

13.03.2026

Quick Sigorta AŞ Yönetim Kurulu'na

Şirketimiz TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. uzmanları tarafından MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ için hazırlanan ve işbu izahnamenin bir parçası olan 08.01.2026 tarihli 2025REV1321 sayılı, 08.01.2026 tarih ve 2025REVB670 sayılı, 08.01.2026 tarih ve 2025REVC512 sayılı ve 08.01.2026 tarih ve 2025REV1322 sayılı gayrimenkul değerleme raporlarında "İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, İçerenköy Mahallesi, 3126 ada, 145 parsel 1 ila 104 bağımsız bölüm no.lu (9,10,11,12 ve 16 bağımsız bölümleri hariç) 99 adet ofis ve perakende alanı ve Ankara İli, Çankaya İlçesi, Karakusunlar Mahallesi, 25389 ada 3 parsel, B blok, 164, 165 ve 166 no.lu bağımsız bölümler 3 adet ofis nitelikli taşınmazlar") ve İzmir ili, Konak ilçesi, Mersinli Mahallesi, 8625 ada 7 parsel, 15 no.lu giriş, 159 no.lu bağımsız bölüm ve İstanbul ili, Pendik ilçesi, Kurtköy, 4000 ada 8 no.lu parselde yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.



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 KİRASİ (KDV HARIÇ)	31.410.000.-TL/ay
PAZAR KİRASİ (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

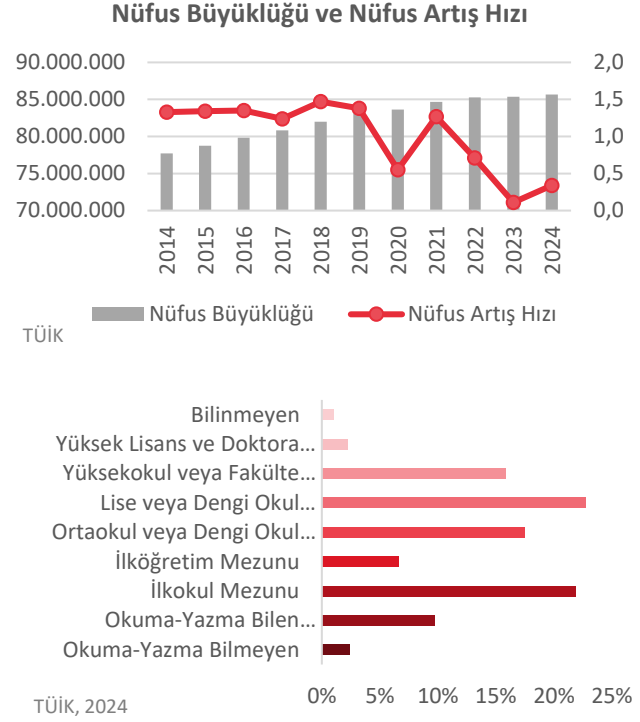
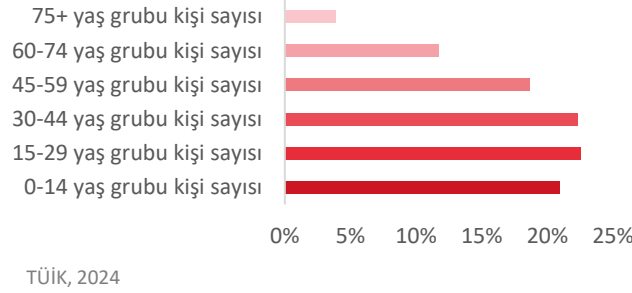
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

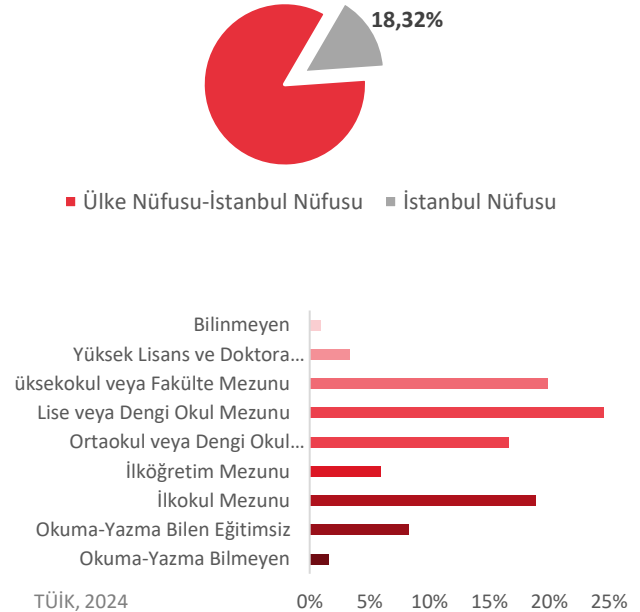
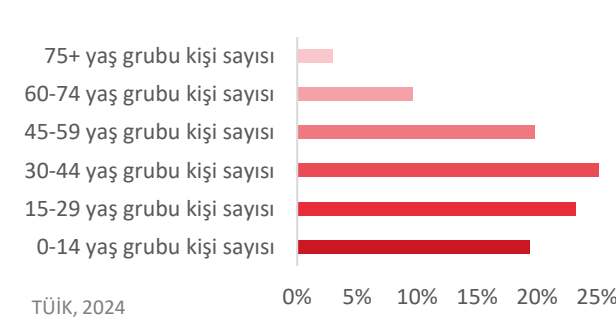
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.664.944 kişidir. 2024 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 292.567 kişi (%0,34 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,02’sini (42.853.110 kişi) erkekler, %49,98’ini (42.811.834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



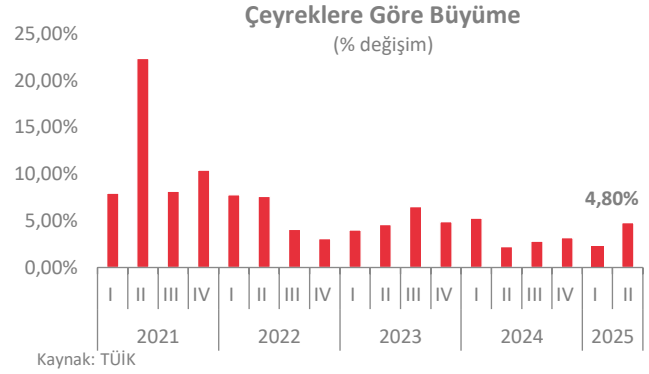
İstanbul

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.

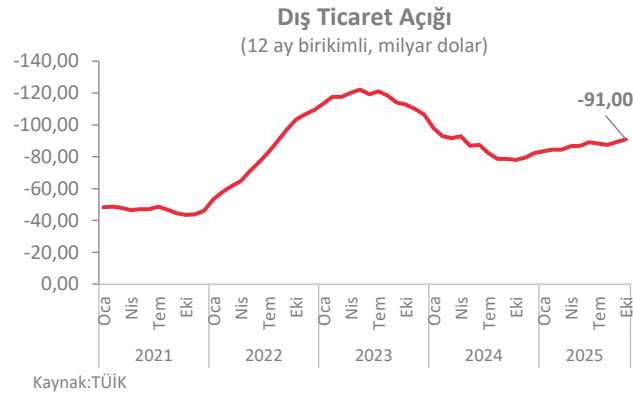
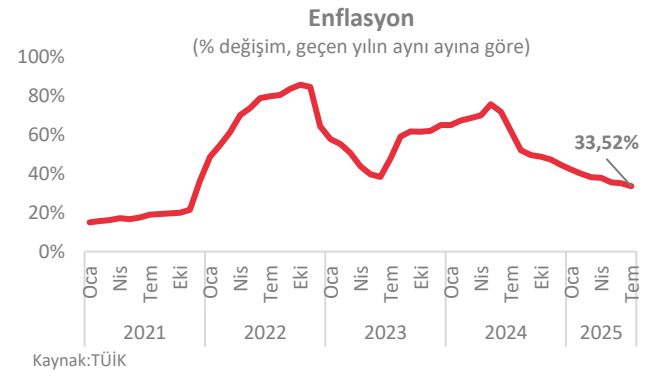


2.2 Ekonomik Veriler¹

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.

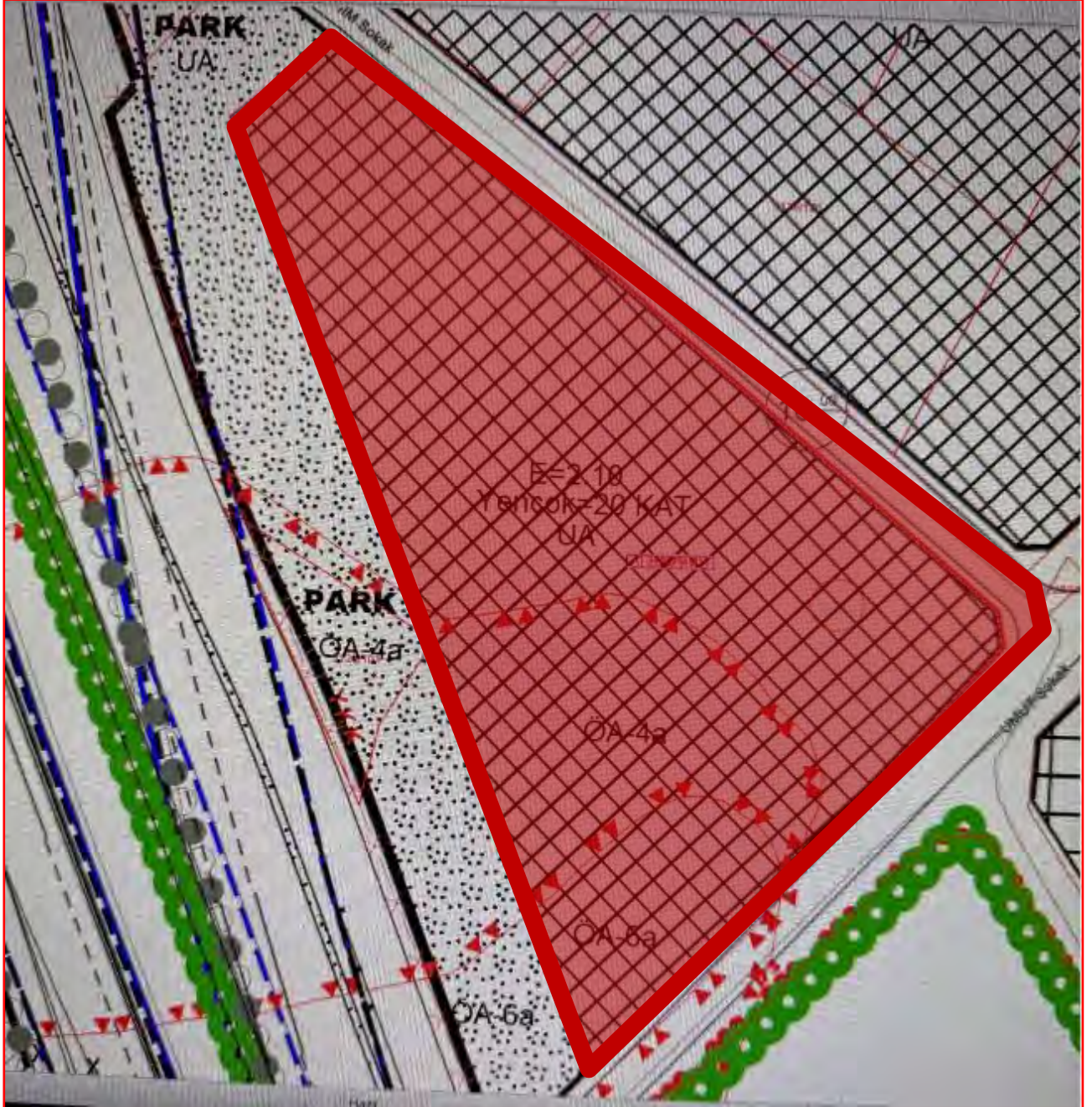
Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Kadıköy-İçerenköy Mahallesi Islah Revizyon İmar Planı"

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

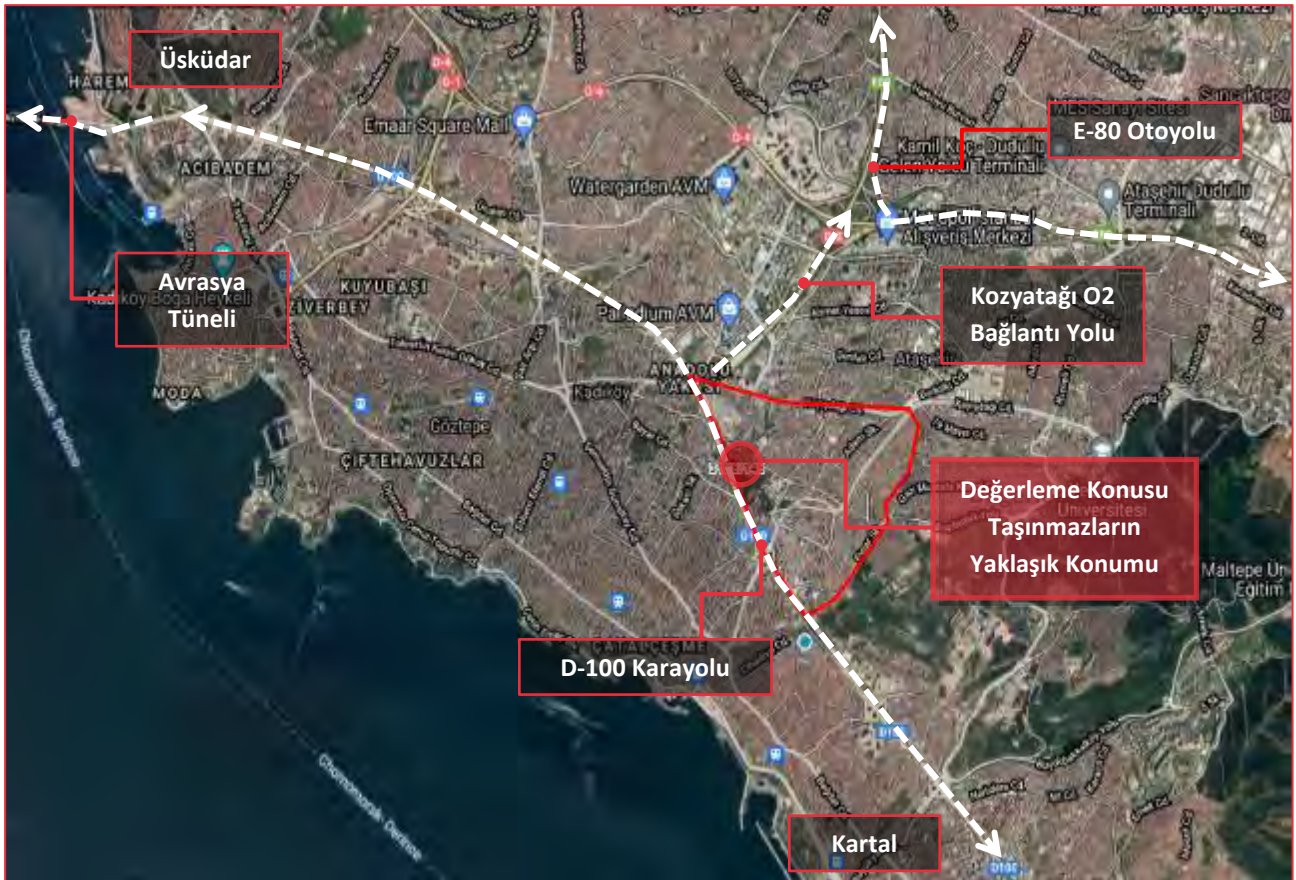
4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

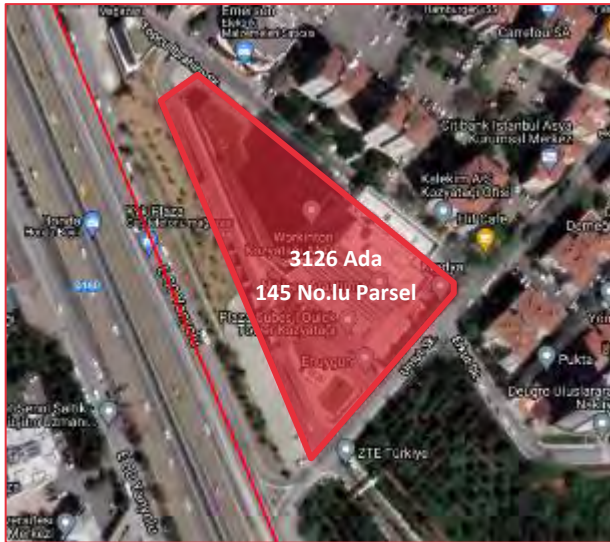
Gayrimenkulün açık adresi: İçerenköy Mahallesi Umut Sokak Quick Tower No:10-12 Ataşehir/İstanbul

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 yansıtmayı 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		Remax ABC		Ata City Emlak		Remax City		
		0 (553) 577 21 36		0 (553) 577 21 37		0 (532) 445 88 92		0 (553) 577 21 36		
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	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	
	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	
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler			0%		0%		0%		0%	
	Yenileme Masrafları		Benzer Nitelikte		Niteliksiz		Benzer Nitelikte		Benzer Nitelikte	
			0%		10%		0%		0%	
	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
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	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
	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
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler		0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte
		0%	0%	0%	0%
	Konum	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	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
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
Alım-Satma Yönelik Düzeltilmeler	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
		0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte
		0%	0%	0%	0%
	Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	Kısıtlı Derecede Avantajlı	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



MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

3 Adet Büro

Çankaya / Ankara

2025REVB670 / 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 Çankaya’da konumlu olan “**3 Adet Büro**”nun toplam pazar değerine yönelik **2025REVB670** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 22.435 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde bulunan 164, 165 ve 166 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkullerdir. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	08.01.2026	
Değer Tarihi	31.12.2025	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	67.210.000.-TL	Altmışyedimilyonikiyüzonbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	80.652.000.-TL	Seksenmilyonaltıyüzelliikibin.-TL

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

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 03.02.2025 tarih, 104 no.lu sözleşmeye ve 05.12.2025 tarihli ek protokole 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
Atifetnur ERSOY

Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Berk ÜNSAL, MRICS. MAI
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402496

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkullerin Konum Analizi.....	18
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri	21
SWOT Analizi.....	25
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	27
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	37
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	39
Ekler	42

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 Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	GYO portföyünde yer almaları
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, konu taşınmazlara yönelik herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşterinin tarafımıza ilettiği takyidat belgeleri dikkate alınmıştır.
MÜŞTERİ TALEBİ	İşin kapsamı haricinde müşterinin herhangi bir talebi bulunmamaktadır.

ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER

ADRES	Mustafa Kemal Mah. 2118. Cad. No: 4B Blok Kat:14 D:166 Çankaya/Ankara		
TAPU KAYDI	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Karakusunlar Mahallesi, 25389 ada 3 parsel, B blok, 164, 165 ve 166 no.lu bağımsız bölümler		
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	22.435 m ²		
İMAR DURUMU	Lejant: Ticaret	E: 2,00	Yençok: 20 Kat
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Büro		

YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER

ANA TAŞINMAZ (B BLOK)	Bağımsız bölüm sayısı: 189	Yapım yılı: 2018
	Yol kotu üstü kat sayısı: 16	Yol kotu altı kat sayısı: 3
	Otopark Kapasitesi: Açık ve kapalı otopark	Asansör Kapasitesi: 6 şahıs asansörü
MEVCUT FONKSİYONLAR	Büro	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	118.126 m ² (Tüm bloklar)
SATILABİLİR ALAN	Büro Satılabilir Alanı (164 no.lu bb)	70,50 m ²
	Büro Satılabilir Alanı (165 no.lu bb)	151 m ²
	Büro Satılabilir Alanı (166 no.lu bb)	95,50 m ²

FİNANSAL GÖSTERGELER	
KAPİTALİZASYON ORANI	%5,75
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	17,39 Yıl
BÜRO BİRİM SATIŞ DEĞERİ	215.000 TL/m ² (164 no.lu bağımsız bölüm) 210.000 TL/m ² (165 no.lu bağımsız bölüm) 213.000 TL/m ² (166 no.lu bağımsız bölüm)
BÜRO BİRİM KİRA DEĞERİ	995 TL/m ² /Ay (164 no.lu bağımsız bölüm) 970 TL/m ² /Ay (165 no.lu bağımsız bölüm) 985 TL/m ² /Ay (166 no.lu bağımsız bölüm)
DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
RAPOR TARİHİ	08.01.2026
DEĞER TARİHİ	31.12.2025
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	67.210.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	80.652.000.-TL

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, 2025REVB670 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Ankara ili, Çankaya ilçesi, Karakusunlar Mah., 25389 ada, 3 parsel, 164, 165 ve 166 bağımsız bölüm no.lu 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 Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması; GYO portföyünde yer almaları nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Berk ÜNSAL (Lisans No: 402496) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Bilge SEVİLENGÜL (Lisans No:402484) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Atifetnur ERSOY yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 19.12.2025 tarihinde çalışmalara başlamış ve 08.01.2026 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkullerin mahalli 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 hükümleri kapsamında; Ankara ili, Çankaya ilçesi, Karakusunlar Mah., 25389 ada, 3 parsel, 164, 165 ve 166 bağımsız bölüm no.lu 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 müşterinin tarafımıza ilettiği takyidat belgeleri dikkate alınmıştır.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerleme raporları aşağıda yer almaktadır.

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	17.07.2023	2023REVB236	Bilge SEVİLENGÜL Ozan KOLCUOĞLU	24.735.000 TL
Rapor 2	29.12.2023	2023REVB357	Büşra GÜNEŞ Bilge SEVİLENGÜL Ozan KOLCUOĞLU	31.470.000 TL
Rapor 3	31.12.2024	2024REVB618	Bilge SEVİLENGÜL Ozan KOLCUOĞLU	46.605.000 TL

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

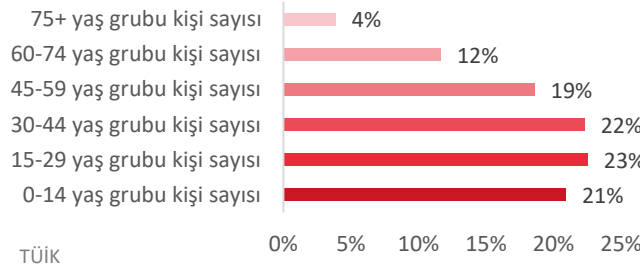
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

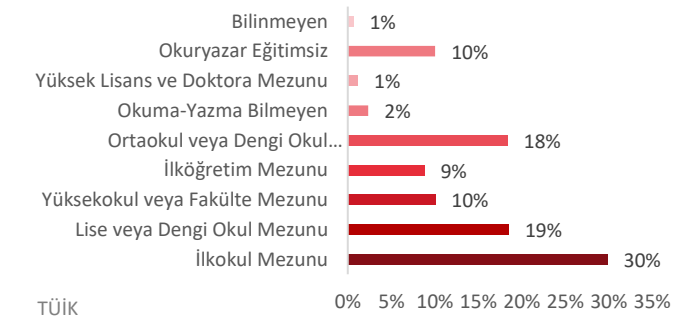
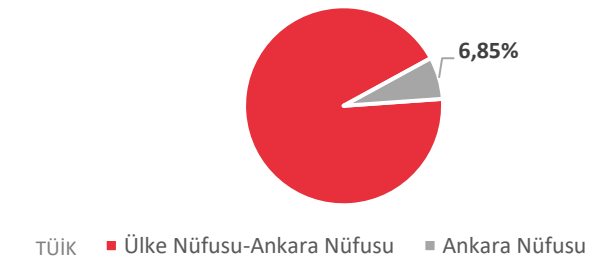
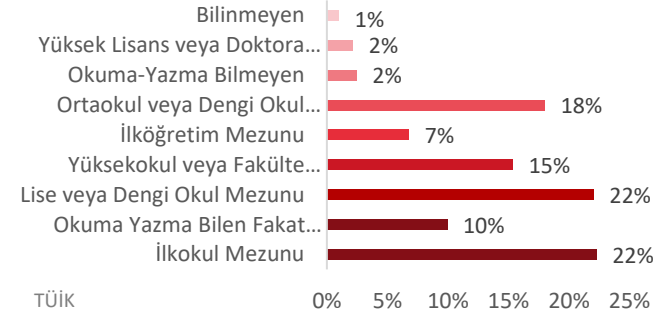
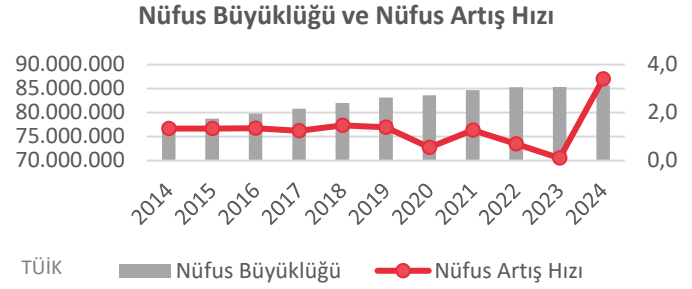
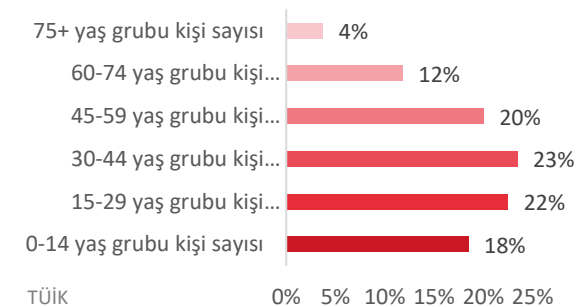
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.664.944 kişidir. 2024 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 292.567 kişi (%0,034 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,02’si (42.853.110 kişi) erkekler, %49,98’ini (42.811.834 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,11 olduğu görülmüştür.

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



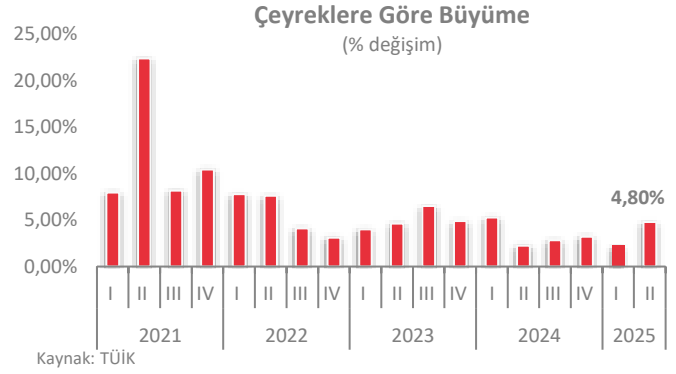
Ankara

2024 yılında, Türkiye nüfusunun %6,85’inin ikamet ettiği Ankara, 5.864.049 kişi ile en çok nüfusa sahip 2. il olmuştur. Ankara nüfusu, 2024 yılında yaklaşık %1,04 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Ankara ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

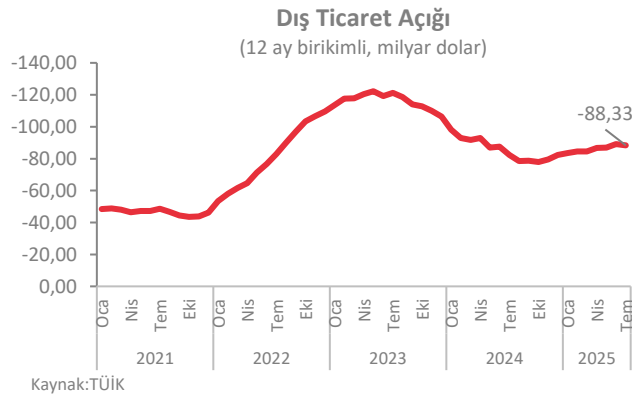
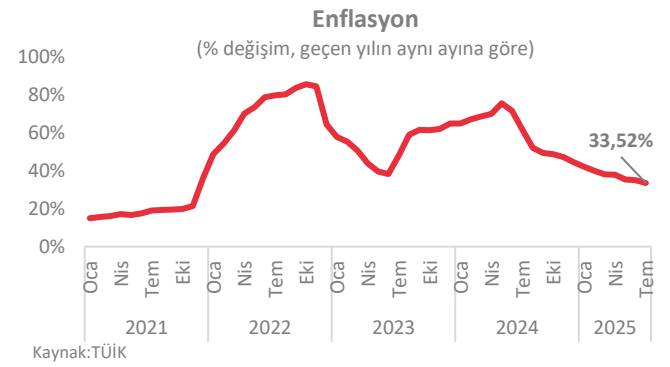


2.2 Ekonomik Veriler¹

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

GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	Ankara
İlçesi	Çankaya
Mahallesi	Karakusunlar
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	25389
Parsel No	3
Ana Gayrimenkulün Niteliği	19 Katlı Betonarme A Blok, 19 Katlı Betonarme B Blok, 19 Katlı Betonarme C Blok, 5 Katlı Betonarme D Blok Ofis, İş yeri ve Arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	22.435 m ²

Kat mülkiyeti tablosu aşağıda yer almaktadır.

Blok No	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Niteliği	Katı	Arsa Payı	Maliki	Hissesi
B	164 No.lu Bağımsız Bölüm	Büro	14. Normal Kat	20/22435	MHR Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Tam
B	165 No.lu Bağımsız Bölüm	Büro	14. Normal Kat	37/22435	MHR Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Tam
B	166 No.lu Bağımsız Bölüm	Büro	14. Normal Kat	26/22435	MHR Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Tam

3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 29.12.2025 tarih, saat 13.48-13.49 itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde

- Özel Güvenlik Bölgesi içerisinde kalmaktadır. (26.07.2019 tarih ve 54145 yevmiye no)*
- KM'ne çevrilmiştir. (05.02.2018 tarih ve 9350 yevmiye no)
- Yönetim Planı: 09/10/2015 (26.10.2015 tarih ve 67560 yevmiye no)

Şerhler Hanesinde

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

*2565 Sayılı "Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu"na göre yabancıların özel güvenlik bölgeleri dahilinde yer alan taşınmaz edinimleri söz konusu olduğunda taşınmazın bulunduğu yerdeki valilikten izin alınması gerekmektedir.

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin tapu kayıtlarında "Özel Güvenlik Bölgesi içerisinde kalmaktadır.", "Yönetim Planı", "KM'ne çevrilmiştir." beyanları ve "1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır." şerhi

bulunmakta olup taşınmazların tapu kayıtlarında yer alan “Özel Güvenlik Bölgesi içerisinde kalmaktadır.” beyanı taşınmazların devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama getirmektedir.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkullerin Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

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

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

Müşteri tarafından tarafımıza gönderilen Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 29.12.2025 tarih, saat 13.48-13.49 itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre değerlendirme konusu taşınmazlara ilişkin son üç yıl içerisinde taşınmazların 08.09.2022 tarih 91918 yevmiye no ile “MHR Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.” adına satış işlemi gerçekleşmiştir.

3.4 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu) üzerinde genellikle MİA E: 1,50-3,00 arasında değişen kentsel servis alanları, ticaret alanları ve çok katlı plazalar, ofisler ve rezidanslar bulunmakta olup iç kısımlarda genellikle 4-5 katlı ticari imarlı parseller yer almaktadır.

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 19.12.2025 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı parselin imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

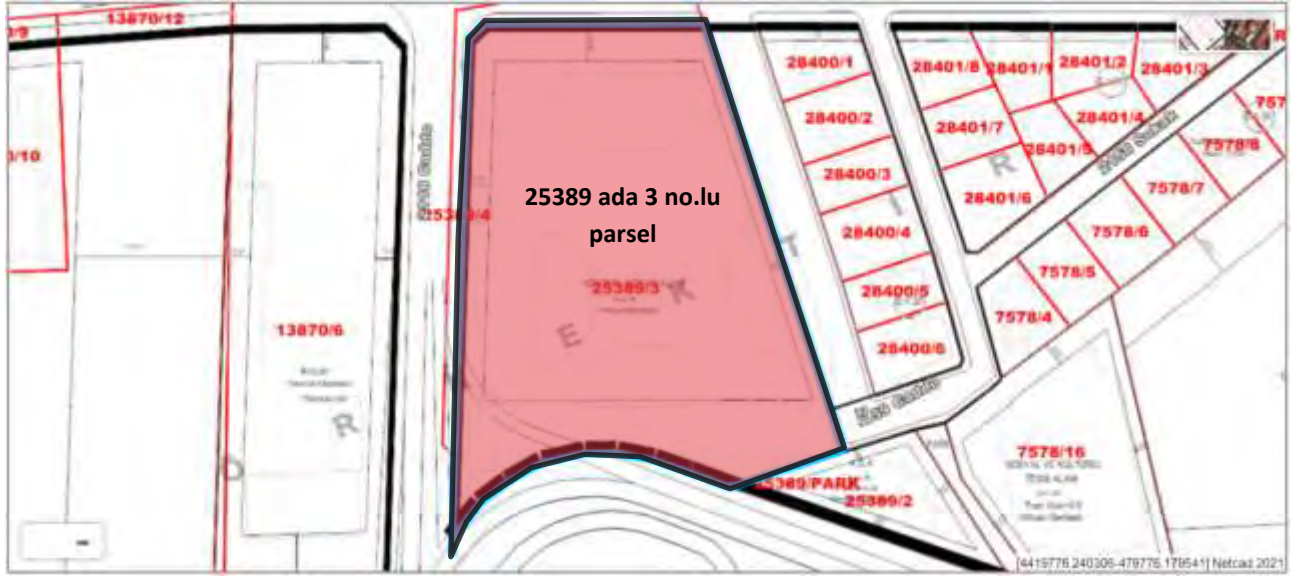
Plan Adı: 1/1.000 ölçekli “Uygulama İmar Planı”

Plan Onay Tarihi: 10.02.2019

Lejandı: Ticaret Alanı

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 2,00
- Y_{ençok}: 20 kat
- İnşaat Nizamı: Ayrık nizam
- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi: 10 m, yan bahçe mesafesi: 20 m, arka bahçe mesafesi: 10 m'dir.



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

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan bilgiye göre konu taşınmazların yer aldığı parselle ilişkin hukuki durumunda son üç yıllık dönemde herhangi bir değişikliği bulunmamaktadır.

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

Çankaya Belediyesinde 19.12.2025 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	09.06.2015	-	118.126	Yeni Yapı	Toplam İnşaat Alanı: 49.292 m ² (A, B, C ve D Blok)
Yapı Ruhsatı	11.11.2015	405/15-B	36.643	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri: 15.365 m ² Ortak Alan: 21.278 m ²
Yapı Kullanma İzni	08.01.2018	6	36.643	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri: 15.365 m ² Ortak Alan: 21.278 m ²

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, Beytepe Mah. 1636. Cad. Bilkent Bahçe Konutları Sitesi No: 1/92 Çankaya/Ankara adresinde faaliyet gösteren Bulut Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

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

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

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

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; 09.06.2015 tarihli "Mimari Proje"; 11.11.2015 tarih 405/15-B no.lu "Yapı Ruhsatı" ile 08.01.2018 tarih 6 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmazlar, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullere ait enerji verimlilik sertifikasına ilgili belediyede ulaşılamamıştır.



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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 1 yıllığı 1 TL bedel ile 99 yıl süre ile kira sözleşmesi 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

Bu değerleme çalışması kapsamında, proje değerlemesi yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkullerin Konum Analizi

4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

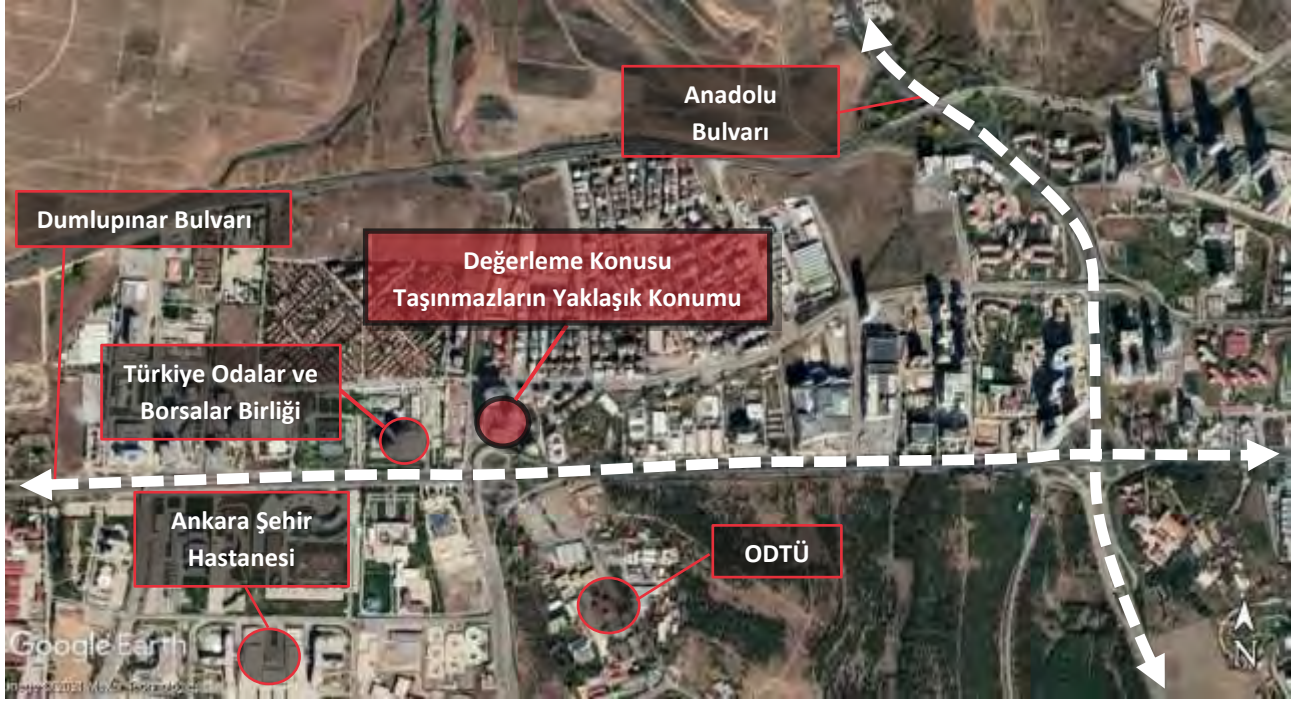
Gayrimenkullerin açık adresi: Mustafa Kemal Mah. 2118. Cad. No: 36/4 B Blok Kat: 14 D: 166 Çankaya/Ankara

Değerleme konusu taşınmazlar Ankara ili, Çankaya ilçesi, Mustafa Kemal Mahallesi sınırları içinde Maidan B Bloкта yer alan 164, 165 ve 166 no.lu bağımsız bölümlerdir.

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı ana taşınmaz 2118. Cadde üzerinde konumlanmaktadır. Taşınmazların konumlu olduğu ana taşınmazın yakınlarından geçen Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu) Ankara'nın en gelişmiş ulaşım akslarından olup Söğütözü, Atatürk Orman Çiftliği gibi semtlere yakın konumdadır. Taşınmazların bulunduğu bölgede genellikle lüks ofis ve rezidans binaları, AVM'ler, iş merkezleri, markalı oteller ve kamu binaları yer almaktadır. Konu taşınmazların bulunduğu bölgenin şehir merkezine ve şehir merkezindeki olanaklara yakın konumda olması bölgeyi cazip hale getirmektedir.

Taşınmazların yakın çevresinde Kentpark AVM, Cepa AVM, Tepe Prime, Mahall Ankara, Ankara Şehir Hastanesi, Sağlık Bakanlığı, Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği ve ODTÜ gibi bilinirliği yüksek yerler bulunmaktadır.





Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Ankara Bilkent Şehir Hastanesi	1 km
Mevlana Bulvarı	4,5 km
Anıtkabir	7 km
Kızılay Meydanı	9 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

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

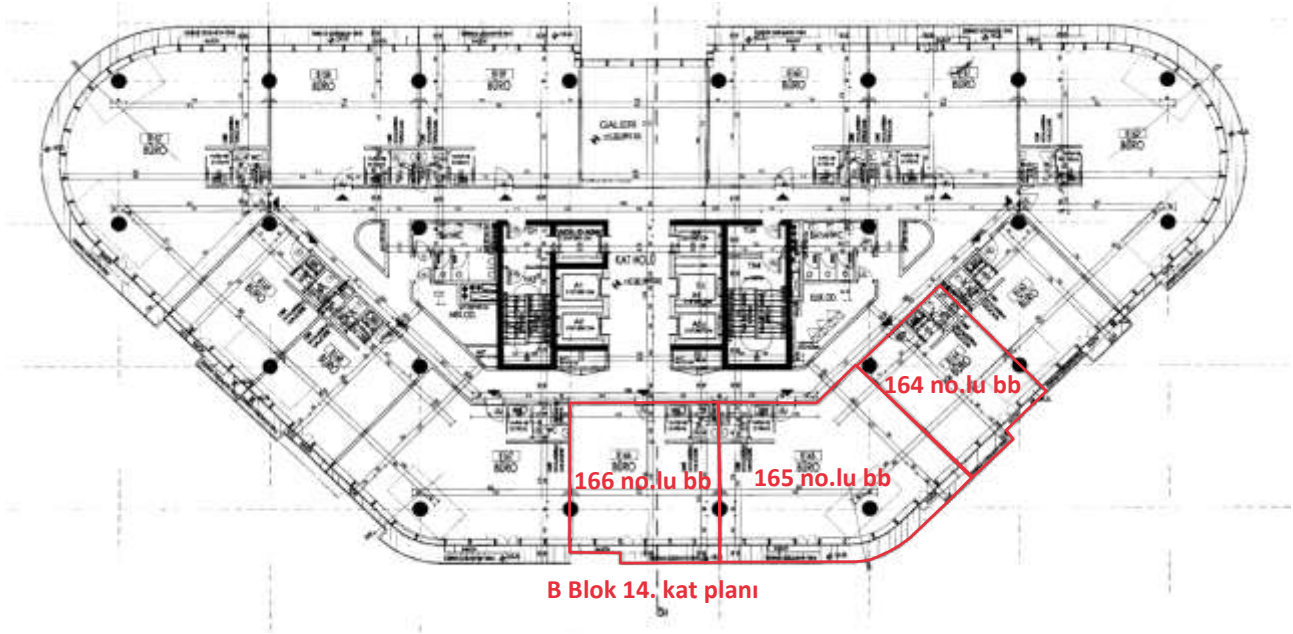
Değerleme konusu taşınmazlar, Ankara ili, Çankaya ilçesi, Karakusunlar Mahallesi, 25389 ada, 3 parsel no.lu 22.435 m² yüz ölçümüne sahip “19 Katlı Betonarme A Blok, 19 Katlı Betonarme B Blok, 19 Katlı Betonarme C Blok, 5 Katlı Betonarme D Blok Ofis, İş yeri ve Arsası” vasıflı ana gayrimenkulde yer alan “MHR Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.” adına tam hisseli “Büro” vasıflı B Blok 164, 165 ve 166 no.lu bağımsız bölümlerdir.

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Maidan 22.435 m² arsa üzerinde konumlu A, B, C ve D bloktan oluşmakta olup projede toplam 530 adet büro, 68 adet dükkân bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı B Blok, 3 bodrum kat, zemin kat ve 15 normal kat olmak üzere toplamda 19 kattan oluşmaktadır. Onaylı mimari projesine göre ana taşınmazın, 3., 2. ve 1. bodrum katlarında otopark alanları ve sığınak alanları; zemin katta 15 adet asma katlı dükkân, giriş lobi alanı, danışma; 1. normal katında 14 adet galeri alanı ve normal katların her birinde 13'er adet büro alanı bulunmaktadır.



Değerleme konusu 164, 165 ve 166 no.lu bağımsız bölümler 14. normal katta ve Maidan meydan alanına bakacak şekilde bina girişine göre arka cephede konumludur. Onaylı mimari projeye göre 164 no.lu bağımsız bölüm 70,50 m² brüt kapalı alandan, 165 no.lu bağımsız bölüm 151 m² brüt kapalı alandan ve 166 no.lu bağımsız bölüm 95,50 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Söz konusu bağımsız bölümler; toplantı odası, ofis alanları, giriş holü, mutfak ve WC kısımlarından oluşmaktadır. Mevcut durumda söz konusu bağımsız bölümler bir bütün olarak kullanılmakta olup toplam kapalı alanında herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır. Ayrıca taşınmazların iç hacimlerinde mimari projeden farklı olarak bölümlendirmeler yapılmıştır. Söz konusu yapılan değişiklikler geri dönüştürülebilir niteliktedir.

Blok	Bağımsız Bölüm No	Kat Adı	B.B Brüt Alanı (m ²)
B Blok	164 No.lu Bağımsız Bölüm	14. Normal Kat	70,50
B Blok	165 No.lu Bağımsız Bölüm	14. Normal Kat	151,00
B Blok	166 No.lu Bağımsız Bölüm	14. Normal Kat	95,50
TOPLAM			317,00



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	19 katlı (3 adet bodrum kat, zemin kat ve 15 normal kat)
Bina Toplam İnşaat Alanı	36.643 m ² (B Blok)
Yaşı	~7
Dış Cephe	Cam cephe kaplaması
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi ısıtmalı kalorifer
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	6 Adet
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Açık ve Kapalı Otopark
Diğer	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi, Kartlı Geçiş, Su Deposu, Sığınak

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

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

Kullanım Amacı	Büro (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	Yasal ve Mevcut Duruma göre 70,50 m ² (164 no.lu bağımsız bölüm) 151 m ² (165 no.lu bağımsız bölüm) 95,50 m ² (166 no.lu bağımsız bölüm)
Zemin	Büro alanları seramik, ıslak hacimlerde seramik-granit
Duvar	Boya, ıslak hacimlerde seramik-granit
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma

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

Konu taşınmazlar onaylı mimari projeden farklı olarak 3 büro alanı birleştirilerek kullanılmakta ve iç alanlarda bölümlendirmeler yapılmış olup bu değişiklikler geri dönüştürülebilir niteliktedir. İlgili belediyede yapılan incelemelerde söz konusu değişikliklere ilişkin herhangi bir cezai tutanağa rastlanmamıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin mevcut durumdaki aykırılıkları geri dönüştürülebilir nitelikte olmakla birlikte 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirmektedir.

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 gayrimenkulün otopark ve güvenlik gibi imkanları bulunmaktadır.
- Taşınmazların yer aldığı projenin Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu) üzerinden görünürlüğü yüksektir.
- Konu taşınmazlar bilinirliği yüksek ve prestijli bir proje içerisinde yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetine geçmiştir.
- 165 no.lu büro köşe konumdadır.
- 166 no.lu büro meydana bakmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Onaylı mimari projeden farklı olarak 3 adet büro alanı birleştirilerek kullanılmaktadır.
- Taşınmazlar Dumlupınar Bulvarı'na göre arka cephede yer alan B blokta konumludur.
- Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde "Özel Güvenlik Bölgesi içerisinde kalmaktadır" beyanı bulunmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Taşınmazların bulunduğu bölgenin şehir merkezine ve şehir merkezindeki olanaklara yakın olması bölgeyi cazip hale getirmektedir.
- Taşınmazların konumlu olduğu bölge Ankara'nın üst gelir grubunun yaşadığı ve A sınıfı dükkan, ofis alanlarının, plazaların inşa edildiği bölgedir.
- Taşınmazların bulunduğu bölge Ankara'nın ticari, sosyal ve kültürel hareketliliğinin yoğun olduğu bir bölgedir.

✖ TEHDİTLER

- Ekonomideki arz talep dalgalanmaları tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.
- Bölgede halihazırda inşaatları devam eden ve var olan projelerdeki proje çeşitliliği ve karmaları, birbirine alternatif çok fazla proje yaratmaktadır.

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 getiriye veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriye 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 ve yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı”; gayrimenkullerin “Büro” niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirilerinin olma potansiyeli ve çevrelerinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların arsa payı olan kat mülkiyeti 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 gayrimenkullerin değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazların konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmazlara 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.

Büro Emsalleri / Satış

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
İrtibat Bilgisi		Grkn Gayrimenkul	Remax Lot Alacaatlı	Grkn Gayrimenkul	KW Borsa One Tower	
		0 (532) 353 21 72	0 (505) 421 50 03	0 (532) 353 21 72	0 (506) 264 01 02	
	Karşılaştırılan Etmenler		1	2	3	4
	Satış Fiyatı (TL)	15.000.000		42.500.000	13.900.000	17.770.000
	Alanı (m²)	70		175	70	80
	Birim Fiyatı (TL/m²)	214.286		242.857	198.571	222.125
Alım-Satıma Yönelik Düzeltmeler	Satış Durumu	2025 Kasım ayında satılmış.		Satılık	Satılık	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi	5%		0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	0%		-10%	-10%	-10%
	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 Düzeltmeler	Konum	Benzer		Benzer	Benzer	Benzer
		0%		0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	Benzer		Büyük	Benzer	Benzer
		0%		10%	0%	0%
	Bina Yaşı	7		7	7	7
		0%		0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	Benzer		Avantajlı	Dezavantajlı	Dezavantajlı
		0%		-10%	10%	10%
	Konfor Koşulları	Benzer		Benzer	Benzer	Benzer
		0%		0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		225.000	218.571	196.586	219.904	

*Değerleme konusu taşınmazlardan 164 no.lu bağımsız bölüm baz alınmıştır.

Değerlendirme:

- Bölgede yapılan satışlar incelendiğinde değerlendirme konusu taşınmazlara emsal teşkil edebilecek büro emsalleri tespit edilmiş ve bölgede satış yapan emlak ofisleri ve mülk sahipleriyle görüşülmüştür. Konu taşınmazların bulunduğu projede farklı büyüklükte bürolar bulunmakta olup bürolardaki

dekorasyon ve yapı kalitesine göre farklı satış değerleri olduğu tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlara emsal olabilecek büroların konumları, tipi, yapı kalitesi, manzarası, cephesi, kapalı alanı gibi durumlar göz önüne alındığında m² birim satış değerinin 200.000-220.000 TL/m² aralığında olabileceği bilgisi değerlendirilmiştir.

Büro Emsalleri / Kira

KİRA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
İrtibat Bilgisi		Effect Gayrimenkul 0 (506) 503 03 13	Grkn Gayrimenkul 0 (532) 353 21 72	Grkn Gayrimenkul 0 (554) 496 12 60	KW Angora 0 (532) 445 40 38
Karşılaştırılan Etmenler		1	2	3	4
Kira Fiyatı (TL/ay)		170.000	62.000	77.000	70.000
Alanı (m²)		170	65	80	70
Birim Fiyatı (TL/m²/ay)		1.000	954	963	1.000
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Kiralama Durumu	2025 Ekim ayında kiralanmış.	Kiralık	Kiralık	Kiralık
	Piyasa Düzeltmesi	4%	0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	0%	-5%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%	0%
	Kiralama Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte
		0%	0%	0%	0%
	Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%
Kullanım Alanı		Büyük	Benzer	Kısıtlı Derecede Büyük	Benzer
		10%	0%	5%	0%
Bina Yaşı		7	7	7	7
		0%	0%	0%	0%
Bulunduğu Kat/Manzara		Daha Avantajlı	Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı
		-15%	10%	5%	5%
Konfor Koşulları		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
	0%	0%	0%	0%	
Düzeltilmiş Değer		988	997	1.006	997

*Değerleme konusu taşınmazlardan 164 no.lu bağımsız bölüm baz alınmıştır.

Değerlendirme:

- Bölgede yapılan kiralama işlemleri incelendiğinde değerlendirme konusu taşınmazlara emsal teşkil edebilecek büro emsalleri tespit edilmiş ve bölgede kiralama yapan emlak ofisleri ve mülk sahipleriyle görüşülmüştür. Konu taşınmazların bulunduğu projede farklı büyüklükte bürolar bulunmakta olup

bürolardaki dekorasyon ve yapı kalitesine göre farklı kira değerleri olduğu tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlara emsal olabilecek büroların konumları, tipi, yapı kalitesi, manzarası, cephesi, kapalı alanı, açık teras gibi durumlar göz önüne alındığında m² birim kira değerinin 965-1.000 TL/m²/ay aralığında olabileceği değerlendirilmiştir.

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 No	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazların Yaklaşık Değeri (TL)
164 No.lu Bağımsız Bölüm	70,50	215.000	15.160.000
165 No.lu Bağımsız Bölüm	151,00	210.000	31.710.000
166 No.lu Bağımsız Bölüm	95,50	213.000	20.340.000
TOPLAM DEĞERİ			67.210.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu değerleme çalışmasında maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazların 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

- Maidan'da, ara katta yer alan 55 m² alanlı ofis, 12.500.000 TL fiyat ile satılmış ve sahibi tarafından aylık 60.000 TL' den kiralanmıştır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 60.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 13.000.000 \text{ TL} = 0,057$$

- Maidan'da, ara katta yer alan 70 m² alanlı ofis, 16.000.000 TL fiyat ile satılık olup sahibi tarafından aylık 75.000 TL'den kiralanabileceği öğrenilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 75.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 16.000.000 \text{ TL} = 0,056$$

Söz konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 970-995 TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı %5,75 olarak kabul edilmiştir.

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

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ

Bağımsız Bölüm No	Bina Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazların Yaklaşık Değeri (TL)
164 No.lu Bağımsız Bölüm	70,50	995	70.250,00	5,75%	14.660.000
165 No.lu Bağımsız Bölüm	151,00	970	146.500,00	5,75%	30.575.000
166 No.lu Bağımsız Bölüm	95,50	985	94.000,00	5,75%	19.615.000
TOPLAM DEĞERİ					64.850.000

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 taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı dikkate alınarak **“Büro”** 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 m² 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 m²'ye Kadar Konutlarda *	10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI	
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda	20%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda */**	
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise 1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise 10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri 20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise 1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-2.000 TL ise 10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	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 Gayrimenkullerin, 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 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme**

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin tapu kayıtlarında “Özel Güvenlik Bölgesi içerisinde kalmaktadır.”, “Yönetim Planı”, “KM’ne çevrilmiştir.” beyanları ve “1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır.” şerhi bulunmakta olup taşınmazların tapu kayıtlarında yer alan “Özel Güvenlik Bölgesi içerisinde kalmaktadır.” beyanına göre yabancıların özel güvenlik bölgeleri dahilinde yer alan taşınmaz edinimleri söz konusu olduğunda taşınmazın valilikten izin alınması gerekmektedir. Bu durum taşınmazların devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama getirmektedir.

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

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel, 10.02.2019 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Uygulama İmar Planı” kapsamında “Ticaret Alanı” lejandında kalmaktadır. Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; 09.06.2015 tarihli “Mimari Proje”; 11.11.2015 tarih 405/15-B no.lu “Yapı Ruhsatı” ile 08.01.2018 tarih 6 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmazlar, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

- **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 “**Büro**” olup tapudaki fiili niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme nitelikleri birbiri ile uyumludur.

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

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 9

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 29.12.2025 tarih, saat 13.48-13.49 itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre değerlendirme konusu taşınmazlara ilişkin son üç yıl içerisinde 08.09.2022 tarih 91918 yevmiye no ile satış sebebiyle “Mhr Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi” mülkiyetindedir. Bu tarihten önceki kayıtlara ulaşılammıştır.

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

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; 09.06.2015 tarihli “Mimari Proje”; 11.11.2015 tarih 405/15-B no.lu “Yapı Ruhsatı” ile 08.01.2018 tarih 6 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmazlar, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

9.4 Varsa Gayrimenkullerin Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin tapu kayıtlarında “Özel Güvenlik Bölgesi içerisinde kalmaktadır.”, “Yönetim Planı”, “KM’ne çevrilmiştir.” beyanları ve “1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır.” şerhi bulunmakta olup taşınmazların tapu kayıtlarında yer alan “Özel Güvenlik Bölgesi içerisinde kalmaktadır.” beyanına göre yabancıların özel güvenlik bölgeleri dahilinde yer alan taşınmaz edinimleri söz konusu olduğunda taşınmazın valilikten izin alınması gerekmektedir. Bu durum taşınmazların devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama getirmektedir.

9.5 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin 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 gayrimenkullerin tapu kayıtlarında yer alan “Özel Güvenlik Bölgesi içerisinde kalmaktadır.” beyanına göre yabancıların özel güvenlik bölgeleri dahilinde yer alan taşınmaz edinimleri söz konusu olduğunda taşınmazın valilikten izin alınması gerekmektedir. Bu durum taşınmazların devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama getirmektedir.

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 “Büro” niteliğindedir.

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 taşınmazlar 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.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	67.210.000
Gelir Yaklaşımı	64.850.000

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

Gelir yaklaşımında ise konu taşınmazlardan yıllık kira geliri elde edilebileceği dikkate alınarak, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiştir. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlara benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade pazar karşılaştırması dikkate alınarak değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, taşınmazların bulunduğu bölgede yeterli sayıda satılık/satılmış emsal verilerine ulaşılabilir olması sebebiyle pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

Takdir edilen değer değerlendirme konusu taşınmazların ayrı ayrı değerlerinin toplamını ifade etmekte olup taşınmazların toplu bir şekilde satışına ilişkin olarak belirlenmemiştir.

9.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	08.01.2026	
Değer Tarihi	31.12.2025	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	67.210.000.-TL	Altmışyedimilyonikiyüzonbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	80.652.000.-TL	Seksenmilyonaltıyüzelliikibin.-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Atifetnur ERSOY

Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Berk ÜNSAL, MRICS. MAI
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402496

BÖLÜM 10

EKLER

Bölüm 10

Ekler

1	Tapu Belgeleri
2	Takyidat Belgeleri
3	İmar Durumu
4	Onaylı Mimari Proje
5	Yapı Ruhsatı
6	Yapı Kullanma İzin Belgesi
7	Fotoğraflar
8	Özgeçmişler
9	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul

1 Adet Ofis

Değerleme

Konak / İzmir

Raporu

2025REVC512 / 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 Konak'ta konumlu olan **"1 Adet Ofis"**in pazar değerine yönelik **2025REVC512** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 13.922,01 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde konumlu olan Mistral Tower'da bulunan 186,00 m² yasal brüt kapalı alana sahip 1 adet bağımsız bölümdür. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2025	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	44.175.000.-TL	Kırkdörtmilyonyüzyetmişbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	53.010.000.-TL	Elliüçmilyononbin.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	2.220.840.-TL/yıl	İkimilyonikiyüzirmibinsekizyüzkırk.-TL/yıl
Pazar Kirası (KDV Dahil)	2.665.008.-TL/yıl	İkimilyonaltıyüzaltmışbeşbinsekiz.-TL/yıl

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.

Muhammet SÖZEN
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 911341

Mustafa Alperen YÖRÜK
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404913

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	18
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	21
SWOT Analizi.....	26
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	28
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	37
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	39
Ekler	42

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 olmadığının 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 Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER				
RAPOR TÜRÜ	Standart			
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet			
DEĞERLEMENİN AMACI	GYO portföyünde yer alması			
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışmasında herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.			
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında, müşteri tarafından iletilen takyidat belgesi kullanılarak değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir.			
MÜŞTERİ TALEBİ	İşin kapsamı haricinde herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.			
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER				
ADRES	Çınarlı Mahallesi, Ankara Asfaltı Caddesi, No: 15, Kat: 21, İç Kapı No: 214 Konak/İzmir			
TAPU KAYDI	İzmir ili, Konak ilçesi, Mersinli Mahallesi, 8625 ada 7 parsel, 15 no.lu giriş, 159 no.lu bağımsız bölüm			
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	13.922,01 m²			
İMAR DURUMU	Lejant: Merkezi İş Alanı	TAKS: 0,40	KAKS: 3,50	Yençok: 200 m
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Ofis			
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER				
ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: 264		Yapım yılı: 2017	
	Yol kotu üstü kat sayısı: 49		Yol kotu altı kat sayısı: 3	
MEVCUT FONKSİYONLAR	Ofis			
BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN	186,00 m²			
FİNANSAL GÖSTERGELER				
KAPİTALİZASYON ORANI	%5,50			
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	18,18 Yıl			
İŞ YERİ BİRİM SATIŞ DEĞERİ	237.500 TL/m²			
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER				
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı			
DEĞER TARİHİ	31.12.2025			
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	44.175.000.-TL			
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	53.010.000.-TL			
PAZAR KİRASİ (KDV HARİÇ)	2.220.840.-TL/yıl			
PAZAR KİRASİ (KDV DAHİL)	2.665.008.-TL/yıl			

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, 2025REVC512 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İzmir ili, Konak ilçesi, Mersinli Mahallesi, 8625 ada, 7 parsel no.lu gayrimenkul üzerinde yer alan 15 no.lu giriş, 159 bağımsız bölüm no.lu taşınmazın 31.12.2025 tarihli 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 Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması; GYO portföyünde yer alması nedeni ile 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) ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Mustafa Alperen YÖRÜK (Lisans No: 404913) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Muhammet SÖZEN (Lisans No: 911341) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 26.12.2025 tarihinde çalışmalara başlamış ve 08.01.2026 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkulün 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; İzmir ili, Konak ilçesi, Mersinli Mahallesi, 8625 ada, 7 parsel no.lu gayrimenkul üzerinde yer alan 159 bağımsız bölüm no.lu taşınmazın 31.12.2025 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışmasında, müşteri tarafından iletilen takyidat belgesi kullanılarak değerleme çalışması gerçekleştirilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporları aşağıda yer almaktadır.

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	06.01.2025	2024C473	Muhammet SÖZEN Mustafa Alperen YÖRÜK Ozan KOLCUOĞLU	35.340.000

1.10 Şirket Bilgileri

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

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

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların 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 değerlendirme 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

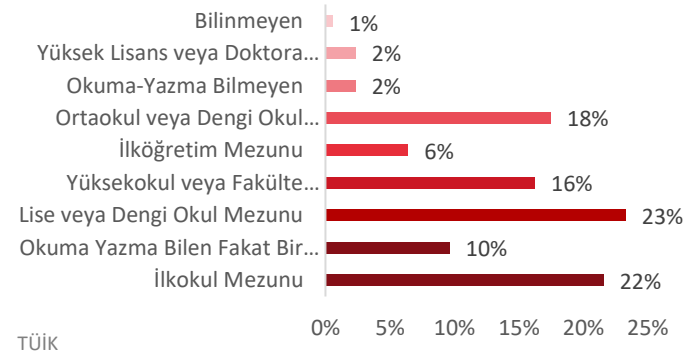
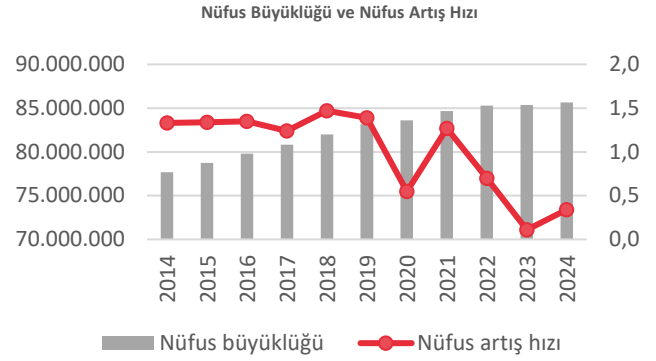
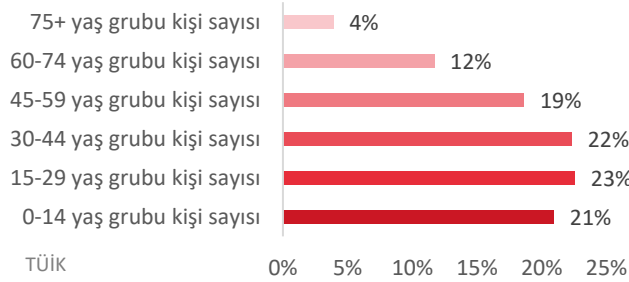
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

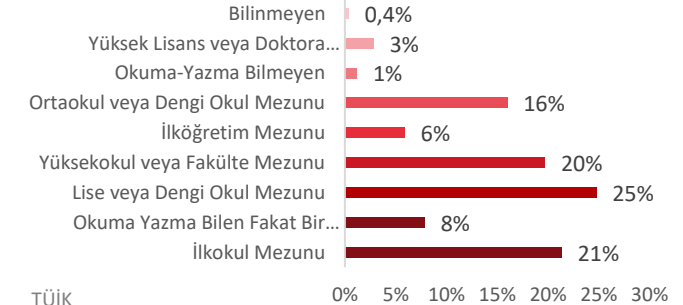
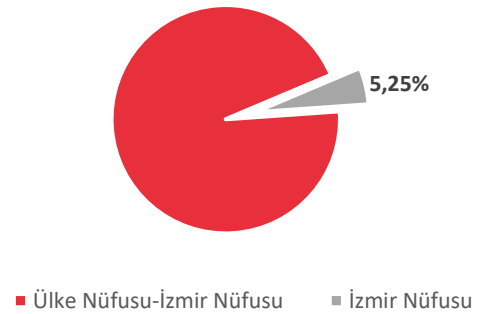
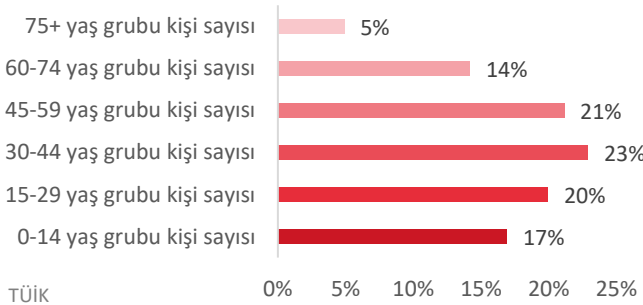
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.664.944 kişidir. 2024 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 292.567 kişi (%0,34 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,02’sini (42.853.110 kişi) erkekler, %49,98’ini (42.811.834 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,2 olduğu görülmüştür.

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



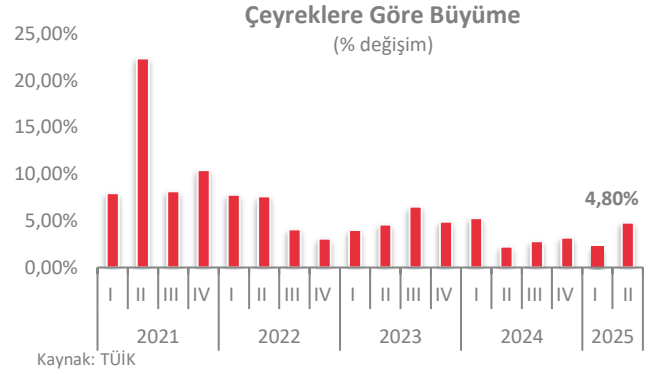
İzmir

2024 yılında, Türkiye nüfusunun %5,25’inin ikamet ettiği İzmir, 4.493.242 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 3. il olmuştur. İzmir nüfusu, 2024 yılında yaklaşık binde 3 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 2,8 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İzmir ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

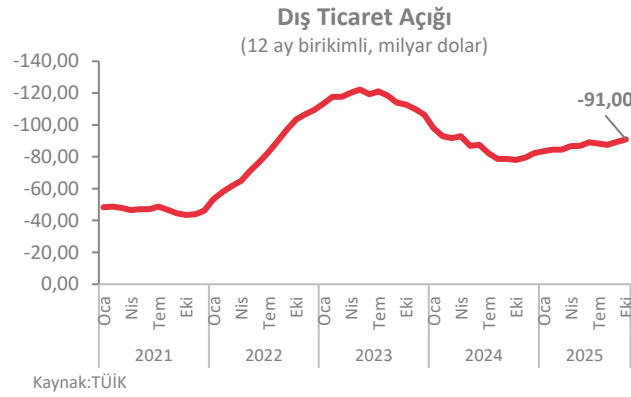
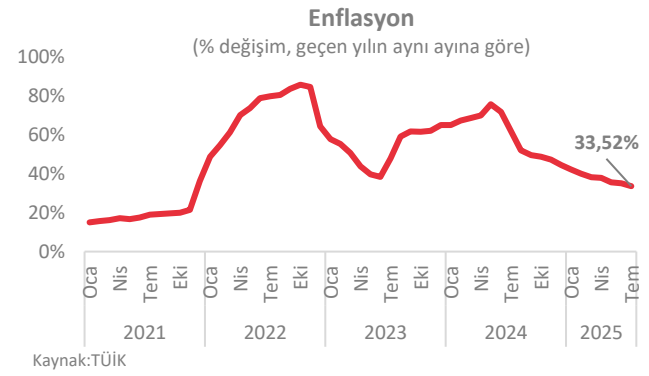


2.2 Ekonomik Veriler¹

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	İzmir
İlçesi	Konak
Mahallesi	Mersinli
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	8625
Parsel No	7
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Bir Adet 51 Katlı Ofis ve İşyeri Bir Adet 41 Katlı Konut ve Otel 5 Katlı AVM ve Arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	13.922,01 m ²
Bağımsız Bölüm Blok	-
Bağımsız Bölüm Giriş No	15
Bağımsız Bölüm Kat No	21
Bağımsız Bölüm No	159
Bağımsız Bölüm Niteliği	İş Yeri
Arsa Payı	304/111000
Malik / Hisse	MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 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 29.12.2025 tarih, saat 13.49 itibarıyla müşteri tarafından alınan ve tarafımıza iletilen TAKBİS belgesine göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır.

Beyanlar hanesinde;

- Yönetim Planı: 01.02.2017 (23.03.2017 tarih ve 7745 yevmiye no)
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (13.03.2018 tarih ve 8041 yevmiye no)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, kat mülkiyetine geçildiğine ve yönetim planına dair beyan kaydı bulunmakta olup söz konusu takyidatlar taşınmazın devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama oluşturmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 29-12-2025-13:49

**Kayıd Oluşturan: ÖMER CAN GÖRKEN (MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	8625/7
Taşınmaz Kimlik No:	95634163	AT Yüzölçümü(m2):	13922.01
İl/İlçe:	İZMİR/KONAK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Konak	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MERSİNLİ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/21/15/159
Cilt/Sayfa No:	43/4213	Arsa Pay/Payda:	304/111000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BİR ADET 51 KATLI OFİS VE İŞYERİ BİR ADET 41 KATLI KONUT VE OTEL 5 KATLI AVM VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Konak - 13-03-2018 10:55 - 8041	

1 / 2

Beyan	Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Konak - 13-03-2018 10:55 - 8041	
Beyan	Yönetim Planı : 01/02/2017(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Konak - 23-03-2017 16:30 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
819530276	(SN:8513306) MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 20-05-2024 21832	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) m9eeVernBZD8 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 29.12.2025 tarih, saat 13.49 itibarıyla müşteri tarafından alınan ve tarafımıza iletilen TAKBİS belgesine göre taşınmazın satış işlemi sonucunda 20.05.2024 tarih 21832 yevmiye numarası ile tescil edildiği öğrenilmiştir. Söz konusu taşınmazın en son malik değişimi 20.05.2024 tarihinde gerçekleşmiş olup bu tarihten önceki alım satım işlemlerine ilişkin bilgiye ulaşılamamıştır.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

Konu taşınmazın bulunduğu bölge hem konut hem de ticaret alanlarının bir arada yer aldığı bir karma kullanım alanı olarak planlanmıştır. Bölgede ve Ankara Asfaltı Caddesi üzerinde genellikle yüksek katlı yapılar bulunmaktadır.

Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 26.12.2025 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı parselin imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli “Alsancak Liman Arkası Halkapınar Salhane Bölgesi Uygulama İmar Planı”

Plan Onay Tarihi: 13.05.2011

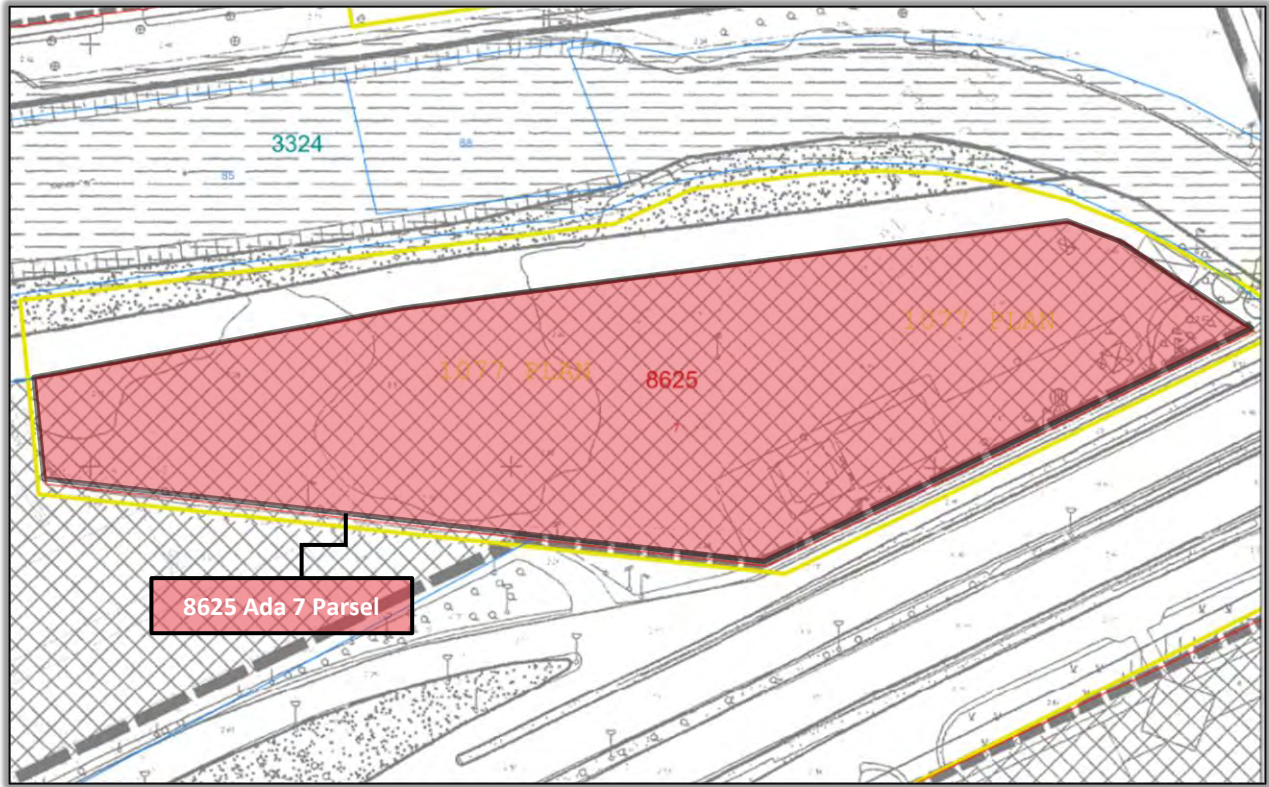
Lejandi: MİA (Merkezi İş Alanı)

Yapılaşma şartları;

- TAKS: 0,40
- KAKS: 3,50
- Y_{ençok}: 200 m
- İnşaat Nizamı: Serbest Nizam

Plan Notları

- Bu alanlarda her tür ticaret, çarşı, büro, iş hanı, ticari, depolama, banka, sigorta, çok katlı mağaza ve eğlence yerleri, konut, çok katlı taşıt parkı, özel hastane ve özel eğitim tesisi yer alabilir. Bu kullanımlardan bir ya da birkaçı aynı parsel içinde bulunabilir. Konut kullanımı yapı inşaat alanının 1/3'ünden fazla olamaz.
- MİA, Turizm-Ticaret ve Turizm+Ticaret+Kültür alanlarında en küçük imar parseli büyüklüğü 5.000,00 m² olacaktır.
- Plan üzerinde yapılaşma nizamı belirlenmemiş yapı adalarında; Turizm+Ticaret ve Turizm+Ticaret+Kültür alanlarında Y_{ençok}: 100 m, merkezi iş alanlarında Y_{ençok}: 200 m ve yapılaşma nizamı serbest olacaktır. Ancak yürürlükteki imar planına göre inşaat ruhsatı almış olan ve bina yüksekliği, belirlenen gabarinin üstünde kalan parsellerde mevcut yapılar yıkılıp yeniden yapılcaya kadar hakları korunacaktır.
- Merkezi iş alanlarında özel hastane, özel eğitim tesisi, çok katlı otopark yer alabilmesi için, ilgili mevzuat çerçevesinde gerçekleştirilebilecek 1/1.000 ölçekli imar planı değişikliklerinde 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği aranmaz.



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 taşınmazın konumlu olduğu parsel, 13.05.2011 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Alsancak Liman Arkası Halkapınar Salhane Bölgesi Uygulama İmar Planı” kapsamında kalmakta olup TAKS: 0,40, KAKS: 3,50 yapılaşma koşullarına sahiptir. Taşınmazın konumlu olduğu parselin hukuki durumunda son üç yıllık dönemde herhangi bir değişiklik meydana gelmediği tespit edilmiştir.

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

Konak Belediyesi’nde 26.12.2025 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje*	10.11.2016	15225	122.161,99	Tadilat	Toplam inşaat alanı: 122.161,99 m ²
Yapı Ruhsatı	13.09.2013	86	46.237	Yeni Yapı	153 Adet Ofis: 25.000 m ² Ortak Alan: 21.237 m ²
Yapı Ruhsatı	15.11.2016	86/2013	46.270	Tadilat	123 Adet Ofis ve İşyeri: 25.033 m ² Ortak Alan: 21.237 m ²
Yapı Kullanma İzni**	18.08.2017	137	46.270	Yapı Kullanma İzni	123 Adet Ofis ve İşyeri: 25.033 m ² Ortak Alan: 21.237 m ²

Yukarıdaki tabloda, değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bloka ilişkin ruhsatlar belirtilmiştir.

*Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan arşiv incelemesinde 10.11.2016 tarihli ve 15225 no’lu tadilat amaçlı onaylı mimari projesi kapsamında değerlendirme konusu 159 no’lu bağımsız bölümde herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir. Onaylı mimari projede toplam inşaat alanı 122.161,99 m² olup değerlendirme konusu taşınmazın brüt alanı mimari projesindeki kat planından hesaplanmıştır.

**Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan arşiv incelemesinde tespit edilen, 18.08.2017 tarihli ve 137 no.lu yapı kullanma izin belgesi, değerlendirme konusu taşınmazın da içinde bulunduğu toplam 123

adet bağımsız bölüm için düzenlenmiştir. Toplam 25.033,00 m² “ofis ve işyeri” ve 21.237,00 m² “ortak alan” olmak üzere toplam 46.270,00 m² alan için verilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın ada parsel, blok/giriş, kat ve bağımsız bölüm bazında konum tespiti Konak Tapu Müdürlüğünde bulunan kat mülkiyetine esas mimari projesi üzerinden tespit edilmiştir. Ayrıca Konak Tapu Müdürlüğünde bulunan mimari proje ile Konak Belediyesinde bulunan onaylı mimari projenin uyumlu olduğu görülmüştür.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu’na tabi olup yapı denetimi, Şehitler caddesi No:18 Kat:2 Alsancak / İzmir adresinde faaliyet gösteren Mat Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

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 taşınmaza ilişkin; “Mimari Proje”, “Yapı Ruhsatı” ve “Yapı Kullanma İzin Belgesi” bulunmaktadır. Taşınmazın mimari projesine göre iç hacimlerinde basit tadilatlarla geri dönüştürülebilecek nitelikte aykırılıklar yapıldığı tespit edilmiştir. Taşınmaz, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal sürecini tamamlamıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkulün konumlu olduğu ofis bloku için düzenlenmiş “B” enerji sınıfına ait “S3477C3427CC6” belge no.lu enerji kimlik belgesi bulunmaktadır. Bunun yanı sıra değerleme konusu taşınmazın bulunduğu projeye US Green Building Council (USGBC) tarafından “Gold Leed” sertifikası verilmiştir.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün tapu ve arşiv dosyalarında, 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

Değerleme konusu taşınmaz, proje değerlemesi kapsamında bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: İzmir ili, Konak ilçesi, Çınarlı Mahallesi, Ankara Asfaltı Caddesi, No: 15, Kat: 21, İç Kapı No: 214, Konak/İzmir

Değerleme konusu taşınmaz, İzmir'in merkezi ilçelerinden biri olan Konak'ta yer almaktadır. Konak ilçesi, doğusunda Bornova, güneyinde Buca ve Karabağlar, batısında Balçova, kuzeyinde Bayraklı ilçeleri ile çevrilidir ve kuzeybatısında İzmir Körfezi'ne kıyısı bulunmaktadır. İlçe, İzmir'in kültürel, toplumsal, sanatsal, idari ve ticari hayatının merkezi olma özelliği taşıyan, ulaşım ağlarına son derece yakın bir konumda bulunması nedeniyle erişimi en kolay ilçelerden biridir.

Taşınmaz, Konak ilçesinin Mersinli Mahallesi'nde, Ankara Asfaltı Caddesi üzerinde konumlanmış olup, Ankara Caddesi'ne doğrudan bağlantılıdır. Doğusunda İzmir Çevre Yolu'na, batısında ise Altinyol Caddesi'ne bağlantıları bulunmaktadır. Taşınmazın il merkezine olan uzaklığı yaklaşık 7,40 km, Konak ilçe merkezine olan uzaklığı ise yaklaşık 6 km'dir.

Taşınmazın bulunduğu bölge, İzmir'in merkezi iş alanlarından biri olarak iş ve ticaret kullanımlarının yoğun olarak yer aldığı bir alanda bulunmaktadır. Bu özellik, bölgenin ekonomik canlılığını ve prestijini artıran önemli bir faktördür. Taşınmazın çevresinde, Ege Perla, Novus Tower, Ventus Tower, Martı Tower, Folkart Towers ve İzkaport gibi bilinirliği yüksek ve prestijli yapılar yer almakta olup bu yapılar bölgenin ticari ve sosyal cazibesini pekiştiren unsurlar arasında yer almaktadır.





Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
İzmir Limanı	4,00 km
Konak İlçe Merkezi	6,00 km
İzmir İl Merkezi	7,40 km
İzmir Adnan Menderes Havalimanı	22,00 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

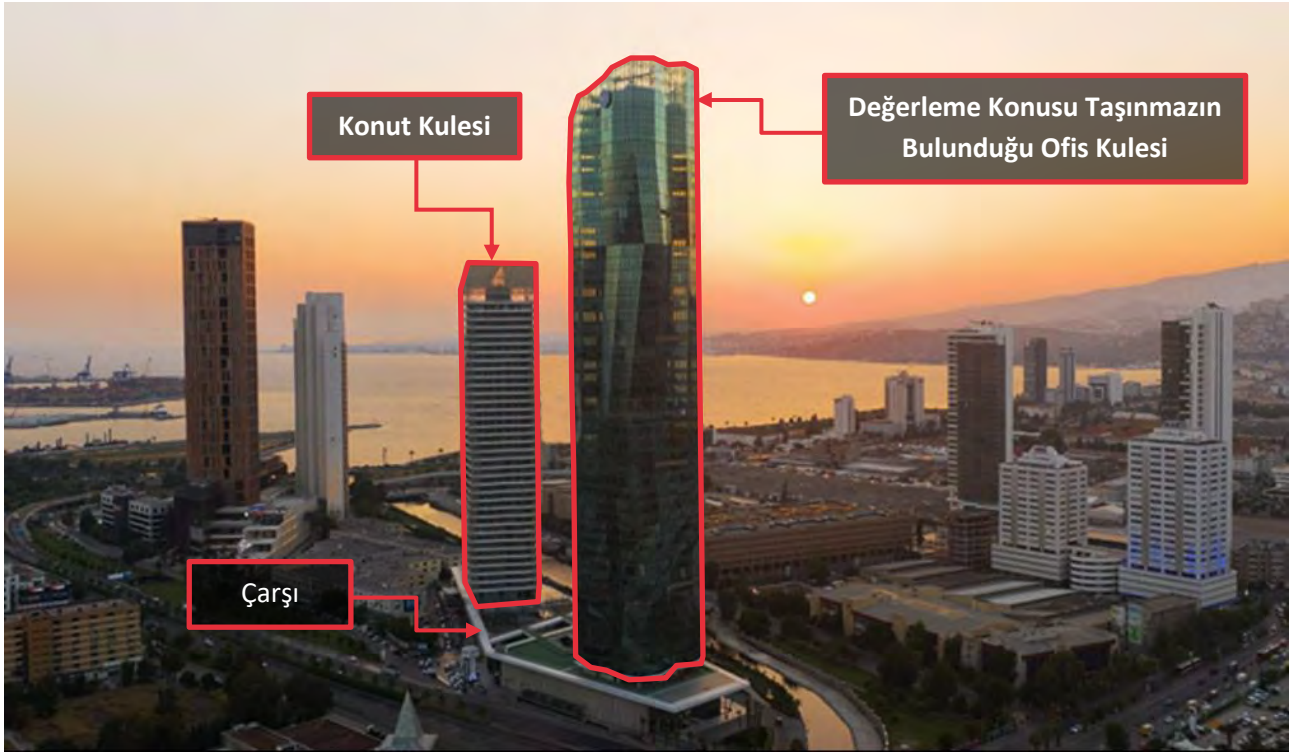
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmaz, İzmir ili, Konak ilçesi, Mersinli Mahallesi'nde konumlu Mistral İzmir Projesi'nde yer alan 15 no.lu giriş, 159 no.lu bağımsız bölümdür. Değerleme konusu taşınmaz onaylı mimari projesinde ve tapu kaydında iş yeri olarak projelendirilmiştir.

159 no.lu bağımsız bölümün konumlandığı binanın bulunduğu arsa, 13.922,01 m² yüz ölçümüne sahiptir. Proje, açık bir çarşı, bir konut ve bir ofis kulesinden oluşmaktadır. Söz konusu taşınmazın bulunduğu ofis kulesi 3 bodrum kat + zemin kat + 47 normal kat + 1 çatı katından oluşmaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu kulede toplamda 123 adet ofis bulunmaktadır.

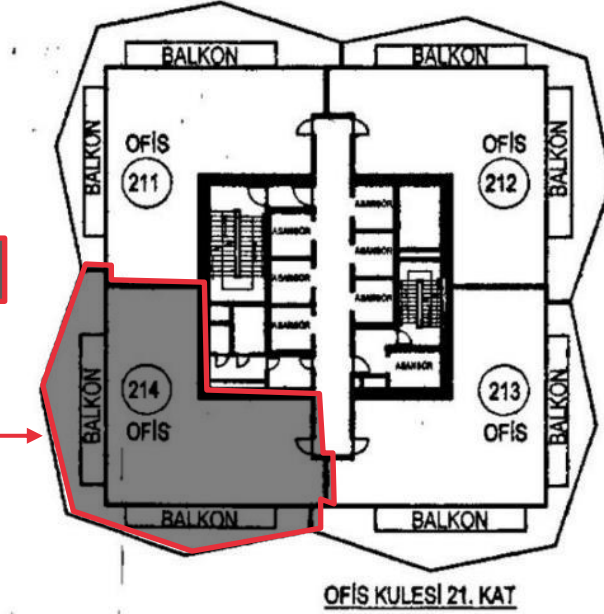
Gayrimenkulün bulunduğu proje kapsamında ortak sosyal tesis alanı, cafe/bar gibi sosyal donatı alanları ve bunun yanında otopark ve güvenlik hizmetleri yer almaktadır.



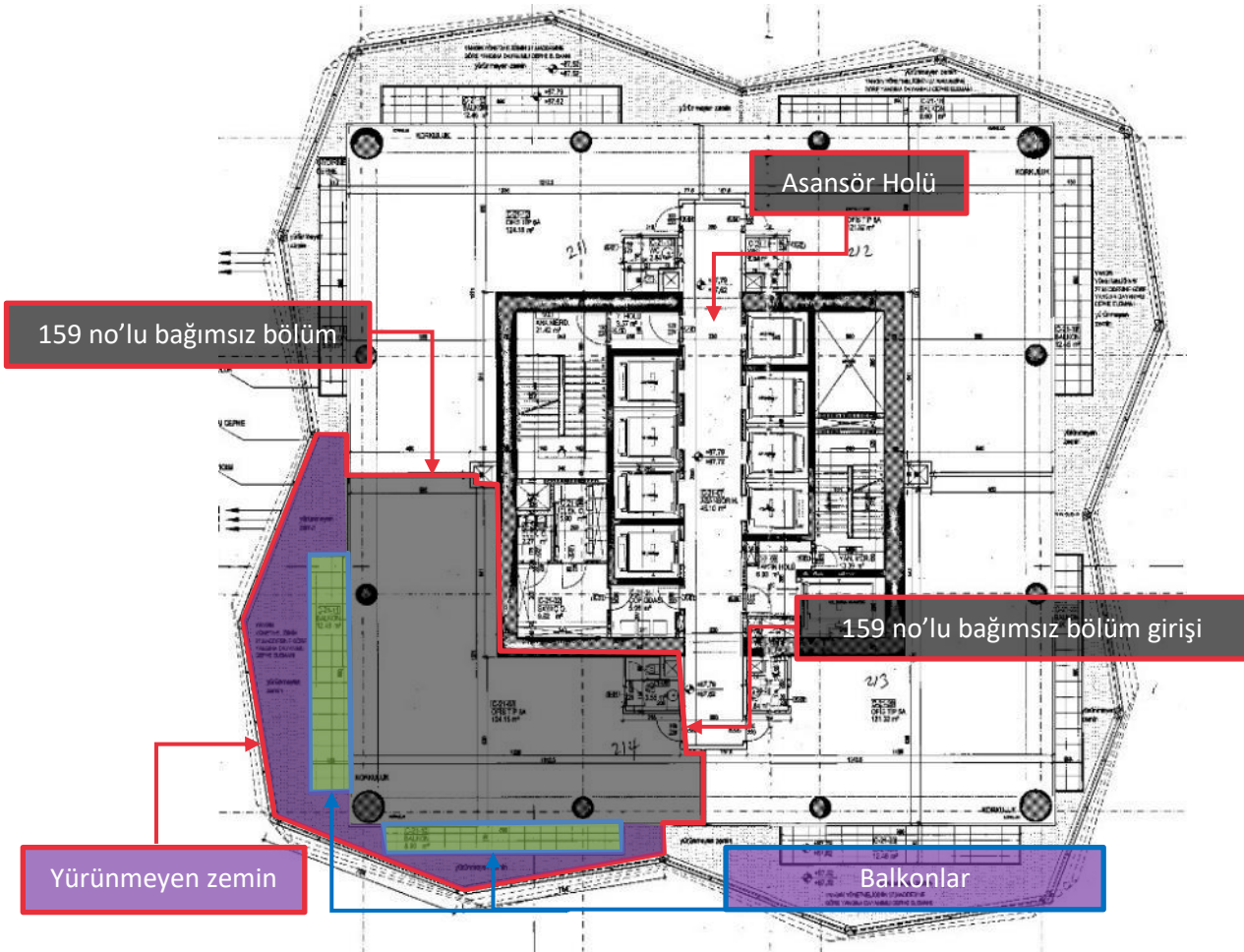
Onaylı mimari projesine göre söz konusu taşınmazın toplam brüt alanı 149,00 m²'dir. Taşınmaz, 2 cepheli olup geniş deniz ve şehir manzarasına sahiptir. Onaylı mimari projesinde yer alan yaklaşık 37,00 m² "yürünmeyen zemin" alanları mevcut durumda "balkon" alanları ile birlikte ofis alanına dahil edilmiştir. Projede yer alan yürünemeyen alanların ana gayrimenkulün dış cephe kaplamasından dolayı oluşması, tüm katlarda söz konusu alanın yer alıyor olması, taşınmaza fayda sağlaması ve bu alanın başka bağımsız bölümler tarafından kullanılamaması sebebiyle söz konusu alan değerlendirme çalışmasında dikkate alınmıştır. Söz konusu alanın eklenmesi sonucunda iş yeri vasfında olan değerlendirme konusu taşınmaz 2 adet oda, 1 adet mutfak, 2 adet wc, toplantı ve çalışma alanlarından oluşmakta olup toplam yaklaşık 186,00 m² brüt alana sahiptir. Değerleme konusu taşınmaz ofis kulesinin batı cephesinde yer almasından dolayı geniş deniz manzarasına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmaz 21. katta bulunmakta olup bağımsız bölüm numarası 159 olarak belirtilmiştir. Konu taşınmazın mahalinde yapılan incelemelerde ve onaylı mimari projesinde iç kapı numarasının 214 olduğu görülmüştür.

Değerleme konusu taşınmazın ada parsel, blok/giriş, kat ve bağımsız bölüm bazında konum tespiti Konak Tapu Müdürlüğünde bulunan kat mülkiyetine esas mimari projesi üzerinden tespit edilmiştir. Ayrıca Konak Tapu Müdürlüğünde bulunan mimari proje ile Konak Belediyesinde bulunan onaylı mimari projenin uyumlu olduğu görülmüştür. Taşınmaza ait numarataj krokisi ve kat planı görselleri aşağıda belirtilmiştir.



Numarataj Krokisi



Ofis Kulesi 21. Kat Planı



Ofis Planı Görseli

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Kompozit (Karma)
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	3 adet bodrum kat + zemin kat + 47 normal kat + çatı katı
Bağımsız Bölüm İnşaat Alanı	186,00 m ² (Yasal durum)
Yaşı	8
Dış Cephe	Cam giydirme ve kompozit panel
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Fan-Coil
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	8 adet mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Kapalı otopark
Diğer	Yangın algılama ve güvenlik sistemi

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

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

Kullanım Amacı	İş yeri (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	186,00 m ² (Yasal durum brüt alanı)
Zemin	Karo halı-PVC kaplama, ıslak hacimlerde fayans
Duvar	Sıva üzeri boya, ıslak hacimlerde fayans
Tavan	Sıva üzeri boya, kısmen asma tavan
Aydınlatma	Led aydınlatma, dekoratif aydınlatma

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

Mevcut durumda yapılan incelemelerde, onaylı mimari projesinden farklı olarak “yürünmeyen zemin” ve “balkon” alanlarının “ofis” alanına dahil edildiği tespit edilmiştir. Projede yer alan yürünemeyen alanların ana gayrimenkulün dış cephe kaplamasından dolayı oluştuğu, tüm katlarda söz konusu alanın yer aldığı, taşınmaza fayda sağladığı ve bu alanın başka bağımsız bölümler tarafından kullanılmadığı tespit edilmiştir.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün mevcut durumdaki aykırılıkları geri dönüştürülebilir nitelikte olup 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 21’nci Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı binanın ticari potansiyeli, görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu gayrimenkulün alternatifli ulaşım imkanları bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu parsel konumu itibari ile Altınyol Caddesi, Ankara Caddesi ve İzmir Çevre Yolu çevresinde olduğundan yüksek erişilebilirliğe sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmazın geniş deniz manzarası bulunmaktadır.
- Söz konusu gayrimenkulün otopark, güvenlik, sosyal donatılar gibi imkanları bulunmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Günün belirli saatlerinde değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede trafik yoğunluğu oluşabilmektedir.

✓ FIRSATLAR

- Konu taşınmazın yer aldığı proje Gold Leed sertifikasına sahiptir. Kullanıcılarının bina seçim süreçlerinde sürdürülebilirlik ve çevre politikaları konularına önem vermeleri nedeniyle, önümüzdeki yıllarda LEED ve BREEAM gibi yeşil bina sertifikalarına sahip binalarının daha çok tercih edilmesi beklenmektedir.

✖ TEHDİTLER

- Bölgedeki 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 getiriye veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriye 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 taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” uygulanmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazın arsa payı olan kat mülkiyeti 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

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Ofis Emsalleri / Satış

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
İrtibat Bilgisi		On Türkiye-Tepekule Gayrimenkul		Pazar Verisi	Startkey Eksper	Mistral GYO Satış Ofisi
		0506 315 87 20		-	0232 382 03 82	0536 676 10 62
Karşılaştırılan Etmenler		1	2	3	4	
Satış Fiyatı (TL)		14.000.000	25.000.000	24.500.000	27.000.000	
Alanı (m²)		97	185	96	127	
Birim Fiyatı (TL/m²)		144.330	135.135	255.208	212.598	
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Satış Durumu	17 ay önce satılmış	10 ay önce satılmış	Satılık	Satılık	
	Piyasa Düzeltmesi	45%	25%	0%	0%	
	Pazarlık Payı	0%	0%	-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/İnşaat Masrafları	Anahtar Teslim	Shell&Core	Anahtar Teslim	Shell&Core	
		0%	10%	0%	10%	
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	
		0%	0%	0%	0%	
	Kullanım Alanı	Küçük	Benzer	Küçük	Küçük	
		-10%	0%	-10%	-10%	
	Bina Yaşı	7	5	11	7	
		0%	-1%	3%	0%	
	Bulunduğu Kat/Manzara	Çok Daha Dezavantajlı	Çok Daha Dezavantajlı	Benzer	Çok Daha Dezavantajlı	
		20%	20%	0%	20%	
	Konfor Koşulları	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	
		0%	0%	0%	0%	
Düzeltilmiş Değer		230.206	220.372	224.992	244.382	

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın yakın bölgesinde yapılan emsal araştırmaları sonucunda, taşınmazın konumlu olduğu bölgede birim satış değerinin bina kapalı alanına, deniz manzarasına, bina yaş ve inşaat kalitesine göre değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Tüm bu etkenler doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmazın birim satış değerinin 235.000-240.000.-TL/m² aralığında olabileceği değerlendirilmiştir. Birim fiyatlar belirlenirken, bağımsız bölümün duvar kalınlıkları dahil brüt alanı dikkate alınmıştır.

Ofis Emsalleri / Kira

KİRA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
İrtibat Bilgisi		Pazar Verisi	FCTU	Mistral Tower Satış Ofisi
		-	0535 730 05 99	0536 676 10 62
Karşılaştırılan Etmenler		1	2	3
Kira Fiyatı (TL/ay)		56.000	450.000	250.000
Alanı (m²)		70	600	275
Birim Fiyatı (TL/m²/ay)		800	750	909
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Kiralama Durumu	10 ay önce kiralanmış	Kiralık	Kiralık
	Piyasa Düzeltmesi	20%	0%	0%
	Pazarlık Payı	0%	0%	-20%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%
	Kiralama Koşulları	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%
	Yenileme/İnşaat Masrafları	Anahtar Teslim	Shell&Core	Shell&Core
		0%	10%	10%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	Benzer	Kısıtlı Derecede Avantajlı	Benzer
		0%	-5%	0%
	Kullanım Alanı	Küçük	Çok Daha Büyük	Büyük
		-10%	20%	10%
	Bina Yaşı	11	1	7
		3%	-4%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	Kısıtlı Derecede Avantajlı	Benzer	Dezavantajlı
		-5%	0%	10%
	Konfor Koşulları	Dezavantajlı	Dezavantajlı	Benzer
		10%	10%	0%
Düzeltilmiş Değer		939	997	960
				1.072

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın yakın bölgesinde yapılan emsal araştırmaları sonucunda, bölgede birim kira değerinin bina kapalı alanına, deniz manzarasına, bina yaş ve inşaat kalitesine, konumlu olduğu kata göre değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Tüm bu etkenler doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmazın birim kira değerinin 950-1.000.-TL/m²/ay aralığında olabileceği bilgisi alınmıştır. Birim fiyatlar belirlenirken, bağımsız bölümün duvar kalınlıkları dahil brüt alanı dikkate alınmıştır.

Emsal Krokisi / Satış



Emsal Krokisi / Kira



✓ 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.

TAŞINMAZIN DEĞERİ			
Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
159	186,00	237.500	44.175.000
TOPLAM DEĞER			44.175.000

Onaylı mimari projesine göre söz konusu taşınmazın toplam brüt alanı 149,00 m²'dir. Taşınmaz, 2 cepheli olup geniş deniz ve şehir manzarasına sahiptir. Onaylı mimari projesinde yer alan yaklaşık 37,00 m² "yürünmeyen zemin" alanları mevcut durumda "balkon" alanları ile birlikte ofis alanına dahil edilmiştir. Projede yer alan yürünemeyen alanların ana gayrimenkulün dış cephe kaplamasından dolayı oluşması, tüm katlarda söz konusu alanın yer alıyor olması, taşınmaza fayda sağlaması ve bu alanın başka bağımsız bölümler tarafından kullanılamaması sebebiyle söz konusu alan değerlendirme çalışmasında dikkate alınmıştır. Bağımsız bölüm söz konusu alanlar dikkate alındığında 186,00 m² brüt alana sahip olmaktadır.

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 geliri 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

-Folkart Towers'da konumlu 73 m² brüt kapalı alana sahip ofisin 10 ay önce 56.000 TL/ay bedel ile kiralandığı ve satılabilir değerinin 12.000.000 TL olduğu öğrenilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 56.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 12.000.000 \text{ TL} = 0,056$$

-Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Folkart Towers projesinde konumlu 96,00 m² büyüklüğünde ofisin kiralanabilir fiyatının aylık 100.000 TL ve satılabilir değerinin 23.000.000 TL bedel olabileceği öğrenilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 100.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 23.000.000 \text{ TL} = 0,052$$

Değerleme konusu gayrimenkulün konumlu olduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre ofis kira değerinin 950-1.000.-TL/m²/ay aralığında olabileceği bilgisi alınmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı %5,50 olarak kabul edilmiştir.

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

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ

Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
159	186,00	995,00	185.070,00	5,50%	40.380.000
TOPLAM DEĞER					40.380.000

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 “Ofis” 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 taşınmaz için %20 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		20%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		10%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		20%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-2.000 TL ise	10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	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 gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, kat mülkiyetine geçildiğine ve yönetim planına dair beyan kaydı bulunmakta olup söz konusu takyidatlar taşınmazın devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama oluşturmamaktadır.

- **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 taşınmazın konumlu olduğu parsel, 13.05.2011 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Alsancak Liman Arkası Halkapınar Salhane Bölgesi Uygulama İmar Planı” kapsamında “Merkezi İş Alanı (MİA)” lejandında kalmaktadır. Parsel üzerindeki yapı imar durumu ile uyumlu şekilde inşa edilmiş olup bağımsız bölümün mahalinde yapılan incelemelerde onaylı mimari projesine göre değişiklikler yapıldığı tespit edilmiştir. Söz konusu değişikliklerin basit tadilatla mimari projesine uygun hale getirilebilecek nitelikte olduğu görülmüştür.

- **Gayrimenkulün 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 gayrimenkulün tapudaki vasfı “iş yeri” olup tapudaki fiili niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme nitelikleri birbiri ile uyumludur.

- Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne “Ofis” olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 9

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 29.12.2025 tarih, saat 13.49 itibarıyla müşteri tarafından alınan ve tarafımıza iletilen TAKBİS belgesine göre taşınmazın satış işlemi sonucunda 20.05.2024 tarih 21832 yevmiye numarası ile tescil edildiği öğrenilmiştir. Söz konusu taşınmazın en son malik değişimi 20.05.2024 tarihinde gerçekleşmiş olup bu tarihten önceki alım satım işlemlerine ilişkin bilgiye ulaşılamamıştır.

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

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; “Mimari Proje”, “Yapı Ruhsatı” ve “Yapı Kullanma İzin Belgesi” bulunmaktadır. Taşınmazın mimari projesine göre iç hacimlerinde basit tadilatlarla geri dönüştürülebilecek nitelikte aykırılıklar yapıldığı tespit edilmiştir. Taşınmaz, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal sürecini tamamlamıştır.

9.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerine etkisi 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 gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, kat mülkiyetine geçildiğine ve yönetim planına dair beyan kaydı bulunmakta olup söz konusu takyidatlar taşınmazın devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama oluşturmamaktadır.

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 taşınmaz tapu niteliği ile uyumlu olacak şekilde “iş yeri” olarak kullanılmakta olup “arsa” veya “arazi” niteliğinde değildir.

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.

Yaklaşım	Taşınmaz Değeri (TL)
Pazar Yaklaşımı	44.175.000
Gelir Yaklaşımı	40.380.000

Bu değerleme çalışmasında, değerleme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” uygulanmıştır.

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

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

Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmaz ile 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. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

9.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2025	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	44.175.000.-TL	Kırkdörtmilyonyüzyetmişbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	53.010.000.-TL	Elliüçmilyononbin.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	2.220.840.-TL/yıl	İkimilyonikiyüz yirmibinsekizyüz kırk.-TL/yıl
Pazar Kirası (KDV Dahil)	2.665.008.-TL/yıl	İkimilyonaltıyüz altmışbeşbinsekiz.-TL/yıl

Muhammet SÖZEN
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 911341

Mustafa Alperen YÖRÜK
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404913

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

BÖLÜM 10

EKLER

Bölüm 10

Ekler

1	Tapu Belgesi
2	Takyidat Belgesi
3	İmar Durumu
4	Onaylı Mimari Proje
5	Vaziyet Planı
6	Yapı Ruhsatları
7	Yapı Kullanma İzin Belgeleri
8	Enerji Kimlik Belgesi
9	Fotoğraflar
10	Özgeçmişler
11	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

1 Adet Proje

Pendik / İstanbul

2025REV1322 / 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 Pendik’de konumlu olan “**1 Adet Arsa Üzerinde Geliştirilmekte Olan Proje’nin 13.06.2024 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında MHR GYO A.Ş. lehine “Sözleşmeden Doğan Hakkının”** pazar değerine yönelik **2025REV349** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 10.795 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde geliştirilmekte olan projedir. MHR GYO A.Ş. lehine sözleşmeden doğan hakkın değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

31.12.2025 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZIN 13.06.2024 TARİHLİ “KAT KARŞILIĞI SÖZLEŞMESİ”NDEN YÜKLENİCİ LEHİNE DOĞAN HAKKIN DEĞERİ

Değer Tarihi	31.12.2025	
Rapor Tarihi	08.01.2026	
Doğan Hakkın Değeri (KDV Hariç)	553.410.000.-TL	Beşyüzelliüçmilyondörtüyonbin.-TL
Doğan Hakkın (KDV Dahil)	664.092.000.-TL	Altıyüzaltmışdörtmilyondoksanikbin.-TL

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

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 03.02.2025 tarih, 104 no.lu sözleşme 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
Burak YÜRÜR**

Yaşar ÇARK
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 411337

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.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	21
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	24
SWOT Analizi.....	36
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	38
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	50
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	53

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığının varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı 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	Gyo portföyünde yer alması nedeniyle hazırlanmıştır.			
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel 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	Kurtköy Mahallesi, Dedepaşa Caddesi, 4000 ada 8 parsel, Pendik / İstanbul			
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Pendik ilçesi, Kurtköy, 4000 ada 8 no.lu parsel.			
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	10.795 m²			
İMAR DURUMU	Lejant: Konut Alanı	TAKS: 0,40	KAKS: 1,50	Hmaks: 30,50 m
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Konut Alanı			
FİNANSAL GÖSTERGELER				
KONUT BİRİM SATIŞ DEĞERİ	131.000.-TL/m²			
DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER				
KULLANILAN YAKLAŞIM	Gelir Yaklaşımı			
DEĞER TARİHİ	31.12.2025			
DOĞAN HAKKIN DEĞERİ (KDV HARİÇ)	553.410.000.-TL			
DOĞAN HAKKIN DEĞERİ (KDV DAHİL)	664.092.000.-TL			

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 08.01.2026 tarihinde 2025REV1322 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Pendik ilçesi, Kurtköy Mahallesi, 4000 ada, 8 parsel no.lu gayrimenkul üzerinde geliştirilmekte olan projenin 13.06.2024 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında MHR GYO A.Ş. lehine “Sözleşmeden Doğan Hakkın” 31.12.2025 tarihli değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

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

Konu değerlendirme çalışması; gyo portföyünde yer alması nedeniyle hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Ece KADIOĞLU (Lisans No: 403562) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Yaşar ÇARK (Lisans No: 411337) tarafından hazırlanmıştır. Değerleme raporunun hazırlanmasına Burak YÜRÜR yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi bilgi amaçlı belirtilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 16.12.2025 tarihinde çalışmalara başlamış ve 08.01.2026 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme 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 değerlendirme raporu, 104 no.lu ve 03.02.2025 tarihli dayanak sözleşmesi ve 05.12.2025 tarihli ek protokol hükümleri kapsamında; İstanbul ili, Pendik ilçesi, Kurtköy Mahallesi, 4000 ada, 8 parsel no.lu gayrimenkul üzerinde geliştirilmekte olan projenin 13.06.2024 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında MHR GYO A.Ş. lehine “Sözleşmeden Doğan Hakkın” 31.12.2025 tarihli 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 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	29.08.2025	2025REV349	Ozan KOLCUOĞLU Doğuşcan IĞDIR Yaşar ÇARK	548.280.000

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.tskbgd.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

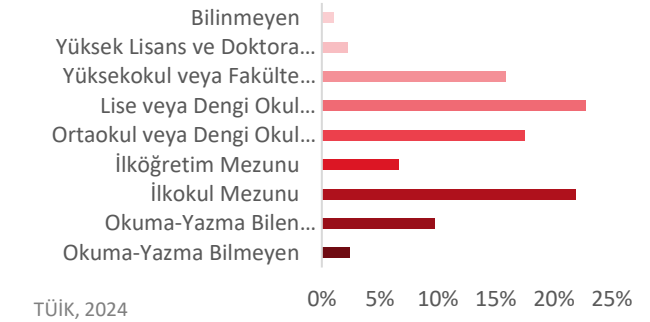
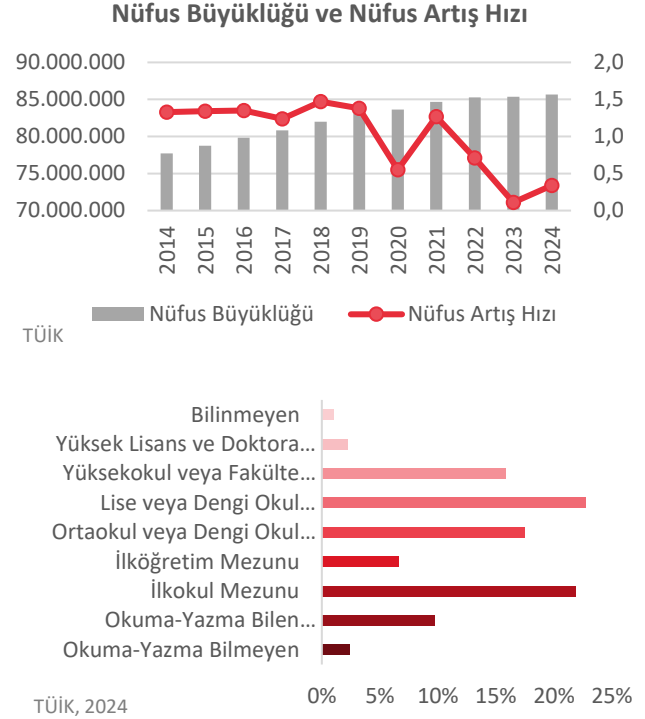
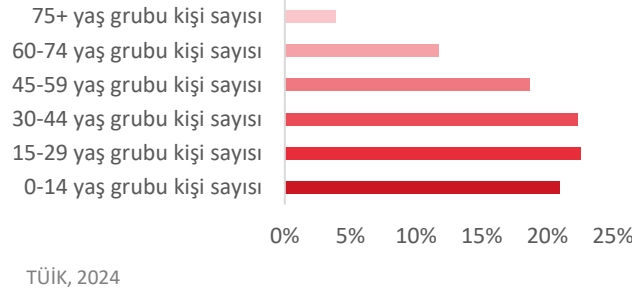
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

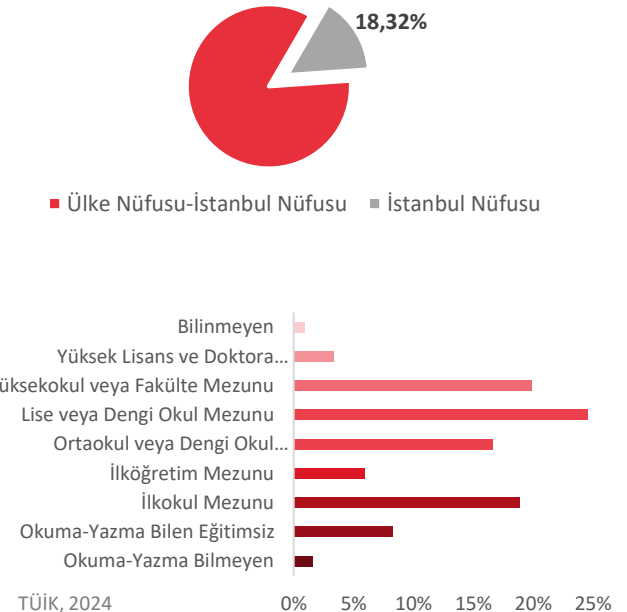
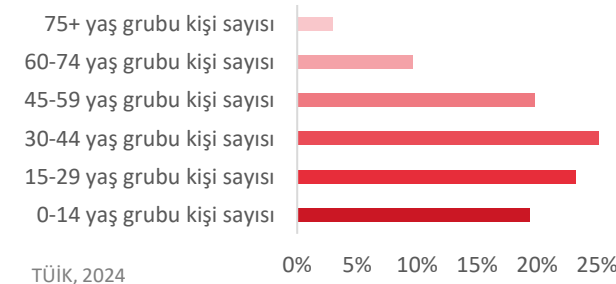
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.664.944 kişidir. 2024 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 292.567 kişi (%0,34 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,02’sini (42.853.110 kişi) erkekler, %49,98’ini (42.811.834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



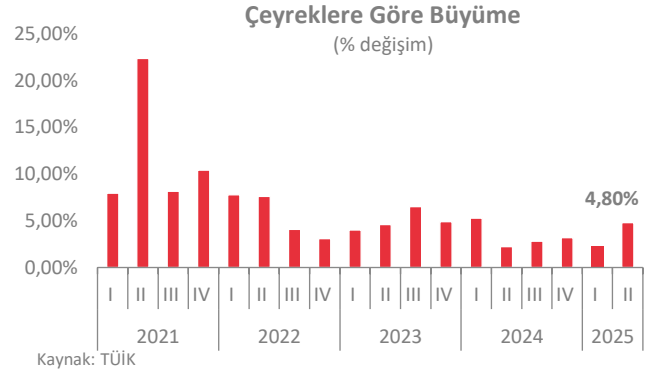
İstanbul

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.

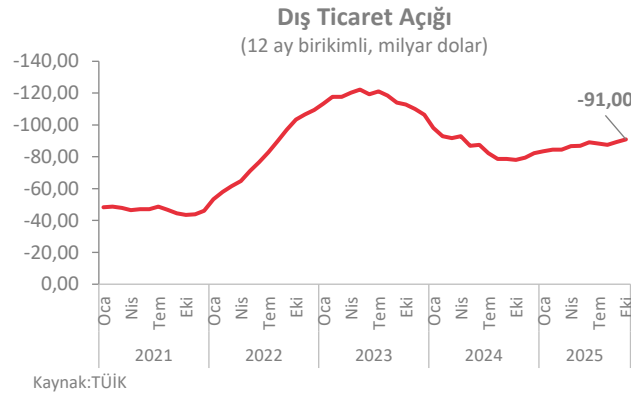


2.2 Ekonomik Veriler¹

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	Pendik
Mahallesi	Kurtköy
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	4000
Parsel No	8
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	10.795 m ²
Malik / Hisse	QC İnşaat Proje Mümessillik Gayrimenkul Yatırım 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.

Tarafımıza müşteri tarafından iletilen, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 26.12.2025 tarih, saat 13.51 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde;

Şerhler Hanesinde;

- Tamamında/..... hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (Şablon: Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi) (Malik: MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.) (14.11.2025 tarih ve 63992 yevmiye no. ile)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmaza ait takyidat kayıtlarında kat karşılığı inşaat sözleşmesi şerhi bulunmakta olup söz konusu takyidat kaydı taşınmazın devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama getirmemektedir.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmaza ait takyidat kayıtlarında kat karşılığı inşaat sözleşmesi şerhi bulunmakta olup söz konusu takyidat kaydının taşınmazın değerine ilişkin herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-12-2025-13:51



Kayıd Oluşturan: AYŞE YÜREK (QC İNŞAAT PROJE MÜMESSİLLİK GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBL var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	4000/8
Taşınmaz Kimlik No:	23411688	AT Yüzölçümü(m2):	10795.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/PENDİK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Pendik	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KURTKÖY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	20/1940	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Tamamında/.....hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır.(Şablon: Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi)	(SN:8513306) MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Pendik - 14-11-2025 12:24-63992	

1 / 2

	VKN:00B077B190	
--	----------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
749117423	(SN:8467089) QC İNŞAAT PROJE MÜMESSİLLİK GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	10795.00	10795.00	Satış 29-05-2023 29397	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) EuB3t4y8ML3 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri üzerinden yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmaz 29.05.2023 tarih, 29397 yevmiye no. ve “Satış” işlemi ile QC İnşaat Proje Mümessillik Gayrimenkul Yatırım A.Ş. tam mülkiyetine geçmiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, genellikle ayrıık nizam 10-11 katlı konut projeleri, 2-4 katlı villa siteleri ve “arsa” nitelikli mevcut durumda üzerinde yapı olmayan taşınmazlar bulunmaktadır.

Pendik Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nde 25.12.2025 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli “Yenişehir Mahallesi Havza Kısmı Uygulama İmar Planı”

Plan Onay Tarihi: 14.09.2018

Lejandi: Konut Alanı

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 1,50
- Taks: 0,40
- H_{maks}: 30,5 m.
- İnşaat Nizamı: Ayrıık
- Ön bahçe mesafesi min. 5 metre, yan bahçe mesafesi min. 3 metre ve arka bahçe mesafesi min. 10 metredir.

Plan Notları

- Konut yapıları yoldan en az 5 metre, eğitim alanlarından en az 10 metre uzaklıkta yapılacaktır.
- Parsel büyüklüğü 10.000 m²’den küçük olamaz. Ancak hisseli parsellerde hissedarlığı kaldırmak veya hisse sayısını azaltmak amacı ile minimum ifraz şartı yönetmelikte bulunan minimum parsel cephesi ve derinliği dikkate alınarak 100 m²’ye indirilebilir; hissedarlığın kaldırılmasından veya azaltılmasından sonra birden fazla parsel elde etmek amacı ile yeniden ifraz edilemez.

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

Pendik Belediyesi'nde 25.12.2025 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	-	-	9.576,65	-	A Blok için düzenlenmiştir.
Onaylı Mimari Proje	-	-	2.779,42	-	B Blok için düzenlenmiştir.
Onaylı Mimari Proje	-	-	1.762,88	-	C Blok için düzenlenmiştir.
Onaylı Mimari Proje	-	-	4.516,26	-	D Blok için düzenlenmiştir.
Onaylı Mimari Proje	-	-	15.216,32	-	E Blok için düzenlenmiştir.
Onaylı Mimari Proje	-	-	4.115,54	-	F Blok için düzenlenmiştir.
Onaylı Mimari Proje	-	-	10.261,87	Tadilat	A Blok için düzenlenmiştir.
Onaylı Mimari Proje	-	-	9.058,51	Tadilat	B Blok için düzenlenmiştir.
Onaylı Mimari Proje	-	-	13.240,87	Tadilat	C Blok için düzenlenmiştir.
Onaylı Mimari Proje	-	-	6.440,30	Tadilat	D Blok için düzenlenmiştir.
Onaylı Mimari Proje	-	-	6.075,35	Tadilat	E Blok ve güvenlik kulübesi için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	15.02.2022	96	9.576,65	İsim Değişikliği	A Blok mesken, ofis-işyeri ve ortak alan için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	15.02.2022	97	2.779,42	İsim Değişikliği	B Blok mesken ve ortak alanlar için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	15.02.2022	98	1.762,88	İsim Değişikliği	C Blok mesken ve ortak alan için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	15.02.2022	99	4.516,26	İsim Değişikliği	D Blok mesken ve ortak alan için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	15.02.2022	100	15.216,32	İsim Değişikliği	E Blok mesken ve ortak alan için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	15.02.2022	101	4.115,54	İsim Değişikliği	F Blok mesken ve ortak alan için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	20.11.2024	746	10.261,87	Tadilat	A Blok mesken ve ortak alanlar için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	20.11.2024	747	9.058,51	Tadilat	B Blok mesken ve ortak alanlar için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	20.11.2024	748	13.240,87	Tadilat	C Blok mesken ve ortak alanlar için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	20.11.2024	749	3.024,25	Tadilat	D1 Blok mesken ve ortak alanlar için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	20.11.2024	750	3.416,05	Tadilat	D2 Blok mesken ve ortak alanlar için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	20.11.2024	751	3.001,38	Tadilat	E1 Blok mesken ve ortak alanlar için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	20.11.2024	752	3.073,93	Tadilat	E2 Blok mesken ve ortak alanlar için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı**	24.09.2025	826	10.261,87	İsim Değişikliği	A Blok mesken ve ortak alanlar için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı**	24.09.2025	827	9.058,51	İsim Değişikliği	B Blok mesken ve ortak alanlar için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı**	24.09.2025	828	13.240,87	İsim Değişikliği	C Blok mesken ve ortak alanlar için düzenlenmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Yapı Ruhsatı**	24.09.2025	829	3.024,25	İsim Değişikliği	D1 Blok mesken ve ortak alanlar için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı**	24.09.2025	830	3.416,05	İsim Değişikliği	D2 Blok mesken ve ortak alanlar için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı**	24.09.2025	831	3.001,38	İsim Değişikliği	E1 Blok mesken ve ortak alanlar için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı**	24.09.2025	832	3.073,93	İsim Değişikliği	E2 Blok mesken ve ortak alanlar için düzenlenmiştir.

*Değerleme konusu taşınmaz için 24.09.2025 tarihinde düzenlenen "Yapı Ruhsatları"na istinaden taşınmazın "mesken", "ortak alan" ve toplam inşaat alanı dağılımı aşağıdaki gibidir.

**Söz konusu yapı ruhsatları şantiye şefi değişikliğine istinaden düzenlenmiştir.

Mesken Alanı (m ²)	Ortak Alan (m ²)	Toplam İnşaat Alanı (m ²)
21.049,2	24.027,7	45.076,9

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup değerlendirme tarihi itibarı ile yapı denetimi, Hürriyet Mahallesi, Melda Sokak, AÇK İnşaat, No: 4, İç Kapı No: 2, Kartal / İstanbul adresinde faaliyet gösteren HAMAT Yapı Denetim LTD. ŞTİ. tarafından yapılmaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için alınmış 22.09.2025 düzenlenme, 26.09.2025 imza tarihli Yapı Tatil Tutanağı bulunmakta olup ilgili tutanak şantiye şefi istifası dolayısı ile düzenlenmiştir. Bunun akabinde yapı ruhsatları isim değişikliği amacı ile yenilenmiştir.

PENDİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
YAPI TATİL TUTANAĞI-2

Tarih: 26.09.2025
Sayı:

İsim: Pendik
Sokak: Yeniseh
Pafta: G22 B07 A2B
Ada: 14082
Parcel: 8
Kapsam: Döşeme
Rapor: 16 / A-B-C-D-E-F
Talep: Mahmut Endemirli, Gs. İnş. Proj. müessesesi Gayrimenkul
Menent Güler, Tere. İnş. San. Akademi Şti
Yapı No: 1201374 - 1201386 - 1201387 - 1201388 - 1201389 - 1201390
Yapı Denetim Kuruluşu: Hamat

Takiben belirtilen işlem:

☐ Yapı Denetim Firması: Yapı Denetimi: Tarih:

referans yapı ruhsatı, yapı ruhsatı tarih: Alınan yapı ruhsatı için yapı denetim firması görevlendirilip yapı ruhsatı yenilenecektir. Yapı ruhsatı alınmıştır.

☒ Şantiye şefi: Tahir A. N. 22.09.2025 tarih ve 25.09.2025 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. Şantiye şefi görevinde istifa etmiştir. Alınan yapı ruhsatı için yapı denetim firması görevlendirilip yapı ruhsatı yenilenecektir. Yapı ruhsatı alınmıştır.

☐ TC: Mülkiyet: Tarih: Bu yapı ruhsatı, yapı ruhsatı alınmıştır. Alınan yapı ruhsatı için yapı denetim firması görevlendirilip yapı ruhsatı yenilenecektir. Yapı ruhsatı alınmıştır.

İmza:
Tarih: 26.09.2025
Yapı Denetim Firması: Hamat

Yapı Denetim Firması: Hamat
Yapı Denetim Firması: Hamat
Yapı Denetim Firması: Hamat

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

Değerleme konusu taşınmaz değerleme tarihi itibarı ile “arsa” niteliğinde olup geliştirilmekte olan proje için hafriyat işlerinin ve iksa işleri uygulamalarının tamamlandığı bununla birlikte A ve B blokta kaba yapı imalatlarının tamamlandığı A blokta zemin + 6. Normal kat seviyesinde duvar imalatlarının yapıldığı B blokta 6 adet normal katta duvar imalatlarının tamamlandığı tespit edilmiştir. C blokta ise 8. normal kat seviyesinde kaba yapı imalatlarının tamamlandığı görülmüş olup zemin + 4 normal katta duvar imalatlarının tamamlandığı gözlemlenmiştir. D1 blokta, kaba yapı işlerinin 4. normal kat döşeme seviyesinde, D2 blokta ise 4. normal kat kolon imalatlarının devam ettiği görülmüştür. E1 ve E2 no.lu bloklarda ise 3. normal kat kolon imalatlarının devam ettiği tespit edilmiştir. İlgili mevzuat uyarınca değerleme konusu taşınmazın fiziki ilerlemesi göz önünde bulundurularak alınması gereken izin ve belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkul için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış 13.06.2024 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesi bulunmaktadır. Sözleşmenin ilgili kısımlarının detayları aşağıdaki gibidir.

3- Taşınmaz

- 3.1 Sözleşmeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Pendik İlçesi, Kurtköy Mahallesi'nde bulunan ve tapunun 4000 Ada, 8 Parsel sayısında kayıtlı 10.795 m2 alanlı arsa nitelikli taşınmazdır.

4- Bağımsız Bölümlerin Paylaşımı ve Satışı

- 4.1 Bağımsız bölümlerin paylaşımı, değer olarak %35'i Arsa Sahiplerine, %65'i MHR GYO'ya ait olmak üzere, fiziki (ayni) olarak yapılacak olup, taraflarca bir "Fiziki Paylaşım Protokolü"ne bağlanacaktır. MHR GYO ile Arsa Sahipleri, toplamda yapılacak bağımsız bölümlerin, Taraflarca ortak belirlenecek Sermaye Piyasası Kurumu (SPK) lisanslı bir Bağımsız Değerleme Şirketi tarafından yapılacak değerleme raporu çerçevesinde paylaşacakları konusunda mutabık kalmışlardır.

No 04723



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

Değerleme konusu taşınmaz için 24.09.2025 tarih ve sırasıyla A, B, C, D1, D2, E1 ve E2 bloklar için düzenlenmiş 826, 827, 828, 829, 830, 831 ve 832 no.lu “Yapı Ruhsatları” düzenlenmiştir. Değerleme tarihi itibarıyla geliştirilmekte olan proje için hafriyat işlerinin ve iksa işleri uygulamalarının tamamlandığı bununla birlikte A ve B blokta kaba yapı imalatlarının tamamlandığı A blokta zemin + 6. Normal kat seviyesinde duvar imalatlarının yapıldığı B blokta 6 adet normal katta duvar imalatlarının tamamlandığı tespit edilmiştir. C blokta ise 8. normal kat seviyesinde kaba yapı imalatlarının tamamlandığı görölmüş olup zemin + 4 normal katta duvar imalatlarının tamamlandığı gözlemlenmiştir. D1 blokta, kaba yapı işlerinin 4. normal kat döşeme seviyesinde, D2 blokta ise 4. normal kat kolon imalatlarının devam ettiği görölmüştür. E1 ve E2 no.lu bloklarda ise 3. normal kat kolon imalatlarının devam ettiği tespit edilmiştir. Değerleme çalışması kapsamında ilgili ruhsatlar dikkate alınmıştır. Konu ruhsatların ve mimari projelerin değişmesi halinde değerin değişeceği muhakkaktır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Kurtköy Mahallesi, Dedepaşa Caddesi, 4000 ada 8 parsel, Pendik / İstanbul

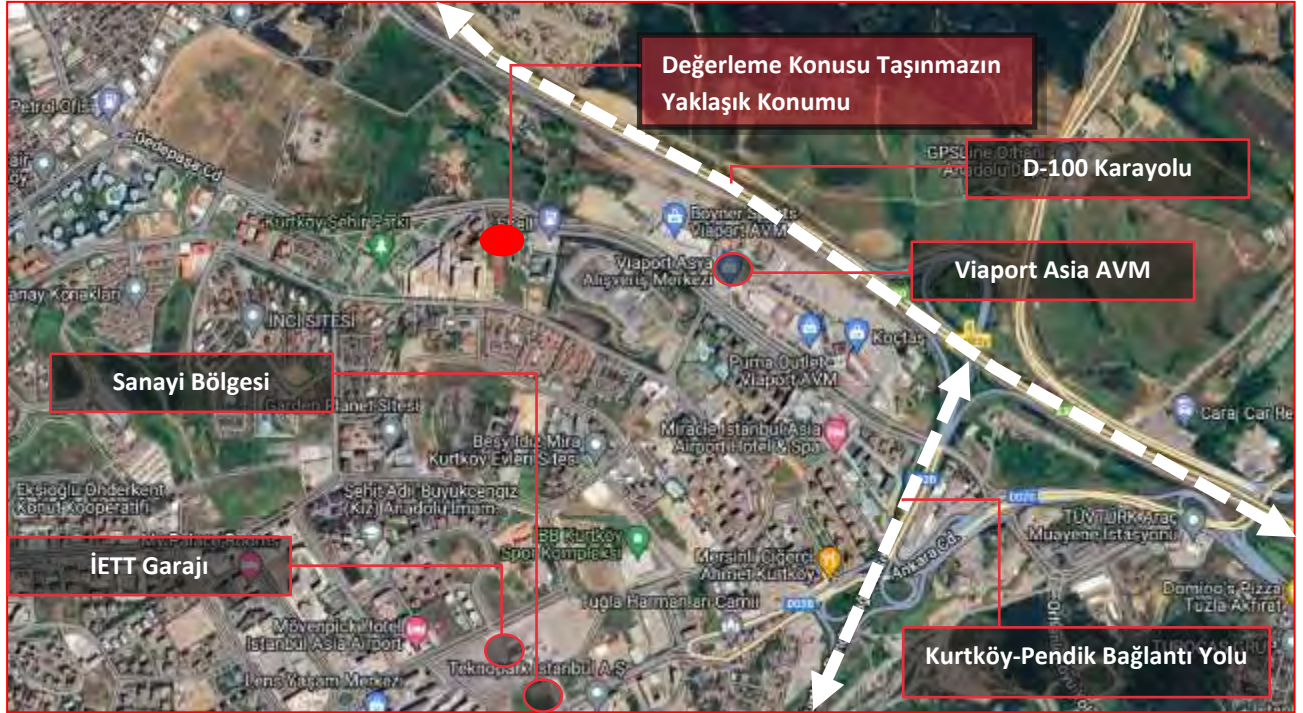
Değerleme konusu taşınmaz, Pendik ilçesinin, Kurtköy sınırları dahilinde Dedepaşa Caddesi üzerinde yer almaktadır. Pendik ilçesi, İstanbul ilinin doğu yakasında Marmara Denizi ile Kuzey Ormanları arasında yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Kurtköy bölgesi, Pendik ilçesine bağlı olan bir semt olmakla birlikte, kendi ismi ile bilinen bir uydu kent yerleşimidir. Kurtköy, özellikle Sabiha Gökçen Havalimanı'nın iç ve dış hat uçuşları için genişletilmesi ile birlikte nüfusu hızla artan ve günden güne gelişen bir bölge haline gelmiştir. Bugün bölgede çok sayıda yeni ve nitelikli karma proje yer almaktadır.

Kurtköy'ün uydu kent olarak gelişmesinde Tuzla, Çayırova, Gebze gibi organize sanayi bölgelerinin yer aldığı bölgelere yakın bir merkez olması da etkilidir. Bu alanlarda çalışan kişiler, söz konusu bölgelere en yakın konumlu ve nitelikli projelerin bulunduğu Kurtköy bölgesinde ikamet etmeyi tercih edebilmektelerdir. Bunun yanında, Kurtköy'ün gelişmeye başlamadan önce yoğun yapılaşma bulunmayan, boş arsa arzının yüksek olduğu bir bölge olması da semtin planlı bir şekilde gelişmesine olanak sağlamıştır.



Taşınmazın yakın çevresinde Sabiha Gökçen Havalimanı, Viaport AVM, Hampton By Hilton, Crown Plaza İstanbul Asia gibi bilinirliği yüksek yapılar yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım için Havaalanı Yolu üzerinden geçen toplu taşıma araçları kullanılabilirle birlikte özel araçlar ile de ulaşım oldukça kolaydır. Kadıköy-Sabiha Gökçen Havalimanı metrosu ile birlikte bölgeye ulaşım oldukça kolaylaşmıştır.



Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
TEM Otoyolu	1 km
Viaport Asya AVM	1 km
Sabiha Gökçen Havalimanı	5,5 km
D-100 Karayolu	14 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 taşınmaz İstanbul ili, Pendik ilçesi, Kurtköy Mahallesi'nde yer alan 4000 ada 8 parsel no.lu taşınmazdır. Değerleme konusu taşınmaz konumlu olduğu Dedepaşa Caddesi'ne 65 metre cephe olup kısmen düz bir topografyaya sahiptir. Ana taşınmaz üzerinde Değerleme tarihi itibarı ile olup geliştirilmekte olan proje için hafriyat işlerinin ve iksa işleri uygulamalarının tamamlandığı bununla birlikte A ve B blokta kaba yapı imalatlarının tamamlandığı A blokta zemin + 6. Normal kat seviyesinde duvar imalatlarının yapıldığı B blokta 6 adet normal katta duvar imalatlarının tamamlandığı tespit edilmiştir. C blokta ise 8. normal kat seviyesinde kaba yapı imalatlarının tamamlandığı görülmüş olup zemin + 4 normal katta duvar imalatlarının tamamlandığı gözlemlenmiştir. D1 blokta, kaba yapı işlerinin 4. normal kat döşeme seviyesinde, D2 blokta ise 4. normal kat kolon imalatlarının devam ettiği görülmüştür. E1 ve E2 no.lu bloklarda ise 3. normal kat kolon imalatlarının devam ettiği tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel 10.795 m² yüz ölçümüne sahip olup "Arsa" niteliğindedir. Değerleme tarihi itibarı ile taşınmaz üzerinde henüz kat irtifakı kurulmamıştır.



Değerleme konusu taşınmaza ait 24.09.2025 tarihli yapı ruhsatları mevcut olup taşınmaz üzerinde geliştirilmesi düşünülen proje A, B, C, D1, D2, E1 ve E2 blok olmak üzere toplam 7 bloktan oluşmaktadır. Toplamda 347 adet bağımsız bölümün yer alacağı projede tüm bağımsız bölümler "mesken" niteliğine sahiptir. Proje toplam inşaat alanı 45.076,86 m² olup proje kapsamında mesken nitelikleri ünitelerin daire tipi dağılımı aşağıdaki gibidir.

Daire Tipi	Dağılım	Daire Adetleri
1+1	20,17%	70
2+1	79,83%	277

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde geliştirilmesi düşünülen projede yer alan blokların kat yükseklikleri aşağıdaki gibidir.

Blok	Kat Dağılımı
A	2 Bodrum Kat + Zemin Kat + 8 Normal Kat
B	2 Bodrum Kat + Zemin Kat + 6 Normal Kat
C	3 Bodrum Kat + Zemin Kat + 8 Normal Kat
D1	2 Bodrum Kat + Zemin Kat + 4 Normal Kat
D2	2 Bodrum Kat + Zemin Kat + 4 Normal Kat
E1	2 Bodrum Kat + Zemin Kat + 4 Normal Kat
E2	2 Bodrum Kat + Zemin Kat + 4 Normal Kat

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde geliştirilmesi düşünülen projeye ait vaziyet planı aşağıdaki gibidir.



Müşteri tarafından iletilen bilgilere göre taşınmaz üzerinde geliştirilmekte olan projede yer alması planlanan bağımsız bölümlere ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir.

Blok	Kat	BB No	Daire Tipi	Satılabilir Brüt Alan (m ²)
A	Zemin Kat	01	1+1 Daire	64,19
A	Zemin Kat	02	1+1 Daire	63,10
A	Zemin Kat	03	2+1 Daire	87,02
A	Zemin Kat	04	2+1 Daire	85,56
A	Zemin Kat	05	2+1 Daire	84,88
A	Zemin Kat	06	2+1 Daire	85,18
A	Zemin Kat	07	2+1 Daire	86,98
A	Zemin Kat	08	2+1 Daire	86,98
A	Zemin Kat	09	1+1 Daire	64,32
A	Zemin Kat	10	1+1 Daire	64,32
A	1. Normal Kat	11	1+1 Daire	59,30
A	1. Normal Kat	12	1+1 Daire	58,21
A	1. Normal Kat	13	2+1 Daire	86,54
A	1. Normal Kat	14	2+1 Daire	84,59
A	1. Normal Kat	15	1+1 Daire	57,65
A	1. Normal Kat	16	1+1 Daire	57,65
A	1. Normal Kat	17	2+1 Daire	84,67
A	1. Normal Kat	18	2+1 Daire	86,50
A	1. Normal Kat	19	2+1 Daire	86,72
A	1. Normal Kat	20	1+1 Daire	59,43
A	1. Normal Kat	21	1+1 Daire	59,43
A	2. Normal Kat	22	1+1 Daire	59,30
A	2. Normal Kat	23	1+1 Daire	58,21
A	2. Normal Kat	24	2+1 Daire	86,54
A	2. Normal Kat	25	2+1 Daire	84,59
A	2. Normal Kat	26	1+1 Daire	57,65
A	2. Normal Kat	27	1+1 Daire	57,65
A	2. Normal Kat	28	2+1 Daire	84,67
A	2. Normal Kat	29	2+1 Daire	86,50
A	2. Normal Kat	30	2+1 Daire	86,72
A	2. Normal Kat	31	1+1 Daire	59,43
A	2. Normal Kat	32	1+1 Daire	59,43
A	3. Normal Kat	33	1+1 Daire	59,30
A	3. Normal Kat	34	1+1 Daire	58,21
A	3. Normal Kat	35	2+1 Daire	86,54
A	3. Normal Kat	36	2+1 Daire	84,59
A	3. Normal Kat	37	1+1 Daire	57,65
A	3. Normal Kat	38	1+1 Daire	57,65
A	3. Normal Kat	39	2+1 Daire	84,67
A	3. Normal Kat	40	2+1 Daire	86,50
A	3. Normal Kat	41	2+1 Daire	86,72

Blok	Kat	BB No	Daire Tipi	Satılabilir Brüt Alan (m ²)
A	3. Normal Kat	42	1+1 Daire	59,43
A	3. Normal Kat	43	1+1 Daire	59,43
A	4. Normal Kat	44	1+1 Daire	59,30
A	4. Normal Kat	45	1+1 Daire	58,21
A	4. Normal Kat	46	2+1 Daire	86,54
A	4. Normal Kat	47	2+1 Daire	84,59
A	4. Normal Kat	48	1+1 Daire	57,65
A	4. Normal Kat	49	1+1 Daire	57,65
A	4. Normal Kat	50	2+1 Daire	84,67
A	4. Normal Kat	51	2+1 Daire	86,50
A	4. Normal Kat	52	2+1 Daire	86,72
A	4. Normal Kat	53	1+1 Daire	59,43
A	4. Normal Kat	54	1+1 Daire	59,43
A	5. Normal Kat	55	1+1 Daire	59,30
A	5. Normal Kat	56	1+1 Daire	58,21
A	5. Normal Kat	57	2+1 Daire	86,54
A	5. Normal Kat	58	2+1 Daire	84,59
A	5. Normal Kat	59	1+1 Daire	57,65
A	5. Normal Kat	60	1+1 Daire	57,65
A	5. Normal Kat	61	2+1 Daire	84,67
A	5. Normal Kat	62	2+1 Daire	86,50
A	5. Normal Kat	63	2+1 Daire	86,72
A	5. Normal Kat	64	1+1 Daire	59,43
A	5. Normal Kat	65	1+1 Daire	59,43
A	6. Normal Kat	66	1+1 Daire	59,30
A	6. Normal Kat	67	1+1 Daire	58,21
A	6. Normal Kat	68	2+1 Daire	86,54
A	6. Normal Kat	69	2+1 Daire	84,59
A	6. Normal Kat	70	1+1 Daire	57,65
A	6. Normal Kat	71	1+1 Daire	57,65
A	6. Normal Kat	72	2+1 Daire	84,67
A	6. Normal Kat	73	2+1 Daire	86,50
A	6. Normal Kat	74	2+1 Daire	86,72
A	6. Normal Kat	75	1+1 Daire	59,43
A	6. Normal Kat	76	1+1 Daire	59,43
A	7. Normal Kat	77	1+1 Daire	59,30
A	7. Normal Kat	78	1+1 Daire	58,21
A	7. Normal Kat	79	2+1 Daire	86,54
A	7. Normal Kat	80	2+1 Daire	84,59
A	7. Normal Kat	81	1+1 Daire	57,65
A	7. Normal Kat	82	1+1 Daire	57,65
A	7. Normal Kat	83	2+1 Daire	84,67
A	7. Normal Kat	84	2+1 Daire	86,50

Blok	Kat	BB No	Daire Tipi	Satılabilir Brüt Alan (m ²)
A	7. Normal Kat	85	2+1 Daire	86,72
A	7. Normal Kat	86	1+1 Daire	59,43
A	7. Normal Kat	87	1+1 Daire	59,43
A	8. Normal Kat	88	1+1 Daire	59,30
A	8. Normal Kat	89	1+1 Daire	58,21
A	8. Normal Kat	90	2+1 Daire	86,54
A	8. Normal Kat	91	2+1 Daire	84,59
A	8. Normal Kat	92	1+1 Daire	57,65
A	8. Normal Kat	93	1+1 Daire	57,65
A	8. Normal Kat	94	2+1 Daire	84,67
A	8. Normal Kat	95	2+1 Daire	86,50
A	8. Normal Kat	96	2+1 Daire	86,72
A	8. Normal Kat	97	1+1 Daire	59,43
A	8. Normal Kat	98	1+1 Daire	59,43
B	Zemin Kat	01	2+1 Daire	92,57
B	Zemin Kat	02	2+1 Daire	84,69
B	Zemin Kat	03	2+1 Daire	84,62
B	Zemin Kat	04	1+1 Daire	59,28
B	Zemin Kat	05	2+1 Daire	83,81
B	Zemin Kat	06	2+1 Daire	84,93
B	Zemin Kat	07	2+1 Daire	92,31
B	Zemin Kat	08	2+1 Daire	82,06
B	Zemin Kat	09	1+1 Daire	56,35
B	Zemin Kat	10	2+1 Daire	82,18
B	1. Normal Kat	11	2+1 Daire	91,27
B	1. Normal Kat	12	2+1 Daire	84,17
B	1. Normal Kat	13	2+1 Daire	84,21
B	1. Normal Kat	14	2+1 Daire	84,20
B	1. Normal Kat	15	2+1 Daire	84,18
B	1. Normal Kat	16	2+1 Daire	91,26
B	1. Normal Kat	17	2+1 Daire	81,27
B	1. Normal Kat	18	2+1 Daire	81,27
B	2. Normal Kat	19	2+1 Daire	91,27
B	2. Normal Kat	20	2+1 Daire	84,17
B	2. Normal Kat	21	2+1 Daire	84,21
B	2. Normal Kat	22	2+1 Daire	84,20
B	2. Normal Kat	23	2+1 Daire	84,18
B	2. Normal Kat	24	2+1 Daire	91,26
B	2. Normal Kat	25	2+1 Daire	81,27
B	2. Normal Kat	26	2+1 Daire	81,27
B	3. Normal Kat	27	2+1 Daire	91,27
B	3. Normal Kat	28	2+1 Daire	84,17
B	3. Normal Kat	29	2+1 Daire	84,21

Blok	Kat	BB No	Daire Tipi	Satılabilir Brüt Alan (m ²)
B	3. Normal Kat	30	2+1 Daire	84,20
B	3. Normal Kat	31	2+1 Daire	84,18
B	3. Normal Kat	32	2+1 Daire	91,26
B	3. Normal Kat	33	2+1 Daire	81,27
B	3. Normal Kat	34	2+1 Daire	81,27
B	4. Normal Kat	35	2+1 Daire	91,27
B	4. Normal Kat	36	2+1 Daire	84,17
B	4. Normal Kat	37	2+1 Daire	84,21
B	4. Normal Kat	38	2+1 Daire	84,20
B	4. Normal Kat	39	2+1 Daire	84,18
B	4. Normal Kat	40	2+1 Daire	91,26
B	4. Normal Kat	41	2+1 Daire	81,27
B	4. Normal Kat	42	2+1 Daire	81,27
B	5. Normal Kat	43	2+1 Daire	91,27
B	5. Normal Kat	44	2+1 Daire	84,17
B	5. Normal Kat	45	2+1 Daire	84,21
B	5. Normal Kat	46	2+1 Daire	84,20
B	5. Normal Kat	47	2+1 Daire	84,18
B	5. Normal Kat	48	2+1 Daire	91,26
B	5. Normal Kat	49	2+1 Daire	81,27
B	5. Normal Kat	50	2+1 Daire	81,27
B	6. Normal Kat	51	2+1 Daire	91,27
B	6. Normal Kat	52	2+1 Daire	84,17
B	6. Normal Kat	53	2+1 Daire	84,21
B	6. Normal Kat	54	2+1 Daire	84,20
B	6. Normal Kat	55	2+1 Daire	84,18
B	6. Normal Kat	56	2+1 Daire	91,26
B	6. Normal Kat	57	2+1 Daire	81,27
B	6. Normal Kat	58	2+1 Daire	81,27
C	1. Bodrum Kat	01	2+1 Daire	80,58
C	1. Bodrum Kat	02	1+1 Daire	60,13
C	1. Bodrum Kat	03	2+1 Daire	90,42
C	1. Bodrum Kat	04	2+1 Daire	84,94
C	1. Bodrum Kat	05	2+1 Daire	84,95
C	1. Bodrum Kat	06	2+1 Daire	87,31
C	1. Bodrum Kat	07	2+1 Daire	87,87
C	Zemin Kat	08	2+1 Daire	80,09
C	Zemin Kat	09	2+1 Daire	80,09
C	Zemin Kat	10	2+1 Daire	89,85
C	Zemin Kat	11	2+1 Daire	84,45
C	Zemin Kat	12	2+1 Daire	84,45
C	Zemin Kat	13	2+1 Daire	86,74
C	Zemin Kat	14	2+1 Daire	86,53

Blok	Kat	BB No	Daire Tipi	Satılabilir Brüt Alan (m ²)
C	Zemin Kat	15	2+1 Daire	86,02
C	Zemin Kat	16	2+1 Daire	84,22
C	Zemin Kat	17	1+1 Daire	62,62
C	1. Normal Kat	18	2+1 Daire	80,09
C	1. Normal Kat	19	2+1 Daire	80,09
C	1. Normal Kat	20	2+1 Daire	89,85
C	1. Normal Kat	21	2+1 Daire	84,45
C	1. Normal Kat	22	2+1 Daire	84,45
C	1. Normal Kat	23	2+1 Daire	86,74
C	1. Normal Kat	24	2+1 Daire	86,53
C	1. Normal Kat	25	2+1 Daire	85,42
C	1. Normal Kat	26	2+1 Daire	83,62
C	1. Normal Kat	27	1+1 Daire	57,73
C	2. Normal Kat	28	2+1 Daire	80,09
C	2. Normal Kat	29	2+1 Daire	80,09
C	2. Normal Kat	30	2+1 Daire	89,85
C	2. Normal Kat	31	2+1 Daire	84,45
C	2. Normal Kat	32	2+1 Daire	84,45
C	2. Normal Kat	33	2+1 Daire	86,74
C	2. Normal Kat	34	2+1 Daire	86,53
C	2. Normal Kat	35	2+1 Daire	85,42
C	2. Normal Kat	36	2+1 Daire	83,62
C	2. Normal Kat	37	1+1 Daire	57,73
C	3. Normal Kat	38	2+1 Daire	80,09
C	3. Normal Kat	39	2+1 Daire	80,09
C	3. Normal Kat	40	2+1 Daire	89,85
C	3. Normal Kat	41	2+1 Daire	84,45
C	3. Normal Kat	42	2+1 Daire	84,45
C	3. Normal Kat	43	2+1 Daire	86,74
C	3. Normal Kat	44	2+1 Daire	86,53
C	3. Normal Kat	45	2+1 Daire	85,42
C	3. Normal Kat	46	2+1 Daire	83,62
C	3. Normal Kat	47	1+1 Daire	57,73
C	4. Normal Kat	48	2+1 Daire	80,09
C	4. Normal Kat	49	2+1 Daire	80,09
C	4. Normal Kat	50	2+1 Daire	89,85
C	4. Normal Kat	51	2+1 Daire	84,45
C	4. Normal Kat	52	2+1 Daire	84,45
C	4. Normal Kat	53	2+1 Daire	86,74
C	4. Normal Kat	54	2+1 Daire	86,53
C	4. Normal Kat	55	2+1 Daire	85,42
C	4. Normal Kat	56	2+1 Daire	83,62
C	4. Normal Kat	57	1+1 Daire	57,73

Blok	Kat	BB No	Daire Tipi	Satılabilir Brüt Alan (m ²)
C	5. Normal Kat	58	2+1 Daire	80,09
C	5. Normal Kat	59	2+1 Daire	80,09
C	5. Normal Kat	60	2+1 Daire	89,85
C	5. Normal Kat	61	2+1 Daire	84,45
C	5. Normal Kat	62	2+1 Daire	84,45
C	5. Normal Kat	63	2+1 Daire	86,74
C	5. Normal Kat	64	2+1 Daire	86,53
C	5. Normal Kat	65	2+1 Daire	85,42
C	5. Normal Kat	66	2+1 Daire	83,62
C	5. Normal Kat	67	1+1 Daire	57,73
C	6. Normal Kat	68	2+1 Daire	80,09
C	6. Normal Kat	69	2+1 Daire	80,09
C	6. Normal Kat	70	2+1 Daire	89,85
C	6. Normal Kat	71	2+1 Daire	84,45
C	6. Normal Kat	72	2+1 Daire	84,45
C	6. Normal Kat	73	2+1 Daire	86,74
C	6. Normal Kat	74	2+1 Daire	86,53
C	6. Normal Kat	75	2+1 Daire	85,42
C	6. Normal Kat	76	2+1 Daire	83,62
C	6. Normal Kat	77	1+1 Daire	57,73
C	7. Normal Kat	78	2+1 Daire	80,09
C	7. Normal Kat	79	2+1 Daire	80,09
C	7. Normal Kat	80	2+1 Daire	89,85
C	7. Normal Kat	81	2+1 Daire	84,45
C	7. Normal Kat	82	2+1 Daire	84,45
C	7. Normal Kat	83	2+1 Daire	86,74
C	7. Normal Kat	84	2+1 Daire	86,53
C	7. Normal Kat	85	2+1 Daire	85,42
C	7. Normal Kat	86	2+1 Daire	83,62
C	7. Normal Kat	87	1+1 Daire	57,73
C	8. Normal Kat	88	2+1 Daire	80,09
C	8. Normal Kat	89	2+1 Daire	80,09
C	8. Normal Kat	90	2+1 Daire	89,85
C	8. Normal Kat	91	2+1 Daire	84,45
C	8. Normal Kat	92	2+1 Daire	84,45
C	8. Normal Kat	93	2+1 Daire	86,74
C	8. Normal Kat	94	2+1 Daire	86,53
C	8. Normal Kat	95	2+1 Daire	85,42
C	8. Normal Kat	96	2+1 Daire	83,62
C	8. Normal Kat	97	1+1 Daire	57,73
D1	1. Bodrum Kat	01	2+1 Daire	83,42
D1	1. Bodrum Kat	02	2+1 Daire	82,57
D1	1. Bodrum Kat	03	1+1 Daire	61,91

Blok	Kat	BB No	Daire Tipi	Satılabilir Brüt Alan (m ²)
D1	1. Bodrum Kat	04	1+1 Daire	62,27
D1	Zemin Kat	05	2+1 Daire	82,44
D1	Zemin Kat	06	2+1 Daire	87,48
D1	Zemin Kat	07	2+1 Daire	91,96
D1	Zemin Kat	08	2+1 Daire	95,83
D1	1. Normal Kat	09	2+1 Daire	82,44
D1	1. Normal Kat	10	2+1 Daire	82,44
D1	1. Normal Kat	11	2+1 Daire	90,94
D1	1. Normal Kat	12	2+1 Daire	90,94
D1	2. Normal Kat	13	2+1 Daire	82,44
D1	2. Normal Kat	14	2+1 Daire	82,44
D1	2. Normal Kat	15	2+1 Daire	90,94
D1	2. Normal Kat	16	2+1 Daire	90,94
D1	3. Normal Kat	17	2+1 Daire	82,44
D1	3. Normal Kat	18	2+1 Daire	82,44
D1	3. Normal Kat	19	2+1 Daire	90,94
D1	3. Normal Kat	20	2+1 Daire	90,94
D1	4. Normal Kat	21	2+1 Daire	82,44
D1	4. Normal Kat	22	2+1 Daire	82,44
D1	4. Normal Kat	23	2+1 Daire	90,94
D1	4. Normal Kat	24	2+1 Daire	90,94
D2	1. Bodrum Kat	01	1+1 Daire	59,35
D2	1. Bodrum Kat	02	2+1 Daire	82,76
D2	1. Bodrum Kat	03	2+1 Daire	82,77
D2	1. Bodrum Kat	04	1+1 Daire	59,21
D2	Zemin Kat	05	2+1 Daire	87,67
D2	Zemin Kat	06	2+1 Daire	87,67
D2	Zemin Kat	07	2+1 Daire	92,17
D2	Zemin Kat	08	2+1 Daire	92,17
D2	1. Normal Kat	09	2+1 Daire	82,63
D2	1. Normal Kat	10	2+1 Daire	82,63
D2	1. Normal Kat	11	2+1 Daire	91,16
D2	1. Normal Kat	12	2+1 Daire	91,16
D2	2. Normal Kat	13	2+1 Daire	82,63
D2	2. Normal Kat	14	2+1 Daire	82,63
D2	2. Normal Kat	15	2+1 Daire	91,16
D2	2. Normal Kat	16	2+1 Daire	91,16
D2	3. Normal Kat	17	2+1 Daire	82,63
D2	3. Normal Kat	18	2+1 Daire	82,63
D2	3. Normal Kat	19	2+1 Daire	91,16
D2	3. Normal Kat	20	2+1 Daire	91,16
D2	4. Normal Kat	21	2+1 Daire	82,63
D2	4. Normal Kat	22	2+1 Daire	82,63

Blok	Kat	BB No	Daire Tipi	Satılabilir Brüt Alan (m ²)
D2	4. Normal Kat	23	2+1 Daire	91,16
D2	4. Normal Kat	24	2+1 Daire	91,16
E1	1. Bodrum Kat	01	1+1 Daire	58,75
E1	1. Bodrum Kat	02	2+1 Daire	82,13
E1	1. Bodrum Kat	03	2+1 Daire	82,14
E1	1. Bodrum Kat	04	1+1 Daire	58,91
E1	Zemin Kat	05	2+1 Daire	87,00
E1	Zemin Kat	06	2+1 Daire	87,00
E1	Zemin Kat	07	2+1 Daire	91,46
E1	Zemin Kat	08	2+1 Daire	91,46
E1	1. Normal Kat	09	2+1 Daire	81,96
E1	1. Normal Kat	10	2+1 Daire	81,96
E1	1. Normal Kat	11	2+1 Daire	90,42
E1	1. Normal Kat	12	2+1 Daire	90,42
E1	2. Normal Kat	13	2+1 Daire	81,96
E1	2. Normal Kat	14	2+1 Daire	81,96
E1	2. Normal Kat	15	2+1 Daire	90,42
E1	2. Normal Kat	16	2+1 Daire	90,42
E1	3. Normal Kat	17	2+1 Daire	81,96
E1	3. Normal Kat	18	2+1 Daire	81,96
E1	3. Normal Kat	19	2+1 Daire	90,42
E1	3. Normal Kat	20	2+1 Daire	90,42
E1	4. Normal Kat	21	2+1 Daire	81,96
E1	4. Normal Kat	22	2+1 Daire	81,96
E1	4. Normal Kat	23	2+1 Daire	90,42
E1	4. Normal Kat	24	2+1 Daire	90,42
E2	1. Bodrum Kat	01	2+1 Daire	84,42
E2	1. Bodrum Kat	02	2+1 Daire	84,06
E2	Zemin Kat	03	2+1 Daire	83,11
E2	Zemin Kat	04	2+1 Daire	83,11
E2	Zemin Kat	05	2+1 Daire	96,57
E2	Zemin Kat	06	2+1 Daire	96,57
E2	1. Normal Kat	07	2+1 Daire	83,11
E2	1. Normal Kat	08	2+1 Daire	83,11
E2	1. Normal Kat	09	2+1 Daire	91,68
E2	1. Normal Kat	10	2+1 Daire	91,68
E2	2. Normal Kat	11	2+1 Daire	83,11
E2	2. Normal Kat	12	2+1 Daire	83,11
E2	2. Normal Kat	13	2+1 Daire	91,68
E2	2. Normal Kat	14	2+1 Daire	91,68
E2	3. Normal Kat	15	2+1 Daire	83,11
E2	3. Normal Kat	16	2+1 Daire	83,11
E2	3. Normal Kat	17	2+1 Daire	91,68

Blok	Kat	BB No	Daire Tipi	Satılabilir Brüt Alan (m ²)
E2	3. Normal Kat	18	2+1 Daire	91,68
E2	4. Normal Kat	19	2+1 Daire	83,11
E2	4. Normal Kat	20	2+1 Daire	83,11
E2	4. Normal Kat	21	2+1 Daire	91,66
E2	4. Normal Kat	22	2+1 Daire	91,68
Toplam		347	Toplam	27.878

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz “Arsa” nitelikli olup taşınmaz üzerinde inşaatı devam eden proje bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz “Arsa” nitelikli olup taşınmaz üzerinde inşaatı devam eden proje bulunmaktadır.

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

Değerleme tarihi itibarı ile olup geliştirilmekte olan proje için hafriyat işlerinin ve iksa işleri uygulamalarının tamamlandığı bununla birlikte A ve B blokta kaba yapı imalatlarının tamamlandığı A blokta zemin + 6. Normal kat seviyesinde duvar imalatlarının yapıldığı B blokta 6 adet normal katta duvar imalatlarının tamamlandığı tespit edilmiştir. C blokta ise 8. normal kat seviyesinde kaba yapı imalatlarının tamamlandığı görülmüş olup zemin + 4 normal katta duvar imalatlarının tamamlandığı gözlemlenmiştir. D1 blokta, kaba yapı işlerinin 4. normal kat döşeme seviyesinde, D2 blokta ise 4. normal kat kolon imalatlarının devam ettiği görülmüştür. E1 ve E2 no.lu bloklarda ise 3. normal kat kolon imalatlarının devam ettiği tespit edilmiştir. İlgili mevzuat uyarınca değerlendirme konusu taşınmazın fiziki ilerlemesi göz önünde bulundurularak alınması gereken izin ve belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde geliştirilmekte olan projeye ilişkin inşaat işleri devam etmektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazın konumu dolayısıyla reklam kabiliyeti ve görünürlüğü yüksektir.
- Değerleme konusu taşınmaza otobüs, minibüs gibi toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım rahat bir şekilde sağlanabilmektedir.
- Proje parseli konumu itibari ile TEM Otoyolu üzerinden kolay erişebilirliğe sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Dedepaşa Caddesi'ne 65 metre cephesi bulunmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazın yakın konumlu olduğu TEM Otoyolu'nda günün belirli saatlerinde trafik yoğunluğu yaşanmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Son yıllarda bölgeye yapılan yatırımlarla birlikte bölge gelişimini konut fonksiyonu ağırlıklı olarak sürdürmektedir.

✗ 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 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 taşınmazın 13.06.2024 “Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi”ne konu olması sebebi ile “Gelir Yaklaşımı” alt yöntemi olan İndirgenmiş Nakit Akışı yöntemi uygulanmıştır.

Bununla birlikte geliştirilmekte olan projede yer alması planlanan 347 adet bağımsız bölümün tamamlanması durumundaki pazar değeri de bilgi amaçlı olarak rapor kapsamında sunulmakta olup değerlendirme konusu taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır

Konut Emsalleri / Satış

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	İrtibat Bilgisi	Pozitif Danışmanlık	Pozitif Danışmanlık	Armanora Gayrimenkul	Siltaş Twins
		0 539 841 43 66	0 539 841 43 66	0 530 645 78 44	0212 444 02 89
	Karşılaştırılan Etmenler	1	2	3	4
	Satış Fiyatı (TL)	12.950.000	18.000.000	12.650.000	11.600.000
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Alanı (m ²)	120	167	120	100
	Birim Fiyatı (TL/m ²)	107.917	107.784	105.417	116.000
	Satış Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi	10%	10%	10%	10%
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%	0%
	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%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%
	Bina Yaşı	0	0	0	4
		0%	0%	0%	3%
	Bulunduğu Kat/Manzara	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%
	Konfor Koşulları	Dezavantajlı	Dezavantajlı	Dezavantajlı	Benzer
		10%	10%	10%	0%
Düzeltilmiş Değer		130.579	130.419	127.554	131.173

Değerlendirme:

- Değerleme çalışması kapsamında konut satış karşılaştırma tablosunda yer alan emsaller sırasıyla, Bu Hayat İstanbul, Siltaş Premium, Sima Garden ve Lens İstanbul Projeleri'nde yer almaktadır. Söz konusu emsallerin brüt alan-net alan farkı ortalama %45 seviyesinde olup 2+1 ve 1+1 daire tipine sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar sonucunda projede yer alması planlanan konu taşınmazlar ile benzer özelliğe sahip konutların lokasyonu, brüt alan-net alan büyüklüğü, bulunduğu kat gibi etkenlere göre birim değerlerinin değişkenlik gösterdiği tespit edilmiş olup değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde geliştirilecek projede yer alacak konutların satılabilir brüt alanları üzerinden birim satış değerinin ortalama 125.000-135.000.-TL/m² aralığında olabileceği belirlenmiştir.

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.

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın satış emsal araştırması verileri ile bir gelir yaklaşımı alt yöntemi olan indirgenmiş nakit akış yöntemi kullanılarak kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Gelir yaklaşımında mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlemesi yapılmaktadır. Geliştirme yönteminde ise herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirgemesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

Projesi belli olan boş arsanın ya da inşa aşamasındaki projeyi değerlerken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır. Boş arsaların değerlemesinde ise değerlemeyi yapan uzman yürürlükte olan mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü ile satılabilir / kiralanabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır.

İndirgeme Oranı Hesaplaması

Tahmini nakit akışlarını indirmek için kullanılan indirgeme oranının, hem paranın zaman değerini hem de varlığın nakit akış türüyle ve gelecekteki faaliyetleriyle ilgili riskleri yansıtmaları gerekli görülmektedir. Değerleme çalışmasında indirgeme oranı kullanılırken toplama yöntemi uygun görülmüştür. Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda indirgeme oranı hesaplanırken;

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riski,
- Değerlenen varlığın türü,
- Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranları,
- Varlığın coğrafi konumunu ve/veya işlem göreceği pazarların konumu,
- Varlığın ömrünü/vadesini ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışlarının türü,
- Uygulanan değer esasları dikkate alınmıştır.

Toplama yöntemi ile indirgeme oranı, risksiz faiz oranı ve risk priminin toplamına göre hesaplanmıştır. Risksiz faiz oranı olarak, nakit akışının süresi ile uyumlu olacak şekilde 10 yıllık TL bazlı tahvilin son 5 yıllık ortalaması dikkate alınmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir. Buna göre;

Risksiz faiz oranı: %25,96

Risk primi: %3,04

İndirgeme oranı: %29 olarak hesaplanmıştır.

Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkullerin bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı kabul edilmiştir.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.
- Çalışmalarda KDV hariç olarak hesaplamalar yapılmıştır.
- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleri olup kesin uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetlerin değişebileceği öngörülmektedir.
- Proje kapsamında bina maliyeti, altyapı maliyeti, çevre tanzimi ve peyzaj maliyeti ile proje genel gider maliyeti öngörülmüştür.
- Sığınak alanı konusunda ilgili yönetmeliklerde belirtilen hesaplar ve mimari proje dikkate alınmıştır.
- Söz konusu parsel üzerinde değerlendirme konusu taşınmaz için düzenlenen yapı ruhsatları dikkate alınmış olup konut ve ticari birimlerin yer alacağı proje geliştirilmiştir.
- Projedeki inşaat ve malzeme kalitesinin, projenin hedef kitesinin taleplerine uygun olacağı varsayılmıştır.
- Proje kapsamında taşınmaza ait yapı ruhsatları dikkate alınarak toplam inşaat alanının ortak alan ve otopark alanları dahil 45.076,86 m² olacağı ve konut alanlarının 21.049,16 m² olarak inşa edileceği planlanmıştır.
- Piyasada yapılan araştırmalarda mimari proje üzerindeki bağımsız bölüm alanlarının dışında ortak alanlardan da pay eklenerek satışların gerçekleştiği ve net alan/satış brüt alanı farkının %40-%50 mertebelerinde olduğu görülmüştür. Müşteri tarafından iletilen bilgilere göre değerlendirme çalışması kapsamında konut nitelikli taşınmazlar için toplam satış brütünün 27.877,89 m² olacağı varsayılmıştır. Bununla birlikte değerlendirme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış 13.06.2024 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında MHR GYO A.Ş. lehine hak ve faydalar dikkate alınarak MHR GYO A.Ş. payına düşen %65'lik satılabilir alan payı 18.120,63 m² olarak hesaplanmıştır.
- Proje genel giderleri içerisinde binaya ait avan proje, mimari, statik, elektrik, tesisat vb. proje maliyetleri, şantiye giderleri, pazarlama ve reklam giderleri yer almaktadır.
- Söz konusu projede konut satışlarının 2025 yılında başlayacağı 2027 yılında ise satışın tamamlanacağı öngörülmüştür.
- Proje bünyesinde yer alacak konutların birim satış bedellerinin 131.000-TL/m² olacağı varsayılmıştır.
- Değerleme konusu projede toplamda MHR GYO A.Ş. payına düşen 2.630,89 m²'lik konut alanının satışının tamamlandığı bilgisi edinilmiştir. Gerçekleşme verileri müşteri tarafından iletilmiş olup proje nakit akışına yansıtılmıştır.

- Proje inşaatının toplamda 2 yılda tamamlanacağı varsayılmış ikinci yıl inşaat maliyeti için ilk yıl için kabul edilen enflasyon oranı tutarında artış uygulanmıştır.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Ada/Parsel No	4000/8
İmar Durumu	Konut
Emsale Konu Parsel Alanı (m ²)	10.795,00

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	Maliyet (TL)
Konut Fonksiyonu	21.049,16	38.000	799.868.080
Otopark ve Ortak Alan	24.027,70	16.500	396.457.050
Toplam	45.076,86		1.196.325.130

Altyapı Maliyeti			
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)	
1.196.325.130,00	7%	83.742.759	

Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyetleri			
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)	
1.196.325.130,00	1,5%	17.944.877	

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	1.196.325.130,00
Altyapı Maliyeti	83.742.759,10
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	17.944.876,95
Toplam (TL)	1.298.012.766,05

Proje Genel Giderleri		
Toplam Maliyet (TL)	Oran	Maliyet (TL)
1.298.012.766,05	10%	129.801.277

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	1.196.325.130
Altyapı Maliyeti	83.742.759
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	17.944.877
Proje Genel Giderleri	129.801.277
Toplam (TL)	1.427.814.043
Tamamlanma Oranı (%)	40%
Toplam Harcanmış Maliyet (TL)	571.125.617
Toplam Harcanacak Maliyet (TL)	856.688.426
İnşaat Alanı Üzerinden Birim Maliyet (TL/m²)	31.675

Maliyetin Yıllara Dağılımı			
Yıllar	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027
Oran	40%	60%*	40%*
Maliyet (TL)	571.125.617	514.013.055	418.063.952

*Harcanması planlanan kalan inşaat maliyetlerinin oranını ifade etmektedir. Değerleme tarihi itibarı ile projenin inşai ilerleme seviyesi %40 oranındadır.

Konut Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (TL/m ²)	131.000,00
Fiyat Artış Oranı 1. yıl	22,00%
Fiyat Artış Oranı 2. yıl	16,50%

Diğer Oranlar	
Pazarlama Gideri Oranı	1,00%

GYO Lehine Doğan Proje Nakit Akışı (TL)			
Yıllar	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027
Konut Fonksiyonu			
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	18.120,63	18.120,63	18.120,63
Satış Oranı (%)	14,5%	50,0%	35,48%
Satılan Alan (m ²)	2.630,89	9.060,31	6.429,42
Birim Satış Değeri (TL/m ²)	96.768,32	131.000,00	159.820,00
Proje Toplam Gelirleri	254.586.793	1.186.901.167	1.027.550.584
İnşaat Maliyeti	571.125.617	514.013.055	418.063.952
Pazarlama Gideri	2.545.868	11.869.012	10.275.506
Net Nakit Akışları	-319.084.692	661.019.100	599.211.126

GYO Lehine Doğan Hakkın Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	25,96%	25,96%	25,96%
Risk Primi	2,04%	3,04%	4,04%
İndirgeme Oranı	28,00%	29,00%	30,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	563.065.927	553.414.416	543.954.335
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	563.070.000	553.410.000	543.950.000

7.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Üzerinde inşaat faaliyetleri devam eden projde değerleme çalışması kapsamında MHR GYO A.Ş. lehine sözleşmeden doğan hakkın değeri takdir edilmiştir. Proje kapsamında GYO lehine düşen alanların tamamlanması durumundaki bugünkü değeri ise 1.792.150.000.-TL olarak hesaplanmıştır. İlgili hesaplamalar 13.06.2024 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında MHR GYO A.Ş. lehine hak ve faydalar dikkate alınarak MHR GYO A.Ş. payına düşen %65'lik satılabilir alan payı 18.120,63 m² üzerinden yapılmıştır.

GYO Lehine Doğan Proje Nakit Akışı (TL)			
Yıllar	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027
Konut Fonksiyonu			
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	18.120,63	18.120,63	18.120,63
Satış Oranı (%)	14,52%	50,00%	35,48%
Satılan Alan (m ²)	2.631	9.060,31	6.429,42
Birim Satış Değeri (TL/m ²)	96.768,32	131.000,00	159.820,00
Proje Toplam Gelirleri	254.586.793	1.186.901.167	1.027.550.584
Net Nakit Akışları	254.586.793	1.186.901.167	1.027.550.584

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	25,96%	25,96%	25,96%
Risk Primi	2,04%	3,04%	4,04%
İndirgeme Oranı	28,00%	29,00%	30,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	1.809.020.434	1.792.146.488	1.775.605.787
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	1.809.020.000	1.792.150.000	1.775.610.000

7.5 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Proje değeri analizinde gelir yaklaşımına göre harcanması muhtemel maliyet değeri toplam gelirlerden çıkartılmış ve oluşan net kara göre proje değerinin bugünkü değeri hesaplanmıştır. İlgili hesaplamalar 13.06.2024 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında MHR GYO A.Ş. lehine hak ve faydalar dikkate alınarak MHR GYO A.Ş. payına düşen %65'lik satılabilir alan payı 18.120,63 m² üzerinden yapılmıştır.

7.6 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 **"Konut Alanı"** amaçlı kullanımıdır.

7.8 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 satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamındaki değerlendirme konusu taşınmaza yönelik %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	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		1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-2.000 TL ise	10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri		2.000 TL üzeri

* 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 taşınmazın tapu kayıtlarında, devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

- Değerleme konusu taşınmaz 4000 ada 8 no.lu parsel 13.10.2017 onay tarihli, 1/5.000 ölçekli “Yenişehir Mahallesi’nin Bir Kısım ile Balıca, Emirli, Kurnaa ve Kurtdoğan Mahalleleri Nazım İmar Planı” kapsamında kalmakta iken taşınmazın da kapsamında olduğu bölgeye ilişkin uygulama imar planları onaylanmıştır. Değerleme konusu parsel mevcut durumda, 14.09.2018 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Yenişehir Mahallesi Havza Kısımlı Uygulama İmar Planı” kapsamında “Konut Alanı” lejandında kalmakta olup TAKS: 0,40, KAKS: 1,50 ve Hmax: 30,50 m. yapılaşma koşullarına sahiptir. Değerleme konusu taşınmaza ait 25.09.2025 tarihli yapı ruhsatları incelenmiş olup taşınmazın inşaata devam etmesi için yasal gerekliliği olan belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

- **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 gayrimenkulün tapudaki vasfı “**Arsa**” olup taşınmaz üzerinde ruhsatları alınmış “**Proje**” geliştirilmektedir.

III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (ç) bendinde belirtildiği üzere gayrimenkul yatırım ortaklıkları;

“Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise, ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur.”

Aynı tebliğin 26. Maddesi’ne göre;

Ortaklık lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri gibi ortaklık lehine haklar sağlayan sözleşmelerin, rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme haklarının ve ortaklığın kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi zorunludur. Söz konusu yükümlülüğün yerine getirilmesinden ortaklık yönetim kurulu veya yönetim kurulunca yetkilendirilmiş olması halinde ilgili murahhas üye sorumludur. Bu maddede sayılan sözleşmelerin karşı tarafının Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve iştirakleri olması halinde bu sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunlu değildir.

Bu kapsamda ilgili sözleşme tapu siciline tescil edilmiştir. Taşınmazın mülkiyeti QC İnşaat Proje Müessesilik Gayrimenkul Yatırım A.Ş.’ye ait olup değerlendirme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış 13.06.2024 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesi bulunmaktadır. Sözleşmenin ilgili kısımlarının detayları aşağıdaki gibidir.

3- Taşınmaz

- 3.1 Sözleşmeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Pendik İlçesi, Kurtköy Mahallesi'nde bulunan ve tapunun 4000 Ada, 8 Parsel sayısında kayıtlı 10.795 m2 alanlı arsa nitelikli taşınmazdır.

4- Bağımsız Bölümlerin Paylaşımı ve Satışı

№ 04723

- 4.1 Bağımsız bölümlerin paylaşımı, değer olarak %35'i Arsa Sahiplerine, %65'i MHR GYO'ya ait olmak üzere, fiziki (aynı) olarak yapılacak olup, taraflarca bir "Fiziki Paylaşım Protokolü"ne bağlanacaktır. MHR GYO ile Arsa Sahipleri, toplamda yapılacak bağımsız bölümlerin, Taraflarca ortak belirlenecek Sermaye Piyasası Kurumu (SPK) lisanslı bir Bağımsız Değerleme Şirketi tarafından yapılacak değerlendirme raporu çerçevesinde paylaşacakları konusunda mutabık kalmışlardır.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince **kat kaşılığı sözleşmenin tapu siciline şerh edildiği görülmüş olup taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne "Sözleşmeden Doğan Hak"** olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 9

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

9.3 Yasal Gereklilerin 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 taşınmaza ait takyidat kayıtlarında kat karşılığı inşaat sözleşmesi şerhi bulunmaktadır. Söz konusu takyidat kaydının taşınmazın devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlaması bulunmamakta olup taşınmazın değerine ilişkin de herhangi bir etkisi 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 taşınmazın takyidat kayıtlarında taşınmazın 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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri üzerinden yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmaz 29.05.2023 tarih, 29397 yevmiye no. ve "Satış" işlemi ile QC İnşaat Proje Mümessilik Gayrimenkul Yatırım A.Ş. tam mülkiyetine geçmiştir. Değerleme konusu taşınmaz "arsa" niteliğindedir ve 25.09.2025 tarihli yapı ruhsatları incelenmiştir. Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış 13.06.2024 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesi bulunmaktadır. Bununla birlikte değerlendirme tarihi itibarı ile geliştirilmekte olan proje için hafriyat işlerinin ve iksa işleri uygulamalarının tamamlandığı bununla birlikte A ve B blokta kaba yapı imalatlarının tamamlandığı A blokta zemin + 6. Normal kat seviyesinde duvar imalatlarının yapıldığı B blokta 6 adet normal katta duvar imalatlarının tamamlandığı tespit edilmiştir. C blokta ise 8. normal kat seviyesinde kaba yapı imalatlarının tamamlandığı görülmüş olup zemin + 4 normal katta duvar imalatlarının tamamlandığı gözlemlenmiştir. D1 blokta, kaba yapı işlerinin 4. normal kat döşeme seviyesinde, D2 blokta ise 4. normal kat kolon imalatlarının devam ettiği görülmüştür. E1 ve E2 no.lu bloklarda ise 3. normal kat kolon imalatlarının devam ettiği tespit edilmiştir.

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 gelir yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Gelir Yaklaşımı	553.410.000

Gelir yaklaşımında ise değerlemeye konu taşınmazın ilgili yapı ruhsatları dikkate alınarak proje geliştirilmiş ve kat karşılığı sözleşmesinde belirtilen yüklenici lehine doğan hakkının değerine ulaşılmıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, gelir yaklaşımıyla hesaplanan MHR GYO A.Ş. lehine sözleşmeden doğan hakkın değeri takdir edilmiştir.

9.9 Nihai Değer Takdiri

31.12.2025 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZIN 13.06.2024 TARİHLİ "KAT KARŞILIĞI SÖZLEŞMESİ"NDEN YÜKLENİCİ LEHİNE DOĞAN HAKKIN DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2025	
Rapor Tarihi	08.01.2026	
Doğan Hakkın Değeri (KDV Hariç)	553.410.000.-TL	Beşyüzelliüçmilyondörtüyonbin.-TL
Doğan Hakkın (KDV Dahil)	664.092.000.-TL	Altıyüzaltmışdörtmilyondoksanikbin.-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Burak YÜRÜR

Yaşar ÇARK Değerleme Uzmanı Lisans No: 411337	Ece KADIOĞLU, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 403562	Ozan KOLCUOĞLU, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 402293
---	--	--