

**İŞ GAYRİMENKUL
YATIRIM
ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ**

**13 ADET “BÜRO”, 1
ADET “ÇATI KATI
OLAN BÜRO”
NİTELİKLİ
BAĞIMSIZ
BÖLÜMLER
DEĞERLEME
RAPORU
Sarıyer/İSTANBUL**

**Rapor No: 2026R0044-2
Rapor Tarihi: 30.06.2026**

YÖNETİCİ ÖZETİ

Gayrimenkullerin Mevcut Kullanımı	:	Değerleme günü itibarıyla boş durumda olan, IC Yatırım Holding A.Ş.'ye kiralanmış Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi 10 ada 10 Parsel B Blokta konumlanmış 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 <i>numaralı</i> büro olarak kullanılan, 14 adet bağımsız bölüm.
Gayrimenkullerin Açık Adresi	:	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Maslak Mahallesi, Eski Büyükdere Caddesi No: 33 Sarıyer / İSTANBUL
Gayrimenkullerin Adres Kodu¹	:	Bina Kimlik Numarası: 295056147 1 no'lu Bağımsız Bölüm: 1984353910 2 no'lu Bağımsız Bölüm: 1984653905 3 no'lu Bağımsız Bölüm: 1350504450 4 no'lu Bağımsız Bölüm: 1375404462 5 no'lu Bağımsız Bölüm: 1412903591 6 no'lu Bağımsız Bölüm: 1446501239 7 no'lu Bağımsız Bölüm: 1471101194 8 no'lu Bağımsız Bölüm: 1505298594 9 no'lu Bağımsız Bölüm: 1539497931 10 no'lu Bağımsız Bölüm: 1582096713 11 no'lu Bağımsız Bölüm: 1594996546 12 no'lu Bağımsız Bölüm: 1642096034 13 no'lu Bağımsız Bölüm: 1681995377 14 no'lu Bağımsız Bölüm: 1705093159
Raporu Hazırlayan	:	EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	:	30.06.2026
Rapor No	:	2026R0044-2
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	:	Değer tespitinde "Pazar Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı" yöntemi kullanılmıştır.
Çalışmanın Tanımı	:	Gayrimenkullerin Pazar Yaklaşımı'na göre yasal ve mevcut durumlarının toplam pazar satış değeri takdiri.
Raporu Talep Eden	:	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
Tapu Bilgileri	:	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 10 ada, 10 no'lu parselde kayıtlı B Blok içerisinde konumlu 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 bağımsız bölüm no'lu "Büro" ve 14 bağımsız bölüm no'lu "Çatı Katı Olan Büro" niteliğindeki " İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" mülkiyetindeki gayrimenkuller. Detaylı tapu bilgileri raporun "4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri" bölümünde açıklanmaktadır.
İmar Durumu	:	Değerleme konusu gayrimenkulün yer aldığı parsel Yol alanı lejanth, T1 Ticaret Alanları lejanth, E: 2,30 TAKS: 0,40 yapılaşma koşullarına sahiptir. Detaylı imar durumu raporun "4.3 Gayrimenkullerin İmar Durumu" bölümünde açıklanmaktadır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN 30.06.2026 TARİHLİ PAZAR DEĞERİ;

	KDV Hariç	KDV Dahil (%20)
Pazar Yaklaşımı Yöntemi'ne Göre Değerleme Konusu Taşınmazlar İçin Yasal Durum Toplam Pazar Değeri (TL)*	2.399.200.000.-TL	2.879.0400.000.-TL

*10 Ada, 10 Parsel Üzerinde Konumlanmış B Blokta konumlanmış değerlemeye konu 14 adet bağımsız bölümün genel toplam değerini ifade etmektedir.

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankasının 30.06.2026 tarihli alış/satış kurlarına göre;

1 USD alış kuru = 46,5747-TL, 1 USD satış kuru=46,6586-TL

1 EURO alış kuru= 53,0866-TL, 1 EURO satış kuru= 53,1823-TL

BEYANIMIZ

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Raporda şifahi olarak alındığı söylenen bilgilerle ilgili yasal bir sorumluluğumuzun bulunmadığını;
- Değerleme uzmanı olarak değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilişkimiz ve önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme uzmanı olarak mülkü incelediğimizi ve gerekli eğitim şartlarına haiz olduğumuzu beyan ederiz.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

Lisanslı Değerleme Uzmanı	Lisanslı Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Erdem AKYOL	Özdil ŞAHİN	Cansel Şirin YAZICI
Lisans No: 402194	Lisans No: 400461, MRICS, RICS Registered Valuer	Lisans No: 400112, FRICS RICS Registered Valuer

¹ Kaynak: <http://adres.nvi.gov.tr/>

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1	4
RAPOR, MÜŞTERİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ	4
BÖLÜM 2	7
KULLANILAN ÖNEMLİ VERİ VE GİRDİLERİN KAYNAKLARI VE SEÇİMİ	7
BÖLÜM 3	9
GENEL VERİLER	9
3.1 Türkiye Genel Veriler, Sosyal ve Ekonomik Veriler	9
3.1.1 Demografik Veriler	9
3.1.2 Ekonomik Veriler	10
BÖLÜM 4	14
GAYRİMENKULLERİN TAPU, MÜLKİYET VE İMAR BİLGİLERİ	14
4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri	14
4.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri	15
4.2.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devir Edilebilmesine İlişkin Sınırlama) Olup Olmadığına İlişkin Bilgi	16
4.3 Gayrimenkullerin İmar Durumu, Plan, Proje, Ruhsat ve Dokümanlar	16
4.3.1 Gayrimenkullerin İmar Durumu	16
4.3.2 Gayrimenkullerin Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Hukuki Durumunda, İmar Durumundaki Değişikliklere İlişkin Bilgi	17
4.3.3 Gayrimenkullerin Plan, Proje, Ruhsat ve Doküman Bilgisi	18
4.3.1 Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar	21
4.3.2 Gayrimenkullerin Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Hukuki Durumunda, İmar Durumundaki Değişikliklere İlişkin Bilgi	22
4.4 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	22
4.5 Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler	23
4.6 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	23
BÖLÜM 5	24
GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER	24
5.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	24
5.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkul Değerine Etkisi	25
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Topoğrafik Yapısı	27
5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Mevcut Durumuna İlişkin Yapılan Tespitler	27
5.5 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin İç Mekan İnşaat Özellikleri	31
5.6 Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	31
5.7 Mevcut Yapı İle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler ile Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	32
5.8 Gayrimenkullerin Değerleme Tarihi İtibari ile Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığına Dair Bilgi	32
BÖLÜM 6	33
GAYRİMENKULLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	33
6.1 Gayrimenkullerin Analizi	33
6.2 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi	35
6.3 Gayrimenkullerin Değerine Etken Faktörler – SWOT Analizi	35
6.4 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların/Yöntemlerin Analizi	36
6.4.1 Pazar Yaklaşımı Yöntemi	36
6.4.2 Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı Yöntemi	46
6.5 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	48
BÖLÜM 7	51
SONUÇ – NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	51
BÖLÜM 8	52
EKLER	52

BÖLÜM 1**RAPOR, MÜŞTERİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ****RAPOR BİLGİLERİ**

Rapor Numarası	: 2026R0044-2
Rapor Tarihi	: 30.06.2026
Değer Tarihi	: 30.06.2026
Raporun Amacı	: Söz konusu çalışma, gayrimenkullerin 30.06.2026 tarihli pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla Uluslararası Değerleme Standartlarına ve SPK mevzuatına uygun olarak hazırlanan değerleme raporudur.
Değerlemenin Amacı	: Söz konusu gayrimenkullerin, proje gayrimenkul yatırım fonu portföyü işlemlerinde kullanılmak amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.
Raporun Türü	: Bu rapor 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)’in 1. Maddesi 2. fıkrasına uygun olarak hazırlanmıştır.
Özel Varsayım	: Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlayıcı durum veya özel varsayım bulunmamaktadır.

ŞİRKET BİLGİLERİ

Şirketin Unvanı /Adresi	: Eva Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. / Koşuyolu Mahallesi, Katip Salih Sokak No: 30-32/2 34718 Kadıköy/ İSTANBUL
Raporu Hazırlayanlar	: Erdem AKYOL (Lisanslı Değerleme Uzmanı) Özdil ŞAHİN (Lisanslı Değerleme Uzmanı) Cansel Şirin YAZICI (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Kuruluş Bilgileri	: Şirketimiz, 18.09.2008 tarih ve 23406 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, gayrimenkul (taşınmaz) değerlemesi olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 220.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. 220.000,00 TL olan şirket sermayemiz: Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin 10. Maddesi ve 30.06.2020 tarih ve 36231672-415.02.02-E.6602 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu izinleri ile 21.07.2020 tarihinde 1.000.000,00 TL’ye çıkartılmıştır.
Lisans Bilgileri	: • Şirketimiz 23 Mart 2009 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu’nun Lisanslı Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır. • Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu’nun 27.01.2011 tarih ve 4030 sayılı kararı ile "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" in 11.maddesine istinaden bankalara değerleme hizmeti verme yetkisi verilmiştir. • Şirketimiz, 16.02.2011 tarihi itibarıyla, İngiliz RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" Statüsüne alınmıştır.

SÖZLEŞME/MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Müşteri Unvanı / Adresi	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / İş Kuleleri, Kule 2, Kat: 10 – 11 Levent – Beşiktaş / İSTANBUL
Rapor Talep Tarihi	: 27.01.2026
Çalışmanın Başlangıç Tarihi	: 11.05.2026
Dayanak Sözleşmesi Tarihi	: 08.05.2026
Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	: Değerleme çalışması kapsamında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.
Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	: Değerleme çalışması kapsamında değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Değerlemeye konu taşınmaz için son 3 yıl içerisinde SPK mevzuatı kapsamında herhangi bir değerleme raporu hazırlanmamıştır.

ESG/SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK RAPORU BİLGİLERİ**Önemli Çevresel, Sosyal Ve Yönetişim
(ESG) Faktörlerine Göre Hazırlanmış
Sürdürülebilirlik Raporu Detayları**

Sürdürülebilirlik (ESG) raporlaması yapması zorunlu olan şirketler aşağıda belirtilmiştir;

Kamu Gözetim Kurulu Kurul Kararının 3 Üncü Maddesinin Birinci Fıkrasında Sayılan Ve Hadlere Tabi Olan İşletmeler Listesinde yer alan;

a) 6362 sayılı Kanun uyarınca Sermaye Piyasası Kurulunun düzenleme ve denetimine tabi şirketlerden;

- (1) Yatırım kuruluşları,
- (2) Kolektif yatırım kuruluşları,
- (3) Portföy yönetim şirketleri,
- (4) İpotek finansmanı kuruluşları,
- (5) Merkezi takas kuruluşları,
- (6) Merkezî saklama kuruluşları,
- (7) Veri depolama kuruluşları,

(8) Sermaye piyasası araçları bir borsada veya teşkilatlanmış diğer piyasalarda işlem gören veya işlem görmeleri amacıyla Sermaye Piyasası Kurulunca onaylanmış geçerlilik süresi bulunan izahname veya ihraç belgesi bulunan anonim şirketler,

(9) Bir borsada veya teşkilatlanmış diğer piyasalarda işlem görmemekle birlikte halka arz edilmeksizin pay hariç sermaye piyasası aracı ihraç eden (ihraç ettikleri sermaye piyasası araçlarının itfa edildiği hesap döneminin sonuna kadar) veya bu amaçla Sermaye Piyasası Kurulunca onaylanmış geçerlilik süresi bulunan ihraç belgesi olan anonim şirketler,

b) 19/10/2005 tarihli ve 5411 sayılı Bankacılık Kanunu uyarınca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun düzenleme ve denetimine tabi işletmelerden;

- (1) Bankalar,
- (2) Derecelendirme kuruluşları,
- (3) Finansal holding şirketleri,
- (4) Finansal kiralama şirketleri,
- (5) Faktoring şirketleri,
- (6) Finansman şirketleri,
- (7) Varlık yönetim şirketleri,
- (8) Finansal holding şirketlerinde ve bankalarda 5411 sayılı Kanunda tanımlandığı şekliyle nitelikli paya sahip olan şirketler,
- (9) Tasarruf finansman şirketleri.

c) 3/6/2007 tarihli ve 5684 sayılı Sigortacılık Kanunu ile 28/3/2001 tarihli ve 4632 sayılı Bireysel Emeklilik Tasarruf ve Yatırım Sistemi Kanunu kapsamında faaliyet göstermekte olan sigorta, reasürans ve emeklilik şirketleri.

ç) Borsa Ankara Piyasalarında faaliyet göstermesine izin verilen; yetkili müesseseler, kıymetli madenler aracı kurumları, kıymetli maden üretimi veya ticaretiyle iştigal eden şirketler.

Değerlemeye konusu taşınmazın bağlı olduğu şirket/kişi bu liste içerisinde yer almadığı için ESG raporlaması bulunmamaktadır.

BEYANLARIMIZ**Değerleme Modeli**

: İstanbul İli, Sarıyer ilçesi, M. Ayazağa mahallesi, 10 ada, 10 parselde 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 ve 14 No'lu bağımsız bölümlerde konumlu gayrimenkullerin Pazar Değeri takdir edilirken bölgede benzer nitelikli gayrimenkuller bulunması sebebiyle Pazar yaklaşımı yöntemine göre hesaplanmıştır.

- a- Doğruluk: Değerleme modeli hatalardan arındırılmış olup, değerlemenin amaçları ile tutarlı bir şekilde çalışır.
- b- Tamlık: Değerleme modeli değeri belirlemek için varlık ve / veya yükümlülüğün tüm özelliklerini ele alır.
- c- Zamanında: Değerleme modeli değerlendirme tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtır.
- d- Şeffaflık: Değerleme modelini hazırlayan ve buna güvenen tüm kişilerin modelin nasıl çalıştığını içsel sınırlamalarını anlamaları gerekir.

Maddeleri ile uyumlu olduğu tarafımızca beyan edilmektedir.

Değerleme Riski

: Değerleme konusu gayrimenkul mevcut durumda ofis kullanımında olup, değerleme konusu taşınmazında bulunduğu bölgede ofis kullanımına sahip emsal bulunması sebebiyle Pazar değeri takdir edilirken Pazar yaklaşımı yöntemine göre değer takdir edilmiştir.

Raporda elde edilen değer değerlemenin amacı olan gayrimenkul Pazar değerinin tespit edilmesi amacıyla uyumlu olduğu ve herhangi bir değerlendirme riski oluşturmadığı düşünülmektedir.

GELİŞTİRME AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Geliştirme Amaçlı Gayrimenkullerde İflas Riski ve Sözleşmesel Yükümlülüklerin Değerlendirilmesi : Değerleme konusu gayrimenkul için hazırlanan rapor geliştirme amaçlı hazırlanmamıştır.

BÖLÜM 2**KULLANILAN ÖNEMLİ VERİ VE GİRDİLERİN KAYNAKLARI VE SEÇİMİ****Araştırmanın Kapsamı**

- Değerlemeye konu taşınmazlar için müşteri tarafından iletilen 03.06.2026 tarih 17:45 – 17:46 saatinde alınmış TAKBİS kayıtları incelenmiştir.
- 13.03.2026 tarihinde saha ziyaretini ve pazar araştırması Eylül Helin Gül ve Erdem AKYOL tarafından yapılmıştır.
- Taşınmazların imar arşivi dosyaları 13.03.2026 tarihinde Sarıyer Belediyesi İmar Arşivi'nde fiziki olarak incelenmiştir.
- 13.03.2026 tarihinde Sarıyer Belediyesi'nden gayrimenkullerin emlak vergisine esas arsa rayiç değeri ve şifahi imar durumu bilgisi alınmıştır
- Bu raporun "6.4.1 Pazar Yaklaşım Yöntemi" bölümünde yer alan piyasa araştırmalarına göre satılık gayrimenkullere ilişkin bilgiler, bölgede bulunan emlak ofisleri ile yapılan görüşmelerden ve gayrimenkul satışına olanak sağlayan internet sitelerinden elde edilmiştir.

Çalışma Kapsamında Temin Edilen Dokümanlar Ve Kaynaklar**Müşteri tarafından sağlanan veriler;**

- 14 adet bağımsız bölüme ait Tapu Kayıt Belgeleri ve TAKBİS belgeleri
- Yönetim Planı ve Ekleri
- Enerji Kimlik Belgesi
- Yapı Kayıt Belgesi ve Yapı Kayıt Belgesi Detayları
- İmar Durumu Belgesi (15.05.2026 tarihli)

Webtapu sistemi tarafından sağlanan veriler;

- 1 no'lu Bağımsız Bölüme ait TAKBİS belgesi
- 30.11.1987 tarihli mimari proje

Sarıyer Belediyesinden temin edilen veriler;

- İmar Durumu Bilgisi (13.05.2026 tarihinde Sarıyer Belediyesinden temin edilmiştir.)
- Mimari Proje (02.1976 tarih 76/321 no'lu – 26.09.1985 tarih 85/11326 no'lu – 25.04.1986 tarih 86/2638 no'lu- 13.05.1987 tarih 37/7216 no'lu – 30.11.1987 tarihli bila no'lu mimari projeler)
- Yapı Ruhsatı (27.09.1985 tarih 1985/2-40 sayılı yeni yapı ruhsatı)
- Yapı Kullanım İzin Belgesi (23.12.1987 tarih 87/14860 sayılı)

Saha Ziyaretinde temin edilen veriler;

- Taşınmazların İç Hacim Görselleri (13.05.2026 Tarihli)
- Taşınmazların İç Hacim Ölçüleri (13.05.2026 Tarihli)

Alansal Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkullerin yasal ve mevcut alanları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Kat	Bağımsız Bölüm No	Kat Brüt Alanı (m ²)	Toplam Alan (m ²)
Zemin Kat	1	392,03	392,03
Zemin Kat	2	392,03	392,03
1. Normal Kat	3	784,05	784,05
2. Normal Kat	4	784,05	784,05
3. Normal Kat	5	784,05	784,05
4. Normal Kat	6	784,05	784,05
5. Normal Kat	7	784,05	784,05
6. Normal Kat	8	784,05	784,05
7. Normal Kat	9	784,05	784,05
8. Normal Kat	10	784,05	784,05
9. Normal Kat	11	784,05	784,05
10. Normal Kat	12	784,05	784,05
11. Normal Kat	13	784,05	784,05
12. Normal Kat	14	784,05	1578
Çatı Katı		793,95	
TOPLAM		10.986,60	10.986,60

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu B Blok onaylı mimari projesine göre yasal toplam alanı 12.427,61 m², mevcut toplam alanı 12.988,61 m²'dir. Yasal ve mevcut durum arasındaki fark 12. Kat ve Çatı Katında bulunan 14 no'lu bağımsız bölümün çatı katında dış kontüründe değişiklik yapılması ve teras ile birlikte 561 m²'lik alan eklenmesi sonucu oluşmaktadır. Yasal durum ve mevcut durum arasındaki bu fark için

JDH7ZFAR belge no'lu yapı kayıt belgesi hazırlanmış ve değer takdiri çalışmaları sırasında yasal ve mevcut durum alanları uyumlu olarak hesaplanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlardan 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 no'lu bağımsız bölümlerin onaylı mimari projesi ile aynı olduğu bağımsız bölüm içerisinde dış kontürleri etkilemeyecek şekilde bölümlendirme yapıldığı tespit edilmiştir.

**Raporun Kullanımı, Dağıtımı
ve Yayınlanmasına İlişkin
Kısıtlamalar**

Raporun tamamı, herhangi bir kısmı ya da referans verilmiş bir bölümü herhangi bir belgeye dahil edilemez. Tanzim edenin açık ve yazılı izni olmadan hiçbir suretle kullanılamaz. Şekli ve içeriği önceden yazılı olarak onaylanmadıkça herhangi bir şekilde yayınlanamaz.

Bu rapor yalnızca burada belirtilen amaçla **İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.** için hazırlanmış olup, EVA Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 3. kişilere karşı herhangi bir yükümlülüğü ve sorumluluğu bulunmamaktadır.

BÖLÜM 3

GENEL VERİLER

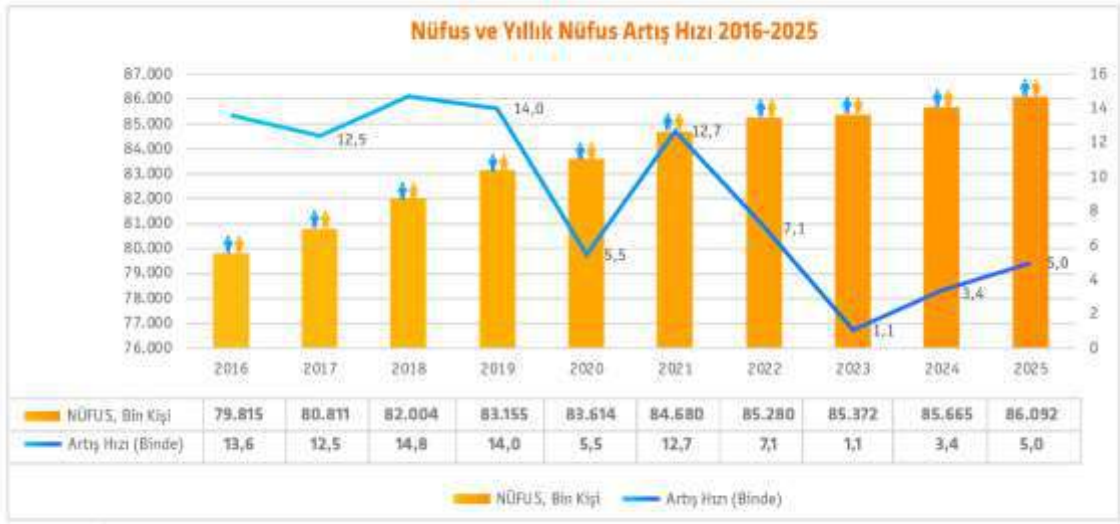
3.1 Türkiye Genel Veriler, Sosyal ve Ekonomik Veriler

3.1.1 Demografik Veriler

➤ Nüfus Verisi

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 427 bin 224 kişi artarak 86 milyon 92 bin 168 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 43 milyon 59 bin 434 kişi olurken, kadın nüfus 43 milyon 32 bin 734 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,02 'sini erkekler, %49,98'ini ise kadınlar oluşturdu.

Yıllık nüfus artış hızı 2024 yılında binde 3,4 iken, 2025 yılında binde 5,0 oldu.



Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 112 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 943 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 633 kişi ile Kocaeli ve 395 kişi ile Yalova nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.



3.1.2 Ekonomik Veriler

EKONOMİK GÖSTERGELER	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
GSYİH (Cari- milyar TL) (1)	2.630	3.152	3.806	4.402	5.142	7.434	15.326	27.091	44.587	44.568,0
GSYİH (Cari- milyar Dolar) (1)	870	864	807	775,0	730,0	828,0	925,0	1.153,0	1.158,0	1.158,0
Kişi başı Düşen GSYİH (Cari ABD Doları) (3)	10.621	10.354	9.501	8.992,0	8.397,0	9.424,0	10.434,0	13.008,0	15.325,00	17.748,00
GSYİH Artışı: 2009 Fiyatlarıyla % (3)	3,3	7,8	3,5	1,3	1,8	11,8	5,4	5,0	3,3	3,3
Enflasyon (Yıllık 12 aylık ortalamaya göre değişim) % (2)	7,8	11,1	16,3	15,2	12,3	19,60	72,3	53,9	58,51	34,88
Cari İşlemler Dengesi/GSYİH, % (3)	-2,6	-4,1	-1,8	2,0	-4,3	-0,80	-5,1	-3,60	-0,80	-1,4
ABD \$/TL (2)	3,54	3,82	5,27	6,0	7,43	13,35	18,74	29,49	35,29	42,94
EURO/TL (2)	3,70	4,56	6,04	6,7	9,13	15,11	20,02	32,63	36,8	50,54
İnşaat Maliyeti (12 aylık ortalamaya göre değişim) (2)	11,9	15,6	26,3	16,8	12,5	41,3	103,3	63,0	52,3	23,3
Güven Endeksi (2)	87,4	88,2	80,1	80,7	80,1	68,9	75,6	77,4	81,3	83,5
KFE (Nominal Değişim Oranı) % (2)	11,9	9,4	5,5	9,8	32,1	63,5	151,9	83,1	29,4	29,0
YKFE (Nominal Değişim Oranı) % (2)	11,8	9,3	8,4	10,9	33,1	70,5	140,8	91,3	28,6	32,1
Mevduat Faiz Oranları (2) (4)	10,3	13,5	22,3	14,6	13,5	17,9	16,4	36,3	50,1	43,1
İşsizlik Oranı % (2)	10,9	10,9	11,0	13,7	13,2	12,0	10,4	9,4	8,7	7,8
İş Gücüne Katılma Oranı % (2)	52,0	52,8	53,2	53,8	49,3	51,4	53,1	53,3	54,2	52,2
İstihdam Oranı % (2)	46,3	47,1	47,4	45,7	42,8	45,2	47,5	48,3	49,5	48,1

(1) 2025 yılı 3.çeyrek verisidir.

(2) 2025 yılı Aralık sonu verisidir.

(3) Hazine ve Maliye Bakanlığı 2025 Yılı Gerçekleşme Tahmini

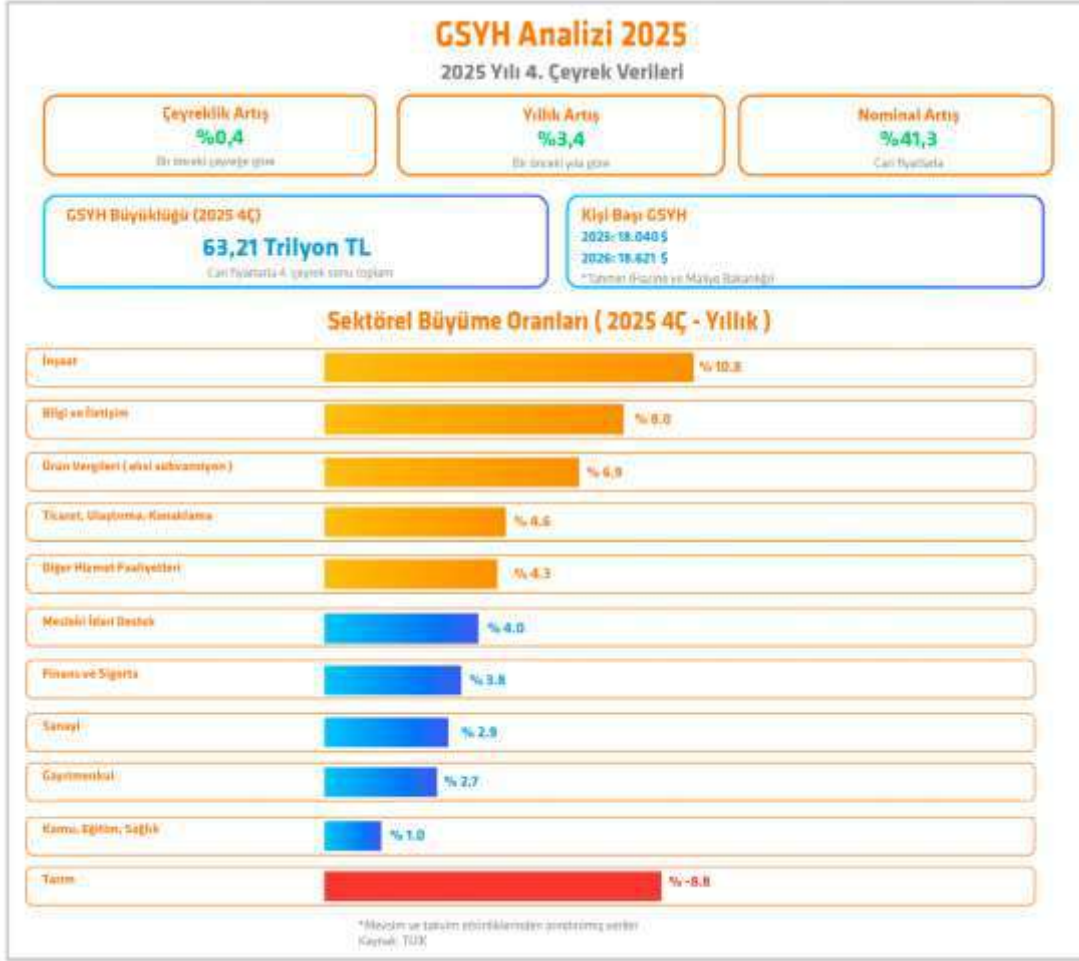
(4) Türk Lirası Üzerinden Açılan Ağırlıklı Ortalama Mevduat Faiz Oranları (1 yıla kadar)

► Ülke Büyüme Rakamları

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış dört dönem toplamıyla elde edilen yıllık GSYİH, zincirlenmiş hacim endeksi (2009=100), 2025 yılı dördüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %0,4 oranında arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYİH zincirlenmiş hacim endeksi, 2025 yılı dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,4 oranında arttı.

Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla GSYİH, 2025 yılı 4.çeyrek sonunda bir önceki yıla göre ortalama %41,3 artarak 2025 yılı 4.çeyrek sonu toplamında 63 trilyon 20 milyar 906 milyon TL oldu.

2025 yılında kişi başına GSYİH cari fiyatlarla, 18.040 ABD doları olarak hesaplanmıştır. 2026 yılı için Hazine ve Maliye Bakanlığı bilgilerine göre tahmini 18.621 ABD doları olması beklenmektedir. GSYİH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2025 yılında bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; İnşaat sektörü %10,8, finans ve sigorta faaliyetleri %3,8, bilgi ve iletişim faaliyetleri %8,0, ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar %6,9, diğer hizmet faaliyetleri %4,3, sanayi faaliyetleri %2,9, ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmetleri %4,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %4,0, gayrimenkul faaliyetleri %2,7 ve kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %1,0 arttı. Tarım sektörü %8,8 azaldı.



Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla oluşturulan endekslerdir. Konut fiyat endekslerinin hesaplanmasında, satışa konu olan tüm konutlara ilişkin fiyat verileri kullanılmaktadır. Konutun fiyatını temsil etmek üzere, bireysel konut kredisi talebiyle kredi veren kuruluşlara yapılan başvurular sırasında düzenlenen değerlendirme raporlarındaki konut değerleri kullanılmaktadır.

Konut kredilerine temel oluşturan değerlendirme raporları gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından düzenlenmektedir. Satışın gerçekleşerek kredinin kullanılması şartı aranmamakta, değerlemesi yapılan tüm konutlar kapsama dahil edilmektedir.

Makro Göstergeler - Aralık 2025

Enflasyon

TÜFE (2003=100)

Aylık

%0,89

Yıllık

%30,89

12 ay ort.

%34,88

Tüketici Güven Endeksi

83,5

Mevsim etkilerinden arındırılmış
endeks (TÜİK)

Konut Fiyat Endeksi (KFE)

Aylık

%0,2

Nominal Yıllık

%29

Reel Yıllık

%-1,4

Üç Büyük İl - KFE Yıllık Değişim

Aralık 2025 / Aralık 2024

İstanbul

%28,5

yıllık artış

Ankara

%34,9

yıllık artış

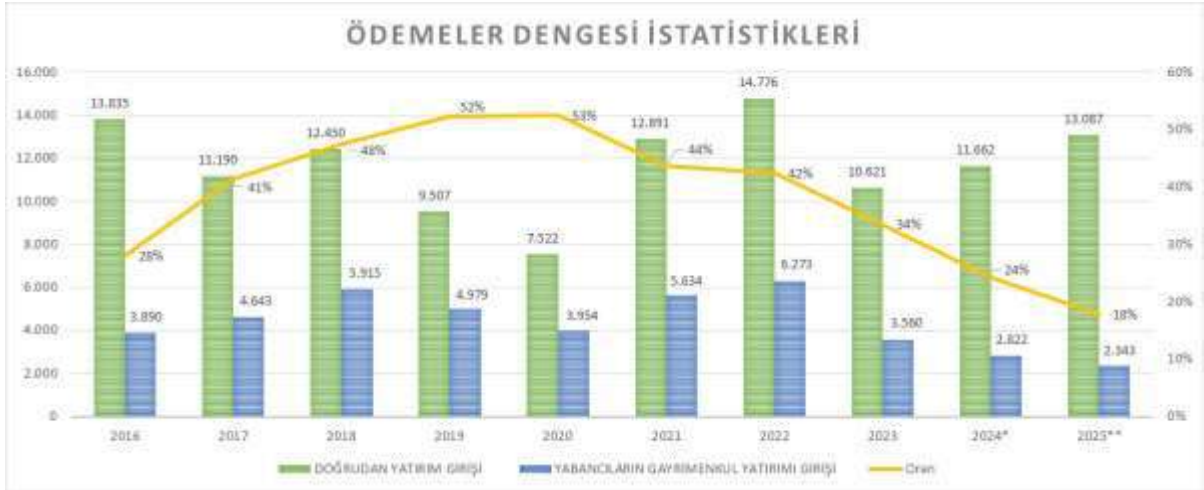
İzmir

%30,8

yıllık artış

➤ Doğrudan Yabancıya Yatırım

2025 yılı Ocak-Aralık döneminde net doğrudan uluslararası yatırım girişi (fiili giriş), 13 milyar 87 milyon ABD doları düzeyinde gerçekleşmiştir. 2024 yılı aynı döneminde 11 milyar 662 milyon ABD doları düzeyindeki yatırım girişine kıyasla 2025 yılında %12,2 oranında artış görülmektedir.



* Geçici

**Ocak-Aralık

Kaynak: TCMB

➤ Konut Satışları

2025 yılı Aralık ayı sonu itibariyle Türkiye’de toplam 1.688.910 adet konut satıldı. İki yılı kıyasladığımızda bu yıl 2024 yılının aynı dönemine göre %14,3 daha fazla satış gerçekleşti.

Türkiye Konut Satış İstatistikleri								
Yıl	Konut Satışı	Değişim (%)	İpotekli Konut Satışı	Toplam Konut Satışı İçinde İpotekli Payı (%)	İlk El Konut Satışı	Toplam Konut Satışı İçinde İlk El Payı (%)	Yabancıya Konut Satışı (Adet)	Toplam Konut Satışı İçinde Yabancıya Payı (%)
2013	1.157.190	-	460.112	39,8	529.129	45,7	12.181	1,1
2014	1.165.381	↑ 0,7	389.689	33,4	541.554	46,5	18.959	1,6
2015	1.289.320	↑ 10,6	434.388	33,7	598.667	46,4	22.830	1,8
2016	1.341.453	↑ 4,0	449.508	33,5	631.686	47,1	18.189	1,4
2017	1.409.314	↑ 5,1	473.099	33,6	659.698	46,8	22.234	1,6
2018	1.375.398	↓ 2,4	276.820	20,1	651.572	47,4	39.663	2,9
2019	1.348.729	↓ 1,9	332.508	24,7	511.682	37,9	45.483	3,4
2020	1.499.316	↑ 11,2	573.337	38,2	469.740	31,3	40.812	2,7
2021	1.491.856	↓ 0,5	294.530	19,7	461.523	30,9	58.576	3,9
2022	1.485.622	↓ 0,4	280.320	18,9	460.079	31,0	67.490	4,5
2023	1.225.926	↓ 17,5	177.748	14,5	379.542	31,0	35.005	2,9
2024	1.478.025	↑ 20,6	158.486	10,7	484.461	32,8	23.781	1,6
2025*	1.688.910	↑ 14,3	236.668	14,0	540.786	32,0	21.534	1,3

Kaynak: TÜİK

*2025 toplam verisidir.

İstanbul Konut Satış İstatistikleri				
Yıl	Konut Satışı	Değişim (%)	İpotekli Konut Satışı	Toplam Konut Satışı İçinde İpotekli Pay (%)
2013	234.789	↓ 4,0	106.977	46
2014	225.454	↓ 4,0	87.757	39
2015	239.767	↑ 6,3	93.564	39
2016	232.428	↓ 3,1	87.350	38
2017	238.383	↑ 2,6	87.001	36
2018	234.055	↓ 1,8	49.206	21
2019	237.675	↑ 1,5	55.819	23
2020	265.098	↑ 11,5	104.170	39
2021	276.223	↑ 4,2	61.490	22
2022	259.654	↓ 6,0	48.113	19
2023	198.739	↓ 23,5	30.546	15
2024	239.213	↑ 20,4	31.809	13
2025*	280.262	↑ 17,2	47.320	17

Kaynak: TÜİK

*2025 toplam verisidir.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN TAPU, MÜLKİYET VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Sarıyer
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	M. Ayazağa
Köyü	:	-
Sokağı	:	-
Mevkii	:	-
Arsa Yüzölçümü (m ²)	:	4.469,50
Pafta No.	:	-
Ada No.	:	10
Parsel No.	:	10
Ana Gayrimenkul Vasfı	:	İki Blok Yirmi Bağımsız Bölümlü Kargir İşHanı
Sahibi - Hissesi	:	Değerlemeye konu 14 adet bağımsız bölüm için malik bilgileri ve bağımsız bölüm bilgileri aşağıdaki tabloda detaylı olarak gösterilmiştir.

(*)Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin güncel tapu bilgileri **03.06.206** tarihi itibarıyla Tapu Kadastro Sistemi (webtapu) üzerinden temin edilmiş olduğu bilgisine ulaşılan ve müşteriden temin edilen Tapu Kaydı kayıtlarından elde edilmiştir.

Blok	BB No.	Kat	Arsa Payı			Bağımsız Bölüm Niteliği	Malik	Tapu Yevmiye Numarası	Tapu Edinme Tarihi
			Pay	/	Payda				
B	1	Zemin	50	/	4219	BÜRO	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	4121	14.05.2001
B	2	Zemin	50	/	4219	BÜRO	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	4121	14.05.2001
B	3	1	122	/	4219	BÜRO	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	4121	14.05.2001
B	4	2	122	/	4219	BÜRO	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	4121	14.05.2001
B	5	3	122	/	4219	BÜRO	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	4121	14.05.2001
B	6	4	122	/	4219	BÜRO	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	4121	14.05.2001
B	7	5	122	/	4219	BÜRO	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	4121	14.05.2001
B	8	6	122	/	4219	BÜRO	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	4121	14.05.2001
B	9	7	122	/	4219	BÜRO	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	4121	14.05.2001
B	10	8	122	/	4219	BÜRO	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	4121	14.05.2001
B	11	9	122	/	4219	BÜRO	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	4121	14.05.2001
B	12	10	122	/	4219	BÜRO	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	4121	14.05.2001
B	13	11	122	/	4219	BÜRO	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	4121	14.05.2001
B	14	12	158	/	4219	ÇATI KATI OLAN BÜRO	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	4121	14.05.2001
TOPLAM			1600	/	4219				

4.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

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

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin güncel tapu bilgileri **03.06.2026** tarihi itibarıyla Tapu Kadastro Sistemi (webtapu) üzerinden temin edilmiş olduğu bilgisine ulaşılan ve müşteriden temin edilen Tapu Kaydı kayıtlarından elde edilmiştir.

Tarafımıza iletilen takbis belgelerine göre değerleme konusu bağımsız bölümler 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 ve 14 no'lu bağımsız bölümlerin mülkiyeti 14.05.2001 tarih 4121 yevmiye ile "Satış" nedeniyle "İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" mülkiyetine geçmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkuller için tapu kayıt belgeleri üzerinden temin edilen bilgiler doğrultusunda taşınmazlar üzerinde yer alan takyidat bilgileri aşağıda detaylı olarak belirtilmiştir.

Değerlemeye Konu Taşınmazlar Üzerinde Müstereken;

Şerh / Beyan / İrtifak Hanesi			
Tarih	Yevmiye Numarası	Tür	Açıklama
16.05.1984	909	İrtifak	A.H: Krokide beyannmade gösterildiği üzere İSKİ lehine irtifak hakkı (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)
01.02.1988		Beyan*	Yönetim Planı: 01/03/1988 (Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)

* İSKİ lehine irtifak hakkı; İSKİ kurumunun bölgede verdiği su altyapı hizmetine yönelik rutin uygulamasıdır. Takyidatların taşınmazın satış kabiliyetine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Değerlemeye Konu Taşınmazların Mülkiyetine Ait Şerh Bilgileri;

Yevmiye Tarih - Numarası	Blok	BB No.	Mülkiyet Üzerinde Bulunan Şerh Bilgileri
03.06.2026 - 11954	B	1	35.910.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (01/05/2026 tarihinden itibaren IC Yatırım Holding A.Ş. Lehine 10 yıllık kira sözleşmesi)
03.06.2026 - 11954	B	2	35.910.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (01/05/2026 tarihinden itibaren IC Yatırım Holding A.Ş. Lehine 10 yıllık kira sözleşmesi)
03.06.2026 - 11954	B	3	66.690.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (01/05/2026 tarihinden itibaren IC Yatırım Holding A.Ş. Lehine 10 yıllık kira sözleşmesi)
03.06.2026 - 11954	B	4	66.690.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (01/05/2026 tarihinden itibaren IC Yatırım Holding A.Ş. Lehine 10 yıllık kira sözleşmesi)
03.06.2026 - 11954	B	5	67.830.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (01/05/2026 tarihinden itibaren IC Yatırım Holding A.Ş. Lehine 10 yıllık kira sözleşmesi)
03.06.2026 - 11954	B	6	68.400.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (01/05/2026 tarihinden itibaren IC Yatırım Holding A.Ş. Lehine 10 yıllık kira sözleşmesi)
03.06.2026 - 11954	B	7	68.400.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (01/05/2026 tarihinden itibaren IC Yatırım Holding A.Ş. Lehine 10 yıllık kira sözleşmesi)
03.06.2026 - 11954	B	8	68.400.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (01/05/2026 tarihinden itibaren IC Yatırım Holding A.Ş. Lehine 10 yıllık kira sözleşmesi)
03.06.2026 - 11954	B	9	69.540.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (01/05/2026 tarihinden itibaren IC Yatırım Holding A.Ş. Lehine 10 yıllık kira sözleşmesi)
03.06.2026 - 11954	B	10	69.540.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (01/05/2026 tarihinden itibaren IC Yatırım Holding A.Ş. Lehine 10 yıllık kira sözleşmesi)
03.06.2026 - 11954	B	11	70.110.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (01/05/2026 tarihinden itibaren IC Yatırım Holding A.Ş. Lehine 10 yıllık kira sözleşmesi)
03.06.2026 - 11954	B	12	70.110.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (01/05/2026 tarihinden itibaren IC Yatırım Holding A.Ş. Lehine 10 yıllık kira sözleşmesi)
03.06.2026 - 11954	B	13	70.110.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (01/05/2026 tarihinden itibaren IC Yatırım Holding A.Ş. Lehine 10 yıllık kira sözleşmesi)
03.06.2026 - 11954	B	14	141.360.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (01/05/2026 tarihinden itibaren IC Yatırım Holding A.Ş. Lehine 10 yıllık kira sözleşmesi)

03.06.2026 tarihi itibarıyla webtapu sistemi üzerinden temin edilmiş olduğu bilgisine ulaşılan ve müşteriden temin edilen "**Tapu Kaydı**" belgeleri rapor ekinde yer almaktadır.

4.2.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devir Edilebilmesine İlişkin Sınırlama) Olup Olmadığına İlişkin Bilgi

03.06.2026 tarih, 17:45-17:46 saatinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü online sisteminden alınan ve müşteri tarafından tarafımıza gönderilen TAKBİS belgelerinden aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin **03.06.2026** tarihi itibarıyla Tapu Kadastro Sistemi üzerinden temin edilmiş olduğu bilgisine ulaşılan ve müşteriden temin edilen **“Tapu Kaydı”** belgeleri incelendiğinde taşınmazlar üzerinde tapu kayıtlarına göre devir edilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama getirilecek takyidat bulunmadığı tespit edilmiştir. İSKİ lehine irtifak hakkı; İSKİ kurumunun bölgede verdiği su altyapı hizmetine yönelik rutin uygulamasıdır. Takyidatların taşınmazın satış kabiliyetine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

4.3 Gayrimenkullerin İmar Durumu, Plan, Proje, Ruhsat ve Dokümanlar

4.3.1. Gayrimenkullerin İmar Durumu

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Bir değerlendirme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır.

İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

Sarıyer Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden **15.05.2026** tarihli olarak temin edilmiş olan ve müşteriden temin edilen yazılı imar durumu bilgilerine göre değerlendirme konusu taşınmazın konumlanmış olduğu **10 ada, 10 no'lu parsel**le ilişkin imar durumu bilgileri aşağıda ve bu raporun Ekler bölümünde yer almaktadır.

Sarıyer Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 15.05.2026 tarihinde edinilen resmi imar durumu belgesine göre, değerlendirme konusu parselde ait imar durumu ve yapılaşma koşulları aşağıdaki şekildedir:



Plan Adı	17.01.2015 onay tarihli 1/1000 ölçekli Sarıyer - Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planı 17.06.2016 onay tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 21.06.2022 onay tarihli 1/1000 ölçekli Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planına Ait Azami Yapı Yüksekliklerinin Belirlenmesine İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği		
Plan Tarihi	17.01.2015		
Fonksiyon	T1 Ticaret Alanı Yol Alanı		
Pafta	-	KAKS	2,30
Ada	10	Hmaks (m)	-
Parsel	10	Öncephe (m)	-
Brüt Parsel Alanı (m²)	4.469,50	Yan Cephe (m)	-
TAKS	0,40	Arka Cephe (m)	-
Sarıyer Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan resmi imar durumu belgesine göre değerlemeye konu taşınmazların konumlu olduğu 10 ada 10 parsel kısmen Yol Alanı lejantına ve kısmen Ticaret Alanı lejantlı, E: 2,30 TAKS:0,40 yapılaşma koşullarına sahiptir.			
Aynı zamanda "Komşu 2 parselde İstanbul 3 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu Müdürlüğü, 04.06.2024 tarih ve 9212 sayı ile tescilli yapı bulunduğu 2863 sayılı Kanuna dayalı Koruma Yüksek Kurulu'nun 536 sayılı İlke Kararına istinaden uygulama yapılmadan önce Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu görüşü alınacaktır." Bilgisi alınmıştır.			

4.3.2 Gayrimenkullerin Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Hukuki Durumunda, İmar Durumundaki Değişikliklere İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin Sarıyer Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından hazırlanmış olan 15.05.2026 tarihli olarak temin edilen yazılı imar durumu belgesi doğrultusunda değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlu olduğu 10 ada, 10 parsel; 17.01.2015 onay tarihli 1/1000 ölçekli Sarıyer - Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planı ve bu planı tadil eden 17.06.2016 onay tarihi 1/1000 ölçekli Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planı Değişikliği ve 21.06.2022 onay tarihli 1/1000 ölçekli Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planına Ait Azami Yapı Yüksekliklerinin Belirlenmesine İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliğine göre kısmen "E: 2,30 TAKS:0,40, Yençok: 20 kat" yapılaşma şartlarında "T1" ile gösterilen "Ticaret Alanı" lejantında kısmen de "Yol" alanında kalmaktadır.

4.3.3. Gayrimenkullerin Plan, Proje, Ruhsat ve Doküman Bilgisi

✓ Mimari Proje

Değerleme çalışması kapsamında Sarıyer Belediyesi imar arşivinden **13.05.2026** tarihinde incelenen arşiv dosyası incelendiğinde değerlemeye konu taşınmazların konumlanmış olduğu **10 ada, 10 parselde** konumlanmış, ana gayrimenkul niteliği “**İki Blok Yirmi Bağımsız Bölümlü Kargir İşhanı**” vasıflı gayrimenkul için değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu B Blok’a ait **30.11.1987** tasdik tarihli mimari projesi incelenmiştir. Değerleme konusu taşınmazlar 10 ada 10 parsel üzerinden yer alan A ve B Blok olarak isimlendirilmiş bloklardan B Blok içerisinde yer almaktadırlar.

Değerleme konusu taşınmazların mimari projesine ilişkin Webtapu Portalında yapılan inceleme sırasında Webtapu Portalı üzerinde yapılan araştırmalarda **30.11.1987 tasdik tarihli** proje yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar için değer takdiri çalışması yapılırken 30.11.1987 tasdik tarihli proje alanları yasal durum alanları olarak kabul edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların mimari proje araştırmasına ilişkin Sarıyer Belediyesi İmar Arşivi tarafından fiziki olarak temin edinilen **02.06.1976 tarih 76/321 numaralı, 26.09.1985 tarih 85/11326 numaralı, 25.04.1986 tarih 86/2638 numaralı, 13.05.1987 tarih 37/7216 numaralı** onaylı mimari projeleri incelenmiştir.

Sarıyer Belediyesi imar arşivinden temin edinilen evraklara göre taşınmazların konumlu olduğu 10 ada, 10 no’lu parsel için **27.09.1985** tarihinde alınmış **1985/2-40** numaralı yeni yapı ruhsatı, aldığı görülmüştür. Değerleme konusu gayrimenkulün konumlu olduğu 10 ada, 10 no’lu parsel için **23.12.1987** tarihinde **87/14860** numaralı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

Sarıyer Belediyesi İmar Arşivi’nde yapılan incelemeler doğrultusunda **10 ada, 10 no’lu parsele** ilişkin ulaşılan onaylı mimari projesi ve yapı ruhsatlı bilgileri aşağıdaki tabloda detaylı olarak gösterilmiştir.

✓ Ruhsat ve İzinler

Sarıyer Belediyesi imar arşivinde yapılan incelemeye göre; mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi, yapı tatil tutanakları ve encümen kararları eşleştirilmesi aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

MİMARİ PROJE				YAPI RUHSATI					YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ			
Proje Alanı	Tarih	Proje Numarası	Toplam Alan (m ²)	İlgili Alan	Tarih	Veriliş Nedeni	Belge Numarası	Toplam Alan (m ²)	İlgili Alan	Tarih	Belge Numarası	Toplam Alan (m ²)
Çocuk Yurdu	2.06.1976	76/321	1.012,00									
Büro Binası ve Dernek	27.09.1985	85/11326	9.550,83	Büro ve Dernak Binası	27.09.1985	Yeni Yapı	1985/2_40	13.448	Büro ve Dernek Binası	23.12.1987	87/14860	16.404,32
Büro - Dernek Binası*	25.04.1986	86/2638	-									
Büro - Dernek Binası (Tadilat Projesi)	13.05.1987	37/7216	16.404,50									
Büro - Dernek Binası (Tapu Projesi)	30.11.1987	bila	16.404,32									

*25.04.1986 tarih 86/2638 no'lu mimari proje Sarıyer Belediyesi Fiziksel Arşivleri içerisinde bulunamamıştır.

- Sarıyer Belediyesi İmar Arşivi'nde görevli memurdan alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu 10 ada 10 parsel Şişli Belediyesi'nden Sarıyer Belediyesi'ne geçmiştir. Bu yüzden imar arşivi dosyasında eksiklikler olabileceği belirtilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaza ait Sarıyer Belediyesi İmar Arşivi'nde incelenen dosyasında yapılan incelemelerde, konu gayrimenkullerin yer aldığı 10 ada 10 parselle ilişkin mimari proje, yapı ruhsatları, yapı kullanma izin belgeleri, onaylı mimari proje ve yazışma evrakları incelenmiştir.

Taşınmaz dosyasında yapılan incelemelerde 10 ada 10 parselle ait 23.12.1987 tarih ve 87/14860 belge nolu Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir. İskan belgesine göre yapı 3 yol altı, 14 yol üstü toplamda 17 kattan oluşmakta olup 14 adet bağımsız bölüm ve toplam 12.988,61 m² inşaat alanından oluşmaktadır. Müşteri tarafından tarafımıza gönderilen TAKBİS belgesinden taşınmazın kat mülkiyetinin kurulduğu tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu B Blok onaylı mimari projesine göre yasal toplam alanı 12.427,61 m², mevcut toplam alanı 12.988,61 m²'dir. Yasal ve mevcut durum arasındaki fark 12. Kat ve Çatı Katında bulunan 14 no'lu bağımsız bölümün çatı katında dış kontüründe değişiklik yapılması ve teras ile birlikte 561 m²'lik alan eklenmesi sonucu oluşmaktadır. Yasal durum ve mevcut durum arasındaki bu fark için JDH7ZFAR belge no'lu yapı kayıt belgesi hazırlanmış ve değer takdiri çalışmaları sırasında yasal ve mevcut durum alanları uyumlu olarak hesaplanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlardan 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 no'lu bağımsız bölümlerin onaylı mimari projesi ile aynı olduğu bağımsız bölüm içerisinde dış kontürleri etkilemeyecek şekilde bölümlendirme yapıldığı tespit edilmiştir. Taşınmazlar kat mülkiyetine geçerek yasal süreci tamamlamıştır.

Kat	Bağımsız Bölüm No	Kat Brüt Alanı (m²)	Toplam Alan (m²)
Zemin Kat	1	392,03	392,03
Zemin Kat	2	392,03	392,03
1. Normal Kat	3	784,05	784,05
2. Normal Kat	4	784,05	784,05
3. Normal Kat	5	784,05	784,05
4. Normal Kat	6	784,05	784,05
5. Normal Kat	7	784,05	784,05
6. Normal Kat	8	784,05	784,05
7. Normal Kat	9	784,05	784,05
8. Normal Kat	10	784,05	784,05
9. Normal Kat	11	784,05	784,05
10. Normal Kat	12	784,05	784,05
11. Normal Kat	13	784,05	784,05
12. Normal Kat	14	784,05	1578
Çatı Katı		793,95	
TOPLAM		10.986,60	10.986,60

✓ Diğer Resmi Evraklar

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin Sarıyer Belediyesi İmar Arşivi'nde yapılan imar arşivi dosyası incelemeleri doğrultusunda ulaşılan bilgi ve belge detayları aşağıda yer almaktadır.

- 30.01.2022 tarih 13600 no'lu İstanbul 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu kararına göre; değerleme konusu 10 ada 10 parselde, "Taksim Su Yolları güzergahı olması nedeniyle Şişli 11 ada 20 parselle ait alınan kurumumuzun 11.12.1996 gün ve 8228 sayılı kararında belirtildiği gibi su kanallarının her iki tarafından 7,5m. koruma bandının bırakılmasına, bu alanda uygulama yapılması halinde, temel hafriyatın İstanbul Arkeoloji Müzeleri Müdürlüğü denetiminde yapılmasına ve projesinin kurulumuza getirilmesine karar verildi." İfadesi yer almaktadır.
- 12.06.1996 tarih 1882 no'lu Şişli Beleyesi tarafından tutulmuş 1 no'lu Yapı Tatil Tutanağı Sarıyer Belediyesi fiziki imar arşivinde incelenmiştir. "Yerinde yapılan incelemede 1.2.1988

gün 87/14860 sayılı yapı kullanma izini bulunan binada ruhsatsız olarak yanbahçe mesafesi içinde su depoları, bina içerisinde (B Blok) dahili tadilat ve çekme kat yapıldığı görülmüştür.” İfadesi yer almaktadır. İlgili yapı tatil tutanağı ekte gösterilmiştir.

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu B blok için 3194 sayılı imar kanunun geçici 16. Maddesi gereğince yapıdaki su deposu için 01.12.2018 tarihinde H6Y5E3RH no'lu yapı kayıt belgesi ve yapının tesisat katı için 01.12.2018 tarihinde NTB8EJPD no'lu yapı kayıt belgesi düzenlenmiştir. Ayrıca 12 ve çatı katlarında konumlu olan 14 no'lu bağımsız bölüm için çatı katındaki proje harici uygulamalara istinaden 01.12.2018 tarihinde JDH7ZFAR no'lu yapı kayıt belgesi düzenlenmiştir. Söz konusu yapı kayıt belgeleri e-devlet sorgulama sisteminden doğrulanmıştır.

Yukarıda detayları verilen bilgilere ilişkin Sarıyer Belediyesi İmar Arşivi'nde yapılan incelemeler doğrultusunda ulaşılan belge ve evraklar rapor ekinde detaylı olarak gösterilmiştir.

✓ **Yapı Denetim Bilgisi ve Enerji Verimlilik Sertifikası**

Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/06/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgiler aşağıda verilmiştir.

Konu taşınmazların yapı denetimi kuruluşu adı Sarıyer Belediyesi İmar Arşivinden temin edilmiş olan 27.09.1985 tarihli ruhsat ve 23.12.1987 tarihli yapı kullanma izin belgeleri 29.06.2001 tarihli 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun öncesi hazırlanmış olup yapı denetim bilgisi bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz için 13.05.2026 tarihinde Şişli Belediyesi İmar Arşivi'nden temin edilen imar arşivi dosyası incelendiğinde enerji verimlilik sertifikasına ulaşılamamıştır. Müşteri tarafından tarafımıza ulaştırılan değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu B Blok'a ait M2434E5E1A525 numaralı 27.04.2020 verilmiş tarihli C sınıfı enerji kimlik belgesi incelenmiştir.

✓ **Emlak Vergisine Esas Arsa Rayiç Değeri**

Sarıyer Belediyesi Emlak Servisi'nden alınan bilgiye göre; gayrimenkullerin yer aldığı parselin konumlu olduğu Eski Büyükdere Caddesi 2026 yılı Rayiç Bedeli **250.000-TL/m²**'dir.

4.3.1 Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu taşınmazların içinde bulunduğu B Blok için 12.06.1996 tarih 1882 no'lu Şişli Belediyesi tarafından tutulmuş 1 no'lu Yapı Tatil Tutanağı Sarıyer Belediyesi fiziki imar arşivinde incelenmiştir. “Yerinde yapılan incelemede 1.2.1988 gün 87/14860 sayılı yapı kullanma izini bulunan binada ruhsatsız olarak yanbahçe mesafesi içinde su depoları, bina içerisinde (B Blok) dahili tadilat ve çekme kat yapıldığı görülmüştür.” İfadesi yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu B blok için 3194 sayılı imar kanunun geçici 16. Maddesi gereğince yapıdaki su deposu için 01.12.2018 tarihinde H6Y5E3RH no'lu yapı kayıt belgesi ve yapının tesisat katı için 01.12.2018 tarihinde NTB8EJPD no'lu yapı kayıt belgesi düzenlenmiştir. Ayrıca 12 ve çatı katlarında konumlu olan 14 no'lu bağımsız bölüm için çatı katındaki proje harici uygulamalara istinaden 01.12.2018 tarihinde JDH7ZFAR no'lu yapı kayıt belgesi düzenlenmiştir. Söz konusu yapı kayıt belgeleri e-devlet sorgulama sisteminden doğrulanmıştır. İlgili yapı kayıt belgelerinin aykırılığı düzeltmek için alındığı tespit edilmiştir.

4.3.2 Gayrimenkullerin Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Hukuki Durumunda, İmar Durumundaki Değişikliklere İlişkin Bilgi

Sarıyer Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden temin edinilen bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu 10 ada 10 parseldeki 1/1000 ölçekli Sarıyer – Maslak Çevresi Uygulama İmar Planı 17.01.2015 tarihinde onaylanmış olup 17.06.2016 ve 21.06.2022 tarihinde tadilat görmüştür. Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu 10 ada 10 parsel için alınan 15.05.2026 tarihli imar durum belgesine göre "E: 2,30 TAKS:0,40 Yençok: 20 Kat yapılaşma şartlarında "T1" ile gösterilen "Ticaret Alanı" lejantında kısmen "Yol" alanında kalmaktadır." ifadesi yer almaktadır.

4.4 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Sarıyer Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan dosya incelemesinde değerlendirme konusu parsel ile ilişkin B Blok için 12.06.1996 tarih 1882 no'lu Şişli Beleyesi tarafından tutulmuş 1 no'lu Yapı Tatil Tutanağı bulunmakta olup ilgili yapı tatil tutanağında belirtilen aykırılıklar için Yapı Kayıt Belgeleri hazırlanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu B blok için 3194 sayılı imar kanunun geçici 16. Maddesi gereğince yapıdaki su deposu için 01.12.2018 tarihinde H6Y5E3RH no'lu yapı kayıt belgesi ve yapının tesisat katı için 01.12.2018 tarihinde NTB8EJPD no'lu yapı kayıt belgesi düzenlenmiştir. Ayrıca 12 ve çatı katlarında konumlu olan 14 no'lu bağımsız bölüm için çatı katındaki proje harici uygulamalara istinaden 01.12.2018 tarihinde JDH7ZFAR no'lu yapı kayıt belgesi düzenlenmiştir. Söz konusu yapı kayıt belgeleri e-devlet sorgulama sisteminden doğrulanmıştır. İlgili yapı kayıt belgelerin aykırılığı düzeltmek için alındığı tespit edilmiştir.

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin yasal ve mevcut durumu aşağıdaki tabloda detaylı olarak verilmiş olup, değerlendirme konusu alanların onaylı mimari projesine göre konum ve girişinin uygun olduğu tespit edilmiştir. Saha ziyaretleri sırasında zemin katta bulunan 1 no'lu bağımsız bölümde İş Bankası Maslak Şubesi bulunduğu tespit edilmiştir. İş Bankası Maslak Şubesi 2 no'lu bağımsız bölümün yaklaşık 100 m²'lik alanını depo olarak kullandığı tespit edilmiştir. Bağımsız bölümlerin dış kontürlerinde herhangi bir oynama yapılmamış olduğu tespit edilmiştir. 1 no'lu bağımsız bölümde bulunan İş Bankası Maslak Şubesi'nin aynı zamanda 2. Bodrumda bulunan ortak alanın 170,5 m²'lik alanını arşiv ve depolama amaçlı kullandığı tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu B Blok onaylı mimari projesine göre yasal toplam alanı 12.427,61 m², mevcut toplam alanı 12.988,61 m²'dir. Yasal ve mevcut durum arasındaki fark 12. Kat ve Çatı Katında bulunan 14 no'lu bağımsız bölümün çatı katında dış kontüründe değişiklik yapılması ve teras ile birlikte 561 m²'lik alan eklenmesi sonucu oluşmaktadır. Yasal durum ve mevcut durum arasındaki bu fark için JDH7ZFAR belge no'lu yapı kayıt belgesi hazırlanmış ve değer takdiri çalışmaları sırasında yasal ve mevcut durum alanları uyumlu olarak hesaplanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlardan 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 no'lu bağımsız bölümlerin onaylı mimari projesi ile aynı olduğu bağımsız bölüm içerisinde dış kontürleri etkilemeyecek şekilde bölümlendirme yapıldığı tespit edilmiştir. Taşınmazlar kat mülkiyetine geçerek yasal süreci tamamlamıştır.

Kat	Bağımsız Bölüm No	Kat Brüt Alanı (m ²)	Toplam Alan (m ²)
Zemin Kat	1	392,03	392,03
Zemin Kat	2	392,03	392,03
1. Normal Kat	3	784,05	784,05
2. Normal Kat	4	784,05	784,05
3. Normal Kat	5	784,05	784,05
4. Normal Kat	6	784,05	784,05
5. Normal Kat	7	784,05	784,05
6. Normal Kat	8	784,05	784,05
7. Normal Kat	9	784,05	784,05
8. Normal Kat	10	784,05	784,05
9. Normal Kat	11	784,05	784,05
10. Normal Kat	12	784,05	784,05
11. Normal Kat	13	784,05	784,05
12. Normal Kat	14	784,05	1578
Çatı Katı		793,95	
TOPLAM		10.986,60	10.986,60

4.5 Gayrimenkullre İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller için 03.06.2026 tarihinde alınan TAKBİS belgelerine göre Maslak Binası için IC Yatırım Holding A.Ş. lehine 1 Mayıs 2026 başlangıç tarihi ile 10 yıl süre ile kira sözleşmesi yapıldığı 11954 yevmiye no ile görülmüştür. Müşteriden kira sözleşmesi temin edilememiş olup sözleşmenin detayları TAKBİS belgeleri üzerinden alınmıştır.

4.6 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 5**GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER****5.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri**

Gayrimenkullerin açık adresi: İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Maslak Mahallesi, Eski Büyükdere Caddesi No: 33 Sarıyer / İSTANBUL

BB No	Taşınmaz ID UAVT	İç Kapı	Kullanım Amacı
1	1984353910	-	Büro – Giriş Alanı
2	1984653905	1	Büro
3	1350504450	2	Büro
4	1375404462	3	Büro
5	1412903591	4	Büro
6	1446501239	5	Büro
7	1471101194	6	Büro
8	1505298594	7	Büro
9	1539497931	8	Büro
10	1582096713	9	Büro
11	1594996546	10	Büro
12	1642096034	11	Büro
13	1681995377	12	Büro
14	1705093159	13	Büro

Değerleme konusu taşınmazlar Maslak Mahallesi, Eski Büyükdere Caddesi, B Blok No:33 Sarıyer / İSTANBUL adresinde konumlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Maslak Mahallesi hudutları içerisinde yer almaktadır. Ulaşım için, İstanbul Çevre Yolu Üzerinde Edirne Yönünde ilerlenirken Sarıyer çıkışına girilir. 2,3 km sonra Büyükdere Caddesi'ne girilir ve Akasya Sokak yönüne doğru ilerlenilir. Akasya Sokak üzerinde yaklaşık 1 km ilerlendikten sonra Bilim Sokak yönünde sola dönülerek 280 m ilerlenilir. Döner kavşak üzerinden Maslak Meydan Sokak üzerinde 280 metre devam edilir. 280 metre sonra Eski Büyükdere Caddesi yönünde sağa dönülür ve değerleme konusu taşınmazlar sokağın sağ kolunda konumlanmaktadır. Taşınmazlara ulaşım özel araç ve toplu taşıma araçları ile kolaylıkla sağlanabilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazlar, M. Ayazağa (Maslak) sınırları içerisinde anayol olan Büyükdere Caddesine yürüme mesafesinde bulunmakta olup, ticaret faaliyetlerinin yer aldığı bir bölge olduğu gözlemlenmiştir. Taşınmazların yakın çevresinde ağırlıklı olarak rezidans ve yüksek katlı ticari binalar, alt katları ticari amaçlı kullanılan dükkan alanları ile birlikte ofis blokları olarak inşa edilmiş olan yapı alanlarının yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı bölge merkezi lokasyonda kalmakta olup ulaşım alternatiflerinin sık ve yoğun olduğu gözlemlenmektedir. Konu gayrimenkuller önemli merkezlere yürüme mesafesinde yer almaktadır. Değerleme konusu gayrimenkullerin konumlanmış olduğu bölgenin ağırlıklı olarak orta-üst gelir grubundaki insanların tercih etmiş olduğu gözlemlenmiştir. Taşınmazlar önemli ulaşım kaynaklarından biri olan metro ve otobüs duraklarına yürüme mesafesi içerisinde yer almakta olduğu tespit edilmiştir. Bölge İstanbul'un önemli ofis stoğu bulunduran bölgelerinden birisidir. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Beybi Giz Plaza, Orjin Maslak İş Merkezi, Veko Giz Plaza, Spine Tower, 42 Maslak Shops, Doğuş Center olmak üzere farklı tiplerde ofis/dükkan üniteleri bulunmaktadır. Bu projelere ek olarak bu akslar üzerinde ve yakın çevresinde Hilton İstanbul Maslak, İTÜ Maslak Kampüsü, İTÜ ARI Teknokent yapıları bulunmaktadır.

Gayrimenkullerden Bazı Önemli Merkezlerle Tespit Edilmiş Uzaklıklar

Yer	Mesafe
Eski Büyükdere Caddesi	~ 10 m.
Sarıyer Belediyesi	~ 1,10 m.
İstanbul Teknik Üniversitesi	~ 850 m.
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	~ 9,40 km.
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	~ 8,60 km.
Avrasya Tüneli	~ 24,40 km
Sabiha Gökçen Havalimanı	~ 48,10 km.



Kaynak: earth.google.com

5.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkul Değerine Etkisi

2026 yılı Mart ayında gerçekleşen konut satışlarına baktığımızda 113.367 adet konutun satılmış olduğunu görüyoruz. 2026 yılının Şubat ayında gerçekleşen 124.549 adet dolayındaki satış adedine kıyasla yaklaşık yüzde 9,0 oranında düşüş olduğu görülmektedir.

	Toplam Satışlar (Adet)*				
	1.Çeyrek	2.Çeyrek	3.Çeyrek	4.Çeyrek	Toplam
2020	360.271	304.457	571.045	372.527	1.608.300
2021	284.038	312.963	424.116	588.444	1.609.561
2022	342.253	444.947	355.389	483.185	1.625.774
2023	298.645	316.012	359.992	355.486	1.330.135
2024	295.704	282.126	418.394	553.536	1.549.760
2025	350.399	371.429	455.297	583.167	1.760.292
2026	349.396	-	-	-	349.396*

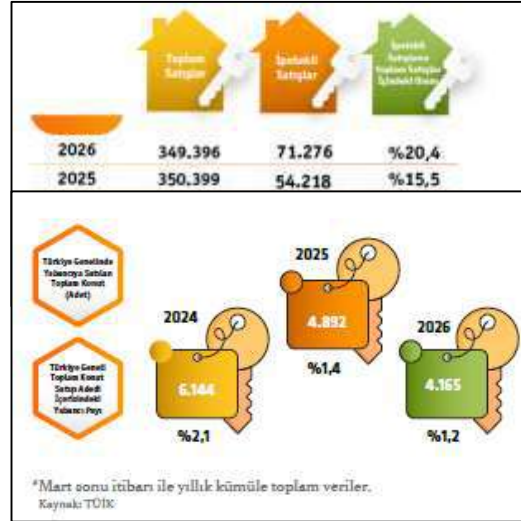
*Mart sonu itibarıyla yıllık kümüle değer.

Kaynak: TÜİK

2026 yılı Mart ayı itibariyle gerçekleşen 25.978 toplam ipotekli konut satışları 2025 yılının aynı döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışlarına kıyasla yaklaşık % 35,95 oranında artış gösterdi. 2026 yılı Mart ayı sonunda gerçekleşen konut satışlarının içinde ipotekli satışların oranı %20,4 mertebelerinde bir önceki yılda bu oran %15,5 civarında gerçekleşmiştir.

2026 yılı Mart ayında gerçekleşen kümüle ilk el konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre % 1,26 oranında artarak 35.725 adet açıklandı. 2026 yılı Mart ayı itibariyle toplam konut satışları içinde ilk el satışların oranı %30,79 civarında seyretti. 2025 yılı aynı döneminde bu oran %30,18 oranındaydı.

2026 yılı Mart ayında yabancılara yapılan konut satışlarına baktığımızda bir önceki yılın aynı dönemine göre satışlar % 20,04 oranında düşerek 1.353 adet açıklandı. 2026 yılı Mart ayında yabancılara satılan kümüle toplam konut adedinin toplam satışlar içindeki oranı %1,19 oranındadır. 2025 yılı aynı döneminde bu oran %1,40'tı.



İstanbul, İzmir ve Ankara özelinde bakacak olursak; 2026 yılı Mart ayı sonu itibariyle kümüle konut satışlarının, 2025 yılı aynı dönemine nazaran İstanbul'da yaklaşık %1,2, Ankara'da ise %1,6 oranında artış olduğu, İzmir'de %2,8 oranında düşüş olduğu görülmektedir.

2026 yılı Nisan ayında gerçekleşen konut satışlarına baktığımızda 126.808 adet konutun satılmış olduğunu görüyoruz. 2026 yılının Mart ayında gerçekleşen 113.367 adet dolayındaki satış adedine kıyasla yaklaşık yüzde 11,9 oranında artış olduğu görülmektedir.

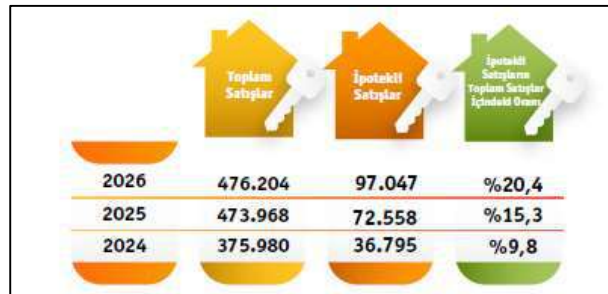
2026 yılı Nisan ayı itibariyle gerçekleşen 25.771 toplam ipotekli konut satışları 2025 yılının aynı döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışlarına kıyasla yaklaşık % 40,52 oranında artış gösterdi.

	Toplam Satışlar (Adet)*				
	1.Çeyrek	2.Çeyrek	3.Çeyrek	4.Çeyrek	Toplam
2020	360.271	304.457	571.045	372.527	1.608.300
2021	284.038	312.963	424.116	588.444	1.609.561
2022	342.253	444.947	355.389	483.185	1.625.774
2023	298.645	316.012	359.992	355.486	1.330.135
2024	295.704	282.126	418.394	553.536	1.549.760
2025	350.399	371.429	455.297	583.167	1.760.292
2026	349.396	126.808	-	-	476.204*

*Nisan sonu itibariyle yıllık kümüle değer.
Kaynak: TÜİK

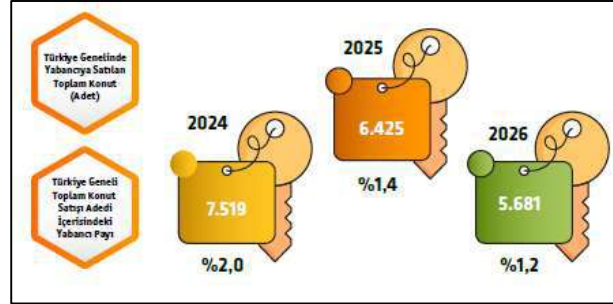
2026 yılı Nisan ayı itibariyle gerçekleşen 25.771 toplam ipotekli konut satışları 2025 yılının aynı döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışlarına kıyasla yaklaşık % 40,52 oranında artış gösterdi. 2026 yılı Nisan ayı sonunda gerçekleşen konut satışlarının içinde ipotekli satışların oranı %20,4 mertebelerinde bir önceki yılda bu oran %15,3 civarındaydı.

2026 yılı Nisan ayında gerçekleşen kümüle ilk el konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre % 9,60 oranında artarak 40.306 adet açıklandı. 2026 yılı Nisan ayı itibariyle toplam konut satışları içinde ilk el satışların oranı %31,05 civarında seyretti. 2025 yılı aynı döneminde bu oran %30,07 oranındaydı.



2026 yılı Nisan ayında yabancılara yapılan konut satışlarına baktığımızda bir önceki yılın aynı dönemine göre satışlar % 1,11 oranında düşerek 1.516 adet açıklandı. 2026 yılı Nisan ayında yabancılara satılan kümüle toplam konut adedinin toplam satışlar içindeki oranı %1,19 oranındadır. 2025 yılı aynı döneminde bu oran %1,36'ydı.

İstanbul, İzmir ve Ankara özelinde bakacak olursak; 2026 yılı Nisan ayı sonu itibariyle kümüle konut satışlarının, 2025 yılı aynı dönemine nazaran İstanbul'da yaklaşık %4,5, Ankara'da ise %2,9 oranında artış olduğu, İzmir'de %2,3 oranında düşüş olduğu görülmektedir.



5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Topoğrafik Yapısı

Gayrimenkullerin bulunduğu parsel düz bir topoğrafyaya sahiptir. Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel amorf geometrik forma sahiptir.



Kaynak: www.earth.google.com

5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Mevcut Durumuna İlişkin Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmazlar 4.469,50 m² yüzölçümlü 10 ada 10 parsel üzerindeki B Blok içerisinde yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 10 ada, 10 no'lu parselde konumlu B Blok içerisinde yer almaktadırlar. Bölge genelinde ofis ve ticaret yerleşimi yoğunluktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu 10 ada 10 parsel kent merkezinde yer almakta olup, İstanbul'un önemli ana akslarından biri olan Büyükdere Caddesi'ne yürüme mesafesindedir.
- Değerleme konusu gayrimenkuller il genelinde bilinirliği yüksek olan Eski Büyükdere Caddesi'ne cepheli konumlanmıştır.

- Değerlemeye konu 10 ada, 10 parsel Eski Büyükdere Caddesi'ne yaklaşık 35 m. cephesi bulunmaktadır.
- Taşınmazların konumlanmış olduğu bölge orta-üst gelir düzeyine sahip insanların tercih ettiği bir bölgede konumlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazlar güney-kuzey yönüne doğru hafif eğimli bir topoğrafyaya sahiptir.
- Taşınmazların konumlanmış olduğu bölgeye ulaşım özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile rahatlıkla sağlanabilmektedir.
- Değerleme konusu gayrimenkuller önemli ulaşım kanallarından olan metro ve otobüs duraklarına yürüme mesafesinde yer almaktadır.
- Taşınmazların konumlanmış olduğu bölge Çevreyolu, D-100 Karayolu, 15 Temmuz Şehitler Köprüsü ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne yakın sayılabilecek bir lokasyonda konumlanmıştır.
- Değerleme konusu gayrimenkuller yapı stoku yüksek olan bir bölgede yer almaktadır.
- Taşınmazların konumlanmış olduğu bölgede alt yapı çalışmalarının tamamlanmış olduğu gözlemlenmiştir.
- Değerleme konusu B Blok'ta konumlu 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 no'lu bağımsız bölümler "Büro" vasıfıdır.
- Değerleme konusu taşınmazların mimari projesine ilişkin Webtapu Portalında yapılan inceleme sırasında Webtapu Portalı üzerinde yapılan araştırmalarda **30.11.1987 tasdik tarihli** proje yer almaktadır. Yasal durum alan hesaplamaları için konu mimari proje kullanılmıştır.
- Sarıyer Belediyesi imar arşivinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar sonucunda 12.06.1996 tarih, 1882 sayılı ruhsat ve eklerine aykırı olarak yan bahçe mesafesi içinde su depoları, bina içinde dâhili tadilat ve yaklaşık 322 m² kullanım alanlı çekme kat yapılmasına istinaden 1 no'lu yapı tatil tutanağı düzenlendiği ve encümene gönderildiği bilgisi alınmıştır. Ancak yapı tatil tutanağı ve ruhsat eklerine aykırı imalatlar için herhangi bir encümen kararı bulunmamakta olup taşınmazın mahallinde yapılan incelemelerde söz konusu çekme kat imalatının halen var olduğu görülmüştür.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu B blok için 3194 sayılı imar kanunun geçici 16. Maddesi gereğince yapıdaki su deposu için 01.12.2018 tarihinde H6Y5E3RH no'lu yapı kayıt belgesi ve yapının tesisat katı için 01.12.2018 tarihinde NTB8EJPD no'lu yapı kayıt belgesi düzenlenmiştir. Ayrıca 12 ve çatı katlarında konumlu olan 14 no'lu bağımsız bölüm için çatı katındaki proje harici uygulamalara istinaden 01.12.2018 tarihinde JDH7ZFAR no'lu yapı kayıt belgesi düzenlenmiştir. Söz konusu yapı kayıt belgeleri e-devlet sorgulama sisteminden doğrulanmıştır. Söz konusu yapı kayıt belgelerinin yukarıda bahsedilen aykırılıkları gidermek amacıyla alındığı tespit edilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazların içerisinde bulunduğu B Blok 3 Bodrum Kat + Zemin Kat + 12 Normal Kat+ Çatı Katından oluşmakta ve 14 adet bağımsız bölüme sahiptir.
- 3. Bodrum Kat yaklaşık 784 m² alana sahip olup, katta kazan dairesi, soğutma grupları odası, mekanik tesisat üniteleri ve WC bulunmaktadır. Mevcut kullanım alanı ile yasal durumunun uyumlu olduğu tespit edilmiştir.
- 2. Bodrum Kat yaklaşık 434 m² alana sahip olup, katta sığınak, binaya ait ofis ve WC ve yaklaşık 350 m² galeri boşluğu bulunmaktadır. Mevcut durumda 2. Bodrum katın 170,5 m²'lik alanının İş Bankası Maslak Şubesi tarafından depo olarak kullanılmakta olduğu tespit edilmiş olup yasal durumu ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir.
- 1. Bodrum Kat yaklaşık 784 m² alana sahip olup, katta kalorifer dairesi, kapıcı dairesi, WC ve garaj bulunmaktadır. Mevcut durumda 1. Bodrum katta toplantı salonu, mekanik tesisat birimleri olduğu tespit edilmiş olup mevcut kullanım alanı ile yasal durumun uyumlu olduğu tespit edilmiştir.
- Zemin Kat yaklaşık 784 m² alana sahip olup, katta 2 adet büro (1 ve 2 no'lu bağımsız bölümler), binaya ait ofis, WC, ve kapıcı alanı bulunmaktadır.

- Bloкта bulunan zemin üstü 11 katın tamamı (çatı katı hariç) yaklaşık 784,05 m² alana sahip olup her katta 1 adet büro, WC, asansör alanı, kat ortak alanı ve yangın merdiveni bulunmaktadır. Çatı katı ise 2 kattan oluşmakta olup yaklaşık brüt olarak 1578 m² alana sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu B Blok onaylı mimari projesine göre yasal toplam alanı 12.427,61 m², mevcut toplam alanı 12.988,61 m²'dir. Yasal ve mevcut durum arasındaki fark 12. Kat ve Çatı Katında bulunan 14 no'lu bağımsız bölümün çatı katında dış kontüründe değişiklik yapılması ve teras ile birlikte 561 m²'lik alan eklenmesi sonucu oluşmaktadır. Yasal durum ve mevcut durum arasındaki bu fark için JDH7ZFAR belge no'lu yapı kayıt belgesi hazırlanmış ve değer takdiri çalışmaları sırasında yasal ve mevcut durum alanları uyumlu olarak hesaplanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu B Blok toplamda 12.988,61 m² kapalı alana sahiptir. Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu B Blok bodrum katları binanın ortak alanı niteliğindedir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 ve 14 no'lu bağımsız bölümler değerlendirme günü itibarıyla IC Yatırım Holding A.Ş.'ye kiralanmış olduğu bilgisine 03.06.2026 tarihli TAKBİS belgeleri üzerinden ulaşılmıştır. Saha ziyaretleri sırasında 1 no'lu bağımsız bölüm hariç diğer bağımsız bölümlerin boş olduğu tespit edilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parselde ait 01.03.1988 tarihli yönetim planına göre "blokların altındaki bodrum katları blok kat maliklerinin ortak mülkiyetindedir" ifadesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu binanın kullanımında yapı kayıt belgesi bulunan 110 tonluk yedek su deposu bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bina içerisinde 4 adet asansör bulunmaktadır. Bunların 3 tanesi müşteri asansörü, 1 tanesi ise yük asansörüdür.

5.5 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yapısal İnşaat ve İç Mekan Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme					
İnşaat Nizamı	:	Ayrık Nizam					
Binanın Kat Adedi	:	B Blok: 17 kat (3 bodrum + zemin + 12 normal kat + çatı katı)					
Değerleme Konusu Toplam Alan	:	Katlar	Bağımsız Bölüm No	Fonksiyon	BB Net Alanı (m ²)	Kat Brüt Kullanım Alanları (m ²)	Kat Ortak Alanları (m ²)
		3. Bodrum Kat	Ortak Alan	Kazan Dairesi, Mekanik Tesisat Birimleri			784,05
		2. Bodrum Kat	Ortak Alan	İş Bankası Depo, Sığınak			434,00
		1. Bodrum Kat	Ortak Alan	Kalorifer Dairesi, WC, Toplantı Salonu, Mekanik Tesisat			784,05
		Zemin Kat	1	1 No'lu Bağımsız Bölüm	312,625	392,03	158,80
		Zemin Kat	2	2 No'lu Bağımsız Bölüm, Ortak Alan	312,625	392,03	
		1. Normal Kat	3	3 No'lu Bağımsız Bölüm, Ortak Alan	661,59	784,05	122,46
		2. Normal Kat	4	4 No'lu Bağımsız Bölüm, Ortak Alan	661,59	784,05	122,46
		3. Normal Kat	5	5 No'lu Bağımsız Bölüm, Ortak Alan	661,59	784,05	122,46
		4. Normal Kat	6	6 No'lu Bağımsız Bölüm, Ortak Alan	661,59	784,05	122,46
		5. Normal Kat	7	7 No'lu Bağımsız Bölüm, Ortak Alan	661,59	784,05	122,46
		6. Normal Kat	8	8 No'lu Bağımsız Bölüm, Ortak Alan	661,59	784,05	122,46
		7. Normal Kat	9	9 No'lu Bağımsız Bölüm, Ortak Alan	661,59	784,05	122,46
		8. Normal Kat	10	10 No'lu Bağımsız Bölüm, Ortak Alan	661,59	784,05	122,46
		9. Normal Kat	11	11 No'lu Bağımsız Bölüm, Ortak Alan	661,59	784,05	122,46
		10. Normal Kat	12	12 No'lu Bağımsız Bölüm, Ortak Alan	661,59	784,05	122,46
		11. Normal Kat	13	13 No'lu Bağımsız Bölüm, Ortak Alan	661,59	784,05	122,46
		12. Normal Kat	14	14 No'lu Bağımsız Bölüm, Ortak Alan	661,59	1578,00	254,82
		Çatı Katı			661,59		
			TOPLAM			9.225,92	10.986,60
*B Blok toplam bina kapalı alan m²'si hesaplanırken, 2. Bodrum katta bulunan yaklaşık 350 m²'lik galeri boşluğu 2. Bodrum Kat kapalı alanı m²'sinden düşülerek hesaplama yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmazların tapu projesi, yapı kayıt belgesi, mevcut durumları göz önünde bulundurularak hesaplanan alanları yukarıdaki tabloda gösterilmiştir							
Yasal ve Mevcut Durum Kıyaslaması	:	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu B Blok onaylı mimari projesine göre yasal toplam alanı 12.427,61 m², mevcut toplam alanı 12.988,61 m²'dir. Yasal ve mevcut durum arasındaki fark 12. Kat ve Çatı Katında bulunan 14 no'lu bağımsız bölümün çatı katınında dış kontüründe değişiklik yapılması ve teras ile birlikte 561 m²'lik alan eklenmesi sonucu oluşmaktadır. Yasal durum ve mevcut durum arasındaki bu fark için JDH7ZFAR belge no'lu yapı kayıt belgesi hazırlanmış ve değer takdiri çalışmaları sırasında yasal ve mevcut durum alanları uyumlu olarak hesaplanmıştır.					
		Kat	Bağımsız Bölüm No	Kat Brüt Alanı (m ²)	Toplam Alan (m ²)		
		Zemin Kat	1	392,03	392,03		
		Zemin Kat	2	392,03	392,03		
		1. Normal Kat	3	784,05	784,05		
		2. Normal Kat	4	784,05	784,05		
		3. Normal Kat	5	784,05	784,05		
		4. Normal Kat	6	784,05	784,05		
		5. Normal Kat	7	784,05	784,05		
		6. Normal Kat	8	784,05	784,05		
		7. Normal Kat	9	784,05	784,05		
		8. Normal Kat	10	784,05	784,05		
		9. Normal Kat	11	784,05	784,05		
		10. Normal Kat	12	784,05	784,05		
		11. Normal Kat	13	784,05	784,05		
		12. Normal Kat	14	784,05	1578		
		Çatı Katı		793,95			
		TOPLAM		10.986,60	10.986,60		

Yaşı	:	~38 (23.12.1987 tarihli Yapı Kullanma İzin Belgesi'ne Göre)
Elektrik	:	Var
Su	:	Var
Kanalizasyon	:	Var
Isıtma Sistemi	:	Fancoil
Jeneratör	:	Var
Asansör	:	Var
Yangın Merdiveni	:	Var
Yangın Alarmı	:	Var
Park Yeri	:	Var
Dış Cephe	:	Alüminyum Doğrama Arası Gridli Reflekte Cam

5.5 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin İç Mekan İnşaat Özellikleri

KATLAR	KULLANIM AMACI		KULLANIM ALANI	
	Yasal Durum	Mevcut Durum	Yasal Durum	Mevcut Durum
3. BODRUM KAT	Kazan Dairesi, Soğutma Grupları, Mekanik Tesisat Üniteleri WC	Kazan Dairesi, Soğutma Grupları, Mekanik Tesisat Üniteleri WC	784,05	784,05
2. BODRUM KAT	Sığınak, Kat Ofisi, WC	İş Bankası Depo, Sığınak, Mekanik Tesisat Üniteleri, WC, Galeri Boşluğu	433,91	433,91
1. BODRUM KAT	Kalorifer Dairesi, Garaj, Kapıcı Dairesi, Mekanik Tesisat Birimleri	Kalorifer Dairesi, Mekanik Tesisat Birimleri, Toplantı / Konferans Salonu	784,05	784,05
ZEMİN KAT	Giriş Holü, Ortak Alan, 1 ve 2 No'lu Bağımsız Bölümler	Giriş Holü, Ortak Alan, 1 ve 2 No'lu Bağımsız Bölümler	784,05	784,05
13 NORMAL KAT	Bağımsız Bölüm, Ortak Alan	Bağımsız Bölüm, Ortak Alan	10.202,55	10.202,55
TOPLAM			12.988,61	12.988,61

*Değerleme konusu bağımsız bölümlerin iç mekanı 13.05.2026 tarihinde görülmüştür.

KATLAR	ZEMİN	DUVAR	TAVAN	DOĞRAMA	AYDINLATMA
	Mevcut Durum				
3. BODRUM KAT	Beton	Sıva+Plastik Boya	Alçı Tavan	Alüminyum	Floresan
2. BODRUM KAT	Beton	Sıva+Plastik Boya	Alçı Tavan	Alüminyum	Floresan
1. BODRUM KAT	Beton	Sıva+Plastik Boya	Alçı Tavan	Alüminyum	Floresan
ZEMİN KAT	Beton+Seramik	Sıva+Plastik Boya	Alçı Tavan	Alüminyum	Floresan
13 NORMAL KAT	Beton + Halıflex	Sıva Üzeri Plastik Boya	Alçı Tavan	Alüminyum	Floresan

*Değerleme konusu bağımsız bölümlerin iç mekanı 13.05.2026 tarihinde görülmüştür. Müşteri talebi ve bilgisi doğrultusunda 1 no'lu bağımsız bölümün iç hacim görselleri alınmamıştır. B Blok içerisinde bulunan diğer bağımsız bölümlerin saha ziyaretleri sırasında boş olduğu tespit edilmiştir.

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

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin yasal ve mevcut durumu aşağıdaki tabloda detaylı olarak verilmiş olup, değerlendirme konusu alanların onaylı mimari projesine göre konum ve girişinin uygun olduğu tespit edilmiştir. Saha ziyaretleri sırasında zemin katta bulunan 1 no'lu bağımsız bölümde İş Bankası Maslak Şubesi bulunduğu tespit edilmiştir. İş Bankası Maslak Şubesi 2 no'lu bağımsız bölümün yaklaşık 100 m²'lik alanını depo olarak kullandığı tespit edilmiştir. Bağımsız bölümlerin dış kontürlerinde herhangi bir oynama yapılmamış olduğu tespit edilmiştir. 1 no'lu bağımsız bölümde bulunan İş Bankası Maslak Şubesi'nin aynı zamanda 2. Bodrumda bulunan ortak alanın 170,5 m²'lik alanını arşiv ve depolama amaçlı kullandığı tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu B Blok onaylı mimari projesine göre yasal toplam alanı 12.427,61 m², mevcut toplam alanı 12.988,61 m²'dir. Yasal ve mevcut durum arasındaki fark 12. Kat ve Çatı Katında bulunan 14 no'lu bağımsız bölümün çatı katında dış kontüründe

değişiklik yapılması ve teras ile birlikte 561 m²'lik alan eklenmesi sonucu oluşmaktadır. Yasal durum ve mevcut durum arasındaki bu fark için JDH7ZFAR belge no'lu yapı kayıt belgesi hazırlanmış ve değer takdiri çalışmaları sırasında yasal ve mevcut durum alanları uyumlu olarak hesaplanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlardan 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 no'lu bağımsız bölümlerin onaylı mimari projesi ile aynı olduğu bağımsız bölüm içerisinde dış kontürleri etkilemeyecek şekilde bölümlendirme yapıldığı tespit edilmiştir. Taşınmazlar kat mülkiyetine geçerek yasal süreci tamamlamıştır.

Kat	Bağımsız Bölüm No	Kat Brüt Alanı (m ²)	Toplam Alan (m ²)
Zemin Kat	1	392,03	392,03
Zemin Kat	2	392,03	392,03
1. Normal Kat	3	784,05	784,05
2. Normal Kat	4	784,05	784,05
3. Normal Kat	5	784,05	784,05
4. Normal Kat	6	784,05	784,05
5. Normal Kat	7	784,05	784,05
6. Normal Kat	8	784,05	784,05
7. Normal Kat	9	784,05	784,05
8. Normal Kat	10	784,05	784,05
9. Normal Kat	11	784,05	784,05
10. Normal Kat	12	784,05	784,05
11. Normal Kat	13	784,05	784,05
12. Normal Kat	14	784,05	1578
Çatı Katı		793,95	
TOPLAM		10.986,60	10.986,60

5.7 Mevcut Yapı İle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler ile Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu B Blok onaylı mimari projesine göre yasal toplam alanı 12.427,61 m², mevcut toplam alanı 12.988,61 m²'dir. Yasal ve mevcut durum arasındaki fark 12. Kat ve Çatı Katında bulunan 14 no'lu bağımsız bölümün çatı katında dış kontüründe değişiklik yapılması ve teras ile birlikte 561 m²'lik alan eklenmesi sonucu oluşmaktadır. Yasal durum ve mevcut durum arasındaki bu fark için JDH7ZFAR belge no'lu yapı kayıt belgesi hazırlanmış ve değer takdiri çalışmaları sırasında yasal ve mevcut durum alanları uyumlu olarak hesaplanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlardan 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 no'lu bağımsız bölümlerin onaylı mimari projesi ile aynı olduğu bağımsız bölüm içerisinde dış kontürleri etkilemeyecek şekilde bölümlendirme yapıldığı tespit edilmiştir. Taşınmazlar kat mülkiyetine geçerek yasal süreci tamamlamıştır.

5.8 Gayrimenkullerin Değerleme Tarihi İtibari ile Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığına Dair Bilgi

10 ada 10 parsel üzerinde iki adet blok bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar B Blok içerisinde konumlanmıştır. Proje dahilinde değerlendirme günü itibari ile 14 adet Büro vasıflı gayrimenkul için değerlendirme çalışması yapılmakta olup, gayrimenkulün niteliğine uygun olarak ofis / büro olarak inşaa edildiği mevcut durumda 1 no'lu bağımsız bölüm ve 2 no'lu bağımsız bölümün bir kısmı ile 2. Bodrum katın bir kısmının İş Bankası Maslak Şubesi tarafından kullanımda olduğu tespit edilmiştir. Bina içerisindeki diğer bağımsız bölümlerin IC Yatırım Holding A.Ş. tarafından 1 Mayıs 2026 tarihi itibariyle kiralanmış olduğu ve ofis/büro amaçlı kullanılacağı bilgisi alınmıştır. Saha ziyareti günü itibariyle 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 ve 14 no'lu bağımsız bölümlerin boş olduğu tespit edilmiştir.

BÖLÜM 6**GAYRİMENKULLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ****6.1 Gayrimenkullerin Analizi**

Değerlemeye konu taşınmazlar İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi 10 ada 10 parsel üzerindeki B Blok içerisinde yer almaktadır. B Blok, 4.469,50 m² arsa üzerinde inşa edilmiş ofis alanları olarak tasarlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar B Blok içerisinde Zemin kat ve 13 normal kat içerisinde konumlanmaktadır.

Ana gayrimenkul olan B Blok, 17 katlı (3BK+ Zemin + 12 NK + Çatı Katı) bir iş merkezidir. Ana taşınmaza özel araçlarla ulaşım ile birlikte tüm toplu taşıma araçlarıyla ulaşmak mümkündür.

Değerleme konusu taşınmazlara ait Sarıyer Belediyesi İmar Arşivi'nde incelenen dosyasında yapılan incelemelerde, konu gayrimenkulün yer aldığı 10 ada 10 parsel ile ilişkin yapı ruhsatları, yapı kullanma izin belgeleri, onaylı mimari proje ve imar durum belgesi incelenmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu B Blok onaylı mimari projesine göre yasal toplam alanı 12.427,61 m², mevcut toplam alanı 12.988,61 m²'dir. Yasal ve mevcut durum arasındaki fark 12. Kat ve Çatı Katında bulunan 14 no'lu bağımsız bölümün çatı katında dış kontüründe değişiklik yapılması ve teras ile birlikte 561 m²'lik alan eklenmesi sonucu oluşmaktadır. Yasal durum ve mevcut durum arasındaki bu fark için JDH7ZFAR belge no'lu yapı kayıt belgesi hazırlanmış ve değer takdiri çalışmaları sırasında yasal ve mevcut durum alanları uyumlu olarak hesaplanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlardan 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 no'lu bağımsız bölümlerin onaylı mimari projesi ile aynı olduğu bağımsız bölüm içerisinde dış kontürleri etkilemeyecek şekilde bölümlendirme yapıldığı tespit edilmiştir. Taşınmazlar kat mülkiyetine geçerek yasal süreci tamamlamıştır.

Kat	Bağımsız Bölüm No	Kat Brüt Alanı (m²)	Toplam Alan (m²)
Zemin Kat	1	392,03	392,03
Zemin Kat	2	392,03	392,03
1. Normal Kat	3	784,05	784,05
2. Normal Kat	4	784,05	784,05
3. Normal Kat	5	784,05	784,05
4. Normal Kat	6	784,05	784,05
5. Normal Kat	7	784,05	784,05
6. Normal Kat	8	784,05	784,05
7. Normal Kat	9	784,05	784,05
8. Normal Kat	10	784,05	784,05
9. Normal Kat	11	784,05	784,05
10. Normal Kat	12	784,05	784,05
11. Normal Kat	13	784,05	784,05
12. Normal Kat	14	784,05	1578
Çatı Katı		793,95	
TOPLAM		10.986,60	10.986,60

Bağımsız Bölüm Özellikleri:

1 ve 2 nolu bağımsız bölümler: Saha ziyaretleri sırasında zemin katta bulunan 1 no'lu bağımsız bölümde İş Bankası Maslak Şubesi bulunduğu tespit edilmiştir. İş Bankası Maslak Şubesi 2 no'lu bağımsız bölümün yaklaşık 100 m²'lik alanını depo olarak kullandığı tespit edilmiştir. Bağımsız bölümlerin dış kontürlerinde herhangi bir oynama yapılmamış olduğu tespit edilmiştir. 1 no'lu bağımsız bölümde bulunan İş Bankası Maslak Şubesi'nin aynı zamanda 2. Bodrumda bulunan ortak alanın 170,5 m²'lik alanını arşiv ve depolama amaçlı kullandığı tespit edilmiştir.

Taşınmazlar bakımlı durumdadır. Taşınmazlar kuzey, güney, batı ve doğu cephelidir.

3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13 nolu bağımsız bölümler: onaylı mimari projesine göre her bir bağımsız bölüm yapının 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 normal katında, katın tamamında konumlandırılır. Değerleme konusu taşınmazların onaylı mimari projesiyle uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Taşınmaz içerisinde dış kontürleri etkilemeyen bölümlendirmeler yapılmış olduğu tespit edilmiştir.

Taşınmazlar bakımlı durumdadır. Taşınmazlar kuzey, güney, batı ve doğu cephelidir.

14 nolu bağımsız bölüm: Onaylı mimari projesine göre 12. Kat ve Çatı Katında bulunmaktadır. Onaylı mimari projesinde 1017 m² olan bağımsız bölümün çatı katında dış kontüründe değişiklik yapılması ve teras ile birlikte 561 m²'lik alan eklenmesi sonucu mevcut durumda büyüme olmuştur. Yasal durum ve mevcut durum arasındaki bu fark için JDH7ZFAR belge no'lu yapı kayıt belgesi hazırlanmış ve değer takdiri çalışmaları sırasında yasal ve mevcut durum alanları uyumlu olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazlar bakımlı durumdadır. Taşınmazlar kuzey, güney, batı ve doğu cephelidir.

Değerleme konusu taşınmazların yasal / mevcut durum alanları, bulunduğu kat, kat brüt alanları ve manzaraları aşağıdaki tabloda ayrıntılı olarak gösterilmiştir.

Blok	Bulunduğu Kat	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Kat Brüt Alanı (m ²)	Manzara
B	Zemin	1	392,03	İTÜ Maslak Metro Binası + Ön Bahçe
B	Zemin	2	392,03	İTÜ Maslak Metro Binası + Ön Bahçe
B	1	3	784,05	İTÜ Maslak Metro Binası
B	2	4	784,05	İTÜ Maslak Metro + Ağaç
B	3	5	784,05	İTÜ Maslak Metro + Ağaç
B	4	6	784,05	İTÜ Maslak Metro + Ağaç
B	5	7	784,05	İTÜ Maslak Metro + Şehir
B	6	8	784,05	Şehir
B	7	9	784,05	Şehir
B	8	10	784,05	Şehir
B	9	11	784,05	Şehir
B	10	12	784,05	Şehir
B	11	13	784,05	Şehir
B	12	14	1578,00	Panaromik Şehir
Toplam			10.986,60	

6.2 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu gayrimenkullerin en etkin ve verimli kullanımının, gayrimenkulün bulunduğu bölgenin yapılaşma dokusu ve gayrimenkulün mevcut durumu dikkate alındığında; ekonomik ömrünü tamamlayıncaya kadar **“Ofis-Büro”** amaçlı kullanımı olduğu düşünülmektedir.

6.3 Gayrimenkullerin Değerine Etken Faktörler – SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
✓ Tercih edilen bir bölgede yer alması, ✓ Güvenlik, asansör olan plaza içinde yer alması, ✓ Taşınmazların iskanlı ve kat mülkiyetine geçmiş olması, ✓ Taşınmazlara özel araçlar ve toplu taşıma ile kolayca ulaşılabilir olması, ✓ Taşınmazların tek mülkiyette bulunması, ✓ Taşınmazların bulunduğu bölgenin ticari ve ofis nitelikli olması, ✓ Taşınmazların içi yapılı ve dekorasyonlu olması. ✓ Değerleme konusu taşınmazların bölgede bilinirliği yüksek, yaya ve araç trafiğinin yoğun olduğu konumda yer alması, ✓ Gayrimenkullerin bulunduğu bölgenin altyapısının tamamlanmış olması, ✓ Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu plazanın reklam kabiliyetinin yüksek olması ✓ Değerleme konusu taşınmazların geniş kullanım alanına sahip olması ✓ Onaylı mimari proje harici imalatlar için yapı kayıt belgesi hazırlanmış olması	– Bölgenin en eski iş merkezlerinden birinde yer alması, – Kısıtlı alıcı kitlesine sahip olması.
FIRSATLAR	TEHDİTLER
+ Bölge genelinin işyeri olarak kullanılması, + Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgenin reklam kabiliyetinin yüksek olması.	? Dünyada yaşanan finansal krizin, Türkiye üzerindeki olumsuz etkilerinin gayrimenkul sektörüne olumsuz yansımaları, ? Son dönemlerde USD/TL paritesinde yaşanan dalgalanmanın piyasalara olumsuz etkisi.

6.4 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların/Yöntemlerin Analizi

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, taşınmazların değerine yansıtılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede emsal nitelikli satışa konu gayrimenkul bilgilerine ulaşılmıştır. Elde edilen satışa konu emsaller gayrimenkullerin değer takdiri açısından daha sağlıklı bir veri oluşturmaktadır. Bu sebeple gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre değer takdiri yapılması uygun görülmüştür.

6.4.1 Pazar Yaklaşımı Yöntemi

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Gayrimenkulün çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda satışa ve kiraya konu olan gayrimenkullerle ilgili aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

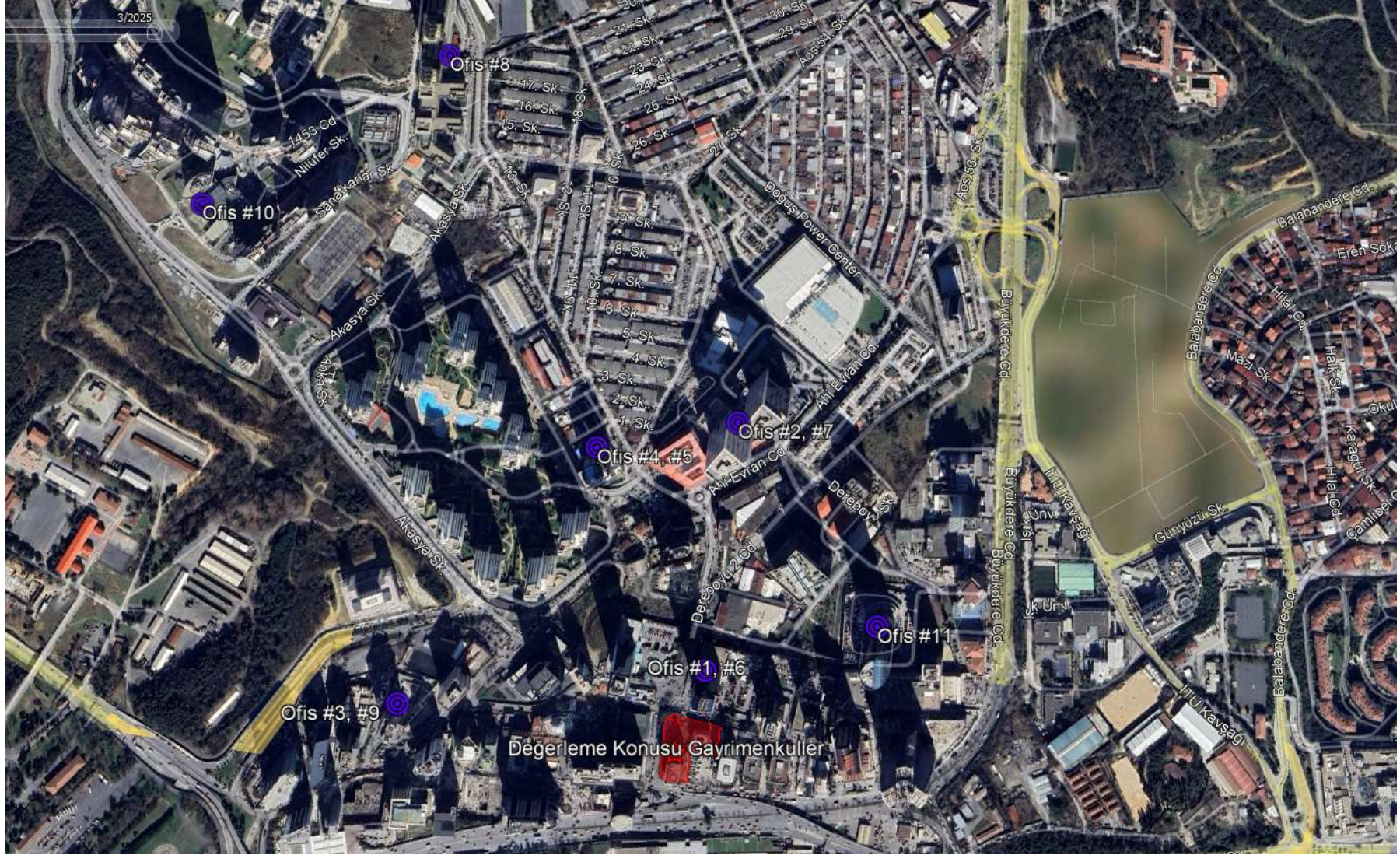
Bölgede Satışta Olan Ofis Bilgileri

SATILIK OFİS BİLGİLERİ													
AÇIKLAMA		ÖZELLİKLER							TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ			Değerleme Konu Taşınmazla Göre Durum	EMSAL HAKKINDA
		Bulunduğu Plaza	İç Mekan Özellikleri	Bina Yaşı	Manzara	Bağımsız Bölüm Alanı (m ²)	BB Kat Brüt Alanı (m ²)	Bulunduğu Kat	TL	Bağımsız Bölüm Kapalı Alan Birim Değer (TL/m ²)	BB Kat Brüt Alanı Birim Değer (TL/m ²)		Kaynak
1	Maslak Mahallesinde Beybi Giz Plazada 18. katta bulunan satılık ofis.	Beybi Giz Plaza	Dekorasyonlu	26	Şehir	160	250	18	33.790.000	211.187,50	135.160,00	"Avantajlı ve Benzer Özellikleri: + Değerleme konusu taşınmazlara yakın ve benzer bir blokta yer alması +Plazanın bilinirliğinin yüksek olması Dezavantajları: +Plazanın yoldan görünürlüğünün düşük olması	Residence Index Maslak 0 (532) 647 79 14
2	Maslak Mahallesinde 42 Maslak Shops Projesi içerisinde 3. katta bulunan satılık ofis.	42 Maslak	Dekorasyonlu	7	Bina + Yol	750	855	3	117.000.000	156.000,00	136.842,11	"Avantajlı ve Benzer Özellikleri: + Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alması + Kapalı otoparkı olması +Değerleme konusu taşınmazlar ile benzer olarak prestijli bir plazada yer alıyor olması Dezavantajları: -Değerleme konusu taşınmazlara göre büyük alanlı olması -Değerleme konusu taşınmazlara göre reklam kabiletinin daha düşük olması	Aremas 0 (537) 950 17 28
3	Maslak Mahallesinde Maslak Giz Plazada 9. katta yer alan satılık ofis.	Maslak Giz	Dekorasyonlu	25	Bina	400	450	9	64.400.000	161.000,00	143.111,11	"Avantajlı ve Benzer Özellikleri: + Değerleme konusu taşınmazla göre küçük alanlı olması + Kapalı otoparkı olması +Değerleme konusu taşınmaz ile benzer blokta yer alması Dezavantajları: -Değerleme konusu taşınmazlara göre görünürlüğünün daha düşük olması	Spot Point 0 (532) 354 04 20
4	Maslak Mahallesinde Polaris Plazada 22. katta konumlu satılık ofis. (600.000 TL+KDV kira getirisi olduğu belirtilmektedir.)	Polaris Plaza	Dekorasyonlu	20	Şehir	900	1.000	22	144.000.000	160.000,00	144.000,00	"Avantajlı ve Benzer Özellikleri: + Kapalı otoparkı olması + Dekorasyonlu olması +Değerleme konusu taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip bir plazada yer alması Dezavantajları: -Değerleme konusu taşınmazla göre büyük alanlı olması	Müzayedecom Bilişim Hiz. Ve Müz. A.Ş. 0 (532) 295 59 88
5	Maslak Mahallesinde Polaris Plazada 22. - 23. - 24. katta konumlu satılık ofisler. (1.800.000 TL+KDV kira getirisi olduğu belirtilmektedir.)	Polaris Plaza	Dekorasyonlu	20	Şehir	2700	3.000	3	432.000.000	160.000,00	144.000,00	"Avantajlı ve Benzer Özellikleri: + Kapalı otoparkı olması + Dekorasyonlu olması +Değerleme konusu taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip bir plazada yer alması Dezavantajları: -Değerleme konusu taşınmazla göre büyük alanlı olması	Müzayedecom Bilişim Hiz. Ve Müz. A.Ş. 0 (532) 295 59 88
6	Maslak Mahallesinde Beybi Giz Plazada 17. katta bulunan satılık ofis.	Beybi Giz Plaza	Dekorasyonlu	26	Şehir	160	250	17	36.500.000	228.125,00	146.000,00	"Avantajlı ve Benzer Özellikleri: + Değerleme konusu taşınmazlara yakın ve benzer bir blokta yer alması +Plazanın bilinirliğinin yüksek olması Dezavantajları: +Plazanın yoldan görünürlüğünün düşük olması	No3 Gayrimenkul Maslak 0 (532) 051 10 42

SATILIK OFİS BİLGİLERİ													
AÇIKLAMA		ÖZELLİKLER							TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ			Değerleme Konu Taşınmazın Göre Durum	EMSAL HAKKINDA
		Bulunduğu Plaza	İç Mekan Özellikleri	Bina Yaşı	Manzara	Bağımsız Bölüm Alanı (m ²)	BB Kat Brüt Alanı (m ²)	Bulunduğu Kat	TL	Bağımsız Bölüm Kapalı Alan Birim Değer (TL/m ²)	BB Kat Brüt Alanı Birim Değer (TL/m ²)		Kaynak
7	Maslak Mahallesi'nde 42 Maslak Shops Projesi içerisinde 4. katta bulunan Shell & Core durumda satılık ofis.	42 Maslak	Shell & Core	7	Bina	294	402	4	64.500.000	219.387,76	160.447,76	"Avantajlı ve Benzer Özellikleri: + Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alması + Kapalı otoparkı olması +Değerleme konusu taşınmazlar ile benzer olarak prestijli bir plazada yer alıyor olması Dezavantajları: -Değerleme konusu taşınmazlara göre reklam kabiletinin daha düşük olması	Coldwell Banker Nexus Gayrimenkul 0 (532) 413 14 36
8	Maslak Mahallesi'nde Eclipse Plaza içerisinde 5. katta bulunan satılık ofis.	Eclipse Plaza	Dekorasyonlu	12	Şehir	825	950	5	159.500.000	193.333,33	167.894,74	"Avantajlı ve Benzer Özellikleri: + Değerleme konusu taşınmazlar ile benzer özelliklerdeki bir plazada yer alması + Kapalı otoparkı olması Dezavantajları:	Borseem Kuleli Temsilciliği 0 (532) 366 08 18
9	Maslak Mahallesi'nde Maslak Giz 2000 Plazada 11. katta yer alan satılık ofis.	Maslak Giz	Dekorasyonlu	25	Şehir	200	225	11	39.000.000	195.000,00	173.333,33	"Avantajlı ve Benzer Özellikleri: + Değerleme konusu taşınmazın göre küçük alanlı olması + Kapalı otoparkı olması +Değerleme konusu taşınmaz ile benzer blokta yer alması Dezavantajları: -Değerleme konusu taşınmazlara göre görünürliğünün daha düşük olması	KW Platin 0 (532) 348 17 58
10	Maslak Mahallesi'nde Ağaoğlu Maslak 1453 projesi içerisinde zemin katta bulunan satılıklık showroom ve ofis katı.	Ağaoğlu Maslak 1453	Natamam	0	Yol	9888	16.000	Zemin	2.879.500.000	291.211,57	179.968,75	"Avantajlı ve Benzer Özellikleri: + Değerleme konusu taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip bir proje içerisinde yer alması + Kapalı otoparkı olması Dezavantajları: +Değerleme konusu taşınmazlara göre çok daha büyük alanlı olması +Natamam olması	Remax ABC 0 (532) 242 54 19
11	Maslak Mahallesi'nde Spine Tower projesi içerisinde 5. katta bulunan satılık ofis katı.	Spine Tower	Dekorasyonlu	12	Şehir	600	622	7	123.750.000	206.250,00	198.954,98	"Avantajlı ve Benzer Özellikleri: + Değerleme konusu taşınmazın göre küçük alanlı olması + Kapalı otoparkı olması +Değerleme konusu taşınmaz ile benzer blokta yer alması Dezavantajları:	Remax Smart 0 (532) 627 42 26

-*Satışa konu tüm gayrimenkuller "TL" para birimi cinsinden pazarlanmaktadır.

Satışa Konu Ofislere İlişkin Harita

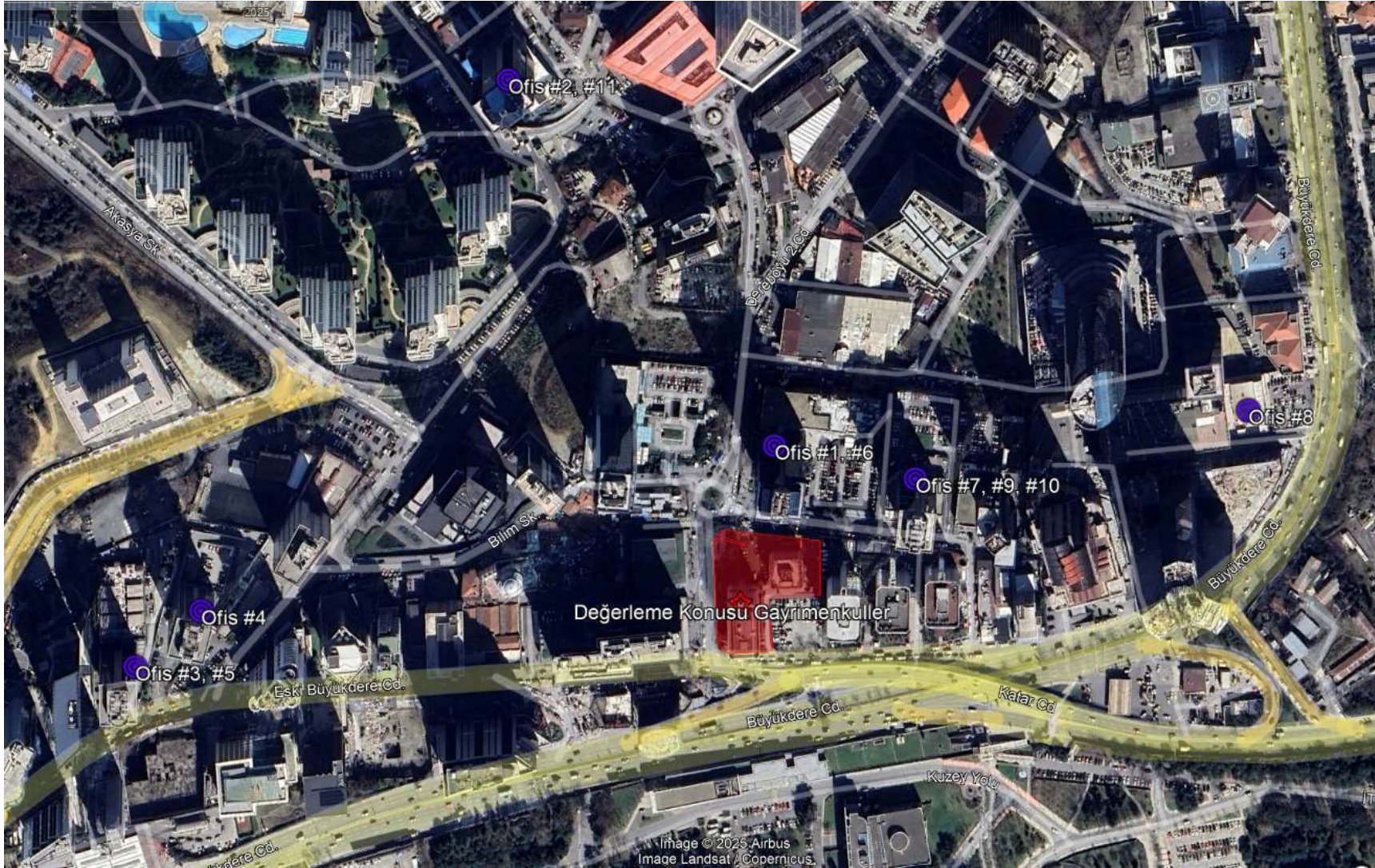


Bölgede Kiraya Konu Ofis Bilgileri

KİRALIK OFİS BİLGİLERİ													
AÇIKLAMA		ÖZELLİKLER							TALEP EDİLEN KİRA DEĞERİ			Değerleme Konu Taşınmaza Göre Durum	EMSAL HAKKINDA
		Bulunduğu Plaza	Teslim Şekli	Bina Yaşı	Manzara	Bağımsız Bölüm Alanı (m ²)	BB Kat Brüt Alanı (m ²)	Bulunduğu Kat	TL	Bağımsız Bölüm Alanı Birim Değer (TL/m ² /ay)	BB Kat Brütü Alanı Birim Değer (TL/m ² /ay)		Kaynak
1	Maslak Mahallesinde değerleme konusu gayrimenkullere yakın konumda Beybi Giz Plaza içerisinde 13. katta bulunan kiralıklık ofis.	Beybi Giz Plaza	Dekorasyonlu	26	Şehir	330	500	13	290.000	878,79	580,00	"Avantajlı ve Benzer Özellikleri: + Değerleme konusu taşınmazlara yakın ve benzer bir blokta yer alması +Plazanın bilinirliğinin yüksek olması Dezavantajları: +Plazanın yoldan görünürlüğünün düşük olması	RS Gayrimenkul 0 (532) 268 05 08
2	Maslak Mahallesinde Polaris Plaza içerisinde 18. katta bulunan kiralık ofis.	Polaris Plaza	Dekorasyonlu	20	Şehir	200	250	18	175.000	875,00	700,00	"Avantajlı ve Benzer Özellikleri: + Kapalı otoparkı olması + Dekorasyonlu olması +Değerleme konusu taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip bir plazada yer alması +Değerleme konusu taşınmazlara göre küçük alanlı olması Dezavantajları: +Değerleme konusu taşınmaza göre küçük alanlı olması + Kapalı otoparkı olması +Değerleme konusu taşınmaz ile benzer blokta yer alması Dezavantajları: -Değerleme konusu taşınmazlara göre görünürlüğünün daha düşük olması	ERA UNIQUE 0 (542) 508 78 28
3	Maslak Mahallesinde Maslak Giz Plazada bulunan 18. katta konumlu kiralık ofis.	Maslak Giz	Dekorasyonlu	25	Şehir	400	450	18	325.000	812,50	722,22	"Avantajlı ve Benzer Özellikleri: + Değerleme konusu taşınmaza göre küçük alanlı olması + Kapalı otoparkı olması +Değerleme konusu taşınmaz ile benzer blokta yer alması Dezavantajları: -Değerleme konusu taşınmazlara göre görünürlüğünün daha düşük olması	Prive Investment 0 (532) 707 49 29
4	Maslak Mahallesinde Maslak İz Giz Plazada bulunan 3. katta konumlu kiralık ofis.	Maslak İz Giz	Dekorasyonlu	20	Şehir	220	225	3	165.000	750,00	733,33	"Avantajlı ve Benzer Özellikleri: + Değerleme konusu taşınmaza göre küçük alanlı olması + Kapalı otoparkı olması +Değerleme konusu taşınmaz ile benzer blokta yer alması Dezavantajları: -Değerleme konusu taşınmazlara göre görünürlüğünün daha düşük olması	Lacivert Proje 0 (532) 055 82 75
5	Maslak Mahallesi'nde Maslak Giz Plazada 9. katta konumlu kiralık ofis.	Maslak Giz	Dekorasyonlu	25	Şehir	1200	1.350	9	1.000.000	833,33	740,74	"Avantajlı ve Benzer Özellikleri: + Kapalı otoparkı olması +Değerleme konusu taşınmaz ile benzer blokta yer alması Dezavantajları: -Değerleme konusu taşınmazlara göre görünürlüğünün daha düşük olması + Değerleme konusu taşınmaza göre büyük alanlı olması	No3 Gayrimenkul Maslak 0 (532) 051 10 42
6	Maslak Mahallesinde Beybi Giz Plaza içerisinde 23. katta konumlu kiralık ofis.	Beybi Giz Plaza	Dekorasyonlu	26	Şehir	1700	2.000	23	1.540.000	905,88	770,00	"Avantajlı ve Benzer Özellikleri: + Değerleme konusu taşınmazlara yakın ve benzer bir blokta yer alması +Plazanın bilinirliğinin yüksek olması Dezavantajları: +Plazanın yoldan görünürlüğünün düşük olması	Zen GYD 0 (546) 520 20 11

KİRALIK OFİS BİLGİLERİ													
AÇIKLAMA		ÖZELLİKLER							TALEP EDİLEN KİRA DEĞERİ			Değerleme Konu Taşınmazla Göre Durum	EMSAL HAKKINDA
		Bulunduğu Plaza	Teslim Şekli	Bina Yaşı	Manzara	Bağımsız Bölüm Alanı (m ²)	BB Kat Brüt Alanı (m ²)	Bulunduğu Kat	TL	Bağımsız Bölüm Alanı Birim Değer (TL/m ² /ay)	BB Kat Brütü Alanı Birim Değer (TL/m ² /ay)		
7	Maslak Mahallesi Veko Giz Plaza içerisinde 20. katta konumlu kiralık ofis.	Veko Giz Plaza	Dekorasyonlu	19	Şehir	200	225	20	175.000	875,00	777,78	"Avantajlı ve Benzer Özellikleri: + Değerleme konusu taşınmazlara göre küçük alanlı olması + Kapalı otoparkı olması +Değerleme konusu taşınmaz ile benzer blokta yer alması Dezavantajları:	No3 Gayrimenkul Maslak 0 (532) 051 10 42
8	Maslak Mahallesi Noramin İş Merkezi içerisinde bulunan 1. kata konumlu kiralık ofis.	Noramin İş Merkezi	Dekorasyonlu	12	Otopark	175	195	1	155.000	885,71	794,87	"Avantajlı ve Benzer Özellikleri: + Açık otoparkı olması +Değerleme konusu taşınmaz ile benzer blokta yer alması + Değerleme konusu taşınmazla göre küçük alanlı olması Dezavantajları:	Zen GYD 0 (546) 520 20 11
9	Maslak Mahallesi Veko Giz Plaza içerisinde bulunan 21. katta konumlu kiralık ofis.	Veko Giz Plaza	Dekorasyonlu	19	Şehir	200	225	18	185.000	925,00	822,22	"Avantajlı ve Benzer Özellikleri: + Değerleme konusu taşınmazlara göre küçük alanlı olması + Kapalı otoparkı olması +Değerleme konusu taşınmaz ile benzer blokta yer alması Dezavantajları:	Tower Gayrimenkul Beşiktaş 0 (532) 378 24 79
10	Maslak Mahallesi'nde Veko Giz Plaza içerisinde bulunan 20. katta konumlu kiralık ofis.	Veko Giz Plaza	Dekorasyonlu	19	Şehir	200	225	20	192.000	960,00	853,33	"Avantajlı ve Benzer Özellikleri: + Kapalı otoparkı olması +Değerleme konusu taşınmaz ile benzer blokta yer alması Dezavantajları: - Değerleme konusu taşınmazlara göre büyük alanlı olması	Wen Gayrimenkul A.Ş. 0 (532) 252 90 80
11	Maslak Mahallesi Polaris Plaza içerisinde bulunan 21. katta konumlu kiralık ofis.	Polaris Plaza	Dekorasyonlu	20	Şehir	420	500	21	450.000	1.071,43	900,00	"Avantajlı ve Benzer Özellikleri: + Kapalı otoparkı olması + Dekorasyonlu olması +Değerleme konusu taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip bir plazada yer alması +Değerleme konusu taşınmazlara göre küçük alanlı olması Dezavantajları:	Century 21 Invest Kağıthane Bölge Ofis 0 (533) 245 88 88

Kiraya Konu Ofislere İlişkin Harita



➤ **Pazar Yaklaşımı'na Göre Gayrimenkullerin Değeri İçin Değerleme Uzmanının Profesyonel Görüşü:**

Yapılan detaylı piyasa araştırmasında, bölgedeki farklı büyüklük ve konuma sahip ofis-bürolara ait talep edilen satış ve kiralama değerleriyle ilgili bilgilere ulaşılmıştır.

Yapılan görüşmeler sonucunda, konu gayrimenkullere benzer nitelikte, Maslak bölgesinde yer alan satışa konu ofislere ilişkin bilgilere ulaşılmıştır. Satışa konu taşınmazlar incelendiğinde; ofislerin proje içerisindeki konumları, bulundukları kat, dekorasyon durumları, büyüklükleri gibi kriterlerin talep edilen satış değerlerine etki ettiği görülmektedir. Satışa konu ofislere ilişkin düzeltilmiş kat brütü birim fiyatların yaklaşık **135.160.- TL/m²- 198.955.-TL/m²**, kiraya konu ofislere ilişkin düzeltilmiş kat brütü birim fiyatların yaklaşık **580.- TL/m²ay- 900.-TL/m²/ay** aralığında değiştiği görülmüştür. Bu talep edilen fiyatların günümüz piyasa koşullarında yaklaşık **%5-25** seviyelerinde pazarlıklı fiyatlar olduğu bilgisi edinilmiştir.

Satılık Emsallere ilişkin Pazar karşılaştırma tablosu:

Değerleme konusu bağımsız bölümler için 3 no'lu bağımsız bölüm üzerinden kıyaslama tablosu yapılmıştır. Kıyaslama tablosuna dahil edilen emsallerden 8, 9 ve 11 no'lu gayrimenkuller değerleye konu taşınmazla olan **büyüklik ve lokasyon** konusunda benzer olmaları sebebi ile kıyaslama tablosuna dahil edilmiştir. Söz konusu emsal kıyaslama tablosu aşağıda detaylı olarak gösterilmiştir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
Taşınmazlara İlişkin Bilgiler	Konu Taşınmaz	7	8	9	11
Alan (m ²)	784,05	402	950	225	622
Bulunduğu Kat	1. Normal Kat	4	5	11	7
Talep Edilen Satış Fiyatı (TL/m²)		64.500.000	159.500.000	40.000.000	123.750.000
Talep Edilen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		160.448	167.895	177.778	198.955
Satış İskontosu (%)		5%	5%	5%	5%
Satılabilir Birim Satış Fiyatı (TL/m²)		152.425	159.500	168.889	189.007
Kıyaslama Kriterleri					
Konum	100%	60%	50%	50%	60%
Dekorasyon Durumu	100%	30%	100%	100%	100%
Bina Yaşı	85%	100%	95%	90%	95%
Bulunduğu Kat	88%	90%	90%	100%	95%
Büyüklik	85%	90%	60%	100%	88%
Kıyaslama Oranı (%)	92%	74%	79%	88%	88%
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	186.763	188.678	184.939	175.798	197.638
Yaklaşık Birim Değer (TL/m²)	187.000				

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu blokta ve çevresinde satış işlemleri kat brüt alanı üzerinden yapıldığından değer takdiri çalışması sırasında yasal durum bağımsız bölüm kat brüt alanı üzerinden birim satış değeri belirlenmiştir.

Değerlemeye konu taşınmaz için pazar karşılaştırma tablosu hazırlanarak hesaplanan yasal durum kat brüt alanı birim pazar değeri **187.000.-TL/m²** olduğu görülmüştür. Değerleme konusu taşınmazların büyüklüklerine göre 3 no'lu bağımsız bölüm ham birim fiyatı üzerinden düzenleme yapılmış ve 392,03 m² olan 1 ve 2 no'lu bağımsız bölümler için kat brüt alanı birim Pazar satış değeri **202.000.-TL/m²** olarak ayarlanmış, 1578 m² olan 14 no'lu bağımsız bölüm için kat brüt alanı birim Pazar satış değeri **181.000.-TL/m²** olarak belirlenmiştir.

Ham birim değer, bölgedeki emlak danışmanlarından alınan güncel piyasa görüşleri, sektörel raporlar ile uyumlu olduğu belirlenmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu kat ve manzaraları üzerinden şerefiye çalışması yapılmış olup değer takdiri yapılırken şu hususlara dikkat edilmiştir;

- Değerleme konusu taşınmazlar için, bulunduğu kat, manzara ve kat brüt alanı büyüklükleri üzerinden birim satış değeri takdirinde bulunulmuştur.
- Değerleme konusu taşınmazlar için, binada yer alan bağımsız bölümlerin konumlu olduğu katlarda bulunan ortak alanların toplamı üzerinden, bağımsız bölümlerin kat brüt alanları üzerinden değer takdiri çalışması yapılmıştır. Bölge genelindeki satış ve kiralama işlemlerinin kat brüt alanı üzerinden yapıldığı bilgisi alınmıştır.

Bu kriterlere göre Pazar Yaklaşımı Yöntemi' ne göre bağımsız bölümlerin toplam Pazar değeri yasal ve mevcut durum için **2.399.200.000 TL** olarak takdir edilmiştir. Hesap tablosu aşağıda yer almaktadır.

14 Adet Taşınmazın Toplam Değeri (Toplam Alan x Birim Pazar Satış Değeri)	Toplam Alan (m²)	Birim Pazar Satış Değeri (TL/m²)	Yuvarlatılmış Pazar Değeri (TL)
	10.987	218.375	2.399.200.000

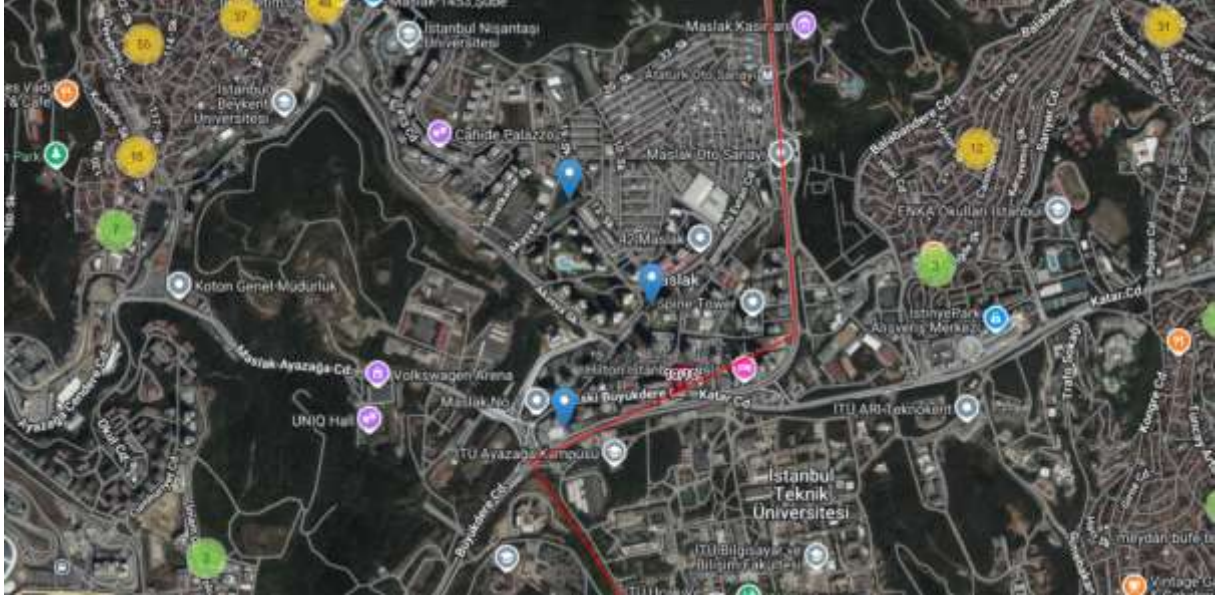
*Değerleme konusu taşınmazlar için yapılan değer takdiri çalışması münferit kiralama yapılacağı kabulü ile yapılmış olup taşınmazın bir bütün halinde kiralanması durumunda toplam satış / kira değeri olarak belirtilen değerden %5-%10 aralığında iskonto uygulanabileceği tespit edilmiştir.

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin yasal ve mevcut durum Pazar değerleri KDV hariç toplam **2.399.200.000.-TL**, KDV dahil toplam **2.879.040.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

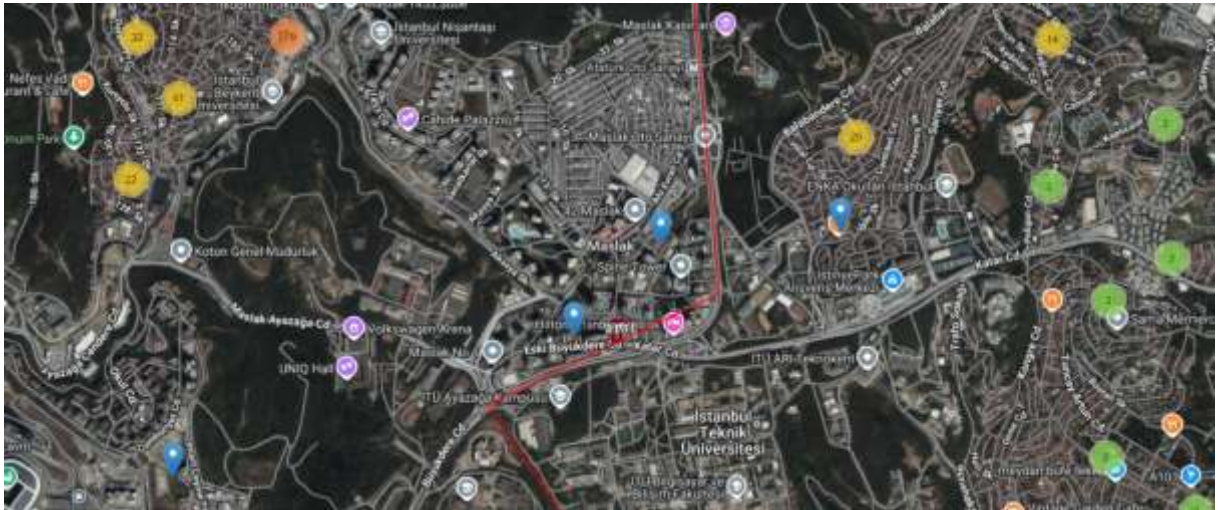
➤ **Değerlemeye Konu Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgedeki İşlem ve Satış Hacmi Bilgileri**

Değerleme konusu gayrimenkullerin yakın çevresinde 2023, 2024 ve 2025 yılında yapılan satış yoğunluk haritası <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr/> web sitesi üzerinden temin edilmiş ve aşağıda detaylı olarak gösterilmiştir.

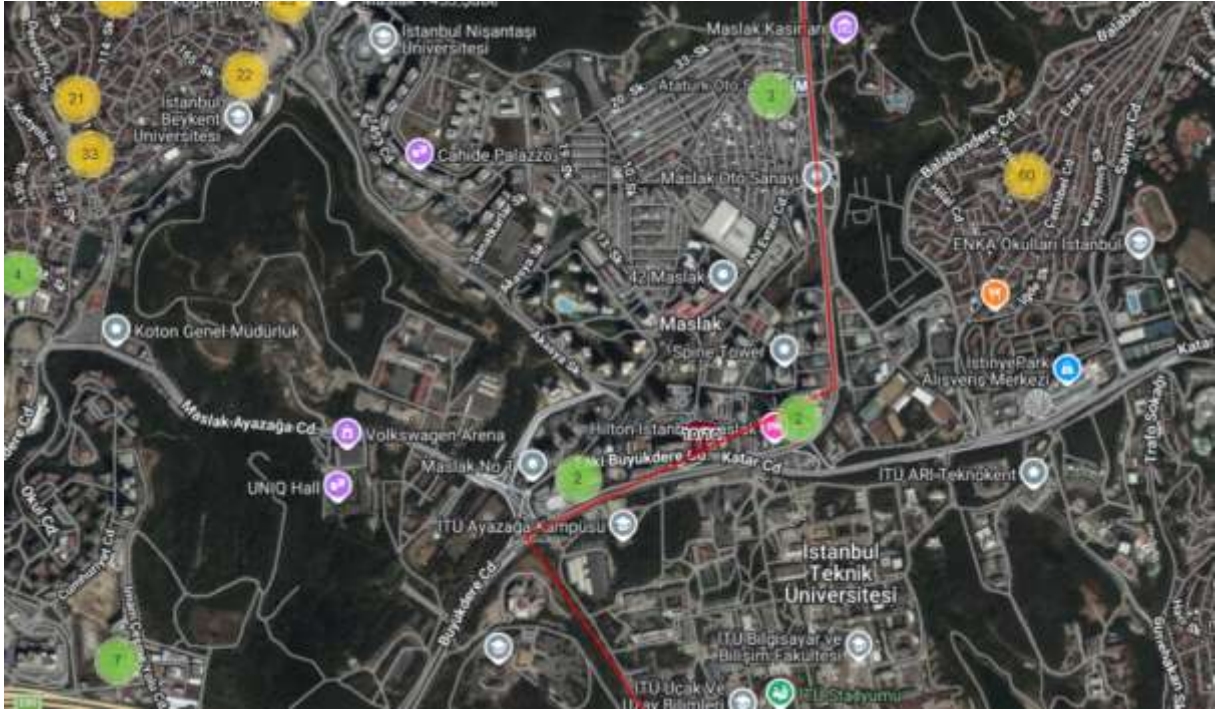
2023 Yılı Satış Yoğunluk Haritası:



2024 Yılı Satış Yoğunluk Haritası:



2025 Yılı Satış Yoğunluk Haritası:



6.4.2 Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı Yöntemi

Kiralık Emsallere ilişkin Pazar karşılaştırma tablosu:

Bu yaklaşım, bir taşınmaza ait yıllık bazda sabitleştirilmiş gelirleri baz almakta ve yeni bir yatırımcının bakış açısından gelir getiren bir taşınmazın piyasa değerini analiz etmek amacıyla kullanılmaktadır. Bu yaklaşımda, kapitalizasyon oranını bulmak amacıyla, satış fiyatları ile emsal taşınmazlarda elde edilen hasılatlar arasındaki ilişki incelenmektedir. Daha sonra bulunan bu oran, konu taşınmazın iktisap edilmesini izleyen birinci yıla ait yıllık faaliyet hasılatına uygulanmaktadır. Emsal taşınmazlarda, sahip olunan benzer özellikler sayesinde aynı seviyede gelir elde edilebileceği varsayımına dayanarak, hesaplanan değer belirtilen gelir seviyesini garanti eden bir piyasa değerini yansıttığı kabul edilmektedir. Bu analizde, “Taşınmazın Değeri = Taşınmazdan Elde Edilen Yıllık Net Gelirler / Gelir Kapitalizasyon Oranı” formülü kullanılmaktadır.

Bölgede yapılan araştırmalara göre, değerlendirme konusu taşınmaza yakın konumlu olan benzer nitelikli kiralık binalar için talep edilen birim kira fiyatları **580 - 900.-TL/m²/ay** aralığındadır. Bölgede taşınmaza benzer özelliklere ve lokasyonda yer alan emsal kiraya konu taşınmazlar dikkate alınarak kat bazlı birim kira değeri hesaplanmış ve değer takdiri yapılmıştır. Bölgede hem satışta hem kirada olan emsaller üzerinden yapılan hesaplamalar ve de emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmeler sonucunda kapitalizasyon oranına ulaşılmıştır. Bölgede yapılan detaylı araştırmalar sonucunda elde edilen veriler doğrultusunda kapitalizasyon oranı %5,0 olarak varsayılmıştır.

Ham birim değer, bölgedeki emlak danışmanlarından alınan güncel piyasa görüşleri, sektörel raporlar ile uyumlu olduğu belirlenmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu kat ve manzaraları üzerinden şerefiye çalışması yapılmış olup değer takdiri yapılırken şu hususlara dikkat edilmiştir;

- Değerleme konusu taşınmazlar için, bulunduğu kat, manzara ve kat brüt alanı büyüklükleri üzerinden birim kira değeri takdirinde bulunulmuştur.
- Değerleme konusu taşınmazlar için, binada yer alan bağımsız bölümlerin konumlu olduğu katlarda bulunan ortak alanların toplamı üzerinden, bağımsız bölümlerin kat brüt alanları üzerinden değer takdiri çalışması yapılmıştır. Bölge genelindeki satış ve kiralama işlemlerinin kat brüt alanı üzerinden yapıldığı bilgisi alınmıştır.

Bu doğrultuda, gelir yaklaşımı yöntemine göre değerleme konusu gayrimenkul üzerinde yer alan yapı için yasal ve mevcut durum piyasa değeri aşağıda gösterilmiştir:

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu blokta ve çevresinde kiralama işlemleri bağımsız bölüm kat brüt alanı üzerinden yapıldığından değer takdiri çalışması sırasında yasal durum bağımsız bölüm kat brüt alanı üzerinden birim kira değeri belirlenmiştir.

14 Adet Taşınmazın Toplam Değeri (Toplam Alan x Birim Pazar Kira Değeri x 12 ay x/ Kapitalizasyon Oranı)	Toplam Alan (m ²)	Birim Pazar Kira Değeri (TL/m ²)	Yuvarlatılmış Aylık Kira Değeri (TL/ay)	Yuvarlatılmış Yıllık Kira Değeri (TL/yıl)	Kapitalizasyon Oranı (%)	Yuvarlatılmış Pazar Değeri (TL)
	10.987	881,62	9.686.000	116.232.000	5%	2.324.640.000

*Değerleme konusu taşınmazlar için yapılan değer takdiri çalışması münferit kiralama yapılacağı kabulü ile yapılmış olup taşınmazın bir bütün halinde kiralanması durumunda toplam satış / kira değeri olarak belirtilen değerden %5-%10 aralığında iskonto uygulanabileceği tespit edilmiştir.

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin Gelir Yaklaşımı yöntemine göre hesaplanan toplam satış değeri KDV Hariç **2.324.640.000.-TL**, KDV Dahil **2.789.568.000.-TL** olarak hesaplanmıştır. Gelir Yaklaşımı Yöntemi ile elde edilen değerler rapor içerisinde bilgi amaçlı olarak gösterilmiştir.

6.5 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

- ✓ Farklı değerlendirme metodlarının ve analizi sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen yöntemin ve nedenlerinin açıklaması,

Değerleme konusu gayrimenkulün değer takdiri sırasında Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı üzerinden değer hesaplamaları yapılmış ve taşınmazların konumlanmış olduğu 10 ada, 10 parselde yer alan B Blok içerisindeki 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 ve 15 no'lu gayrimenkuller için Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılarak şerefiyelendirme çalışması yapılmıştır. Bu yaklaşımlara göre hesaplanmış değerler aşağıdaki tabloda belirtilmiştir

Analiz Sonuçları	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)
Yasal Durum Değeri	
Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Hesaplanan Değerlemeye Konu 14 Adet Bağımsız Bölümden Oluşan Gayrimenkullerin Toplam Yasal Durum Toplam Pazar Satış Değeri	2.399.200.000
Gelir Yaklaşımı Yöntemine Göre Hesaplanan Değerlemeye Konu 14 Adet Bağımsız Bölümden Oluşan Gayrimenkullerin Toplam Pazar Satış Değeri	2.324.640.000

Değerleme konusu gayrimenkullerin nihai değer takdirinin; bölgede satışta bulunan benzer emsallerin bulunması, değerlendirme konusu gayrimenkuller için, kat mülkiyetinin kurulmuş olması ve gelir yaklaşımı yöntemine göre dikkate alınan koşulların değişebileceği ihtimali göz önüne alınarak değerlemeye konu gayrimenkullerin Pazar Yaklaşımına göre hesaplanan değer olan **2.399.200.000.-TL** olarak takdir edilmiştir.

○ KDV Uygulaması ile İlgili Karar

KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. 2002/4480 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. 07.07.2023 tarihli, 32241 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "Mal ve hizmetlere uygulanacak katma değer vergisi oranlarının tespitine ilişkin kararda değişiklik yapılmasına dair karara göre, %18 ibaresi %20 şeklinde, %8 ibaresi %10 şeklinde değiştirilmiştir. 3065 sayılı KDV Kanunu ve BKK ile Cumhurbaşkanlığı Kararlarına göre ticari mülklerin KDV oranı %20 olarak belirlenmiştir.

Sonuç olarak; değerlendirme konusu gayrimenkullerin Pazar Yaklaşımı'na göre yasal durum toplam pazar değeri **KDV Dahil 2.879.040.000- TL** olarak takdir edilmiştir.

✓ **Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri**

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Sarıyer Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden temin edinilen bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu 10 ada 10 parseldeki 1/1000 ölçekli Sarıyer – Maslak Çevresi Uygulama İmar Planı 17.01.2015 tarihinde onaylanmış olup 17.06.2016 ve 21.06.2022 tarihinde tadilat görmüştür. Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu 10 ada 10 parsel için alınan 15.05.2026 tarihli imar durum belgesine göre "E: 2,30 TAKS:0,40 Yençok: 20 Kat yapılaşma şartlarında "T1" ile gösterilen "Ticaret Alanı" lejantında kısmen "Yol" alanında kalmaktadır." ifadesi yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların mimari projesine ilişkin Webtapu Portalında yapılan inceleme sırasında Webtapu Portalı üzerinde yapılan araştırmalarda **30.11.1987 tasdik tarihli** proje yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar için değer takdiri çalışması yapılırken 30.11.1987 tasdik tarihli proje alanları yasal durum alanları olarak kabul edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların mimari proje araştırmasına ilişkin Sarıyer Belediyesi İmar Arşivi tarafından fiziki olarak temin edinilen **02.06.1976 tarih 76/321 numaralı, 27.09.1985 tarih 85/11326 numaralı, 25.04.1986 tarih 86/2638 numaralı, 13.05.1987 tarih 37/7216 numaralı** onaylı mimari projeleri incelenmiştir.

Sarıyer Belediyesi imar arşivinden temin edinilen evraklara göre taşınmazların konumlu olduğu 10 ada, 10 no'lu parsel için **27.09.1985** tarihinde alınmış **1985/2-40** numaralı yeni yapı ruhsatı, aldığı görülmüştür. Değerleme konusu gayrimenkulün konumlu olduğu 10 ada, 10 no'lu parsel için **23.12.1987** tarihinde **87/14860** numaralı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Taşınmaz kat mülkiyetine geçerek yasal süreci tamamlamıştır.

Sarıyer Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan dosya incelemesinde değerlendirme konusu parsel ile ilişkin B Blok için 12.06.1996 tarih 1882 no'lu Şişli Beleyesi tarafından tutulmuş 1 no'lu Yapı Tatil Tutanağı bulunmakta olup ilgili yapı tatil tutanağında belirtilen aykırılıklar için Yapı Kayıt Belgeleri hazırlanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu B blok için 3194 sayılı imar kanunun geçici 16. Maddesi gereğince yapıdaki su deposu için 01.12.2018 tarihinde H6Y5E3RH no'lu yapı kayıt belgesi ve yapının tesisat katı için 01.12.2018 tarihinde NTB8EJPD no'lu yapı kayıt belgesi düzenlenmiştir. Ayrıca 12 ve çatı katlarında konumlu olan 14 no'lu bağımsız bölüm için çatı katındaki proje harici uygulamalara istinaden 01.12.2018 tarihinde JDH7ZFAR no'lu yapı kayıt belgesi düzenlenmiştir. Söz konusu yapı kayıt belgeleri e-devlet sorgulama sisteminden doğrulanmıştır. İlgili yapı kayıt belgelerin aykırılığı düzeltmek için alındığı tespit edilmiştir.

✓ **Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş**

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir ipotek kaydı bulunmamaktadır. Mevcut takyidat kayıtlarının taşınmazların değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır. Değerleme konusu gayrimenkullerin üzerinde yer alan tapu kayıtlarında konu taşınmazların devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin **03.06.2026** tarihi itibarıyla Tapu Kadastro Sistemi üzerinden temin edilmiş olduğu bilgisine ulaşılan ve müşteriden temin edilen **“Tapu Kaydı”** belgeleri incelendiğinde taşınmazlar üzerinde tapu kayıtlarına göre devir edilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama getirilecek takyidat bulunmadığı tespit edilmiştir. İSKİ lehine irtifak hakkı; İSKİ kurumunun bölgede verdiği su altyapı hizmetine yönelik rutin uygulamasıdır. Takyidatların taşınmazın satış kabiliyetine olumsuz etkisi bulunmamaktadır

- ✓ **Değerleme konusu gayrimenkulün, üzerinde ipotek 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 üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç devredilebilmesi konusunda engelleyici herhangi bir sınır bulunmamaktadır.

- ✓ **Değerleme konusu arsa veya arazi ise, alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulup bulunulmadığına dair bilgi**

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu 10 ada 10 parselde konumlu ana taşınmaz “İki Blok Yirmi Bağımsız Bölümlü Kargir İşhanı” niteliğinde olup konu bağımsız bölümler kat mülkiyetine geçmiştir.

- ✓ **Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı ise, üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde özel kanun hükümlerinden kaynaklananlar hariç herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi**

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyeti tesis edilmiş olup, üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

- ✓ **Gayrimenkulün tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olup olmadığı hakkında görüş ile portföye alınmasında herhangi bir sakınca olup olmadığı hakkında görüş**

Değerleme konusu taşınmazların onaylı mimari projesine baz yapı ruhsatları ve yapı ruhsatlarına da baz yapı kullanma izin belgeleri ve yapı kayıt belgesi bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu B Blok’a ait 30.11.1987 tasdik tarihli mimari projesi, 27.09.1985 tarih 1985/2-40 sayılı yapı ruhsatı ve 23.12.1987 tarih 87/14860 sayılı yapı kullanım izin belgesi ve JDH7ZFAR belge no’lu yapı kayıt belgesi incelenmiştir. Mevcut durumda 1 no’lu bağımsız bölüm ve 2 no’lu bağımsız bölümün bir kısmı ile 2. Bodrum katın bir kısmının İş Bankası Maslak Şubesi tarafından kullanımda olduğu tespit edilmiştir. Bina içerisindeki diğer bağımsız bölümlerin 03.06.2026 tarihinde alınan TAKBİS belgelerine göre; IC Yatırım Holding A.Ş. tarafından 1 Mayıs 2026 tarihi itibarıyla 10 yıl süre ile kiralanmış olduğu görülmüş olup, ofis/büro amaçlı kullanılacağı bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyeti tesisi yapılarak yasal sürecini tamamlamıştır.

Sermaye Piyasası Mevzuat Hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Fonu portföyüne, **fiili kullanım amacı ile tapu niteliğinin bir biri ile uyumlu olması sebebiyle**: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 ve 14 no’lu bağımsız bölümlerin **‘Büro**, olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

BÖLÜM 7**SONUÇ – NİHAİ DEĞER TAKDİRİ**

Gayrimenkullerin bulunduğu yer, fiziksel ve diğer özellikleri ve değerinde etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, ayrıca bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır.

Değerlemede takyidatlar dikkate alınmamıştır.

Ülkemizde ve dünyada son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. tarafından gayrimenkulün değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir:

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN 30.06.2026 TARİHLİ PAZAR DEĞERİ;		
	KDV Hariç	KDV Dahil (%20)
Pazar Yaklaşımı Yöntemi'ne Göre Değerleme Konusu Taşınmazlar İçin Yasal Durum Toplam Pazar Değeri (TL)*	2.399.200.000.-TL	2.879.0400.000.-TL

**10 Ada, 10 Parsel Üzerinde Konumlanmış B Bloкта konumlanmış değerlemeye konu 14 adet bağımsız bölümün genel toplam değerini ifade etmektedir.*

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankasının 30.06.2026 tarihli alış/satış kurlarına göre;
1 USD alış kuru = 46,5747-TL, 1 USD satış kuru=46,6586-TL
1 EURO alış kuru= 53,0866-TL, 1 EURO satış kuru= 53,1823-TL

Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerleme raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Lisanslı Değerleme Uzmanı	Lisanslı Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Erdem AKYOL	Özdil ŞAHİN	Cansel Şirin YAZICI
Lisans No: 402194	Lisans No: 400461, MRICS, RICS Registered Valuer	Lisans No: 400112, FRICS RICS Registered Valuer

BÖLÜM 8**EKLER**

- 1 Bağımsız Bölüm Bazlı Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Hesaplanan Pazar Satış Değeri Tablosu
- 2 Bağımsız Bölüm Bazlı Gelir Yaklaşımı Yöntemine Göre Hesaplanan Pazar Satış Değeri Tablosu
- 3 Fotoğraflar
- 4 TAKBİS Belgeleri
- 5 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı
- 6 Belediye Arşivinde İncelenen Mimari Proje
- 7 Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgesi
- 8 Sarıyer Belediyesi Arşivinde İncelenen Diğer Evraklar
- 9 Enerji Kimlik Belgesi, UAVT Kodları ve Yönetim Planı
- 10 Öngörüler ve Kısıtlayıcı Koşullar
- 11 Değer Tanımları ve Değerleme Yöntemlerinin Tanımı
- 12 Özel Veriler – Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi
- 13 Özgeçmişler
- 14 Lisans Belgeleri
- 15 Mesleki Tecrübe Belgeleri
- 16 Bağımsızlık Beyanı