



Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul

45 Adet Bağımsız Bölüm

Değerleme

Beşiktaş / İstanbul

Raporu

2022REV166/ 31.03.2022



Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Doğuş Center Maslak, Maslak Mah. Ahi Evran Cad. No: 4/7 34398 Maslak-Sarıyer/İstanbul

Sayın Yetkili,

Talebiniz doğrultusunda Bebek Mahallesi'nde konumlu olan **"45 Adet Bağımsız Bölüm"**ün toplam pazar değerine yönelik **2022REV166** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, Doğuş Center Etiler projesinde konumlu olup toplam 9.827,00 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	31.03.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	289.620.000-TL	İkiyüzseksendokuzmilyonaltıyüzymibin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	341.751.600 -TL	Üçyüzkırkbirmilyonyediyüzellibirbinaltıyüz-TL
Aylık Pazar Kira Değeri (KDV Hariç)	1.817.995 -TL	Birmilyonsekiyüzonyedibindokuzyüzdoksanbeş-TL
Aylık Pazar Kira Değeri (KDV Dahil)	2.145.234 -TL	İkimilyonyüzkırkbeşbinikiyüzotuzdört-TL

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

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 30.03.2022 tarih, 839 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden

Nupel BULUTTEKİN

Ece KADIOĞLU

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Lisans No: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	21
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	24
SWOT Analizi.....	35
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	37
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	53
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	55
Ekler	58

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER		
RAPOR TÜRÜ	Standart	
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet	
DEĞERLEMENİN AMACI	Gayrimenkullerin satımının düşünülmesi nedeni ile hazırlanmıştır.	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışmasında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.	
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşterinin değerlendirme çalışmasını etkileyen herhangi bir talebi bulunmamaktadır.	
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Etiler Mahallesi Tanburi Ali Efendi Sokak Doğuş Center Etiler No:13 ve 15; 1,289, 293, 294, ..., 334, 335 no.lu bağımsız bölümler Beşiktaş/İstanbul	
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Bebek Mahallesi, 593 ada 53 no.lu parsel, 1, 289, 293, 294, ..., 334, 335 no.lu bağımsız bölümler	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	36.440,80 m²	
İMAR DURUMU	Lejant: Turizm ve Ticaret Merkezi Alan	TAKS: - KAKS: - Hmaks: 15,50
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Turizm ve Ticaret	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
MEVCUT FONKSİYONLAR	Ofis, Dükkan, Spor Merkezi	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	149.106 m²
SATILABİLİR ALAN	Değerleme Konusu Taşınmazların Toplam Satılabilir Alanı	9.827,00 m²
FİNANSAL GÖSTERGELER		
DÜKKAN BİRİM DEĞERİ	24.650 -34.700 TL/m²	
SPOR-DİNLENME MERKEZİ BİRİM DEĞERİ	15.250 TL/m²	
OFİS BİRİM DEĞERİ	29.850-40.950 TL/m²	

DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
RAPOR TARİHİ	31.03.2022
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	289.620.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	341.751.600.-TL
AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	1.817.995.-TL
AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (KDV DAHİL)	2.145.234.-TL

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

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 31.03.2022 tarihinde, 2022REV166 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Bebek Mahallesi 593 ada 53 no.lu parsel üzerinde konumlu 1, 289, 293,....,335 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkuller olmak üzere toplam 45 adet gayrimenkulün 31.03.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

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

Konu değerleme çalışması; gayrimenkullerin satımının düşünülmesi nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

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

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 30.03.2022 değerleme tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.03.2022 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 839 no.lu ve 30.03.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 839 no.lu ve 30.03.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Bebek Mahallesi 593 ada 53 no.lu parsel üzerinde konumlu 1, 289, 293,....,335 bölüm no.lu gayrimenkuller olmak üzere toplam 45 adet gayrimenkulün 31.03.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Müşterinin değerleme çalışmasını etkileyen herhangi bir talebi bulunmamaktadır.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1*	29.12.2020	2020A541	Ece KADIOĞLU Ozan KOLCUOĞLU	275.765.000
Rapor 2*	28.12.2021	2021REV559	Ece KADIOĞLU Ozan KOLCUOĞLU	349.235.000

*** Konu raporlar, değerlendirme çalışması kapsamında yer alan 45 adet bağımsız bölüm ve 16 ve 17 no.lu bağımsız bölümlere ilişkin hazırlanmıştır.**

1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2008 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Doğuş Center Maslak, Maslak Mahallesi Ahi Evran Caddesi No: 4/7 34398 Sarıyer/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

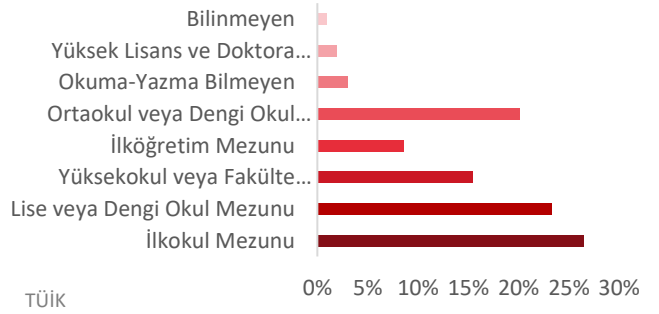
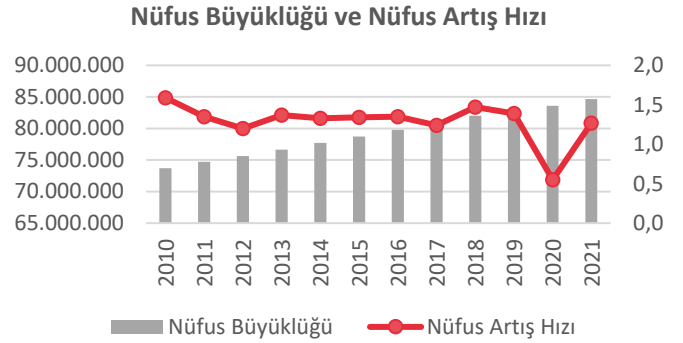
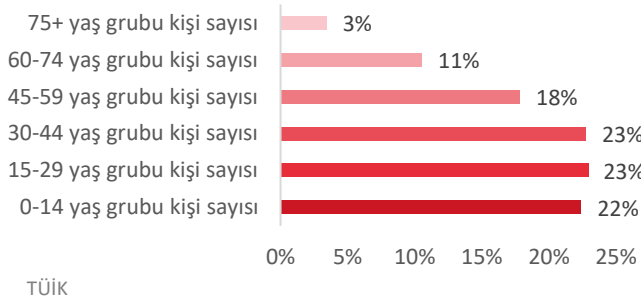
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

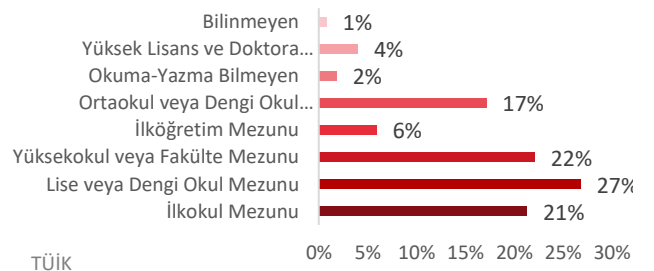
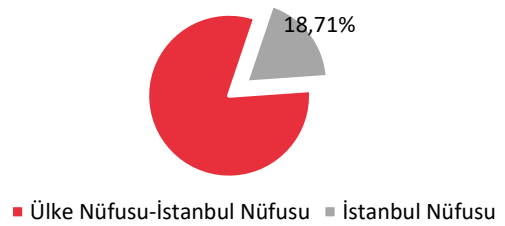
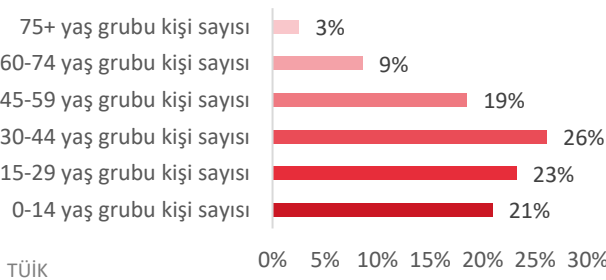
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,4 olduğu görülmüştür.

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



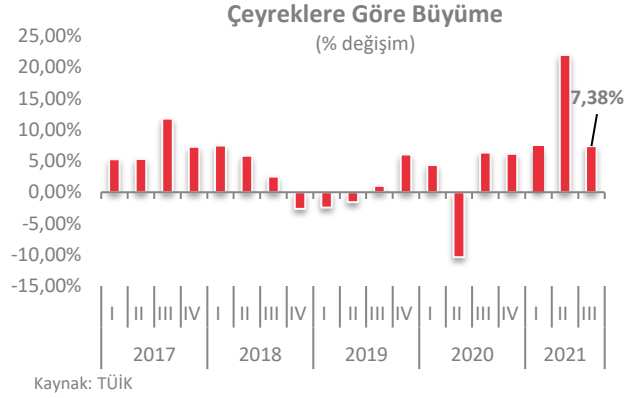
İstanbul

2021 yılında, Türkiye nüfusunun %18,71’inin ikamet ettiği İstanbul, 15.840.900 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2021 yılında yaklaşık yüzde 2,4 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,3 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

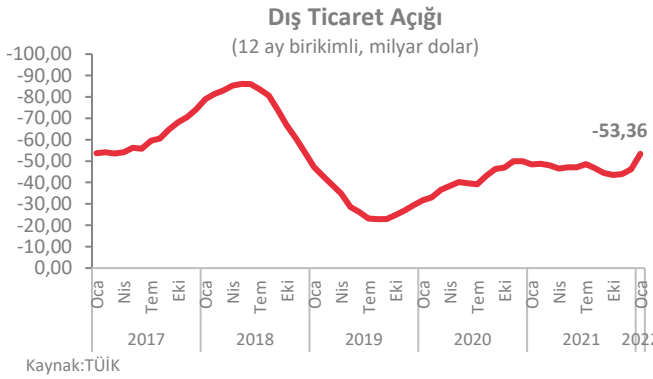


2.2 Ekonomik Veriler¹

2021 yılı üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) büyümesi gücünü korumuştur. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %2,7 büyürken, yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış verilerde %7,8, arındırılmamış verilerde %7,4 olarak gerçekleşmiştir. Önceki iki döneme ilişkin yapılan yukarı yönlü güncellemelerle birlikte dört çeyrek toplamı üzerinden yıllık büyüme performansı ise %10,0'dan %10,2'ye çıkmıştır. Dolar bazında GSYH ise bir önceki çeyrekteki 766,3 milyar dolardan 795,2 milyar dolara yükselmiştir.



Şubat ayında genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %4,8 artarken yıllık enflasyon ocak ayındaki %48,7'den serinin rekor seviyesi olan %54,4'e yükselmiştir. Şubat ayında enflasyona en yüksek katkı gıda, akaryakıttaki zamların etkisiyle ulaştırma ve döviz kuru gecikmeli etkileriyle mobilyadan gelmiştir. Şubat ayında yurtiçi üretici fiyatları endeksi (ÜFE) ise bir önceki aya göre %7,2 artarken genel ÜFE yıllık enflasyonu Ocak ayındaki %93,5'ten %105,0'a yükselmiş ve böylece ÜFE-TÜFE arasındaki fark 44,8 yüzde puandan 50,6 yüzde puana genişlemiştir.



Ocak ayında ihracat yıllık bazda %17,2 artışla 17,6 milyar dolar olmuş, ithalat ise %54,2'yi bulan artışla 27,8 milyar dolar seviyesine ulaşmıştır. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriler de ihracat ve ithalattaki ayrışan performansları teyit etmiştir. Söz konusu dönemde aylık bazda ihracat %4,9 gerilerken ithalat %10,0 artmıştır. Ocak 2021'de %83,0 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2022'nin aynı ayında %63,2'ye gerilemiştir. Dış ticaret açığı ise ocak ayında geçen yılki 3,1 milyar dolardan 10,3 milyar dolara yükselmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul				
İlçesi	Beşiktaş				
Mahallesi	Bebek				
Köyü	-				
Sokağı	-				
Mevki	-				
Ada No	593				
Parsel No	53				
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Kargir Köşk Ondört Blokluk Kargir Apartman Ticaret Merkezi ve Arsa				
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	36.440,80 m ²				
Malik /Hisse	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam				
Blok	Kat	Mimari Projesine Göre Bulunduğu Kat*	Bağ. Böl. No	Bağ. Böl. Niteliği	Arsa Pay/Payda
Zon-1	Zeminaltı	2. Bodrum Kat	1	Spor Merkezi	540/36440
Zon-1	Zeminaltı	3. Bodrum Kat	289	Ofis	41/36440
Zon-1	Zeminaltı	3. Bodrum Kat	293	Dükkan	42/36440
Zon-1	Zeminaltı	3. Bodrum Kat	294	Dükkan	74/36440
Zon-1	Zeminaltı	3. Bodrum Kat	295	Dükkan	56/36440
Zon-1	Zeminaltı	3. Bodrum Kat	296	Dükkan	66/36440
Zon-1	Zeminaltı	3. Bodrum Kat	297	Dükkan	138/36440
Zon-1	Zeminaltı	3. Bodrum Kat	298	Dükkan	14/36440
Zon-1	Zeminaltı	3. Bodrum Kat	299	Dükkan	16/36440
Zon-1	Zeminaltı	3. Bodrum Kat	300	Dükkan	16/36440
Zon-1	Zeminaltı	2. Bodrum Kat	301	Dükkan	118/36440
Zon-1	Zeminaltı	2. Bodrum Kat	302	Dükkan	74/36440
Zon-1	Zeminaltı	2. Bodrum Kat	303	Dükkan	76/36440
Zon-1	Zeminaltı	2. Bodrum Kat	304	Dükkan	142/36440
Zon-1	Zeminaltı	2. Bodrum Kat	305	Dükkan	56/36440
Zon-1	Zeminaltı	2. Bodrum Kat	306	Dükkan	66/36440
Zon-1	Zeminaltı	2. Bodrum Kat	307	Dükkan	122/36440
Zon-1	Zeminaltı	2. Bodrum Kat	308	Dükkan	56/36440
Zon-1	Zeminaltı	2. Bodrum Kat	309	Dükkan	52/36440
Zon-1	Zeminaltı	2. Bodrum Kat	310	Dükkan	64/36440
Zon-1	Zeminaltı	2. Bodrum Kat	311	Dükkan	56/36440
Zon-1	Zeminaltı	2. Bodrum Kat	312	Dükkan	94/36440
Zon-1	Zeminaltı	2. Bodrum Kat	313	Dükkan	56/36440
Zon-1	Zeminaltı	2. Bodrum Kat	314	Dükkan	66/36440
Zon-1	Zeminaltı	2. Bodrum Kat	315	Dükkan	122/36440
Zon-1	Zemin	Zemin	316	Ofis	228/36440
Zon-1	Zemin	Zemin	317	Ofis	40/36440
Zon-1	Zemin	Zemin	318	Ofis	218/36440
Zon-1	Zemin	Zemin	319	Ofis	94/36440

Zon-1	Zemin	Zemin	320	Ofis	38/36440
Zon-1	Zeminüstü	1. Kat	321	Ofis	40/36440
Zon-1	Zeminüstü	1. Kat	322	Ofis	94/36440
Zon-1	Zeminüstü	1. Kat	323	Ofis	218/36440
Zon-1	Zeminüstü	1. Kat	324	Ofis	38/36440
Zon-1	Zeminüstü	1. Kat	325	Ofis	320/36440
Zon-1	Zeminüstü	2. Kat	326	Ofis	94/36440
Zon-1	Zeminüstü	2. Kat	327	Ofis	218/36440
Zon-1	Zeminüstü	2. Kat	328	Ofis	38/36440
Zon-1	Zeminüstü	2. Kat	329	Ofis	302/36440
Zon-1	Zeminüstü	2. Kat	330	Ofis	144/36440
Zon-1	Zeminüstü	3. Kat	331	Ofis	218/36440
Zon-1	Zeminüstü	3. Kat	332	Ofis	94/36440
Zon-1	Zeminüstü	3. Kat	333	Ofis	38/36440
Zon-1	Zeminüstü	3. Kat	334	Ofis	302/36440
Zon-1	Zeminüstü	3. Kat	335	Ofis	144/36440

**** Değerleme konusu taşınmazların takyidat belgelerinde, konu taşınmazların bulundukları katlar yalnızca zemin, zeminaltı ve zeminüstü olarak tanımlanmış olup yukarıdaki tabloda belirtilmiş olan "Bulunduğu Kat" sütünü konu taşınmazların onaylı mimari projesi baz alınarak doldurulmuştur.***

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Sarıyer Tapu Müdürlüğü'nden 30.03.2022 tarih, saat 15:24 itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır

Tüm Bağımsız Bölümler için Müştereken;

Beyanlar Hanesinde;

- Bu bağımsız bölümün mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmiştir. 06.10.2003 (Şablon: İmar affına göre kat mülkiyeti belirtmesi) (19.04.2002 tarih ve 2392 yevmiye no ile)
- Ek Yönetim Planı: 09.05.2001 T. 2744 yev. (Şablon: Yönetim planının belirtmesi) (09.05.2001 tarih ve 2744 yevmiye no ile)
- Yönetim Planı: 15.09.1999 (Şablon: Yönetim planının belirtmesi) (Bila tarih ve yevmiye no ile)
- İstanbul İl Kültür Müdürlüğü'nün 19.02.1998 tarih ve 1302 sayılı yazısı ve 18.01.1996 T. 441 ve 03.10.1997 T. 157-8745 sayılı Bebek 3256 dasyadadır. 09.03.1998 tarih, 325 sayı ve 24.01.1996 T.92 sayı ve 17.10.1995 T. 1329 sayı (Şablon: Diğer) (Bila tarih ve yevmiye no ile)

289, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 319, 320, 321, 330, 322, 323, 324, 325 no.lu Bağımsız Bölümler için Müştereken

Şerhler Hanesinde;

- BEDAŞ lehine 1 TL bedelle 99 yıl süre ile 3890 no.lu T.M. yeri için kira şerhi 20.06.2000 Yev: 3117 (20.06.2000 tarih ve 3117 yevmiye no)

1, 289, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335 no.lu Bağımsız Bölümler için Müstereken

Beyanlar Hanesinde;

- Diğer (Konusu: Şirketin bölünme nedeniyle ilgili yazı dosyasındadır. Tarih:- Sayı:- Şablon: (Diğer) (09.09.2016 tarih ve 9717 yevmiye no ile)

326, 327 no.lu Bağımsız Bölümler için Müstereken

Şerhler Hanesinde;

- Kira Şerhi: 01.09.2006 Yev: 6875 Master Card Europa SPRL lehine kira sözleşmesi vardır. (15.12.2005 tarihinden başlamak üzere 5 yıl müddetle Master Card Europa SPRL lehine) (01.09.2006 tarih ve 6875 yevmiye no)

334, 335 no.lu Bağımsız Bölümler için Müstereken

Şerhler Hanesinde;

- 5.235.286,47 TL bedel karşılığında Getir Perakende Lojistik A.Ş. lehine kira sözleşmesi vardır. (01.04.2018 tarihinden itibaren kira müddeti 5 yıl olup 31.03.2023 tarihi bitiş tarihidir.) (10.04.2019 tarih ve 4226 yevmiye no)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

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

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

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

***Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin takyidat belgeleri, müşteri ile rapor mail ekinde pdf olarak paylaşılmıştır.**

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

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin son 3 yıllık dönemde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge genellikle; mevzi imar planları ile gelişmiş olup "Ticaret+Konut Alanları" bulunmaktadır. Bölgedeki mevzi imar planlarında yapılaşma koşulları belirtilmemiş olup avan projeye göre uygulama yapılacağı belirtilmektedir.

Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 30.03.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte yer alan 04.11.2021 tarihli onaylı imar durum belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Beşiktaş İlçesi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 10.12.1993

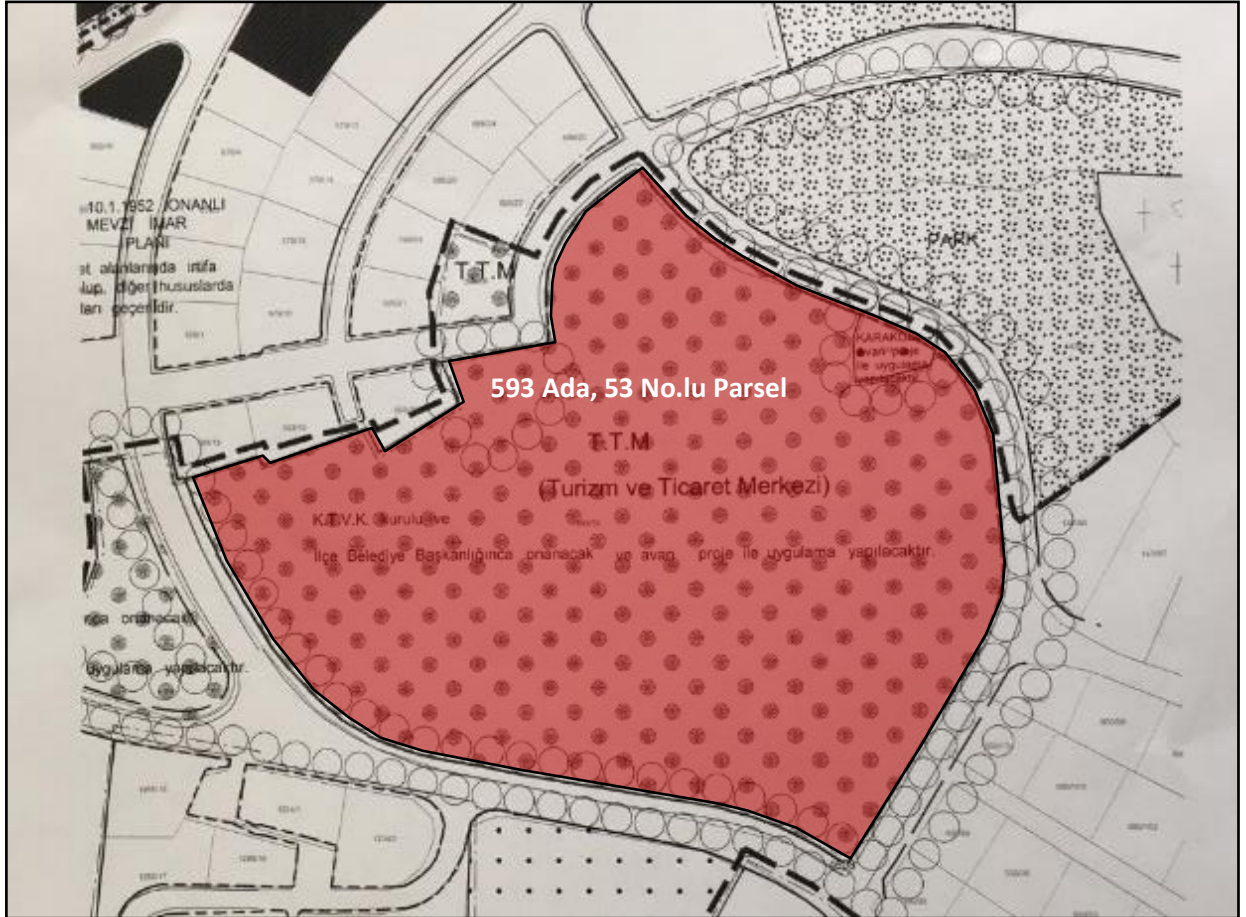
Lejandi: Turizm ve Ticaret Merkezi

Yapılaşma koşulları;

- H_{maks} : 15,50
- İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam

Plan Notları

- Avan projeye göre uygulama yapılacak olup Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu ve Beşiktaş İlçesi Belediye Başkanlığı'nca onanarak uygulama yapılacaktır.





T.C.
BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Sayı: E-24864664-115-7940/13693
Tarih: 04.11.2021
Dosya Numarası: 2021-114977

Sayı : E-24864664-115-7940/13693
Konu : Bilgi

04.11.2021

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İlgi : 02.11.2021 tarih ve 114977 sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçeniz ile imar durumu bilgisi talep edilen, Beşiktaş İlçesi, Bebek Mahallesi, 25 pafta, 593 ada, 53 parsel sayılı yer, 18.06.1993 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Revizyon Nazım İmar Planı İmar ve 10.12.1993 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Uygulama İmar Planı ve 23.03.1994 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli ve 10.02.2003 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli tadil planları kapsamında Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu ve İlçe Belediye Başkanlığı'nca onaylanacak avan proje ile uygulama yapılmak şartlarıyla, "T.T.M" lejlantlı "Turizm ve Ticaret Merkezi" alanında kalmaktadır.

Bilgilerinize rica olunur.

İlker ÖZSALMAN
Belediye Başkanı a.
Başkan Yardımcısı

Ek :İmar planı örneği

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: B41748CD

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/besiktas-belediyesi-sbys>

Adres: Beşiktaş Belediye Başkanlığı,Nispetiye Mahallesi, Aytaç Caddesi,
Bağlık Sokak, No: 1 34340 Beşiktaş/İSTANBUL
Telefon No: (212) 319 42 42 Fax No: (212) 319 42 27
İnternet Adresi: www.besiktas.bel.tr
Kep Adresi: besiktasbelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: GÜLİZ SARAÇ
Şehir Plancısı

Telefon No: 2114



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

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parselin hukuki durumunda, son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

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

Beşiktaş Belediyesi'nde 30.03.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmazlara ait yasal belgeler aşağıda tarih sırasıyla belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	29.12.1997	10843	149.106	-	Avan Proje (Zon-1, Zon-2 ve Zon-3)
Onaylı Mimari Proje	02.07.1998	16808/284	149.106	-	Tapu Projesi
Yapı Ruhsatı	20.11.1996	B.01/51	175.152	Yeni Yapı	399 adet bb için
Yapı Ruhsatı	24.07.1998	B/01-26	149.110	Tadilat	336 ade bb için
Yapı Kullanma İzin Belgesi	13.12.2001	3840	15.453,99	Tadilat	T Blok için
Yapı Kullanma İzin Belgesi	13.12.2001	3840	13.063,11	Yeni Yapı	A ve B Bloklar için
Yapı Kullanma İzin Belgesi	13.09.2001	815	16.124,07	Yeni Yapı	M, N ve P Bloklar için
Yapı Kullanma İzin Belgesi	13.09.2001	2728	7.009,51	Yeni Yapı	16-17-28 no.lu bağımsız bölümler için
Yapı Kullanma İzin Belgesi	24.07.2003	1201	44.479,68	Yeni Yapı	110 adet bb için

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkul 29.06.2001 tarihinden önce inşa edilmiş olduğundan 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.

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

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

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

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; 29.12.1997 tarihli "Mimari Proje" ve T Blok için alınmış 13.12.2001 tarih, "Yapı Kullanma İzin Belgeleri" mevcuttur. Taşınmazlar, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Gayrimenkullerin bulunduğu binaya ait 01.06.2017 tarih S34316851B9C6 sayılı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır. Enerji kimlik belgesine göre binanın enerji performansı "B sınıfı" olarak belirlenmiştir.

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

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak yapılmış satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi veya hasılat paylaşımı sözleşmesi gibi bir sözleşme bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkul kat mülkiyetli bir binada konumlu olup mevcutta kullanımdadır. O sebeple herhangi bir satış vaadi, kat karşılığı sözleşmesi bulunmamaktadır.

3.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerleme çalışması, bir projenin değerlemesi için hazırlanmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulleri açık adresi: Etiler Mahallesi Tanburi Ali Efendi Sokak Doğuş Center Etiler No:13 ve 15; 1, 289, 293, 294, ..., 334, 335 no.lu bağımsız bölümler Beşiktaş/İstanbul

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul Avrupa yakasının en önemli merkezlerinden biri olan Beşiktaş ilçesinde konumludur. İlçede sekiz üniversitenin çeşitli bölüm ve fakültelerinin oluşu ile ofis ve ticari sektörlerinin yoğunluğu gündüz nüfusunun sayım nüfusuna göre artmasına sebep olmaktadır.

İstanbul Merkezi İş Alanı akslarından, Levent-Zincirlikuyu ve Barbaros aksları, ilçe sınırları dahilinde yer almakta olup; özellikle Levent ve Zincirlikuyu aksının, İstanbul'un A ve A+ ofis stoğunun önemli bir kısmını barındırdığı görülmektedir. Bu bölgede bilinirliği yüksek ve prestijli pek çok ofis, rezidans ve alışveriş merkezi projesi yer almaktadır.

Beşiktaş'ın orta-üst ve üst gelir gelir grubunun yaşadığı Etiler bölgesinde konumlu olan taşınmazlar, bölgenin en önemli ulaşım akslarından biri olan Nispetiye Caddesi'ne oldukça yakındır. Söz konusu parselin çevresinde, düzgün yapılaşma göstermiş ancak büyük bir yoğunluğu eski olan, genellikle 2-3 katlı yapılar ve 5-6 katlı siteler yer almaktadır. Nispetiye Caddesi aksı boyunca bu yapıların zemin katlarının ticari fonksiyonlu, üst katlarının ofis fonksiyonlu olarak, kısmense tamamen ofis fonksiyonlu olarak kullanıldığı görülmektedir. Ana yolda çok sayıda ticarethane, araba galerisi, restoran, eczane bulunmaktadır.



Konu taşınmazlar Maya Residence Etiler Sitesi bünyesinde yer almakta olup söz konusu site; 14 adet konut rezidans bloğu, 4 adet villa rezidans, 3 adet bağımsız bölümden oluşan Spor Merkezi ve Sağlık Kulübü, Güzellik Merkezi, 1 adet (T) ticaret bloğu, Market ve Banka Ticaret bloğu olmak üzere 24 adet bloktan oluşan bir sitedir.

Siteye yaya giriş çıkışları kartlı giriş sistemi, bloklara giriş ve çıkışlar kartlı ve/veya parmak izli giriş çıkış sistemi, daire sakinlerinin otoparkına giriş çıkışlar OGS giriş sistemi ile sağlanmaktadır. Özel güvenliği bulunan Maya Residence Etiler Sitesi'nde, tüm ortak alan ve giriş çıkışlar 180 adet kamera ve alarm sistemleri ile 24 saat

izlenmekte ve kayıt altına alınmaktadır. Bununla beraber kompleks çevresinde 1 km uzunluğundaki hatta çevre güvenlik alarm sistemi bulunmakta ve misafirler görüntülü ve sesli olarak, sakinlerin onayı alındıktan sonra konutlar bölgesine personeller refakatinde alınmaktadır.



Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde, Uba Sitesi, Ali Yalkın İlköğretim Okulu, Etiler Şehit Naci Soydan Polis Merkezi Amirliği, Etiler Anadolu Lisesi, Akmerkez, Tüzel Villaları, İETT Blokları, Arnavutköy Konutları gibi bilinirliği yüksek yapılar bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar Nispetiye Metro İstasyonu'na yakın bir konumda yer almakta olup ulaşılabilirliği oldukça yüksek bir lokasyonda yer almaktadır. Konu taşınmazların konumlu olduğu parselin; Tanburi Ali Efendi Sokak'a yaklaşık 85 m, Arnavutköy Yolu Sokak'a yaklaşık 190 m, Deniz Sokak'a yaklaşık 100 m, Selviler Sokak'a yaklaşık 200 m ve Ayazma Yolu'na yaklaşık 100 m cephesi bulunmaktadır.



Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
Nispetiye Caddesi	~0,4 km
Büyükdere Caddesi	~1,5 km
Zincirlikuyu Kavşağı	~2,1 km
Beşiktaş Meydan	~4,6 km
FSM Köprüsü	~5,2 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Bebek Mahallesi 593 ada 53 no.lu parsel üzerinde yer alan Maya Residences Etiler Sitesi bünyesindeki T Blok'ta (Zon-1) konumlu 1, 289 ve 293,...,335 no.lu bağımsız bölümler olmak üzere toplam 45 adet bağımsız bölümdür. Söz konusu taşınmazlar Doğu Center Etiler Binası içerisinde yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Maya Residence, kat irtifakına esas mimari projesine göre Zon-1, Zon-2 ve Zon-3 bloklardan oluşmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı proje, toplam 19 bloktan ve 336 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.



Zon-1 Blok; 5 bodrum kat + zemin kat + 4 normal kat olmak üzere toplam 10 kattan oluşmaktadır. Zon-1 Blok bünyesinde, 1 adet ticaret bloğu (T Blok) ve 10 adet konut bloğu bulunmaktadır. Zon-2 Blok; bodrum kat + zemin kat + 4 normal kat olmak üzere toplam 6 kattan oluşmaktadır. Zon-2 Blok bünyesinde 4 adet konut bloğu yer almaktadır. Zon-3 Blok; 4 adet villa ve 1 adet kargir köşk niteliğindeki eski eser daireden oluşmaktadır.

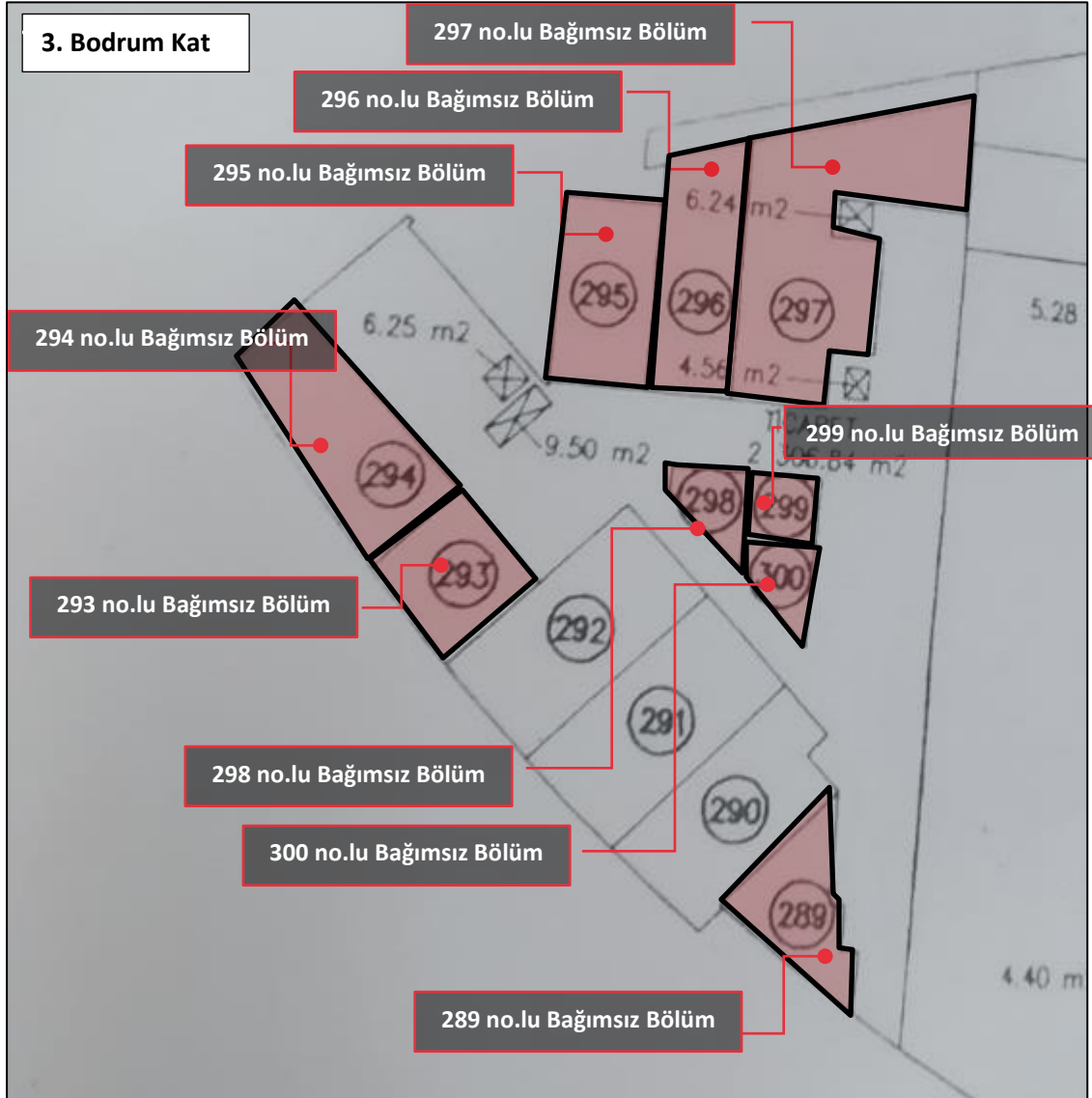
Değerleme konusu taşınmazların bulundukları kat, nitelik, brüt alanları ve kullanımlarına ilişkin detaylı bilgiler aşağıdaki tabloda ve görsellerde sunulmuştur.

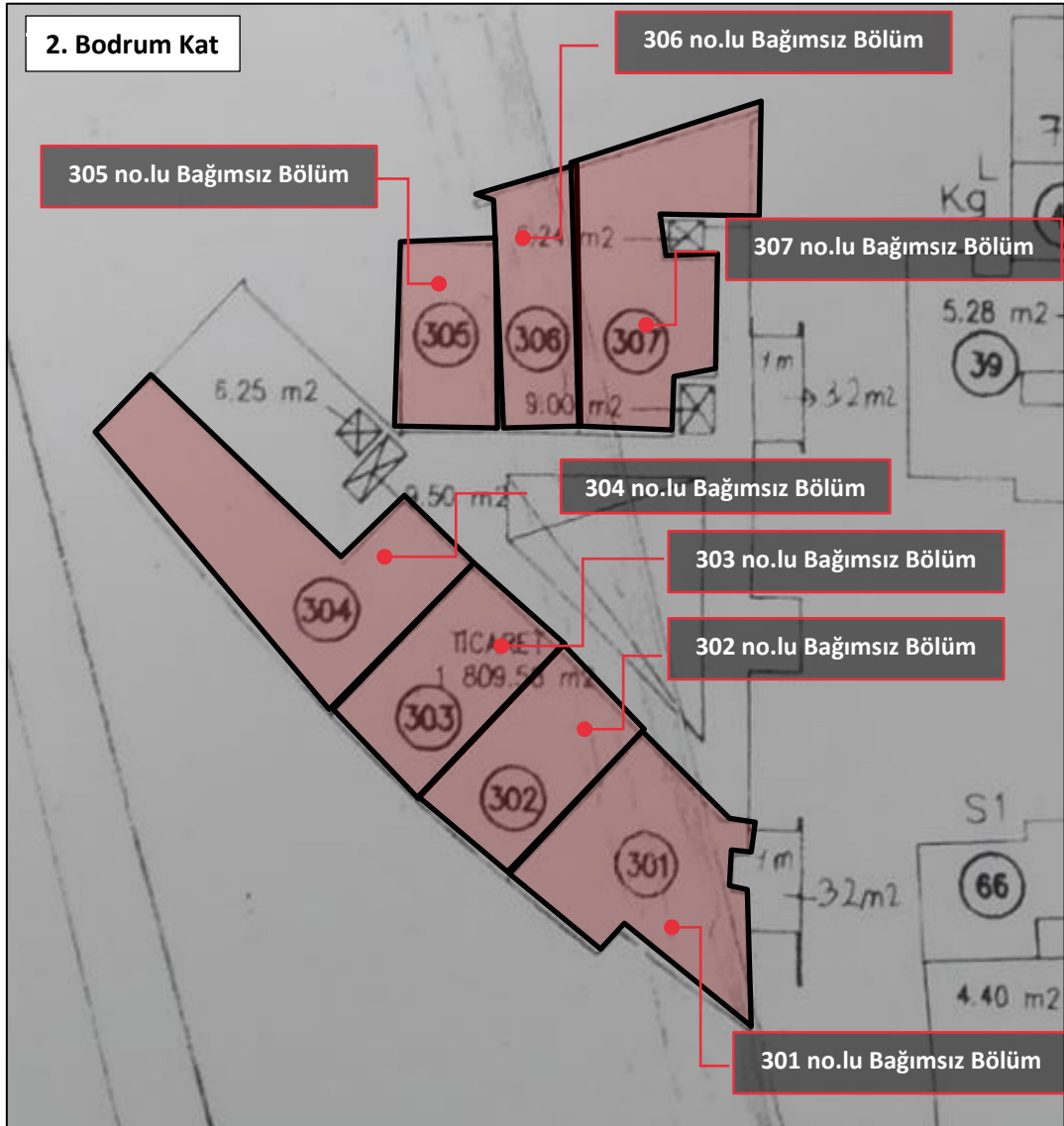
Blok No	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Brüt Alanı (m²)	Kullanım
Zon-1	1	Spor Merkezi	1.500,00	Merkez Saç Bakım ve Güzellik Hizmetleri Ltd. Şti.
Zon-1	289	Ofis	42,00	Boş
Zon-1	293	Dükkan	73,00	
Zon-1	294	Dükkan	115,00	
Zon-1	295	Dükkan	100,00	
Zon-1	296	Dükkan	120,00	
Zon-1	297	Dükkan	265,00	
Zon-1	298	Dükkan	28,00	
Zon-1	299	Dükkan	28,00	
Zon-1	300	Dükkan	28,00	
Zon-1	301	Dükkan	195,00	Piksel İnternet ve Reklam Hizmetleri A.Ş.
Zon-1	302	Dükkan	140,00	Boş
Zon-1	303	Dükkan	142,00	
Zon-1	304	Dükkan	273,00	
Zon-1	305	Dükkan	100,00	
Zon-1	306	Dükkan	120,00	
Zon-1	307	Dükkan	230,00	
Zon-1	308	Dükkan	90,00	Boş
Zon-1	309	Dükkan	90,00	
Zon-1	310	Dükkan	105,00	
Zon-1	311	Dükkan	88,00	
Zon-1	312	Dükkan	175,00	
Zon-1	313	Dükkan	100,00	
Zon-1	314	Dükkan	120,00	
Zon-1	315	Dükkan	230,00	
Zon-1	316	Ofis	450,00	Getir Perakende Lojistik A.Ş.
Zon-1	317	Ofis	72,00	
Zon-1	318	Ofis	410,00	
Zon-1	319	Ofis	175,00	
Zon-1	320	Ofis	72,00	
Zon-1	321	Ofis	72,00	Mastercard Europa S.A.
Zon-1	322	Ofis	175,00	
Zon-1	323	Ofis	410,00	
Zon-1	324	Ofis	72,00	
Zon-1	325	Ofis	590,00	
Zon-1	326	Ofis	175,00	Boş
Zon-1	327	Ofis	410,00	
Zon-1	328	Ofis	72,00	
Zon-1	329	Ofis	558,00	Getir Perakende Lojistik A.Ş.
Zon-1	330	Ofis	275,00	
Zon-1	331	Ofis	262,00	Dome Group Financial
Zon-1	332	Ofis	175,00	
Zon-1	333	Ofis	72,00	
Zon-1	334	Ofis	558,00	Getir Perakende Lojistik A.Ş.
Zon-1	335	Ofis	275,00	
TOPLAM			9.827,00	

Değerleme konusu 1, 289 ve 293,...,335 no.lu bağımsız bölümler ise T Blok'ta (Zon-1) Doğuş Center Etiler Binası içerisinde yer almaktadır.

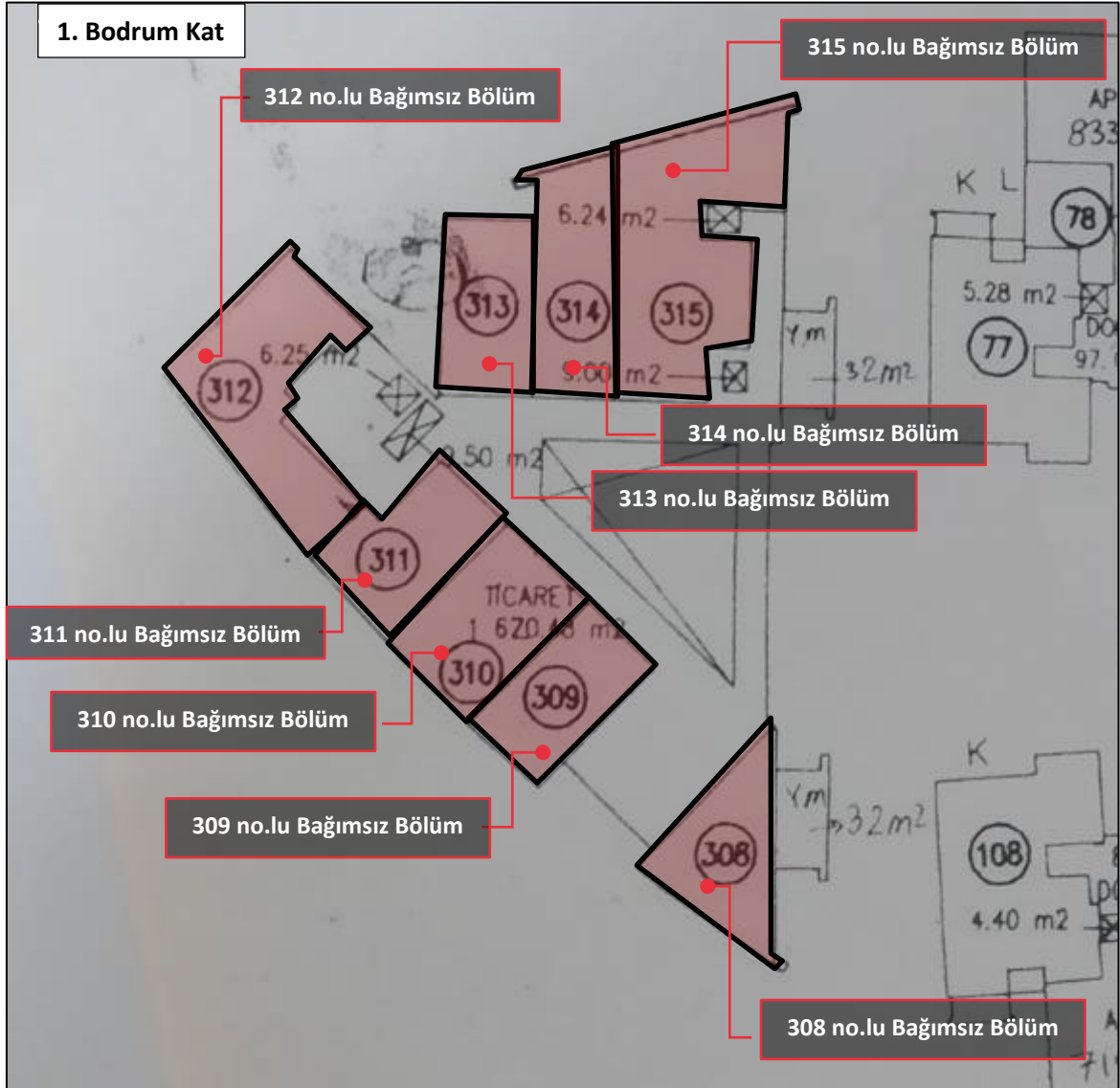
Konu taşınmazlardan 289 ve 293,...,315 no.lu bağımsız bölümler 3., 2. ve 1. bodrum katlarda konumlu olup konu katlar arasında geçiş merdiven ve asansör ile sağlanmaktadır. Taşınmazlar, onaylı mimari projesine göre

dükkan olarak projelendirilmiştir. Yerinde yapılan tespitler sonucunda mevcutta boş olan konu bağımsız bölümlerin yasal fonksiyonu ile uyumlu olarak kullanılmakta olduğu ve konu bağımsız bölümlerden 298, 299 ve 300 no.lu bağımsız bölümlerin genel dolaşım alanı olarak düzenlenmiş olduğu tespit edilmiştir. Konu bağımsız bölümlerde yalnızca iç mahallerinde kısmen projesinden farklı bölmelendirmelerin yer aldığı ancak söz konusu farklılıkların basit tadilatlarla uyumlulaştırılabileceği gözlemlenmiştir.

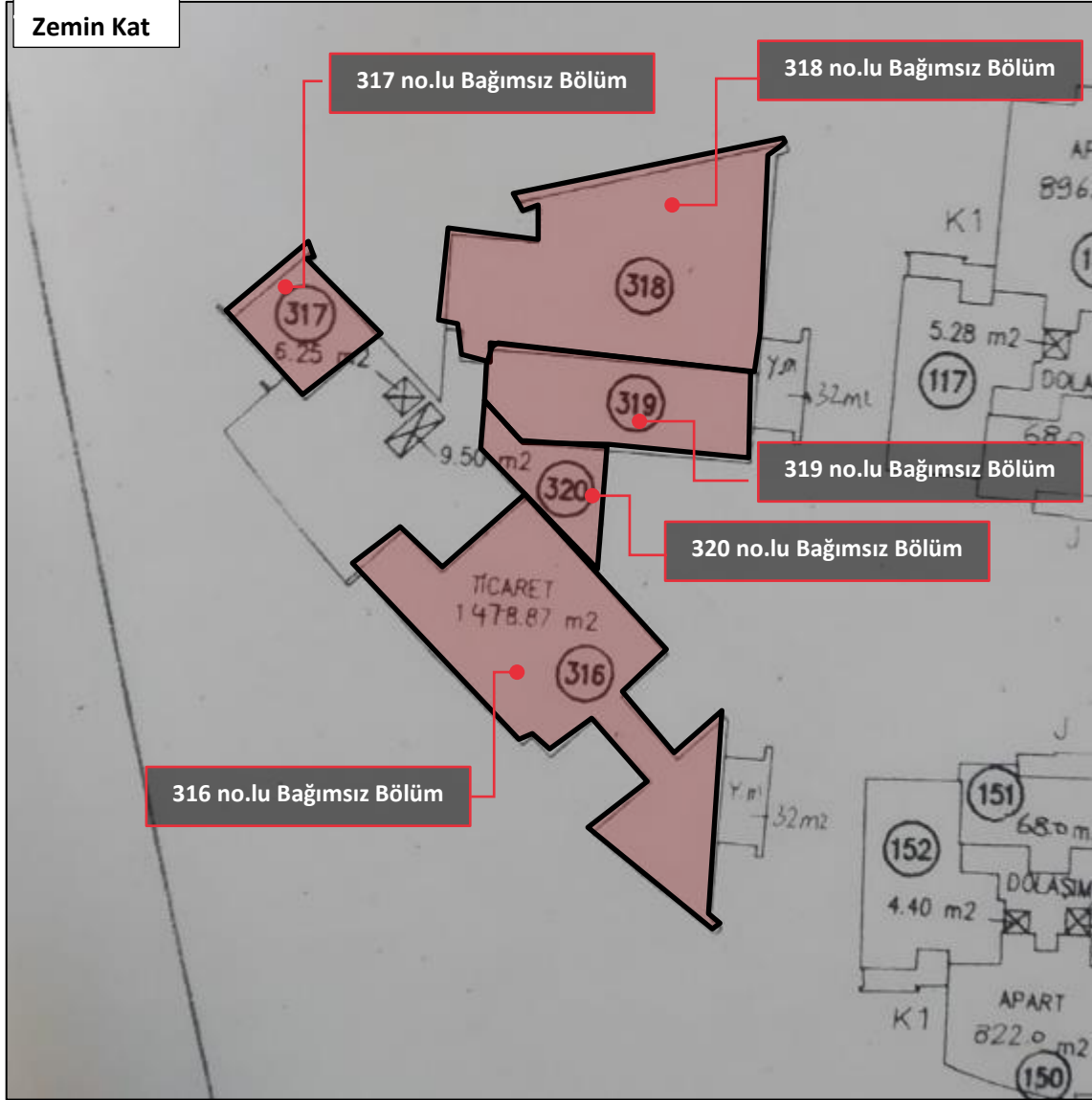




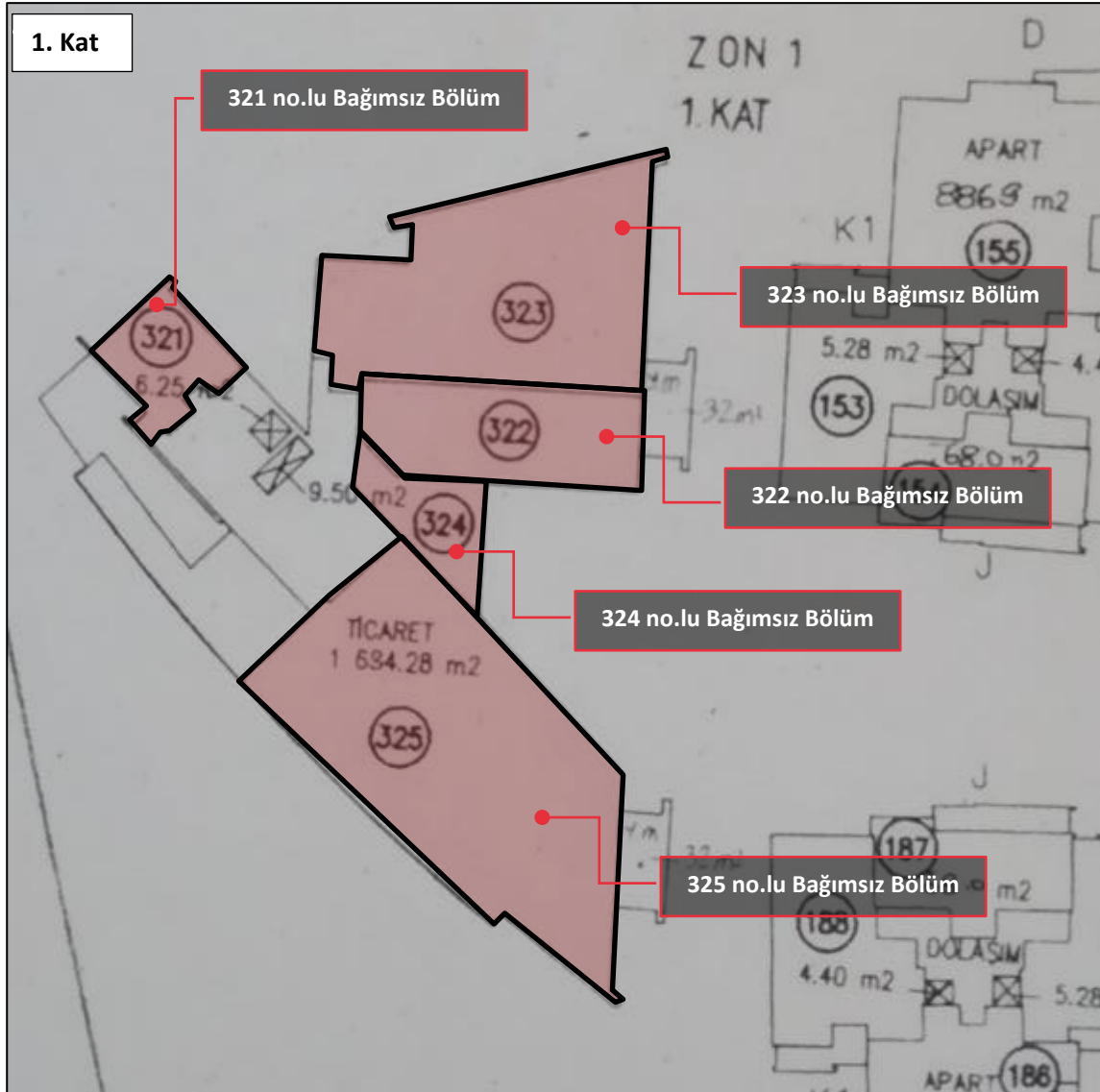
Ayrıca 1. bodrum katta yer alan 301 no.lu bağımsız bölüm ile 2. bodrum katta yer alan 1 no.lu bağımsız bölümün 90 m²'lik kısmı merdiven oluşturularak birleştirilmiş olup mevcutta bu kapalı alanın Pıksel İnternet ve Reklam Hizmetleri A.Ş. tarafından kiralandığı öğrenilmiştir. Söz konusu farklılıkların basit tadilat ile projesi ile uyumlu hale getirilebileceği tespit edilmiştir.



Konu taşınmazlardan 316, 317, 318, 319 ve 320 no.lu bağımsız bölümler, zemin katta konumlu olup tek bir kullanıcı tarafından kullanılmaktadır. Söz konusu bağımsız bölümler, yasal ve mevcut durumda fonksiyonel olarak birbiriyle uyumlu olup konu bağımsız bölümlerin yalnızca iç mahallerinde kısmen projesinden farklı bölmelendirmelerin yer aldığı ancak söz konusu farklılıkların basit tadilatlarla projesiyle uyumlu hale getirilebileceği gözlemlenmiştir.

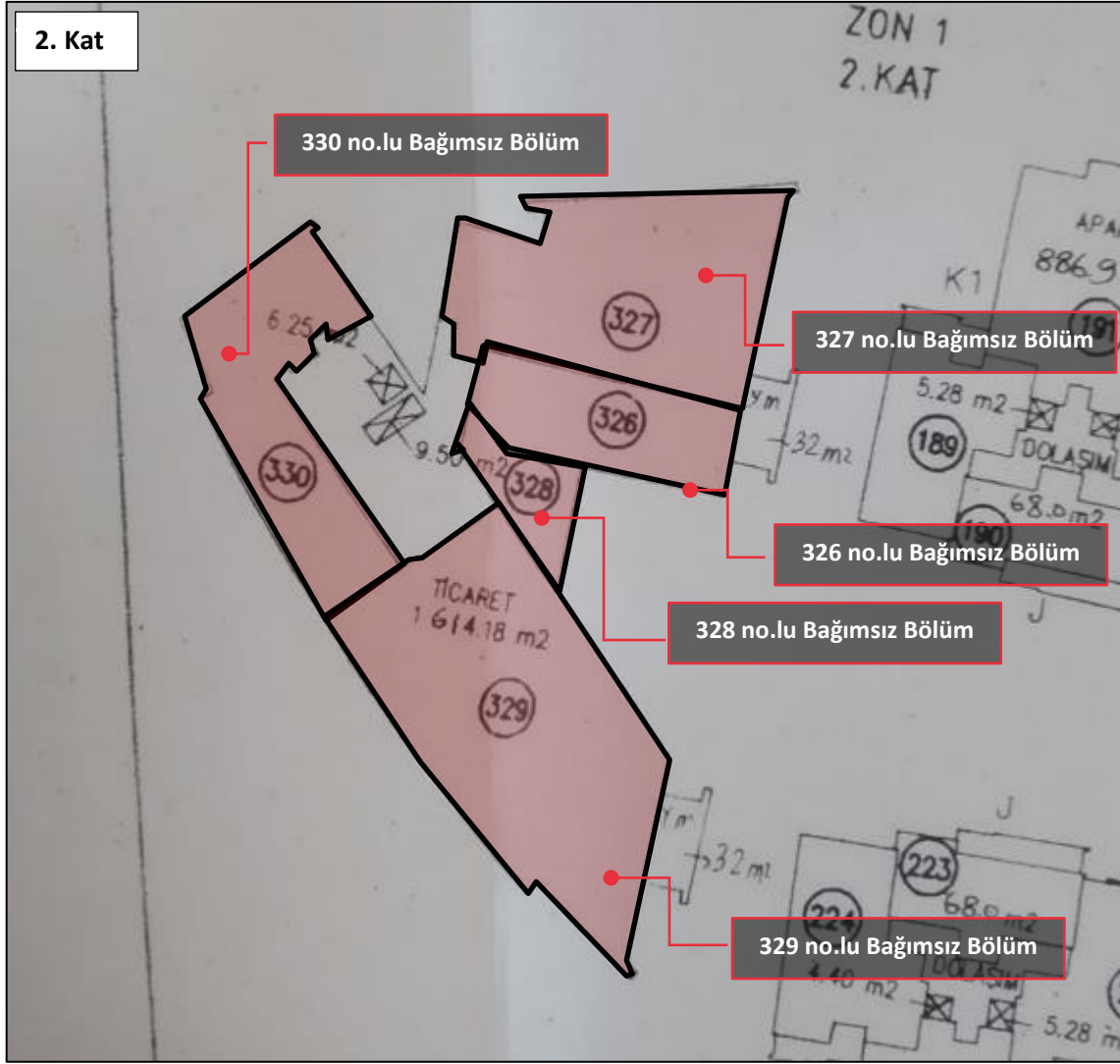


Konu taşınmazlardan 321-325 no.lu bağımsız bölümler, 1. katta konumlu olup tek bir kullanıcı tarafından kullanılmaktadır. Söz konusu bağımsız bölümler, yasal ve mevcut durumda fonksiyonel olarak birbiriyle uyumlu olup konu bağımsız bölümlerin COVID-19 salgını sebebiyle kullanılmadığı bilgisi edinilmiştir.



Konu taşınmazlardan 326 ve 327 no.lu bağımsız bölümler, 2. katın sağ kanadında yer almakta olup mevcutta boş durumdadır. Söz konusu bağımsız bölümler, yasal ve mevcut durumda fonksiyonel olarak birbiriyle uyumlu durumdadır.

Aynı katta konumlu 328, 329 ve 330 no.lu bağımsız bölümler ise katın sol kanadında yer almakta olup yerinde yapılan tespitler sonucunda konu bağımsız bölümlerin tadilatla olduğu tespit edilmiştir. Konu bağımsız bölümlerin yasal fonksiyonu ile uyumlu olarak ofis olarak ve tek bir kullanıcı tarafından kullanılacağı bilgisi edinilmiştir. Bununla birlikte konu bağımsız bölümlerin yalnızca iç mahallerinde kısmen projesinden farklı bölmelendirmelerin yapıldığı, söz konusu farklılıkların basit tadilatlarla projesiyle uyumlu hale dönüştürülebileceği tespit edilmiştir.

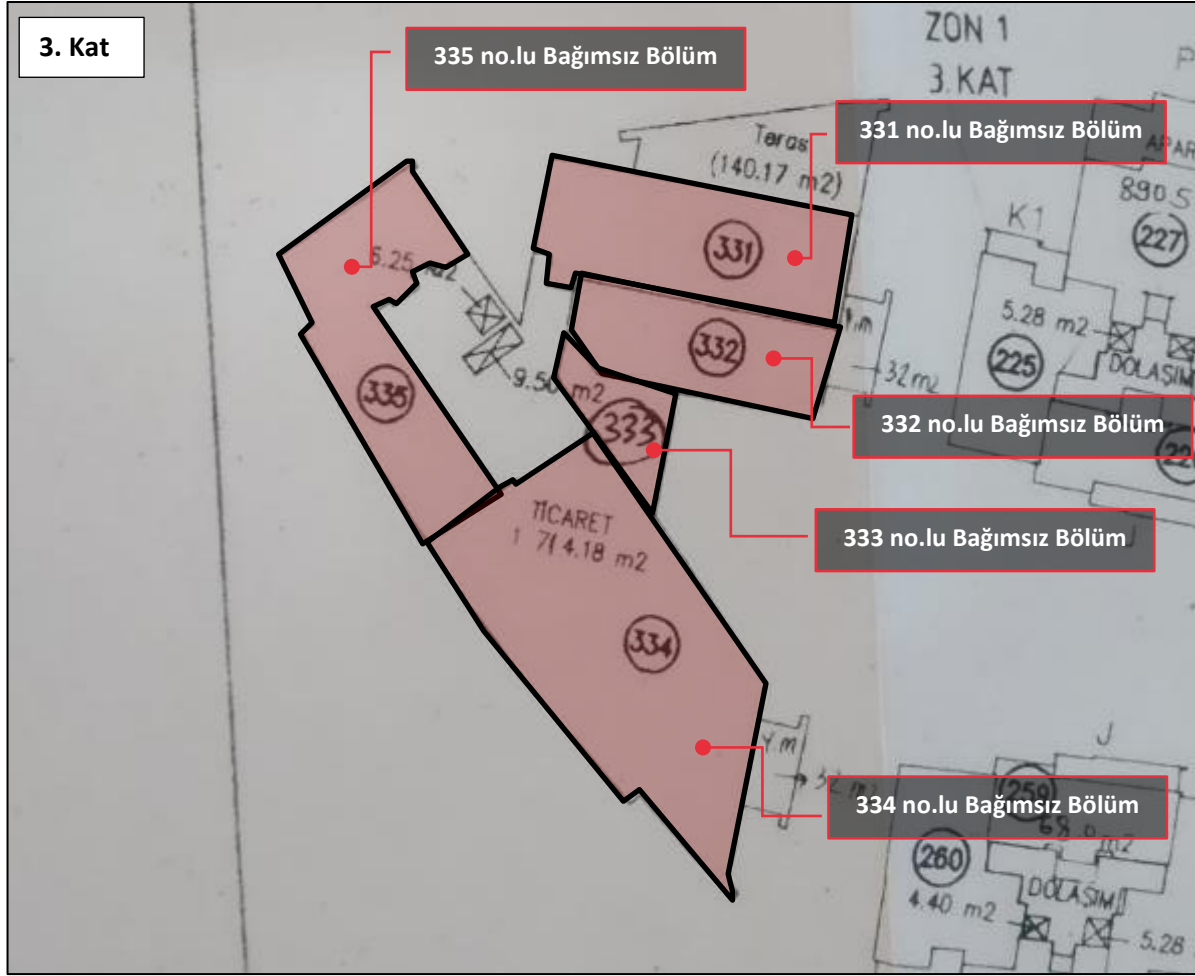


Konu taşınmazlardan 331, 332 ve 333 no.lu bağımsız bölümler, 3. katın sağ kanadında yer almaktadır. Söz konu bağımsız bölümler yasal fonksiyonu ile uyumlu olup mevcut durumda tek bir kullanıcı tarafından kullanılmaktadır.

Aynı katta konumlu 334 ve 335 no.lu bağımsız bölümler ise katın sol kanadında yer almaktadır. Söz konu bağımsız bölümler yasal fonksiyonu ile uyumlu olup mevcut durumda tek bir kullanıcı tarafından kullanılmaktadır.

Konu bağımsız bölümlerin yalnızca iç mahallerinde kısmen projesinden farklı bölmelendirmelerin yapıldığı, söz konusu farklılıkların basit tadilatlarla projesiyle uyumlu hale dönüştürülebileceği tespit edilmiştir.

Bununla birlikte konu binanın 4. katı tesisat katı olarak belirlenmiş olup konu alanın tamamının kullanımı 331 no.lu bağımsız bölüme tahsis edilmiştir. Bu katta yaklaşık 790 m² kapalı alan bulunmakta olup ayrıca yaklaşık 780 m²'lik teras alanı vardır. Bu alan, iskân edilemez olması ve tapuda beyanlar hanesine eklenti olarak işlenmemiş olması nedeniyle yasal kullanım alanına dahil edilmemiştir.



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	Zon-1 Blok: 5 bodrum kat + zemin kat + 4 normal kat (Toplam 10 katlı)
Bina Toplam İnşaat Alanı	149.106 m²
Yaşı	~20
Dış Cephe	Kısmen sıva üzeri boya, kısmen taş giydirme
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	VRV ısıtma soğutma sistemi
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Kapalı Otopark
Diğer	Yangın algılama ve güvenlik sistemi, kartlı geçiş, ccvt kamera sistemi

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

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

Kullanım Amacı	Spor merkezi (1 no.lu bağımsız bölüm) Ofis ve dükkan (289 ve 293,...,335 no.lu bağımsız bölümler)
Alanı	9.827,00 m ² (45 Adet Bağımsız bölümün toplam alanı)
Zemin	Kısmen laminat parke, kısmen seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans kaplama
Duvar	Kısmen sıva üzeri boya, kısmen dekoratif duvar kağıdı,
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma

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

Yerinde yapılan tespitler doğrultusunda değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin yalnızca iç mahallerinde kısmen projesinden farklı bölmelendirmelerin yapıldığı söz konusu farklılıkların basit tadilatlarla mimari projesiyle uyumlu hale getirilebileceği gözlemlenmiştir.

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

Yerinde yapılan tespitler doğrultusunda değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin yalnızca iç mahallerinde kısmen projesinden farklı bölmelendirmelerin yer aldığı ancak söz konusu farklılıkların basit tadilatlarla mimari projesiyle uyumlu hale getirilebileceği gözlemlenmiş olup 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir husus bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlara ulaşım alternatifleri çeşitlidir.
- Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul'un en prestijli bölgelerinden birinde konumlanmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede nitelikli konut projeleri yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar Nispetiye Metro İstasyonu'na oldukça yakın konumda yer almakta olup ulaşılabilirliği yüksek bir lokasyonda konumludur.

- ZAYIF YANLAR

- Değerlemeye konu taşınmazların konumlu olduğu bölgede günün belirli saatlerinde trafik yoğunluğu yaşanmaktadır.
- Konu taşınmazların yasal ve mevcut durumları arasında fonksiyonel farklılıklar bulunmakta olup söz konusu farklılıkların basit tadilatlarla mimari projesiyle uyumlu hale dönüştürülebileceği gözlemlenmiştir.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar, genellikle orta-üst ve üst gelir grubuna hitap eden, prestijli ve talep gören bir bölge olan Etiler bölgesinde yer almaktadır.
- Taşınmazların konumlu olduğu site, bilinirliği ve prestiji yüksek bir sitedir.

✗ TEHDİTLER

- Ekonomide yaşanan belirsizlikler ve dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörü de olumsuz etkilemektedir.
- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak **“Pazar Yaklaşımı”**; gayrimenkullerin **“Dinlenme Tesis”**, **“Spor Merkezi”**, **“Ofis”** ve **“Dükkan”** niteliklerine sahip olması nedeniyle gelir getirme potansiyelinin olması dikkate alınarak **“Gelir Yaklaşımı”** uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların arsa payı olan kat mülkiyet tapusuna sahip olması nedeniyle **“Maliyet Yaklaşımı”** ile değerlendirme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Dükkan Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu/ Zamanı	Kullanım Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Kent Gayrimenkul 0532 485 68 61	Akat Mahallesi'nde konumlu,	Dükkan	Satılık	108	6.000.000	55.556	* Zeytinoğlu Caddesi üzerinde konumlanmakta olup söz konusu projeye kıyasla daha avantajlı konumdur. * Zemin katta yer almaktadır. * Reklam kabiliyeti taşınmaza kıyasla avantajlıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır. * Zemin kat birim satış değeri 80.000 TL/m ² olarak hesaplanmıştır.
2	Pozitif Gayrimenkul 0532 24 4 70 87	Akat Mahallesi'nde konumlu,	Dükkan	Satılık	59	4.500.000	76.271	* Zeytinoğlu Caddesi üzerinde konumlanmakta olup söz konusu taşınmazlara kıyasla daha avantajlı konumdur. * Bodrum katta yer almakta olup cadde üzerinden görünürlüğü bulunmaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Sezer Gayrimenkul 0532 426 43 83	Akat Mahallesi'nde konumlu,	Dükkan	Satılık	100	4.250.000	42.500	* Zeytinoğlu Caddesi'ne bağlanan Haydar Alivey Caddesi üzerinde konumlanmakta olup söz konusu taşınmazlara kıyasla daha avantajlı konumdur. * 50 m ² bodrum kat, 50 m ² zemin kat olmak üzere toplam 2 katıdır. * Reklam kabiliyeti taşınmaza kıyasla avantajlıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır. * Zemin kat birim satış değeri yaklaşık 65.000 TL/m ² olarak hesaplanmıştır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde, Etiler bölgesinde değerlendirme konusu taşınmazlara birebir benzer nitelikte emsal taşınmazlar tespit edilememiş olup değerlendirme çalışması kapsamında bölgedeki dükkan niteliğindeki taşınmazlar incelenmiştir. Bölgedeki dükkanların satış değerlerinin kullanım alanına, konumuna, kat sayısına, inşaat kalitesine, binanın yaşına, reklam kabiliyetine ve yola cephe durumlarına bağlı olarak değişkenlik gösterdiği tespit edilmiş olup bununla birlikte değerlendirme konusu taşınmazların sokak cephesi olmasa da bölgedeki prestijli binalardan birinde yer aldığı göz önünde bulundurulduğunda, birim satış değerlerinin 24.000-35.000-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Ofis Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu / Zaman	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	Denizbank A.Ş.	Akmerkez İş Merkezi'nde konumlu	Plaza Katı	Satılık	1.000	50.850.000	50.850	* Akmerkez İş Merkezi'nde konumlu olup taşınmazlara kıyasla avantajlı konumdur. * Yaklaşık 30 yıllık bir yapıda, B3 Blok'ta 1. katta konumlanmaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır. * Yaklaşık 4 aydır satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.
2	Pozitif Proje Emlak Danışmanlık 0 (536) 249 94 49	Akmerkez İş Merkezi'nde konumlu	Ofis	Satılık	500	24.750.000	49.500	* Levent Loft'ta konumlu olup taşınmazlara kıyasla benzer konumdur. * Yaklaşık 10 yıllık bir yapının bahçe katında konumlanmaktadır. * Yaklaşık 50 m ² teras alanı bulunmaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Vaa Gayrimenkul Levent Loft 0 (532) 795 53 08	Levent Loft Projesi'ne konumlu,	Ofis	Satılık	130	6.460.000	49.692	* Levent Loft'ta konumlu olup taşınmazlara kıyasla benzer konumdur. * Yaklaşık 10 yıllık bir yapının 1. katında konumlanmaktadır. * Şehir manzarası bulunmaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Vaa Gayrimenkul Levent Loft 0 (532) 795 53 08	Levent Loft Projesi'ne konumlu,	Ofis	Satılık	110	4.800.000	43.636	* Levent Loft'ta konumlu olup taşınmazlara kıyasla benzer konumdur. * Yaklaşık 10 yıllık bir yapının 3. katında konumlanmaktadır. * Şehir manzarası bulunmaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde Etiler bölgesindeki ofis satış değerlerinin kullanım alanına, konumuna, kat sayısına, inşaat kalitesine, binanın yaşına, reklam kabiliyetine, manzaranın bulunup/bulunamamasına bağlı olarak değişkenlik gösterdiği tespit edilmiş olup değerlendirme konusu taşınmazların bölgedeki prestijli binalardan birinde yer aldığı göz önünde bulundurulduğunda birim satış değerlerinin 29.000-42.000-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Dükkan Emsalleri / Kira

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu	Bina Alanı (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Mete Gayrimenkul 0 (532) 223 09 94	Etiler Mahallesi'nde konumlu,	Dükkan	Kiralık	100	20.000	200	* Zeytinoğlu Caddesi'ne bağlanan Haydar Alivey Caddesi üzerinde konumlanmakta olup söz konusu taşınmazlarla benzer konumdur. * 50 m ² bodrum kat, 50 m ² zemin kat olmak üzere toplam 2 katıdır. * Reklam kabiliyeti taşınmazlara kıyasla avantajlıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır. * Zemin kat birim kira değeri yaklaşık 320 TL/m ² /ay olarak hesaplanmıştır.
2	Versatie Gayrimenkul 0212 294 50 88	Etiler Mahallesi'nde konumlu,	Dükkan	Kiralık	450	100.000	222	* Yanarsu sokak üzerinde konumlanmakta olup söz konusu taşınmazlarla benzer konumdur. * Reklam kabiliyeti taşınmazlarla kıyasla avantajlıdır. * Bodrum kat ve zemin kat olmak üzere toplam iki katlıdır. * Her iki katta 225 m ² 'dir. * Pazarlık payı bulunmaktadır. * Zemin kat birim kira değeri yaklaşık 320 TL/m ² /ay olarak hesaplanmıştır.
3	Anıl Çatalbaş 0 (543) 724 34 69	Etiler Mahallesi'nde konumlu,	Dükkan	Kiralık	380	130.000	342	* Nispetiye Caddesi'nin bir arka paralel sokağı üzerinde konumlanmakta olup taşınmazlara kıyasla oldukça avantajlı durumdadır. * Zemin katta yer almaktadır. * Yaklaşık 1 yıllık bir yapıda konumlanmaktadır. * Reklam kabiliyeti taşınmaza kıyasla avantajlıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde Etiler bölgesinde değerlendirme konusu taşınmazlara birebir benzer nitelikte emsal taşınmazlar tespit edilememiş olup değerlendirme çalışması kapsamında bölgedeki dükkan niteliğindeki taşınmazlar incelenmiştir. Bölgedeki dükkanların kira değerlerinin kullanım alanına, konumuna, kat sayısına, inşaat kalitesine, binanın yaşına, reklam kabiliyetine ve yola cephe durumlarına bağlı olarak değişkenlik gösterdiği tespit edilmiş olup bununla birlikte değerlendirme konusu taşınmazların sokak cephesi olmasa da bölgedeki prestijli binalardan birinde yer aldığı göz önünde bulundurulduğunda, birim kira değerlerinin 110-160-TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Ofis Emsalleri / Kira

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu	Bina Alanı (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Ali Ekiz 0 (533) 348 95 16	Levent Apa Giz Plaza'da konumlu	Plaza Katı	Kiralık	570	100.000	175	* Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumdadır. * 6. katta bulunmakta olup shell&core teslim edilecektir. * Reklam kabiliyeti yüksek bir projede yer almaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
2	Tower Real Estate 0 (532) 378 24 79	Levent Apa Giz Plaza'da konumlu	Plaza Katı	Kiralık	1.250	200.000	160	* Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumdadır. * 1. katta bulunmakta olup shell&core teslim edilecektir. * Reklam kabiliyeti yüksek bir projede yer almaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Versatie Gayrimenkul 0212 294 50 88	FERKO Signature Projesi'nde konumlu	Plaza Katı	Kiralık	650	94.000	145	* Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumdadır. * 15. katta bulunmakta olup shell&core teslim edilecektir. * Reklam kabiliyeti yüksek bir projede yer almaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Profit Türkiye 0 (555) 647 48 22	FERKO Signature Projesi'nde konumlu	Ofis	Kiralık	336	57.500	171	* Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumdadır. * 6. katta bulunmakta olup shell&core teslim edilecektir. * Reklam kabiliyeti yüksek bir projede yer almaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
5	Versate Gayrimenkul Zorlu Center 0 (533) 696 49 61	FERKO Signature Projesi'nde konumlu	Ofis	Kiralık	860	150.000	174	* Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumdadır. * 12. katta bulunmakta olup shell&core teslim edilecektir. * Reklam kabiliyeti yüksek bir projede yer almaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
6	Gold Mark Investment 0 (530) 782 71 79	Levent Loft Plaza'da konumlu	Ofis	Kiralık	285	60.000	211	* Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumdadır. * 5. katta bulunmakta olup içi yapılı durumda teslim edilecektir. * Reklam kabiliyeti yüksek lüks ofis konseptinde bir projede yer almaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
7	Ayekin Uzun 0 (533) 687 08 67	Levent Nidakule Plaza'da konumlu	Plaza Katı	Kiralık	680	165.000	243	* Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumdadır. * 10. katta bulunmakta olup içi yapılı durumda teslim edilecektir. * Reklam kabiliyeti yüksek lüks ofis konseptinde bir projede yer almaktadır. * Yeni bina olup oldukça nitelikli durumdadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde Etiler bölgesindeki ofis kira değerlerinin kullanım alanına, konumuna, kat sayısına, inşaat kalitesine, binanın yaşına, reklam kabiliyetine, shell&core teslim edilmesine, manzaranın bulunup/bulunamamasına bağlı olarak değişkenlik gösterdiği tespit edilmiş olup değerlendirme konusu taşınmazların bölgedeki prestijli binalardan birinde yer aldığı göz önünde bulundurulduğunda, birim kira değerlerinin 145-210-TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

- **Emsal Krokisi**



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -SATILIK OFİS						
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Karşılaştırılan Etmenler		2	4	5	6
	Birim Fiyatı (TL/m²)		50.850	49.500	49.692	43.636
	Pazarlık Payı		-15%	-15%	-15%	-15%
	Mülkiyet Durumu		0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları		0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları		0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları		0%	0%	0%	0%
	Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum		-18%	-8%	-8%
Bina Yaşı/Kalitesi		0%	0%	0%	0%	
Bulunduğu Kat/Manzara		-5%	-5%	-5%	-5%	
Kullanım Alanı		5%	-2%	-5%	-5%	
Konfor Koşulları		-12%	-10%	-10%	-10%	
Düzeltilmiş Değer		30.256	31.556	30.412	26.705	

* Değerleme çalışması kapsamında ofis satış karşılaştırma tablosu hazırlanırken 325 no.lu bağımsız bölüm baz alınmış olup diğer bağımsız bölümler için konu bağımsız bölüme kıyasla şerefiyelendirme yapılarak birim satış değer takdiri yapılmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU- KİRALIK OFİS									
Alım-Satım Yönelik	Karşılaştırılan Etmenler	1	2	3	4	5	5	5	
	Birim Fiyatı (TL/m²)	175	160	145	171	174	211	243	
	Pazarlık Payı	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	Taşınmaz Yönelik	Konum	-3%	-3%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
		Bina Yaşı/Kalitesi	-3%	-3%	-3%	-3%	-3%	-10%	-20%
Bulunduğu Kat/Manzara		0%	0%	0%	0%	0%	-5%	-5%	
Kullanım Alanı		0%	12%	6%	-3%	8%	-5%	6%	
Konfor Koşulları		0%	0%	0%	0%	0%	0%	-8%	
Düzeltilmiş Değer		148	153	128	137	157	142	149	

* Değerleme çalışması kapsamında ofis kira karşılaştırma tablosu hazırlanırken 325 no.lu bağımsız bölüm baz alınmış olup diğer bağımsız bölümler için konu bağımsız bölüme kıyasla şerefiyelendirme yapılarak paçal kira takdiri yapılmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-SATILIK DÜKKAN				
Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller		
		1	2	3
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	80.000	76.271	65.000
	Pazarlık Payı	-15%	-15%	-15%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	-25%	-25%	-25%
	Bina Yaşı/Kalitesi	-15%	-8%	-8%
	Bulunduğu Kat/Manzara	-15%	-20%	-15%
	Kullanım Alanı	0%	5%	0%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		30.600	33.712	28.730

*** Değerleme çalışması kapsamında dükkan satış karşılaştırma tablosu hazırlanırken 308 no.lu bağımsız bölüm baz alınmış olup diğer bağımsız bölümler için konu bağımsız bölüme kıyasla şerefiyelendirme yapılarak birim satış değer takdiri yapılmıştır.**

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU- KİRALIK DÜKKAN					
		Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller		
			1	2	3
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)		320	320	342
	Pazarlık Payı		-10%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu		0%	0%	0%
	Satış Koşulları		0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları		0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları		0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum		-15%	-15%	-20%
	Bina Yaşı/Kalitesi		-12%	-12%	-12%
	Bulunduğu Kat/Manzara		-22%	-22%	-25%
	Kullanım Alanı		0%	10%	8%
	Konfor Koşulları		0%	-10%	-10%
Düzeltilmiş Değer			147	147	126

*** Değerleme çalışması kapsamında dükkan kira karşılaştırma tablosu hazırlanırken 308 no.lu bağımsız bölüm baz alınmış olup diğer bağımsız bölümler konu bağımsız bölüme kıyasla şerefiyelendirme yapılarak paçal kira takdiri yapılmıştır.**

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

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

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ						
Bağımsız Bölüm	Kat	Nitelik	Kullanım Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
1	1. Bodrum Kat	Spor Merkezi	1.500	15.250	22.875.000	22.875.000
289	3. Bodrum Kat	Ofis	42	36.100	1.516.200	1.515.000
293	3. Bodrum Kat	Dükkan	73	30.550	2.230.150	2.230.000
294	3. Bodrum Kat	Dükkan	115	27.750	3.191.250	3.190.000
295	3. Bodrum Kat	Dükkan	100	29.150	2.915.000	2.915.000
296	3. Bodrum Kat	Dükkan	120	28.450	3.414.000	3.415.000
297	3. Bodrum Kat	Dükkan	265	24.650	6.532.250	6.530.000
298	3. Bodrum Kat	Dükkan	28	34.700	971.600	970.000
299	3. Bodrum Kat	Dükkan	28	34.700	971.600	970.000
300	3. Bodrum Kat	Dükkan	28	34.700	971.600	970.000
301	2. Bodrum Kat	Dükkan	195	28.450	5.547.750	5.550.000
302	2. Bodrum Kat	Dükkan	140	28.800	4.032.000	4.030.000
303	2. Bodrum Kat	Dükkan	142	28.800	4.089.600	4.090.000
304	2. Bodrum Kat	Dükkan	273	26.050	7.111.650	7.110.000
305	2. Bodrum Kat	Dükkan	100	30.200	3.020.000	3.020.000
306	2. Bodrum Kat	Dükkan	120	29.450	3.534.000	3.535.000
307	2. Bodrum Kat	Dükkan	230	27.400	6.302.000	6.300.000
308	2. Bodrum Kat	Dükkan	90	31.250	2.812.500	2.815.000
309	2. Bodrum Kat	Dükkan	90	31.250	2.812.500	2.815.000

310	2. Bodrum Kat	Dükkan	105	30.200	3.171.000	3.170.000
311	2. Bodrum Kat	Dükkan	88	31.900	2.807.200	2.805.000
312	2. Bodrum Kat	Dükkan	175	28.100	4.917.500	4.920.000
313	2. Bodrum Kat	Dükkan	100	30.200	3.020.000	3.020.000
314	2. Bodrum Kat	Dükkan	120	29.450	3.534.000	3.535.000
315	2. Bodrum Kat	Dükkan	230	28.450	6.543.500	6.545.000
316	Zemin	Ofis	450	33.300	14.985.000	14.985.000
317	Zemin	Ofis	72	40.250	2.898.000	2.900.000
318	Zemin	Ofis	410	35.400	14.514.000	14.515.000
319	Zemin	Ofis	175	37.450	6.553.750	6.555.000
320	Zemin	Ofis	72	40.250	2.898.000	2.900.000
321	1. Kat	Ofis	72	40.250	2.898.000	2.900.000
322	1. Kat	Ofis	175	37.450	6.553.750	6.555.000
323	1. Kat	Ofis	410	35.400	14.514.000	14.515.000
324	1. Kat	Ofis	72	40.250	2.898.000	2.900.000
325	1. Kat	Ofis	590	29.850	17.611.500	17.610.000
326	2. Kat	Ofis	175	38.200	6.685.000	6.685.000
327	2. Kat	Ofis	410	36.100	14.801.000	14.800.000
328	2. Kat	Ofis	72	40.950	2.948.400	2.950.000
329	2. Kat	Ofis	558	30.200	16.851.600	16.850.000
330	2. Kat	Ofis	275	32.950	9.061.250	9.060.000
331	3. Kat	Ofis	262	32.950	8.632.900	8.635.000
332	3. Kat	Ofis	175	38.200	6.685.000	6.685.000
333	3. Kat	Ofis	72	40.950	2.948.400	2.950.000
334	3. Kat	Ofis	558	30.200	16.851.600	16.850.000
335	3. Kat	Ofis	275	32.650	8.978.750	8.980.000
TOPLAM DEĞERİ						289.620.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu çalışmada maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazların kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Bu değerleme çalışmasında direkt kapitalizasyon yöntemi uygulanmamıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

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

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

İndirgeme Oranı Hesaplaması

Tahmini nakit akışlarını indirmek için kullanılan indirgeme oranının, hem paranın zaman değerini hem de varlığın nakit akış türüyle ve gelecekteki faaliyetleriyle ilgili riskleri yansıtmaları gerekli görülmektedir.

Değerleme çalışmasında indirgeme oranı kullanılırken toplama yöntemi uygun görülmüştür. Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda indirgeme oranı hesaplanırken;

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

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

Risksiz faiz oranı: 15,17%

Risk primi: 3,83 %

İndirgeme oranı: %19,00 olarak hesaplanmıştır.

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

- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Toplama yöntemi ile indirgeme oranı, risksiz faiz oranı ve risk priminin toplamına göre hesaplanmıştır.
- Çalışma sırasında nakit akışları TL üzerinden kurulmuş olup çalışma kapsamında 10 yıl vadeli TL tahvilinin son 5 yıllık ortalama getirisi olan 15,17 % risksiz getiri oranı olarak kabul edilmiş olup risk priminin eklenmesi ile indirgeme oranı %19,00 olarak hesaplanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazların toplam kiralanabilir alanı 9.827 m²'dir.
- Doluluk oranı ilk yıl için %98 olarak kabul edilmiş olup diğer yıllarda %99 oranında artarak bu oranda sabit kalacağı kabul edilmiştir.
- Değerleme çalışması kapsamında birim kira değeri takdir edilirken, konu taşınmazların kira sözleşmeleri ve piyasa araştırmaları dikkate alınmış olup değerlendirme konusu taşınmazların 2022 yılı paçal birim kira değeri 185 TL/ay/ m² olarak öngörülmüştür.
- Değerleme çalışmasında kullanılan fiyat artış oranı yıllar bazında aşağıdaki tablodaki gibidir.

Artış Oranı (%)	
1.yıl	26,50%
2.yıl	17,00%
3.yıl	14,25%
4.yıl	11,50%
5.-10. yıl	8,75%

- Emlak vergisi, bina sigortası ve ortak alan giderleri gibi gider kalemleri, taşınmazların geçmiş yıllardaki gerçekleşmeleri de dikkate alınarak nakit akışına yansıtılmıştır.
- Emlak vergisinin enflasyon oranının yarısı oranında, bina sigortası ve ortak alan giderlerinin ise enflasyon oranı ile artacağı kabul edilmiştir.

- Yenileme maliyetinin, toplam gelirin %1'i oranında olacağı kabul edilmiştir.
- Kapitalizasyon oranı %7 olarak kabul edilmiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkullerin bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi dahil edilmemiştir. Hesaplamalarda KDV bulunmamaktadır.

Kiralanabilir Alanı (m²)	9.827
Birim Kira Fiyatı (TL/m²)	185,0
Ortak Alan Gideri (TL/m²)	14,00
Yenileme Maliyeti Oranı	1,0%
Kapitalizasyon Oranı	7,00%

Proje Nakit Akışı (TL)											
Yıllar	31.03.2022	31.03.2023	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2026	31.03.2027	31.03.2028	31.03.2029	31.03.2030	31.03.2031	31.03.2032
Toplam Kiralanan Alan (m ²)	-	9.827	9.827	9.827	9.827	9.827	9.827	9.827	9.827	9.827	9.827
Kiralama Oranı (%)	-	98%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%
Aylık Ortalama Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)	-	185,00	234,03	273,81	312,83	348,80	379,32	412,51	448,61	487,86	530,55
Kiralanın Alan (m ²)	-	9.630,46	9.728,73	9.728,73	9.728,73	9.728,73	9.728,73	9.728,73	9.728,73	9.728,73	9.728,73
Kira Gelirleri (TL)	-	21.379.621	27.321.192	31.965.795	36.520.921	40.720.827	44.283.899	48.158.740	52.372.630	56.955.235	61.938.818
İşletme Geliri (TL)	-	21.379.621	27.321.192	31.965.795	36.520.921	40.720.827	44.283.899	48.158.740	52.372.630	56.955.235	61.938.818
Gerçekleşmesi Beklenen İşletme Gideri Birim Değeri (TL/m ²)	-	14,00	17,71	20,72	23,67	26,40	28,71	31,22	33,95	36,92	40,15
Gerçekleşmesi Beklenen İşletme Gideri (TL)	-	1.650.936	2.088.434	2.443.468	2.791.662	3.112.703	3.385.065	3.681.258	4.003.368	4.353.663	4.734.608
Ortak Alan Giderinin Kiracı Tarafından Ödenen Kısmı (TL)	50%	825.468	1.044.217	1.221.734	1.395.831	1.556.352	1.692.532	1.840.629	2.001.684	2.176.831	2.367.304
İşletme Tarafından Ödenmesi Planlanan Ortak Alan Pay	-	825.468	1.044.217	1.221.734	1.395.831	1.556.352	1.692.532	1.840.629	2.001.684	2.176.831	2.367.304
Bina Sigortası	-	927.040	1.172.705	1.372.065	1.567.585	1.747.857	1.900.794	2.067.114	2.247.986	2.444.685	2.658.595
Emlak Vergisi	-	1.129.583	1.279.252	1.387.989	1.486.883	1.572.379	1.641.170	1.712.972	1.787.914	1.866.135	1.947.779
Yenileme Maliyeti	-	213.796	273.212	319.658	365.209	407.208	442.839	481.587	523.726	569.552	619.388
Toplam Giderler (TL)	-	3.095.887	3.769.387	4.301.446	4.815.508	5.283.796	5.677.336	6.102.302	6.561.311	7.057.204	7.593.066
İşletme Net Gelirler (TL)	0	18.283.734	23.551.806	27.664.349	31.705.413	35.437.031	38.606.563	42.056.439	45.811.319	49.898.031	54.345.752
Dönem Sonu Değer	7,00%										845.517.443
İşletme Nakit Akışı (TL)	-	18.283.734	23.551.806	27.664.349	31.705.413	35.437.031	38.606.563	42.056.439	45.811.319	49.898.031	899.863.195
NET NAKİT AKIŞI	0	18.283.734	23.551.806	27.664.349	31.705.413	35.437.031	38.606.563	42.056.439	45.811.319	49.898.031	899.863.195

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	15,17%	15,17%	15,17%
Risk Primi	3,33%	3,83%	4,33%
İndirgeme Oranı	18,50%	19,00%	19,50%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	293.951.537	284.648.381	275.724.909
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	293.950.000	284.650.000	275.725.000

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak **“Turizm ve Ticaret Merkezi”** amaçlı kullanımıdır.

7.5 KDV Konusu

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

Bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmaz için %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	8%
	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibariyle Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-1.999 TL ise	8%
	2.000 TL ve üzeri	18%

***Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²' nin altında ise KDV oranı %1' dir.**

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

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

BÖLÜM 8

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Bölüm 8

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

8.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin tapu kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel, 10.12.1993 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Beşiktaş İlçesi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planı” kapsamında “Turizm ve Ticaret Alanı” lejandında kalmaktadır. Parsel üzerindeki yapı imar durumu ile uyumlu şekilde inşa edilmiş olup mevcut durumu ile mimari projesi birbiri ile uyumludur.

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; 29.12.1997 tarihli “Mimari Proje” ve T Blok için alınmış 13.12.2001 tarih, “Yapı Kullanma İzin Belgeleri” mevcuttur. Taşınmazlar, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

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

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

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne 1 no.lu bağımsız bölümün “**Spor Merkezi**” olarak; 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315 no.lu bağımsız bölümlerin “**Dükkan**” olarak; 289, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335 no.lu bağımsız bölümlerin ise “**Ofis**” olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 9

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

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

9.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar yer alan takyidat kayıtlarının taşınmazların değerini olumsuz yönde etkilemeyeceği düşünülmektedir.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar “Spor merkezi” “Ofis” ve “Dükkan” niteliğinde olup arsa veya arazi vasfında değildir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

Söz konusu değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	289.620.000
Gelir Yaklaşımı	284.650.000

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

Gelir yaklaşımında ise konu taşınmazlardan yıllık kira geliri elde edilebileceği dikkate alınarak, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiştir. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlara benzer nitelikteki

gayrimenkullerin kiralama piyasasının oturmuş olduğu tespit edilmiş olup gerçekleşen kiralama verilerine ulaşılmıştır.

Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlarla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir yaklaşımından ziyade pazar yaklaşımı ile değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

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

9.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	31.03.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	289.620.000-TL	İkiyüzseksendokuzmilyonaltıyüzymibin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	341.751.600 -TL	Üçyüzkırkbirmilyonyediyüzellibirbinaltıyüz-TL
Aylık Pazar Kira Değeri (KDV Hariç)	1.817.995 -TL	Birmilyonsekiyüzonyedibindokuzyüzdoksanbeş-TL
Aylık Pazar Kira Değeri (KDV Dahil)	2.145.234 -TL	İkimilyonyüzkırkbeşbinikiyüzotuzdört-TL

Değerlemeye Yardım Eden

Nupel BULUTTEKİN

Ece KADIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 403562	Ozan KOLCUOĞLU, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 402293
---	--

BÖLÜM 10

EKLER

Bölüm 10

Ekler

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