



## Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**Gayrimenkul**

2 Adet Bağımsız Bölüm

**Değerleme**

Beşiktaş / İstanbul

**Raporu**

2022REV660 / 23.12.2022



**Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

Doğuş Center Maslak, Maslak Mahallesi Ahi Evran Caddesi No: 4/23 34398 Maslak Şişli/İstanbul

**Sayın Yetkili,**

Talebiniz doğrultusunda Bebek Mahallesi'nde konumlu olan **"2 Adet Bağımsız Bölüm"**ün toplam pazar değerine yönelik **2022REV660** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, toplam 6.745,23 m<sup>2</sup> brüt kapalı alandan oluşmakta olan spor kompleksidir. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	23.12.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	150.725.000.-TL	Yüzellimilyonyediyüzyirmibeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	177.855.500.-TL	Yüzyetmişyedimilyonsekiyüzellibeşbinbeşyüz.-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 07.10.2022 tarih, 236 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.....	20
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri .....	23
SWOT Analizi.....	30
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi .....	32
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme .....	43
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	45

**Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;**

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

## Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER		
RAPOR TÜRÜ	Standart	
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet	
DEĞERLEMENİN AMACI	Gayrimenkullerin GYO kapsamında halka arz edilmiş gayrimenkuller olması nedeni hazırlanmıştır.	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışmasında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.	
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışmasında herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.	
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Etiler Mahallesi Tanburi Ali Efendi Sokak Doğu Center Etiler 16 ve 17 no.lu bağımsız bölümler Beşiktaş/İstanbul	
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Bebek Mahallesi, 593 ada 53 no.lu parsel, 16 ve 17 no.lu bağımsız bölümler	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	36.440,80 m <sup>2</sup>	
İMAR DURUMU	Lejant: Turizm TAKS: - KAKS: - H <sub>maks</sub> : 15,50 ve Ticaret Merkezi Alan	
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Turizm ve Ticaret	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
MEVCUT FONKSİYONLAR	Spor Merkezi	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	149.106 m <sup>2</sup>
	Değerleme Konusu Taşınmazların Toplam Satılabilir Alanı	6.745,23 m <sup>2</sup>
FİNANSAL GÖSTERGELER		
KAPİTALİZASYON ORANI	%5,5	
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	18,18 Yıl	

DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Gelir Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	23.12.2022
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	150.725.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	177.855.500.-TL

*Bu sayfa, bu değerlendirme 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 değerlendirme raporu, Doğu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 23.12.2022 tarihinde, 2022REV660 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 16 ve 17 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkullerin 23.12.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

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

Konu değerlendirme çalışması; gayrimenkullerin GYO kapsamında halka arz edilmiş olması nedeni ile hazırlanmıştır.

#### 1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ece KADIOĞLU (Lisans No: 403562) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun hazırlanmasına Nupel BULUTTEKİN (Lisans No: 923238) yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

#### 1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 17.10.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 23.12.2022 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

#### 1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Doğu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 236 no.lu ve 07.10.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

#### 1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 236 no.lu ve 07.10.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Bebek Mahallesi 593 ada 53 no.lu parsel üzerinde konumlu 16 ve 17 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkullerin 23.12.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

#### 1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Müşterinin değerlendirme 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)
<b>Rapor 1*</b>	29.12.2020	2020A541	Ece KADIOĞLU Ozan KOLCUOĞLU	275.765.000
<b>Rapor 2*</b>	28.12.2021	2021REV559	Ece KADIOĞLU Ozan KOLCUOĞLU	349.235.000

**\* Konu değerlendirme raporları, değerlendirme çalışması kapsamında yer alan 16 ve 17 no.lu bağımsız bölümlerin de dahil olduğu 47 adet bağımsız bölüme 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 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: [www.tskbgd.com.tr](http://www.tskbgd.com.tr)

### 1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Doğuş Center Maslak, Maslak Mah. Ahi Evran Cad. No: 4/23 34398 Sarıyer/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

## **BÖLÜM 2**

### **DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER**

## Bölüm 2

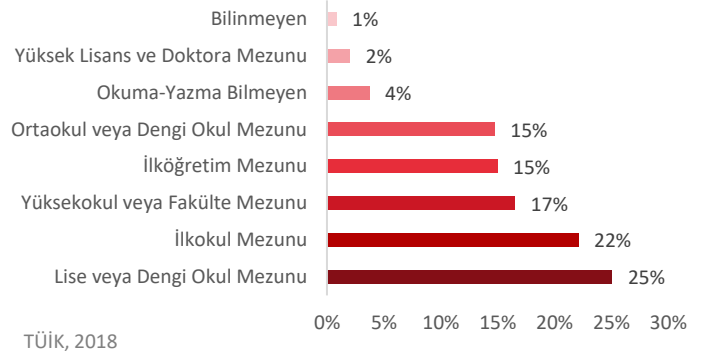
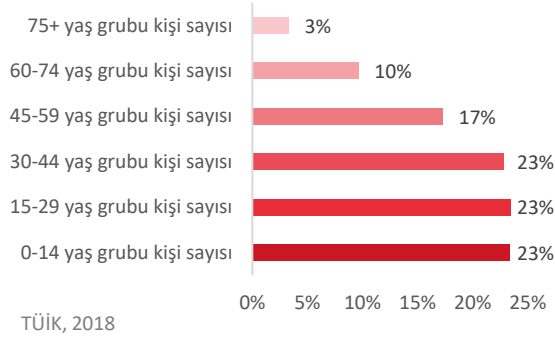
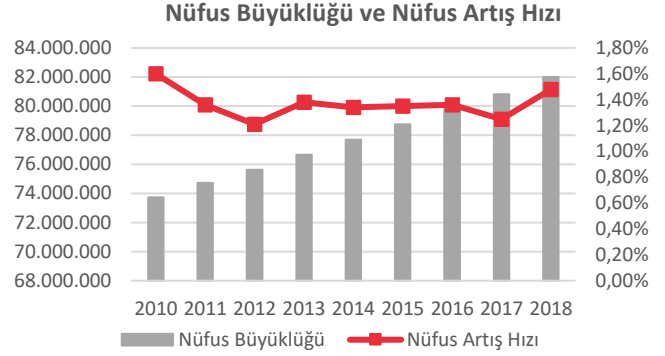
### Demografik ve Ekonomik Veriler

#### 2.1 Demografik Veriler

##### Türkiye

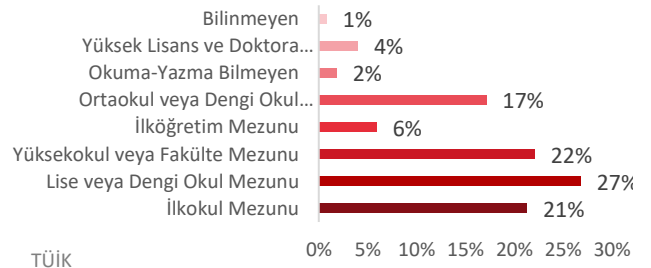
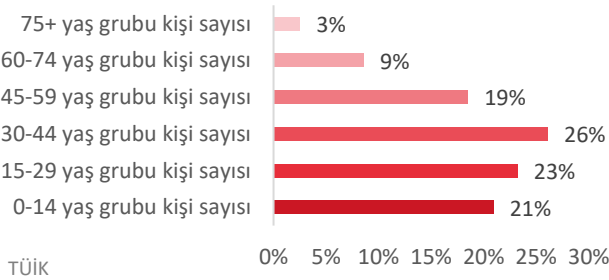
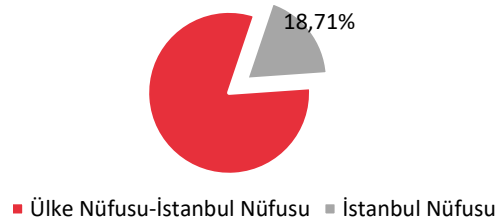
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 82.003.882 kişidir. 2018 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.193.357 kişi (% 1,48 oranında) artmıştır. Nüfusun % 50,2’sini (41.139.980 kişi) erkekler, % 49,8’ini (40.863.902 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,49 olduğu görülmüştür.

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



##### İstanbul

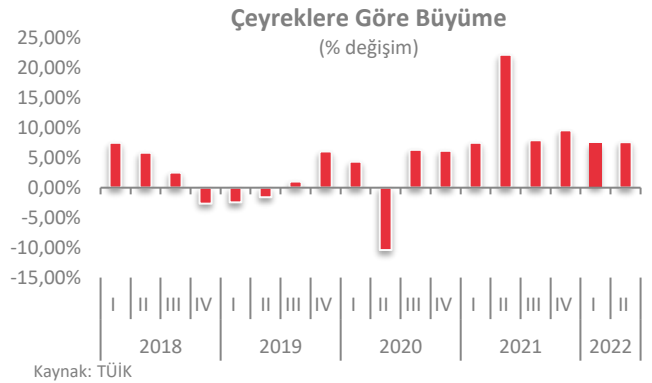
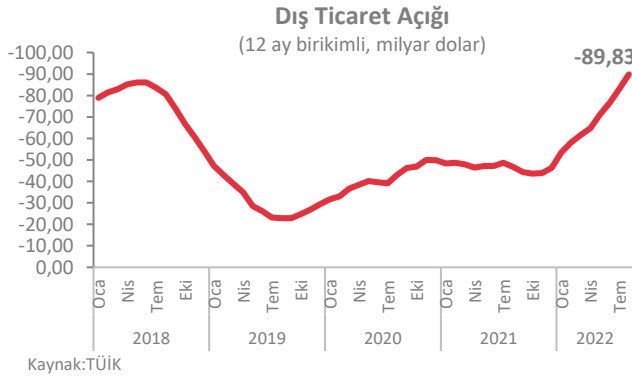
2021 yılında, Türkiye nüfusunun %18,71’inin ikamet ettiği İstanbul, 15.840.900 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2021 yılında yaklaşık yüzde 2,4 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,3 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde,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



## 2.2 Ekonomik Veriler<sup>1</sup>

2022 yılı ikinci çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) büyümesi takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme kıyasla %2,1 büyürken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %7,2 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış seride %7,3, arındırılmamış seride %7,6 olmuştur. Dolar bazında kümülatif GSYH ise 2022 ilk çeyrekteki 798,4 milyar dolardan 827,7 milyar dolara yükselmiş olup harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden ve ihracattan gelmiştir.

Eylül ayında genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %3,1 artarken yıllık enflasyon Ağustos'taki %80,2'den %83,5'e yükselmiştir. Eylül ayında gıda enflasyonu öncü verilerden daha yavaş gelmiş ve enflasyondaki yükselişte konuttaki enerji zamları etkili olmuştur. Yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) ise aylık bazda %4,8 artarken yıllık enflasyon %143,7'den %151,5'e yükselmiştir. Bu doğrultuda ÜFE-TÜFE arasındaki fark da 63,5 yüzde puandan 68,0 yüzde puan ile yeni bir zirve seviyesine çıkmıştır.



Ağustos ayında ihracatta yavaşlama ve ithalatta güçlü artış devam etmiştir. İhracat yıllık bazda %13,1 artışla 21,3 milyar dolar olurken ithalat %40,4 artarak 32,5 milyar dolar olmuştur. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriler temmuz ayındaki sert daralmanın ardından ihracatın aylık bazda %2,6 oranında artışla kısmen toparlandığını göstermiştir. İthalatta ise aylık artış %3,8 ile yine güçlü gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla ilk sekiz ayda geçen yılın aynı dönemine göre ihracatta %18,2, ithalatta ise %40,7 oranında artış olmuştur.

<sup>1</sup> 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 bloklu kargir apartman ticaret merkezi ve arsa	
Ana Gayrimenkulün Yüz ölçümü	36.440,80 m <sup>2</sup>	
Blok No.	Zon-2	Zon-2
Kat No.	Zeminaltı	Zeminaltı
Bağımsız Bölüm No.	16	17
Bağımsız Bölüm Niteliği	Dinlenme Tesisi	Spor Merkezi
Arsa Pay/Payda	1730/36440	240/36440
Malik / Hisse	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)	

#### 3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 19.10.2022 tarih, saat 15:00 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

#### **Tüm taşınmazlar üzerinde müştereken;**

##### **Beyanlar Hanesinde;**

- Yönetim Planı: 15.09.1999 (bila tarih ve bila yevmiye no ile)
- Ek Yönetim Planı: 09.05.2001 T. 2744 Yev. (09.05.2001 tarih ve 2744 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/.997 t. 157-8745 sayılı Bebek 3256 dosyadadır. 09.03.1998 tarih, 325 sayı ve 24.01.1996 t. 92 sayı ve 17.10.1995 t. 1329 sayı. (bila tarih ve bila yevmiye no ile)
- Bağımsız bölümün mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmiştir. (19.04.2002 tarih ve 2392 yevmiye no ile)

##### **Şerhler Hanesinde;**

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

##### **Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:**

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, taşınmazların devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

##### **Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:**

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

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

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin son üç yıl içerisinde herhangi bir alım, satım veya terkin işlemi gerçekleştirilmemiştir.

### 3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili 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 21.10.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre ve ekte yer alan 31.10.2022 tarihli onaylı imar durum belgesine 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

**Lejandı:** 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-24864664-115-6968/22302  
Tarih: 31.10.2022  
Dosya Numarası: 2022-153966

Sayı : E-24864664-115-6968/22302  
Konu : Bilgi

31.10.2022

**DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Doğuş Center Maslak, Maslak Mah. Ahi Evran Cad.  
Sarıyer/İSTANBUL

İlgi : 20.10.2022 tarihli ve 153966 sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçeniz ile imar durumu bilgisi talep edilen, Beşiktaş İlçesi, 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" lejantlı "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: 8654AA8D

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

Adres: Beşiktaş Belediye Başkanlığı, Nispetiye Mahallesi, Aytar Caddesi,  
Başlık Sokak, No: 1 34340 Beşiktaş İSTANBUL  
Telefon No: (212) 319 42 42 Fax No: (212) 319 42 27  
İnternet Adresi: [www.besiktas.bel.tr](http://www.besiktas.bel.tr)  
Kep Adresi: [besiktasbelediyesi@hs01.kep.tr](mailto: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 21.10.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmazlara ait yasal belgeler aşağıda tarih sırasıyla belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m <sup>2</sup> )	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, 3840 no.lu, 16-17 ve 28 no.lu bağımsız bölümler için alınmış 13.09.2001 tarih, 2728 no.lu "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.

### **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 değerlendirme çalışması, bir projenin değerlendirilmesi 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 16 ve 17 no.lu bağımsız bölümler Beşiktaş/İstanbul

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul Avrupa yakasının en önemli merkezlerinden biri olan Beşiktaş ilçesinde konumlanmıştır. 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 Meydanı	~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 ili, Beşiktaş ilçesi, Bebek Mahallesi, 593 ada, 53 no.lu parsel üzerinde yer alan Maya Residence Etiler Sitesi bünyesindeki Zon-2 Blok 16 ve 17 no.lu bağımsız bölümlerdir. Söz konusu taşınmazlar “Doğuş Center Etiler” binası içerisinde yer almaktadır.

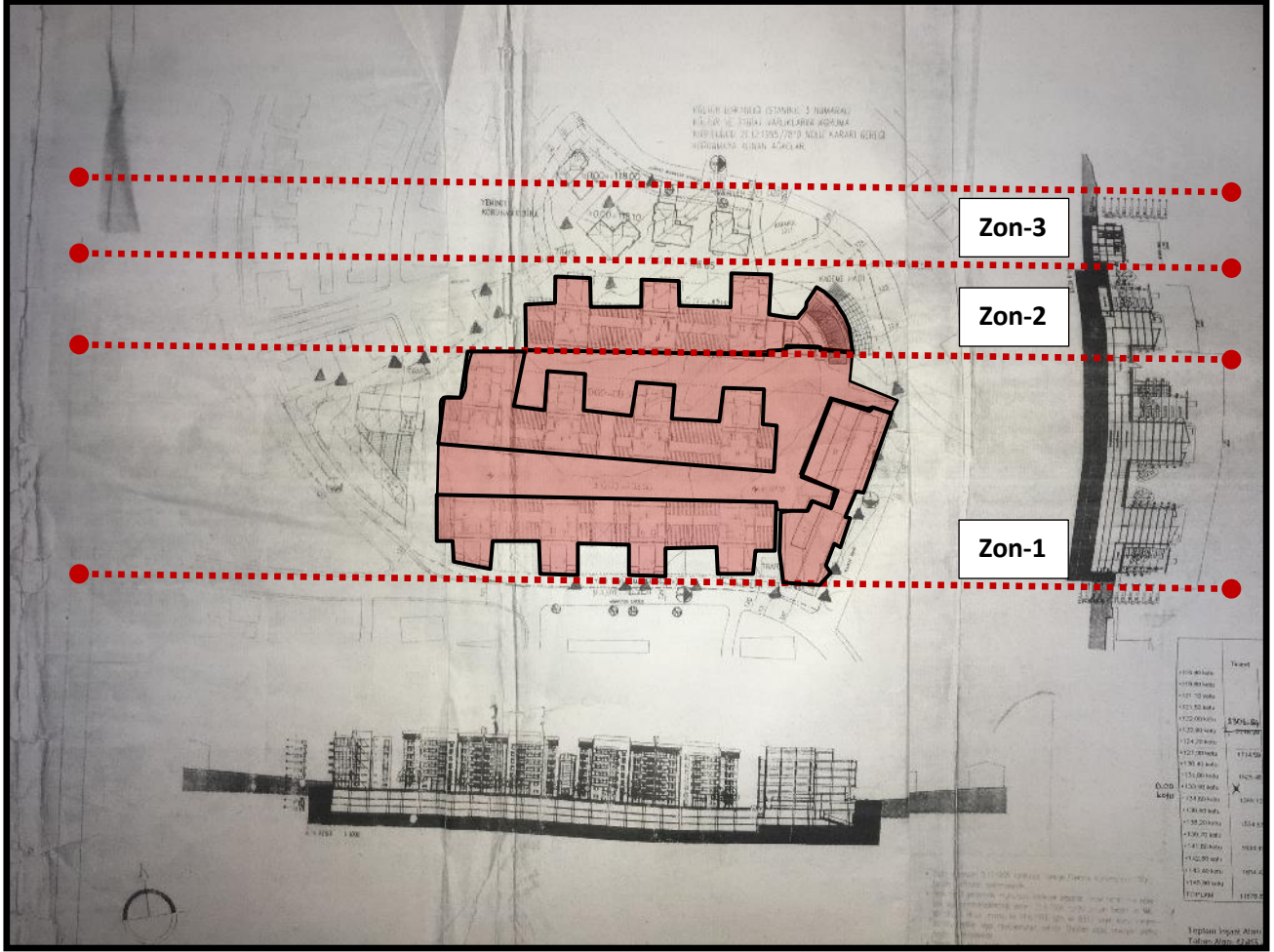
Söz konusu taşınmazların konumlu olduğu Maya Residence, kat irtifakına esas mimari projesine göre Zon-1, Zon-2 ve Zon-3 bloklardan oluşmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı proje toplam 19 bloktan ve 336 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.



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.

Değerlemeye konu bağımsız bölümler mevcutta D-Gym olarak adlandırılmış olup dinlenme ve spor merkezi olarak kullanılmaktadır. Kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre Zon-2 Blok 16 no.lu bağımsız bölüm dinlenme tesisi ve Zon-2 Blok 17 no.lu bağımsız bölüm ise spor merkezi olarak projelendirilmiştir.





### **16 No.lu Bağımsız Bölüm;**

Söz konusu taşınmazlardan 16 no.lu bağımsız bölüm; 1. bodrum kat, 2. bodrum kat ve 3. bodrum katlarda yer almaktadır. 1, 2 ve 3. bodrum katlarda ayrı kullanım alanları bulunan 16 no.lu bağımsız bölüm 1. bodrum katta 833,52 m<sup>2</sup>, 2. bodrum katta 3.204,08 m<sup>2</sup> ve 3. bodrum katta 1.892,84 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 5.930,44 m<sup>2</sup> kapalı alandan oluşmaktadır.

Onaylı mimari projesine göre; 1. bodrum katta (122,80 kotunda) 833,52 m<sup>2</sup>'lik kapalı alan sağlık kulübü (kafe) olarak tasarlanmış olup mevcut durumda bu alanda VIP bay ve bayan soyunma odaları, bay-bayan WC ve teknik hacimler yer almaktadır.

2. bodrum katta (119,80 kotunda) 3.204,08 m<sup>2</sup>'lik kapalı alan onaylı mimari projesine göre spor salonu olarak tasarlanmış olup aerobik salonu, spor odaları, kortlar, soyunma giyinme odaları, duşlar vb gibi spor salonunda bulunması gereken hacimler yer almaktadır. Aynı katta 16. no.lu bağımsız bölüme ait yüzme havuzu, havuza ait eklentiler, soyunma giyinme yerleri ve depo hacimleri yer almaktadır. Mevcut durumda 2. bodrum katta yüzme havuzu, havuza ait hacimler, duşlar ve soyunma giyinme odaları, hamam, masaj odası, dinlenme odası, solarium odası, buhar odası, sauna, bay ve bayan soyunma giyinme odaları, diyetisyen odası, ölçüm odası, fitness salonu yer almaktadır.

3. bodrum katta (116,80 kotunda) onaylı mimari projede 1.892,84 m<sup>2</sup>'lik kapalı alanın 16 no.lu bağımsız bölüme ait olduğu belirtilmiş olup fonksiyon belirtilmemiştir. Mevcut durumda söz konusu alan personele ait bölüm olup içerisinde bay-bayan soyunma odası, idari işler ofisi, teknik ofis, çamaşır odası ve havlu katlama odası yer almaktadır.

16 no.lu bağımsız bölümün yasal ve mevcut durumda fonksiyonel olarak birbiriyle uyumlu olduğu yalnızca iç mahallerinde kısmen projesinden farklı bölmelendirmelerin yer aldığı ancak söz konusu farklılıkların basit tadilatlarla uyumlulaştırılabileceği tespit edilmiştir.

### **17 No.lu Bağımsız Bölüm;**

Taşınmazlardan 17 no.lu bağımsız bölüm 2. ve 3. bodrum katlarda yer almaktadır. 17 no.lu bağımsız bölüm 2. bodrum katta 187,98 m<sup>2</sup>, 3. bodrum katta 626,81 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 814,79 m<sup>2</sup> kapalı alandan oluşmaktadır.

Onaylı mimari projesine göre; 2. bodrum katta (119,80 kotunda) soyunma giyinme odaları ve koşu pisti gibi alanlar yer almaktadır. Mevcut durumda pilates stüdyosu ve kick boks salonu yer almaktadır.

3. bodrum katta (116,80 kotunda) 17. no.lu bağımsız bölüme ait basketbol sahasının yer aldığı ve 17 no.lu bağımsız bölüm eki olan depo alanının bulunduğu görülmektedir. Mevcutta projesine uygun şekilde spor salonu olarak kullanılmakta olup basketbol sahası, aerobik salonu, doktor odası, eğitmen odası ve mekanik odası yer almaktadır.

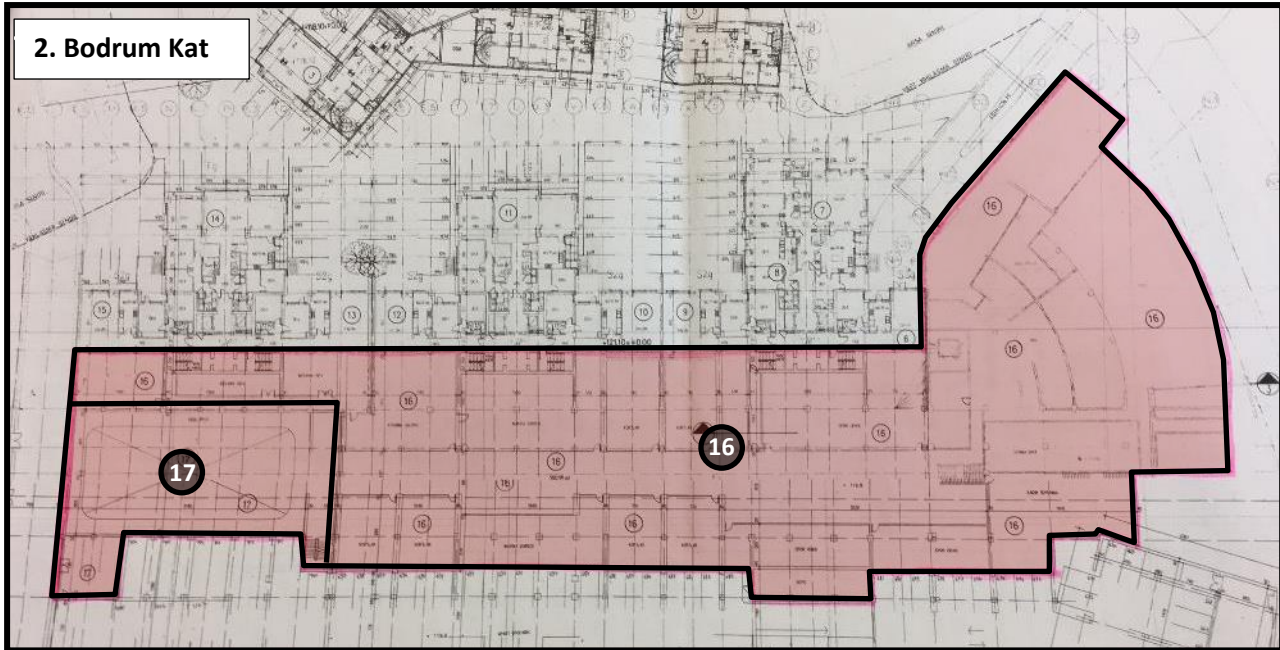
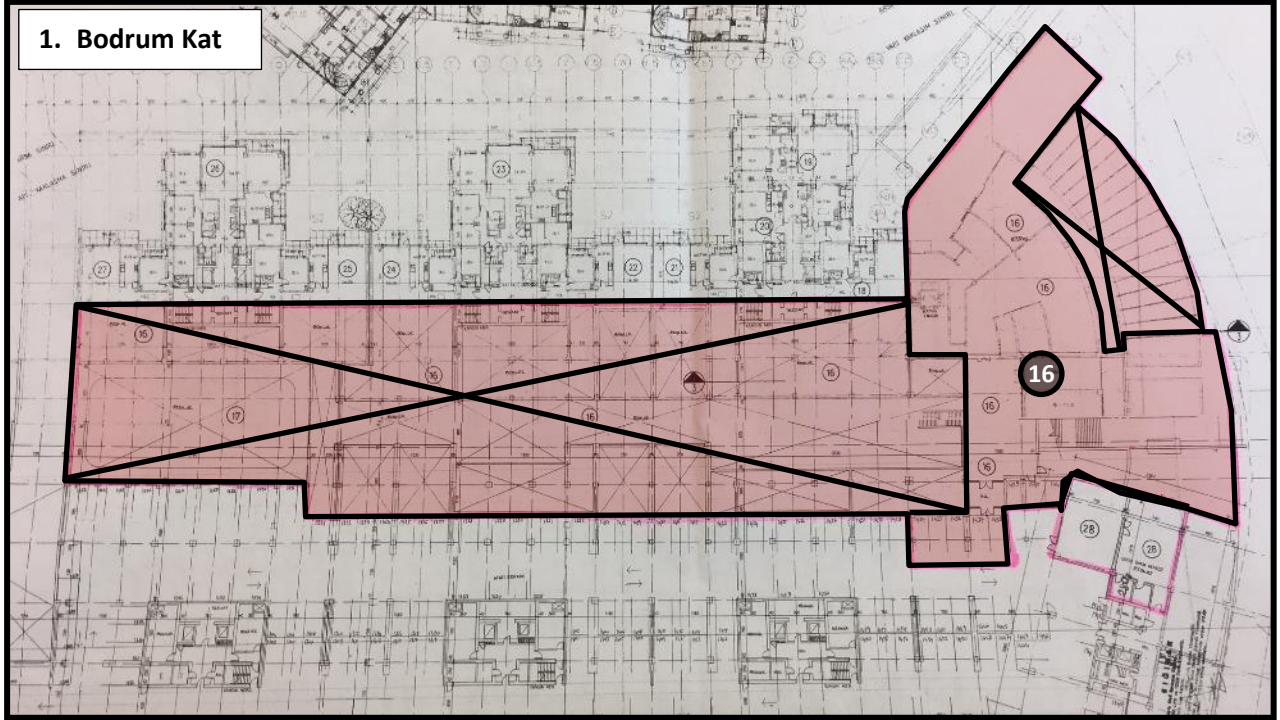
17 no.lu bağımsız bölümün yasal ve mevcut durumda, alansal ve fonksiyonel olarak birbiriyle uyumlu olduğu görülmektedir.

<b>Bağımsız Bölümlerin Fonksiyon ve Kullanımlarına Göre Dağılımları</b>		
<b>16 No.lu Bağımsız Bölüm</b>	<b>Onaylı Mimari Projesine Göre</b>	<b>Mevcut Duruma Göre</b>
<b>1. Bodrum Kat</b>	Sağlık kulübü (Kafe)	VIP bay-bayan soyunma odası, bay-bayan WC, teknik hacimler
<b>2. Bodrum Kat</b>	Spor salonu, aerobik salonu, spor odaları, kortlar, soyunma giyinme odaları, duşlar, yüzme havuzu, havuza ait eklentiler, soyunma giyinme odaları, duşlar	Yüzme havuzu, havuza ait hacimler, duşlar ve soyunma giyinme odaları, hamam, masaj odası, dinlenme odası, solarium odası, buhar odası, sauna, bay ve bayan soyunma giyinme odaları, diyetisyen odası, ölçüm odası, fitness salonu
<b>3. Bodrum Kat</b>	Personel alanı	Personel bay-bayan soyunma odası, idari işler ofisi, teknik ofis, çamaşır odası ve havlu katlama odası
<b>17 No.lu Bağımsız Bölüm</b>	<b>Onaylı Mimari Projesine Göre</b>	<b>Mevcut Duruma Göre</b>
<b>1. Bodrum Kat</b>	-	-
<b>2. Bodrum Kat</b>	Soyunma giyinme odaları, koşu pisti	Pilates stüdyosu, kick boks salonu
<b>3. Bodrum Kat</b>	Basketbol sahası, depo, eklenti alanı	Basketbol sahası, aerobik salonu, doktor odası, eğitmen odası ve mekanik odası

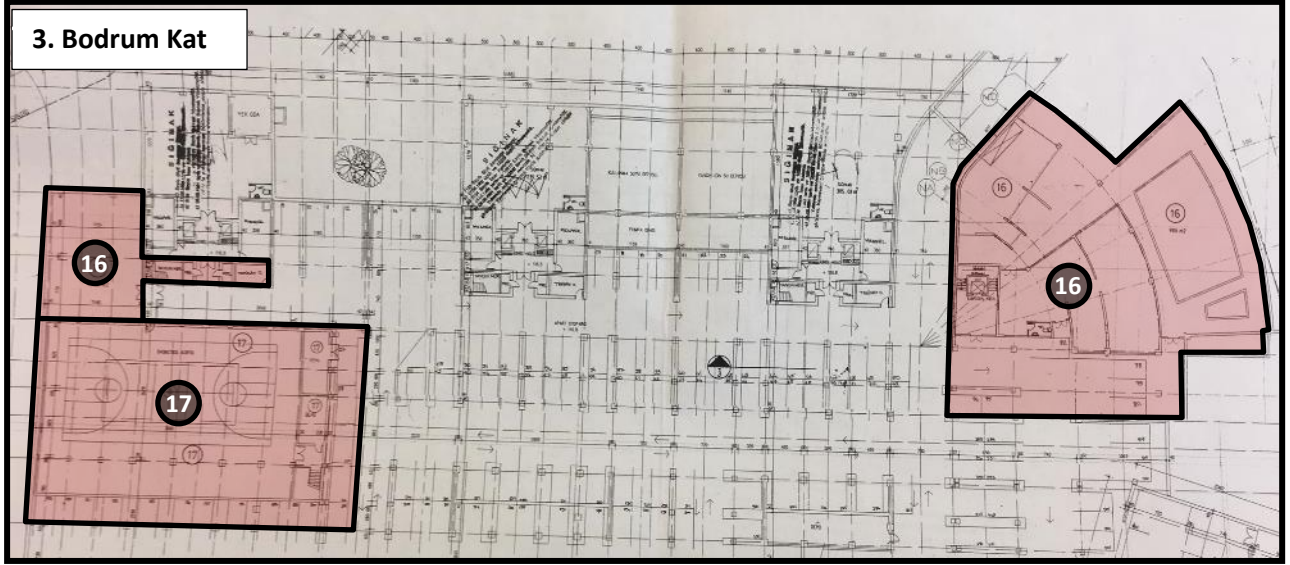
Değerleme konusu taşınmazların tamamı mevcut durumda bir bütün olarak spor kompleksi şeklinde kullanılmaktadır. Konu taşınmazların katlara göre alan dağılımları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

<b>Katlara Göre Bağımsız Bölüm Alanları Dağılımı</b>		
<b>Kat</b>	<b>16 No.lu Bağımsız Bölüm</b>	<b>17 No.lu Bağımsız Bölüm</b>
<b>1. Bodrum Kat (122,80 Kotunda)</b>	883,52	-
<b>2. Bodrum Kat (119,80 Kotunda)</b>	3.204,08	187,98
<b>3. Bodrum Kat (116,80 kotunda)</b>	1.842,84	626,81
<b>TOPLAM (m<sup>2</sup>)</b>	<b>5.930,44</b>	<b>814,79</b>

Değerleme konusu taşınmazlar kaliteli işçilikle inşa edilmiş olup mevcutta bakımlı durumdadır. Söz konusu taşınmazlara giriş hem zemin altı otopark alanından hem de site dışından doğrudan sağlanabilmektedir. Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Zon-1 ve Zon-2 bloklar arasında bağlantı bulunmaktadır. Taşınmazların konumlu olduğu 593 ada, 53 no.lu parsel oldukça eğimli bir topografik yapıya sahiptir.







### 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	Blok nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	Zon-1 Blok: 5 bodrum kat + zemin kat + 4 normal kat (Toplam 10 katlı)
Bina Toplam İnşaat Alanı	148.916,4 m <sup>2</sup>
Yaşı	~21 (iskan belgesine göre)
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 Taşınmazın İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

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

Kullanım Amacı	Spor merkezi, dinlenme tesisi (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	6.745,23 m <sup>2</sup> (Bağımsız bölümlerin toplam alanı)
Zemin	Kısmen laminat parke, kısmen seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans kaplama
Duvar	Kısmen sıva üzeri boya, kısmen dekoratif duvar kağıdı, kısmen panel kaplama, kısmen seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans kaplama
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif armatürler

### 5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye 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 Gerektirir 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 oldukça 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 karşılaştırılmalı 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 yansıtılabilmek 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 yansıtması 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 Tesisi" ve "Spor Merkezi" niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirilerinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle "Gelir Yaklaşımı" uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların arsa payı olan kat mülkiyet tapusuna sahip olması nedeniyle "Maliyet Yaklaşımı" ile değerlendirme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

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

## **Pazar Yaklaşımı**

### **Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı**

Gayrimenkulleri 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 <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	Shelly Kervan 0 (532) 213 52 22	Etiler Mahallesi'nde konumlu.	Dükkan- Restoran	Satılık	240	22.000.000	91.667	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumludur.</li> <li>* Nispetiye Caddesi'e bağlanan Karanfil Sokak üzerinde konumlanmaktadır.</li> <li>* Konu taşınmazlara göre reklam kabiliyeti oldukça yüksektir.</li> <li>* Taşınmazlara kıyasla kapalı alanı oldukça küçüktür.</li> <li>* Yaklaşık 25 yıllık binada bulunmaktadır.</li> <li>* Binanın zemin katında konumludur.</li> <li>* Pazarlık payı bulunmaktadır.</li> </ul>
2	Anılcan Erciyes 0 (530) 783 37 20	Nispetiye Mahallesi'nde konumlu.	Dükkan	Satılık	120	7.400.000	61.667	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumludur.</li> <li>* Büyükdere Caddesi üzerinde konumlanmaktadır.</li> <li>* Konu taşınmazlara göre reklam kabiliyeti yüksektir</li> <li>* Taşınmazlara kıyasla kapalı alanı oldukça küçüktür.</li> <li>* Yaklaşık 30 yıllık binada bulunmaktadır.</li> <li>* Binanın zemin katında konumludur.</li> <li>* Pazarlık payı bulunmaktadır.</li> </ul>
3	İbrahim Halil Görgün 0 (532) 423 49 77	Nispetiye Mahallesi'nde konumlu.	Dükkan	Satılık	250	7.900.000	31.600	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumludur.</li> <li>* Saydam Sokak üzerinde yer almaktadır.</li> <li>* 100 m<sup>2</sup> zemin kat, 150 m<sup>2</sup> bodrum kat alanından oluşmaktadır.</li> <li>* Konu taşınmazlara göre reklam kabiliyeti yüksektir.</li> <li>* Taşınmazlara kıyasla kapalı alanı oldukça küçüktür.</li> <li>* Kot farkından kaynaklı yoldan kısmi olarak görünürlüğü bulunmaktadır.</li> <li>* Yaklaşık 30 yıllık binada bulunmaktadır.</li> <li>* Pazarlık payı bulunmaktadır.</li> <li>* Zemin kat birim satış fiyatı yaklaşık 55.000 TL/m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.</li> </ul>
4	Yalçın Kaya 0 (532) 264 49 60	Etiler Mahallesi'nde konumlu.	Dükkan- Cafe- Restoran	Satılık	40	2.950.000	73.750	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumludur.</li> <li>* Saydam Sokak üzerinde yer almaktadır.</li> <li>* Binanın zemin katında konumludur.</li> <li>* Konu taşınmazlara göre reklam kabiliyeti yüksektir.</li> <li>* Taşınmazlara kıyasla kapalı alanı oldukça küçüktür.</li> <li>* Yaklaşık 25 yıllık binada bulunmaktadır.</li> <li>* Pazarlık payı bulunmaktadır.</li> </ul>

**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 22.000-25.000-TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

**Dükkan Emsalleri / Kira**

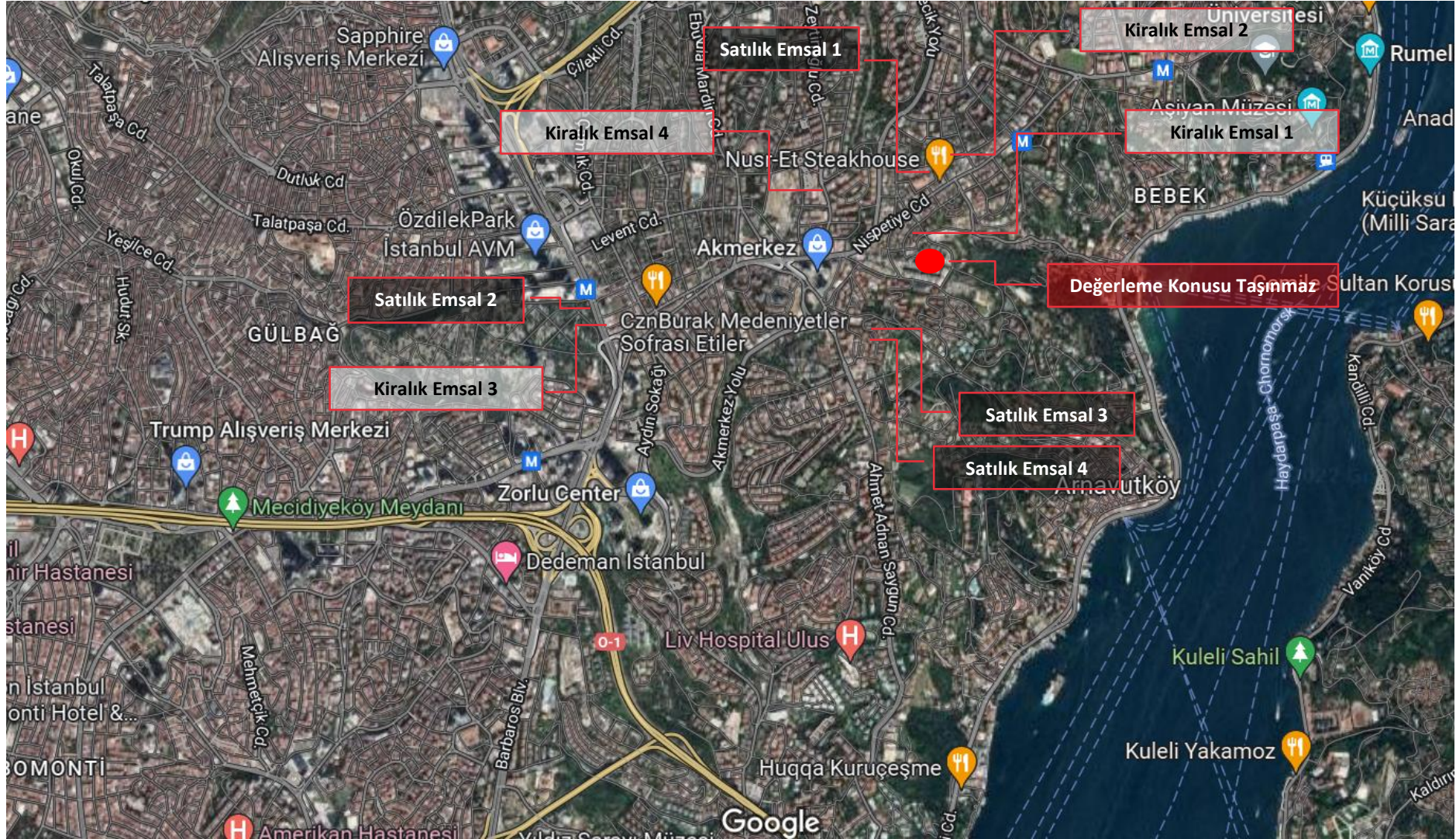
No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu/ Zamanı	Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/ay/m <sup>2</sup> )	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Sefa Öztürk 0 (534) 084 16 43	Nispetiye Mahallesi'nde konumludur.	Dükkan-Cafe-Restoran	Kiracılı	150	35.000	233,3	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumludur.</li> <li>* Peker Sokak üzerinde konumlanmaktadır.</li> <li>* Konu taşınmazlara göre reklam kabiliyeti yüksektir.</li> <li>* Taşınmazlara kıyasla kapalı alanı oldukça küçüktür.</li> <li>* Yaklaşık 25 yıllık binada bulunmaktadır.</li> <li>* Kot farkından kaynaklı yoldan kısmi olarak görünürlüğü bulunmaktadır.</li> <li>* Kısmi tadilat gerekmektedir.</li> <li>* Pazarlık payı bulunmaktadır.</li> <li>* ilgili emlakçısından 7.750.000 TL bedel ile satılabileceği öğrenilmiştir.</li> </ul>
2	Çağrı Kalender 0 (532) 302 48 87	Kuruçeşme Mahallesi'nde konumlu.	Spor Merkezi	Kiralık	250	100.000	400,0	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumludur.</li> <li>* Nispetiye Caddesi'ne bağlı Ahular Sokak üzerinde konumlanmaktadır.</li> <li>* Konu taşınmazlara göre reklam kabiliyeti yüksektir.</li> <li>* Taşınmazlara kıyasla kapalı alanı küçüktür.</li> <li>* Yaklaşık 25 yıllık binada bulunmaktadır.</li> <li>* Pazarlık payı bulunmaktadır.</li> </ul>
3	Ramazan İnce 0 (543) 271 58 02	Etiler Mahallesi'nde konumlu.	Dükkan-Mağaza	Kiralık	450	80.000	177,8	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumludur.</li> <li>* Büyükdere Caddesi üzerinde konumlanmaktadır.</li> <li>* Konu taşınmazlara göre reklam kabiliyeti yüksektir.</li> <li>* Taşınmazlara kıyasla kapalı alanı küçüktür.</li> <li>* Yaklaşık 30 yıllık binada bulunmaktadır.</li> <li>* 300 m<sup>2</sup> zemin kat, 150 m<sup>2</sup> asma kat alanından oluşmaktadır.</li> <li>* Kısmi tadilat gerekmektedir.</li> <li>* Pazarlık payı bulunmaktadır.</li> <li>* Zemin kat birim kira fiyatı yaklaşık 360 TL/m<sup>2</sup>/ay olarak hesaplanmıştır.</li> </ul>
4	Sami Yafa 0 (551) 843 95 86	Levent Mahallesi'nde konumludur.	Dükkan-Mağaza	Kiralık	350	45.000	128,6	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumludur.</li> <li>* Dereboyu Caddesi üzerinde konumlanmaktadır.</li> <li>* Konu taşınmazlara göre reklam kabiliyeti benzerdir.</li> <li>* Taşınmazlara kıyasla kapalı alanı küçüktür.</li> <li>* Yaklaşık 30 yıllık binada bulunmaktadır.</li> <li>* Bodrum katta konumlanmaktadır.</li> <li>* Spor salonu olarak kiralanmaktadır.</li> <li>* Kısmi tadilat gerekmektedir.</li> <li>* Pazarlık payı bulunmaktadır.</li> </ul>

**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 100-130-TL/m<sup>2</sup>/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.



## Emsal Krokisi





<b>KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-SATIŞ</b>					
Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satıma Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	91.667	61.667	55.000	73.750
	Pazarlık Payı	-20%	-15%	-15%	-20%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-25%	-12%	-10%	-12%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	-20%	-20%	-15%	-20%
	Kullanım Alanı	-20%	-22%	-20%	-25%
	Konfor Koşulları	-2%	-2%	-2%	-2%
<b>Düzeltilmiş Değer</b>		<b>24.200</b>	<b>23.063</b>	<b>24.778</b>	<b>24.190</b>

**\* Değerleme çalışması kapsamında dükkan satış karşılaştırma tablosu hazırlanırken 17 no.lu bağımsız bölüm baz alınmış olup 16 no.lu bağımsız bölüm için konu bağımsız bölüme kıyasla şerefiyelendirme yapılarak birim satış değer takdiri yapılmıştır.**

<b>KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-KİRA</b>					
Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Kiralamaya Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	233	400	178	129
	Pazarlık Payı	-5%	-10%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	5%	0%	15%	15%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-8%	-25%	-20%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	-15%	-20%	-8%	-5%
	Kullanım Alanı	-20%	-18%	-13%	-15%
	Konfor Koşulları	-2%	-2%	-2%	-2%
<b>Düzeltilmiş Değer</b>		<b>128</b>	<b>126</b>	<b>111</b>	<b>110</b>

**\* Değerleme çalışması kapsamında dükkan kira karşılaştırma tablosu hazırlanırken 17 no.lu bağımsız bölüm baz alınmış olup 16 no.lu bağımsız bölüm için 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					
Kat	Bağımsız Bölüm	Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Taşınmazın Değeri (TL)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
1-2-3. Bodrum Kat	16 No.lu Bağımsız Bölüm	5.930,44	22.000	130.469.680	130.470.000
2-3. Bodrum Kat	17 No.lu Bağımsız Bölüm	814,79	24.000	19.554.960	19.555.000
<b>TOPLAM DEĞERİ</b>					<b>150.025.000</b>

### Gelir Yaklaşımı

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

### Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişki incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde “Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı” formülünden yararlanılır.

### Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

- Nispetiye Mahallesi’nde konumlu olan 150 m<sup>2</sup> alanlı dükkanın, 35.000 TL bedel ile kiralık olduğu 7.750.000 TL bedel ile satılabileceği öğrenilmiştir. Hesaptan pazarlık düşülmüştür.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 35.000 / \text{Ay} / 7.500.000 = 0,056$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 100-130 TL/m<sup>2</sup>/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı %5,50 olarak kabul edilmiştir.

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

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ						
Bağımsız Bölüm No	Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
16 No.lu Bağımsız Bölüm	5.930,4	100	593.044,00	5,50%	129.391.418	129.390.000
17 No.lu Bağımsız Bölüm	814,8	120	97.774,80	5,50%	21.332.684	21.335.000
<b>TOPLAM DEĞERİ</b>					<b>150.725.000</b>	

## 7.6 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "**Turizm ve Ticaret Merkezi**" amaçlı kullanımudur.

## 7.8 KDV Konusu

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

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazlar için %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
<b>Net Alanı 150 m<sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda</b>		
Net Alanın 150 m <sup>2</sup> 'den Fazla Olan Kısım İçin		18%
Net Alanın 150 m <sup>2</sup> 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		8%
<b>Net Alanı 150 m<sup>2</sup>'ye Kadar Konutlarda *</b>		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
<b>Net Alanı 150 m<sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda</b>		18%
<b>Net Alanı 150 m<sup>2</sup>'ye Kadar Konutlarda */**</b>		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m <sup>2</sup> Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-2.000 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m <sup>2</sup> Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri	18%

\* 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.

\*\* 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 m<sup>2</sup>'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

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

## **BÖLÜM 8**

### **GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME**

## Bölüm 8

### Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel, 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, 3840 no.lu, 16-17 ve 28 no.lu bağımsız bölümler için alınmış 13.09.2001 tarih, 2728 no.lu “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” ve “dinlenme merkezi” olup tapudaki fiili niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme nitelikleri birbiri ile uyumludur.

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

## **BÖLÜM 9**

### **ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ**

## Bölüm 9

### Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

#### 9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu 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 “Dinlenme Merkezi” ve “Spor Merkezi” 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 değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	150.025.000
Gelir Yaklaşımı	150.725.000

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 pazar yaklaşımından ziyade gelir getiren bir mülk olarak değerlendirildiği gözlemlenmiştir.**

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

#### 9.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ			
Değer Tarihi	23.12.2022		
Pazar Değeri (KDV Hariç)	150.725.000.-TL	Yüzellimilyonyediyüzyirmibeşbin.-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	177.855.500.-TL	Yüzyetmişyedimilyonsekiyüzellibeşbinbeşyüz.-TL	

Değerlemeye Yardım Eden  
Nupel BULUTTEKİN

Ece KADIOĞLU  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 402293