Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul	**21 Adet Bağımsız Bölümden Oluşan Ofis Binası**
Değerleme	**Sarıyer / İstanbul**
Raporu	**2025REV1189/ 29.12.2025**

ECE KADIOGLU
e-imza
Bu belge ********** kimlik numarali ECE KADIOGLU tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 29/12/2025 19:22

OZAN KOLCUOGLU
e-imza
Bu belge ********** kimlik numarali OZAN KOLCUOGLU tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 29/12/2025 17:40

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Doğuş Center Maslak, Maslak Mahallesi Ahi Evran Caddesi No: 4/7 Sarıyer/İstanbul

Sayın Yetkili,

Talebiniz doğrultusunda Maslak'ta konumlu olan "Ofis" vasıflı 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 ve 21 bağımsız bölüm no.lu ve "Kafeterya" vasıflı 3 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkulün toplam pazar değerine yönelik **2025REV1189** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 4.725 m² yüz ölçümüne sahip **"Yirmidokuz Katlı Betonarme İş Merkezi ve Arsası"** nitelikli ana gayrimenkul üzerinde konumlu olup toplam 21 adet bağımsız bölüm ve 40.437,91 m² inşaat alanından oluşmaktadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	29.12.2025	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	5.459.120.000.-TL	Beşmilyardörtyüzelli dokuzmilyonyüzyirmibin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	6.550.944.000.-TL	Altımilyarbeşyüzellimilyondokuzyüzkırkdörtbin.-TL
Aylık Pazar Kira Değeri (KDV Hariç)	27.295.000.-TL	Yirmiyedimilyonikiyüzdoksanbeşbin.-TL
Aylık Pazar Kira Değeri (KDV Dahil)	32.754.000.-TL	Otuzikimilyonyediyüzellidörtbin.-TL

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

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 31.10.2025 tarih, ORD-2025-01036 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Volkan Kaan ÜSTÜNDAĞ

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İçindekiler

Yönetici Özeti 4

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri 7

Demografik ve Ekonomik Veriler 10

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri 13

Gayrimenkulün Konum Analizi 21

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri 24

SWOT Analizi 32

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi 34

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme 50

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç 52

Ekler 55

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER				
RAPOR TÜRÜ	Standart			
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet			
DEĞERLEMENİN AMACI	Gayrimenkullerin GYO kapsamında halka arz edilmiş olması nedeni hazırlanmıştır.			
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışmasında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.			
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.			
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışmasında herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.			
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER				
ADRES	Maslak Ayazağa Mahallesi, Büyükdere Caddesi, No:249 Sarıyer/İstanbul			
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 11 ada, 10 no.lu parsel üzerinde yer alan 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 ve 21 no.lu bağımsız bölümler			
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	4.725 m²			
İMAR DURUMU	Lejant: T1 Ticaret Alanı	TAKS: 0,40	KAKS: 2,30	Yençok: 20 kat
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Ofis ve Kafeterya			
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER				
ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: 21	Yapım yılı: 2018		
	Yol kotu üstü kat sayısı: 23	Yol kotu altı kat sayısı: 8		
	Otopark Kapasitesi: 424 araç	Asansör Kapasitesi: 8 adet yolcu asansörü, 1 adet yük asansörü		
MEVCUT FONKSİYONLAR	Ofis ve Kafeterya			
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	40.437,91 m²		
	Yol Kotu Üstü Toplam İnşaat Alanı	14.636,11 m²		
FİNANSAL GÖSTERGELER				
PAÇAL BİNA BİRİM DEĞERİ	125.000 TL/m²			
PAÇAL BİNA BİRİM KİRA DEĞERİ	675 TL/m²/ay			

DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Gelir Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	29.12.2025
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	5.459.120.000-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	6.550.944.000-TL
AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	27.295.000.-TL
AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (KDV DAHİL)	32.754.000.-TL

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 1

RAPOR,
ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 29.12.2025 tarihinde, 2025REV1189 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 11 ada, 10 parsel no.lu parsel, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 ve 21 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkullerin 29.12.2025 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

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

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

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ece KADIOĞLU (Lisans No: 403562) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Volkan Kaan ÜSTÜNDAĞ (Lisans No: 919569) yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 03.11.2025 tarihinde çalışmalara başlamış ve 29.12.2025 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen ORD-2025-01036 no.lu ve 31.10.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, ORD-2025-01036 no.lu ve 31.10.2025 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 11 ada, 10 parsel no.lu parsel, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 ve 21 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkullerin 29.12.2025 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışmasında herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	29.12.2020	2020A557	Ece KADIOĞLU Ozan KOLCUOĞLU	580.080.000
Rapor 2	28.12.2021	2021REV464	Ece KADIOĞLU Ozan KOLCUOĞLU	721.390.000
Rapor 3	23.12.2022	2022REV634	Ece KADIOĞLU Ozan KOLCUOĞLU	1.570.825.000

1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

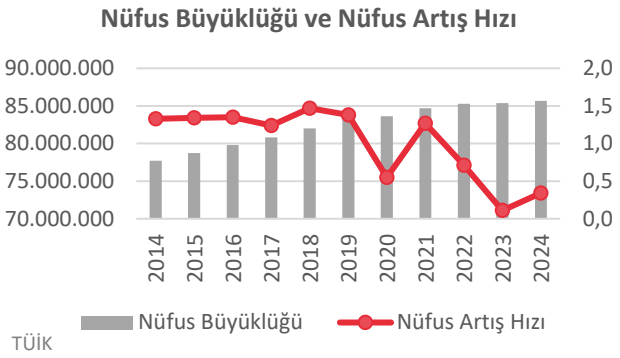
Bölüm 2

Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

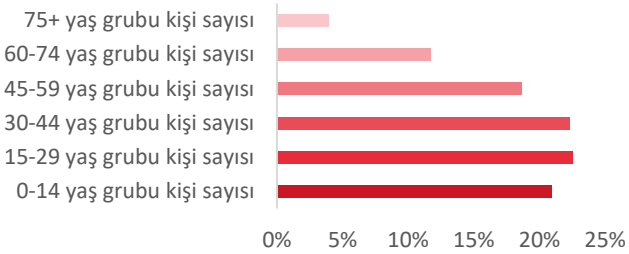
Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.664.944 kişidir. 2024 yılında Türkiye'de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 292.567 kişi (%0,34 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,02'sini (42.853.110 kişi) erkekler, %49,98'ini (42.811.834 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,19 olduğu görülmüştür.

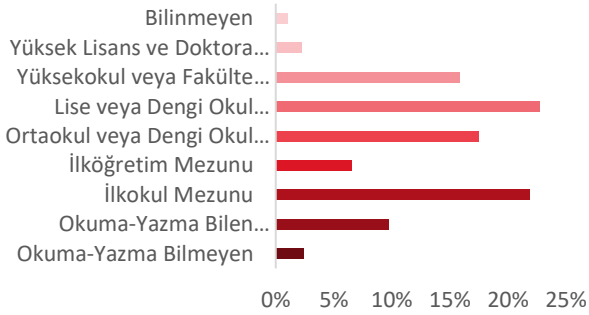


TÜİK

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

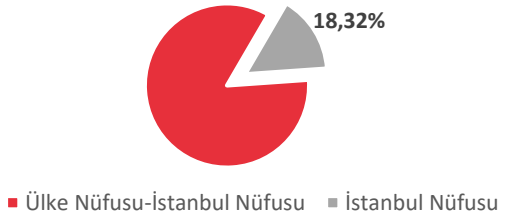


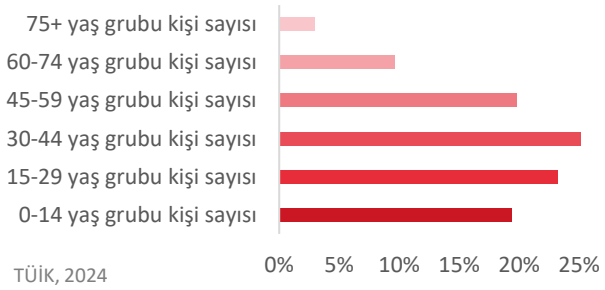
TÜİK, 2024



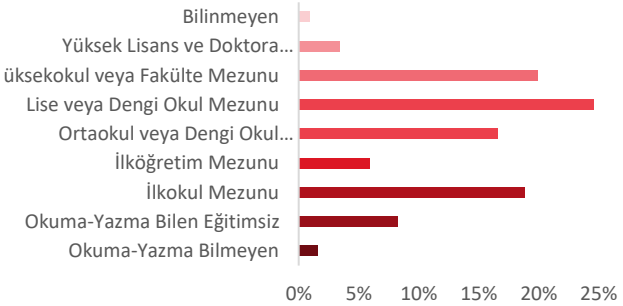
İstanbul

2024 yılında, Türkiye nüfusunun %18,32'sinin ikamet ettiği İstanbul, 15.701.602 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2024 yılında yaklaşık yüzde 0,29 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,19 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



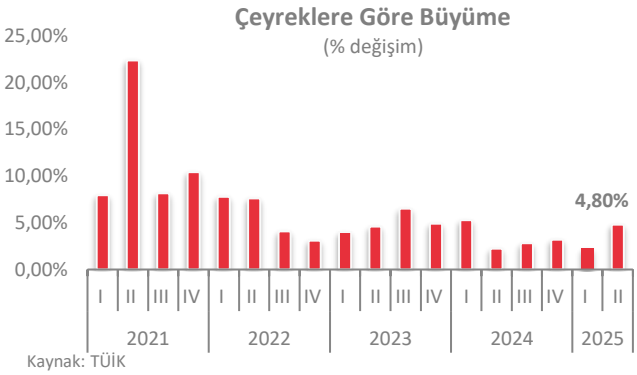


TÜİK, 2024

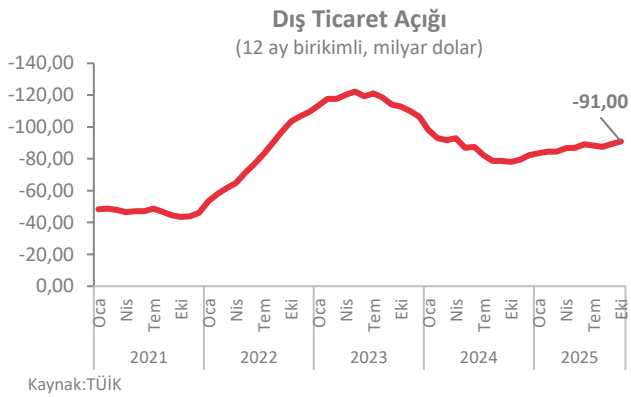


2.2 Ekonomik Veriler[1]

2025 ikinci çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) beklentilerin üzerinde gerçekleşti. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %1,6 genişlerken, ilk çeyrek büyümesi %1,0'dan %0,7'ye revize edilmiştir. Yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış veride %2,9'dan %4,6'ya, arındırılmamış seride de %2,3'ten %4,8'e yükselmiştir. Harcamalar tarafında yıllık büyümeye özel sektör tüketiminden gelen katkı artarken, net dış talep ikinci çeyrekte büyümeye negatif katkı yapmayı sürdürmüştür.



Temmuz ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık bazda %2,06 artarken yıllık bazda haziran ayındaki %35,05'ten %33,52'ye inmiştir. Manşet enflasyona en yüksek katkı yine konut grubundan gelirken giyim harcamaları grubu aylık enflasyonu aşağı çekmiştir. Yurtiçi üretici fiyat endeksi (Yi-ÜFE) aylık bazda %1,7 artarken, yıllık enflasyon Haziran'daki %24,5'ten %24,2'ye inmiştir. Böylece TÜFE ile ÜFE yıllık enflasyonları arasındaki makas 9,3 yüzde puan seviyesinde gerçekleşmiştir.



Ekim ayında ihracat yıllık bazda %2,0 yükselerek 23,9 milyar dolar olurken ithalat da %7,2 genişlemeyle 31,5 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı bir önceki yılın aynı ayındaki %79,8 seviyesinden %76,0'a inmiştir. Dış ticaret açığı 5,9 milyar dolardan 7,6 milyar dolara çıkmıştır. Ekim ayı verilerinin detayları, Avrupa'ya yapılan ihracattaki güçlü artışın da desteğiyle yıllık bazda ihracattaki yükselişi ortaya koymuştur. İthalat tarafında ise enerji ithalatındaki sınırlı gerilemeye rağmen, altın ve çekirdekte görülen yükselişin etkisiyle genişleme gerçekleşmiştir.

[1] *TSKB A.Ş.*

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Sarıyer
Mahallesi	M.Ayazağa
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	11
Parsel No	10
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Yirmidokuz Katlı Betonarme İş Merkezi ve Arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz ölçümü	4.725,00 m²
Malik / Hisse	Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş./ Tam

B.B. No.	Kat No	Nitelik	Arsa Payı
1	1.Bodrum Kat	Ofis	112347/2312065
2	Zemin Kat	Ofis	105611/2312065
3	Zemin Kat+Asma Kat	Kafeterya	37442/2312065
4	1.Normal Kat	Ofis	127054/2312065
5	2.Normal Kat	Ofis	140638/2312065
6	3.Normal Kat	Ofis	143525/2312065
7	4.Normal Kat	Ofis	143680/2312065
8	5.Normal Kat	Ofis	148414/2312065
9	6.Normal Kat	Ofis	143263/2312065
10	7.Normal Kat	Ofis	142458/2312065
11	8.Normal Kat	Ofis	146084/2312065
12	9.Normal Kat	Ofis	126490/2312065
13	10.Normal Kat	Ofis	110984/2312065
14	11.Normal Kat	Ofis	115287/2312065
15	12.Normal Kat	Ofis	108701/2312065
16	13.Normal Kat	Ofis	114115/2312065
17	14.Normal Kat	Ofis	70062/2312065
18	15.Normal Kat	Ofis	69336/2312065
19	16.Normal Kat	Ofis	68607/2312065
20	17.Normal Kat	Ofis	67877/2312065
21	18.Normal Kat	Ofis	70090/2312065

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Sarıyer Tapu Müdürlüğü'nden 15.10.2025 tarih, saat 10.46 itibarıyla alınan onaylı takyidat belgelerine göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Müştereken;

Beyanlar Hanesinde;

- Yönetim Planı: 30.12.1899 (07.12.2017 tarih ve 12150 yevmiye no ile)
- Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (10.05.2018 tarih, 4970 yevmiye no.)

Şerhler Hanesinde;

- TEDAŞ lehine 1-TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığı 1-TL'den 99 yıl müddetle kira şerhi) (Başlama tarihi: 14.08.2015, Süre:99 Yıl) (14.09.2015 tarih ve 10167 yevmiye no ile)
- Finansal Kiralama Şerhi: Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine, Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'nin 22.01.2020 tarih 96037847-5500 sayılı sözleşme ile (Başlama Tarih: 23.01.2020 Süre:) (23.01.2020 tarih ve 1352 yevmiye no ile)

Eklenti Bilgileri;

1 No.lu Bağımsız Üzerinde;

- 3 Adet WC+Depo (07.12.2017 tarih ve 12150 yevmiye no ile)

2 No.lu Bağımsız Üzerinde;

- 1. BK Depo+ 1. BK. Tesisat O. (07.12.2017 tarih ve 12150 yevmiye no ile)

4 No.lu Bağımsız Üzerinde;

- 2 Adet WC+ 2.BK Depo+2. BK Tesisat O. (07.12.2017 tarih ve 12150 yevmiye no ile)

5 No.lu Bağımsız Üzerinde;

- 2 Adet WC+ 2.BK Depo+2. BK Tesisat O. (07.12.2017 tarih ve 12150 yevmiye no ile)

6 No.lu Bağımsız Üzerinde;

- 2 Adet WC+ 2.BK Depo (07.12.2017 tarih ve 12150 yevmiye no ile)

7 No.lu Bağımsız Üzerinde;

- 2 Adet WC+ 2.BK Depo+2. BK Tesisat O. (07.12.2017 tarih ve 12150 yevmiye no ile)

8 No.lu Bağımsız Üzerinde;

- 2 Adet WC+ 3.BK Depo+3. BK Tesisat O. (07.12.2017 tarih ve 12150 yevmiye no ile)

9 No.lu Bağımsız Üzerinde;

- 2 Adet WC+ 3.BK Depo+3. BK Tesisat O. (07.12.2017 tarih ve 12150 yevmiye no ile)

10 No.lu Bağımsız Üzerinde;

- 2 Adet WC+ 3.BK Depo+3. BK Tesisat O. (07.12.2017 tarih ve 12150 yevmiye no ile)

11 No.lu Bağımsız Üzerinde;

- 2 Adet WC+ 3.BK Depo (07.12.2017 tarih ve 12150 yevmiye no ile)

12 No.lu Bağımsız Üzerinde;

- 2 Adet WC+ 4.BK Depo+4. BK Tesisat O. (07.12.2017 tarih ve 12150 yevmiye no ile)

13 No.lu Bağımsız Üzerinde;

- 2 Adet WC+ 4.BK Depo (07.12.2017 tarih ve 12150 yevmiye no ile)

14 No.lu Bağımsız Üzerinde;

- 2 Adet WC+ 4.BK Depo+4. BK Tesisat O. (07.12.2017 tarih ve 12150 yevmiye no ile)

15 No.lu Bağımsız Üzerinde;

- 2 Adet WC+ 4.BK Depo+4. BK Tesisat O. (07.12.2017 tarih ve 12150 yevmiye no ile)

16 No.lu Bağımsız Üzerinde;

- 2 Adet WC+ 4.BK Depo (07.12.2017 tarih ve 12150 yevmiye no ile)

17 No.lu Bağımsız Üzerinde;

- 2 Adet WC (07.12.2017 tarih ve 12150 yevmiye no ile)

18 No.lu Bağımsız Üzerinde;

- 2 Adet WC (07.12.2017 tarih ve 12150 yevmiye no ile)

19 No.lu Bağımsız Üzerinde;

- 2 Adet WC (07.12.2017 tarih ve 12150 yevmiye no ile)

20 No.lu Bağımsız Üzerinde;

- 2 Adet WC (07.12.2017 tarih ve 12150 yevmiye no ile)

21 No.lu Bağımsız Üzerinde;

- 2 Adet WC (07.12.2017 tarih ve 12150 yevmiye no ile)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde müştereken yer alan "Yönetim Planı: 30.12.1899." ve "Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir." beyan kayıtları ile "Finansal Kiralama Şerhi" şerh kaydının taşınmazların devrine herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde müştereken yer alan "TEDAŞ lehine 1-TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır." şerh kaydı bulunmakta olup söz konusu kaydın ilgili kurumun rutin uygulaması olup taşınmazların devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama teşkil etmemektedir.

Değerleme konusu bağımsız bölümlere ilişkin takyidat belgelerinde muhtelif sayıda eklenti kaydı bulunmakta olup bu kayıtlar taşınmazların devrine engel teşkil etmemektedir.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

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

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

Sarıyer Tapu Müdürlüğü'nden 15.10.2025 tarih, saat 10.46 itibarıyla alınan onaylı takyidat belgelerine göre son üç yıl içerisinde değerleme konusu taşınmazlara ilişkin herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede genellikle; "Ticaret Alanları" bulunmakta olup değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parselle benzer olarak TAKS: 0,40 KAKS: 2,30 yapılaşma koşullarına sahiptir.

Sarıyer Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 04.12.2025 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte yer alan 30.10.2025 tarihli onaylı imar durum belgesine değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parselin imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 17.01.2015, 21.05.2025

Lejandı: T1 Ticaret Alanı

Yapılaşma koşulları;

- TAKS: 0,40
- KAKS: 2,30
- Yençok: 20 Kat

Plan Notları

- Planlama alanında eğimden dolayı çıkan 1. bodrum kat iskan edilebilir, emsale dâhildir. 1. bodrum kat dışında kalan bodrum katlar da iskan edilebilir alan yer almaz. Doğal zemin kotu üzerine çıkan kısımlarda ve iskan edilen bodrum katta TAKS değeri aşılamaz.
- Emsal verilen alanlarda iskan edilen bodrum katlar emsale dahil edilecektir.
- Konut ve ticaret alanlarında açık ve kapalı çıkmalar emsale dahildir.
- Planda verilen taks ve kaks değerleri net parsel üzerinden hesaplanacaktır. Her bir kişi için inşaat alanı 25 m² alınacaktır.
- Ön, yan ve arka bahçe mesafeleri mın. 5,00 metredir.
- Şişli Büyükdere Caddesi'nden cephe alan parsellerde ön bahçe mesafesi 10,00 m olacaktır.
- Ticaret alanlarında; iş merkezleri, ofis-büro, alış-veriş merkezi, yönetim binaları, banka ve finans kurumları gibi ticari fonksiyonlar, otel, motel, vb. Turizm tesis alanları, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyo-kültürel ve yönetimle ilgili tesisler ile lokanta, gazino gibi eğlenceye yönelik işlevler yer alabilir.
- T1 sembolü ile gösterilen ticaret alanlarında, KAKS değeri E:2,30, Yençok: 20 Kat, çekme mesafeleri içinde kalmak kaydıyla maks TAKS:0,40'tır.
- Ticaret alanlarında; ilgili bakanlık, kurum ve kuruluşlardan uygun görüş alınmak ve ilgili yasalar doğrultusunda plan yapımına ait esaslara dair yönetmelikte belirlenen gerekli hükümlere uymak ve bulunduğu adanın yapılaşma şartlarını aşmamak kaydıyla İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nce onaylanacak avan proje göre "Özel Eğitim Tesisleri", "Özel Sağlık Tesisleri", "Özel Katlı Otopark" ve "Özel Sosyal-Kültürel Tesisler" yapılabilir. 1.500 m²'den büyük parsellerde uygulama yapılan alanın %20'si "Kreş, Çocuk Oyun Alanı, Yeşil Alan, Sağlık Tesisi, Otopark, Yol" olarak kamuya bedelsiz terk edilmek şartıyla emsali brüt parsel üzerinden kullanılacaktır.

TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Sayı: E-24635399-492-A-2025-3990/13893
Tarih: 30.10.2025
Dosya Numarası: 2025-323331

SARIYER BELEDİYESİ

T.C.
SARIYER BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

2025 AİLE YILI

30.10.2025

Sayı : E-24635399-492-A-2025-3990/13893
Konu : İmar Durumu

Kuveyt Türk Katılım Bankası Anonim Şirketi Vekili
Sayın Erdoğan TOP

İlgi : 17.10.2025 tarih, 2025-320363 sayıda kayıtlı dilekçeniz.

İlgi dilekçeniz ile; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Maslak (İ. Ayazağa) Mahallesi, 11 Ada,10 Parsel sayılı yere ait imar durumunun yazılı olarak tarafınıza bildirilmesi istenmektedir.

Söz konusu Parsel; 17.01.2015 onay tarihli 21.05.2025 Plan Notu Değişikliği onay tarihli 1/1000 ölçekli Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda, "T1" ile gösterilen "E:2.30, TAKS:0.40 Yençok:20 Kat" yapılaşma şartlarına sahip "Ticaret Alanları" lejantında kalmaktadır.

Bilgilerinize sunulur.

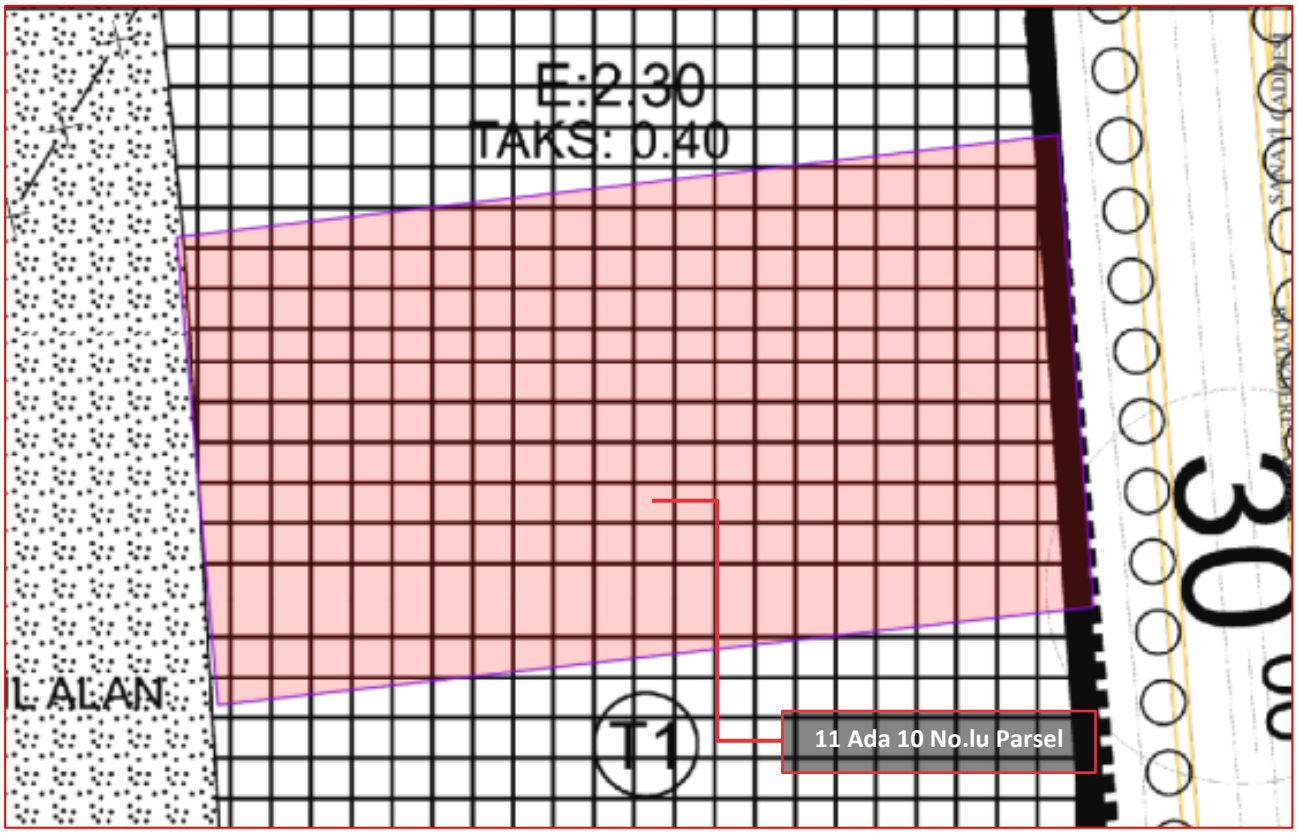
Bayram Ali BAŞTAN
Belediye Başkanı a.
Teknik Başkan Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: AC31825B
Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/sariyer-belediyesi-ebys

Adres :Pınar Mahallesi Günyüzü Caddesi No: 2
Sarıyer/ İSTANBUL
Telefon No :444 1 722 **Fax No :** 0212 338 40 25
Kep Adresi : sariyerbel.yaziisleri@hs01.kep.tr
İnternet Adresi : https://www.sariyer.bel.tr

Bilgi için: Emre DEMİR
MİMAR
Telefon No: 444 1 722

1/1



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

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel mevcut durumda, 17.01.2015 onay tarihli, 21.05.2025 plan notu değişikliği onay tarihli 1/1.000 ölçekli "Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planı" kapsamında "T1 Ticaret Alanı" lejandında kalmakta olup TAKS:0,40, KAKS: 2,30, Yençok: 20 Kat yapılaşma koşullarına sahiptir.

Konu parseli kapsayan uygulama imar planı bütününde ticaret alanlarına ilişkin İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 07.01.2022 tarih Esas No: 2021/1660 ve Karar No: 2022/46 sayılı mahkeme kararları doğrultusunda imar planının iptal edilmiş olması nedeniyle yapılaşma hakkının bulunmadığı tespit edilmiştir. Ancak 21.05.2025 tarihinden itibaren yapılan plan notu değişikliği ile konu imar planı yeniden yürürlüğe girmiş olup parsel üzerinde yapılaşma hakkı tekrar kazanılmıştır. Bu kapsamda, güncel imar planı hükümlerine göre parselde yapılaşma hakkı bulunmaktadır.

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

Sarıyer Belediyesi'nde 04.12.2025 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Yapı Ruhsatı	18.09.2012	3/14	45.717,00	Yeni Yapı	8 adet bodrum kat+zemin kat+asma kat+20 adet normal kat ve çatı olmak üzere toplam 31 katlı betonarme ofis binası için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	08.02.2013	12/3-14	45.717,00	İsim Değişikliği	8 adet bodrum kat+zemin kat+asma kat+20 adet normal kat ve çatı olmak üzere toplam 31 katlı betonarme ofis binası için düzenlenmiştir.
Onaylı Mimari Proje	29.09.2017	63/7	40.437,91	Tadilat	8 adet bodrum kat+zemin kat+asma kat+20 adet normal kat ve çatı olmak üzere toplam 31 katlı betonarme ofis binası için düzenlenmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Yapı Ruhsatı	29.09.2017	154	40.437,91	Tadilat	8 adet bodrum kat+zemin kat+asma kat+20 adet normal kat ve çatı olmak üzere toplam 31 katlı betonarme ofis binası için düzenlenmiştir.
Yapı Kullanma İzin Belgesi	04.04.2018	41	40.437,91	Yeni Yapı	8 adet bodrum kat+zemin kat+asma kat+20 adet normal kat ve çatı olmak üzere toplam 31 katlı betonarme ofis binası için düzenlenmiştir.

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

**** Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkule ilişkin 18.09.2012 ve 08.02.2013 tarihli yapı ruhsatları ile 29.02.2017 tarihli yapı ruhsatı arasındaki alansal farkın, otopark alanı rampalarının hesaba katılmasından kaynaklandığı bilgisi edinilmiştir. 29.09.2017 tarihli yapı ruhsatında belirtilen alana, geçmiş ruhsatlarda ilave edilen otopark rampa alanları dahil edilmemiştir. Söz konusu uygulama, belediyelerce farklılık gösterebilmekte olup kapalı alan bilgisi, her iki ruhsatın esas olarak düzenlendiği mimari projede aynıdır.***

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, Konaklar Mahallesi, Faruk Nafız Çamlıbel Sokak, Meltem Apt.No:7/9 4. Levent/İstanbul adresinde faaliyet gösteren AKS Yapı Denetim Hiz. Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

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

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

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

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; 29.09.2017 tarihli "Onaylı Tadilat Mimari Uygulama Projesi" ve "Yapı Ruhsatı" ile 04.04.2018 tarihli "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmazlar, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

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

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Gayrimenkullerin bulunduğu binaya ait 30.01.2016 tarih S34A746019D42 sayılı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır. Enerji kimlik belgesine göre binanın enerji performansı "B sınıfı" olarak belirlenmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlara 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.

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

Bu değerleme çalışması, bir projenin değerlemesi için hazırlanmamıştır.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

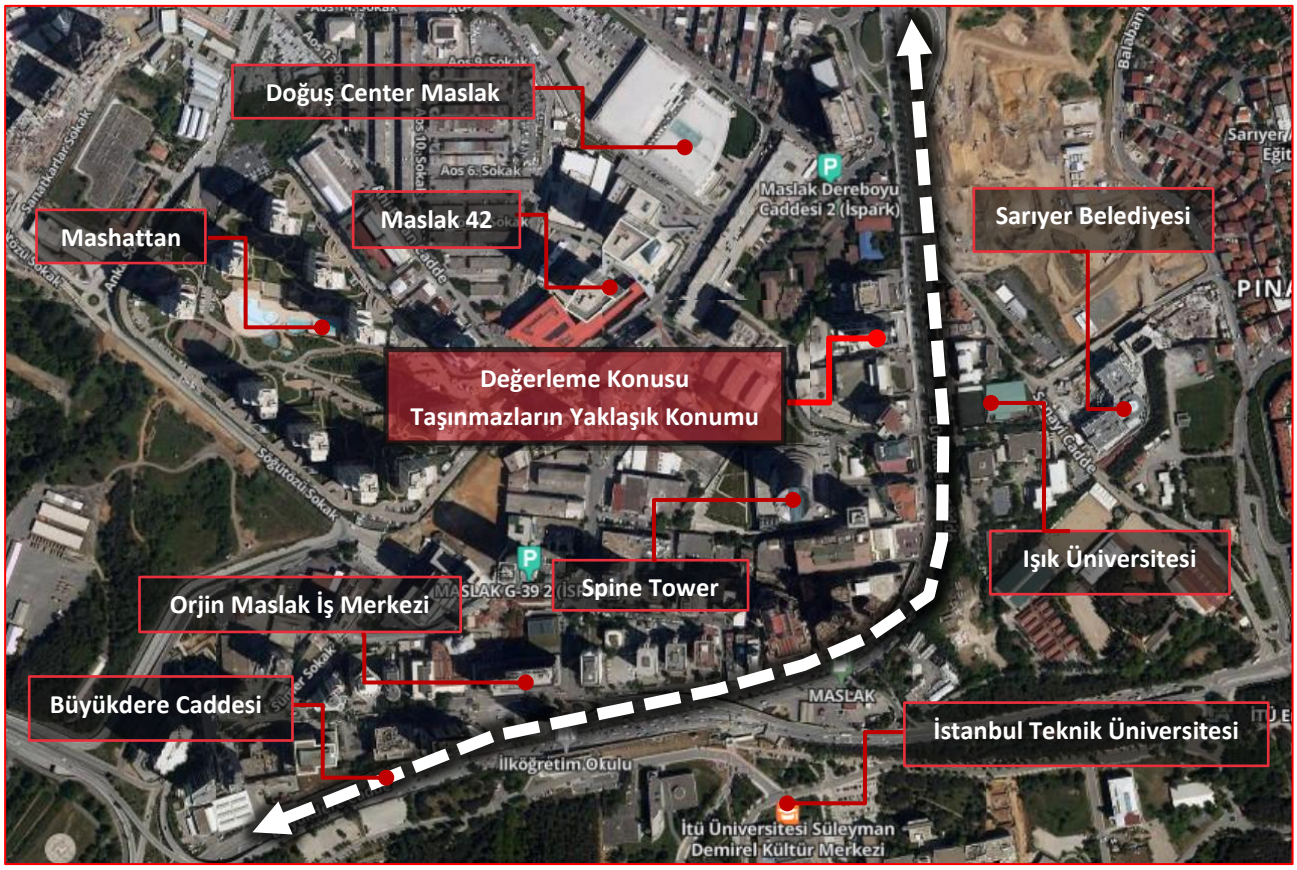
Gayrimenkulün açık adresi: Maslak Ayazağa Mahallesi Büyükdere Caddesi No: 249 Sarıyer/İstabul

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul'un kuzeyinde yer alan Sarıyer ilçesinde konumludur. İlçe, kentin yapı yoğunluğu en düşük bölgelerinden biridir. Bu durumun nedeni, ilçenin sahile kıyısının olması ve geniş orman alanlarını sınırları dahilinde barındırması ile birlikte düşük yapı yoğunluğu ile gelişimine izin verilmiş olmasıdır. Bölgenin yerleşim ve yayılım karakteri incelendiğinde ise birbiri ile ulaşım ve sosyo-ekonomik bağlantıları değişken olan güney, orta ve kıyı kesimlerde kurulu olan yerleşim alanları görülmektedir.

Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgede, genellikle iş merkezi kullanımlı projeler yer almaktadır. Bu iş merkezi kullanımlı projelere Orjin Maslak İş Merkezi, Spine Tower, Doğuş Center Maslak, Windowist Tower, Sun Plaza, Square Plaza, Veko Giz, 42 Maslak, Baby Giz Plaza, Olive Plaza, İz Plaza, Maslak No.1, Oycan Plaza, Park Plaza, Maslak İş Merkezi örnek verilebilir. Ayrıca değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölge, merkezi iş alanı olan Büyükdere Caddesi aksı üzerinde konumludur. Bölge, MİA'ya ve ulaşım akslarına son derece yakın konumu ile yatırımcıların dikkatini çeken bir durumdadır.

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde İstanbul Sheraton Otel, Hilton İstanbul Maslak Otel, Atatürk Oto Sanayi, Işık Üniversitesi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Yıldız Teknik Üniversitesi Maslak Yüksek Okulu gibi bilinirliği yüksek yapıların yanında, Petrol Ofisi, NTV, Deloitte, Oracle Türkiye, Socar Plaza gibi önemli şirketlerin genel merkezleri de bulunmaktadır.

Bölgeye çeşitli toplu taşıma araçları ile ulaşım sağlanabilmekte olup söz konusu taşınmazlar, Yenikapı-Hacıosman Metro Hattı'nın Atatürk Oto Sanayi İstasyonu'na yaklaşık 600 m mesafede bulunmaktadır.



Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
İstinye Sahil	6,0 km
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	8,7 km
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	9,0 km
İstanbul Havalimanı	34,8 km
Sabiha Gökçen Havalimanı	46,5 km

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 4.725,00 m^2 yüz ölçümüne sahip 11 ada, 10 parsel no.lu taşınmaz üzerinde yer alan, "Yirmidokuz Katlı Betonarme İş Merkezi ve Arsası" vasıflı ana gayrimenkulde konumlu ve "Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş." mülkiyetindeki 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 ve 21 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkullerdir.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkul, onaylı mimari projesi ve mevcut duruma göre 8 adet bodrum kat, zemin kat, asma kat, 20 adet normal kat ve çatı katı olmak üzere toplam 31 kat ve 40.437,91 m^2 kapalı alandan oluşmakta olup konu taşınmazlar ana gayrimenkulün tamamını oluşturmaktadır. Konu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkül, İstanbul'un en önemli ticari aksı olan Büyükdere Caddesi üzerinde konumlu olup D-Ofis olarak isimlendirilmiştir. Konu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkulün etrafı peyzaj alanları ve betonarme duvar ile çevrili olup girişte 1 adet güvenlik kulübesi ve otopark bariyeri bulunmaktadır. Giriş-çıkışların kontrollü sağlandığı plazaya giriş, elektronik kart ile sağlanmaktadır. Ayrıca konu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkulün ön cephesinde kısa süreli kullanım için açık otopark alanı da bulunmaktadır.

Değerleme tarihi itibarıyla, konu taşınmazların yerinde yapılan incelemeler doğrultusunda, iç malzemelerinin işçiliğinin kaliteli olduğu tespit edilmiştir. Konu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkülün 5, 6, 7 ve 8. bodrum katları otopark alanı; 4, 3, 2. bodrum katın tamamı ve 1. bodrum katın bir bölümü eklenti ofis alanı; 1. bodrum katın bir bölümü ile birlikte zemin kat, asma kat ve 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 ve 18. normal katlar ise ofis alanlarından oluşmakta iken 19. ve 20. normal katlar tesisat katlarını oluşturmaktadır. Değerleme konusu bağımsız bölümler, ana gayrimenkulün sırasıyla 1. bodrum kat, zemin kat, asma kat, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 ve 18. normal katlarında her katta bir adet bağımsız bölüm olacak şekilde konumlanmaktadır. Değerleme tarihi itibarıyla, konu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkulün tamamının Doğuş Grubu tarafından yasal fonksiyonları ile uyumlu olarak kullanıldığı bilgisi edinilmiş olup ofisler ihtiyaca göre cam ile bölümlendirilmişlerdir. Binada 14. kattan itibaren boğaz manzarası bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenküle zemin kattan giriş sağlanmaktadır. Zemin katta danışma alanı ile birlikte güvenlik odası ve kafeterya alanı bulunmakta olup bu alan merdiven ile bağlantılı olan asma kat ile bir bütün olarak planlanmıştır. Katlar arası dolaşım, yapının merkezinde konumlu olan 6 adet yolcu asansörü ile sağlanmakta olup bunlara ek olarak 2 adet otoparktan katlara dolaşımın sağlandığı asansör ile birlikte 1 adet yük asansörü de mevcuttur.

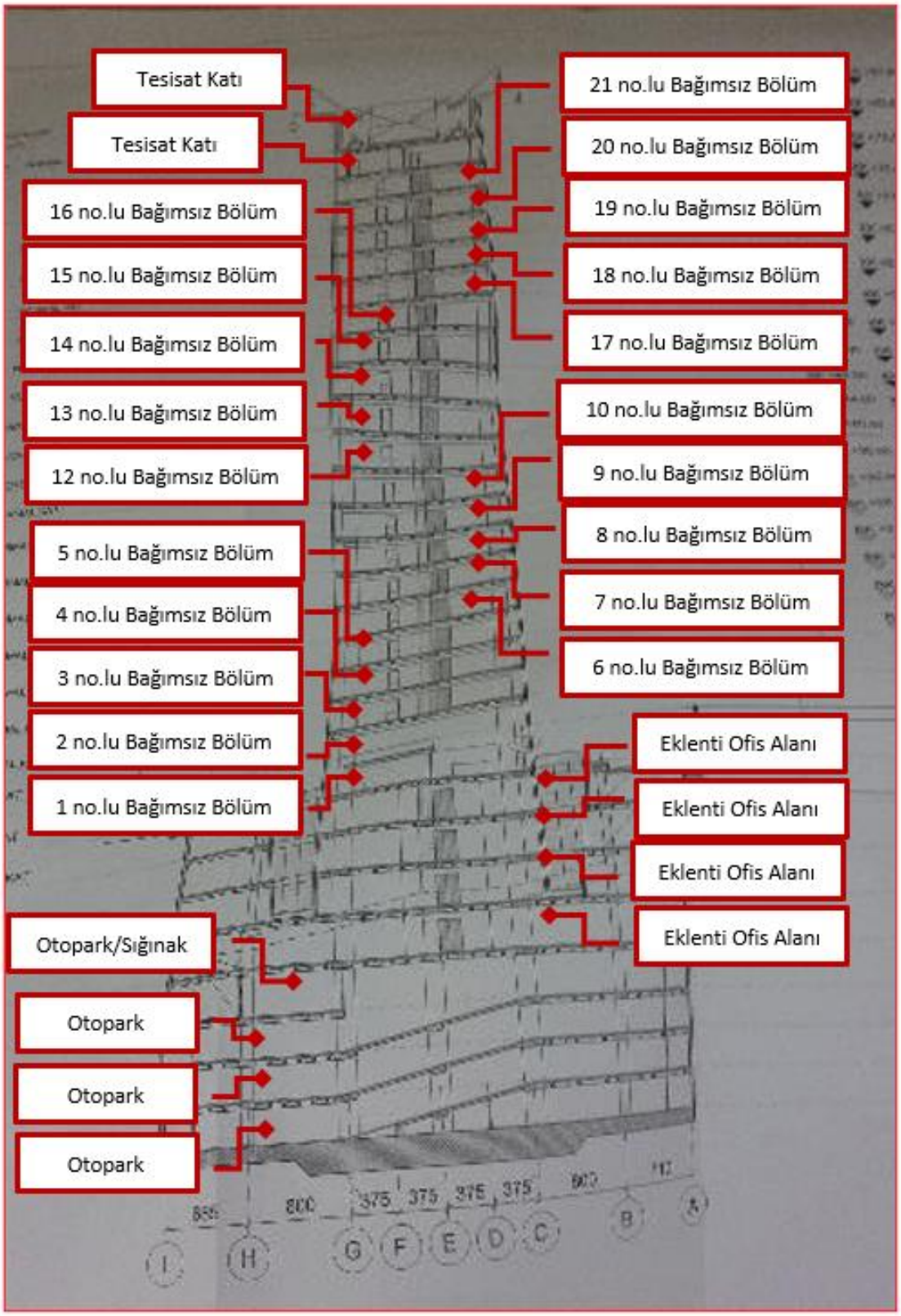
1. bodrum kattan 18. kata kadar sırasıyla konumlu olan değerleme konusu taşınmazların 1, 2, 3 ve 4. bodrum katlarda bağımsız bölüm eklenti alanları mevcuttur. Ayrıca 4. bodrum katta konumlu tüm bağımsız bölümlere hitap eden sosyal tesis (yemekhane) alanı bulunmakla birlikte 6. ve 5. bodrum katta sığınak alanı mevcuttur. Konu taşınmazların yapı inşaat alanları, brüt ve genel brüt alanları ile yasal ve mevcut kullanımları aşağıdaki tabloda detaylıca sunulmuştur.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

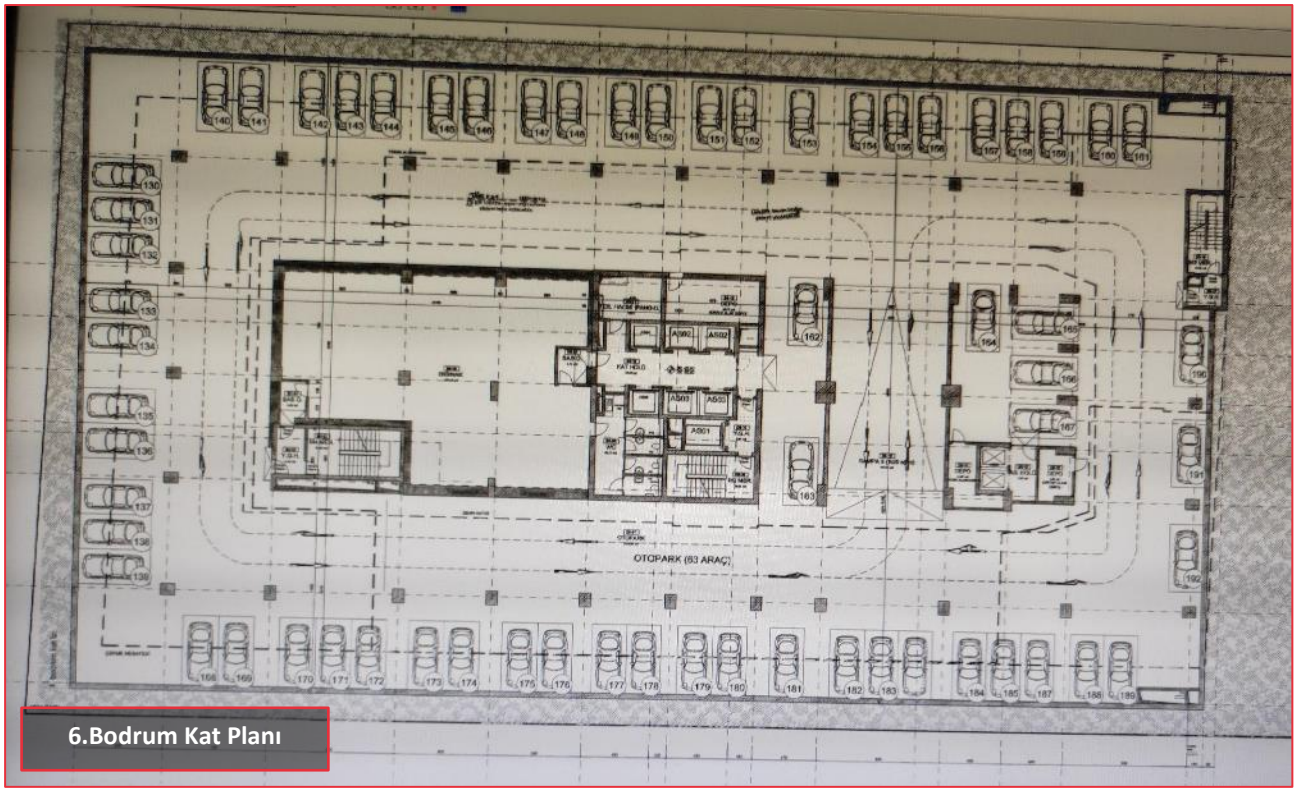
Bağımsız Bölüm No.	Kat	Yapı İnşaat Alanı (m²)	Eklentisi	Bağımsız Bölüm Brüt Alanı (m²)	Eklenti Alanı	Bağımsız Bölüm Toplam Brüt Alanı (m²)	Bağımsız Bölüm Genel Brüt Alanı (m²)	Kullanım Fonksiyonu
-	8. Bodrum Kat	3.734,02	-	-	-	-	-	Otopark
-	7. Bodrum Kat	3.734,02	-	-	-	-	-	Otopark
-	6. Bodrum Kat	3.734,02	-	-	-	-	-	Otopark, Sığınak
-	5. Bodrum Kat	3.734,02	-	-	-	-	-	Otopark, Sığınak
-	4. Bodrum Kat	2.953,44	-	-	-	-	-	Eklenti Ofis Alanı (Depo), Sosyal Alan
-	3. Bodrum Kat	2.741,26	-	-	-	-	-	Eklenti Ofis Alanı (Depo)
-	2. Bodrum Kat	2.630,84	-	-	-	-	-	Eklenti Ofis Alanı (Depo)
1	1. Bodrum Kat	2.157,19	3 Adet WC+Depo	393,89	353,62	747,51	1.964,95	Eklenti Ofis Alanı (Depo)/ Ofis
2	Zemin Kat	1.149,89	1. BK Depo+ 1. BK. Tesisat O.	425,75	277,14	702,89	1.847,14	Ofis
3	Zemin Kat+Asma Kat	604,31	-	-	-	249,12	654,85	Ofis
4	1. Normal Kat	669,85	2 Adet WC+ 2. BK Depo+2. BK Tesisat O.	402,43	442,93	845,36	2.222,17	Ofis
5	2. Normal Kat	672,10	2 Adet WC+ 2. BK Depo+2. BK Tesisat O.	470,46	465,28	935,74	2.459,79	Ofis
6	3. Normal Kat	674,05	2 Adet WC+ 2. BK Depo	472,38	482,57	954,95	2.510,24	Ofis
7	4. Normal Kat	675,69	2 Adet WC+ 2. BK Depo+2. BK Tesisat O.	473,97	481,98	955,95	2.512,95	Ofis
8	5. Normal Kat	674,26	2 Adet WC+ 3. BK Depo+3. BK Tesisat O.	472,55	514,93	987,48	2.595,75	Ofis
9	6. Normal Kat	672,49	2 Adet WC+ 3. BK Depo+3. BK Tesisat O.	470,76	482,45	953,21	2.505,67	Ofis
10	7. Normal Kat	667,77	2 Adet WC+ 3. BK Depo+3. BK Tesisat O.	466,02	481,83	947,85	2.491,58	Ofis
11	8. Normal Kat	663,04	2 Adet WC+ 3. BK Depo	461,27	510,71	971,98	2.555,01	Ofis
12	9. Normal Kat	658,29	2 Adet WC+ 4. BK Depo+4. BK Tesisat O.	456,51	385,10	841,61	2.212,31	Ofis
13	10. Normal Kat	653,54	2 Adet WC+ 4. BK Depo	452,22	286,22	738,44	1.941,11	Ofis
14	11. Normal Kat	648,77	2 Adet WC+ 4. BK Depo+4. BK Tesisat O.	446,65	320,42	767,07	2.016,37	Ofis
15	12. Normal Kat	644,00	2 Adet WC+ 4. BK Depo+4. BK Tesisat O.	442,15	281,10	723,25	1.901,18	Ofis
16	13. Normal Kat	639,20	2 Adet WC+ 4. BK Depo	437,31	321,96	759,27	1.995,87	Ofis
17	14. Normal Kat	634,40	2 Adet WC	432,51	33,65	466,16	1.225,38	Ofis
18	15. Normal Kat	629,59	2 Adet WC	427,68	33,65	461,33	1.212,68	Ofis
19	16. Normal Kat	624,76	2 Adet WC	422,83	33,65	456,48	1.199,93	Ofis
20	17. Normal Kat	619,91	2 Adet WC	417,97	33,65	451,62	1.187,16	Ofis
21	18. Normal Kat	615,06	2 Adet WC	432,70	33,65	466,35	1.225,88	Ofis
-	19. Normal Kat	447,96		-	-	-	-	Tesisat Katı
-	20. Normal Kat	605,67		-	-	-	-	Tesisat Katı
-	Çatı-Heliport	438,50		-	-	-	-	Heliport/Tesisat
Toplam Kapalı Alan (m²)		**40.437,91**		**8.878,01**	**6.256,49**	**15.383,45**	**40.437,91**	

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

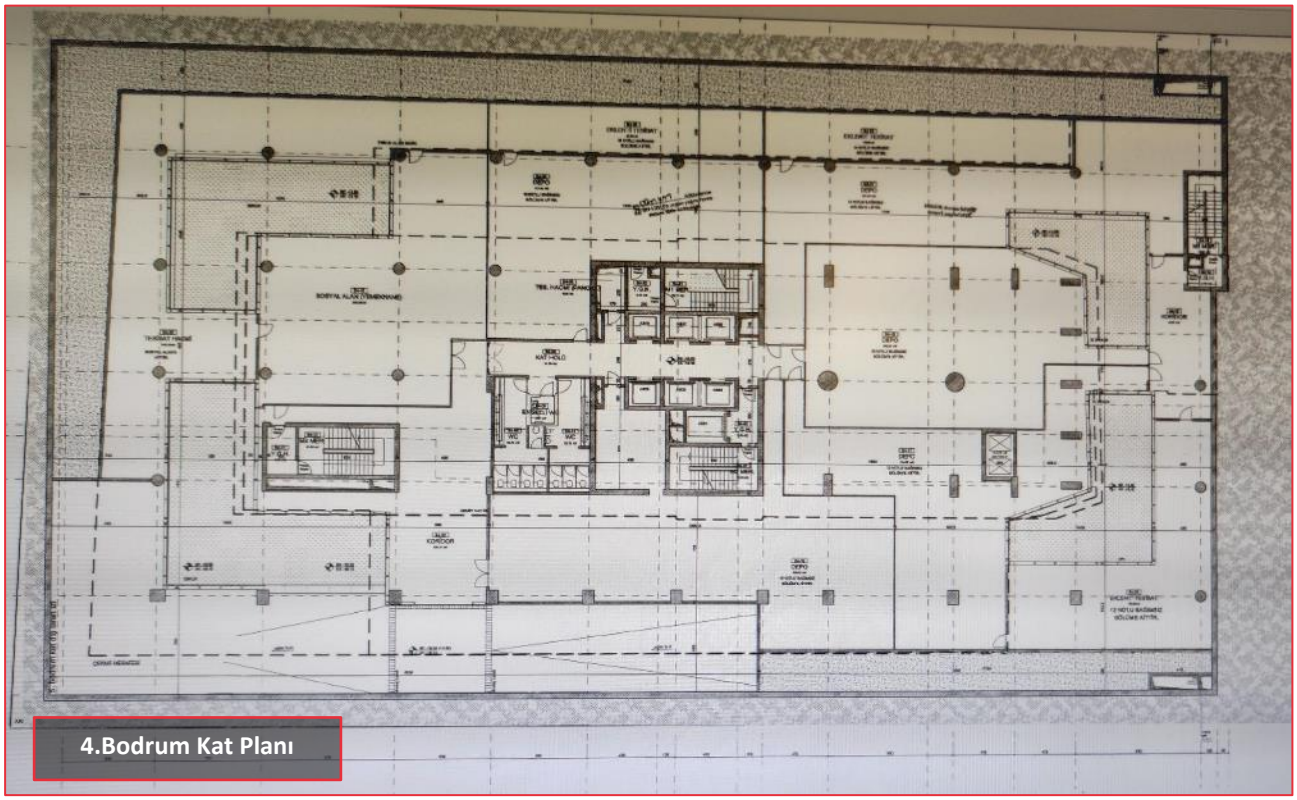
Değerleme konusu 21 adet bağımsız bölüm, D-Ofis adı verilen ve fiziksel olarak tek kütleden oluşan, zemin katında kafeterya niteliği de bulunan bir ofis binasının tamamını oluşturmaktadır. Söz konusu binada, değerleme konusu bağımsız bölümlerin ortak kullanım alanları olan otopark, yemekhane vb. alanlar 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 yapılmıştır.



Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin örnek kat planları aşağıda sunulmuştur.

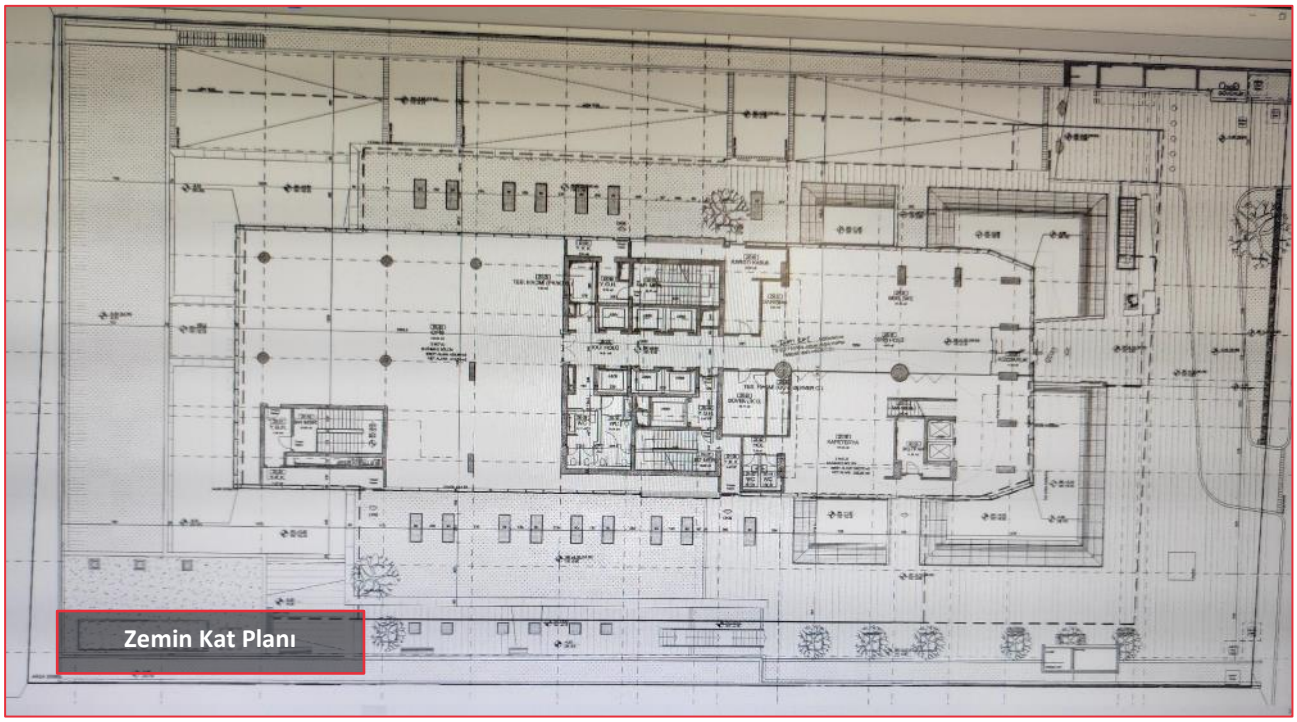


6.Bodrum Kat Planı

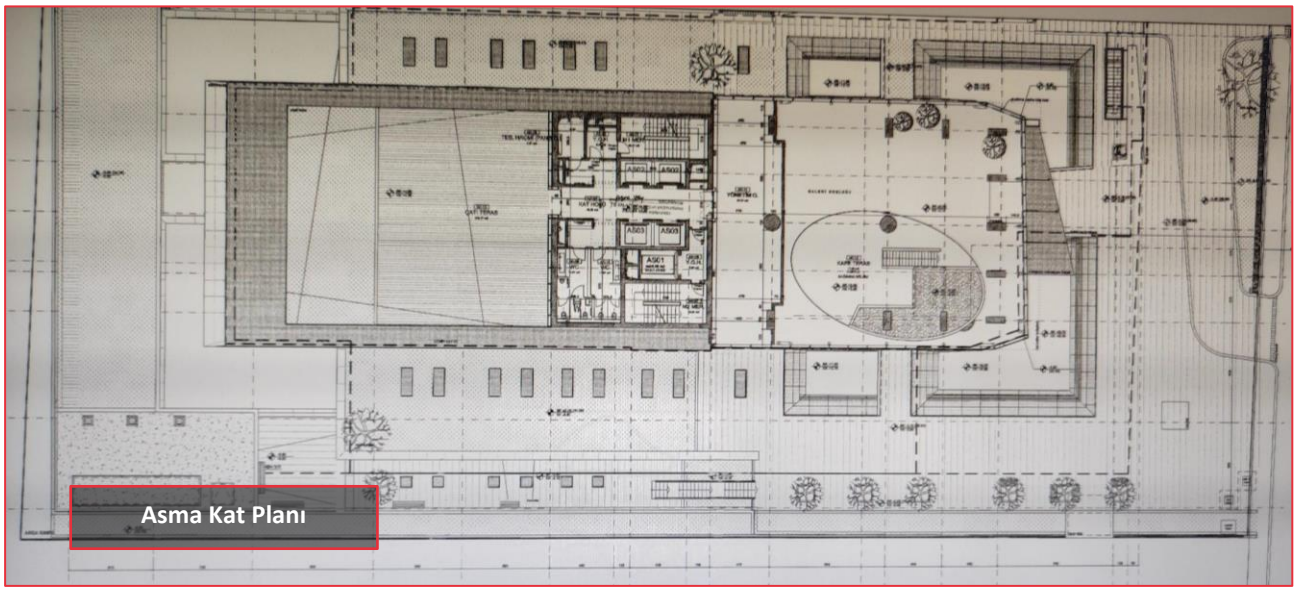


4.Bodrum Kat Planı

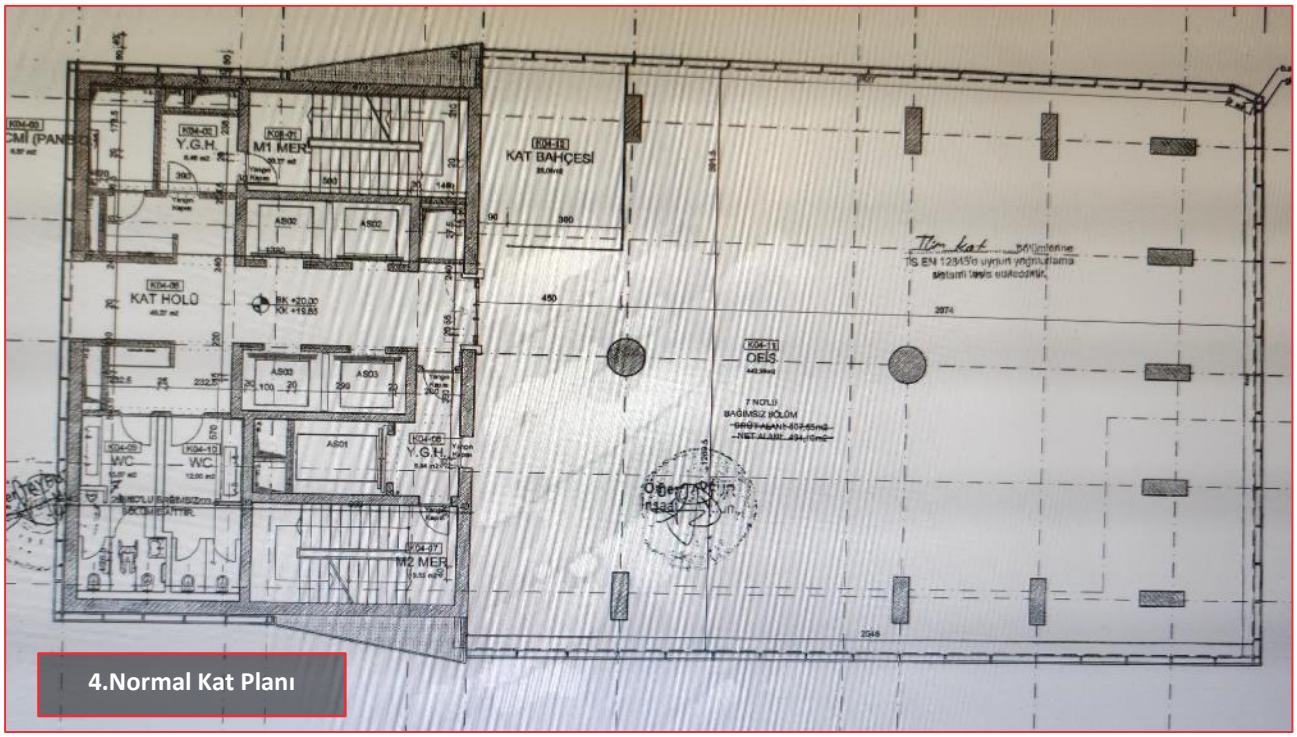
*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*



Zemin Kat Planı



Asma Kat Planı



4.Normal Kat Planı

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	8 adet bodrum, zemin kat, asma kat, 20 adet normal kat + çatı katı
Bina Toplam İnşaat Alanı	40.437,91 m² (Mevcut ve yasal duruma göre)
Yaşı	~7 (Yapı kullanma izin belgesine göre)
Dış Cephe	Cam giydirme
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	4 Borulu Fan-Coil
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	9 Adet mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Kapalı ve Açık Otopark
Diğer	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi, Acil Durum Asansörü, Kartlı Geçiş, Fiber Optik Telefon Hattı ve Kablolama

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

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

Kullanım Amacı	Ofis ve Kafeterya (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	40.437,91 m² (Mevcut ve yasal duruma göre bağımsız bölümler toplam genel brüt alanı)
Zemin	Kısmen laminat parke, ortak alanlarda seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans
Duvar	Boya
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma

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

Yerinde yapılan tespitler doğrultusunda değerleme konusu bağımsız bölümlerin yalnızca iç mahallerinde kısmen projesinden farklı bölmelendirmelerin yapıldığı ancak söz konusu farklılıkların basit tadilatlarla mimari projesiyle uyumlu hale getirilebileceği gözlemlenmiş olup ruhsata aykırı bir durum bulunmamaktadır.

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

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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkül, İstanbul'un en önemli ticari aksı olan Büyükdere Caddesi üzerinde konumludur.
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkül, ana ulaşım aksından servis almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların inşai kalitesi yüksektir.
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkül, konum olarak Hacıosman – Yenikapı Metro Hattı Atatürk Oto Sanayi Metro İstasyonu'na yakın konumludur.
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkülün açık ve kapalı otopark alanı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkülün 14. kattan itibaren boğaz manzarası bulunmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkulün konumlu olduğu bölgede iş giriş ve çıkış saatlerinde trafik sorunu yaşanmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- İstanbul'da ofis gelişimi olarak yeni bölgeler gelişmekte olsa da taşınmazların yer aldığı bölge, İstanbul A sınıfı ofis alanı olarak prestijini kaybetmeyen bir bölge niteliğindedir.
- Ofis alanlarının tek kullanıcıya kiraya verilmesi durumunda, uzun dönemli bir kiralama sözleşmesi ve kurumsal kiracı avantaj oluşturabilecektir.
- Değerleme konusu taşınmazların çevresi ticari yoğunluğa sahip olmakla birlikte hizmet sektörünün yönetim kademesine de hitap eden bir bölgedir.

✘ TEHDİTLER

- Ekonomide yaşanan belirsizlikler ve dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörü de olumsuz etkilemektedir.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerleme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla "Pazar Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı"dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

Konu değerleme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **"Pazar Değeri"** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerleme çalışmasında, değerleme konusu taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabiliyor olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak "Pazar Yaklaşımı"; gayrimenkullerin "Ofis" ve "Kafeterya" niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabiliyor olması nedeniyle "Gelir Yaklaşımı" uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların arsa payı olan kat mülkiyet tapusuna sahip olması nedeniyle "Maliyet Yaklaşımı" ile değerleme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Ofis Emsalleri / Satış

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU							
	Irtibat Bilgisi	**Bora Özerman 0 (542) 255 54 85**	**Bölge Emlakçısı 0 (212) 111 11 11**	**Coldwell Banker Nexus Gayrimenkul 0 (216) 234 19 99**	**LUX Properties Real Estate İstinyepark 0 (212) 345 01 91**	**Arte Yatırım Danışmanlık 0 (552) 255 18 42**	**Elegance Proje 0 (212) 290 70 73**
	Karşılaştırılan Etmenler	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**
	Satış Fiyatı (TL)	**145.000.000**	**13.000.000**	**61.000.000**	**72.000.000**	**42.000.000**	**77.000.000**
	Alanı (m²)	**1.100**	**85**	**402**	**450**	**250**	**450**
	Birim Fiyatı (TL/m²)	**131.818**	**152.941**	**151.741**	**160.000**	**168.000**	**171.111**
Alım-Satıma Yönelik Düzeltmeler	**Satış Durumu**	Satılmış / Şubat 2025	Satılmış/ Temmuz 2025	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi	20%	15%	0%	0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	0%	0%	-10%	-5%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Çok Daha Niteliksiz	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte
		0%	0%	20%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	**Konum**	Kısıtlı Derecede Avantajlı	Dezavantajlı	Dezavantajlı	Benzer	Dezavantajlı	Benzer
		-5%	10%	10%	0%	10%	0%
	Kullanım Alanı	Büyük	Küçük	Benzer	Benzer	Kısıtlı Derecede Küçük	Benzer
		10%	-10%	0%	0%	-5%	0%
	Bina Yaşı	25	10	10	26	26	26
		10%	0%	0%	10%	10%	10%
	Bulunduğu Kat/Manzara	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Dezavantajlı	Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı
		5%	5%	10%	10%	5%	5%
	Konfor Koşulları	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Düzeltilmiş Değer	**189.818**	**184.676**	**196.657**	**182.400**	**191.520**	**186.939**

**** Değerleme çalışması kapsamında ofis satış karşılaştırma tablosu hazırlanırken 20 no.lu bağımsız bölüm baz alınmış olup ofis nitelikli diğer bağımsız bölümler için konu bağımsız bölüme kıyasla şerefiyelendirme yapılarak bina paçal birim satış değerine ulaşılmıştır.***

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgesindeki ofis satış değerlerinin kullanım alanına, konumuna, inşaat kalitesine, binanın yaşına, reklam kabiliyetine, manzaranın bulunup/bulunamamasına bağlı olarak değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların bölgedeki prestijli binalardan birinde yer aldığı da göz önünde bulundurulduğunda, değerleme konusu ofislerin birim satış değerlerinin bağımsız bölüm brüt alanları dikkate alındığında 185.000-195.000-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Ofis Emsalleri / Kira

KİRA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
	Irtibat Bilgisi	**Tower Gayrimenkul 0 (532) 378 24 79**	**Tower Gayrimenkul 0 (532) 378 24 78**	**Turyap Levent 0 (212) 283 72 73**	**TeamWork Pro Real Estate Consulting 0 (212) 803 03 42**	**Gain Gayrimenkul 0 (532) 166 21 31**
	Karşılaştırılan Etmenler	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**
	Kira Fiyatı (TL/ay)	**360.000**	**400.000**	**125.000**	**220.000**	**130.000**
	Alanı (m²)	**450**	**450**	**145**	**240**	**121**
	Birim Fiyatı (TL/m²/ay)	**800**	**889**	**862**	**917**	**1.074**
Alım-Satıma Yönelik Düzeltmeler	**Kiralama Durumu**	Kiralık	Kiralık	Kiralık	Kiralık	Kiralık
	Piyasa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	-5%	-5%	-5%	-5%	-10%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%	0%	0%
	Kiralama Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	Niteliksiz	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte
		10%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	**Konum**	Dezavantajlı	Dezavantajlı	Dezavantajlı	Dezavantajlı	Dezavantajlı
		10%	10%	10%	10%	10%
	Kullanım Alanı	Benzer	Benzer	Küçük	Kısıtlı Derecede Küçük	Küçük
		0%	0%	-10%	-5%	-10%
	Bina Yaşı	18	18	11	10	10
		8%	8%	3%	2%	2%
	Bulunduğu Kat/Manzara	Benzer	Benzer	Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı
		0%	0%	10%	5%	5%
	Konfor Koşulları	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%	0%
	Düzeltilmiş Değer	**984**	**994**	**924**	**976**	**1.036**

**** Değerleme çalışması kapsamında ofis satış karşılaştırma tablosu hazırlanırken 20 no.lu bağımsız bölüm baz alınmış olup ofis nitelikli diğer bağımsız bölümler için konu bağımsız bölüme kıyasla şerefiyelendirme yapılarak bina paçal birim satış değerine ulaşılmıştır.***

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgesindeki ofis kira değerlerinin kullanım alanına, konumuna, inşaat kalitesine, binanın yaşına, reklam kabiliyetine, manzaranın bulunup/bulunamamasına bağlı olarak değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların bölgedeki prestijli binalardan birinde yer aldığı da göz önünde bulundurulduğunda, değerleme konusu ofislerin aylık birim kira değerlerinin bağımsız bölüm brüt alanları dikkate alındığında 975-1.025-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Dükkan Emsalleri / Satış

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Irtibat Bilgisi	**Lacivert Proje 0 (212) 212 00 24**	**Space İstanbul Gayrimenkul 0 (212) 263 63 63**	**Lavita Gayrimenkul 0 (212) 325 75 77**	**Golden Key Emlak 0 (538) 407 70 97**
	Karşılaştırılan Etmenler	**1**	**2**	**3**	**4**
	Satış Fiyatı (TL)	**49.500.000**	**56.700.000**	**23.500.000**	**36.000.000**
	Alanı (m²)	**220**	**210**	**100**	**150**
	Birim Fiyatı (TL/m²)	**227.500**	**270.000**	**243.500**	**240.000**
Alım-Satıma Yönelik Düzeltmeler	**Satış Durumu**	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	-10%	-10%	-20%	-10%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Niteliksiz	Benzer Nitelikte
		0%	0%	10%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	**Konum**	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Avantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Benzer
		5%	-5%	5%	0%
	Kullanım Alanı	Benzer	Benzer	Kısıtlı Derecede Küçük	Kısıtlı Derecede Küçük
		0%	0%	-5%	-5%
	Bina Yaşı	18	8	20	10
		8%	1%	9%	2%
	Bulunduğu Kat/Manzara	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%
	Konfor Koşulları	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%
	Düzeltilmiş Değer	**230.753**	**232.551**	**233.779**	**209.736**

**** Değerleme çalışması kapsamında dükkan satış karşılaştırma tablosu yalnızca "kafeterya" nitelikli 3 no.lu bağımsız bölüm için hazırlanmıştır.***

Değerlendirme:

- 1 no.lu emsal, 220 m^2 zemin kat ve 180 m^2 asma kat alanından oluşmakta olup 77.300.000.-TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın zemin kat birim satış değeri yaklaşık 227.500.-TL/m^2 olarak hesaplanmış olup karşılaştırma tablosunda zemin kat alan ve değer bilgileri esas alınmıştır.

- 2 no.lu emsal, 50 m^2 bodrum kat, 210 m^2 zemin kat, 105 m^2 asma kat ve 20 m^2 teras alanından oluşmakta olup 81.000.000.-TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın zemin kat birim satış değeri yaklaşık 270.000.-TL/m^2 olarak hesaplanmış olup karşılaştırma tablosunda zemin kat alan ve değer bilgileri esas alınmıştır.
- 3 no.lu emsal, 100 m^2 zemin kat ve 50 m^2 asma kat alanından oluşmakta olup 32.500.000.-TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın zemin kat birim satış değeri yaklaşık 243.500.-TL/m^2 olarak hesaplanmış olup karşılaştırma tablosunda zemin kat alan ve değer bilgileri esas alınmıştır.
- 4 no.lu emsal zemin kattan oluşmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde, mevcut durumda satılık olan dükkan fiyatları incelenmiştir. Bölgedeki dükkanların satış değerlerinin kullanım alanına, konumuna, kat sayısına, inşaat kalitesine, binanın yaşına, reklam kabiliyetine ve yola cephe durumlarına bağlı olarak değişkenlik gösterdiği; değerleme konusu kafetarya nitelikli taşınmazın bölgedeki prestijli binalardan birinde yer alması göz önünde bulundurulduğunda brüt birim satış değerinin 220.000-230.000.-TL/m^2 aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Dükkan Emsalleri / Satış

KİRA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Irtibat Bilgisi	**Marka Realty** **0 (530) 346 28 16**	**Hedef Ormanada Maslak İstinyepark** **0 (212) 323 29 29**	**Prestige Gayrimenkul** **0 (532) 292 10 27**	**Golden Key Emlak** **0 (507) 175 64 92**
	Karşılaştırılan Etmenler	**1**	**2**	**3**	**4**
	Kira Fiyatı (TL/ay)	**405.000**	**209.000**	**257.000**	**183.600**
	Alanı (m²)	**450**	**220**	**207**	**153**
	Birim Fiyatı (TL/m²/ay)	**900**	**950**	**1.242**	**1.200**
Alım-Satıma Yönelik Düzeltmeler	**Kiralama Durumu**	Kiralık	Kiralık	Kiralık	Kiralık
	Piyasa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	-10%	-10%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%	0%
	Kiralama Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte
		0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	**Konum**	Benzer	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Avantajlı	Kısıtlı Derecede Avantajlı
		0%	5%	-5%	-5%
	Kullanım Alanı	Kısıtlı Derecede Büyük	Benzer	Benzer	Benzer
		5%	0%	0%	0%
	Bina Yaşı	30	18	8	8
		16%	8%	1%	1%
	Bulunduğu Kat/Manzara	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%
	Konfor Koşulları	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%
	Düzeltilmiş Değer	**981**	**964**	**1.069**	**1.034**

**** Değerleme çalışması kapsamında dükkan satış karşılaştırma tablosu yalnızca "kafeterya" nitelikli 3 no.lu bağımsız bölüm için hazırlanmıştır.***

Değerlendirme:

- 1 no.lu emsal, 450 m² zemin kat ve 350 m² teras alanından oluşmakta olup aylık 450.000.-TL bedelle kiralıktır. Emsal taşınmazın zemin kat birim kira değeri yaklaşık 900.-TL/m²/ay olarak hesaplanmış olup karşılaştırma tablosunda zemin kat alan ve değer bilgileri esas alınmıştır.

- 2 no.lu emsal, 220 m^2 zemin kat ve 180 m^2 asma kat alanından oluşmakta olup aylık 325.000.-TL bedelle kiralıktır. Emsal taşınmazın zemin kat birim kira değeri yaklaşık 950.-TL/m^2/ay olarak hesaplanmış olup karşılaştırma tablosunda zemin kat alan ve değer bilgileri esas alınmıştır.
- 3 no.lu emsal, 45 m^2 bodrum kat, 207 m^2 zemin kat ve 120 m^2 asma kat alanından oluşmakta olup aylık 375.000.-TL bedelle kiralıktır. Emsal taşınmazın zemin kat birim kira değeri yaklaşık 1.242.-TL/m^2/ay olarak hesaplanmış olup karşılaştırma tablosunda zemin kat alan ve değer bilgileri esas alınmıştır.
- 4 no.lu emsal, 173 m^2 bodrum kat, 153 m^2 zemin kat ve 124 m^2 asma kat alanından oluşmakta olup 350.000.-TL bedelle kiralıktır. Emsal taşınmazın zemin kat birim kira değeri yaklaşık 1.200.-TL/m^2/ay olarak hesaplanmış olup karşılaştırma tablosunda zemin kat alan ve değer bilgileri esas alınmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde, mevcut durumda kiralık durumda olan dükkan fiyatları incelenmiştir. Bölgedeki dükkanların satış değerlerinin kullanım alanına, konumuna, kat sayısına, inşaat kalitesine, binanın yaşına, reklam kabiliyetine ve yola cephe durumlarına bağlı olarak değişkenlik gösterdiği; değerleme konusu kafetarya nitelikli taşınmazın bölgedeki prestijli binalardan birinde yer alması göz önünde bulundurulduğunda aylık brüt birim kira değerinin 975-1.025.-TL/m^2/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Emsal Krokisi / Ofis

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Emsal Krokisi/ Dükkan

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

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

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

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ			
Bağımsız Bölüm No	**Bağımsız Bölüm Genel Brüt Alanı (m²)**	**Birim Değer (TL/m²)**	**Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)**
1-21	40.437,91	125.000	5.054.738.750
		TOPLAM DEĞERİ (TL)	**5.054.738.750**
		TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ (TL)	**5.054.740.000**

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.

Maliyet Yaklaşımı

Bu değerleme çalışmasında maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

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

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

- Maslak 42 Projesi'nde konumlu 85 m² brüt kapalı alanlı ofis yaklaşık 6 ay önce 13.000.000 TL bedel ile satılmış olup ilgili emlakçısından satıldığı dönemde 65.000 TL/ay bedelle kiralanabileceği bilgisine ulaşılmıştır.

Kapitalizasyon Oranı = 12 Ay x 65.000 TL/ Ay / 13.000.000 TL= 0,060

- Veko Giz Plaza'da konumlu 450 m² brüt kapalı alanlı ofis aylık 360.000 TL bedel ile kiralık olup ilgili emlakçısından 67.500.000 TL bedelle satılabileceği bilgisine ulaşılmıştır.

Kapitalizasyon Oranı = 12 Ay x 350.000 TL/ Ay / 67.500.000 TL= 0,062

Söz konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre brüt alan üzerinden birim kira değerlerinin ofis nitelikli bağımsız bölümler için 850-900 TL/m²/ay, kafeterya nitelikli bağımsız bölüm için ise 975-1.025 TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı %6,00 olarak kabul edilmiştir.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

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

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ					
Bağımsız Bölüm No	**Bağımsız Bölüm Genel Brüt Alanı (m²)**	**Birim Değeri (TL/m²/ay)**	**Kira Değeri (TL/ay)**	**Kap. Oranı (%)**	**Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)**
1-21	40.437,91	675	27.295.589	6,00%	5.459.117.850
				TOPLAM DEĞERİ (TL)	**5.459.117.850**
				TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ (TL)	**5.459.120.000**

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.

7.6 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

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

7.7 KDV Konusu

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

Bu doğrultuda değerleme konusu taşınmazlar için %20 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m^2 ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m^2'den Fazla Olan Kısmı İçin		20%
Net Alanın 150 m^2'ye Kadar Olan Kısmı İçin *		10%
Net Alanı 150 m^2'ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m^2 ve Üzeri Konutlarda		20%
Net Alanı 150 m^2'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m^2 Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-2.000 TL ise	10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m^2 Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri	20%

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

***** lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m^2'nin altında ise KDV oranı %1' dir.***

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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 8

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Bölüm 8

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

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

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

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

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

  Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel, 17.01.2015 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planı" kapsamında "T1 Ticaret Alanı" lejandında kalmakta olup TAKS: 0,40, KAKS: 2,30 yapılaşma koşullarına sahiptir. Konu parseli kapsayan uygulama imar planı bütününde ticaret alanlarına ilişkin İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 07.01.2022 tarih Esas No: 2021/1660 ve Karar No: 2022/46 sayılı mahkeme kararları doğrultusunda imar planının iptal edilmiş olması nedeniyle yapılaşma hakkının bulunmadığı tespit edilmiştir. Ancak 21.05.2025 tarihinden itibaren yapılan plan notu değişikliği ile konu imar planı yeniden yürürlüğe girmiş olup parsel üzerinde yapılaşma hakkı tekrar kazanılmıştır. Bu kapsamda, güncel imar planı hükümlerine göre parselde yapılaşma hakkı bulunmaktadır.

  Parsel üzerindeki yapı imar durumu ile uyumlu şekilde inşa edilmiş olup mevcut durumu ile mimari projesi birbiri ile uyumludur.

  Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; 29.09.2017 tarihli "Onaylı Mimari Tadilat Uygulama Projesi", 29.09.2017 tarihli "Yapı Ruhsatı" ve 04.04.2018 tarihli "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır. Taşınmazlar, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

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

  Söz konusu gayrimenkullerin tapudaki vasıfları "**kafeterya"** ve "**ofis"** olup tapudaki fiili niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme nitelikleri birbiri ile uyumludur.

  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 sözleşme süresi dolduktan sonra değerleme konusu taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne 3 no.lu bağımsız bölümün "**Kafetarya**" 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 alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 9

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

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

9.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

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

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

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarına göre devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar “Ofis” ve “Kafeterya” niteliğinde olup arsa veya arazi vasfında değildir.

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

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

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	**5.054.740.000**
Gelir Yaklaşımı	**5.459.120.000**

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 alınmıştır.

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

Gelir yaklaşımında ise konu taşınmazlardan yıllık kira geliri elde edilebileceği dikkate alınarak, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiştir. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlara benzer nitelikteki gayrimenkullerin kiralama piyasasının oturmuş olduğu tespit edilmiş olup gerçekleşen kiralama verilerine ulaşılmıştır.

Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlarla benzer nitelikteki gayrimenkullerin pazar yaklaşımından ziyade gelir getiren bir mülk olarak değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

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

9.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	29.12.2025	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	5.459.120.000.-TL	Beşmilyardörtyüzelli dokuzmilyonyüzyirmibin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	6.550.944.000.-TL	Altımilyarbeşyüzellimilyondokuzyüzkırkdörtbin-TL
Aylık Pazar Kira Değeri (KDV Hariç)	27.295.000.-TL	Yirmiyedimilyonikiyüzdoksanbeşbin.-TL
Aylık Pazar Kira Değeri (KDV Dahil)	32.754.000.-TL	Otuzikimilyonyediyüzellidörtbin.-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Volkan Kaan ÜSTÜNDAĞ

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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 10

EKLER

Bölüm 10

Ekler

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