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

REEL DEĞERLEME
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ BEŞİKTAŞ İLÇESİNDE YER ALAN 2 ADET İŞYERİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

CIGDEM HATACIKOGLU
Bu belge ********** kimlik numarali CIGDEM HATACIKOGLU tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 29/12/2025 16:46

SERIFE SEDA YÜCEL KARAGÖZ
Bu belge ********** kimlik numarali SERIFE SEDA YÜCEL KARAGÖZ tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 29/12/2025 16:50

EREN KURT
Bu belge ********** kimlik numarali EREN KURT tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 29/12/2025 16:58

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

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	1.10.2025
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	22.10.2025
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	28.12.2025
RAPOR TARİHİ	29.12.2025
RAPOR NO	DGGYO-2510030
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ BEŞİKTAŞ İLÇESİ BEBEK MAHALLESİNDE YER ALAN 593 ADA 53 NOLU PARSEL ÜZERİNDE KONUMLU 16 ve 17 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİ
DEĞERLEME ADRESİ	ETİLER MAHALLESİ, TANBURİ ALİ EFENDİ SOKAK,DOĞUŞ CENTER ETİLER, 16 VE 17 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜMLER BEŞİKTAŞ/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Çiğdem HATACIKOĞLU- Değerleme Uzmanı (Lisans No: 411409) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ "in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler
Ekler

1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri
- **1.1 -** Değerleme Hizmetinin Amacı
- **1.2 -** Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
- **1.3 -** Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- **1.4 -** Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- **1.5 -** Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri
- **2.1 -** Tapu Kayıtları
- **2.2 -** Takyidat Bilgileri
- **2.3 -** Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler
- **3.1 -** Tanımı
- **3.2 -** Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- **3.3 -** Ulaşım Özellikleri
- **3.4 -** Taşınmazın Fiziki Özellikleri

4 - Değerleme İle İlgili Analizler
- **4.1 -** Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- **4.2 -** Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- **4.3 -** Bilgilerin Kaynağı
- **4.4 -** Değeri Etkileyen Faktörler

5 - Değerleme Yöntemleri
- **5.1 -** Pazar Yaklaşımı
- **5.2 -** Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- **5.3 -** Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler
- **6.1 -** Pazar Yaklaşımı
- **6.2 -** Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- **6.3 -** Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- **6.4 -** En Etkin ve Verimli Kullanımı
- **6.5 -** Verilerin Değerlendirilmesi

7 - Sonuç
- **7.1 -** Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- **7.2 -** Nihai Değer Takdiri

EKLER

Ek 1 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 3 - İmar durum yazısı(kopya)
Ek 4 - Yapıya ilişkin belgeler
Ek 5 - Tapu suretleri (kopya)
Ek 6 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya) ve Mesleki Tecrübe Bel

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

* Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur
* Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
* Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
* Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
* Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
* Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
* Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
* Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
* Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan taşınmazların değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ "in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır:
Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Maslak Mahallesi, Ahi Evran Caddesi No:4/7 Doğuş Center Maslak, 34398 Maslak-Sarıyer/İstanbul

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerleme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 2 adet taşınmazın değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için iş bu rapor DGGYO-2510030 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.
Çiğdem HATACIKOĞLU raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerleme uzmanı olarak,Eren KURT kontrol eden/onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce 2 adet rapor hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	DGGYO-2310029	DGGYO-2410093	
Rapor Tarihi	27.12.2023	26.12.2024	
Rapor Konusu	593 ADA 53 PARSEL ÜZERİNDE KONUMLU 16 ve 17 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI GAYRİMENKULLERİ N PAZAR DEĞERİ	593 ADA 53 PARSEL ÜZERİNDE KONUMLU 16 ve 17 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI GAYRİMENKULLERİ N PAZAR DEĞERİ	
Raporu Hazırlayanlar	Çiğdem HATACIKOĞLU Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	Çiğdem HATACIKOĞLU Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	280.320.000	414.480.000	

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

16 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM		
İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	BEŞİKTAŞ
Bucağı	:	
Mahallesi	:	BEBEK
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	593
Parsel No	:	53
Alanı	:	36440,80 m²
Hisse oranı	:	1/1
Vasfı	:	KARGİR KÖŞK ONDÖRT BLOKLU KARGİR APARTMAN TİCARET MERKEZİ VE ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	KAT MÜLKİYETİ
Bağımsız Bölüm No	:	16
Sahibi	:	DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Niteliği	:	DİNLENME TESİSİ
Blok	:	ZON-2
Kat No	:	ZEMİNALTI
Arsa Payı	:	1730/36440
Yevmiye No	:	12891
Cilt No	:	35
Sayfa No	:	3357
Tapu Tarihi	:	26.12.2018

17 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM		
İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	BEŞİKTAŞ
Bucağı	:	
Mahallesi	:	BEBEK
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	593
Parsel No	:	53
Alanı	:	36440,80 m²
Hisse oranı	:	1/1
Vasfı	:	KARGİR KÖŞK ONDÖRT BLOKLU KARGİR APARTMAN TİCARET MERKEZİ VE ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	KAT MÜLKİYETİ
Bağımsız Bölüm No	:	17
Sahibi	:	DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Niteliği	:	SPOR MERKEZİ
Blok	:	ZON-2
Kat No	:	ZEMİNALTI
Arsa Payı	:	240/36440
Yevmiye No	:	12891
Cilt No	:	35
Sayfa No	:	3358
Tapu Tarihi	:	26.12.2018

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 12.11.2025 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden müşteri tarafından alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Taşınmazlar üzerinde müşterek olarak ; **Beyanlar Hanesinde;**
*Yönetim planı: 15/09/1999
*İst. İl kültür md. Nün 19/02/1998 tarih ve 1302 sayılı yazısı ve 18/01/1996 t. 441 ve 03/10/1997 t. 157-8745 sayılı bebek 3256 dosyadadır. 09/03/1998 tarih, 325 sayı ve 24/01/1996 t. 92 sayı ve 17/10/1995 t. 1329 sayı
*Bu bağımsız bölümün mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmiştir.19/04/2002 y:2392 (19.04.2002 tarih 2392 yevmiye)
*Ek yönetim planı: 09/05/2001 t. 2744 yev. (09.05.2001 tarih 2744 yevmiye)
Şerhler hanesinde;
*Bedaş lehine 1 tl. Bedelle 99 yıl süre ile 3890 nolu t.m. yeri için kira şerhi 20/06/2000 yev:3117 (20.06.2000 tarih 3117 yevmiye)

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerh ve beyanların taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

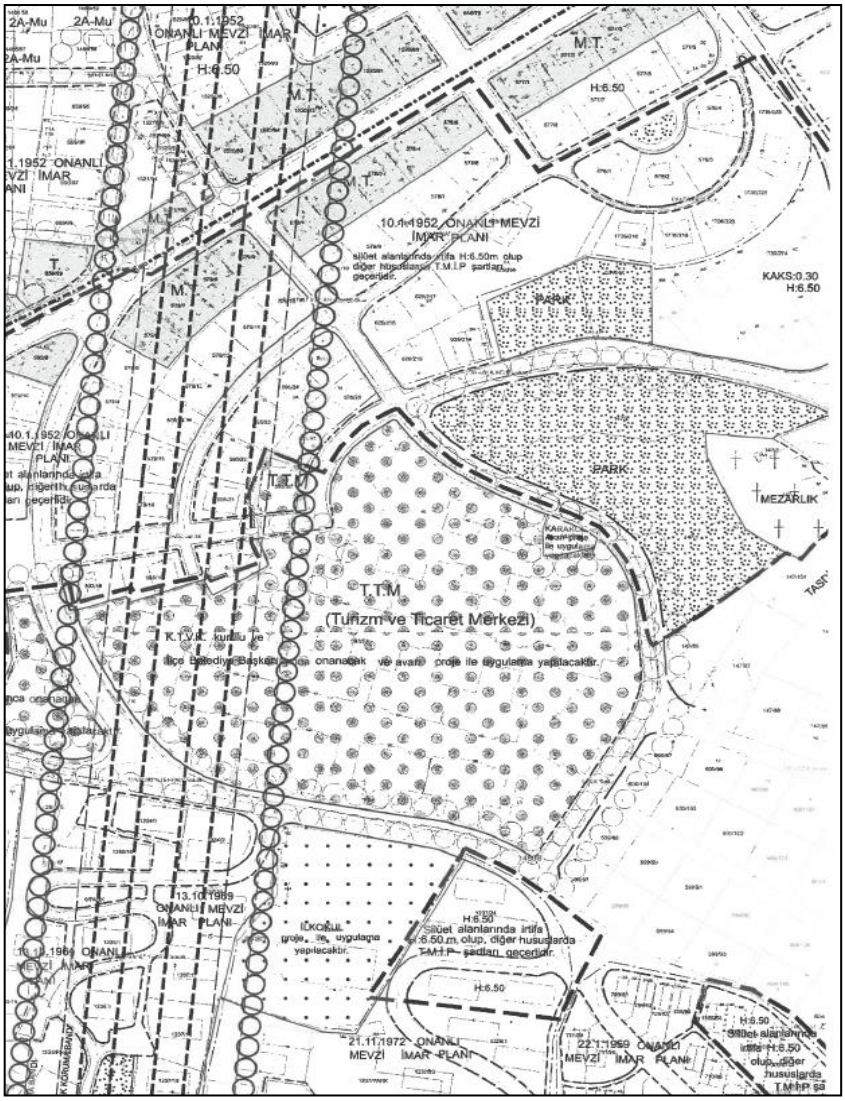
2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Taşınmazların son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemleri incelendiğinde mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı gözlemlenmiştir.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Beşiktaş Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü'nden 20.10.2025 tarih ve E-24864664-115-8878/23999 sayılı yazılı imar durum belgesine göre; Beşiktaş İlçesi, Bebek Mahallesi 66 Pafta 593 Ada 53 Parsel sayılı yer, 18.06.1993 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Revizyon Nazım İmar planı ve 10.12.1993 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm ve Uygulama İmar planı ve 23.03.1994 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli ve 10.02.2003 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli tadil planları kapsamında Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu ve İlçe Belediye Başkanlığı'nca onaylanacak avan proje ile uygulama yapılmak şartıyla, " T.T.M" lejantlı 'Turizm ve Ticaret Merkezi ' alanında yer almaktadır.



2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; İmar planında değişiklik olmamıştır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

* Taşınmazın imar işlem dosyası Beşiktaş Belediyesi İmar Arşivinde tarafımızca incelenmiştir. 593 ada 53 parselde tüm projeye ait 20.11.1996 tarih ve 95/B01-77 numaralı yeni yapı ruhsatı; 24.07.1998 tarih ve B-01-26 no'lu tadilat ruhsatı incelenmiştir. M,N, P blokları için verilmiş 13.09.2001 tarih ve 815 no'lu yapı kullanma izin belgesi ve A ve B blokları için verilmiş 13.12.2001 tarihli ve 3840 no'lu yapı kullanma izin belgeleri incelenmiştir. Ayrıca 13.09.2001 tarihli 2728 no'lu 16-17-28 nolu bağımsız bölümler için alınmış yapı kullanma izin belgesi incelenmiştir. 24.07.2003 tarihli 1201 sayılı yapı kullanma izin belgeside görülmüştür.
*** Değerleme konusu taşınmazlar için 13.09.2001 tarihli 2728 no'lu yapı kullanma izin belgesi 16-17-28 nolu bağımsız bölümler için 7.009,51 m2 inşaat alanı 5C yapı sınıfı için düzenlenmiştir.
* 29.12.1997 tarihli 10843 no'lu onaylı avan proje Beşiktaş Belediyesi İmar Arşiv Dosyasında incelenmiştir.
*02.07.1198 tarihli 16808/284 nolu tapu projesi webtapu sisteminde incelenmiştir.

RUHSAT BİLGİLERİ					
Tarih	**Sayı**	**Niteliği**	**Veren Kurum/ Ruhsat Türü**	**Alanı**	**Yapı Sınıfı**
20.11.1996	B.01/51	Müstakil Apart Otel	Beşiktaş Belediyesi-Yeni Yapı Ruhsatı	175.152,00 m²	5C
24.07.1998	B.01-26	Müstakil Apart Otel	Beşiktaş Belediyesi-Tadilat Yapı Ruhsatı	149.110,00 m²	5C

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ					
Tarih	**Sayı**	**Açıklama**	**Veren Kurum/ Ruhsat Türü**	**Alanı**	**Yapı Sınıfı**
13.12.2001	3840	T Bloğu 47 bb	Beşiktaş Belediyesi-Yapı Kullanma İzin Belgesi	15.453,99 m²	5C
13.09.2001	815	M,N,P Blokları 44 bb	Beşiktaş Belediyesi-Yapı Kullanma İzin Belgesi	16.124,07 m²	5C
13.09.2001	2728	16, 17 ve 28 nolu bb	Beşiktaş Belediyesi-Yapı Kullanma İzin Belgesi	7.009,51 m²	5C
31.12.2002	3455	H, J, K, L Blokları	Beşiktaş Belediyesi-Yapı Kullanma İzin Belgesi	34.283,02 m²	5C
24.07.2003	1201	C, D, E, F, G Blokları	Beşiktaş Belediyesi-Yapı Kullanma İzin Belgesi	44.479,68 m²	5C

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mahallinde yapılan incelemeler sonucunda, taşınmazların incelenen mimari projesiyle, bağımsız bölümlerin bina içerisindeki bulunduğu kat, konum ve brüt kullanım alanı açısından uyumlu olduğu görülmüştür. Taşınmazların Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış, ana gayrimenkulün "Kargir Köşk Ondört Bloklu Kargir Apartman Ticaret Merkezi Ve Arsa" olarak cins tashihi yapılmış olup mevzuat gereği alınması gereken tüm belge ve izinlerin eksiksiz alındığı ve taşınmaz üzerinde kat mülkiyeti tesis edildiği görülmüştür.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Taşınmazlar yapı denetim kanunu öncesinde inşa edilmiş olduklarından yapı denetim kuruluşuna ait bilgiler bulunmamaktadır.

2.3.6 - 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 raporu, proje değerleme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu binaya ait 01.06.2017 tarih S34316851B9C6 sayılı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır. Enerji kimlik belgesine göre binanın enerji performansı “B sınıfı” olarak belirlenmiştir.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar, Etiler Mahallesi, Tanburi Ali Efendi Sokak, Doğuş Center Etiler adresinde yer almaktadırlar. 593 ada 53 parsel sayılı taşınmaz üzerinde kat mülkiyeti kurulmuştur. Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Maya Residence, kat irtifakına esas mimari projesine göre Zon-1, Zon-2 ve Zon-3 bloklardan oluşmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı proje toplam 19 bloktan ve 336 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Projede güvenlik, açık ve kapalı otoparklar, spa - spor merkezi, açık spor sahaları, sosyal tesis, açık ve kapalı yüzme havuzları, sauna, fitness, hamam gibi sosyal olanaklar ve donatılar yer almaktadır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar Etiler Mahallesi sınırları içerisinde prestijli bir bölge içerisinde yer almaktadır. Taşınmazların bulunduğu proje Nispetiye Caddesi'ne, çevre yolu bağlantılarına, Ulus-Levazım bağlantı yoluna çok yakın konumda bulunmaktadır. Yakın çevresi konut ve ticaret fonksiyonlu olarak gelişmiştir. Nispetiye Caddesi hemen hemen tümü ile ticari nitelikte olup bunun dışında kısmen ticaret fonksiyonu bulunmaktadır. Bölge üst gelir grubunun ikamet ettiği eski ve yeni site yerleşimleri ve apartman tipi konut yerleşimlerinden oluşmaktadır.

Donatı alanlarına erişimi iyi durumda olup sahil yolu ve Bebek, Zincirlikuyu, Levent, 4. Levent, Maslak ve Mecidiyeköy yerleşimlerine erişimi oldukça rahat durumdadır. Yapılaşma ağırlıklı olarak blok ve ayrık nizamda gerçekleşmiş olup yapılaşma yoğunluğu yüksektir.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazların bulunduğu projeye Zincirlikuyu, Levent, Hisarüstü veya Ulus yönlerinden Nispetiye Caddesi'ne girilerek Etiler yönünde ilerlerken Arnavutköy Yolu Sokağa sapılarak ulaşılabilmektedir. Değerleme konusu taşınmazlara erişim projenin cephesinin bulunduğu Ufuk Sokak'tan sağlanmaktadır. Arnavutköy Yolu Sokak'tan site ana girişinden de değerleme konusu taşınmazlara erişilmektedir. Toplu taşıma araçları ve özel araçlarla erişimi oldukça rahat durumdadır.

3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemeye konu bağımsız bölümler mevcutta D-Gym olarak adlandırılmış olup dinlenme tesis ve spor salonu olarak kullanılmaktadır. Kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre Zon-2 Blok 16 numaralı bağımsız bölüm dinlenme tesisi ve spor salonu ve Zon-2 Blok 17 numaralı bağımsız bölüm ise spor merkezi olarak projelendirilmiştir.

16 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM: 1. bodrum kat, 2. bodrum kat ve 3. bodrum katlarda yer almaktadır.1. bodrum katta 833,52 m², 2. bodrum katta 3.204,08 m² ve 3. bodrum katta 1.892,84 m² olmak üzere toplam 5.930,44 m² kapalı alandan oluşmaktadır. Onaylı mimari projesine göre; 1. bodrum katta 833,52 m²'lik kapalı alan sağlık kulübü (kafe) olarak tasarlanmış olup mevcut durumda bu alanda VIP bay ve bayan soyunma odaları, bay-bayan WC ve teknik hacimler yer almaktadır. 2. bodrum katta 3.204,08 m²'lik kapalı alan onaylı mimari projesine göre spor salonu olarak tasarlanmış olup aerobik salonu, spor odaları, soyunma giyinme odaları, duşlar vb gibi spor salonunda bulunması gereken hacimler yer almaktadır. Aynı katta 16 numaralı bağımsız bölüme ait yüzme havuzu, havuza ait eklentiler, soyunma giyinme yerleri ve depo hacimleri yer almaktadır. Mevcut durumda 2. bodrum katta yüzme havuzu, havuza ait hacimler, duşlar ve soyunma giyinme odaları, hamam, masaj odası, dinlenme odası, solarium odası, buhar odası, sauna, bay ve bayan soyunma giyinme odaları, diyestisyen odası, ölçüm odası, fitness salonu yer almaktadır. 3. bodrum katta onaylı mimari projede 1.892,84 m²'lik kapalı alanın 16 numaralı bağımsız bölüme ait olduğu belirtilmiş olup fonksiyon belirtilmemiştir. Mevcut durumda söz konusu alan personele ait bölüm olup içerisinde bay-bayan soyunma odası, idari işler ofisi, teknik ofis, çamaşır odası ve havlu katlama odası yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmaz yasal ve mevcut durumda fonksiyonel olarak uyumlu olduğu yalnızca iç mahallerinde kısmen projesinden farklılıklar bulunduğu bu farklılıkların basit tadilatlarla geri dönüştürülebileceği tespit edilmiştir.

17 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM: 2. ve 3. bodrum katlarda yer almaktadır. 17 numaralı bağımsız bölüm 2. bodrum katta 187,98 m², 3. bodrum katta 626,81 m² olmak üzere toplam 814,79 m² kapalı alandan oluşmaktadır. Onaylı mimari projesine göre; 2. bodrum katta, soyunma giyinme odaları ve koşu pisti gibi alanlar, mevcut durumda ise pilates stüdyosu ve kick boks salonu yer almaktadır. 3. bodrum katta 17. numaralı bağımsız bölüme ait basketbol sahasının yer aldığı ve 17 numaralı bağımsız bölüm eki olan depo alanının bulunduğu görülmektedir. Mevcutta projesine uygun şekilde spor salonu olarak kullanılmakta olup basketbol sahası, aerobik salonu, doktor odası, eğitmen odası ve mekanik odası yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmaz yasal ve mevcut durumda, alansal ve fonksiyonel olarak birbiriyle uyumlu olduğu görülmektedir.

İncelenen mimari proje, yerinde yapılan tespitler ile yönetmeliklerde belirtilen tanımlara istinaden taşınmazların yaklaşık bağımsız bölüm brüt alan bilgileri aşağıda gösterilmiştir.

Bağımsız Bölüm No	Kat No	Niteliği	Net Kullanım Alanı (m²)
16	1-2-3. Bodrum Kat	Dinlenme Tesisi ve Spor Salonu	5.930,44
17	2-3. Bodrum Kat	Spor Merkezi	814,79
B.B. TOPLAM ALAN			**6.745,23**

Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	B.A.K.
Yapı Nizamı	:	Ayrık
Yapı Sınıfı	:	5C
Kullanım Amacı	:	Dinlenme Tesisi ve Spor Merkezi
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	VRV Isıtma Soğutma
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	Mevcut
Hidrofor	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut
Intercom Tesis	:	Mevcut
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Çatı Tipi	:	Teras
Dış Cephe	:	Giydirme cephe + Akrilik boya
Park Yeri	:	Mevcut
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	-
Cephesi	:	-

Deprem Bölgesi: 1.Derece [ ] 2.Derece [X] 3.Derece [ ] 4.Derece [ ] 5.Derece [ ]

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

16 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM: Zemin döşemeleri kısmen laminat parke, kısmen seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans kaplama, duvarlar kısmen sıva üzeri boya, kısmen dekoratif duvar kağıdı, kısmen panel kaplama, kısmen seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans kaplama, tavanlar asma tavandır. Dış kapılar, pencere ve vitrinler cam bölmeli alüminyum doğrama, iç kapılar ahşap malzemeden mamuldür.

17 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM: Zemin döşemeleri kısmen laminat parke, kısmen seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans kaplama, duvarlar kısmen sıva üzeri boya, kısmen dekoratif duvar kağıdı, kısmen panel kaplama, kısmen seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans kaplama, tavanlar asma tavandır. Dış kapılar, pencere ve vitrinler cam bölmeli alüminyum doğrama, iç kapılar ahşap malzemeden mamuldür.

3.4.3 - Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 15 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.701.602 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

4.1.2 - Beşiktaş İlçesi

Beşiktaş, İstanbul'un en eski semtlerinden biri ayrıca bir ilçesidir. İstanbul Boğazı'nın Rumeli yakasında, Tophane ile Ortaköy'ün arasındadır. Batı'da Şişli, güneyde Beyoğlu, kuzeyde Sarıyer ile komşudur.
Beşiktaş'ın eski ve yeni sakinleri arasında yaygın olan ve yazılı kaynaklara da geçmiş bulunan teze göre Beşiktaş adının aslı Beştaş'dır. Bu da Barbaros Hayreddin Paşa'nın gemilerini bağlamak için kıyıya diktirdiği beş taş sütundan gelir. Beştaş adı zamanla Beşiktaş'a dönüşmüştür. Beşiktaş ilçesi, 23 mahalleden oluşmaktadır. Bu mahalleler, Abbasağa, Akatlar, Arnavutköy, Balmumcu, Bebek, Cihannüma, Dikilitaş, Etiler, Gayrettepe, Konaklar, Kuruçeşme, Kültür, Levazım, Levent, Mecidiye, Ortaköy, Muradiye, Nisbetiye, Sinanpaşa, Türkali, Ulus, Vişnezade ve Yıldız mahalleleridir.

Beşiktaş, Bizans döneminde Boğaziçi kıyılarındaki en belli başlı yerleşim merkezi olup dinsel törenlerin yapıldığı bir mekandır. Beşiktaş bir yerleşim yeri kimliğini Osmanlı döneminde kazanmıştır. Bizans dönemi boyunca Boğaziçi özellikle Karadeniz'den gelen yağmacıların akınlarına uğramış, bunların yarattığı tahribat ve saldıkları korku surdışı yerleşmelerin gelişmesini engellemiştir. Beşiktaş'ın Osmanlı döneminde bir yerleşim yeri kimliği kazanması Karadeniz'in geniş ölçüde Osmanlı Devleti'nin denetimi altına girmesi sayesinde olmuştur. Özellikle Kaptan-ı Derya Barbaros Hayreddin Paşa'nın ilgisi dolayısıyla bilhassa denizcilik açısından büyük önem kazanmıştır. Barbaros Hayreddin, İstanbul'da olduğu zamanlarda Beşiktaş'ta bir yalıda ikamet etmiş, burada bir cami, bir medrese bir de sübyan mektebi inşa ettirmiştir. Barbaros, vefatından sonra buraya defnedilmiştir.

Çırağan Sarayı, Dolmabahçe Sarayı, Yıldız Sarayı, Feriye Sarayı, Ihlamur Kasrı, Naime Sultan Yalısı, Hıdiv Yalısı ve Esma Sultan Yalısı tarihi mimari yapılardandır.Ortaköy Camii,Mecidiye Camii ve Yıldız Camii ile geçmişleri Bizans dönemine tarihlendirilen Ayios Haralambos ve Profitis İlias Kiliseleri önemli dini yapılardır.Türkiye'nin en yüksek binası olan 181.2 metre yüksekliğindeki İş Kuleleri Beşiktaş'tadır. Sınırları içinde Boğaziçi Üniversitesi, Yıldız Teknik Üniversitesi ve Galatasaray Üniversitesi'nin merkez kampüsleri ile Bahçeşehir Üniversitesi, Beykent Üniversitesi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Kadir Has Üniversitesi, Yeditepe Üniversitesi ve Mimar Sinan Üniversitesi'nin bazı ana birimlerini bulunduran Beşiktaş İlçesi'nde 14'ü özel 44 ilköğretim okulu ve 7'si anadolu lisesi olmak üzere 25 lise bulunmaktadır.
Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Beşiktaş'ın Toplam Nüfusu 167.264 kişidir

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

Dünya ekonomisinde hareketlilikte 2025 yılının üçüncü çeyreğinde sınırlı bir toparlanma görülürken, ülkeler bazında ayrışma sürüyor. Ülkeler arasında imzalanan ticaret anlaşmaları ve ABD'nin Ağustos ayı itibarıyla uygulamaya koyduğu yeni tarife oranları ile küresel ticaret politikalarındaki belirsizlikler geriledi. Ancak önümüzdeki dönemde küresel ticaret hacminde ve büyüme oranlarında yavaşlama görülebileceği tahmin ediliyor. Politika belirsizliklerinin azalmasıyla finansal piyasalarda oynaklık gerilerken, AI (yapay zekâ) kaynaklı gelişmelerin de desteğiyle küresel risk iştahı yüksek seyrediyor. ABD Merkez Bankası (Fed) hedefin üzerinde seyreden enflasyona rağmen, istihdam verilerinde görülen zayıflamanın etkisiyle Eylül ayında yılın ilk faiz indirimine gitti ve yıl sonuna kadar iki ilave faiz indirimi olabileceğine dair işaretler verdi. Yükselen faiz indirim beklentileri de piyasaları destekleyen bir faktör olarak son dönemde öne çıkıyor. ABD dolarına olan güvenin görece zayıf seyretmesi, jeopolitik belirsizlikler ve Fed'in faiz indirimlerini sürdüreceği beklentisi sonucunda değerli metal fiyatlarında yükseliş görülüyor.

Türkiye ekonomisinde 2025 ikinci çeyrekte bir miktar hızlanma görüldü ve iç-dış talep dengelenmesindeki bozulma sürdü. 2025 ikinci çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yaptı. Yurtiçinde 2025 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede hafif bir yavaşlama olabileceğine işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran ayındaki 46,7 seviyesini takiben inişli çıkışlı bir grafik çizerek Eylül'de 46,7 seviyesinde kapandı ve daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı son üç ayda gerileme kaydederken, sektörel güven endekslerinde dalgalı bir seyir görüldü.
Üçüncü çeyrekte dış dengede yataya yakın bir seyir görüldü. İhracatta toparlanma sürerken, ithalatta bir miktar ivme kaybı gerçekleşti. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, yılın ilk dokuz ayında ihracat 2024'ün aynı dönemine göre %4,1 artarken, ithalatta da %5,9 yükseliş gerçekleşti. Bundan dolayı 2024 Ocak-Eylül döneminde 60,0 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2025'in aynı döneminde 67,0 milyar dolara çıktı. Hizmet gelirlerindeki artışa rağmen, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Haziran 2025'te 19,2 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Temmuz 2025'te 18,8 milyar dolara geriledi.

Ana eğilim göstergeleri 2025 üçüncü çeyrekte dezenflasyonun yavaşladığına işaret ediyor. 2025 Haziran ayında %35,0 olan genel tüketici fiyatları endeksine (TÜFE) göre yıllık enflasyon Eylül ayında %33,3 seviyesine indi. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksine (Yi-ÜFE) göre yıllık enflasyon %24,5'ten %26,6'ya yükseldi. Ağustos ve Eylül ayında enflasyon tahminlerin üzerinde gerçekleşirken, beklenti kanalında da iyileşmenin duraksadığı görüldü. TCMB Temmuz ayında yeniden faiz indirim sürecini başlatırken, Eylül ayında adımların büyüklüğünü azaltarak da olsa indirimi sürdürdü. Son dönemde tahminlerden yüksek gelen veriler, beklentilerdeki katılık ve enflasyon üzerinde yukarı yönlü risklerin artması nedeniyle TCMB'nin faiz indirimlerini sürdürse de, daha ihtiyatlı bir patika izleyeceği düşünülüyor. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

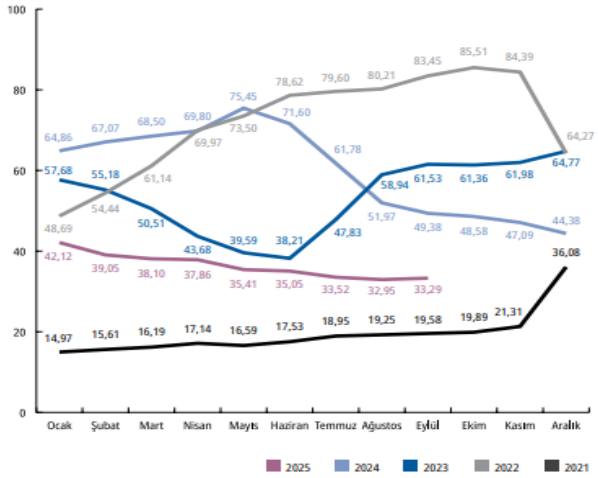
*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023	27.091.469	305.570	1.153.241	13.008	5,00	23,49
2024	44.587.225	503.076	1.358.255	15.325	3,30	32,83
Ç1'25	12.493.445	-	345.695	-	2,30	-
Ç2'25	14.578.556	-	377.622	-	4,80	-

Kaynak: TÜİK

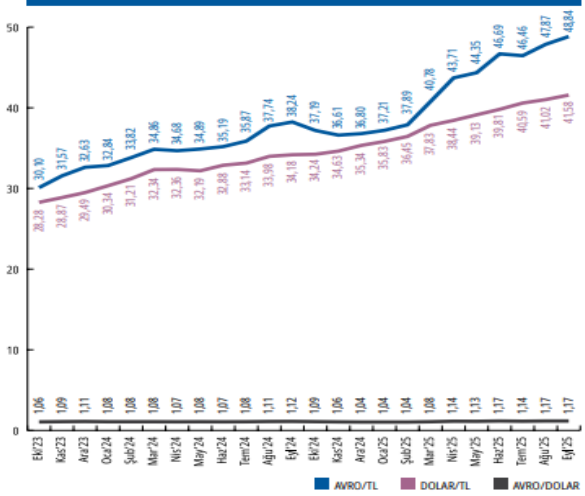
Yıllık Enflasyon*



Kaynak: TÜİK

*Bir önceki aya göre değişim

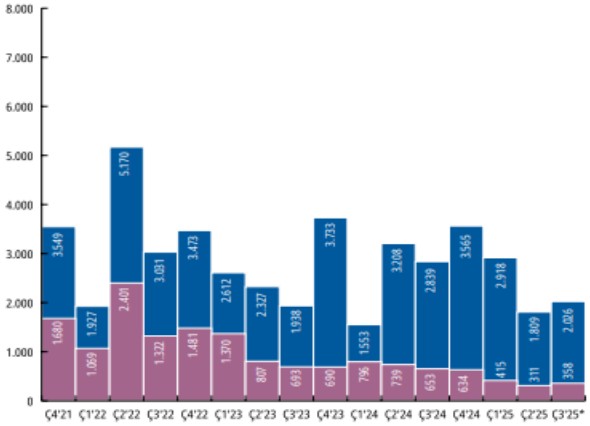
Döviz Kuru*



Kaynak: TCMB

*İlgili ayın son günü itibarıyla

Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)

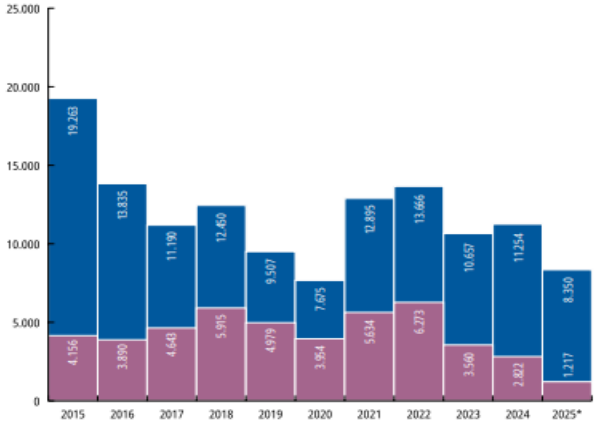


Kaynak: TC Ticaret Bakanlığı

Yabancılara Gayrimenkul Satışı — Doğrudan Yatırım Girişi

*2025 yılı Temmuz ayı toplamıdır.

Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



Kaynak: Sanayi Bakanlığı

*Ocak

Yabancılara Gayrimenkul Satışı — Doğrudan Yatırım Girişi

(Kaynak:(Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek))

Gayrimenkul Sektörü:

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman kaldıraç görevi üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde inşaat, yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir.
Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, yurtiçi ve yurtdışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişmelerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanılan konjonktüre göre artıp azalabilmektedir. Ancak değişen sosyolojik şartlar özellikle Z kuşağında mal sahipliğinden çok kullanım eğilimini dünya genelinde artırmış gözükmektedir. Diğer bir husus da konut sahipliği oranın özellikle orta gelir grubunda erişilebilirik sorununa bağlı olarak devam ettiğidir. Buna karşılık başta kamu olmak üzere orta gelir düzeyindeki kişilerin ev sahibi olabilmesi için çalışmalar devam ettirilmektedir.
Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2025 yılı ilk sekiz aylık döneminde toplam satışlar 978.070 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %21,3 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 141.227 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken, bir önceki yılın aynı dönemine göre %84,6'lik bir artış söz konusudur. İlgili dönemde birinci elden satışlar 295.524 adet, ikinci elden satışlar ise 682.546 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

Yılın ilk sekiz ayında gayrimenkul piyasası bozulan risk beklentilerine rağmen canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış eğilimi,göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri, 6 Şubat depremi sonrası artan iç göç haraketliliği gibi unsurlar sayılabilir

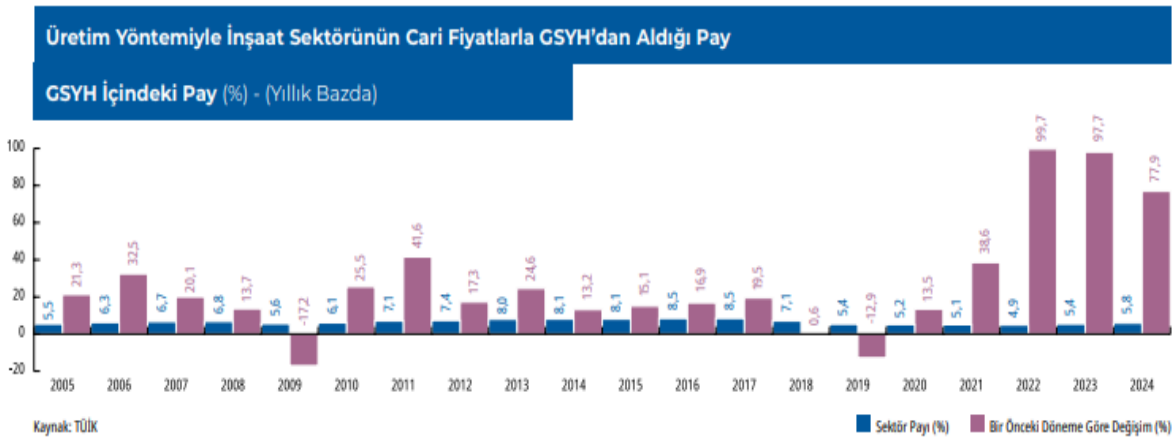
Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye'den 2025 yılının ilk sekiz ayında aldığı konut adedi 13.077 olmuştur. Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Ağustos döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,2 oranında gerilemiştir. 2012 yılında yapılan yabancı uyruklu kişilere taşınmaz satışıyla ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerine de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştı. Yabancı tabiiyetli gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul almasıyla ilgili bu düzenlemeden sonra artan ilgi oturma izni ile vatandaşlık verilmesi ve 2022 yılına kadar gözlemlenen güçlü trend son birkaç yıldır oldukça zayıflamış görünmektedir. Bu duruma neden olarak, iç ve dış konjonktürde görülen değişmeler, TL'nin göreceli olarak değerli olması ve konut fiyatlarının yüksekliği sayılabilir. Konuyla ilgili diğer ilginç bir durum ise geçmişte konut alıp vatandaşlık, oturma izni gibi hakları edinmiş kişilerin sahip oldukları gayrimenkulleri satmalarıdır.

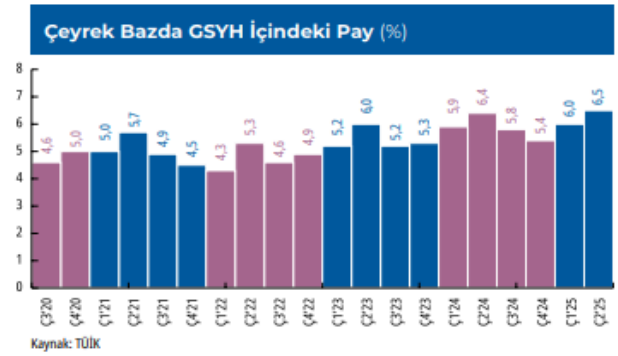
Son birkaç yıldır dikkatli takip edilmesi gereken diğer bir nokta ise Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz alımlarında yaşanan artışlardır. TCMB tarafından açıklanan ödemeler dengesi verilerine göre, Türkiye'deki yerleşiklerin yurtdışından yaptığı gayrimenkul alımlarında ödediği tutar 2024'te bir önceki yıla göre %20,5 artarak 2 milyar 513 milyon dolara ulaşmıştır. Trend 2025 yılında da devam edecek bir momentuma sahiptir. Türk vatandaşlarının yurtdışında taşınmaz almalarında; altın vize ve vize kolaylığı, eğitim, göreceli olarak taşınmaz fiyatlarının ucuz olması, yatırımın geri dönüş süresinin hızı gibi unsurlar belirleyici olmaktadır.
Eğilimin bu yönlü devam etmesi durumunda yabancıların Türkiye'den taşınmaz alışlarından daha fazla Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz edinmeleri nedeniyle nette döviz azaltıcı bir süreç yaşanabilecektir.

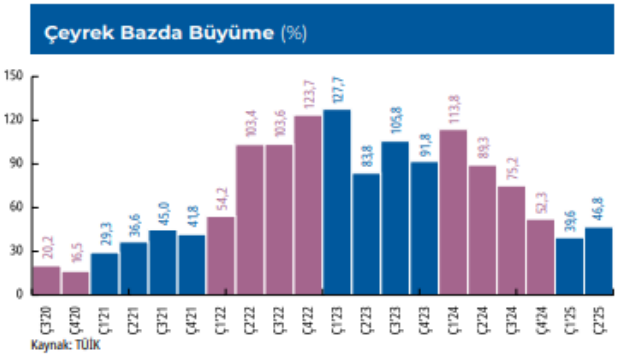
Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda nominal artışın sürmesine karşın reel fiyatların hâlâ enflasyonun altında olduğu gözlenmektedir. Her ne kadar reel fiyatlar enflasyonun altında olsa da eğilime baktığımızda reel anlamda değerleme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir.
2025 yılı ağustos ayında bir önceki aya göre %2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %31,4 oranında artmış, reel olarak ise %1,2 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde 2025 yılı ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %30,2, 41,1 ve 31,9 oranlarında artış gözlemliyoruz.
Gerek uygulanan politikaların etkisi, gerekse talepte geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarından bu yana keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre, inşaat maliyet endeksi 2025 yılı temmuz ayında bir önceki aya göre %1,41 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,98 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,79 artarken, işçilik endeksi %0,22 yükselmiştir. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,98, işçilik endeksi %31 yükselmiştir.

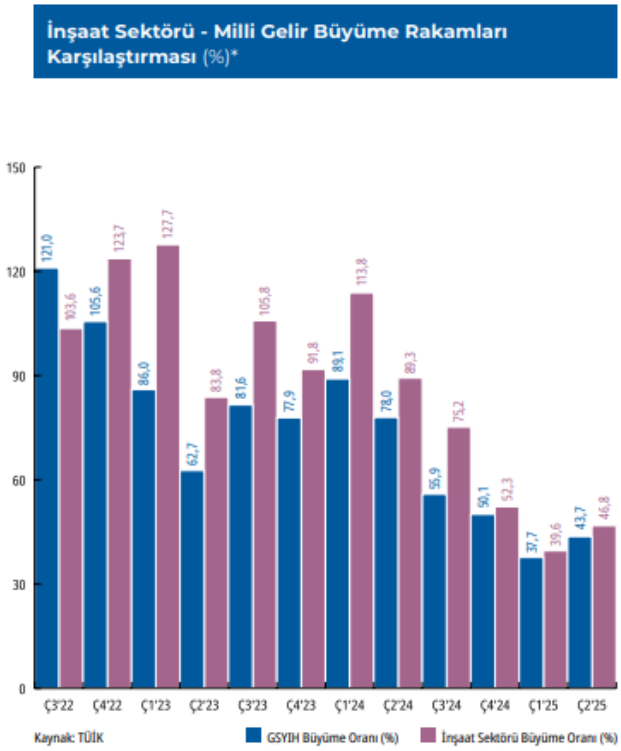
Gayrimenkul sektörü ve ekonominin başka önemli bir göstergesi de yapım ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından ağustos ayında açıklanan (II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2025) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından ruhsatlandırılan bina sayısının %47,4, daire sayısının %90,3 ve yüz ölçümün %61,8 arttığını gözlemliyoruz. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleri ise; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından yapı kullanma izini verilen bina sayısı %18,1 daire sayısı %44,3 ve yüz ölçüm %30,2 artmıştır. Yapım ruhsatlarının artması geçtiğimiz yıllarda zayıf seyreden talebin tekrar canlanacağına ilişkin beklentiler, arzın geçmiş yıllarda sınırlı olması, deprem konutu inşaatlarının hızlanması ve kentsel dönüşüm nedeniyle artmış görünmektedir. Yapı kullanım izinlerinin de bu çerçevede belli bir süre sonra artması beklenebilir.

Türkiye ekonomisinin yeni bir denge arayışı içinde olduğu günümüzde başta inşaat ve gayrimenkul sektörü olmak üzere diğer tüm sektörlerde sürdürülebilir kârlılık ve risk yönetimi kavramlarına ağırlık verilmesi yerinde olacaktır. Dünya konjonktüründe görülen baş döndürücü gelişmeler ciddi bir sistemik risk yaratırken ülke içinde de yürütülen ekonomik programın etkileri inşaat ve gayrimenkul şirketlerinin sistemik olmayan riskleri de iyi yönetmesini zorunlu kılmıştır. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)









(Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

Ofis ve Ticari Gayrimenkul Piyasası

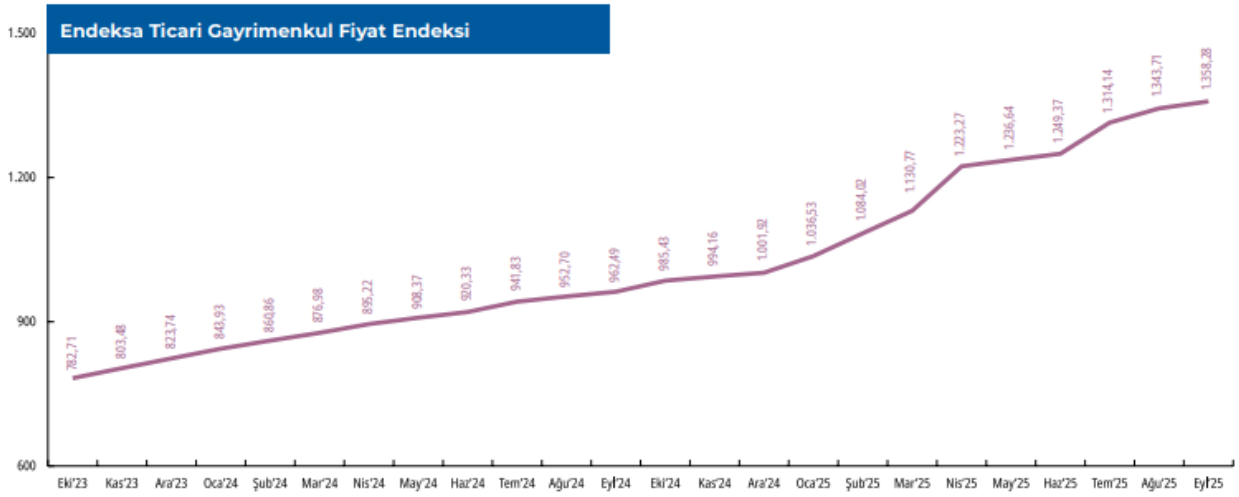
2025'in üçüncü çeyreğinde küresel ekonomi, jeopolitik gerilimler ve ticaret politikalarındaki belirsizliklerin etkisiyle temkinli bir seyir izlemeye devam etti. Dünya genelinde enflasyon yavaşlama eğilimini korusa da, özellikle enerji ve hizmet fiyatları yüksek seyrini sürdürdü.
Türkiye'de ise enflasyon Ağustos'ta %32,95'ten Eylül'de %33,29'a yükselerek düşüş temposunun yavaşladığını gösterdi. Merkez Bankası, fiyat istikrarını desteklemek amacıyla politika faizini yüksek seviyede tutmayı sürdürdü. Bu dönemde tüketim tarafında kısmi bir durgunluk, yatırım kararlarında ise temkinli bir yaklaşım öne çıktı. Genel olarak üçüncü çeyrek, fiyat baskılarının sürdüğü ancak ekonominin kontrollü biçimde dengelenmeye çalıştığı bir dönem olarak öne çıkmaktadır. 2025 yılının üçüncü çeyreğinde birincil ofis kiraları ABD$50/m2 olarak kaydedilirken geçen yılın aynı çeyreğine kıyasla dolar bazında %11 oranında artış göstermiştir.
Aynı zamanda ₺ bazında ise %35 artışla ₺2.034/m2 'ye ulaşmış ve Eylül ayı enflasyonu olan %33'ü seviyesinin üstünde bir artış göstermiştir. Böylece, birincil kira seviyesi, bugüne kadarki en yüksek düzeye ulaşarak bir kez da rekor tazelemiştir

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2025 Eylül sonu itibariyle 1358,28 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 395,80 puan artış gösterirken, aylık 14,57 puan artış gösterdi. 2025 yılına 1036,53 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde 372,85 puanlık bir artış yaşandı.

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)
İstanbul	68.451	77.195	82.145
İzmir	58.369	68.197	67.429
Bursa	45.136	52.488	46.808
Ankara	48.155	50.549	62.731
Antalya	58.562	64.383	70.887
Kocaeli	46.800	49.519	47.425
Adana	38.091	47.425	39.592

Kaynak: Endeksa



Kaynak: Endeksa

2025 yılının üçüncü çeyreğinde, İstanbul Finans Merkezi'nin kademeli olarak pazara dahil olması sonucuyeni arz eklenmiş ve böylece İstanbul ofis pazarının toplam arzı 7,21 milyon m²'ye yükselmiştir. Üçüncü çeyrekte toplamda 21.167 m² yeni kiralama işlemi gerçekleşmiştir. Böylece yılın ilk üç çeyreğinde toplam 75.856 m² yeni kiralama işlemi kaydedilmiştir. Böylece bir önceki yılın ilk üç çeyreğinin toplamına kıyasla metrekare bazında %5 oranında düşüş kaydedilmiştir.

Yılın üçüncü çeyreğinde yeni kiralama anlaşmaları toplam kiralamaların metrekare bazında %48'ini, adet bazında ise %50'sini oluşturmaktadır. Bununla birlikte üçüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %4'ü MİA'da gerçekleşmiştir. İşlemlerin çoğunluğu %53 ile MİA dışı Avrupa yakasında gerçekleşmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Bahçıvan Gıda (6.627 m², Skyland), Borusan ENBW (2.516 m², Quick Tower), Arena Bilgisayar (2.021 m², Premier Campus) ve Ziraat Bankası (1.250 m², Galataport) bulunmaktadır. 2025 yılının üçüncü çeyreğinde öne çıkan en büyük yatırım işlemleri arasında, İş GYO'nun Ankara İş Kulesi'ni Çelikler Grubu'na 1 milyar 215 milyon ₺ bedelle satışı ile Ahlatçı Holding'in Ümraniye'de yer alan 4B Plaza'yı satın alması yer almaktadır.

Ofis pazarında talep, büyük ölçüde hazır dekorasyonlu (fit-out) alanlar üzerinde yoğunlaşmaktadır. Enflasyonist ortamda hem inşaat ve mobilya maliyetlerinin hem de taşınma giderlerinin yüksek seyretmesi, kullanıcıları taşınmadan önce ciddi yatırım gerektirmeyen, hemen kullanılabilir ofis alanlarına yöneltmektedir. Bu eğilim, özellikle kiracı yenilemelerinde belirgin olup, birçok işlem mevcut dekorasyonu koruyarak "plug & play" konseptli alanlarda gerçekleşmektedir. Buna karşılık, şap-sıva (shell & core) ofis alanlarına yönelik talebin sınırlı kaldığı gözlemlenmektedir. Bir diğer talebi yönlendiren unsur, sismik güvenlik konusudur. Deprem yönetmeliğine uygun, nitelikli ofis alanlarına olan talep belirgin biçimde artmıştır. Kiracıların önemli bir kısmı, özellikle eski yapı stokuna sahip binalardan çıkarak daha yüksek sismik güvenlik standardına sahip ofislerin tercih edilmektedir. Bu yoğun talep karşısında yeni arzın sınırlı kalması, kira fiyatlarını yukarıya taşımaktadır. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

BİRİNCİL PERAKENDE KİRALARI – EYLÜL 2025

ANA CADDE MAĞAZALARI	₺	ABD$	€	ABD$	BÜYÜME %	
	M²/AY	M²/AY	M²/YIL	FT²/YIL	1 YIL	5 YIL YBBO
İstanbul	10.170	250	2.784	279	0.00	17.84
İzmir	4.068	100	1.114	111	0.00	14.87
Ankara	4.271	105	1.169	117	0.00	10.07

BİRİNCİL PERAKENDE GETİRİ ORANLARI – EYLÜL 2025

ANA CADDE MAĞAZALARI (DEĞERLER BRÜT, %)	2025	2025	2024	10 YIL	
	3. Ç.	2. Ç.	3. Ç.	YÜKSEK	DÜŞÜK
İstanbul	7.00	7.00	7.00	7.50	5.80
İzmir	8.00	8.00	8.00	8.50	7.50
Ankara	8.00	8.00	8.00	8.50	7.00
ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ (DEĞERLER BRÜT, %)	**2025**	**2025**	**2024**	**10 YIL**	
	3. Ç.	**2. Ç.**	**3. Ç.**	**YÜKSEK**	**ÇEYREK**
Türkiye	8.00	8.00	8.00	8.00	7.00

Belirtilen birincil ofis getiri oranları parçalı mülkiyet için geçerli olmamaktadır.

(Kaynak: Cushman&Wakefield TR International)

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

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

	Ç1'25			Ç2'25			Ç3'25		
Avrupa Yakası	**Stok** (bin m²)	**Boşluk Oranı** (%)	**Birincil Kira** (USD/m²/ay)	**Stok** (bin m²)	**Boşluk Oranı** (%)	**Birincil Kira** (USD/m²/ay)	**Stok** (bin m²)	**Boşluk Oranı** (%)	**Birincil Kira** (USD/m²/ay)
Levent-Etiler	920	8,99	45	920,9	8,07	46	920,9	7,53	50
Maslak	927	11,88	32	927,0	14,54	32	927,0	14,68	32
Z.Kuyu-Şişli Hattı	529	3,94	32	529,3	5,18	32	529,3	5,05	32
Taksim ve Çevresi	248	12,49	20	248,1	12,03	20	248,1	9,96	20
Kağıthane	308	18,38	20	308,7	19,79	21	308,7	20,00	24
Beşiktaş*	105	24,01	35	105,1	25,13	35	105,1	19,59	35
Batı İstanbul**	837	4,36	12	837,6	4,12	12	837,6	4,00	15
Cendere-Seyrantepe	363	15,03	23	363,3	15,03	24	363,3	13,20	30
	Ç1'25			**Ç2'25**			**Ç3'25**		
Anadolu Yakası	**Stok** (bin m²)	**Boşluk Oranı** (%)	**Birincil Kira** (USD/m²/ay)	**Stok** (bin m²)	**Boşluk Oranı** (%)	**Birincil Kira** (USD/m²/ay)	**Stok** (bin m²)	**Boşluk Oranı** (%)	**Birincil Kira** (USD/m²/ay)
Kavacık	93	6,40	21	93,4	6,40	18	93,4	6,40	18
Ümraniye	745	5,24	25	745,2	5,15	25	745,2	5,39	28
Altunizade	134	23,20	24	134,7	23,20	24	134,7	24,10	25
Kozyatağı	786	13,11	28	786,8	13,16	32	786,8	12,43	35
Doğu İstanbul***	634	15,81	15	634,8	13,60	15	634,8	13,00	17
Finans Merkezi****	537	0,00	35	537,8	0,00	35	578,6	7,05	35

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

*Nişantaşı- Akaretler- Barbaros- Maçka-Teşvikiye bölgelerini kapsamaktadır.
**Güneşli- Yenibosna- Bakırköy-İkitelli bölgelerini kapsamaktadır.
***Küçükyalı- Maltepe- Kartal-Pendik bölgelerini kapsamaktadır.
****Devam eden inşaatlar göz önüne alınarak gelecek dönemler için bölgesel değerlemeye alınabilecektir.

Kiralama İşlemleri

	Ç1'25	Ç2'25	Ç3'25
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m²)	67.089	38.410	21.167
[Prime] Birincil Kira (USD/m²/ay)*	45	46	50
[Prime] Birincil Getiri Oranı (%)	7,25	7,25	7,25
Toplam Stok (milyon, m²)	7,18	7,18	7,21
Boşluk Oranı (%)	9,83	9,98	10,08
Gelecek Arz (İnşaat halinde, bin m²)	1,149	1,149	1,100
Yeşil Bina Sertifikalı Ofis Stoku (bin, m²)	2.702	2.702	2.702

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

*Gerçekleşen kiralama işlemleri içinde uç değerler hariç tutularak en yüksek çeyrek dilimde yer alan kira değerlerinin ortalamasıdır.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı-kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğüğünde yapılan incelemeler, kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

* Taşınmazlar oldukça merkezi bir konumda yer almaktadır.
* Prestijli proje içinde yer almaktadır.
* Kat mülkiyetlidir.
* Değerleme konusu taşınmazların site dışı kullanıma da açık olarak işletilmektedir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

* Niteliği itibarı ile belirli bir alıcı kitlesine hitap etmektedir.
* Cadde ve sokak görünürlülüğü yoktur.

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

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yöntemi

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerleme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerleme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlenen taşınmazın inşaası aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;
Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon) yönteminden yararlanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık / Kiralık Emsaller

1 LUX Properties Real Estate Zorlu Center

Tel 0 554 900 00 00

Taşınmaza yakın konumda yer alan, konu taşınmaza kıyasla daha küçük (toplam 1.000 m² alanlı), yaklaşık 30-35 yıllık, caddeye cepheli ve garaj/otopark kullanımına uygun taşınmazın 235.000.000 TL bedelle satışta olduğu öğrenilmiştir. Söz konusu emsalin bulunduğu konum, yaya trafiğinin daha yoğun olması ve işlekliği bakımından konu taşınmaza göre daha avantajlı durumdadır.

SATILIK	1000 .-M²	235.000.000 .-TL	235.000 .-TL/M²

2 ARDAN GRUP

Tel 0543 763 51 20

Taşınmaza yakın konumda, Cevdet Paşa Caddesi üzerinde yer alan, 60 adet masa kapsitesi blunan 280m² alanlı taşınmaz 160.000.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmazın cafe, restaurant/bar kullanımlarına uygun olduğu beyan edilmiştir. Kira değerinin 750.000TL olabileceği beyan edilmiştir.

SATILIK	280 .-M²	160.000.000 .-TL	571.429 .-TL/M²
KİRALIK	280 .-M²	750.000 .-TL	2.679 .-TL/M²

3 Keller Williams Karma Gayrimenkul

Tel 0530 400 20 24

Taşınmaza yakın konumda, Küçük Bebek Caddesi üzerinde, konu taşınmazlara kıyasla daha küçük (120m² alanlı), yaklaşık 30-35 yıllık, dükkan&mağaza kullanımına uygun taşınmaz 42.000.000 TL bedelle satılıktır. Kira değerinin 200.000TL olabileceği beyan edilmiştir. Söz konusu emsalin bulunduğu konum, yaya trafiğinin daha yoğun olması, işlek cadde üzerinden bulunuyor olması bakımından konu taşınmaza göre daha avantajlı durumdadır.

SATILIK	120 .-M²	42.000.000 .-TL	350.000 .-TL/M²
KİRALIK	120 .-M²	200.000 .-TL	1.667 .-TL/M²

4 KAYA EMLAK İNŞAAT A.Ş.

Tel 0 531 594 99 03

Taşınmaza yakın konumda, cadde üzerinde yer alan, 30-35 yıllık, 3 katlı, kendine ait bahçe kullanım alanı bulunan, toplam 550 m² alanlı ve işyeri nitelikli bina vasfındaki taşınmazın 130.000.000 TL bedelle satışta olduğu öğrenilmiştir. Söz konusu emsalin bulunduğu konum, yaya trafiğinin yoğunluğu ve işlek bir cadde üzerinde yer alması bakımından konu taşınmaza göre daha avantajlı durumdadır.

SATILIK	550 .-M²	130.000.000 .-TL	236.364 .-TL/M²

5 YURT YATIRIM & GAYRİMENKUL

Tel 0 532 495 49 02

Taşınmaza yakın konumda yer alan bodrum kat, zemin kat, 1.kat ve çatı katı olmak üzere toplam 4 katlı, 350m² alanlı olarak beyan edilen işyeri nitelikli ticari bina 160.000.000 TL bedelle satılıktır. Kira değerinin 700.000 TL civarı olabileceği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	350 .-M²	160.000.000 .-TL	457.143 .-TL/M²
KİRALIK	350 .-M²	700.000 .-TL	2.000 .-TL/M²

6 Televi Gayrimenkul Real Estate

Tel 0 533 525 91 56

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, diş klinliği, eğitim merkezi, sanat galerisi, banka ofis, showroom vb gibi kullanımlara uygun, 265m² alanlı bina 103.000.000 TL bedelle satılıktır. Kira değerinin 500.000 TL civarı olabileceği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	265 .-M²	103.000.000 .-TL	388.679 .-TL/M²
KİRALIK	265 .-M²	500.000 .-TL	1.887 .-TL/M²

7 Partners REALTY

Tel 0 532 252 79 72

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, cadde cephesi bulunan, yaklaşık 30 yaş üzeri, 6 kattan oluşan, toplam 1.440 m² alanlı, müstakil bina niteliğindeki taşınmazın 334.000.000 TL bedelle satışta olduğu öğrenilmiştir. Söz konusu emsalin bulunduğu konum, yaya trafiğinin yoğunluğu bakımından konu taşınmaza göre daha avantajlı durumdadır.

SATILIK	1440 .-M²	334.000.000 .-TL	231.944 .-TL/M²

8 REDSTONE SUNSET GAYRİMENKUL

Tel 0 507 983 23 77

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Nispetiye Caddesi üzerinde yer alan, 3 katlı, 350m² alanlı, müstakil bina 175.000.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	350 .-M²	175.000.000 .-TL	500.000 .-TL/M²

9 Remax Pro

Tel 0 553 355 67 80

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, caddeye cepheli, 7 katlı, konu taşınmazlara göre nispeten daha küçük alanlı (3.200 m² alanlı), iş yeri kullanımına uygun, yaklaşık 30 yaş üzeri ticari bina niteliğindeki taşınmazın 780.000.000 TL bedelle satışta olduğu öğrenilmiştir. Söz konusu emsalin bulunduğu konum, yaya trafiğinin yoğunluğu ve işlek bir cadde üzerinde yer alması bakımından konu taşınmaza göre daha avantajlı durumdadır.

SATILIK	3200 .-M²	780.000.000 .-TL	243.750 .-TL/M²

10 Vaa Gayrimenkul Levent Loft

Tel 0 532 795 53 08

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, ara sokak üzerinde yer alan, 600m² alanlı müstakil havuzlu iş yeri nitelikli taşınmaz 620.000 TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	600 .-M²	620.000 .-TL	1.033 .-TL/M²

11 MY PROJE GAYRİMENKUL

Tel 0 532 715 26 55

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Nispetiye Caddesi üzerinde yer alan, 400m² alanlı, 5 bölmeli dükkan nitelikli taşınmaz 650.000 TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	400 .-M²	650.000 .-TL	1.625 .-TL/M²

12 MY PROJE GAYRİMENKUL

Tel 0 554 809 58 61

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, yaklaşık 30 yıllık, 5 katlı bir binanın 1. katında yer alan, konu taşınmazlara göre çok daha küçük alanlı (160 m² alanlı), 4 bölmeli, ofis nitelikli taşınmazın 120.000 TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. Söz konusu emsalin bulunduğu konum, yaya trafiğinin yoğunluğu bakımından konu taşınmaza göre daha avantajlı durumdadır.

KİRALIK	160 .-M²	120.000 .-TL	750 .-TL/M²

13 TARUS PROPERTY

Tel 0 535 233 77 76

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, 4 katlı iş yeri kullanımına uygun 280m² alanlı müstakil bina, 350.000 TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	280 .-M²	350.000 .-TL	1.250 .-TL/M²

14 PREMAR PARK

Tel 0 539 375 17 40

Değerleme konusu taşınmazlara yakın yer alan, yaklaşık 30 yıl üzeri yıllık, zemin katta bulunan, 2+1, konu taşınmazlara göre çok daha küçük alanlı (180m² kullanım alanlı) olduğu beyan edilen işyeri nitelikli taşınmaz 100.000 TL bedelle kiralıktır. Konum olarak daha iyidir.

KİRALIK	180 .-M²	100.000 .-TL	556 .-TL/M²

15 BEBEK ARI EMLAK

Tel 0 535 817 86 60

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, yaklaşık 30 yaş üzeri yıllık, 4 katlı binanın 2.katında konumlu 5 odalı, konu taşınmazlara göre çok daha küçük alanlı (120m² kullanım alanlı) olduğu beyan edilen iş yeri nitelikli taşınmaz 100.000 TL bedelle kiralıktır.Söz konusu emsalin bulunduğu konum, yaya trafiğinin yoğunluğu bakımından konu taşınmaza göre nispeten daha avantajlı durumdadır.

KİRALIK	120 .-M²	100.000 .-TL	833 .-TL/M²

16 BEBEK ARI EMLAK

Tel 0 535 817 86 60

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda cadde üzerinde yer alan, yaklaşık 30 yaş üzeri yıllık 4 katlı binanın 3.katında konumlu 4 odalı, konu taşınmazlara göre çok daha küçük alanlı (120m² kullanım alanlı) olduğu beyan edilen iş yeri nitelikli taşınmaz 95.000 TL bedelle kiralıktır. Söz konusu emsalin bulunduğu konum, yaya trafiğinin yoğunluğu, cadde işlekliği bakımından konu taşınmaza göre daha avantajlı durumdadır.

KİRALIK	120 .-M²	95.000 .-TL	792 .-TL/M²

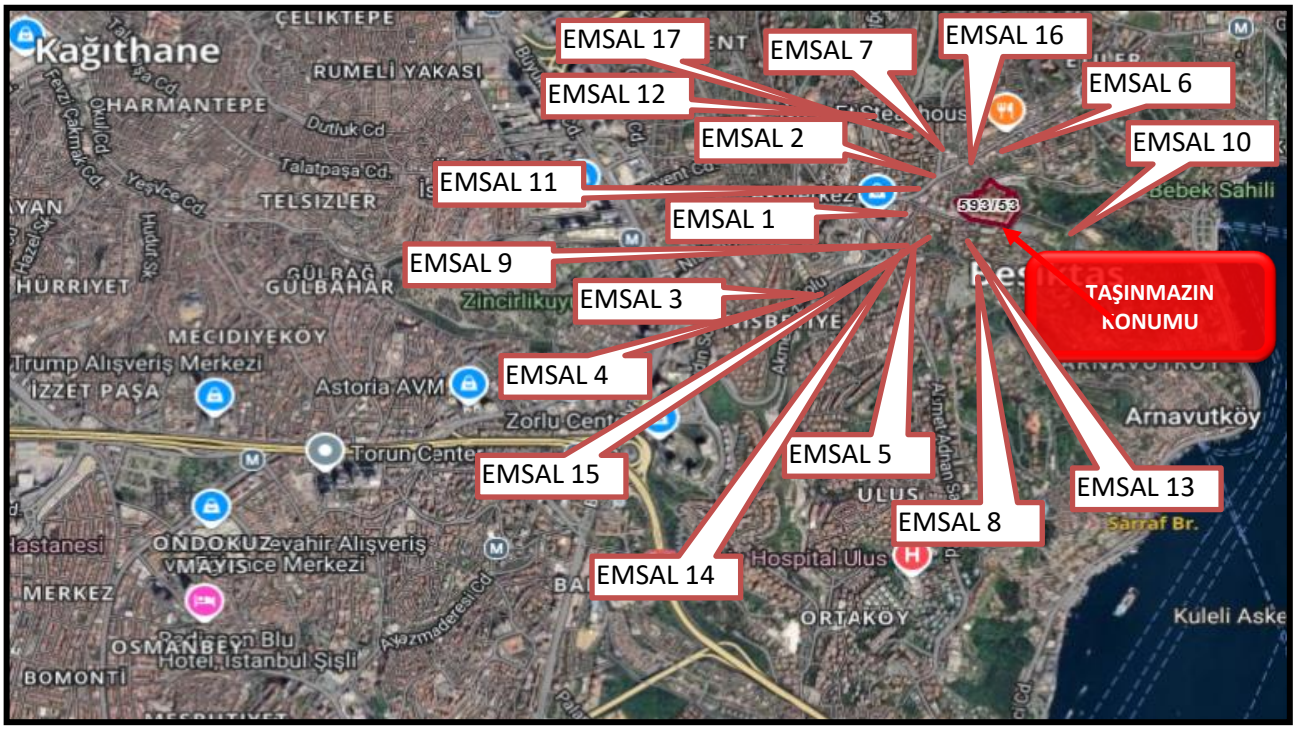
17 PRIVATE GAYRİMENKUL LTD.ŞTİ.

Tel 0 554 809 58 61

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, yaklaşık 30 yaş üzeri yıllık 5 katlı binanın 1.katında konumlu 4 odalı,konu taşınmazlara göre çok daha küçük alanlı (160m² kullanım alanlı) olduğu beyan edilen dubleks iş yeri nitelikli taşınmaz 120.000 TL bedelle kiralıktır. Emsal taşınmaz konumu ve cephe özellikleri bakımından benzer durumdadır.

KİRALIK	160 .-M²	120.000 .-TL	750 .-TL/M²

Emsal Krokisi



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerleme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlemesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunulmaktadır

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	15%
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

SATILIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (17 NOLU B.B.)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (7)	EMSAL (9)
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		235.000.000 SATILIK 0%	42.000.000 SATILIK 0%	130.000.000 SATILIK 0%	334.000.000 SATILIK 0%	780.000.000 SATILIK 0%
ALAN BİRİM M² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	814,79	1.000 235.000 BENZER 0%	120 350.000 ÇOK KÜÇÜK -25%	550 236.364 ORTA KÜÇÜK -10%	1.440 231.944 ORTA BÜYÜK 10%	3.200 243.750 BÜYÜK 15%
CEPHE CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		Cadde İYİ -20%	Cadde İYİ -20%	Cadde İYİ -20%	Cadde İYİ -20%	Cadde İYİ -20%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -20%	İYİ -20%	İYİ -20%	İYİ -15%	ÇOK İYİ -30%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-15%	-15%	-20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-60%	-80%	-65%	-45%	-55%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**96800**	**94.000**	**70.000**	**82.727**	**127.569**	**109.688**

Elde edilen emsaller alansal olarak 17 numaralı bağımsız bölüme daha benzer olmasından dolayı emsal karşılaştırma tablosu 17 numaralı bağımsız bölüm esas alınarak hazırlanmış, 16 numaralı bağımsız bölümün değeri diğer bağımsız bölüme göre indirgenerek takdir edilmiştir. Taşınmaza yakın özellik gösteren 5 adet emsal seçilmiş olup, konum, cephe, alan vb. özelliklerin +- yanları karşılaştırılarak paçal alan üzerinden birim m² değeri öngörülmüştür. Değerleme konusu iki adet taşınmazın Pazar yaklaşımına göre değer tablosu aşağıdaki gibidir.

Bağımsız Bölüm	Katı	Niteliği	Brüt Alanı	Birim M² Değeri	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri
16	Zemin	Dinlenme Tesisi ve Spor Salonu	5.930,44 m²	80.667 TL/m²	478.390.000 TL
17	Zemin	Spor Merkezi	814,79 m²	96.800 TL/m²	78.870.000 TL
TOPLAM			**6.745,23 m²**		**557.260.000 TL**

KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (17 NOLU B.B.)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (12)	EMSAL (14)	EMSAL (15)	EMSAL (16)	EMSAL (17)
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		120.000 KİRALIK 0%	100.000 KİRALIK 0%	100.000 KİRALIK 0%	95.000 KİRALIK 0%	120.000 KİRALIK 0%
ALAN BİRİM M² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	814,79	160 750 ÇOK KÜÇÜK -25%	180 556 ÇOK KÜÇÜK -25%	120 833 ÇOK KÜÇÜK -25%	120 792 ÇOK KÜÇÜK -25%	160 750 ÇOK KÜÇÜK -25%
CEPHE CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	Cadde İYİ -20%	BENZER 0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -15%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		OFİS KÖTÜ 15%	BENZER 0%	OFİS KÖTÜ 15%	OFİS KÖTÜ 15%	OFİS KÖTÜ 15%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-15%	-10%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-35%	-45%	-35%	-50%	-30%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**450**	**488**	**306**	**542**	**396**	**525**

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Bölgede benzer özellikte ve yapılaşma şartlarında satılık ve/veya kiralık arsa emsali bulunmamış olması ve parsel üzerindeki yapının inşasının tamamlanmış, iskanlı ve kat mülkiyetli olduğundan bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısıından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiraları arasındaki ilişkiyi ifade eder.
Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin “kapitalize” edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki “piyasa satış” değerini de gösterir. Bu çalışmada bölgeden elde edilen veriler doğrultusunda aşağıdaki tabloda görüldüğü üzere kapitalizasyon oranının taşınmazların özelliklerine değiştiği görülmüştür.

6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Yukarıda belirtilen emsaller incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının %5,25-%5,83 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Dükkan nitelikli taşınmazlar için kapitalizasyon oranı ortalama %5,5 olduğu görülmüş olup, taşınmazların dinlenme tesisi ve spor merkezi nitelikli olması dikkate alınarak kapitalizasyon oranı %5,5 olarak kabul edilmiştir.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 2	280	750.000	9.000.000	160.000.000	5,63%
Emsal 3	120	200.000	2.400.000	42.000.000	5,71%
Emsal 5	350	700.000	8.400.000	160.000.000	5,25%
Emsal 6	265	500.000	6.000.000	103.000.000	5,83%

6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Bölgede yapılan incelemeler ve elde edilen verilere istinaden değerleme konusu bağımsız bölüme ilişkin öngörülen aylık toplam net kira geliri ve yıllık net kira geliri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

Bağ. Böl. No	Brüt Alan (m²)	Kira Birim M² Değeri	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kap. Oranı	Taşınmazın Değeri
16	5.930,44 m²	375	2.224.000 TL	26.688.000 TL	5,50%	485.240.000 TL
17	814,79 m²	450	367.000 TL	4.404.000 TL	5,50%	80.070.000 TL
TOPLAM	6.745,23 m²		2.591.000 TL	31.092.000 TL		565.310.000 TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Uluslararası Değerleme Standartlarında, En Verimli ve En İyi Kullanım şu şekilde tanımlanır:
Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

Belirli bir arazi parselinin en etkin ve verimli kullanımı, mülk sahibi, geliştirici veya değerleme uzmanı tarafından saptanmaz; en etkin ve verimli kullanım daha çok mülkün konumlandığı piyasa içindeki rekabetçi güçler tarafından şekillendirilir. Dolayısıyla, en etkin ve verimli kullanım analiz ve yorumu ekonomik bir inceleme ve konu mülke odaklanmış bir finansal analizidir.
Yapılandırılmış mülkün en etkin ve verimli kullanımı, arazinin boşmuş gibi değerlendirildiği en etkin ve verimli kullanımı analizi sonucunda ortaya çıkan ideal yapılanmanın ışığında, yapılandırılmış mülkün kullanımıyla ilgilidir. Yapılandırılmış mülkün en etkin ve verimli kullanımı, mevcut kullanımın devamı olabileceği gibi, mülkün yenileme, genişletme, kullanım alanının küçültülmesi, kullanımın değiştirilmesi veya geliştirilmesi alternatiflerinden ortaya çıkabilir. Mevcut kullanımın devamının, en etkin ve verimli kullanım olduğu durumda, değerleme uzmanının alternatif kullanımlar için harcama ya da getiri oranlarını incelemesi gerekmemektedir.

Taşınmazların konumu, büyüklüğü mimari projesi ve yasal mevzuatın izin verdiği ölçüde yapılaşmış olması nedeni ile mevcut kullanımlarının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;	
2 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	**557.260.000 TL**

Doğrudan Kapitalizasyon yaklaşımına göre;	
2 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	**565.310.000 TL**

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değerin belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.
Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değerin yaklaşımlardan/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Bulunan iki değerin birbirinden farklı olduğu görülmektedir. Taşınmazların gelir getiren mülk olmaı dikkate alınarak nihai değer olarak Gelir Yaklaşımı Yönteminden bulunan değer takdir edilmiştir.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan dükkan birim m² değerlerinin taşınmazlaırn tip, alan, bulundukları bölge vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir.
Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların tamamlanmış durumdaki değerleri için her birinin nitelikleri dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

6.5.5 - Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazlar için kira emsalleri araştırılmış olup bölgedeki ticari emsallerin genel olarak konut altı dükkan şeklinde olduğu gözlemlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazlar ise ticari imarlı parselde yer almakta olup, bütün olarak ticari kullanımlı bir binada yer almaktadırlar. Emsal karşılaştırmada bu durum da dikkate alınmış olup taşınmazlar için aylık kira birim değerleri aşağıdaki gibi öngörülmüştür.

Bağ. Böl. No	Brüt Alan (m²)	Kira Birim M² Değeri	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)
16	5.930,44 m²	375,00	2.224.000 TL	26.688.000 TL
17	814,79 m²	450,00	367.000 TL	4.404.000 TL
TOP.	6.745,23 m²		2.591.000 TL	31.092.000 TL

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

Değerleme konusu taşınmazlar "Dinlenme Tesisi ve Spor Merkezi" niteliklidir.

6.5.8 - Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetli ve tüm hisseleri Şirkete ait olduğundan bu kapsam dışındadır.

6.5.9 - 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 İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazların Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin (b) bendinde "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 yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir". denmektedir. Taşınmazın yapı kullanım izin belgesinin bulunması ve tapu senedinde belirtilen nitelik ile mevcut durumunun uygun olduğu tespit edilmiştir.
Bu kapsamda söz konusu taşınmazın “BİNA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede; Tebliğ’in 22-1-c maddesinde “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.” denilmektedir. Tebliğ’in 30. maddesinde “Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir.” denilmektedir. Taşınmazlara dair takyidat kayıtları incelendiğinde portföye alınmasını olumsuz etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür.

Bu kapsamda söz konusu taşınmazın “BİNA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.
Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazların toplam değeri için ;

29.12.2025 tarihli toplam değeri için ;

565.310.000 .-TL

(Beş Yüz Altmış Beş Milyon Üç Yüz On Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

678.372.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Çiğdem HATACIKOĞLU	Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ	Eren KURT
SPK Lisans No: 411409	SPK Lisans No: 405453	SPK Lisans No: 402003

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
* Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
* KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıstır.
* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
* Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3.şahışlara verilemez. Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.