



Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul

18 Adet Ofis

Değerleme

Sarıyer / İstanbul

Raporu

2025REV1117 / 19.12.2025



Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Finanskent Mah. Finans Cad. B Blok No:44/B İç Kapı No: 12 Ümraniye/İstanbul

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Maslak'da konumlu olan **"18 Adet Ofis"**in toplam pazar değerine yönelik **2025REV1117** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 8.000 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde toplam 12.021 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	19.12.2025	
Kur Bilgisi (16.12.2025)	1 USD Alış:42,6018 TL	1 USD Satış: 42,7726 TL
Pazar Değeri (KDV Hariç)	2.013.770.000.-TL	İkimilyaronüçmilyonyediyüzyetmişbin.-TL
	47.080.841.USD	Kırkyedimilyonseksenbinsekizyüzkırkbir.USD
Pazar Değeri (KDV Dahil)	2.416.524.000.-TL	İkimilyardörtüyüzonaltımilyonbeşyüzymidörtbin.-TL
	56.497.009.USD	Ellialtımilyondörtüyüzdoksanyedibindokuz.USD
Pazar Kirası (KDV Hariç)	9.435.900.-TL	Dokuzmilyondörtüyüzotuzbeşbindokuzyüz -TL
	220.606.USD	İkiyüzymibinaltıyüzaltı.USD
Pazar Kirası (KDV Dahil)	11.323.080.-TL	Onbirmilyonüçyüzymiyüçbinseksen.-TL
	264.727.-USD	İkiyüzaltmışdörtbinyediyüzymiyedi.-USD

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 10.10.2025 tarihli sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme 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;

Ezine Feyza DURU

(Lisans No:919105)

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.....	25
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	28
SWOT Analizi.....	32
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	34
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	44
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	46
Ekler	49

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 ilgili gayrimenkullerin yıl sonu ekspertiz değerinin tespitine esas hazırlanmıştır.		
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi özel bir varsayım bulunmamaktadır.		
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.		
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.		
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER			
ADRES	Maslak Mahallesi Eski Büyükdere Caddesi No:41 B ve C Blok Sarıyer/İstanbul		
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 10 ada 7 parsel, B Blok, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 9 no.lu bağımsız bölümler, C blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 9 no.lu bağımsız bölümler		
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	8.000 m²		
İMAR DURUMU	Lejant: Ticaret	TAKS: 0,40	KAKS: 2,30
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Ticaret Alanı		
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER			
ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: 29	Yapım yılı: 1986	
	Yol kotu üstü kat sayısı: 8	Yol kotu altı kat sayısı: 2	
MEVCUT FONKSİYONLAR	Ofis		
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	25.170 m²	
FİNANSAL GÖSTERGELER			
KAPİTALİZASYON ORANI	%6,0		
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	16,66 Yıl		
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER			
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı		
DEĞER TARİHİ	19.12.2025		

KUR BİLGİSİ (16.12.2025)	1 USD Alış:42,6018 TL	1 USD Satış: 42,7726 TL
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	2.013.770.000.-TL	47.080.841.-USD
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	2.416.524.000.-TL	56.497.009.-USD
PAZAR KİRASİ (KDV HARİÇ)	9.435.900.-TL	220.606.-USD
PAZAR KİRASİ (KDV DAHİL)	11.323.080.-TL	264.727.-USD

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş için şirketimiz tarafından 19.12.2025 tarihinde, 2025REV1117 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 10 ada 7 parsel, B blok, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 9 no.lu bağımsız bölümler, C blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 9 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkullerin 19.12.2025 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; ilgili gayrimenkullerin yıl sonu ekspertiz değerinin tespitine esas hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkullerin 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 Ezine Feyza DURU (Lisans No: 919105) yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 16.12.2025 tarihinde çalışmalara başlamış ve 19.12.2025 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 10.10.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 10.10.2025 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 10 ada 7 parsel, B blok, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 9 no.lu bağımsız bölümler, C blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 9 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkullerin 19.12.2025 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması sırasında 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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	18.12.2020	2020REV613	Ozan KOLCUOĞLU Doğuşcan İĞDIR	152.225.000
Rapor 2	12.11.2021	2021REV448	Ozan KOLCUOĞLU Doğuşcan İĞDIR	173.415.000
Rapor 3	27.12.2022	2022REV640	Ozan KOLCUOĞLU Doğuşcan İĞDIR	530.460.000
Rapor 4*	24.02.2025	2025A163	Yaşar ÇARK Doğuşcan İĞDIR	400.000

(*) 24.02.2025 tarihli değerleme çalışması konu taşınmazın 2 adet bodrum katının Pazar Kirasıdır.

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, Finanskent Mah. Finans Cad. B Blok No:44/B İç Kapı No:12 Ümraniye/İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Ziraat GYO A.Ş. için hazırlanmıştır.

Şirket Unvanı: Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi: Finanskent Mah. Finans Cad. B Blok No:44/B Ümraniye/İstanbul

Şirket Amacı: Ülkemiz gayrimenkul sektörünün gelişimine ivme kazandıracak ve Türkiye için katma değer oluşturacak projeler ile sektöründe öncü şirketler arasında yer almak, yüksek yatırım değeri sunan özgün projeler geliştirerek istikrarlı bilanço büyümesi gerçekleştirmek, kurumsal değerleri ve yönetim anlayışıyla sektöründe örnek bir kurum olmak ve hissedarlarına en yüksek getiriye kazandıracak değer artıran projeleri hayata geçirmektir.

Sermayesi: 4.693.620.000,00.-TL

Halka Açıklık: %18,94

Telefon: +90 216 590 15 40

e-posta : info@ziraatgyo.com.tr

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

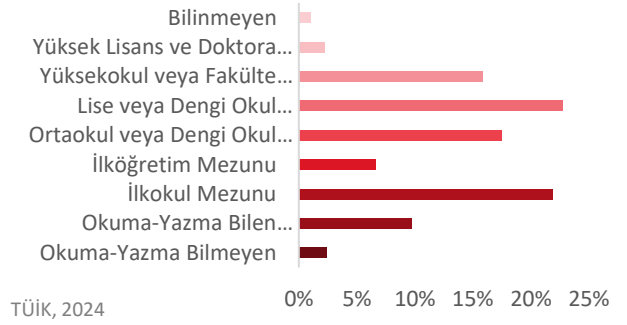
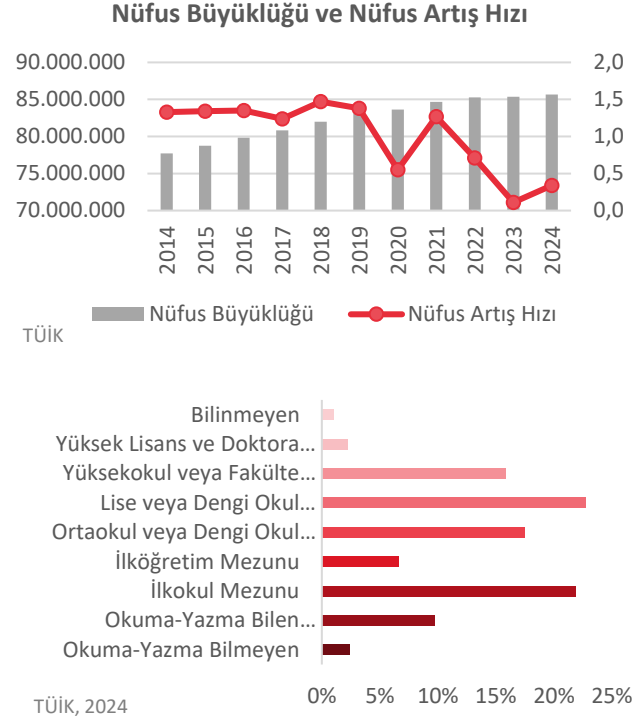
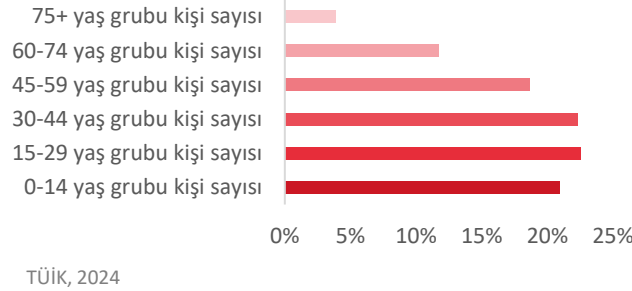
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

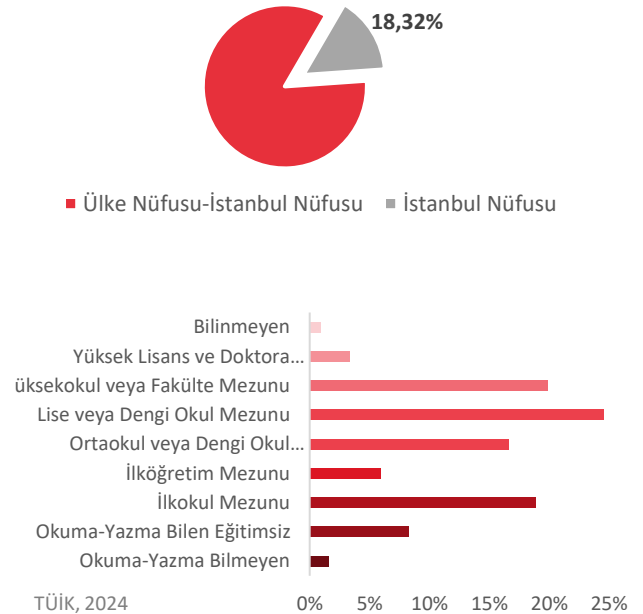
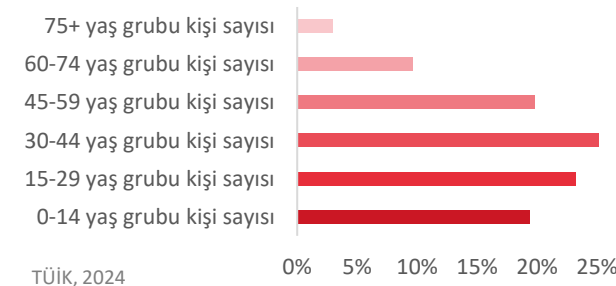
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.664.944 kişidir. 2024 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 292.567 kişi (%0,34 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,02’sini (42.853.110 kişi) erkekler, %49,98’ini (42.811.834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



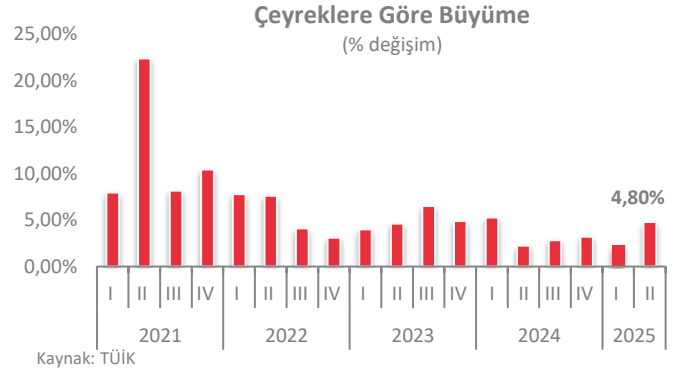
İstanbul

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.

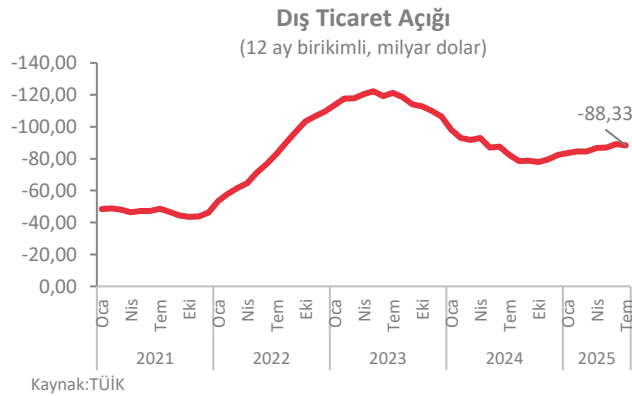
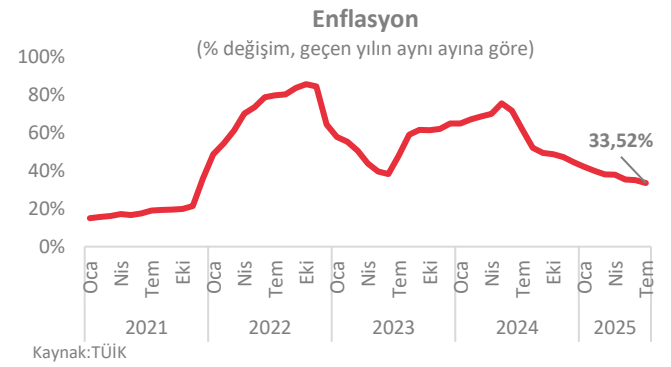


2.2 Ekonomik Veriler¹

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.



Haziran ayında ihracat yıllık bazda %7,9 genişleyerek 20,5 milyar dolar olurken ithalat %15,2 yükselişle 28,7 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı bir önceki yılın aynı ayındaki %76,4 seviyesinden %71,5'e gerilemiştir. Haziran ayı verilerinin detayları, AB ülkelerinin öncülüğünde gelişmiş ekonomilere yapılan ihracatta yükselişin sürdüğünü ve gelişmekte olan ekonomilere yapılan ihracattaki toparlanmayı ortaya koymuştur. İthalat tarafında ise enerji ithalatındaki yatay seyre rağmen çekirdek ve altın ithalatındaki yükselişin toplamı yukarı çektiği görülmüştür.

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	Sarıyer
Mahallesi	M.Ayazağa
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	Şişli Büyükdere Maslak Deresi
Ada No	10
Parsel No	7
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Kagir 3 Blok İşhanı
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	8.000,00 m ²

Blok No	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Arsa Payı	Malik / Hisse
B	Zemin	1	Büro	429 / 22740	Ziraat GYO A.Ş. (Tam)
B	Zemin	2	Büro	443 / 22740	Ziraat GYO A.Ş. (Tam)
B	1	3	Büro	956 / 22740	Ziraat GYO A.Ş. (Tam)
B	2	4	Büro	956 / 22740	Ziraat GYO A.Ş. (Tam)
B	3	5	Büro	956 / 22740	Ziraat GYO A.Ş. (Tam)
B	4	6	Büro	960 / 22740	Ziraat GYO A.Ş. (Tam)
B	5	7	Büro	960 / 22740	Ziraat GYO A.Ş. (Tam)
B	6	8	Büro	960 / 22740	Ziraat GYO A.Ş. (Tam)
B	7	9	Büro	960 / 22740	Ziraat GYO A.Ş. (Tam)
C	Zemin	1	Büro	429 / 22740	Ziraat GYO A.Ş. (Tam)
C	Zemin	2	Büro	443 / 22740	Ziraat GYO A.Ş. (Tam)
C	1	3	Büro	956 / 22740	Ziraat GYO A.Ş. (Tam)
C	2	4	Büro	956 / 22740	Ziraat GYO A.Ş. (Tam)
C	3	5	Büro	956 / 22740	Ziraat GYO A.Ş. (Tam)
C	4	6	Büro	960 / 22740	Ziraat GYO A.Ş. (Tam)
C	5	7	Büro	960 / 22740	Ziraat GYO A.Ş. (Tam)
C	6	8	Büro	960 / 22740	Ziraat GYO A.Ş. (Tam)
C	7	9	Büro	960 / 22740	Ziraat GYO A.Ş. (Tam)

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.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 09.10.2025 tarih, saat 12:06-12:07 itibarıyla alınan takyidat belgelerine göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Tüm bağımsız bölümler için müştereken:

Beyanlar Hanesinde;

- Yönetim Planı: 08.04.1977 (Bila tarih ve yevmiye no ile)

Şerhler Hanesinde;

- İ.E.T.T. lehine, 99 yıl müddetle 4255 no'lu M. merkezi için kira şerhi bulunmaktadır. (21.07.1978 tarih ve 7331 yevmiye no ile)*

Eklentiler Hanesinde;

Konu taşınmazların her biri için, 1. ve 2. bodrum katlarda eklenti mahalleri bulunmaktadır. Eklenti bilgileri rapor eklerinde tabbisle beraber sunulmuştur.

* İETT lehine kira şerhi, parsel üzerinde otobüs durakları, otobüs cepleri, metro istasyonları gibi toplu taşıma kullanımları olması halinde, kullanımı kayıt altına almak adına kaydedilmekteyken günümüzde tapuya şerh edilme uygulamasına gidilmemektedir. Söz konusu gayrimenkul üzerinde yer alan şerh 1978 tarihli olup taşınmazların değerini etkileyecek bir özelliği bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

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

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

İstanbul ili, Sarıyer Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleştirilmemiştir.

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 bölge olan Eski Büyükdere Caddesi ve çevresinde genellikle yüksek katlı ve ofis, büro kullanımının ağırlıklı olduğu ticaret alanları bulunmaktadır.

Sarıyer Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 17.01.2015

Lejandi: Ticaret Alanı

Yapılaşma şartları;

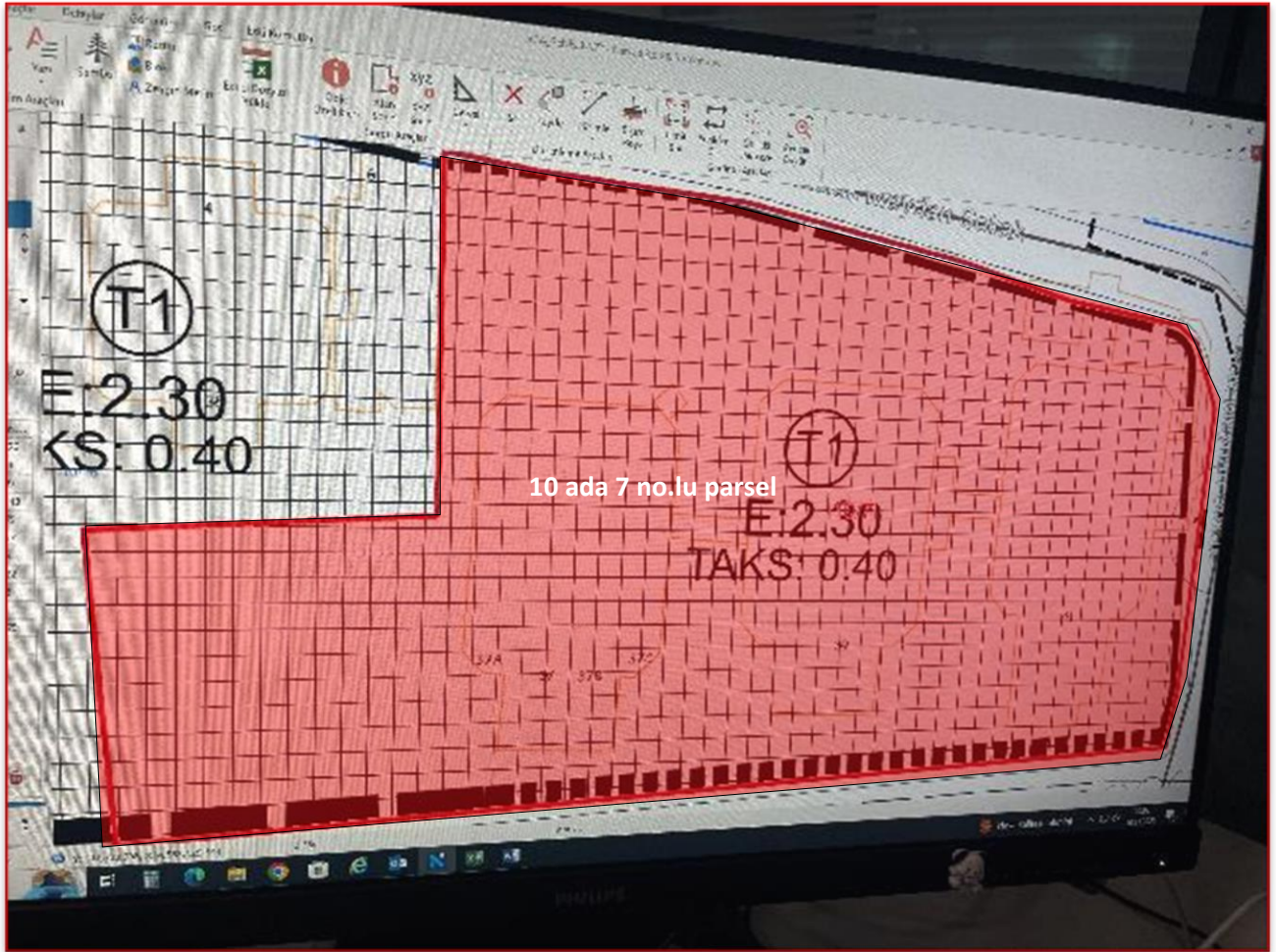
- KAKS: 2,30
- TAKS: 0,40

Plan Notları

- Ticaret alanlarında ilgili kurumlardan uygun görüş alınması ve planda verilen yapılaşma şartlarına uyulması kaydı ile özel eğitim ve katlı otoparklar yapılabilir.

Planlama alanında eğimden dolayı çıkan 1. bodrum kat iskân edilebilir, emsale dahildir. 1. bodrum kat dışında kalan bodrum katlar da iskân edilebilir alan yer almaz. Doğal zemin kotu üzerine çıkan kısımlarda ve iskân edilen bodrum katta TAKS değeri aşılamaz.

- Emsal verilen alanlarda iskân edilen bodrum katlar emsale dahil edilecektir.
- Konut ve ticaret alanlarında açık ve kapalı çıkmalar emsale dahildir.
- Belirtilmeyen hususlarda 13.04.2013 tt'li 1/5000 ölçekli Şişli-Maslak nazım imar planı, plan notları ile 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile mer'i imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
- Planda yer alan konut ve ticaret alanlarında çekme mesafeleri ve taks değerine uyulması koşulu ile yapı yüksekliği silüetle ilgili getirilen yükseklik kararlarına ve hava mania hattı kriterlerine göre belirlenecektir.



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 parsel mevcut durumda, 17.01.2015 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planı” kapsamında “T1 Ticaret Alanı” lejandında kalmakta olup TAKS: 0,40, KAKS: 2,30 yapılaşma koşullarına sahiptir. Son 3 yıllık süreçte hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

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

Sarıyer Belediyesi’nde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Röleve Projesi	09.09.1986	86/9161	25.170	Yeni Yapı	Tüm Bloklar (A-B-C)
Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi	09.09.1986	86/7-59	25.170	Yeni Yapı	Tüm Bloklar (A-B-C) (Ruhsat ve izin belgesi birlikte düzenlenmiştir.)

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkul 29.06.2001 tarihinden önce inşa edilmiş olduğu için ilgili kanuna tabi değildir. Söz konusu parsel üzerinde yeni yapı yapılacak olması durumunda, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun’a tabi olacaktır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul 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; 09.09.1986 tarihli “Röleve Projesi” ve 09.09.1986 tarih, 86/7-59 no.lu “Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmazlar, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı B Blok için 15.11.2019 tarih ve M2934EF616801 numarası ile, C Blok için 15.11.2019 tarih ve M29342775A41D numarası ile alınmış C enerji performans sınıflı Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.

17



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

BİNA BİLGİLERİ

Toplam Kat Adedi:	10	Duvar Ağırlıklı U Değeri:	1,46	LEJANT:	Bina dış bölge	Bina içi bölge	Toprak
Bodrum Kat Adedi:	2	Kolon Ağırlıklı U Değeri:	3,02	Sıvalar, Şaplar ve Diğer Harç Tabakaları			
Ortalama Kat Yüksekliği(m):	3,48	Kiriş Ağırlıklı U Değeri:	3,03	Beton Yapı Elemanı			
Toplam Bina Alanı(m²):	7.541,89	Tavan Döşeme Ağırlıklı U Değeri:	0,54	Dökme Malzemeler (Hava kurusunda, üzeri örtülü)			
İklimlendirilen Alan(m²):	5.940,21	Konsol Döşeme Ağırlıklı U Değeri:	0,53	Doğal Taşlar			
Net Alan(m²):	5.571,78	Çatı Ağırlıklı U Değeri:	0,35	Kağıt Duvarlar (Harç fugaları-derzleri dahil)			
Toplam Zon Adedi:	53	Pencere Ağırlıklı U Değeri:	2,70	Kaplamalar			
İklimlendirilen Zon Adedi:	41	Kapı Ağırlıklı U Değeri:	4,00	Isı Yalıtım Malzemeleri			

BİNA DIŞ KABUĞUNDA EN FAZLA KULLANILAN YAPI BİLEŞENLERİ

Toplam Dış Duvar Alanı(m²): 1.528,09							
Tipi: Dolgu Duvar							
Alanı(m²): 1528,09							
U Değeri: 1,46							
Kalınlığı(m): 0,02 / 0,20 / 0,02							
Toplam Dış Betonarme Eleman Alanı(m²): 863,66							
Tipi: Kolon/Barme							
Alanı(m²): 818,91							
U Değeri: 3,02							
Kalınlığı(m): 0,02 / 0,30 / 0,02							
Toplam Döşeme Alanı(m²): 753,46							
Tipi: Tense							
Alanı(m²): 753,46							
U Değeri: 0,54							
Kalınlığı(m): 0,02 / 0,03 / 0,10 / 0,20 / 0,30 / 0							
Toplam Çatı Alanı(m²): 760,55							
Tipi:							
Alanı(m²):							
U Değeri:							
Kalınlığı(m):							
Toplam Pencere Alanı(m²): 1.278,55							
Tipi: Yalıtım Camları (Renksiz reflektif kaplamalı) (6+16mmHava+6)							
Alanı(m²):							
Alüminyum Çerçeve							
Alanı(m²): 1.278,55							

Belgenin

Numarası: M2934EF616901
 Veriliş Tarihi: 15.11.2019
 Son Geçerlilik Tarihi: 15.11.2029
 İptal Edilen EKB No:

Belge Düzenleyenin

Adı Soyadı: İSMAİL CALAYIR
 Firması: BEST ENERJİ YÖNETİMİ VE DANIŞMANLIK
 HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED
 ŞİRKETİ

Kare Kod



Sertifika No: Snu-34-0065
BEST ENERJİ YÖNETİMİ
 İmza: VE DANIŞMANLIK VE TİC. LTD. ŞTİ.
 Orta Mahalle, 1. Kat, No: 2 Sarıyer Plaza
 K: 10, D: 17 Pendik / 34099, Tlf: 3016 280 44 15
 Pendik Mh. 1. Kat 3298 Tlf: 301 827968



Identifikasi Zee Aard: 48

8
Merkezi
Standart Karbonlar
22
Doğal Gaz
Yok

Bagli Zon Adedi: 4

Sistemin Tipi: Sesleme ve Egzoz Havalandirimi

Isi Epanjörü: Yok

En Fazla Kullandığınız Lamba Tipi ve Adedi	
Fluoresan (36 W) (2800 lümen)	1190
Kompakt Fluoresan (25 W) (1750 lümen)	280
LED20T-1900 (20 W) (1900 lümen)	280

Pk Güç (kW): 0
 Alan (m²): 0

TAVSİYELER / AÇIKLAMALAR



19



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın	Belgenin	Binanın Görüntüsü
Tipi: İdari Bina / Kamu İnşaat Başlatma Tarihi: 09.1980 Tasarlama Tarihi: Toplam Alan: 7.541,69 Adet/Panelsi/Parkı: 10 / 7 / 2 UW/T Bina No: 309745586 Adı: MASLAK BİNASI C BLOK Adresi: MASLAK MAH. ESKİ BÜYÜKDERE CAD. NO: 41 SARIYER/İSTANBUL	Veriliş Tarihi: 15.11.2019 Geçerlilik Tarihi: 15.11.2029 Performans Sınıfı: C Emisyon Sınıfı: D	

Sahibi/Adı Soyadı: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENERBİLİR ENERJİ/KOJEN- ENERJİ		SINIFI
	Birimci (m³/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m²/yıl)	Birimci (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m²/yıl)	
Toplam	387.897,26	67,85	0,00	0,00	C
Isıtma	269.530,08	47,15	0,00	0,00	C
Sıhhi Sıcak Su	1.325,20	0,23	0,00	0,00	C
Soğutma	18.301,90	3,20	0,00	0,00	B
Havalandırma	12.271,90	2,15			D
Aydınlatma	86.468,17	15,13			E
Kojerenerasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	—
Fotovoltaik	—	—	0,00	0,00	—

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası: M29342775A410 Veriliş Tarihi: 15.11.2019 Son Geçerlilik Tarihi: 15.11.2029 İptal Edilen EKB No:	Adı Soyadı: İSMAIL CALAYIR Firma: BEST ENERJİ YÖNETİMİ VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ Sertifika No: Ssu-34-0065 İmza: YILGAL İZMİR SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. Gıda Mahallesi Akçın Cad. No: 2 Tuzla/İstanbul K:1 D: 11 P:11/İSTANBUL Tlx: 0216 258 44 11 P:0216 258 44 11 F:0216 258 44 11 B:0216 258 44 11	



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

BİNA BİLGİLERİ

LEJANT:		İçerik	Değer
Toplam Kat Adedi:	30	Duvan Ağırlıklı U Değeri:	1,45
Bodrum Kat Adedi:	2	Kolon Ağırlıklı U Değeri:	3,02
Ortalama Kat Yüksekliği(m):	3,48	Kiriş Ağırlıklı U Değeri:	3,19
Toplam İskele Alanı(m²):	7.541,69	Taban Döşeme Ağırlıklı U Değeri:	0,54
İklimlendirilen Alan(m²):	5.716,76	Kesit Döşeme Ağırlıklı U Değeri:	0,00
Net Alan(m²):	5.327,74	Çatı Ağırlıklı U Değeri:	0,35
Toplam Zon Adedi:	60	Pencere Ağırlıklı U Değeri:	2,70
İklimlendirilen Zon Adedi:	48	Kapı Ağırlıklı U Değeri:	4,00

BİNA DİŞİ KABUĞUNDA EN FAZLA KULLANILAN YAPI BİLEŞENLERİ

Toplam Dış Duvar Alanı(m²): 1.502,15

Tipi: Dolgu Duvar
 Alan(m²): 1592,15
 U Döğert: 1,46
 Kalınlık(m): 0,02 / 0,20 / 0,02

Toplam D₁ Betonarme Eleman Alanı(m²): 880,87

Tipi:	Kolors/Barme	
Alani(mf):	026,59	
U Dajeti:	3,02	
Kakabak(mk):	0,02 / 0,30 / 0,02	

Wrig
32,72
3,02
0,02 / 0,30 / 0,02

King
21.55
3.44
0.02 / 0.20 / 0.02

Toplam Döşeme Alanı(m²): 767,64

Tiği:	Temel		Toprak	
Alan (m ²):	753,46		7,09	
U Dışarı:	0,54		0,54	
Kalınlık (m):	0,02 / 0,03 / 0,10 / 0,20 / 0,30 / 0		0,02 / 0,03 / 0,10 / 0,20 / 0,30 / 0	

Toplam Çatı Alanı(m²): 760,55

Tipe:	Texas	
Alam (m ²)	753,46	
U Degasi:	0,31	
Kaki (m ²)	0,02 / 0,10 / 0,05 / 0,15 / 0,02	

Toplam Perçere Alımı(m²): 1.187,40

Yalıtım Cıvanı (Renk:siye reflektif kaplamalı) (6+16mm-Hava+6)	Alüminyum Çerçeve	1187,40
--	-------------------	---------

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası: M09342775A41D	Adı Soyadı: İSMAİL ÇALAYIR	
Veriliş Tarihi: 15.11.2019	Firması: BEST ENERJİ YÖNETİM VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	
Son Geçerlilik Tarihi: 15.11.2029	Sertifika No: Szu-34-0065	
İptal Edilen EKB No:	İmza: BEST ENERJİ YÖNETİMİ VE DANIŞMANLIK SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. Orta Mah. 1. Kat, No: 2 Tınazlar Plaza K: 1 D: 17 Beşiktaş/İSTANBUL, Tel: 0212 288 44 11 Pbx: 0212 288 44 11 Faks: 0212 288 44 11 E-posta: info@bestenerji.com.tr	

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

Değerleme konusu gayrimenkule 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

Söz konusu çalışma proje değerlendirme çalışması olmayıp kat mülkiyetli binalarda yer alan bağımsız bölümler için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Maslak Mahallesi Eski Büyükdere Caddesi No:41 B ve C Blok Sarıyer/İstanbul

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkul Sarıyer ilçesi idari sınırlarında yer almaktadır. Konu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkul, Eski Büyükdere Caddesi üzerinde konumlanmaktadır. Ticari faaliyetlerin oldukça yoğun olduğu bölgede iş merkezleri, banka genel müdürlükleri, alışveriş merkezleri, plazalar ve oteller yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkulün konumlu olduğu Maslak bölgesi, Avrupa Yakası'nda şirketlerin ofis tercihlerinde en çok tercih edilen bölgelerden biri niteliğindedir. Prestiji her geçen gün artan bölgede geniş kullanım alanı sunan kiralık kat bulmanın zorluğu ile birlikte boşalan yerlerin ise kiralamasının kısa sürede yapıldığı bilinmekte olup bölgede bulunan plaza sayısı diğer bölgelere oranla fazladır. Konu taşınmazların bulunduğu gayrimenkulün yakın çevresinde Nestle Genel Müdürlük, Windowist Orjin, USO Center, Spine Tower, Beybi Giz, Spring Giz, Veko Giz, Giz 2000 Plaza, Park Plaza, Oyca Plaza, Diamond of İstanbul, Sun Plaza, Mashattan Sitesi, Sheraton Otel, İTÜ Ayazağa Kampüsü ve İstinye Park AVM gibi bilinirliği yüksek olan yerler ve merkezler bulunmaktadır. Yenikapı-Hacıosman metro hattı üzerinde yer alan İTÜ Ayazağa Metro İstasyonu, taşınmazlara yakın mesafede yer almaktadır.



Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkul, Eski Büyükdere Caddesi üzerinde konumlu olması sebebiyle yüksek erişilebilirlik ve reklam kabiliyetine sahiptir. Bölge aynı zamanda, İstanbul'un iki yakası arasındaki ulaşımı sağlayan Fatih Sultan Mehmet Köprüsü ve 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'ne de yakın konumda yer almaktadır.



Yer	Mesafe
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	9,1 km.
Beşiktaş Meydan	9,4 km.
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	9,4 km.
Sabiha Gökçen Havalimanı	45,00 km.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

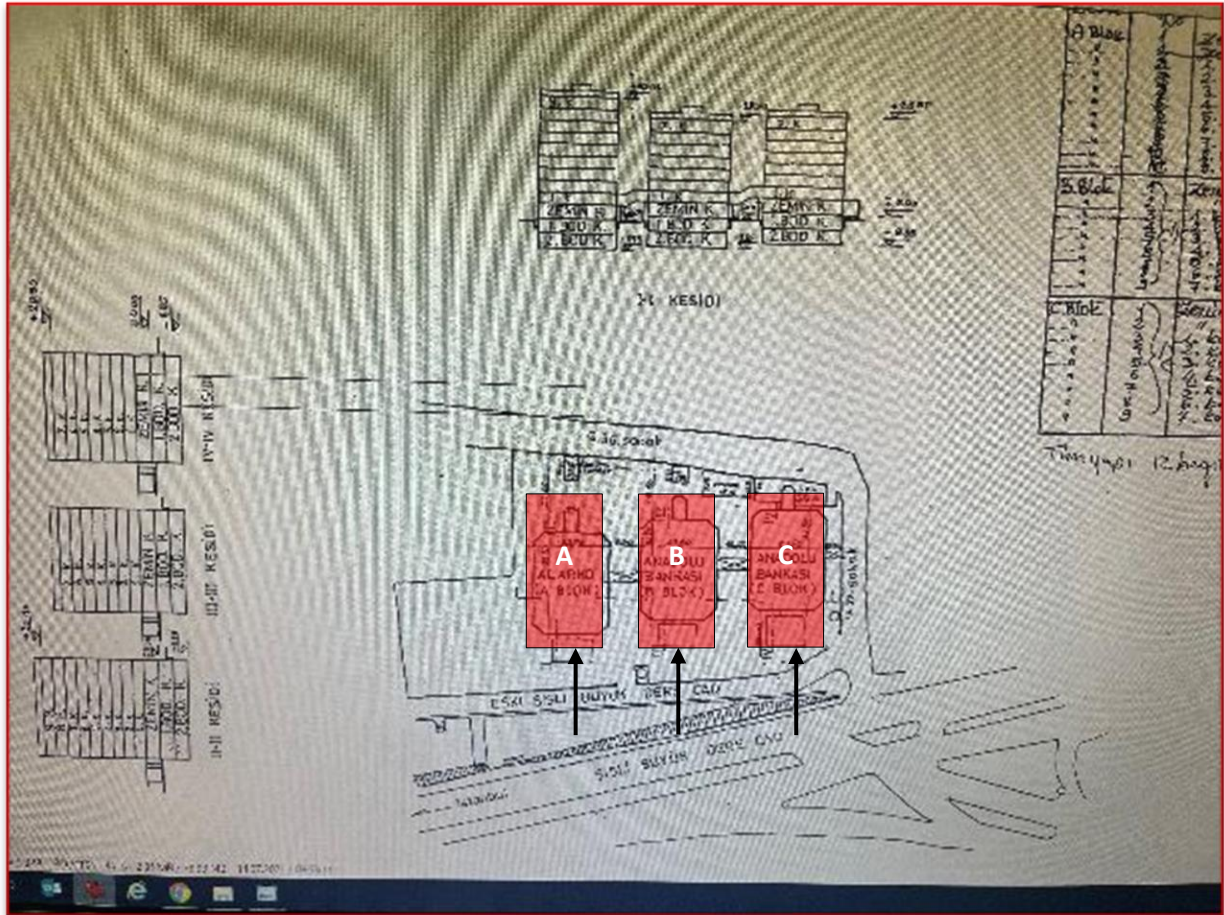
Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, M. Ayazağa Mahallesi, Şişli Büyükdere Maslak Deresi mevkii, 2 pafta, 10 ada, 7 no.lu parsel üzerinde yer alan B blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 ve C Blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 no.lu bağımsız bölümlerdir. Değerleme konusu taşınmazlar onaylı mimari projesinde ve tapu kaydında büro olarak projelendirilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu 10 ada 7 parsel no.lu ana taşınmaz 8.000 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde konumlanmıştır ve parsel üzerinde A, B ve C olmak üzere birbiriyle özdeş olarak inşa edilmiş 3 adet blok bulunmaktadır. A blokta yer alan bağımsız bölümler değerlendirme çalışması kapsamı dışındadır. Değerleme konusu taşınmazlar B ve C bloklarda yer almaktadır. Blokların zemin katlarında 2 adet, normal katlarında ise 1'er adet olmak üzere 9'ar adet, toplamda 18 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.



Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bloklara ait onaylı mimari projeye göre ve yerinde yapılan incelemelerde B ve C bloklarda toplamda 2 bodrum kat, zemin kat ve 7 normal kat olmak üzere toplamda 10 kat bulunmaktadır.

Binalarda yer alan katların her biri özdeş büyüklükte olup kat brütleri 751,36 m² büyüklüğündedir. B ve C bloklardan her bir bloğun toplam inşaat alanı 7.513,60 m² olup yol kotu üstünde yer alan ve bağımsız bölümlerin konumlu olduğu bölümlerin inşaat alanı ise 6.010,88 m² büyüklüktedir. Bloklarda yer alan katların ve bağımsız bölümlerin dağılımı aşağıdaki gibidir:

Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Niteliği	Alan (m ²)
B Blok	Zemin	1	Büro	375,68
	Zemin	2	Büro	375,68
	1	3	Büro	751,36
	2	4	Büro	751,36
	3	5	Büro	751,36
	4	6	Büro	751,36
	5	7	Büro	751,36
	6	8	Büro	751,36
	7	9	Büro	751,36
TOPLAM				6.010,88

Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Niteliği	Alan (m ²)
C Blok	Zemin	1	Büro	375,68
	Zemin	2	Büro	375,68
	1	3	Büro	751,36
	2	4	Büro	751,36
	3	5	Büro	751,36
	4	6	Büro	751,36
	5	7	Büro	751,36
	6	8	Büro	751,36
	7	9	Büro	751,36
TOPLAM				6.010,88

Binaların çekirdek bölgesinde 1 adet merdiven, 3 adet asansör, 2 adet WC bulunmaktadır. Bağımsız bölümlerin bulunduğu katlarda ihtiyaç dahilinde camekanlarla ve alçıpanla bölmelendirilerek kullanılan ofis birimleri ve odalar yer almaktadır. Bağımsız bölümler içerisinde basit tadilatlar ile farklı türden bölmelendirmeler yapılabilmekte, tamamen açık ofis haline de dönüştürülebilmektedir.

Konu bağımsız bölümlerin bulunduğu ana taşınmazlar betonarme olarak inşa edilmiştir. Blokların 2.bodrum katlarında depo, arşiv, kazan dairesi, kuyu, su deposu, mescitler ve tuvaletler bulunmaktadır. B blok 1.bodrum katında yemekhane, mutfak, mescit, santral, para grup merkezi ve doktor odası bulunmaktadır. C blok bodrum katında ise binanın yan tarafında personel girişi bulunmaktadır. Arsanın sahip olduğu eğimli topografya sayesinde 1.bodrum katta bulunan giriş kısmı zemin seviyesindedir. Bu kısımda kartlı geçiş sistemi, danışma, güvenlik, konferans salonu ve operasyon odası bulunmaktadır.

B blok zemin katta, Ziraat Bankası İstanbul Kurumsal Şube ve bina giriş kısmı yer almaktadır. Zemin katın bir bölümü ile 1.katın bir bölümü banka şubesi olarak kullanılmaktadır.C bloğun zemin katında Ziraat Filo, toplantı odası, haberleşme odası ve mutfak yer almaktadır. B bloğun geri kalan kısmı ile C bloğun 1. normal katından itibaren 7. normal katına katına kadar ofis ve bürolardan oluşmaktadır. Değerleme tarihi itibari ile boş olduğu görülmüştür. C blok 1.katı ile B blok zemin katı arasında bağlantıyı sağlayan bir tünel bulunmaktadır.

Onaylı mimari projesinden farklı fonksiyonel kullanıma sahip olan katlarda alansal büyüme söz konusu değildir. Katlar onaylı mimari projesinde açık ofis olarak planlanmış olup mevcut durumda ihtiyaç durumuna göre alçıpan veya camekanlar ile bölmelendirilmiş olarak kullanılabilir. Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi tarihine göre 1986 yılında kullanıma açılan blokların değerlendirme tarihi itibariyle yenilendiği ve blokların iç mekanlarında nitelikli malzeme ve işçilik kullanılmış olduğu gözlemlenmiştir. Binaların iç mekanı oldukça temiz ve bakımlıdır.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge ofis kullanımının yoğunlaştığı bir bölge olup ticari potansiyeli ve reklam kabiliyeti yüksektir. Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu binalara Eski Büyükdere Caddesi'nden giriş sağlanmaktadır.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Kompozit (Karma)
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	10 kat (2 bodrum kat + zemin kat + 7 normal kat)
Bina Toplam İnşaat Alanı	12.021,76 m ² (Bağımsız Bölümler Toplam Brüt Alanı)
Yaşı	39 (Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine göre)
Dış Cephe	Dış cephe boyası
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi sistem
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	3 Adet Mevcut

Yangın Merdiveni	Mevcut
Diğer	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi, Acil Durum Asansörü, Kartlı Geçiş

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

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

Kullanım Amacı	Ofis, büro, B blok- 1. bodrum kat ve zemin kat ticari banka şubesi (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	15.027,20 m ² (Toplam kat brütü)
Zemin	Kısmen halıflex, ortak alanlarda seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans
Duvar	Boya
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma, asma tavan içinde 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; 26.12.1974 tarihli “Mimari Proje” ve 09.09.1986 tarih, 86/7-59 no.lu “Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmazlar, kat mülkiyetine geçmiş olup yasal süreçlerini tamamlamıştır. Yerinde yapılan incelemelerde B ve C bloklardan onaylı mimari projesine aykırı bir alansal büyüme tespit edilmemiştir. Açık ve kapalı ofislerin bulunduğu alanlar kullanım ihtiyaçlarına göre demonte edilebilir alüminyum ve alçı paneller ile bölünerek kullanılmaktadır. Yapılan uygulamalar basit tadilat ile geri dönüştürülebilir niteliktedir.

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 gayrimenkullerde yer alan bağımsız bölümlerin mevcut durumdaki basit değişiklikleri geri dönüştürülebilir nitelikte olup alansal bazlı bir aykırılık söz konusu olmadığından, 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.
- Taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkule ulaşım alternatifleri çeşitlidir.
- Taşınmazlar konum itibarıyla D-100 Karayolu, TEM Otoyolu, Boğaziçi Köprüsü ve Fatih Sultan Mehmet Köprüleri'ne oldukça yüksek erişilebilirliğe sahiptir.
- Taşınmazların konumlu olduğu bloklar merkezi iş alanının en önemli akslarından olan Büyükdere Caddesi'ne cephelidir.
- Taşınmazlar onaylı mimari projesi ile uyumludur ve yasal süreçlerini tamamlamışlardır.
- Söz konusu taşınmazların yer aldığı B ve C bloklar temiz ve bakımlıdır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar yapı ruhsatına göre 39 yıllıktır.
- Taşınmazların bulunduğu bölgede gün içerisinde özel araçlar için otopark yoğunluğu yaşanabilmektedir.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı Ayazağa bölgesi, gelişme trendini sürdürmektedir.
- İstanbul'da ofis gelişimi olarak yeni bölgeler gelişmekte olsa da taşınmazların yer aldığı bölge, İstanbul A sınıfı ofis alanının kalbinde yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar ticari yönden aktif ve bilinirliği yüksek yapıların bulunduğu bir bölgede yer almaktadır.

✖ TEHDİTLER

- Bölgede halihazırda inşaatları devam eden projelerdeki proje çeşitliliği ve karmaları, uzun vadede birbirine alternatif çok fazla proje yaratabilecektir.
- 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 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 değerlemede 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 değerleme 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 değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerleme çalışmasında, değerleme konusu taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı”; gayrimenkullerin “Büro” 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 değerlendirilmesinin 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	Residence Index Maslak 0 (532) 507 02 52			Vogue Gayrimenkul 0 (530) 393 62 82		Index Maslak 0 (532) 647 79 14		Çınarköy Emlak Ofisi 0 (534) 916 00 30		Remax Joker 0 (532) 428 03 13											
	Karşılaştırılan Etmenler			1		2		3		4		5									
	Satış Fiyatı (TL)			100.426.300			29.000.000			59.900.000			13.000.000			79.000.000					
	Alanı (m²)			1.000			185			500			88			500					
	Birim Fiyatı (TL/m²)			100.426			156.757			119.800			147.727			158.000					
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmiş Değer	Satış Durumu			Satılmış/7 ay önce			Satılık			Satılık			Satılık			Satılık					
	Piyasa Düzeltmesi			20%			0%			0%			0%			0%					
	Pazarlık Payı			0%			-4%			-4%			-5%			-4%					
	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			Niteliksiz			Benzer Nitelikte			Benzer Nitelikte			Benzer Nitelikte			Benzer Nitelikte					
				10%			0%			0%			0%			0%					
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum			Daha Dezavantajlı			Çok Daha Dezavantajlı			Çok Daha Dezavantajlı			Çok Daha Dezavantajlı			Benzer					
				15%			25%			25%			20%			0%					
	Kullanım Alanı			Kısıtlı Derecede Büyük			Kısıtlı Derecede Küçük			Kısıtlı Derecede Küçük			Küçük			Küçük			Kısıtlı Derecede Küçük		
				5%			-5%			-5%			-10%			-5%					
	Bina Yaşı			25			8			29			8			25					
				-5%			-8%			-5%			-12%			-5%					
	Bulunduğu Kat/Manzara			Kısıtlı Derecede Avantajlı			Kısıtlı Derecede Avantajlı			Benzer			Dezavantajlı			Kısıtlı Derecede Avantajlı					
				-5%			-5%			0%			15%			-5%					
	Konfor Koşulları			Daha Dezavantajlı			Benzer			Çok Daha Dezavantajlı			Benzer			Daha Dezavantajlı					
				15%			0%			25%			0%			20%					
Düzeltilmiş Değer				165.703			161.021			161.011			158.585			159.264					

-Karşılaştırma tablosu B blok 9 no.lu bağımsız bölüm referans alınarak hazırlanmış olup diğer taşınmazlar bu bağımsız bölüme göre şerefiyelendirilmiştir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölge ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmaları neticesinde ofislerin satış bedellerinin, bulunduğu projenin konumu, niteliği, reklam kabiliyeti, bilinirliği ve tercih edirliliği, binanın yaşı ve inşai kalitesi, konumlu olduğu kat, manzara durumu, brüt alanı gibi faktörlere bağlı olarak değişkenlik gösterdiği tespit edilmiş olup taşınmazlara benzer niteliklere sahip ofislerin brüt alanı üzerinden birim satış bedellerinin 160.000-175.000-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Ofis Emsalleri / Kira

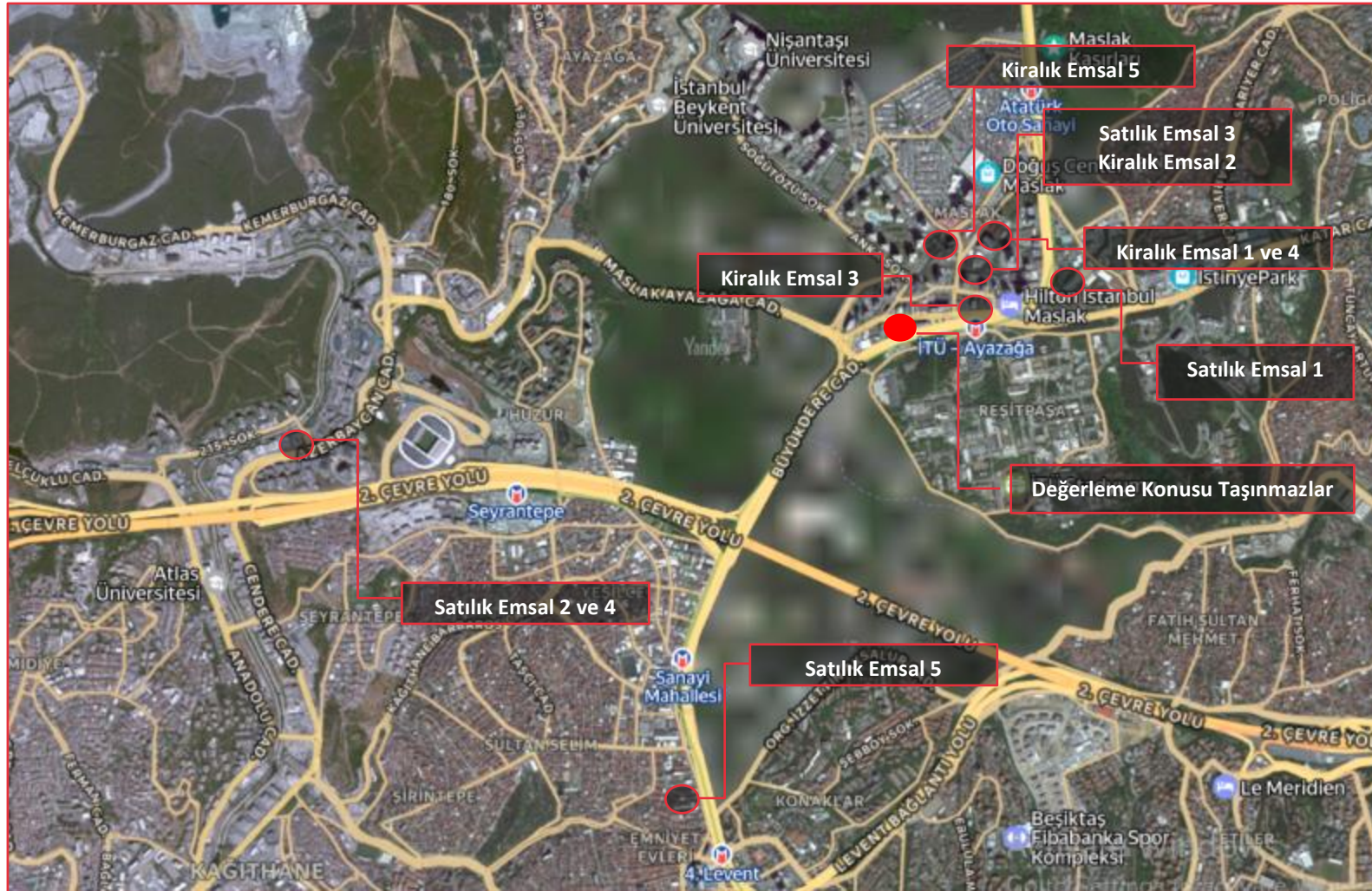
KİRA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU								
İrtibat Bilgisi		Lacivert Proje		Gold Mark Investment		Marka Realty	Tower Gayrimenkul	Serkan Oğuz
		0 (532) 270 83 94		0 (532) 540 83 58		0 (530) 346 28 16	0 (532) 378 24 79	0 (532) 378 24 79
Karşılaştırılan Etmenler		1	2	3	4	5		
Kira Fiyatı (TL/ay)		250.000	250.000	250.000	900.000	350.000		
Alanı (m²)		330	450	330	1.290	450		
Birim Fiyatı (TL/m²/ay)		758	556	758	698	778		
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Kiralama Durumu	Kiralık	Kiralanmış/8 ay önce	Kiralık	Kiralık	Kiralık		
	Piyasa Düzeltmesi	0%	15%	0%	0%	0%		
	Pazarlık Payı	-5%	0%	-5%	-10%	-5%		
	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 Düzeltmeler	Konum	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Dezavantajlı		
		5%	12%	6%	5%	12%		
	Kullanım Alanı	Kısıtlı Derecede Küçük	Kısıtlı Derecede Küçük	Kısıtlı Derecede Küçük	Büyük	Kısıtlı Derecede Küçük		
		-5%	-5%	-5%	10%	-5%		
	Bina Yaşı	40	29	30	40	20		
		1%	-7%	-5%	1%	-9%		
	Bulunduğu Kat/Manzara	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Benzer	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Avantajlı		
		10%	0%	10%	10%	-10%		
	Konfor Koşulları	Kısıtlı Derecede Avantajlı	Daha Dezavantajlı	Benzer	Kısıtlı Derecede Avantajlı	Daha Dezavantajlı		
		-5%	20%	0%	-5%	15%		
Düzeltilmiş Değer		761	767	763	758	761		

-Karşılaştırma tablosu B blok 8 no.lu bağımsız bölüm referans alınarak hazırlanmış olup diğer taşınmazlar bu bağımsız bölüme göre şerefiyelendirilmiştir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölge ve diğer yakın bölgelerde yapılan benzer nitelikteki proje araştırmaları neticesinde ofislerin kira bedellerinin, bulunduğu projenin konumu, niteliği, reklam kabiliyeti, bilinirliği ve tercih edilirliliği, binanın yaşı ve inşai kalitesi, konumlu olduğu kat, manzara durumu, brüt alanı gibi faktörlere bağlı olarak değişkenlik gösterdiği tespit edilmiş olup taşınmazlara benzer niteliklere sahip ofislerin brüt alanı üzerinden birim kira bedellerinin 760-820-TL/m²/ay aralığında olabileceği 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; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ						
Blok No	Kat No	Bağımsız Bölüm	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL) (KDV Hariç)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL) (KDV Hariç)
B	Zemin Kat	1	375,68	175.000	65.744.000	65.745.000
B	Zemin Kat	2	375,68	175.000	65.744.000	65.745.000
B	1.Normal Kat	3	751,36	171.500	128.858.240	128.860.000
B	2.Normal Kat	4	751,36	169.785	127.569.658	127.570.000
B	3.Normal Kat	5	751,36	168.087	126.293.961	126.295.000
B	4.Normal Kat	6	751,36	166.406	125.031.021	125.030.000
B	5.Normal Kat	7	751,36	164.742	123.780.711	123.780.000
B	6.Normal Kat	8	751,36	163.095	122.542.904	122.545.000
B	7.Normal Kat	9	751,36	161.464	121.317.475	121.315.000
C	Zemin Kat	1	375,68	175.000	65.744.000	65.745.000
C	Zemin Kat	2	375,68	175.000	65.744.000	65.745.000
C	1.Normal Kat	3	751,36	171.500	128.858.240	128.860.000
C	2.Normal Kat	4	751,36	169.785	127.569.658	127.570.000
C	3.Normal Kat	5	751,36	168.087	126.293.961	126.295.000
C	4.Normal Kat	6	751,36	166.406	125.031.021	125.030.000
C	5.Normal Kat	7	751,36	164.742	123.780.711	123.780.000
C	6.Normal Kat	8	751,36	163.095	122.542.904	122.545.000
C	7.Normal Kat	9	751,36	161.464	121.317.475	121.315.000
TOPLAM DEĞERİ					2.013.763.941	2.013.770.000

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

- Maslak Noramin Plaza'da, 1.katta yer alan 1.290 m² alanlı ofis katı, aylık 900.000 TL fiyat ile kiralık olup aynı zamanda 180.000.000 TL bedel ile satışının gerçekleşebileceği bilgisi alınmıştır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 900.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 180.000.000 \text{ TL} = 0,06$$

- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu 330 m² alanlı ofis aylık 250.000 TL fiyat ile kiralık olup aynı zamanda 50.000.000 TL bedel ile satışının gerçekleşebileceği bilgisi alınmıştır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 250.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 50.000.000 \text{ TL} = 0,06$$

Söz konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 690-750 TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı % 6,0 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								
Blok No	Kat No	Bağımsız Bölüm	Brüt Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL) (KDV Hariç)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL) (KDV Hariç)
B	Zemin Kat	1	375,68	820	308.058	6,00%	61.611.520	61.610.000
B	Zemin Kat	2	375,68	820	308.058	6,00%	61.611.520	61.610.000
B	1.Normal Kat	3	751,36	804	603.793	6,00%	120.758.579	120.760.000
B	2.Normal Kat	4	751,36	796	597.755	6,00%	119.550.993	119.550.000
B	3.Normal Kat	5	751,36	788	591.777	6,00%	118.355.483	118.355.000
B	4.Normal Kat	6	751,36	780	585.860	6,00%	117.171.929	117.170.000
B	5.Normal Kat	7	751,36	772	580.001	6,00%	116.000.209	116.000.000
B	6.Normal Kat	8	751,36	764	574.201	6,00%	114.840.207	114.840.000
B	7.Normal Kat	9	751,36	757	568.459	6,00%	113.691.805	113.690.000
C	Zemin Kat	1	375,68	820	308.058	6,00%	61.611.520	61.610.000
C	Zemin Kat	2	375,68	820	308.058	6,00%	61.611.520	61.610.000
C	1.Normal Kat	3	751,36	804	603.793	6,00%	120.758.579	120.760.000
C	2.Normal Kat	4	751,36	796	597.755	6,00%	119.550.993	119.550.000
C	3.Normal Kat	5	751,36	788	591.777	6,00%	118.355.483	118.355.000
C	4.Normal Kat	6	751,36	780	585.860	6,00%	117.171.929	117.170.000
C	5.Normal Kat	7	751,36	772	580.001	6,00%	116.000.209	116.000.000
C	6.Normal Kat	8	751,36	764	574.201	6,00%	114.840.207	114.840.000
C	7.Normal Kat	9	751,36	757	568.459	6,00%	113.691.805	113.690.000
TOPLAM DEĞER							1.887.184.493	1.887.170.000

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 getiriye 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 dikkate alınarak “**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 İnşaatla Başlanması için Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme**

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel, 17.01.2015 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planı” kapsamında “T1 Ticaret Alanı” lejandında kalmaktadır. Parsel üzerindeki yapı imar durumu ile uyumlu şekilde inşa edilmiş olup mevcut durumu ile mimari projesi birbiri ile uyumludur. Değerleme konusu taşınmazların 09.09.1986 tarihli röleve projesi ve 09.09.1986 tarih 86/7-59 no.lu yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri bulunmakta olup kat mülkiyetine geçerek yasal gerekliliklerini yerine getirmişlerdir.

- **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**

Taşınmazların “*Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)’nin 22. Maddesinin 1. Fıkrasının*

a) bendinde; Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar kimünhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir .

b) bendinde; (Değişik: RG-2/1/2019-30643) “Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir” hükmü doğrultusunda taşınmazın fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme nitelikleri birbiri ile uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde “Ofis” olarak bulunmasında 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

Taşınmazlar üzerinde yer alan 21.07.1978 tarih 7331 yevmiye no.lu İETT lehine kira şerhi, parsel üzerinde otobüs durakları, otobüs cepleri, metro istasyonları gibi toplu taşıma kullanımları olması halinde, kullanımı kayıt altına almak adına kaydedilmekten günümüzde tapuya şerh edilme uygulamasına gidilmemektedir. Söz konusu gayrimenkul üzerinde yer alan şerh 1978 tarihli olup taşınmazların değerini etkileyecek bir özelliği 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 taşınmaz üzerinde takyidat kaydı bulunmamakta olup devredilebilmesine ilişkin 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

Değerlemeye konu taşınmazlar, kat mülkiyeti tesis edilmiş “büro” 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 değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	2.013.770.000
Gelir Yaklaşımı	1.887.170.000

Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade pazar yaklaşımına göre değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir.

9.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	19.12.2025	
Kur Bilgisi (16.12.2025)	1 USD Alış:42,6018 TL	1 USD Satış: 42,7726 TL
Pazar Değeri (KDV Hariç)	2.013.770.000.-TL	İkimilyaronüçmilyonyediyüzyetmişbin.-TL
	47.080.841.USD	Kırkyedimilyonseksenbinsekizyüzkırkbir.USD
Pazar Değeri (KDV Dahil)	2.416.524.000.-TL	İkimilyardörtüyüzonaltımilyonbeşyüzirmidörtbin.-TL
	56.497.009.USD	Ellialtı milyondörtüyüz doksan yedi bin dokuz. USD
Pazar Kirası (KDV Hariç)	9.435.900.-TL	Dokuz milyondörtüyüz otuz beş bin dokuz yüz -TL
	220.606.USD	İkiyüz yirmibin altı yüz altı. USD
Pazar Kirası (KDV Dahil)	11.323.080.-TL	Onbirmilyonüçyüz yirmiüç bin seksen.-TL
	264.727.-USD	İkiyüz altmış dört bin yediyüz yirmiyedi.-USD

Değerlemeye Yardım Eden;
Ezine Feyza DURU
(Lisans No:919105)

Ece KADIOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293