NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Özel 2024 - 627

Aralık, 2024

Talep Sahibi	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	26.12.2024
Rapor Numarası	Özel 2024 - 627
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M.Ayazağa Mahallesi, 11 ada 10 parselde, "Yirmi Dokuz Katlı Betonarme İş Merkezi ve Arsası" nitelikli ana taşınmazda konumlu 20 adet "Ofis", 1 adet "Kafeterya" nitelikli 21 bağımsız bölümün adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

↗ İş bu rapor, Doksan (90) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

↗ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı ''Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'' hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan ''Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar'' çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Bu Belge, 5070 sayılı '' Elektronik İmza Kanunu '' çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ 5
1. RAPOR BİLGİLERİ 6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası 6
1.2 Değerlemenin Amacı 6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı) 6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası 6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı 6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler 6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER 7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi 7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi 7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar 7
2.4 İşin Kapsamı 7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER 8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler 8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları 9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 10
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi 10
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 10
3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar 11
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler 11
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 11
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi 11
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama 11
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 11
4. AYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 12
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler 12
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 13
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler 21

Bu Belge, 5070 sayılı '' Elektronik İmza Kanunu '' çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri 21

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler 22

4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 22

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi 22

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 22

5.1 Pazar Yaklaşımı 24

5.2 Maliyet Yaklaşımı 30

5.3 Gelir Yaklaşımı 30

5.4 Diğer Tespit ve Analizler 33

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 35

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması 35

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 35

6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 35

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş 35

6.5 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 35

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi 35

6.7 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 36

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş 36

7. SONUÇ 37

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 37

7.2 Nihai Değer Takdiri 37

8. UYGUNLUK BEYANI 38

9. RAPOR EKLERİ 38

Bu Belge, 5070 sayılı '' Elektronik İmza Kanunu '' çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	Özel 2024 – 627 / 26.12.2024
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıtta bulunan gayrimenkullerin değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerlerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Taşınmazların Açık Adresi	Maslak Mahallesi, Büyükdere Caddesi, D Ofis No: 249, BBn: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 Sarıyer/İSTANBUL
Tapu Kayıt Bilgisi	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M.Ayazağa Mahallesi, 11 Ada 10 parsel, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 nolu bağımsız bölümler
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Değerleme tarihi itibari ile konu taşınmazlardan 3 nolu taşınmaz kafeterya, diğer taşınmazlar ise ofis olarak kullanılmaktadır.
İmar Durumu	Malikçe taşınmazların bağlı bulunduğu belediyeden edinilip tarafımıza iletilen İmar Durum Belgesi'ne göre konu taşınmazların konumlu olduğu parselin 17.01.2015 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Sarıyer – Masla Çevresi Uygulama İmar Planı kapsamında, "T1" ile gösterilen "Ticaret" lejandında kaldığı, E:2,30, TAKS: 0,40 yapılaşma koşullarına haiz iken, İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 07.01.2022 tarih, Esas No:2021/1660 ve Karar No: 2022/46 sayılı iptal kararına istinaden mevcut durumda imar uygulaması yapılamayacağı bilgisi edinilmiştir.
Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)	Konu taşınmazların ilgili belediyesinde yapılan incelemede herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
Piyasa Değeri	**Toplam: 4.110.819.000,00 TL** **(Dörtmilyaryüzonmilyonsekizyüzondokuzbin Türk Lirası)**
KDV Dahil Piyasa Değeri	**Toplam: 4.932.982.800,00 TL**
Açıklama	Taşınmazlar yerinde görülmüş olup kullanım durumu incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Doğukan TORUNLER – SPK Lisans No: 915831 Burak BARIŞ - SPK Lisans No: 406713 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

Bu Belge, 5070 sayılı '' Elektronik İmza Kanunu '' çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları sözleşme tarihi itibariyle başlanmış olup, rapor tanzimi 26.12.2024 tarihinde Özel 2024 – 627 rapor numarasıyla tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M.Ayazağa Mahallesi, 11 ada 10 parselde, "Yirmi Dokuz Katlı Betonarme İş Merkezi ve Arsası" nitelikli ana taşınmazda konumlu, 20 adet "Ofis", 1 adet "Kafeterya" nitelikli 21 taşınmaz ait mevcut piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmaz(lar)ın portföyde değerlendirilmek üzere piyasa değerlerinin tespitini içeren değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı ''Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'' hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan ''Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar'' çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası *''Sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerleme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.''* kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 01.10.2024 tarihinde imzalanmıştır

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Doğukan TORUNLER ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Burak BARIŞ tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından 27.12.2023 tarih, Özel 2023 – 1276 rapor numaralı değerleme raporu hazırlanmıştır.

Bu Belge, 5070 sayılı '' Elektronik İmza Kanunu '' çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi'' hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye	:	14.000.000,-TL
Ticaret Sicil	:	256696
Telefon	:	0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web	:	info@netgd.com.tr www.netgd.com.tr
Adres	:	Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/İstanbul

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı	:	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Şirket Adresi	:	Maslak Mahallesi, Ahi Evran Caddesi No:4/7 Doğuş Center Maslak, 34398 Sarıyer/İstanbul
Şirket Amacı	:	Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve Sermaye Piyasası Kanununun 48inci maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur
Sermayesi	:	332.007.786,00 TL (Ödenmiş)
Halka Açıklık	:	% 5,56
Telefon	:	0 212 335 28 50
E-Posta	:	info@dogusgyo.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M.Ayazağa Mahallesi, 11 ada 10 parselde, "Yirmi Dokuz Katlı Betonarme İş Merkezi ve Arsası" nitelikli ana taşınmazda konumlu 20 adet "Ofis", 1 adet "Kafeterya" nitelikli 21 taşınmaza ait mevcut piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitinin belirlenmesi kapsamında hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

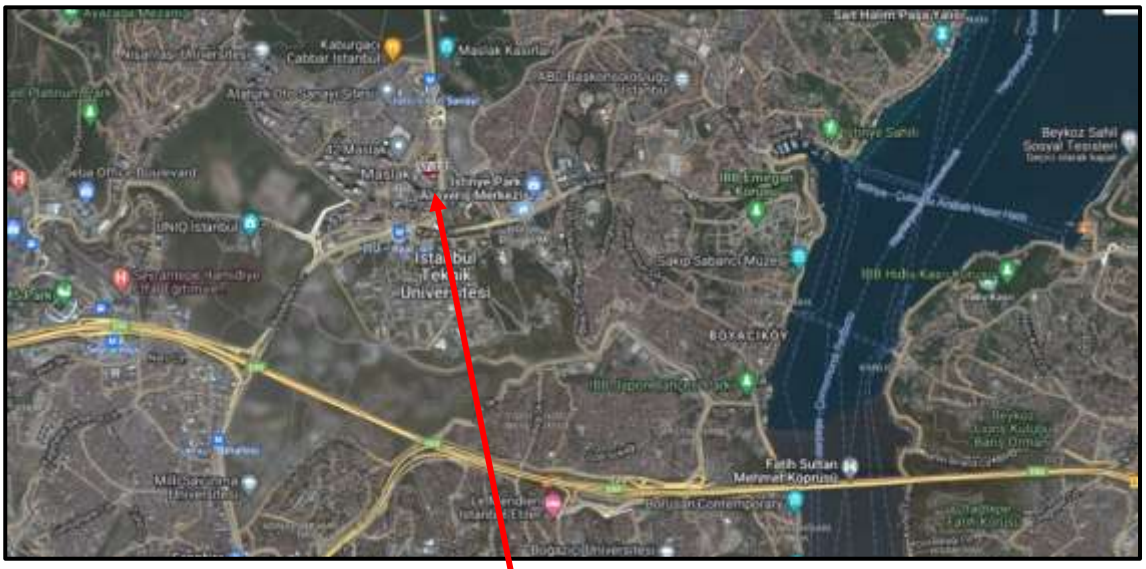
İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesi müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerleme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

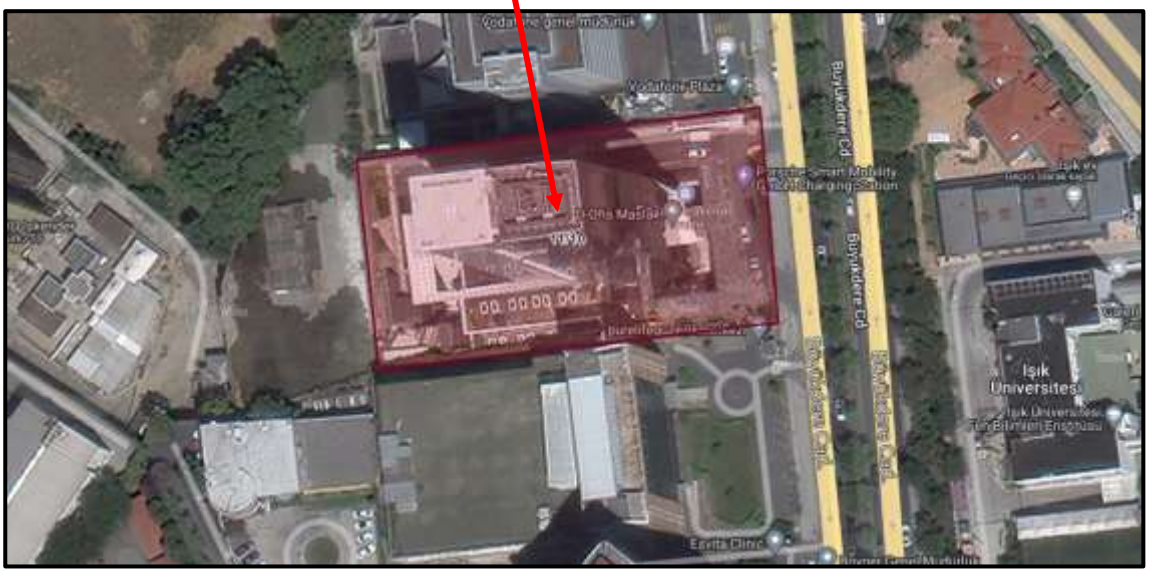
Bu Belge, 5070 sayılı '' Elektronik İmza Kanunu '' çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar Maslak Mahallesi, Eski Büyükdere Caddesi cephelidir. Taşınmazlara ulaşım için bölgenin ana ulaşım arterlerinden olan Büyükdere Caddesi üzerinde TEM Otoyolu istikametine ilerlerken Maslak Oto Sanayii Sitesi'ni geçtikten yaklaşık 300 m sonra taşınmazların konumlu olduğu D Ofis Maslak Projesine ulaşılır. Ticari hareketliliğin olduğu alanlarda zemin katlar dükkan olarak kullanılmaktadır. Bölgeye ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araç ile sağlanabilmektedir. Taşınmaz Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne yaklaşık 4km. mesafededir. Taşınmaza yakın konumda İstanbul Teknik Üniversitesi Kampüsü bulunmaktadır.





Koordinatlar

Enlem: 41.1125 **Boylam:** 29.0242

Bu Belge, 5070 sayılı '' Elektronik İmza Kanunu '' çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

3.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: İSTANBUL - SARIYER
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: M.AYAZAĞA
CİLT - SAYFA NO	: TABLO-1
ADA - PARSEL	: 11 - 10
ARSA PAY - PAYDA	: TABLO-1
YÜZÖLÇÜM	: 4.725,00 m²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: Yirmidokuz Katlı Betonarme İş Merkezi Ve Arsası
TAŞINMAZ NİTELİK	: TABLO-1
BLOK – KAT – GİRİŞ - B.B. NO	: TABLO-1
TAŞINMAZ ID	: TABLO-1
MALİK - HİSSE	: Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. - (1/1) (TAM)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMİYE	: 6361 S.Y. Göre Devir ve Finansal Kiralama Sözleşmesi Şerhi – 23.01.2020 – 1352 (TAM)

Tablo - 1

Sıra No	Taşınmaz No	Bulunduğu Kat	Cilt No	Sayfa No	Arsa Pay	Arsa Payda	Taşınmaz Niteliği	Taşınmaz ID
1	1	1. Bodrum	276	27280	112347	2312065	Ofis	97883351
2	2	Zemin	276	27281	105611	2312065	Ofis	97883352
3	3	Zemin + Asma	276	27282	37442	2312065	Kafeterya	97883353
4	4	1	276	27283	127054	2312065	Ofis	97883354
5	5	2	276	27284	140638	2312065	Ofis	97883355
6	6	3	276	27285	143525	2312065	Ofis	97883356
7	7	4	276	27286	143680	2312065	Ofis	97883357
8	8	5	276	27287	148414	2312065	Ofis	97883358
9	9	6	276	27288	143263	2312065	Ofis	97883359
10	10	7	276	27289	142458	2312065	Ofis	97883360
11	11	8	276	27290	146084	2312065	Ofis	97883361
12	12	9	276	27291	126490	2312065	Ofis	97883362
13	13	10	276	27292	110984	2312065	Ofis	97883363
14	14	11	276	27293	115287	2312065	Ofis	97883364
15	15	12	276	27294	108701	2312065	Ofis	97883365
16	16	13	276	27295	114115	2312065	Ofis	97883366
17	17	14	276	27296	70062	2312065	Ofis	97883367
18	18	15	276	27297	69336	2312065	Ofis	97883368
19	19	16	276	27298	68607	2312065	Ofis	97883369
20	20	17	276	27299	67877	2312065	Ofis	97883370
21	21	18	276	27300	70090	2312065	Ofis	97883371

Bu Belge, 5070 sayılı '' Elektronik İmza Kanunu '' çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Doğuş GYO A.Ş tarafından gönderilen Tapu Kayıtlarına göre taşınmazlar üzerinde yer alan takyidat bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Beyanlar Hanesinde:

- Yönetim Planı : 30/12/1899 (T:07/12/2017 – Y:12150) (Müştereken)
- Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir (T:10/05/2018 – Y:4970) (Müştereken)

Eklenti Bilgileri:

- 3 ADET WC + DEPO (T:07/12/2017 – Y:12150) (1 Nolu taşınmaz üzerinde)
- 1. BK DEPO – 1. BK TESİSAT O (T:07/12/2017 – Y:12150) (2 Nolu taşınmaz üzerinde)
- 2 ADET WC – 2. BK DEPO – 2. BK TESİSAT O (T:07/12/2017 – Y:12150)(4, 5, 6 ve 7 Nolu taşınmaz üzerinde)
- 2 ADET WC – 3. BK DEPO – 3. BK TESİSAT O (T:07/12/2017 – Y:12150)(8, 9, 10 Nolu taşınmaz üzerinde)
- 2 ADET WC – 3. BK DEPO (T:07/12/2017 – Y:12150) (11 Nolu taşınmaz üzerinde)
- 2 ADET WC – 4. BK DEPO – 4. BK TESİSAT O (T:07/12/2017 – Y:12150)(12, 14, 15 Nolu taşınmaz üzerinde)
- 2 ADET WC – 4. BK DEPO (T:07/12/2017 – Y:12150)(13, 16 Nolu taşınmaz üzerinde)
- 2 ADET WC (T:07/12/2017 – Y:12150)(17, 18, 19, 20, 21 Nolu taşınmaz üzerinde)

Şerhler Hanesinde :

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır (99 yıllığı 1 TL den 99 yıl müddetle kira şerhi)(14/09/2015 – Y: 10167) (Müştereken)(Tedaş lehine)
- Finansal Kiralama Şerhi: KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. nin 22/01/2020 tarih 96037847 – 5500 sayılı Sözleşme ile.(Başlama Tarih: 23/01/2020 Süre:) (T:23.01.2020 – Y:1352) (Müştereken)

**Yönetim planı beyanı ana taşınmazın nasıl yönetileceğini gösterir beyandır.*
***Kat mülkiyetine geçilmiştir beyanı hak sahibinin taşınmazın bağımsız bölümlerinde hem mülkiyet hem kullanım hakkının olmasını gösterir beyandır.*
****Gayrimenkulün bulunduğu parsel içerisinde trafo alanı veya üzerinden geçen elektrik hattı için konulan şerhtir. Sembolik bedel karşılığıdır.*
*****Finansal kiralama şerhi bir yatırım malının mülkiyeti finansal kiralama şirketinde kalarak belirlenen kiralar karşılığında kullanım hakkının kiracıya verilmesi ve sözleşmede belirtilen sözleşme süresi sonunda mülkiyetinin kiracıya geçmesini sağlayan finansman yöntemidir.*
***Konu taşınmazlar üzerinde yer alan takyidatlar tasarrufu kısıtlar nitelikte değildir.**

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

Söz konusu taşınmazların son 3 yıllık dönemde alım satım işlemine konu olmadığı öğrenilmiştir. Taşınmazın bulunduğu bölgede İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 07.01.2022 tarih, Esas No:2021/1660 ve Karar No: 2022/46 sayılı iptal kararına istinaden mevcut durumda imar uygulaması yapılamayacağı bilgisi edinilmiştir.

Taşınmaz ruhsatlı, iskanlı ve fiilen inşaatının tamamlanmış bir yapı olması sebebiyle bu durumdan etkilenmeyecektir.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazların yer aldığı parsel ile ilgili Sarıyer Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada rapora konu taşınmazların yer aldığı parselin 17.01.2015 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planı kapsamında 'Ticaret' alanında yer almakta olup, TAKS: 0,4, KAKS:2,30 yapılaşma koşullarına haiz iken, İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 07.01.2022 tarih, Esas No:2021/1660 ve Kara No: 2022/46 sayılı iptal kararına istinaden mevcut durumda imar uygulaması yapılamayacağı bilgisi edinilmiştir.

Bu Belge, 5070 sayılı '' Elektronik İmza Kanunu '' çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme tarihi itibari ile söz konusu gayrimenkuller için Sarıyer Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı ve riskli tespiti durumu bulunmadığı görülmüştür.

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu gayrimenkuller hâlihazırda kat mülkiyetine geçmiş olup, herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Rapora konu taşınmazların bağlı bulunduğu belediyede yapılan incelemede taşınmazlar için alınmış belge detayları şu şekildedir;

BELGE DETAYLARI													
Sıra No	Belge Adı	Belge Tarihi	Belge No	Veriliş Amacı	B.B Sayısı	B.B Alanı (m2)	Ortak Alan	Toplam Alan	Yol Kotu Altı Kat Sayısı	Yol Kotu Üstü Kat Sayısı	Toplam Kat Sayısı	Yapı Sınıfı
1	Yeni Yapı Ruhsatı	18.09.2012	3/14	Ofis (işyeri) binası	1	10.860	34.857,00	45.717,00	8	21	29	VA
2	İsim Değişikliği Ruhsatı	8.02.2013	12/3-14	Ofis (işyeri) binası	1	10.860	34.857,00	45.717,00	8	21	29	VA
3	Tadilat Ruhsatı	29.09.2017	154	Ofis (işyeri) binası	21	15.383,45	25.054,46	40.437,91	8	21	29	VA
4	Yapı Kullanma İzin Belgesi	4.04.2018	41	Ofis (işyeri) binası	21	15.383,45	25.054,46	40.437,91	8	21	29	VA

Değerleme konusu taşınmazlar için mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinler alınmış olup, yasal gerekliliği olan belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu projenin yapı denetim işlemleri Konaklar Mh., Faruk Nafiz Çamlıbel Sk., Meltem Apt. Sit., A blok, No:7, D: 4 Beşiktaş/İSTANBUL adresinde konumlu AKS Proje ve Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

Mevuzat uyarınca yapılması gerekli denetimler gerçekleştirilmiştir.

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Değerleme belirli projeye istinaden yapılmamakta olup raporda detaylı olarak verilen bağımsız bölümler için yapılmıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmazların yer aldığı ana taşınmaz için B sınıfında, 30.01.2016 tarih, S34A746019D42 sayılı enerji verimlilik sertifikası düzenlenmiştir.

Bu Belge, 5070 sayılı '' Elektronik İmza Kanunu '' çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İstanbul İli Hakkında

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyun İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet, 15 Temmuz Şehitler ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar.

İstanbul'a, yakın yerde bulunan Kuzey Anadolu Fay Hattı, Kuzey Anadolu'dan başlayarak Marmara Denizi'ne kadar uzanır. İki tektonik plaka olan Avrasya ve Afrika birbirlerini iterler ve buda fayın hareket etmesine sebep olur. Bu fay hattı nedeniyle bölgede tarih boyunca çok şiddetli depremler meydana gelmiştir.

İstanbul'un iklimi, Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır. İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 2 °C ile 9 °C civarındadır ve genelde yağmur ve karla karışık yağmur görülür. Yaz aylarındaki ortalama sıcaklık 18 °C ile 28 °C civarındadır ve genelde yağmur ve sel görülür.

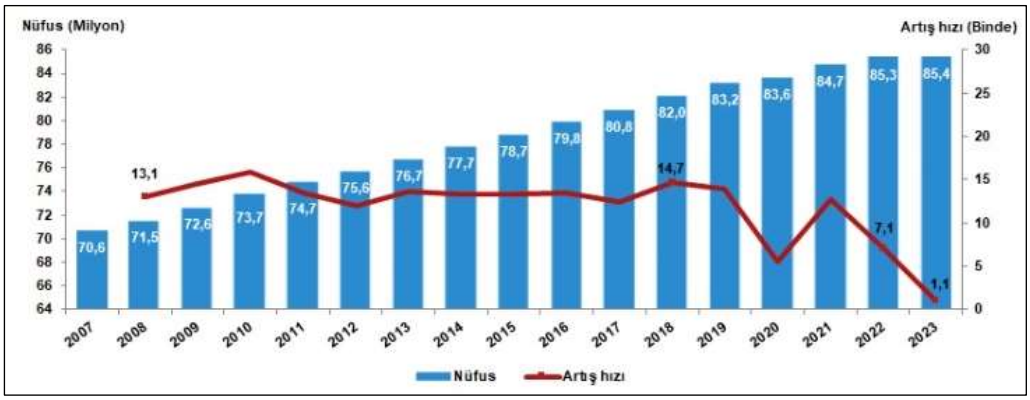
Sarıyer İstanbul'un Avrupa yakası'nda yer alan ilçedir. Güneyde Beşiktaş, güneybatıda Kağıthane ve batıda Eyüp ilçeleri ile doğuda İstanbul Boğazı, kuzeyde Karadeniz ile çevrilidir. Sarıyer İlçesi toplam 38 mahalleden oluşmaktadır. Bahçeköy Belediyesi'nin 2009 yılında feshedilerek Sarıyer ilçesinin bir mahallesi olması, 2012 yılında da Şişli sınırları içinde yer alan Ayazağa, Maslak ve Huzur mahallelerinin bu ilçeye dahil edilmesiyle son halini alan ilçe İstanbul'un en kuzeydeki ilçelerinden biridir.

Bu Belge, 5070 sayılı '' Elektronik İmza Kanunu '' çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



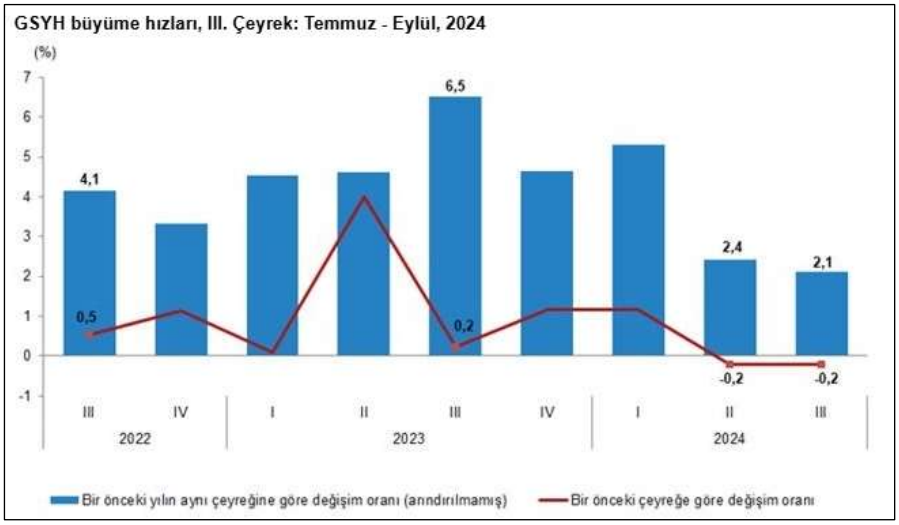
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,24, bir önceki yılın Aralık ayına göre %42,91, bir önceki yılın aynı ayına göre %47,09 ve on iki aylık ortalamalara göre %60,45 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %26,24 ile ulaştırma oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %92,49 ile eğitim oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre en çok azalan ana grup %-0,25 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %5,10 ile gıda ve alkolsüz içecekler oldu. Endekste kapsanan 143 temel başlıktan (Amaca Göre Bireysel Tüketim Sınıflaması-COICOP 5'li Düzey) 2024 yılı Kasım ayı itibarıyla, 27 temel başlığın endeksinde düşüş gerçekleşirken, 10 temel başlığın endeksinde değişim olmadı. 106 temel başlığın endeksinde ise artış gerçekleşti. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %1,54, bir önceki yılın Aralık ayına göre %42,28, bir önceki yılın aynı ayına göre %45,68 ve on iki aylık ortalamalara göre %60,56 olarak gerçekleşti. (TUİK)

Bu Belge, 5070 sayılı ‘’ Elektronik İmza Kanunu ’’ çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



GSYH 2024 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,1 arttı. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat %9,2, finans ve sigorta faaliyetleri %6,2, tarım sektörü %4,6, gayrimenkul faaliyetleri %2,5, ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar %2,3, bilgi ve iletişim faaliyetleri %2,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %1,9 ve hizmetler %1,4 arttı. Diğer hizmet faaliyetleri %2,4, sanayi sektörü %2,2, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise %0,3 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,2 azaldı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,9 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %53,3 artarak 11 trilyon 893 milyar 252 milyon TL oldu. GSYH'nin üçüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 357 milyar 989 milyon olarak gerçekleşti. Yerleşik hanehalklarının nihai tüketim harcamaları 2024 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %3,1 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %0,9, gayrisafi sabit sermaye oluşumu ise %0,8 azaldı. Mal ve hizmet ihracatı, 2024 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %0,8 artarken ithalatı %9,6 azaldı. İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın üçüncü çeyreğinde %31,9 iken, bu oran 2024 yılında %36,4 oldu. Net işletme artığı/karma gelirin payı ise %47,8 iken %45,1 oldu. (TUİK)

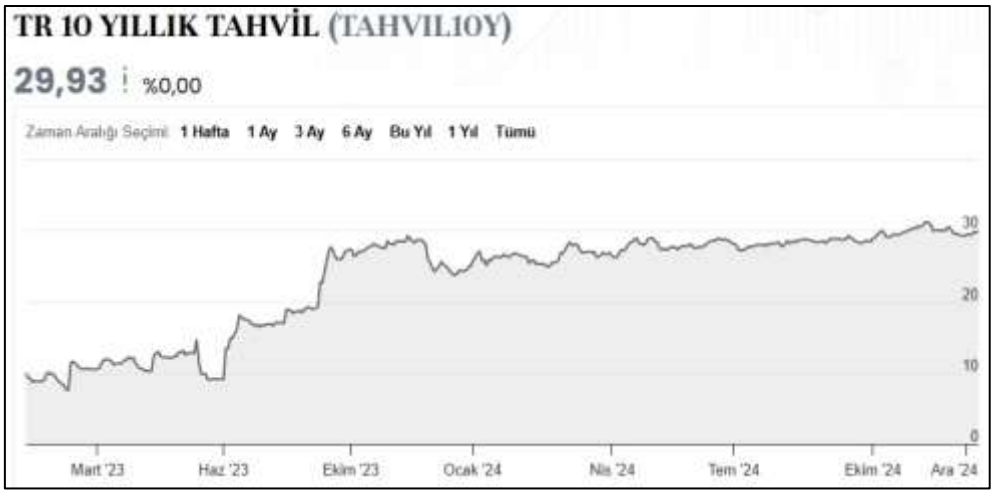
GSYH sonuçları, III. Çeyrek: Temmuz - Eylül, 2024

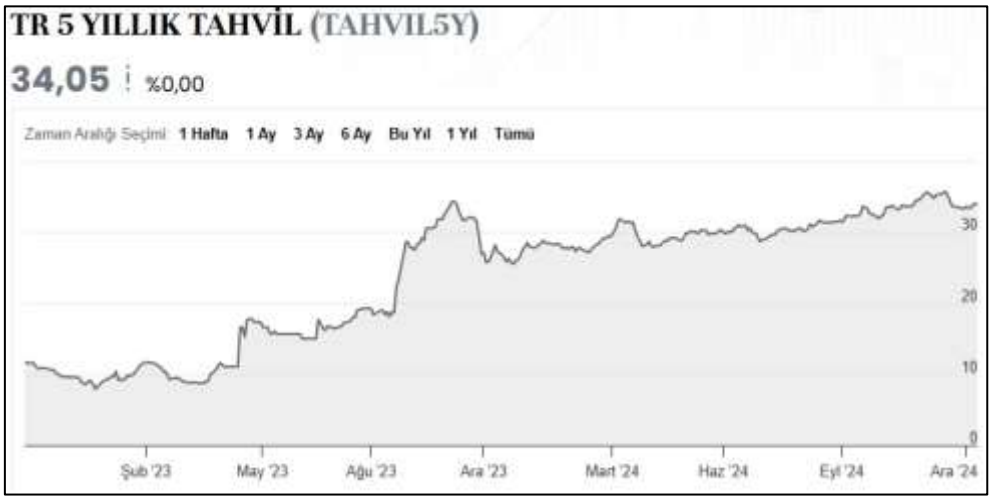
		GSYH			
Yıl	Çeyrek	Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon $)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2022	**Yıllık**	**15 011 776**	**905 814**	**210,9**	**5,5**
	I	2 519 789	181 490	186,9	7,8
	II	3 424 670	219 665	201,6	7,6
	III	4 273 138	242 416	223,8	4,1
	IV	4 794 179	262 243	231,2	3,3
2023	**Yıllık**	**26 545 722**	**1 130 009**	**221,6**	**5,1**
	I	4 687 492	248 416	195,3	4,5
	II	5 571 440	274 908	210,9	4,6
	III	7 759 106	298 760	238,4	6,5
	IV	8 527 683	307 925	241,9	4,6
2024	I(r)	8 858 428	286 751	205,7	5,3
	II(r)	9 925 986	307 407	216,0	2,4
	III(r)	11 893 252	357 989	243,4	2,1

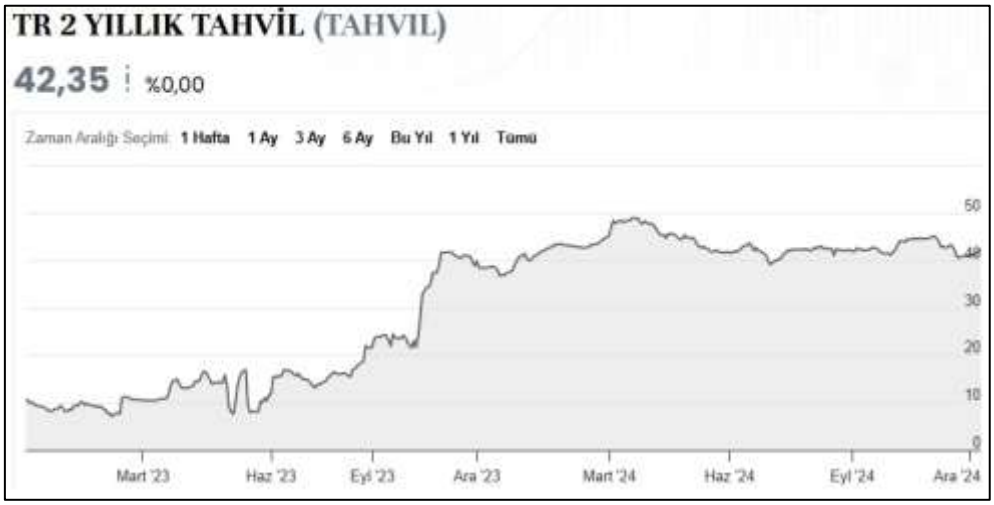
Bu Belge, 5070 sayılı '' Elektronik İmza Kanunu '' çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;

Aşağıda verilen tablolarda görüldüğü üzere rapor tarihi itibari ile TR 10 yıllık tahvil getirisi %30 bandında, TR 5 yıllık tahvil getirisi %34 bandında, TR 2 yıllık tahvil getirisi %42 bandındadır. Grafikler üzerinden geçmiş dönemler incelendiğinde bu oranların çok daha düşük düzeyde olduğu görülmektedir. Tahvil getirilerinin son dönemde yüksek seviyelerdeki seyir sebebi ülke ekonomisindeki enflasyonist ortamı düzeltmek adına uygulanan yeni ekonomi politikalarıdır.
(Grafik: Bloomberght.com)





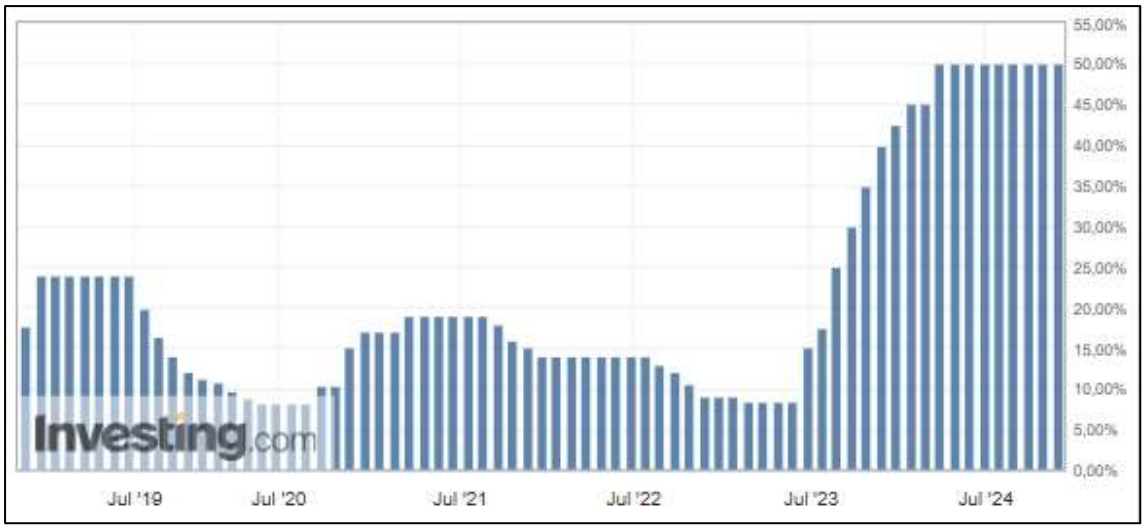


Bu Belge, 5070 sayılı '' Elektronik İmza Kanunu '' çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Δ Referans Faiz Oran Değişimi;

Türk Lirası Gecelik Referans Faiz Oranı, finansal türev ürünlerde, borçlanma araçlarında ve çeşitli finansal sözleşmelerde değişken faiz göstergesi, dayanak varlık veya karşılaştırma ölçütü olarak kullanılabilecek, Türk Lirası kısa vadeli referans faiz oranı ihtiyacını karşılamaya yönelik olarak oluşturulmuştur. Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibari ile %49 civarındadır.

Δ TCMB Faiz Oran Değişimi;

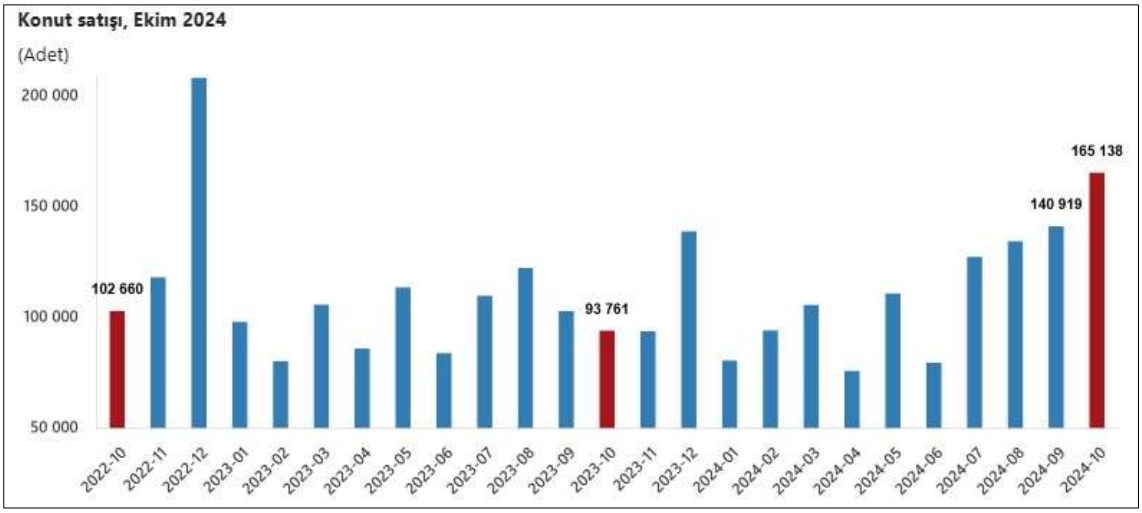


Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran aynına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile %8,50 seviyelerine gerilemiştir. 2021 Eylül ayı itibari ile %8,50 seviyelerinde seyrederken 2023 Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte yükselişe geçmiş ve %50 seviyesine gelmiştir. Rapor tarihi itibari ile %50 seviyesindedir.

Bu Belge, 5070 sayılı ‘’ Elektronik İmza Kanunu ’’ çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Δ Türkiye'de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

Türkiye genelinde konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %76,1 oranında artarak 165 bin 138 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 24 bin 812 ile İstanbul, 15 bin 257 ile Ankara ve 8 bin 658 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 76 ile Hakkari, 97 ile Bayburt ve 112 ile Ardahan olarak gerçekleşti. (TUİK)



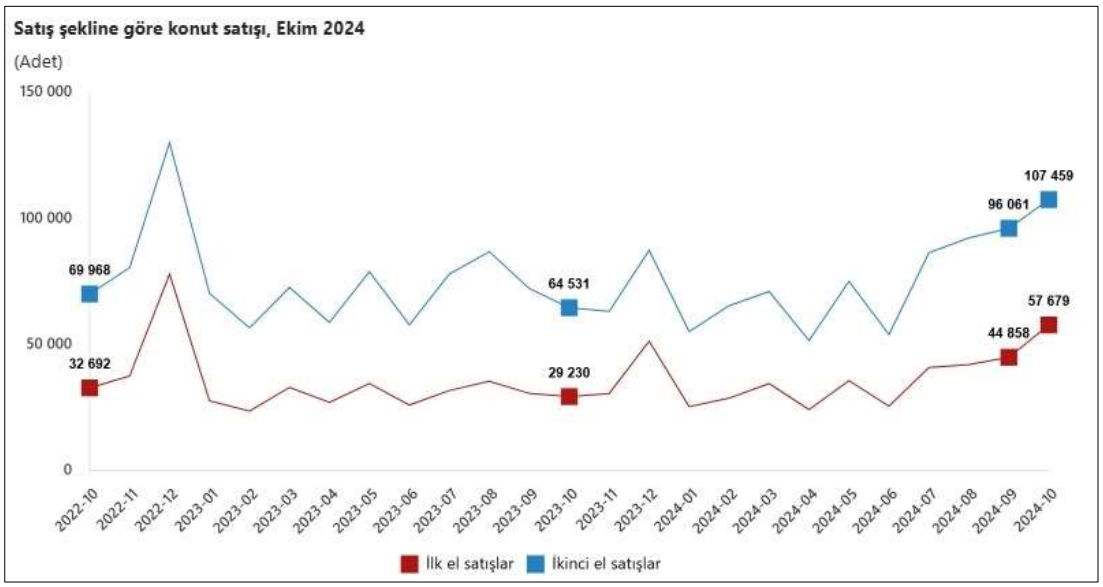
Konut satış sayısı, Ekim 2024

	Ekim			Ocak-Ekim		
	2024	2023	Değişim (%)	2024	2023	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	**165 138**	**93 761**	**76,1**	**1 112 374**	**993 835**	**11,9**
İpotekli satış	21 095	5 577	278,2	113 405	166 461	-31,9
Diğer satış	144 043	88 184	63,3	998 969	827 374	20,7
Satış durumuna göre toplam satış	**165 138**	**93 761**	**76,1**	**1 112 374**	**993 835**	**11,9**
İlk el satış	57 679	29 230	97,3	358 558	297 827	20,4
İkinci el satış	107 459	64 531	66,5	753 816	696 008	8,3

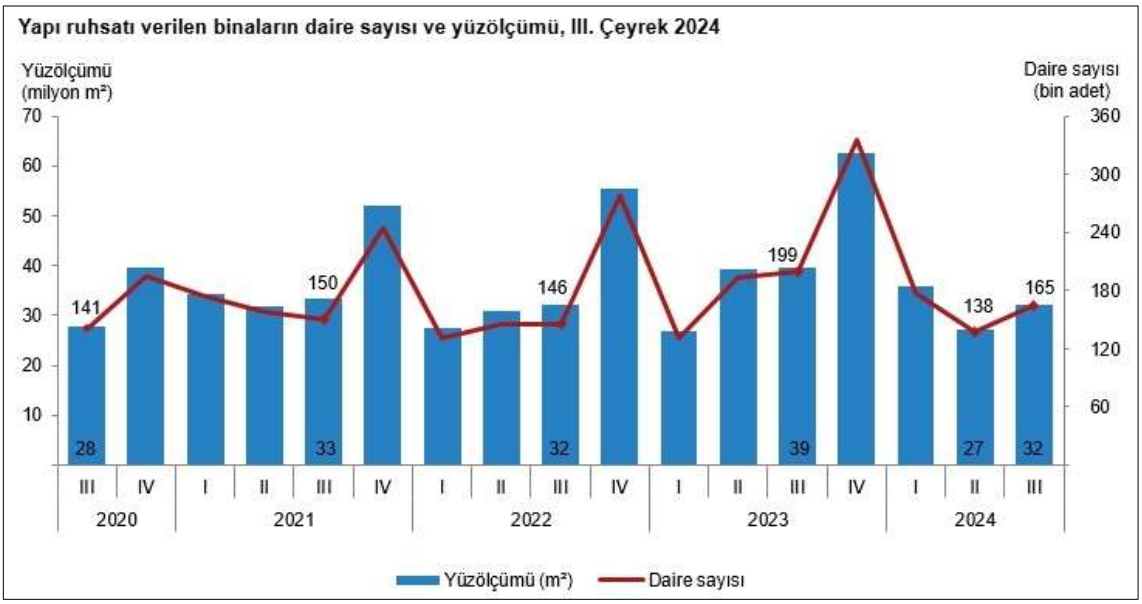
Konut satışları Ocak-Ekim döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,9 oranında artarak 1 milyon 112 bin 374 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %278,2 oranında artarak 21 bin 95 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %12,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Ekim döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %31,9 oranında azalarak 113 bin 405 oldu. Türkiye genelinde diğer konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %63,3 oranında artarak 144 bin 43 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %87,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Ekim döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,7 oranında artarak 998 bin 969 oldu.

Bu Belge, 5070 sayılı '' Elektronik İmza Kanunu '' çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %97,3 oranında artarak 57 bin 679 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %34,9 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Ekim döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,4 oranında artarak 358 bin 558 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %66,5 oranında artarak 107 bin 459 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %65,1 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Ekim döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %8,3 oranında artarak 753 bin 816 olarak gerçekleşti. (TUİK)



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %18,8, daire sayısı %17,0 ve yüzölçümü %18,9 azaldı. Belediyeler tarafından 2024 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 32,0 milyon m² iken; bunun 17,0 milyon m²'si konut, 8,2 milyon m²'si konut dışı ve 6,8 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Belediyeler tarafından 2024 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçümü payına 21,2 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,5 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %2,9 artarken, daire sayısı %3,1 ve yüzölçümü %5,3 azaldı.. (TUİK)



Bu Belge, 5070 sayılı '' Elektronik İmza Kanunu '' çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %0,57 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %38,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,77 arttı, işçilik endeksi %0,18 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %31,56 arttı, işçilik endeksi %56,68 arttı. (TUİK)

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,78 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %40,59 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,14 arttı, işçilik endeksi %0,09 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %33,98 arttı, işçilik endeksi %55,69 arttı. (TUİK)

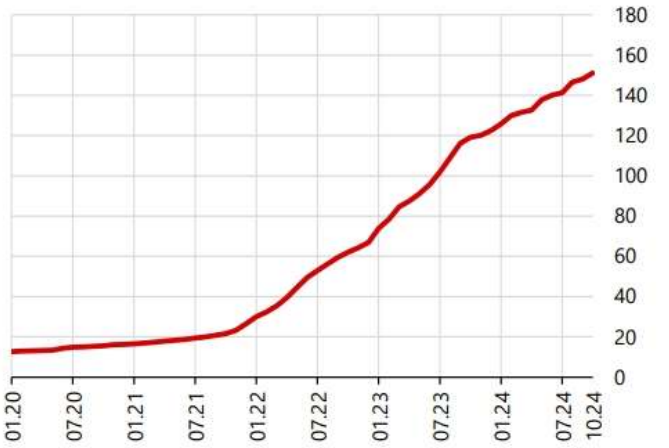
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,11 azaldı, bir önceki yılın aynı ayına göre %33,73 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,38 azaldı, işçilik endeksi %0,50 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %24,50 arttı, işçilik endeksi %60,32 arttı. (TUİK)

Bu Belge, 5070 sayılı ‘’ Elektronik İmza Kanunu ’’ çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre yüzde 2,1 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 26,8 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 14,7 oranında azalmıştır. (TCMB)

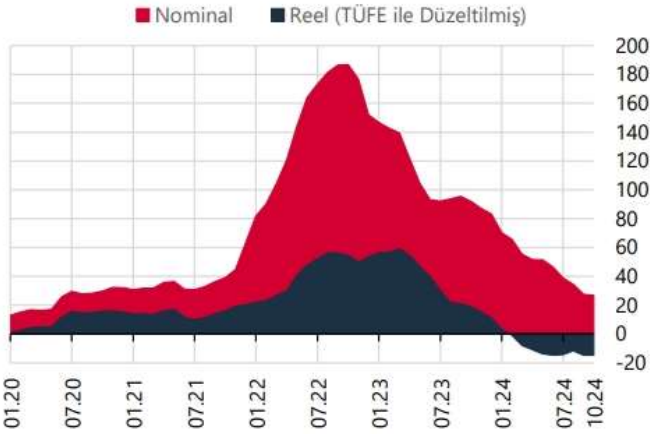
	TÜRKİYE	İSTANBUL	ANKARA	İZMİR
Konut Fiyat Endeksi	151,1	140,9	158,2	149,0
Yıllık Değişim	%26,8	%21,2	%32,5	%28,7
Aylık Değişim	%2,1	%1,1	%2,8	%4,5

Grafik 1: Konut Fiyat Endeksi (Seviye, 2023=100)



Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2023=100), 2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre yüzde **2,1** oranında artarak **151,1** seviyesinde gerçekleşmiştir.

Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)



Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **26,8** oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde **14,7** oranında azalış göstermiştir.

Bu Belge, 5070 sayılı '' Elektronik İmza Kanunu '' çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibariyle süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerleme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul Özellikleri;

11 ada 10 parsel; 4.725 m^2 yüzölçümüne sahiptir, geometrik olarak dikdörtgen şekle sahip, düz bir arazi yapısına sahiptir. Parsel üzerinde tek bloktan oluşan D Ofis Maslak Projesi yer almaktadır. Projeye giriş Büyükdere Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Blok 9 bodrum kat, zemin kat, asma kat, 20 normal kat ve çatı katı olmak üzere toplam 31 katlıdır. Ana taşınmazın değerleme tarihi itibari bakımlı olduğu, çevre düzenlemesinin tamamlandığı ve herhangi bir tadilat ihtiyacının bulunmadığı tespit edilmiştir. Blok girişi zemin kat seviyesinden, parsel içerisinden ve batı cepheden sağlanmakta olup giriş çıkışlar güvenlik kontrolü ile yapılmaktadır. Ana taşınmazda toplamda 7 tane asansör mevcuttur. Ana taşınmazın 8., 7., 6. ve 5. bodrum katları otopark, 4., 3. ve 2. bodrum katları eklenti (depo), 1. bodrum katı 1 ofis, normal katları ise 1'er ofis hacminden oluşmakta olup ana taşınmazda toplamda 21 bağımsız bölüm tescillidir.

Taşınmazların ısıtma sistemi merkezi sistem olup blokta toplam 9 adet asansör, hidrofor ve jeneratör mevcuttur. Taşınmazın ana girişi alüminyum üzeri cam doğrama olup, dış cephesi mantolama üzeri boyalıdır. Taşınmazların mahallinde ofis zeminleri seramik, tavanlar ve duvarlar boyalıdır.

Değerleme konusu taşınmazların değerleme tarihi itibari ile bakımlı durumda olduğu, yüksek malzeme kalitesi ile imal edildiği tespit edilmiş olup taşınmazların kat bazında brüt ve eklenti alan detayı şu şekildedir;

Kat Bazında Alansal Dağılım Detayı									
Sıra No	Kat	Taşınmaz No	Kat Alanı (m²)	Eklenti	Taşınmaz Brüt Alanı (m²)	Taşınmaz Eklenti Alanı (m²)	Taşınmaz Toplam Brüt Alan (m²)	Taşınmaz Genel Brüt Alan (m²)	Kullanım Durumu
1	-8	-	3.743,02	-	-	-	-	-	Otopark
2	-7	-	3.743,02	-	-	-	-	-	Otopark
3	-6	-	3.743,02	-	-	-	-	-	Otopark
4	-5	-	3.743,02	-	-	-	-	-	Otopark
5	-4	-	2.953,44	-	-	-	-	-	Ofis Eklenti Alanı (Depo)
6	-3	-	2.741,26	-	-	-	-	-	Ofis Eklenti Alanı (Depo)
7	-2	-	2.630,84	-	-	-	-	-	Ofis Eklenti Alanı (Depo)
8	-1	1	2.157,19	3 Wc + Depo	393,89	353,62	747,51	1.964,95	Ofis Eklenti Alanı (Depo/Ofis)
9	Zemin	2	1.149,89	1. BK Depo + 1. BK Tesisat Odası	425,55	277,14	702,69	1.847,14	Ofis
10	Zemin + Asma	3	604,31	-	249,12	0,00	249,12	654,85	Ofis
11	1	4	669,85	2 Adet Wc + 2. BK Depo + 2. BK Tesisat Odası	402,43	442,93	845,36	2.222,17	Ofis
12	2	5	672,10	3 Adet Wc + 2. BK Depo + 2. BK Tesisat Odası	470,46	465,28	935,74	2.459,79	Ofis
13	3	6	674,05	2 Adet Wc + 2. BK Depo	472,38	482,57	954,95	2.510,24	Ofis
14	4	7	675,69	2 Adet Wc + 2. BK Depo + 2. BK Tesisat Odası	474,00	481,98	955,98	2.512,95	Ofis
15	5	8	674,26	2 Adet Wc + 3. BK Depo + 3. BK Tesisat Odası	472,55	514,93	987,48	2.595,75	Ofis
16	6	9	672,49	2 Adet Wc + 3. BK Depo + 3. BK Tesisat Odası	470,76	482,45	953,21	2.505,67	Ofis
17	7	10	667,77	2 Adet Wc + 3. BK Depo + 3. BK Tesisat Odası	466,02	481,83	947,85	2.491,58	Ofis
18	8	11	663,04	2 Adet Wc + 3. BK Depo	461,27	510,71	971,98	2.555,01	Ofis
19	9	12	658,29	2 Adet Wc + 4. BK Depo + 4. BK Tesisat Odası	456,51	385,10	841,61	2.212,31	Ofis
20	10	13	653,54	2 Adet Wc + 4. BK Depo	452,22	286,22	738,44	1.941,11	Ofis
21	11	14	648,77	2 Adet Wc + 4. BK Depo + 4. BK Tesisat Odası	446,65	320,42	767,07	2.016,37	Ofis
22	12	15	644,00	2 Adet Wc + 4. BK Depo + 4. BK Tesisat Odası	442,15	281,10	723,25	1.901,18	Ofis
23	13	16	639,20	2 Adet Wc + 4. BK Depo	437,31	321,96	759,27	1.995,81	Ofis
24	14	17	634,40	2 Adet Wc	432,51	33,65	466,16	1.225,38	Ofis
25	15	18	629,59	2 Adet Wc	427,68	33,65	461,33	1.212,68	Ofis
26	16	19	624,76	2 Adet Wc	422,83	33,65	456,48	1.199,93	Ofis
27	17	20	619,91	2 Adet Wc	417,97	33,65	451,62	1.187,16	Ofis
28	18	21	615,06	2 Adet Wc	432,70	33,65	466,35	1.225,88	Ofis
29	19	-	447,96	-	-	-	-	-	Tesisat Katı
30	20	-	605,67	-	-	-	-	-	Tesisat Katı
31	Çatı	-	438,50	-	-	-	-	-	Heliport / Tesisat
			40.437,91					**40.437,91**	

Bu Belge, 5070 sayılı '' Elektronik İmza Kanunu '' çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Konu taşınmazların değerleme tarihi itibari ile ruhsata aykırı durumu bulunmamaktadır.

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

Parsel üzerinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir durum söz konusu değildir.

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmazlar değerleme tarihi itibari ile kafeterya ve ofis olarak kullanılmakta olup arsa veya arazi değildir.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

↗Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması *gerekir*:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerleme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerleme tarihi itibariyle, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değerin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerleme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

Bu Belge, 5070 sayılı '' Elektronik İmza Kanunu '' çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerleme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerleme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerleme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir.

Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

↗ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

↗ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım ol*abilir*. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

↗ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gereken* değer esasını yansıtması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullan*ılabilir*. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

↗ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerleme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

Bu Belge, 5070 sayılı '' Elektronik İmza Kanunu '' çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

↗ Pazar değeri bir *varlığın,* pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili ol*abilir*. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlenen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerleme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı **(B)** Gelir Yaklaşımı **(C)** Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerleme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, **(b)** olası değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, **(c)** her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, **(d)** yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, **(b)** değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya **(c)** önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerleme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Bu Belge, 5070 sayılı ‘’ Elektronik İmza Kanunu ’’ çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Ofis] Eclipse Maslak projesi içerisinde konumlu, 145 m2 olduğu beyan edilen ancak 135 m^2 olduğu öğrenilen, içi yapılı ofis pazarlıklı olarak 33.500.000,00-TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 532 317 47 80

[E:2 Satılık Ofis] Taşınmaza yakın plaza içerisinde konumlu, 270 m2 olduğu beyan edilen ancak 250 m^2 olduğu öğrenilen ofis pazarlıklı olarak 56.000.000,00-TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 542 312 12 12

[E:3 Satılık Ofis] Vadistanbul projesi içerisinde konumlu, 110 m2 olduğu beyan edilen ancak 95 m^2 olduğu öğrenilen, içi yapılı ofis pazarlıklı olarak 24.250.000,00-TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 532 202 46 20

[E:4 Satılık Ofis] Vadistanbul projesi içerisinde konumlu, 690 m2 olduğu beyan edilen ancak 650 m^2 olduğu öğrenilen, natamam ofis pazarlıklı olarak 140.000.000,00-TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 553 565 34 45

[E:5 Satılık Ofis] Vadistanbul projesi içerisinde konumlu, 350 m^2 olduğu beyan edilen ancak 325 m2 olduğu öğrenilen, natamam ofis pazarlıklı olarak 66.000.000,00-TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 530 182 04 53

[E:6 Satılık Dükkan] Maslak 1453 Projesi içerisinde konumlu, 381 m^2 alanlı dükkan pazarlıklı olarak 74.000.000,00-TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 532 647 79 14

[E:7 Satılık Dükkan] Maslak Oto Sanayi girişinde konumlu, 350 m2 olduğu beyan edilen ancak 330 m^2 olduğu öğrenilen dükkan pazarlıklı olarak 47.500.000,00-TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 530 928 50 58

[E:8 Satılık Dükkan] Avangart Projesi'nde konumlu 100 m2 olduğu beyan edilen ancak 96 m^2 olduğu öğrenilen dükkan pazarlıklı olarak 17.965.000,00-TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 538 648 98 75

[E:9 Satılık Dükkan] Maslak 1453 Projesi içerisinde konumlu, 220 m^2 alanlı dükkan pazarlıklı olarak 39.450.000,00-TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 533 167 38 23

[E:10 Kiralık Ofis] Büyükdere Caddesi üzerinde yer alan plazada konumlu, 315 m^2 beyan edilen ancak ortak alan kullanımları çıkınca 240 m2 olduğu beyan edilen ofis, pazarlıklı olarak 320.000,00-TL bedelle kiralıktır.

İlgilisi: 532 407 87 19

[E:11 Kiralık Ofis] Büyükdere Caddesi üzerinde yer alan plazada konumlu, 316 m^2 beyan edilen ancak ortak alan kullanımları çıkınca 275 m2 olduğu beyan edilen ofis, pazarlıklı olarak 374.000,00-TL bedelle kiralıktır.

İlgilisi: 532 517 03 53

Bu Belge, 5070 sayılı '' Elektronik İmza Kanunu '' çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

[E:12 Kiralık Ofis] Vadistanbul projesi içerisinde konumlu, 360 m^2 beyan edilen ancak ortak alan kullanımları çıkınca 330 m2 olduğu beyan edilen ofis, pazarlıklı olarak 460.000,00-TL bedelle kiralıktır.

İlgilisi: 546 501 83 54

[E:13 Kiralık Ofis] Vadistanbul Projesi içerisinde konumlu, 530 m^2 beyan edilen ancak ortak alan kullanımları çıkınca 470 m2 olduğu beyan edilen ofis, pazarlıklı olarak 700.000,00-TL bedelle kiralıktır.

İlgilisi: 532 154 29 44

[E:14 Kiralık Ofis] Vadistanbul projesi içerisinde konumlu, 450 m^2 beyan edilen ancak ortak alan kullanımları çıkınca 335 m2 olduğu beyan edilen ofis, pazarlıklı olarak 450.000,00-TL bedelle kiralıktır.

İlgilisi: 533 245 88 88

[E:15 Kiralık Dükkan] Maslak 1453 Projesi içerisinde konumlu, 455 m^2 alanlı dükkan pazarlıklı olarak 380.000,00-TL bedelle kiralıktır.

İlgilisi: 0 (507) 435 47 89

[E:16 Kiralık Dükkan] Maslak 1453 Projesi içerisinde konumlu, 450 m^2 alanlı dükkan pazarlıklı olarak 350.000,00-TL bedelle kiralıktır.

İlgilisi: 0 (532) 547 72 00

[E:17 Kiralık Dükkan] Büyükdere caddesi üzerinde konumlu, 272 m^2 olarak beyan edilen ancak 262 m2 olduğu öğrenilen dükkan pazarlıklı olarak 200.000,00-TL bedelle kiralıktır.

İlgilisi: 0 (544) 904 53 71

[E:18 Kiralık Dükkan] Büyükdere caddesi üzerinde konumlu, 282 m^2 olarak beyan edilen ancak 257 m2 olduğu öğrenilen dükkan pazarlıklı olarak 210.000,00-TL bedelle kiralıktır.

İlgilisi: 0 (531) 635 86 01

Bu Belge, 5070 sayılı ‘’ Elektronik İmza Kanunu ’’ çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (Satılık Ofis)										
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Brüt alanı (m²)	135,00m²		250,00m²		95,00m²		650,00m²		325,00m²	
Satış fiyatı	₺33.500.000,00		₺56.000.000,00		₺24.250.000,00		₺140.000.000,00		₺66.000.000,00	
m² birim fiyatı	₺248.148,15		₺224.000,00		₺255.263,16		₺215.384,62		₺203.076,92	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Dekorasyon Şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	15%	+	15%	+
Alan Şerefiyesi	5%	-	0%	-	5%	-	10%	+	0%	-
Proje Şerefiyesi	5%	-	0%	-	5%	-	5%	-	5%	-
İndirgenmiş birim fiyat	₺210.925,93		₺212.800,00		₺216.973,68		₺247.692,31		₺213.230,77	
Ortalama Birim fiyat	220.325TL/m²									

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (Satılık Dükkan)								
İçerik	Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8		Emsal 9	
Brüt alanı (m²)	381,00m²		330,00m²		96,00m²		220,00m²	
Satış fiyatı	₺74.000.000,00		₺47.500.000,00		₺17.965.000,00		₺39.450.000,00	
m² birim fiyatı	₺194.225,72		₺143.939,39		₺187.135,42		₺179.318,18	
Pazarlık	3%	-	3%	-	3%	-	3%	-
Proje Şerefiyesi	5%	-	0%	+	0%	-	5%	-
Erişilebilirlik Şerefiyesi	30%	-	30%	-	30%	-	30%	-
Alan Şerefiyesi	0%	+	0%	-	5%	-	0%	-
İndirgenmiş birim fiyat	₺120.419,95		₺96.439,39		₺116.023,96		₺111.177,27	
Ortalama Birim fiyat	111.015TL/m²							

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (Kiralık Ofis)										
İçerik	Emsal 10		Emsal 11		Emsal 12		Emsal 13		Emsal 14	
Brüt alanı (m²)	240,00m²		275,00m²		330,00m²		470,00m²		335,00m²	
Satış fiyatı	₺320.000,00		₺374.000,00		₺460.000,00		₺700.000,00		₺450.000,00	
m² birim fiyatı	₺1.333,33		₺1.360,00		₺1.393,94		₺1.489,36		₺1.343,28	
Pazarlık	3%	-	3%	-	3%	-	3%	-	3%	-
Proje Şerefiyesi	0%	-	0%	-	5%	-	5%	-	5%	-
İndirgenmiş birim fiyat	₺1.293,33		₺1.319,20		₺1.282,42		₺1.370,21		₺1.235,82	
Ortalama Birim fiyat	1.300TL/m²									

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (Kiralık Dükkan)								
İçerik	Emsal 15		Emsal 16		Emsal 17		Emsal 18	
Brüt alanı (m²)	455,00m²		450,00m²		262,00m²		257,00m²	
Satış fiyatı	₺380.000,00		₺350.000,00		₺200.000,00		₺210.000,00	
m² birim fiyatı	₺835,16		₺777,78		₺763,36		₺817,12	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Proje Şerefiyesi	5%	-	5%	-	0%	-	0%	-
Erişilebilirlik Şerefiyesi	30%	-	30%	-	30%	-	30%	-
İndirgenmiş birim fiyat	₺501,10		₺466,67		₺496,18		₺531,13	
Ortalama Birim fiyat	498TL/m²							

Bu Belge, 5070 sayılı '' Elektronik İmza Kanunu '' çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler

Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Taşınmazların bulunduğu bölgede, kendisine benzer özellikli çok sayıda karma proje mevcut olup emsaller yakın projelerden ve Büyükdere Caddesi üzerinde yer alan yapılardan elde edilmiştir. Değerler kat, konum, kullanım alanı, taşınmazın konumlu olduğu proje, iç dekorasyon özellikleri yapı yaş ve kalitesi durumuna göre değişmektedir. Değer düzeltmeleri bu etkenler dikkate alınarak yapılmış ve birim değer kanaatinde önemli rol oynamıştır. Taşınmazın, konumlu olduğu cadde araç yoğunluğu bakımından orta-üst seviyededir. Bölgede konumlu projelerden edinilen emsal düzeltmeleri neticesinde ofislerin satış birim fiyatlarının 210.000,00-TL/m^2 ila 250.000,00-TL/m^2 olduğu, kira birim m^2 fiyatlarının 1.200-TL/m^2 ila 1.370 -TL/m^2 aralığında, dükkân satış birim fiyatlarının 95.000,00-TL/m^2 ila 120.000,00-TL/m^2, dükkan kira birim fiyatlarının ise 480,00-TL/m^2 ila 510,00-TL/m^2 arasında olduğu tespit edilmiştir.

Taşınmazların bulunduğu bölge ve çevresinde yapılan araştırmalar neticesinde satışa ya da kiraya konu olan taşınmazların bağımsız bölüm brüt alanı dikkate alınarak pazarlandığı tespit edilmiştir. Bu sebeple yukarıda ayrıntıları verilen birim değer aralıkları bağımsız bölüm brüt alanı dikkate alınarak belirlenmiştir.

Değerleme konusu 3 no'lu taşınmazın görünürlüğü ve reklam kabiliyetinin kısıtlı olması dolayısıyla ofis nitelikli taşınmazların dükkân nitelikli taşınmaza nazaran daha kıymetli olduğu tespit edilmiştir. Ofis nitelikli taşınmazlar için kat yükseldikçe taşınmaz birim değerinin kat ve manzara kriterlerine göre kıymetinin arttığı tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu projede 14. kat (dâhil) itibari ile boğaz manzarası bulunmaktadır. Taşınmazlara değer takdirinde bulunurken şerefiye kriterleri uygulanmıştır. Öngörülerimize göre her 5 katta %2 değer artışı olacağı, ayrıca şehir manzarası kriterinin 5. kat itibari ile değere dâhil olup %10 oranında değeri artıracağı düşünülmektedir. Boğaz manzara kriteri ise %30 olarak tespit edilmiştir.

Taşınmazlara değer takdirinde bulunulurken doğrudan kullanım alanına dahil olmaması, farklı katta konumlu olması, görünürlüğünün düşük olması gibi gerekçelerle eklenti alan birim fiyatları taşınmaz kapalı alan birim fiyatlarının ½'si olarak kabul edilmiştir. Ayrıca satılık emsallerin eklenti hacimlerinin bulunmadığı öğrenilmiştir.

Emsal olarak eklenen taşınmazlar alçak katlarda konumludur. Bu sebeple emsal düzeltme tablosundan elde edilen birim değer ham birim değer olarak kabul edilmiştir.

Bu Belge, 5070 sayılı '' Elektronik İmza Kanunu '' çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

1, 3 ve 8 numaralı emsallerin alansal bağlamda değerleme konusu ofis ve dükkan nitelikli taşınmazlara nazaran küçük alanlı olması sebebiyle %5 oranında negatif, 4 numaralı emsalin büyük alanlı oluşunun birim fiyatını düşürücü bir unsur olarak değerlendirilmiş olması sebebiyle birim fiyatının bölge ortalamasının altında olacağı kanaatiyle %10 oranında pozitif şerefiye uygulanmıştır.

Vadİstanbul, Maslak 1453, Eclipse Maslak, Seba Projeleri bölgenin en önemli projeleri konumundadır, bu etkenden kaynaklı bahsi geçen projelerde konumlu emsallere %5 oranında proje şerefiyesi uygulanmıştır.

4 ve 5 numaralı emsaller natamam durumda olup, içlerinin tadilat görmesi için katlanılması gerekli maliyet oluşacaktır, bu sebeple bahsi geçen taşınmazlara %15 oranında dekorasyon şerefiyesi uygulanmıştır.

Ana taşınmazda konumlu, değerleme konusu 3 nolu kafeterya nitelikli taşınmaz değerleme tarihi itibari ile sadece projeye hizmet edebilmektedir. Bu unsur taşınmazın ticari gelir elde etmesini son derece kısıtlamakta, taşınmaz birim fiyatını olumsuz yönde etkilemektedir. Taşınmazın zemin katta konumlu oluşu, niteliğinin kafeterya oluşu sebebiyle kafe olarak işletilebilecek, zemin katta konumlu satılık ve kiralık dükkan emsalleri ile birim fiyat belirlenmiştir.

Bölgede yapılan araştırmalarda pazarlık oranının %3-5 civarında olduğu tespit edilmiştir.

Taşınmaz birim fiyat belirlenmesi için şerefiye kriteri uygulanmış, oluşan kanaat doğrultusunda kat ve manzara durumuna göre şerefiye kriteri belirlenmiştir. Kat kriteri belirlenirken beşinci kat itibari ile her 5 katta bir %2 oranında pozitif şerefiye unsuru uygulanmıştır. Seçilen ofis nitelikli emsaller düşük katlarda konumlu, şehir ve boğaz manzarası olmayan emsallerdir. Bölge yapılan araştırmalarda yüksek katta konumlu şehir manzaralı emsallerin alçak katta konumlu emsallere nazaran %10 oranında, yüksek katta konumlu boğaz manzaralı emsallerin ise alçak katta konumlu, manzarasız emsallere nazaran %30 oranında birim fiyat olarak yüksek olduğu tespit edilmiştir. Bu doğrultuda şehir manzaralı taşınmazlar için %10, boğaz manzaralı emsaller için ise %30 şerefiye uygulanmıştır.

Değerleme tarihi itibari ile konu taşınmazın bir bütün olarak kullanılıyor oluşu sebebiyle toplam ana taşınmaz alanı üzerinden değer takdir edilmesinin uygun olacağı, emsal karşılaştırma yöntemine göre net/brüt alan indirgemesi yapılarak değer takdir edilmesinin uygun olacağı kanaati oluşmuştur.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Taşınmaz Değeri			
Sıra No	**Taşınmaz Alanı (m^2)**	**Birim Fiyat (TL/m^2)**	**Taşınmaz Değeri (TL)**
1	40.438	₺76.206,19	**₺3.081.626.000,00**

Değerleme konusu 21 adet bağımsız bölüm, D-Ofis adı verilen ve fiziksel olarak tek kütleden oluşan, zemin katında kafeterya niteliği de bulunan bir ofis binasının tamamını oluşturmaktadır. Söz konusu binada, değerleme konusu bağımsız bölümlerin ortak kullanım alanları olan otopark, yemekhane vb. alanlar da bulunmaktadır. Değer takdiri, yapıya ilişkin düzenlenen kira sözleşmesi de dikkate alınarak, ortak alanlar da dahil olmak üzere, değerlemeye konu taşınmazların oluşturmuş olduğu yapının tamamı esas alınarak yapılmış olup emsal tablolarında belirtilen birim satış değerleri göz önünde bulundurularak bina paçal birim değerine ulaşılmıştır.

Sonuç olarak pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmazlara toplam (K.D.V hariç) **3.081.626.000,00-TL** takdir edilmiştir.

Bu Belge, 5070 sayılı '' Elektronik İmza Kanunu '' çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, 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 gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, **(b)** varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya **(c)** kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: **(a)** ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(c)** toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Taşınmazlar kat mülkiyeti tesis edilmiş yapıda konumlu olup, arsa değerlemesi yapılmamıştır.

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetli, b.b. niteliği kazanmış ve yapı kullanım izin belgesi alınmıştır. Bu sebeple yapı değeri tespit edilmemiştir.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Taşınmazlar kat mülkiyeti tesis edilmiş yapıda konumlu olup, Maliyet Yaklaşımı ile değer takdiri yapılmamıştır.

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Bu Belge, 5070 sayılı '' Elektronik İmza Kanunu '' çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

→ **<u>İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:</u>**

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıkl*arla ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içer*ebilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

(a) değerleme konusu varlığın ve değerleme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerin değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ **<u>Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:</u>**

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

<u>Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler</u>

İndirgeme oranı belirlenirken UDES kapsamında toplama yöntemi esas alınmış ve aşağıda sıralanan maddeler dikkate alınmıştır.

a. Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riskler,
b. Değerlenen varlığı türü,
c. Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranlar,
d. Varlığın coğrafi konumu ve/veya işlem göreceği pazarın konumu,
e. Varlığın ömrü ve girdilerin tutarlılığı,
f. Kullanılan nakit akışının türü,

İndirgeme Oranı = Risksiz Getiri Oranı* + Risk Primi**

* Risksiz getiri oranı, 10 yıllık devlet tahvillerinin getirileri dikkate alınarak belirlenmiştir. Yapılan incelemelerde son 10 yıllık devlet tahvilleri risksiz getiri oranı değer tarihi itibariyle %29,47 civarındadır. Bu sebeple risksiz getiri oranı yaklaşık %30 olarak kabul edilmiştir.

** Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden yaklaşık %2-2,5 civarında sektör riski ve %1,5-2,5 civarında ülke riski dikkate alınarak belirlenmiştir. Bu doğrultuda 2025 yılı indirgeme oranı %35 olarak belirlenmiştir.

Bu Belge, 5070 sayılı ‘’ Elektronik İmza Kanunu ’’ çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Takip eden yıllarda ise ülke ekonomisi ve gayrimenkul sektöründe olması beklenen iyileşmeler ve gelişmeler sebebiyle ilk yıl 2 baz puan sonraki yıl indirgeme oranı 3 baz puan ve takip eden yıllarda %25 olacağı kabul edilmiştir.

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

Aşağıda kullanılan bilgiler; D Ofis Maslak'a ait veriler dikkate alınarak belirlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın kira sözleşme bilgileri malikçe tarafımıza iletilmiştir.

- Taşınmazların konumlu olduğu binanın toplam alanı (ortak alanlar, otopark vs. dahil) 40.437,91 m^2'dir.
- 21 taşınmazın bağımsız bölüm alanlarının toplamı 9.126,96 m^2, eklenti alanlarının toplamı ise 6.256,49 m^2'dir.
- Taşınmazlar için arka planda bağımsız bölüm bazında kira değer çalışması yapılmış, binanın tek bir malik tarafından bir bütün olarak kullanılıyor oluşu sebebiyle ulaşılan kümülatif değerin taşınmazların konumlu olduğu yapının toplam alanına bölünmesi ile nakit akışında kullanılan kira birim fiyatına ulaşılmıştır.
- Yapılan işlem sonucunda ulaşılan kira birim değeri 450-TL/m^2'dir.
- Projeksiyon süresi boyunca taşınmazların kirada olacağı kabul edilmiş ve doluluk oranı %100 olarak alınmıştır.
- Yapılan araştırmalar ve incelemeler neticesinde ortalama kiralanabilir alan m^2 birim değeri ilk yıl olarak kabul edilen 2025 yılı için 450 TL/m^2, 2026 yılı için %30, 2027 yılı için %28, 2028 ve takip eden yıllar için ise sabit olarak %25 artış olacağı varsayılmıştır.
- Taşınmazların konumlu olduğu bina için Doğuş GYO A.Ş.'nin geliri yalnızca kira geliri olacağından dolayı, her yıl dönem sonunda oluşan potansiyel kira geliri, taşınmaz toplam geliri kabul edilmiştir.
- Müşteriden alınan bilgilere göre 2025 yılı için ödenmesi planlanan emlak vergisi, diğer vergiler ve sigorta bedelleri projeksiyona gider kalemi olarak eklenmiştir.
- Her yıl için kira gelirinin %1'i oranında yenileme maliyeti ayrılacağı varsayılmıştır.
- Tüm gelir ve gider kalemleri sonrasında 10 yıllık projeksiyon için her yıl sonunda ulaşılan net gelir bedeli indirgeme oranı yardımıyla bugüne indirgenmiş ve toplam piyasa değerine ulaşılmıştır. İlave olarak tesisin dönem sonu oluşacak artık-terminal değerini hesaplamak için kullanılan kapitalizasyon oranı %7 olarak alınmıştır. Yapılan araştırmalarda bölge genelinde ve yurt genelinde benzer bir işletme için kullanılan oranın uygun olduğu tespit edilmiştir.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

Tüm kabuller ve varsayımlar sonrasında taşınmaz için oluşan toplam piyasa değeri **4.110.819.000,00 TL** olarak belirlenmiştir.

Bu Belge, 5070 sayılı '' Elektronik İmza Kanunu '' çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

(Değerleme Yılı) Periyot (Üstel Kuvvet)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Yıllar	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**	**2034**
Kiralanabilir Alan	40.437,91	40.437,91	40.437,91	40.437,91	40.437,91	40.437,91	40.437,91	40.437,91	40.437,91	40.437,91
Doluluk Oranı	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Kira Birim Değeri (TL/Ay)	450,00	585,00	748,80	936,00	1.170,00	1.462,50	1.828,13	2.285,16	2.856,45	3.570,56
Fiyat Artış Oranı	-	30,00%	28,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Kira Geliri (TL/Yıl)	218.364.714,00	283.874.128,20	363.358.884,10	454.198.605,12	567.748.256,40	709.685.320,50	887.106.650,63	1.108.883.313,28	1.386.104.141,60	1.732.630.177,00
İşletme Geliri (TL/Yıl)	**218.364.714,00**	**283.874.128,20**	**363.358.884,10**	**454.198.605,12**	**567.748.256,40**	**709.685.320,50**	**887.106.650,63**	**1.108.883.313,28**	**1.386.104.141,60**	**1.732.630.177,00**
Bina Sigorta Bedeli	11.032.711,00	14.342.524,30	18.358.431,10	22.948.038,88	28.685.048,60	35.856.310,75	44.820.388,44	56.025.485,55	70.031.856,93	87.539.821,17
Emlak Vergisi Bedeli	3.069.069,00	3.989.789,70	5.106.930,82	6.383.663,52	7.979.579,40	9.974.474,25	12.468.092,81	15.585.116,02	19.481.395,02	24.351.743,77
Diğer Giderler	250.000,00	325.000,00	416.000,00	520.000,00	650.000,00	812.500,00	1.015.625,00	1.269.531,25	1.586.914,06	1.983.642,58
Yenileme Bedeli	2.183.647,14	2.838.741,28	3.633.588,84	4.541.986,05	5.677.482,56	7.096.853,21	8.871.066,51	11.088.833,13	13.861.041,42	17.326.301,77
Gider Toplamı (TL/Yıl)	16.535.427,14	21.496.055,28	27.514.950,76	34.393.688,45	42.992.110,56	53.740.138,21	67.175.172,76	83.968.965,95	104.961.207,43	131.201.509,29
İşletme Net Gelir (TL/Yıl)	**201.829.286,86**	**262.378.072,92**	**335.843.933,34**	**419.804.916,67**	**524.756.145,84**	**655.945.182,30**	**819.931.477,87**	**1.024.914.347,34**	**1.281.142.934,17**	**1.601.428.667,71**
Nakit Akışı	201.829.286,86	262.378.072,92	335.843.933,34	419.804.916,67	524.756.145,84	655.945.182,30	819.931.477,87	1.024.914.347,34	1.281.142.934,17	1.601.428.667,71
İndirgeme Oranı	35,00%	33,00%	30,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
İndirgenmiş Nakit Akışı	**149.503.175,45**	**148.328.380,87**	**152.864.785,31**	**171.952.093,87**	**171.952.093,87**	**171.952.093,87**	**171.952.093,87**	**171.952.093,87**	**171.952.093,87**	**171.952.093,87**

Kapitalizasyon Oranı	7,00%
Terminal/Artık/Devam Eden Değer	**2.456.458.483,82**

Toplam Piyasa Değeri	**4.110.819.482,53**
Düzeltilmiş Değer ~~	**4.110.819.000,00**

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda belirtilen varsayımlar, taşınmazların potansiyel kira gelirleri sonrasında oluşan nakit akışları sonrasında taşınmazların değerine ulaşılmıştır.

Toplam Piyasa Değeri	**4.110.819.482,53**
Düzeltilmiş Değer ~~	**4.110.819.000,00**

Sonuç olarak gelir yaklaşımı yöntemine göre söz konusu taşınmazların toplam piyasa değeri için **~4.110.819.000,00 -TL** değer takdir edilmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu değerleme çalışması sonucunda kiralık emsaller, bölgede yapılan satış-kira araştırması ile mevcut kira sözleşmesi ışığında taşınmazlar için öngörülen potansiyel kira gelirleri nakit akışı tablosunda belirtilmiştir.

Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Söz konusu taşınmaz hasılat paylaşımına veya kat karşılığına konu olmayacağı düşüncesiyle bu yönde herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Parsel üzerinde yer alan taşınmazlar, kat mülkiyeti kurulmuş bir bina içerisinde yer almakta olup boş arazi ve proje değeri tespit edilmemiştir. Rapor içerisinde belirtilen taşınmazların değeri belirlenmiştir.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut kullanım şeklinin en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmazların tamamı değerlemeye konu olmuş olup, müşterek kısım değerleme analizi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Rapora konu taşınmazlar için değerleme çalışması raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere ayrı ayrı analiz yapılmıştır. Yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak pazar yaklaşımı yöntemi (emsal karşılaştırma) ile taşınmazların piyasa değeri tespit edilmiştir. Gelir yaklaşımında ise müşteri aracılığıyla gönderilen veriler, bölge genelinde yapılan araştırmalar, mevcut kira sözleşmesi ve ekonomik koşullar dikkate alınarak nakit akışı düzenlenmiş ve taşınmazların değerine ulaşılmıştır. Taşınmazların aktif olarak gelir getiren bir mülk olması sebebiyle gelir yaklaşımı (İNA) ile tespit edilen değerler esas kabul edilmiştir.

6.2 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi

Δ Olumlu Özellikler

- Üst kalitede yapıda konumlanması
- Plazaların yoğun olduğu konumda olması

Δ Olumsuz Özellikler

- Ticari hareketliliğin düşük olması

Δ Fırsatlar

- Gelişmiş bölgede konumlu olması
- Konumun bölgenin ofis ve plaza merkezi olması

Δ Tehditler

- Ekonomik gelişmelerdeki olumsuz tablonun kur dalgalanmalarıyla devam etme olasılığı

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

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.4 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmaz için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibariyle de herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

6.5 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmazlar üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 maddesinde açıklanmıştır. Söz konusu takyidatların taşınmazların tasarrufuna olumsuz etkisi bulunmamakla birlikte finansal kiralama sözleşmesinin içeriğinin incelenmesi önerilmektedir.

6.6 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

Taşınmaz üzerinde devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

6.7 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz arsa veya arazi değildir, parsel üzerinde rapor içerisinde bilgileri detaylı şekilde verilen taşınmaz bulunmaktadır.

Bu Belge, 5070 sayılı ‘’ Elektronik İmza Kanunu ’’ çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

6.8 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 üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.9 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Konu taşınmazlar, Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. mülkiyetinde olup gayrimenkullere ilişkin Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. arasında düzenlenmiş 22.01.2020 tarih 96037847-5500 sayılı finansal kiralama sözleşmesi bulunmaktadır. Söz konusu finansal kiralama sözleşmesi süresi dolduktan sonra değerleme konusu taşınmazlar tekrar Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına geçecektir. Finansal kiralama yatırım amaçlı olarak gerçekleşmiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı ''Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ''nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (a) bendi "(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir." ve (b) bendi "(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması sebebiyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde 3 no'lu bağımsız bölümün ''**Kafeterya**'' olarak 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 no'lu bağımsız bölümlerin ise ''**Ofis**'' olarak bulundurulmasının uygun olduğu düşünülmektedir.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M.Ayazağa Mahallesi, 11 ada 10 parselde, "Yirmi Dokuz Katlı Betonarme İş Merkezi ve Arsası" nitelikli ana taşınmazda konumlu, 20 adet "Ofis", 1 adet "Kafeterya" nitelikli 21 taşınmaza ait mevcut piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerleme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerleme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, yapının ve iç mekânların özellikleri, kullanım amaç ve fonksiyonluğu, yapı sınıfı ve kalitesi, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazlara değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.
Taşınmazların bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçesiyle ve taşınmazların aktif olarak gelir getiren bir mülk olması sebebiyle gelir yaklaşımı (İNA) ile tespit edilen değerler esas kabul edilmiştir.

Böylelikle; takdir edilen toplam piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **4.110.819.000,00-TL** ve Yazıyla **Dörtmilyaryüzonmilyonsekizyüzondokuzbin Türk Lirası'dır.**

KDV Dahil Toplam Değeri: 4.932.982.800,00 -TL dir.

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Doğukan TORUNLER SPK Lisans No: 915831	Burak BARIŞ SPK Lisans No: 406713	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU SPK Lisans No: 401418
DOĞUKAN TORUNLER Dijital olarak imzalayan DOĞUKAN TORUNLER Tarih: 2024.12.26 15:18:26 +03'00'	BURAK BARIŞ Dijital olarak imzalayan BURAK BARIŞ Tarih: 2024.12.26 15:19:07 +03'00'	RACİ GÖKCEHAN SONER Dijital olarak imzalayan RACİ GÖKCEHAN SONER Tarih: 2024.12.26 15:17:33 +03'00'	ERDENİZ BALIKÇIOĞLU Dijital olarak imzalayan ERDENİZ BALIKÇIOĞLU Tarih: 2024.12.26 15:17:10 +03'00'

Bu Belge, 5070 sayılı '' Elektronik İmza Kanunu '' çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.

- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3.şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ Resmi Evraklar ve Yer Görme Fotoğrafları

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Bu Belge, 5070 sayılı '' Elektronik İmza Kanunu '' çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.