.12.2025 tarih, saat 11:26-13:49 itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

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 resmî kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, D-100 Karayolu boyunca genellikle Emsal: 2,00 yapılaşma koşullarına sahip ticaret alanları bulunmaktadır.

Ataşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 24.12.2025 tarihinde edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde konumlu olduğu parselin imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

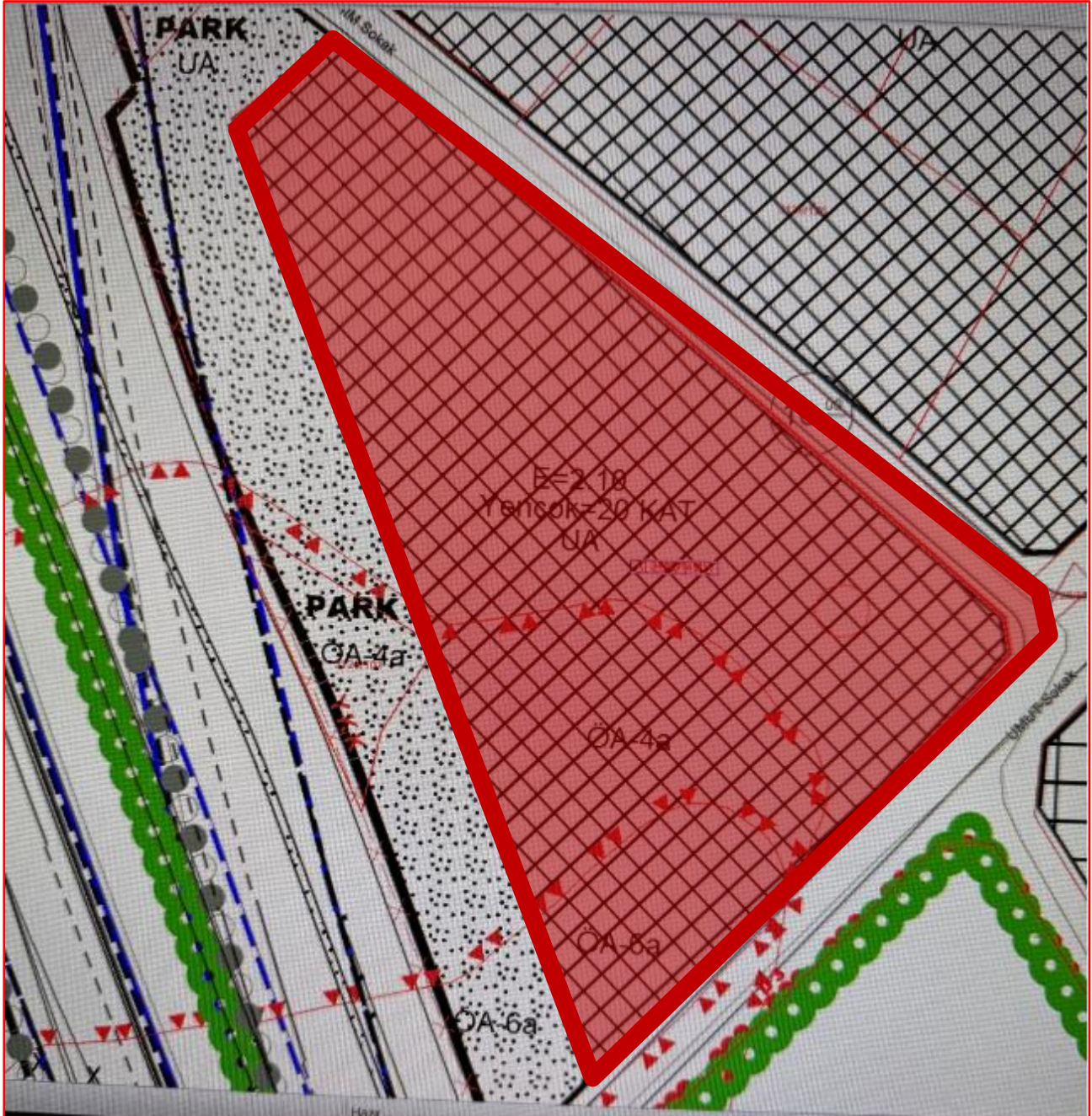
Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Kadıköy-İçerenköy Mahallesi Islah Revizyon İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 13.07.1992

Lejandi: Ticaret Alanı

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 2,10
- H_{maks}: 20 kat
- Ayrık nizam



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 imar durumu H_{maks} : 15 kat iken H_{maks} : 20 kat olarak onaylanmıştır. *

**Konu bağımsız bölümlerin üzerinde konumlu olduğu ana gayrimenkul, yapı kullanma izin belgesi ve kat mülkiyet akabinde yasal süreçlerini tamamlamış olup ilgili belgeler kapsamında kazanılmış hakka sahiptir. Bu nedenle, ilgili imar planı revizyonundan etkilenmemektedir.*

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

Ataşehir Belediyesi'nde 24.12.2025 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	29.05.2013				
Yapı Ruhsatı	29.07.2013	7/67	67.129	Yeni Yapı	84 adet ofis binası için; 20.916 m ² , 9 adet dükkan için; 968 m ² ve ortak alanlar için; 45.245 m ²
Yapı Ruhsatı	24.10.2013	10/30	73.325	Tadilat	98 adet ofis binası için; 26.119 m ² , 9 adet dükkan için; 968 m ² ve ortak alanlar için; 46.238 m ²
Yapı Ruhsatı	14.05.2014	5/34	73.325	İsim Değişikliği	98 adet ofis binası için; 26.119 m ² , 9 adet dükkan için; 968 m ² ve ortak alanlar için; 46.238 m ²
Yapı Ruhsatı	06.01.2015	1/2	71.442	Tadilat	104 adet ofis ve işyeri için; 24.118 m ² ve ortak alanlar için; 47.324 m ²
Yapı Ruhsatı	14.12.2015	12/28	71.442	İsim Değişikliği	104 adet ofis ve işyeri için; 24.118 m ² ve ortak alanlar için; 47.324 m ²
Yapı Kullanma İzni	18.12.2015	15-562	71.442	İsim Değişikliği	104 adet ofis ve işyeri için; 24.118 m ² ve ortak alanlar için; 47.324 m ²

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, Küçükbakkalköy Mahallesi Setil sokak, No:1/5 Kadıköy/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Sismik Yapı Denetim Hiz. Ltd. Şti. 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 taşınmazların konumlu olduğu ana taşınmaza ilişkin; 29.05.2013 tarihli "Mimari Proje" ve 18.12.2015 tarih, 15-562 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmazlar, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır. Taşınmazların mimari projesine göre kat bahçesi olarak ayrılmış alanların kapatılarak ofis kullanımına dahil edildiği aynı zamanda bağımsız bölümler içerisinde kiracıların kullanım ihtiyaçlarına göre bölmelendirmelerin yapıldığı tespit edilmiştir.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullere ait belediye arşiv dosyasında, ana taşınmaza ait 23.07.2015 tarihli S341268C009C5 numaralı 10 yıl geçerlilik süresi olan Enerji Verimlilik Sertifikası bulunmaktadır.

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 kiracılar ile yapılmış kira sözleşmeleri bulunmaktadır.

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

Söz konusu değerleme çalışması kapsamında, proje değerlendirme yapılmamış olup konu taşınmazlar, kat mülkiyetine sahip bağımsız bölümlerdir.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

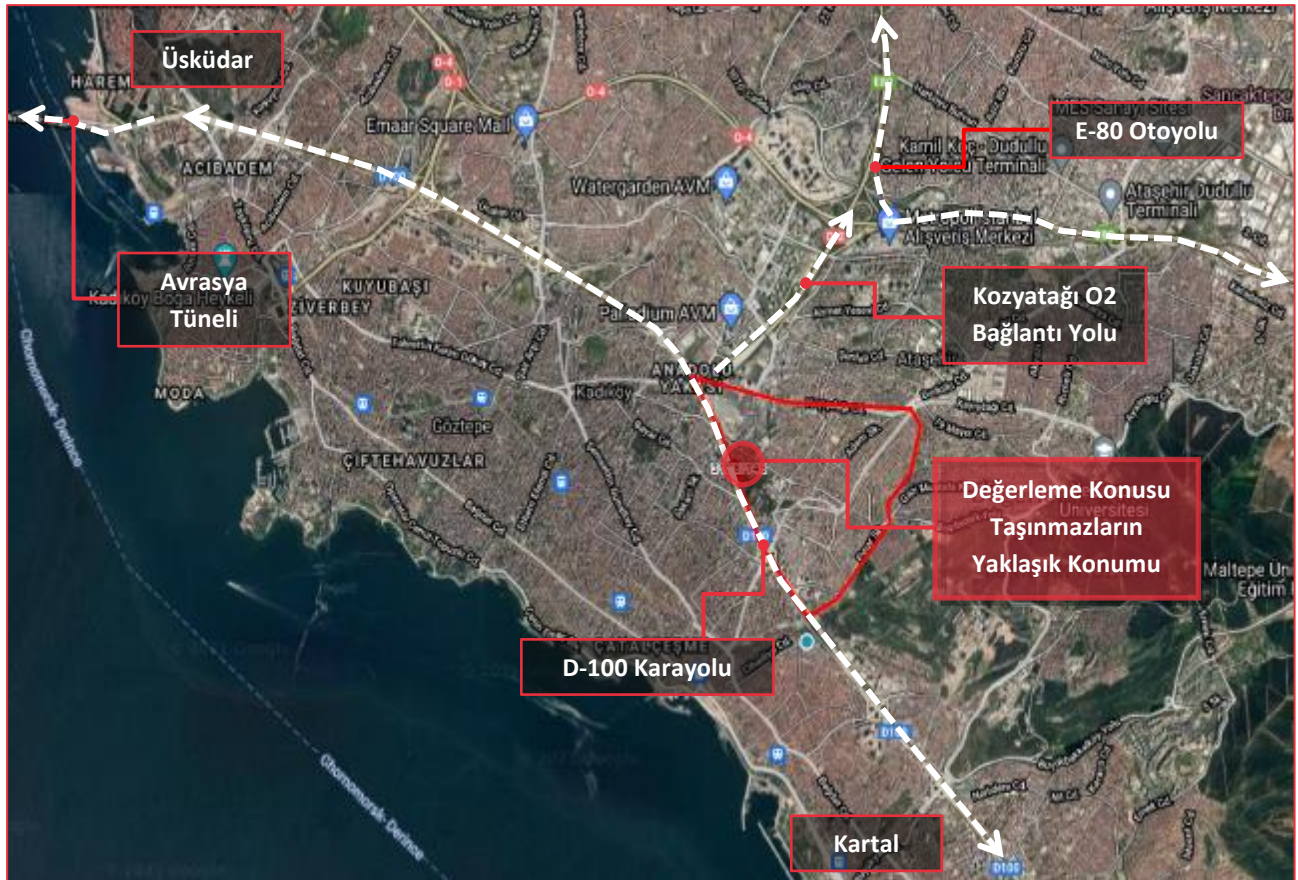
4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

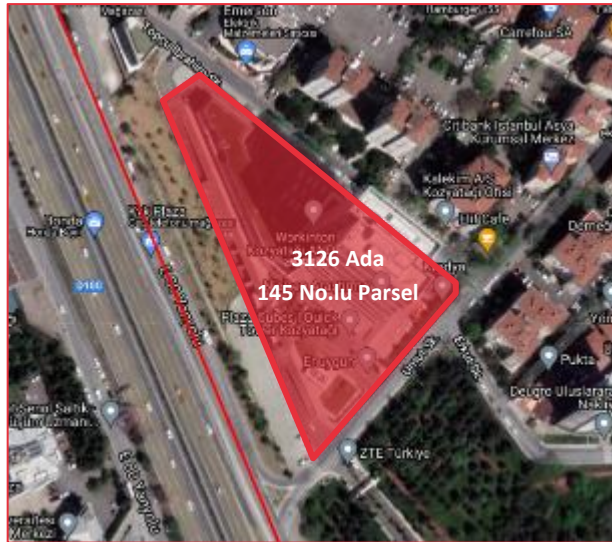
Gayrimenkulün açık adresi: İçerenköy Mahallesi Umut Sokak Quick Tower No:10-12 Ataşehir/İstanbul

Değerleme konusu taşınmazlar, 2008 yılında Kadıköy, Ümraniye ve Üsküdar'dan bazı mahallelerin içine katılmasıyla ilçe statüsü kazanan Ataşehir ilçesinde konumlanmaktadır. Ataşehir, güneybatıda Kadıköy, batıda Üsküdar, kuzeyde Ümraniye, doğuda Sancaktepe ve güneydoğuda Maltepe ilçeleriyle çevrilidir. İlçe 17 mahalleden oluşmakta olup konu taşınmazlar, ilçenin güneyinde yer alan İçerenköy Mahallesi'nde konumlanmaktadır.

Konu taşınmazlar D-100 Karayolu Yanyolu'na cepheli olup bilinirlik ve erişilebilirlik açısından oldukça avantajlıdır. Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgenin D-100 Karayolu aksı üzerinde bulunan kısmında genellikle ticaret ve ofis fonksiyonlarının yoğunlaştığı, bu akstan iç kesimlere doğru gidildikçe konut yoğunluğunun arttığı görülmektedir. Değerleme konusu taşınmaz lokasyon olarak ticaret bölgesine yakın konumdadır.

Değerleme konusu taşınmazlar, güneybatı yönünde Dedeman Bostancı Hotel ve D-100 Karayolu, güneyinde BASF The Chemical Company ve Protector and Gamble, Sahibinden.com gibi büyük şirketlerin merkez binaları, kuzey yönünde Bostancı Oto Sanayi, The Greenpark İstanbul Otel ile konut ve ticari amaçlı yapılar yer almaktadır. Ayrıca bölgeye hitap eden FSM Hastanesi ve Bayındır Hastanesi ile İçerenköy Carrefour taşınmaza yakın konumlanmaktadır.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
D-100 Karayolu	0,05 km
E-80 Otoyolu	7,50 km
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	10,50 km
Sabiha Gökçen Havalimanı	27,50 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 taşınmazlar, İstanbul ili, Ataşehir ilçesi, İçerenköy Mahallesi, 3126 ada 145 parsel no.lu 10.577,47 m² yüz ölçümüne sahip, “30 Katlı Betonarme Bina ve Arsası” vasıflı ana gayrimenkul üzerinde konumlu 1 ila 104 bağımsız bölüm no.lu (9, 10, 11, 12, 16 no.lu bağımsız bölümler hariç) “MHR Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.” mülkiyetindeki gayrimenkullerdir.

Değerlemeye konu taşınmazların üzerinde konumlu olduğu 3126 ada, 145 no.lu parsel çokgene benzer bir geometrik şekle sahip olup düz bir topoğrafik yapıya sahiptir. Konu taşınmazların yer aldığı, 3126 ada, 145 no.lu parselin üzerinde bölgede bilinirliği yüksek olan Quick Tower A plus ofis bloğu yer almaktadır.

Söz konusu bağımsız bölümlerin konumlu olduğu Quick Tower, 4 adet bodrum kat + zemin kat + 25 adet normal kat + çatı katı olmak üzere toplam 31 kattan ve 71.441,89 m² inşaat alanından oluşmaktadır. Ana taşınmazın; bodrum katlarının, zemin ve 1. normal katında daha geniş taban oturumuna sahip olduğu ve normal katlarda kat alanlarının daraldığı görülmektedir. Ana taşınmaz 8. kattan itibaren deniz ve şehir manzarasına sahiptir.

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin içerisinde yer aldığı ana binanın kat bazında fonksiyonel dağılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bulunduğu Kat	Kullanım Fonksiyonları
4., 3., 2., 1. Bodrum Katlar	Otopark alanları, binaya ait depolar, teknik hacim odaları, teknik hacimler v.b. ortak kullanım alanları
Zemin Kat.....25. kat	Ofis alanları ve teknik alanlar
Çatı Katı	Teknik alanlar

Değerleme konusu taşınmazların bağımsız bölüm bazında kapalı alan bilgisi aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bağ. Böl. No	Katı	Niteliği	Bağımsız Bölüm Brüt Alanı (m ²)	Kat Bahçesi (m ²)	Brüt Kiralanabilir Alan (m ²)
1	Zemin	Kat Bahçeli Dükkan	99,00	50	151
2	Zemin	Ofis	12,70		15,50
3	Zemin	Ofis	27,50		31,25
4	Zemin	Ofis	15,30		642,70
5	Zemin	Kat Bahçeli Dükkan	207,00	54	196,00
6	Zemin	Kat Bahçeli Dükkan	97,80	27,5	95,00
7	Zemin	Kat Bahçeli Dükkan	231,60	87,5	228,00
8	Zemin	Kat Bahçeli Dükkan	235,00	73	230,00
13	2. Normal	Kat Bahçeli Ofis	267,10	135	357,85
14	2. Normal	Ofis	184,50		249,17
15	2. Normal	Kat Bahçeli Ofis	269,80	225	354,62
17	3. Normal	Kat Bahçeli Ofis	267,10	133	390,57
18	3. Normal	Ofis	184,50		271,95
19	3. Normal	Kat Bahçeli Ofis	269,80	133	387,04
20	3. Normal	Ofis	178,00		262,65
21	4. Normal	Kat Bahçeli Ofis	267,10	133	390,57
22	4. Normal	Ofis	184,50		271,95
23	4. Normal	Kat Bahçeli Ofis	269,80	133	387,04
24	4. Normal	Ofis	178,00		262,65
25	5. Normal	Kat Bahçeli Ofis	267,10	133	390,57

Bağ. Böl. No	Katı	Niteliği	Bağımsız Bölüm Brüt Alanı (m ²)	Kat Bahçesi (m ²)	Brüt Kiralanabilir Alan (m ²)
26	5. Normal	Ofis	184,50		271,95
27	5. Normal	Kat Bahçeli Ofis	269,80	133	387,04
28	5. Normal	Ofis	178,00		262,65
29	6. Normal	Kat Bahçeli Ofis	267,10	133	390,57
30	6. Normal	Ofis	184,50		271,95
31	6. Normal	Kat Bahçeli Ofis	269,80	133	387,04
32	6. Normal	Ofis	178,00		262,65
33	7. Normal	Kat Bahçeli Ofis	269,80	133	247,92
34	7. Normal	Ofis	184,50		271,95
35	7. Normal	Kat Bahçeli Ofis	267,10	133	387,04
36	7. Normal	Ofis	178,00		405,29
37	8. Normal	Ofis	168,70		255,27
38	8. Normal	Kat Bahçeli Ofis	184,50	133	280,00
39	8. Normal	Kat Bahçeli Ofis	267,10	133	398,51
40	8. Normal	Ofis	178,00		270,43
41	9. Normal	Kat Bahçeli Ofis	267,10	133	390,57
42	9. Normal	Ofis	184,50		271,95
43	9. Normal	Kat Bahçeli Ofis	269,80	133	387,04
44	9. Normal	Ofis	178,00		262,65
45	10. Normal	Kat Bahçeli Ofis	269,80	133	142,64
46	10. Normal	Ofis	184,50		271,95
47	10. Normal	Kat Bahçeli Ofis	267,10	133	244,40
48	10. Normal	Ofis	178,00		653,22
49	11. Normal	Kat Bahçeli Ofis	269,80	132,5	271,43
50	11. Normal	Kat Bahçeli Ofis	184,50	107,5	280,00
51	11. Normal	Ofis	166,00		251,64
52	11. Normal	Ofis	178,00		402,14
53	12. Normal	Kat Bahçeli Ofis	267,10	133	390,57
54	12. Normal	Ofis	184,50		271,95
55	12. Normal	Kat Bahçeli Ofis	269,80	133	387,04
56	12. Normal	Ofis	178,00		262,65
57	13. Normal	Kat Bahçeli Ofis	267,10	133	390,57
58	13. Normal	Ofis	184,50		271,95
59	13. Normal	Kat Bahçeli Ofis	269,80	133	387,04
60	13. Normal	Ofis	178,00		262,65
61	14. Normal	Kat Bahçeli Ofis	267,10	133	390,57
62	14. Normal	Ofis	184,50		271,95
63	14. Normal	Kat Bahçeli Ofis	269,80	133	387,04
64	14. Normal	Ofis	178,00		262,65
65	15. Normal	Kat Bahçeli Ofis	267,10	133	390,57
66	15. Normal	Ofis	184,50		271,95
67	15. Normal	Kat Bahçeli Ofis	269,80	133	387,04
68	15. Normal	Ofis	178,00		262,65
69	16. Normal	Kat Bahçeli Ofis	267,10	133	390,57
70	16. Normal	Ofis	184,50		271,95
71	16. Normal	Kat Bahçeli Ofis	269,80	133	387,04
72	16. Normal	Ofis	178,00		262,65
73	17. Normal	Kat Bahçeli Ofis	267,10	133	390,57
74	17. Normal	Ofis	184,50		271,95
75	17. Normal	Kat Bahçeli Ofis	269,80	133	387,04
76	17. Normal	Ofis	178,00		262,65
77	18. Normal	Kat Bahçeli Ofis	267,10	133	390,57

Bağ. Böl. No	Katı	Niteliği	Bağımsız Bölüm Brüt Alanı (m ²)	Kat Bahçesi (m ²)	Brüt Kiralanabilir Alan (m ²)
78	18. Normal	Ofis	184,50		271,95
79	18. Normal	Kat Bahçeli Ofis	269,80	133	387,04
80	18. Normal	Ofis	178,00		262,65
81	19. Normal	Kat Bahçeli Ofis	267,10	133	390,57
82	19. Normal	Ofis	184,50		271,95
83	19. Normal	Kat Bahçeli Ofis	269,80	133	387,04
84	19. Normal	Ofis	178,00		262,65
85	20. Normal	Kat Bahçeli Ofis	267,10	133	390,57
86	20. Normal	Ofis	184,50		271,95
87	20. Normal	Kat Bahçeli Ofis	269,80	133	387,04
88	20. Normal	Ofis	178,00		262,65
89	21. Normal	Kat Bahçeli Ofis	267,10	133	390,57
90	21. Normal	Ofis	184,50		271,95
91	21. Normal	Kat Bahçeli Ofis	269,80	133	387,04
92	21. Normal	Ofis	178,00		262,65
93	22. Normal	Kat Bahçeli Ofis	267,10	133	390,57
94	22. Normal	Ofis	184,50		271,95
95	22. Normal	Kat Bahçeli Ofis	269,80	133	387,04
96	22. Normal	Ofis	178,00		262,65
97	23. Normal	Kat Bahçeli Ofis	267,10	133	390,57
98	23. Normal	Ofis	184,50		271,95
99	23. Normal	Kat Bahçeli Ofis	269,80	133	387,04
100	23. Normal	Ofis	178,00		262,65
101	24. Normal	Kat Bahçeli Ofis	267,10	132,5	455,66
102	24. Normal	Kat Bahçeli Ofis	178,00	49,5	305,33
103	25. Normal	Kat Bahçeli Ofis	267,10	135	438,66
104	25. Normal	Kat Bahçeli Ofis	178,00	18	293,93
TOPLAM			21.222,70	6.547	31.386

Bina içerisindeki katlar arası ulaşım, katların ortasında konumlu olan ortak alanda konumlu 8 adet asansör ile sağlanmakta olup ortak alanda ayrıca 2 adet yangın çıkışı bulunmaktadır.

Yapılan incelemeye göre taşınmazların konumlu olduğu ana taşınmaza ilişkin; 18.12.2014 tarihli “Mimari Proje” ve 18.12.2015 tarih, 15-562 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmazlar, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır. Bağımsız bölümlerin iç hacimlerinde yapılan değişikliklerin basit tadilat ile onaylı mimari projedeki hallerine getirilebilir nitelikte olduğu tespit edilmiştir.

Söz konusu taşınmazların bulunduğu piyasada kat brüt alanları üzerinden pazarlandığı tespit edilmiş olup konu bağımsız bölümlere değer takdir edilirken kat brüt alanları göz önünde bulundurulmuştur.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme karkas
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	4 adet bodrum kat + zemin kat + 25 normal kat + çatı katı
Bina Toplam İnşaat Alanı	71.441,89 m ²
Yaşı	10
Dış Cephe	Kompozit kaplama
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Fan-Coil / Merkezi
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	8 Şahıs asansörü + 1 yük asansörü
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Kapalı Otopark
Diğer	Yangın Algılama ve 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 ve Dükkan (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	31.386 m ² (1-104 no.lu bağımsız bölümler, (9, 10, 11, 12, 16 bağımsız bölümler hariç brüt alanı)
Zemin	Kısmen laminat parke, kısmen seramik, kısme halıfleks kaplama, ortak alanlarda seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans
Duvar	Saten boya
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma, floresan aydınlatma

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

Yapılan incelemeye göre taşınmazların konumlu olduğu ana taşınmaza ilişkin; 18.12.2014 tarihli “Mimari Proje” ve 18.12.2015 tarih, 15-562 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmazlar, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

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 müşteriden edinilen bilgi ve belgeler doğrultusunda mevcut durumdaki aykırılıkları geri dönüştürülebilir nitelikte olup 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21’nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirmemektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazların yer aldığı binanın ticari potansiyeli, görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Değerlemeye konu taşınmazlar, ana ulaşım akslarına oldukça yakın konumlu olup taşınmazlara ulaşım kolaylıkla sağlanmaktadır.
- Konu bağımsız bölümler, bilinirliği yüksek Quick Tower içerisinde yer almaktadır.
- Taşınmazların yakın çevresinde D-100 aksı boyunca ofis nitelikli yapılar yoğunluk göstermektedir.
- Söz konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkulün otopark, güvenlik gibi imkanları bulunmaktadır.
- Söz konusu taşınmazlar 8. kattan itibaren manzara özelliğine sahiptir.
- Konu taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkul nitelikli ve kaliteli işçiliğe sahip olup yeni bir yapıdır.

- ZAYIF YANLAR

- Bağımsız bölümlerin iç hacimlerinde yapılan değişikliklerin basit tadilat ile onaylı mimari projedeki hallerine getirilebilir nitelikte olduğu tespit edilmiştir.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı Kozyatağı Bölgesi, birçok büyük firma tarafından talep görerek gelişme trendini sürdürmektedir.
- Kadıköy – Pendik Metro hattının faaliyete geçmesi ile bölgeye ulaşım olanakları çeşitlenmiştir.

✖ TEHDİTLER

- Piyasadaki daralma ve durgunluk A sınıfı ofis pazarında da durağanlığa sebep olmaktadır.
- Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler, tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de etkileyebilmektedir.

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 karşılaştırmalı 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 esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek 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 yansıtmaması 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 yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak **“Pazar Yaklaşımı”**; gayrimenkullerin **“Ofis ve Dükkan”** niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle **“Gelir Yaklaşımı”** uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların arsa payı olan kat mülkiyet tapusuna sahip 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		Remax ABC 0 (553) 577 21 36	Remax ABC 0 (553) 577 21 37	Ata City Emlak 0 (532) 445 88 92	Remax City 0 (553) 577 21 36
Karşılaştırılan Etmenler		1	2	3	4
Satış Fiyatı (TL)		143.000.000	41.000.000	14.500.000	26.750.000
Alanı (m²)		553	164	74	107
Birim Fiyatı (TL/m²)		258.590	250.000	195.946	250.000
Alım-Satıma Yönelik Düzeltilmeler	Satış Durumu	Satılık	Satılık	Satılmış/7 ay önce	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi	0%	0%	15%	0%
	Pazarlık Payı	-5%	-15%	0%	-7%
	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	Niteliksiz	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte
		0%	10%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı
		5%	5%	5%	5%
	Kullanım Alanı	Daha Küçük	Daha Küçük	Daha Küçük	Daha Küçük
		-15%	-10%	-10%	-10%
	Bina Yaşı	10	10	15	10
		0%	0%	4%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%
	Konfor Koşulları	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		221.094	222.062	220.993	220.875

*Karşılaştırma tablosu 29 no.lu bağımsız bölüme göre yapılmıştır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazların konumlu olduğu Quick Tower projesinde yer alan ofislerden yakın tarihte gerçekleşen herhangi bir satış işleminin bulunmadığı bilgisi edinilmiştir. Söz konusu projede ve yakın çevrede konumlu benzer nitelikli projelerde yer alan ofisler özelinde yapılan emsal araştırmaları sonucu değerlendirme konusu taşınmazlarla benzer nitelikli ofislerin satış fiyatlarının, bulunduğu projenin bilinirliği ve marka değerine, bulunduğu lokasyona, kullanım alanına, bulunduğu kata, inşai özelliklerine ve iç mekan özelliklerine bağlı olarak değişkenlik gösterdiği görülmektedir.
- Tüm bu değerlendirmeler ışığında, söz konusu bağımsız bölümlere benzer nitelikli ofislerin paçal birim satış değerinin 219.000-221.000-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Ofis Emsalleri / Kira

KİRA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
İrtibat Bilgisi		Remax ABC 2 0 (533) 655 34 00	Yurteri İnşaat Emlak 0 (532) 466 99 98	Anka Real Estate 0 (532) 454 63 03	Myhabit Real Estate 0 (532) 575 38 99	Metropolist Gayrimenkul 0 (541) 345 18 86
Karşılaştırılan Etmenler		1	2	3	4	5
Kira Fiyatı (TL/ay)		130.000	170.000	360.000	425.000	315.000
Alanı (m²)		140	170	352	450	350
Birim Fiyatı (TL/m²/ay)		929	1.000	1.023	944	900
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Kiralama Durumu	Kiralık	Kiralık	Kiralık	Kiralık	Kiralanmış / 1 hafta önce
	Piyasa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	-6%	-5%	-5%	-5%	0%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%	0%	0%
	Kiralama Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte
		0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	Daha Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Dezavantajlı
		15%	5%	5%	5%	10%
	Kullanım Alanı	Daha Küçük	Daha Küçük	Küçük	Küçük	Küçük
		-15%	-10%	-10%	-10%	-10%
	Bina Yaşı	10	10	10	10	10
		0%	0%	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	Benzer	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Dezavantajlı	Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı
		0%	5%	10%	10%	5%
	Konfor Koşulları	Daha Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Benzer	Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı
		15%	5%	0%	10%	5%
Düzeltilmiş Değer		1.008	1.003	1.020	1.032	990

*Karşılaştırma tablosu 29 no.lu bağımsız bölüme göre yapılmıştır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazların konumlu olduğu Quick Tower projesinde yer alan yakın tarihte gerçekleşen kiralama işlemleri ile kiralık ofisler özelinde yapılan emsal araştırmaları sonucu değerlendirme konusu taşınmazlarla benzer nitelikli ofislerin aylık kira fiyatlarının, kullanım alanına, bulunduğu kata, manzara faktörüne, inşai özelliklerine ve reklam kabiliyetlerine bağlı olarak değişkenlik gösterdiği görülmektedir.
- Tüm bu değerlendirmeler ışığında, söz konusu bağımsız bölümlere benzer nitelikli ofislerin aylık paçal birim kira değerinin 990-1.050.-TL/ m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Dükkan Emsalleri / Satış

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
İrtibat Bilgisi		Hüryap Ataşehir 0 (533) 343 65 65	Realty Word ABC 0 (532) 566 78 23	Goldsa Gayrimenkul 0 (532) 668 58 67	İremWorld Gayrimenkul 0 (533) 454 73 16
Karşılaştırılan Etmenler		1	2	3	4
Satış Fiyatı (TL)		105.000.000	140.000.000	65.000.000	15.900.000
Alanı (m²)		500	650	260	70
Birim Fiyatı (TL/m²)		210.000	215.385	250.000	227.143
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Satış Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	-5%	-7%	-5%	-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	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte
		0%	0%	0%	0%
	Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı
		5%	5%	5%	10%
Kullanım Alanı		Büyük	Büyük	Küçük	Daha Küçük
		10%	10%	-10%	-15%
Bina Yaşı		10	10	10	10
		0%	0%	0%	0%
Bulunduğu Kat/Manzara		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%
Konfor Koşulları		Dezavantajlı	Dezavantajlı	Dezavantajlı	Çok Daha Dezavantajlı
	10%	10%	10%	20%	
Düzeltilmiş Değer		250.688	250.385	250.687	249.460

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yer alan yakın tarihte gerçekleşen satış işlemleri, satılık dükkanlar özelinde yapılan emsal araştırmaları sonucu değerlendirme konusu taşınmazlarla benzer nitelikli dükkanların satış fiyatlarının, kullanım alanına, inşai özelliklerine ve reklam kabiliyetlerine bağlı olarak değişkenlik gösterdiği görülmektedir.
- Söz konusu bölgede alıcıların satılık dükkan fiyatlarını yüksek bulduğu, bu doğrultuda taleplerin düşük, kiralama sürelerinin uzun olduğu bilgisi edinilmiştir.
- Tüm bu değerlendirmeler ışığında, söz konusu bağımsız bölümlere benzer nitelikli dükkanların birim satış değerinin 249.000-251.000-TL/ay/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Dükkan Emsalleri / Kira

KİRA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
İrtibat Bilgisi		REMAX CITY 0 (530) 373 12 13	HÜRYAP ATAŞEHİR 0 (532) 431 43 20	Remax ABC 2 0 (553) 577 21 36	IC Partners Real Estate 0 (532) 404 07 90
Alım-Satma Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmenler	1	2	3	4
	Kira Fiyatı (TL/ay)	750.000	410.000	300.000	730.000
	Alanı (m²)	600	378	293	786
	Birim Fiyatı (TL/m²/ay)	1.250	1.085	1.024	929
	Kiralama Durumu	Kiralık	Kiralık	Kiralık / Teklif almış yaklaşık 1 hafta önce	Kiralık
	Piyasa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	-10%	-5%	0%	-8%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%	0%
	Kiralama Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler		0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte
		0%	0%	0%	0%
	Konum	Kısıtlı Derecede Avantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı
		-5%	5%	5%	5%
	Kullanım Alanı	Kısıtlı Derecede Küçük	Küçük	Küçük	Benzer
		-5%	-10%	-10%	0%
	Bina Yaşı	10	10	0	17
		0%	0%	-5%	5%
	Bulunduğu Kat/Manzara	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
	0%	0%	0%	0%	
Konfor Koşulları	Benzer	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Dezavantajlı	Dezavantajlı	
	0%	5%	10%	10%	
Düzeltilmiş Değer		1.018	1.030	1.024	1.030

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yer alan yakın tarihte gerçekleşen kiralama işlemleri ile kiralık dükkanlar özelinde yapılan emsal araştırmaları sonucu değerlendirme konusu taşınmazlarla benzer nitelikli dükkanların aylık kira fiyatlarının, kullanım alanına, inşai özelliklerine ve reklam kabiliyetlerine bağlı olarak değişkenlik gösterdiği görülmektedir.
- Söz konusu bölgede alıcıların kiralık dükkan fiyatlarını yüksek bulduğu, bu doğrultuda taleplerin düşük, kiralama sürelerinin uzun olduğu bilgisi edinilmiştir.
- Tüm bu değerlendirmeler ışığında, söz konusu bağımsız bölümlere benzer nitelikli ofislerin aylık birim kira değerinin 1.015-1.030 TL/ m²/ ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazlara değer takdir edilirken; taşınmazların 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, taşınmazlara 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)
Mağaza	900,00	250.000	225.000.000
Ofis	30.486,07	220.000	6.706.935.400
TOPLAM PAZAR DEĞERİ			6.931.935.400
TOPLAM YAKLAŞIK PAZAR DEĞERİ			6.931.935.000

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın 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 ilişki incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran 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

- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 164 m² alanlı ofis, 175.000 TL bedelle kiralanabilir olup, 35.000.000 TL bedelle satılabileceği bilgisi öğrenilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 175.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 35.000.000 \text{ TL} = 0,060$$

- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 378 m² alanlı dükkan, 360.000 TL bedelle kiralanabilir olup, 85.000.000 TL bedelle satılabileceği bilgisi öğrenilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 360.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 85.000.000 \text{ TL} = 0,050$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre ofis kira değerlerinin 990-1.050 TL/m²/ay, mağaza kira değerlerinin ise 1.015-1.030 TL/ m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı ofisler için %6,00 ve dükkanlar için %5,00 olarak kabul edilmiştir.

Gayrimenkulden 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	BB Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)
Mağaza	900,00	1.025,00	922.500	5,00%	221.400.000
Ofis	30.486,07	1.000,00	30.486.070	6,00%	6.097.214.000
TOPLAM DEĞERİ					6.318.614.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ					6.318.615.000

BİNANIN PAZAR KİRA DEĞERİ

Bina Adı	Bina Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)
Mağaza	900,00	1.025,00	922.500
Ofis	30.486,07	1.000,00	30.486.070
TOPLAM KİRA DEĞERİ			31.408.570
TOPLAM YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ			31.410.000

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 getiriyi sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

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 **“Ticaret Alanı”** amaçlı kullanımıdır.

7.5 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda 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 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		20%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		10%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		20%
Net Alanı 150 m ² '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 Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	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 Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	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

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

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 bağımsız bölümlerin tapu kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel, 13.07.1992 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Kadıköy-İçerenköy Mahallesi İslah Revizyon İmar Planı” kapsamında “Ticaret Alanı” lejandında kalmaktadır. Parsel üzerindeki yapı imar durumu ile uyumlu şekilde inşa edilmiş olup taşınmazların mimari projesine göre kat bahçesi olarak ayrılmış alanların kapatılarak ofis kullanımına dahil edildiği aynı zamanda bağımsız bölümler içerisinde kiracıların kullanım ihtiyaçlarına göre bölmelendirmelerin yapıldığı tespit edilmiştir. Bağımsız bölümlerin iç hacimlerinde yapılan değişikliklerin basit tadilat ile onaylı mimari projedeki hallerine getirilebilir nitelikte olduğu tespit edilmiştir.

- **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**” ve “**ofis**” 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 portföyünde “**bağımsız bölüm**” olarak yer almasında 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 Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazın tüm yasal gereklilikleri tamamlanmış olup ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksizdir.

9.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlardan 8, 97, 98, 99, 100, 49, 50, 51 ve 52 no.lu bağımsız bölümler üzerinde kira sözleşmesi şerhi bulunmaktadır. Taşınmazlardan 166, 165 ve 164 no.lu bağımsız bölümler üzerinde TEDAŞ lehine kira şerhi bulunmaktadır. Taşınmazların değerini olumsuz yönde etkileyecek bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

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 taşınmazlar üzerindeki takyidat kayıtları incelendiğinde herhangi bir ipotek kaydı veya taşınmazların değerine olumsuz etki edecek herhangi bir takyidat kaydı bulunmamakta olup taşınmazların devredilebilmesine ilişkin 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 Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar geliştirilmiş ve yasal sürecini tamamlamış proje içinde yer alan “ofis ve dükkan” nitelikli 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 ve gelir yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

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” ve “Ofis” niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların arsa payı olan kat mülkiyet tapusuna sahip olması nedeniyle “Maliyet Yaklaşımı” ile değerlendirme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	6.931.935.000
Gelir Yaklaşımı	6.318.615.000

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 taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade pazar karşılaştırması dikkate alınarak değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

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

TAŞINMAZLARIN PAZAR VE KİRA DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2025	
Rapor Tarihi	08.01.2026	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	6.931.935.000.-TL	Altı milyardokuzyüzotuzbirmilyondokuzyüzotuzbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	8.318.320.000.-TL	Sekizmilyarüçyüzonsekizmilyonüçyüzirmibin.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	31.410.000.-TL/ay	Otuzbirmilyondörtüüzonbin.-TL/ay
Pazar Kirası (KDV Dahil)	37.690.000.-TL/ay	Otuzyedimilyonaltıyüzdoksanbin.-TL/ay

Değerlemeye Yardım Eden
Eren SEVİNÇ

Ece KADIOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293