



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2023 - 1276

Aralık, 2023



Talep Sahibi	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	27.12.2023
Rapor Numarası	Özel 2023 - 1276
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M.Ayazağa Mahallesi, 11 ada 10 parselde, "Yirmi Dokuz Katlı Betonarme İş Merkezi ve Arsası" nitelikli ana taşınmazda konumlu 20 adet "Ofis", 1 adet "Kafeterya" nitelikli 21 bağımsız bölümün adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Altmış Yedi (67) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

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

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

İÇİNDEKİLER

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

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

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	13
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	22
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	22
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler.....	23
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	23
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	23
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	24
5.1	Pazar Yaklaşımı.....	26
5.2	Maliyet Yaklaşımı	31
5.3	Gelir Yaklaşımı.....	31
5.4	Diğer Tespit ve Analizler.....	34
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	36
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	36
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ...	36
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	36
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	36
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	36
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi.....	36
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	36
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	37
7.	SONUÇ	38
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	38
7.2	Nihai Değer Takdiri.....	38
8.	UYGUNLUK BEYANI.....	39
9.	RAPOR EKLERİ.....	39

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

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2023 – 1276 / 27.12.2023
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıttaki bulunan gayrimenkullerin değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerlerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazların Açık Adresi</u>	Maslak Mahallesi, Büyükdere Caddesi, D Ofis No: 249, Bbn: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 Sarıyer/İSTANBUL
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M.Ayazağa Mahallesi, 11 Ada 10 parsel, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 nolu bağımsız bölümler
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Değerleme tarihi itibari ile konu taşınmazlardan 3 nolu taşınmaz kafeterya, diğer taşınmazlar ise ofis olarak kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Malikçe taşınmazların bağlı bulunduğu belediyeden edinilip tarafımıza iletilen İmar Durum Belgesi'ne göre konu taşınmazların konumlu olduğu parselin 17.01.2015 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Sarıyer – Masla Çevresi Uygulama İmar Planı kapsamında, "T1" ile gösterilen "Ticaret" lejandında kaldığı, E:2,30, TAKS: 0,40 yapılaşma koşullarına haiz iken, İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 07.01.2022 tarih, Esas No:2021/1660 ve Karar No: 2022/46 sayılı iptal kararına istinaden mevcut durumda imar uygulaması yapılamayacağı bilgisi edinilmiştir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Konu taşınmazların ilgili belediyesinde yapılan incelemede herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	Toplam: 2.775.000.000,00 TL (İki Milyar Yedi Yüz Yetmiş Beş Milyon Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	Toplam: 3.330.000.000,00 TL
<u>Açıklama</u>	Taşınmazlar yerinde görülmüş olup kullanım durumu incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Burak BARIŞ - SPK Lisans No: 406713 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

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

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları sözleşme tarihi itibarıyla başlanmış 26.12.2023 itibarıyla değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 27.12.2023 tarihinde Özel 2023 – 1276 rapor numarasıyla tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

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

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

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 17.10.2023 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için daha önce şirketimiz tarafından değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

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

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

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

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

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

2.4 İşin Kapsamı

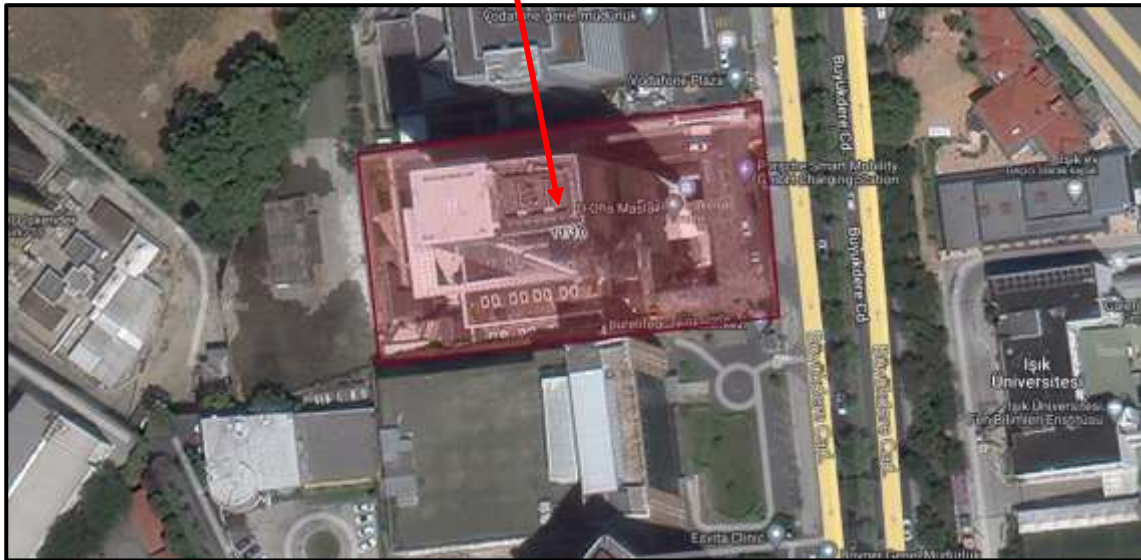
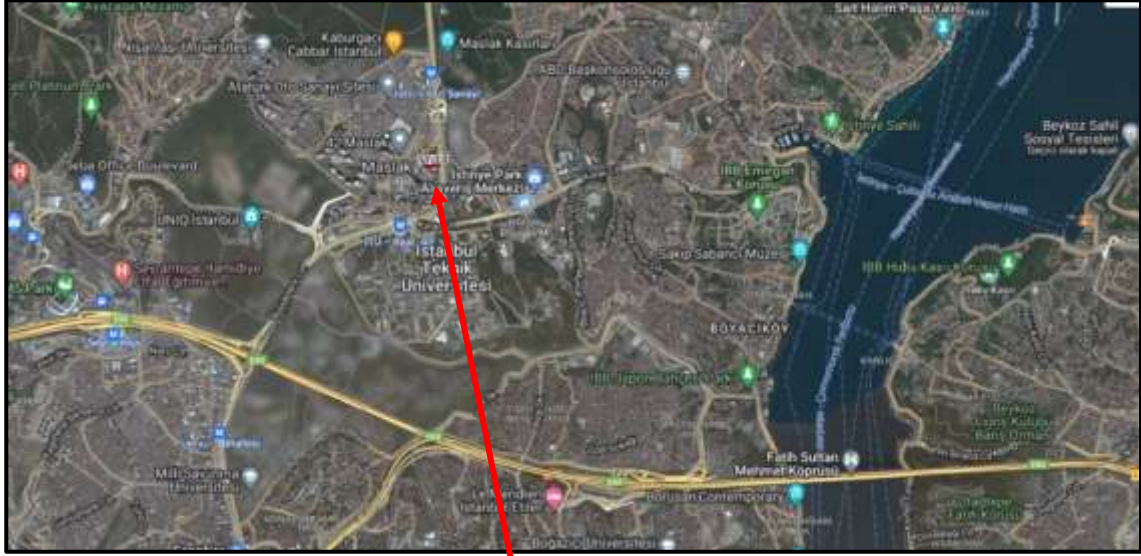
İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesi müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

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

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

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



Koordinatlar

Enlem: 41.1125 Boylam: 29.0242

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

3.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: İSTANBUL - SARIYER
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: M.AYAZAĞA
CİLT - SAYFA NO	: TABLO-1
ADA - PARSEL	: 11 - 10
ARSA PAY - PAYDA	: TABLO-1
YÜZÖLÇÜM	: 4.725,00 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: Yirmidokuz Katlı Betonarme İş Merkezi Ve Arsası
TAŞINMAZ NİTELİK	: TABLO-1
BLOK – KAT – GİRİŞ - B.B. NO	: TABLO-1
TAŞINMAZ ID	: TABLO-1
MALİK - HİSSE	: Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. - (1/1) (TAM)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: 6361 S.Y. Göre Devir ve Finansal Kiralama Sözleşmesi Şerhi – 23.01.2020 – 1352 (TAM)

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

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

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

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

Beyanlar Hanesinde:

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

Eklenti Bilgileri:

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

Şerhler Hanesinde :

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

***Konu taşınmazlar üzerinde yer alan takyidatlar tasarrufu kısıtlar nitelikte değildir.**

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

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

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

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

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

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler İstanbul İli Hakkında

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



İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda

Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet, 15 Temmuz Şehitler ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar.

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

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

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

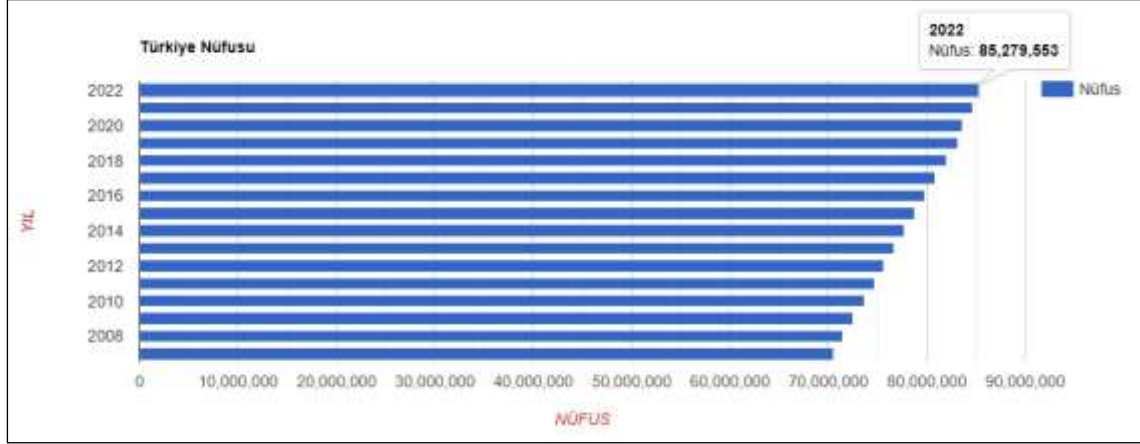
<p>İSTANBUL Nüfus: 15.907.951</p> <p>↑ %0,42 İstanbul nüfusu bir önceki yıla göre 67.051 artmıştır. İstanbul nüfusu 2022 yılına göre 15.907.951'dir.</p>	<p>SARIYER Nüfus: 350.454</p> <p>Sarıyer nüfusu 2022 yılına göre 350.454. Bu nüfus, 173.319 erkek ve 177.135 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,46 erkek, %50,54 kadındır.</p>
---	---

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

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

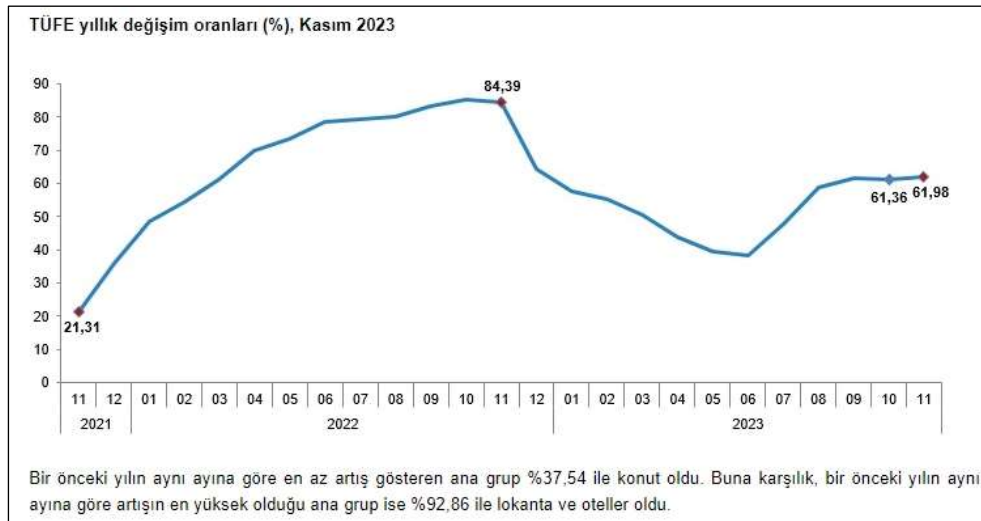
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



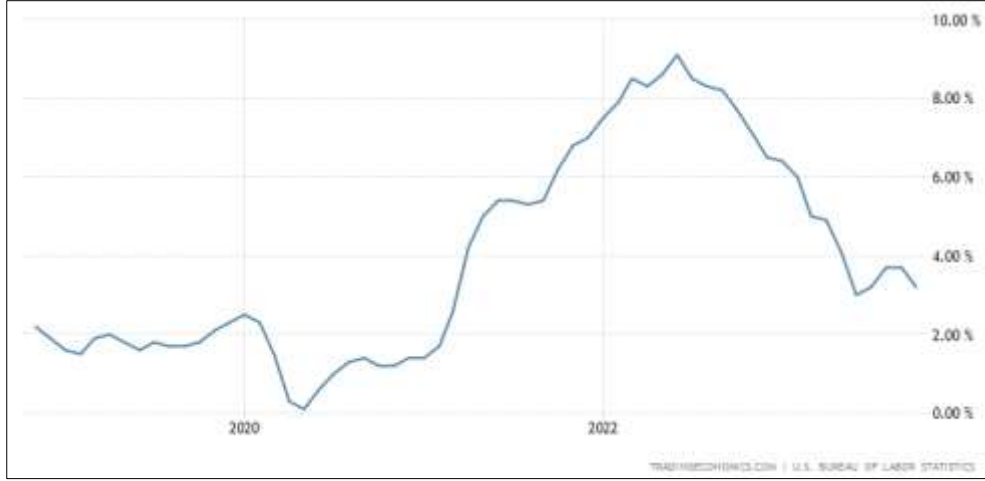
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



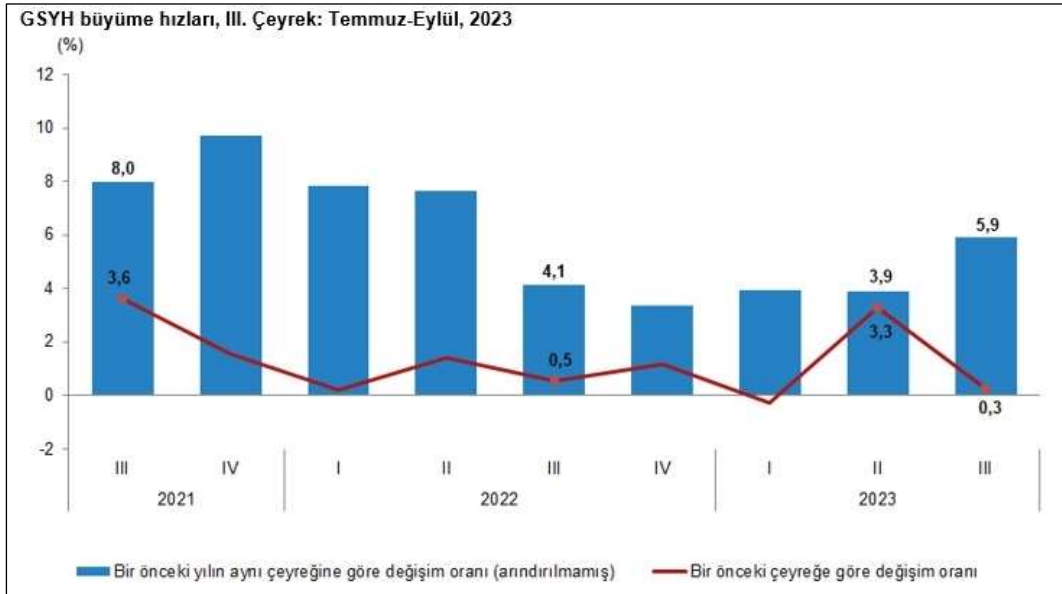
TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %3,28, bir önceki yılın Aralık ayına göre %60,09, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,98 ve on iki aylık ortalamalara göre %53,40 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %37,54 ile konut oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %92,86 ile lokanta ve oteller oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %0,31 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %11,17 ile konut oldu. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,53, bir önceki yılın Aralık ayına göre %64,09, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,27 ve on iki aylık ortalamalara göre %57,56 olarak gerçekleşti. (TÜİK)

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



A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama %2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek %9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. 2022 Temmuz itibari ile tekrar düşüş eğilimine girmiş olup günümüz itibariyle %3,6 seviyesine gelmiştir.

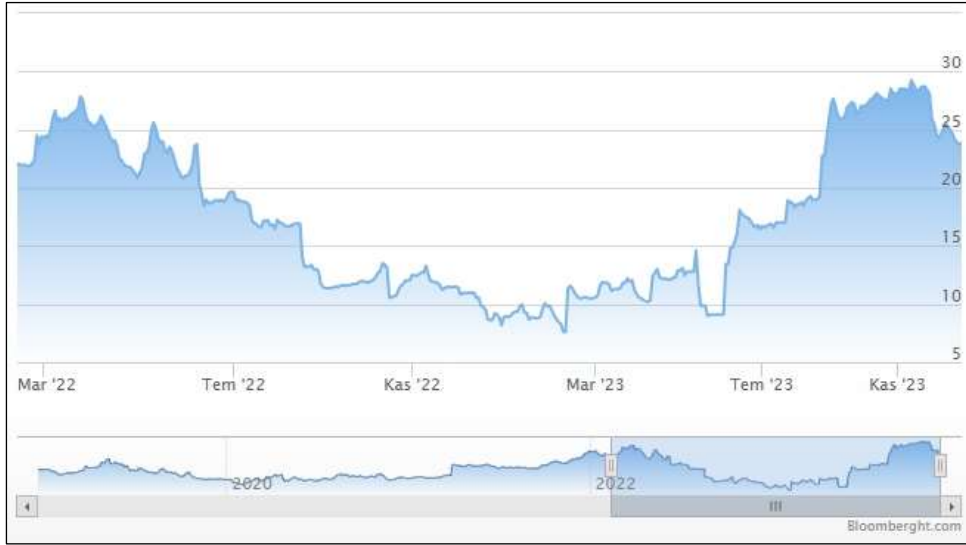
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



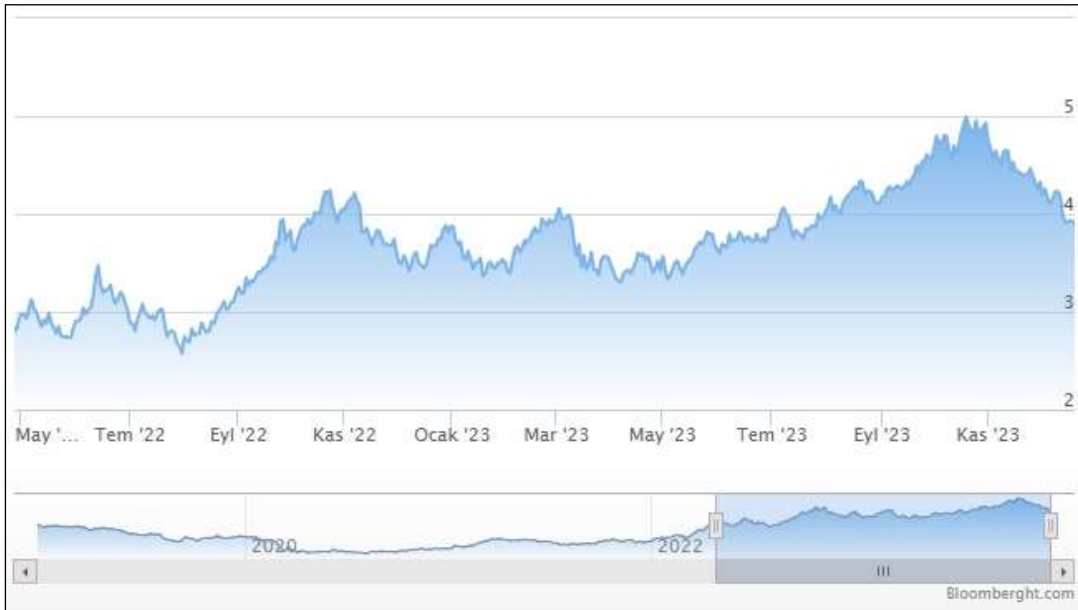
GSYH 2023 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,9 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %79,8 artarak 7 trilyon 681 milyar 432 milyon TL oldu. GSYH'nin üçüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 295 milyar 815 milyon olarak gerçekleşti. Yerleşik hane halklarının nihai tüketim harcamaları 2023 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %11,2 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %5,3, gayrisafi sabit sermaye oluşumu ise %14,7 arttı. Mal ve hizmet ithalatı, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %14,5, ihracatı ise %1,1 arttı. İşgücü ödemeleri, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %117,2 arttı. Net işletme artışı/karma gelir %50,7 arttı. İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın üçüncü çeyreğinde %26,1 iken, bu oran 2023 yılında %32,2 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %55,0 iken %47,0 oldu. (TUİK)

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

Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;

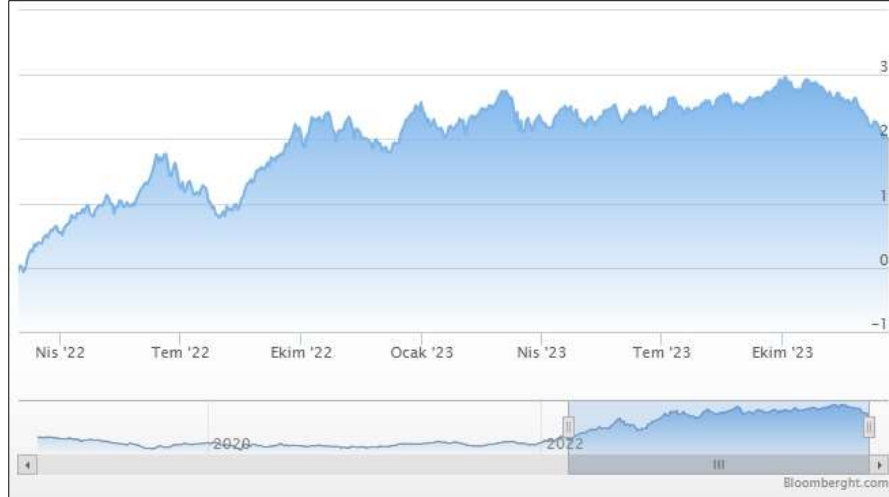


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %10 seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3. çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Bu dönemden sonra düşüş eğilimine girmiş, Ocak 2023 dönemi itibari ile tekrar yükseliş trendine geçerek rapor tarihi itibariyle %23,70 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



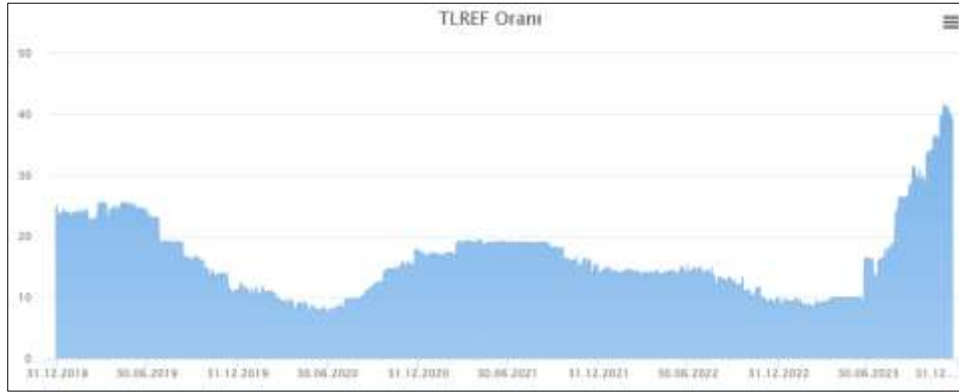
Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyredirken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek %1,5 ve altı seviyelere inmiş, Ağustos 2020 itibariyle %0,6'ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek devam etmiş ve rapor tarihi itibariyle %3,90 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

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



2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibariyle ortalama %1,98 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Referans Faiz Oran Değişimi;



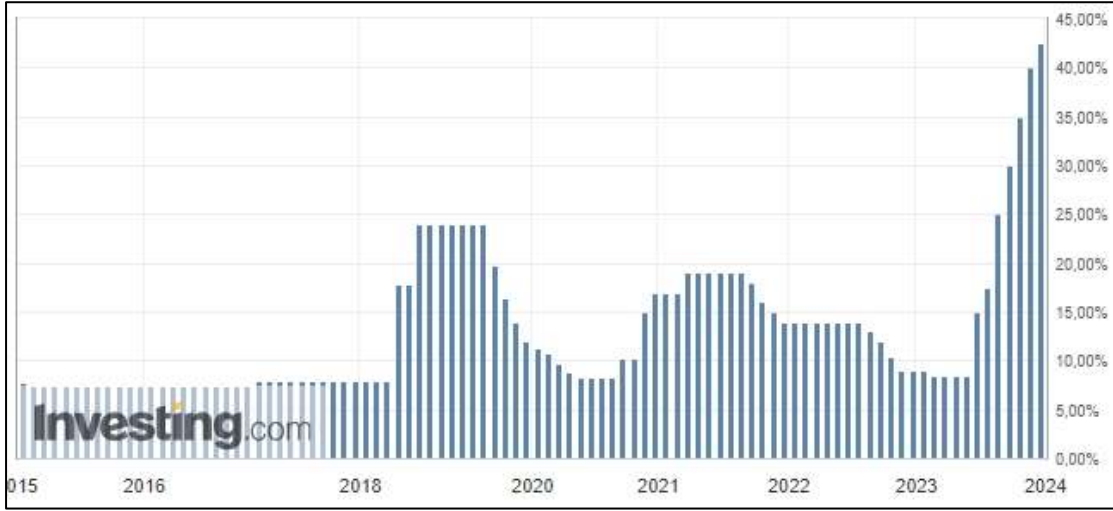
Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibari ile %39 civarındadır.



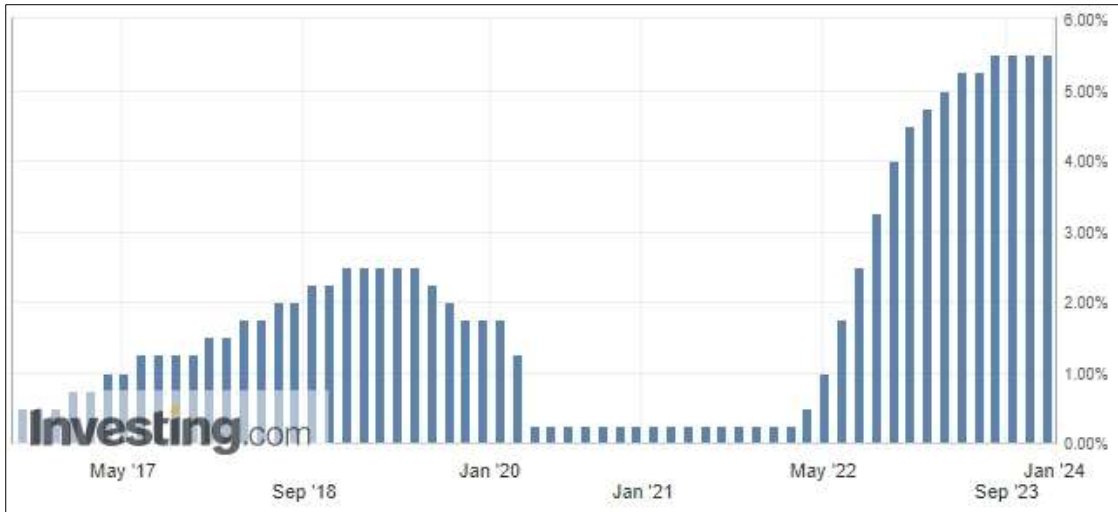
ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibariyle %0,5 seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiştir ve rapor tarihi itibari ile %5,31 seviyesine yükselmiştir.

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

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile %8,50 seviyelerine gerilemiştir. Bu tarihten itibaren artış eğilimi ile 2021 Ağustos ayına kadar %19,00 seviyelerine gelmiştir. 2021 Eylül ayı itibari ile düşüşe geçmiş olup Haziran ayına kadar %8,50 seviyelerine gelmiştir. Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte %42,50 seviyesine gelmiştir.

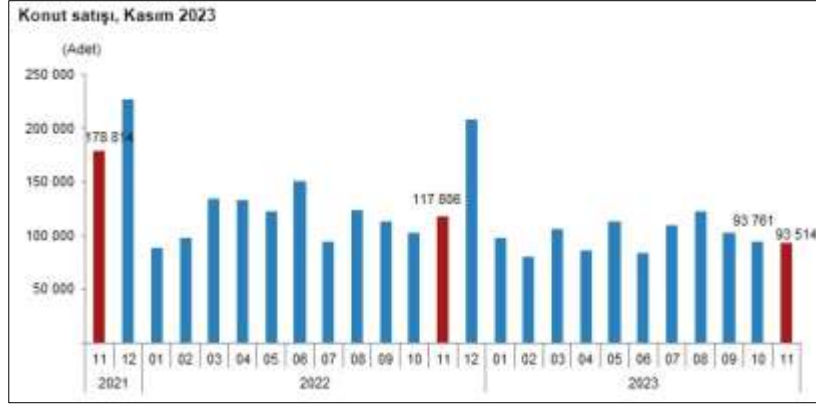


A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı %5,00 tir. 2017 – 2019 itibariyle %2,50 seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek %0,50 altına gelmiştir. Mart ayı itibariyle tekrar artışa geçmiş olup günümüz itibari ile %5,50 seviyesindedir.

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %20,6 azalarak 93 bin 514 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 187 konut satışı ve %16,2 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 8 bin 250 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 105 konut satışı ve %5,5 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 52 konut ile Hakkari, 57 konut ile Ardahan ve 73 konut ile Gümüşhane oldu. (TÜİK)

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



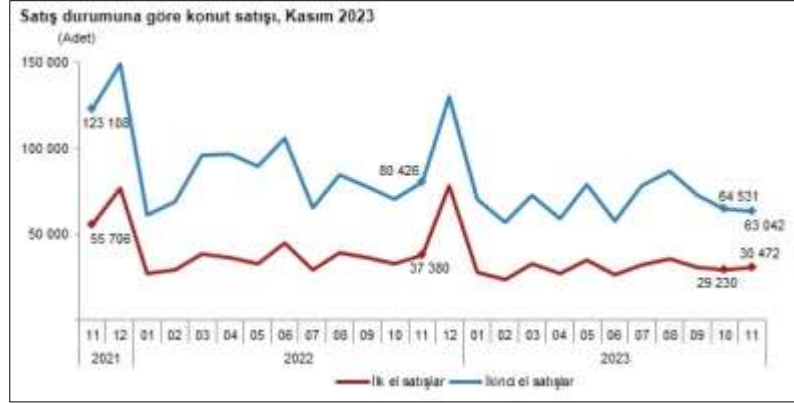
Konut satış sayısı, Kasım 2023

	Kasım			Ocak - Kasım		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	93 514	117 806	-20,6	1 087 349	1 277 659	-14,9
İpotekli satış	5 245	16 655	-68,5	171 706	258 524	-33,6
Diğer satış	88 269	101 151	-12,7	915 643	1 019 135	-10,2
Satış durumuna göre toplam satış	93 514	117 806	-20,6	1 087 349	1 277 659	-14,9
İlk el satış	30 472	37 380	-18,5	328 299	382 190	-14,1
İkinci el satış	63 042	80 426	-21,6	759 050	895 469	-15,2

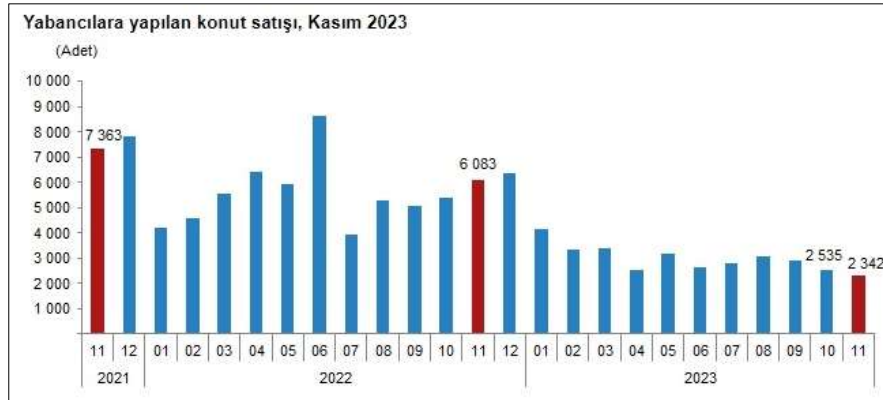
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %68,5 azalış göstererek 5 bin 245 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %5,6 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %33,6 azalışla 171 bin 706 oldu. Kasım ayındaki ipotekli satışların, bin 390'ı; Ocak-Kasım dönemindeki ipotekli satışların ise 51 bin 624'ü ilk el satış olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde diğer konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %12,7 azalarak 88 bin 269 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %94,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,2 azalışla 915 bin 643 oldu. (TÜİK)



Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,5 azalarak 30 bin 472 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %32,6 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,1 azalışla 328 bin 299 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %21,6 azalış göstererek 63 bin 42 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %67,4 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,2 azalışla 759 bin 50 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



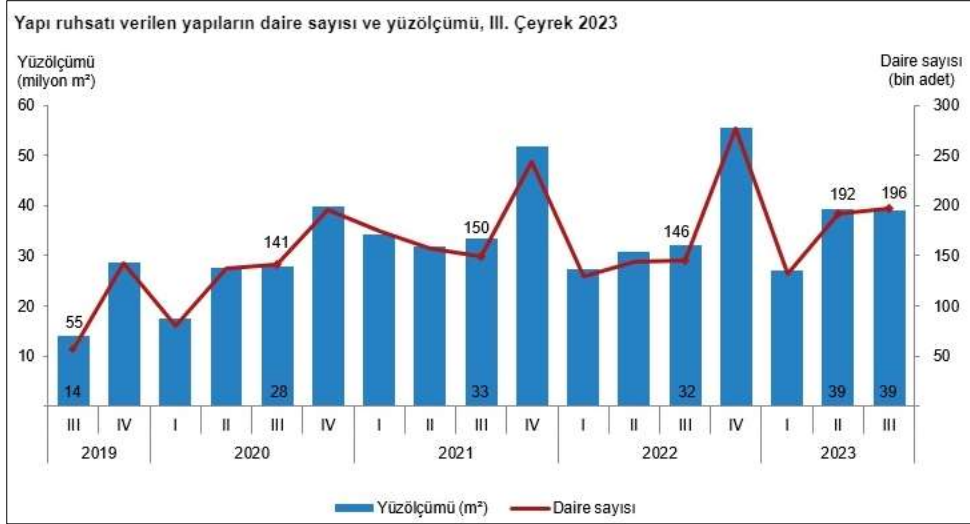
Yabancılara yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %61,5 azalarak 2 bin 342 oldu. Kasım ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %2,5 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 790 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 710 konut satışı ile İstanbul ve 316 konut satışı ile Mersin izledi. (TUIK)



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %24,9, daire sayısı %35,0 ve yüzölçümü %21,7 arttı. Belediyeler tarafından 2023 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 39,1 milyon m² iken; bunun 21,0 milyon m²'si konut, 10,0 milyon m²'si konut dışı ve 8,1 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. (TUIK)



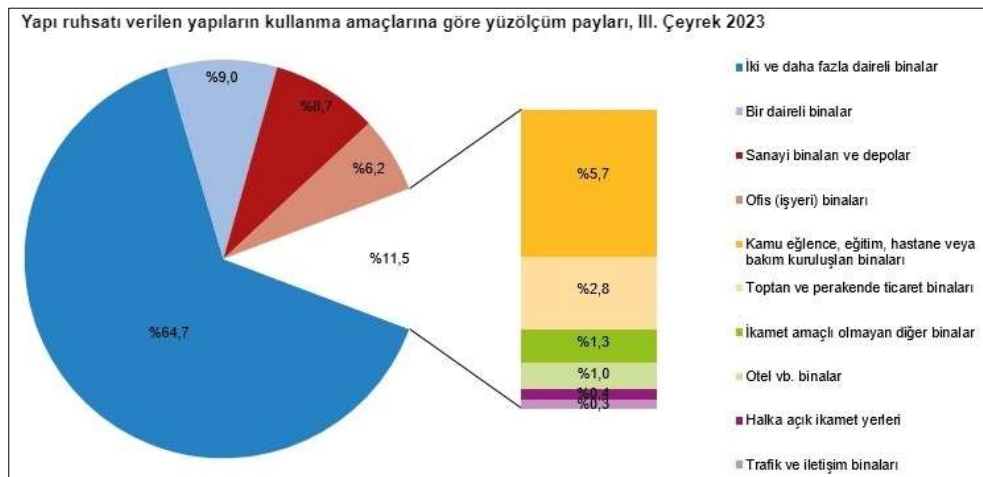
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %5,7, daire sayısı %31,3 ve yüzölçümü %25,6 arttı. (TUIK)



Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m ²)	Yıllık değişim (%)
2021		138 522	44,0	725 294	30,7	151 362 144	34,4
	I	33 571	137,0	174 664	116,9	34 357 552	95,7
	II	30 534	55,7	157 696	14,4	31 780 568	15,6
	III	30 416	20,2	149 614	6,1	33 312 277	19,5
	IV	44 001	18,7	243 320	24,3	51 911 747	30,8
2022		127 831	-7,7	695 804	-4,1	145 745 708	-3,7
	I	26 134	-22,2	129 572	-25,8	27 414 905	-20,2
	II	29 077	-4,8	144 076	-8,6	30 750 734	-3,2
	III	28 293	-7,0	145 507	-2,7	32 120 043	-3,6
	IV	44 327	0,7	276 649	13,7	55 460 026	6,8
2023		23 087	-8,6	131 562	1,5	26 946 184	-1,7
	II	31 047	6,8	192 158	33,4	39 188 657	27,4
	III	35 351	24,9	196 489	35,0	39 080 808	21,7

Belediyeler tarafından 2023 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 25,3 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,5 milyon m² ile bir daireli binalar izledi. (TUIK)

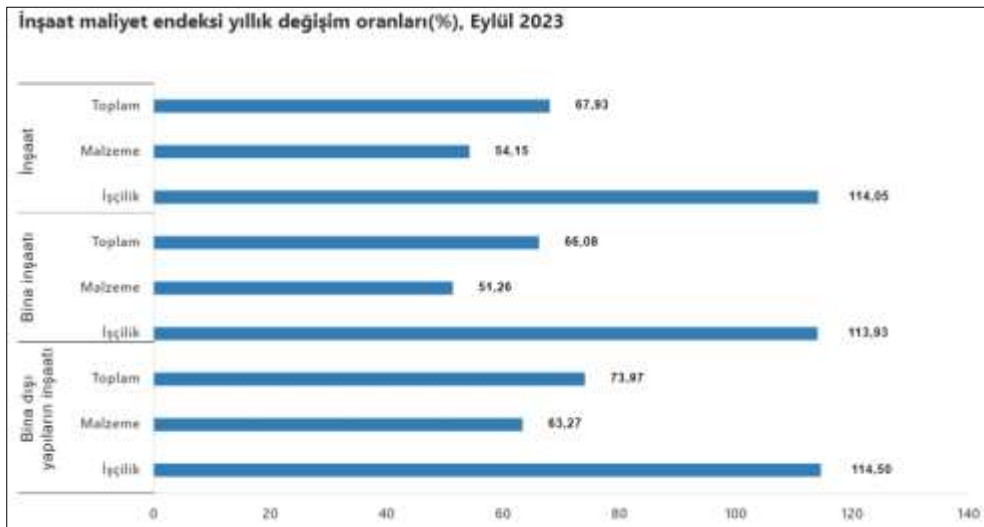


İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,46 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,39 arttı, işçilik endeksi %0,30 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %54,15 arttı, işçilik endeksi %114,05 arttı. (TUIK)

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



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,47 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %66,08 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,49 arttı, işçilik endeksi %0,21 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %51,26 arttı, işçilik endeksi %113,93 arttı. (TÜİK)



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

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul Özellikleri;

11 ada 10 parsel; 4.725 m² yüzölçümüne sahiptir, geometrik olarak dikdörtgen şekle sahip, düz bir arazi yapısına sahiptir. Parsel üzerinde tek blokta oluşan D Ofis Maslak Projesi yer almaktadır. Projeye giriş Büyükdere Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Blok 9 bodrum kat, zemin kat, asma kat, 20 normal kat ve çatı katı olmak üzere toplam 31 katlıdır. Ana taşınmazın değerlendirme tarihi itibarı bakımını olduğu, çevre düzenlemesinin tamamlandığı ve herhangi bir tadilat ihtiyacının bulunmadığı tespit edilmiştir. Blok girişi zemin kat seviyesinden, parsel içerisinden ve batı cepheden sağlanmakta olup giriş çıkışlar güvenlik kontrolü ile yapılmaktadır. Ana taşınmazda toplamda 7 tane asansör mevcuttur. Ana taşınmazın 8., 7., 6. ve 5. bodrum katları otopark, 4., 3. ve 2. bodrum katları eklenti (depo), 1. bodrum katı 1 ofis, normal katları ise 1'er ofis hacminden oluşmakta olup ana taşınmazda toplamda 21 bağımsız bölüm tescillidir.

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

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar kat, kattaki konum olarak proje ile uyumludur. İç mahalde ufak mimari farklılıklar bulunmakta olup brüt alan değişmemiştir.

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

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

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

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

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Değerleme Yöntemleri

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

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

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

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

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

5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Emsal 1 [Satılık Ofis]: Konu taşınmazlara yakın konumlu, 105 m² alanlı ofis pazarlıklı olarak 17.800.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsalin küçük alanlı sebebiyle birim fiyatı yüksektir.
İlgilisi: 533 711 93 80

Emsal 2 [Satılık Ofis]: Konu taşınmazlara yakın konumlu, 70 m² alanlı ofis pazarlıklı olarak 9.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal proje ve yapı kalitesi açısından dezavantajlı olup, küçük alanlı olması sebebiyle birim fiyatı yüksektir.
İlgilisi: 532 205 01 82

Emsal 3 [Satılık Ofis]: Konu taşınmazlara yakın konumlu, 318 m² alanlı ofis pazarlıklı olarak 40.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal proje ve yapı kalitesi bakımından dezavantajlıdır.
İlgilisi: 536 748 93 95

Emsal 4 [Satılık Ofis]: Konu taşınmazlara yakın konumlu, 174 m² alanlı ofis pazarlıklı olarak 27.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, proje şerefiyesi açısından dezavantajlıdır.
İlgilisi: 532 470 10 03

EMSA DÜZELTME TABLOSU (SATILIK OFİS)								
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4	
Brüt alanı (m²)	105,00m²		70,00m²		318,00m²		174,00m²	
Satış fiyatı	17.800.000 TL		9.000.000 TL		40.000.000 TL		27.000.000 TL	
m² birim fiyatı	169.524 TL		128.571 TL		125.786 TL		155.172 TL	
Pazarlık	3%	-	3%	-	3%	-	3%	-
Proje Şerefiyesi	10%	+	25%	+	25%	+	20%	+
Yapı Kalite Şerefiyesi	0%	-	20%	+	15%	+	0%	-
Alan şerefiyesi	5%	-	10%	-	0%	-	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	172.914 TL		169.714 TL		172.327 TL		181.552 TL	
Ortalama Birim fiyat	<u>174.127TL/m²</u>							

Emsal 5 [Kiralık Ofis]: Konu taşınmazlara yakın konumlu, 400 m² alanlı ofis pazarlıklı olarak 380.000-TL bedelle kiralıktır. Emsal, konu taşınmazla benzer özelliklidir.
İlgilisi: 532 061 98 83

Emsal 6 [Kiralık Ofis]: Konu taşınmazlara yakın konumlu, 1.050 m² alanlı ofis pazarlıklı olarak 700.000-TL bedelle kiralıktır. Emsal, proje açısından dezavantajlı olup, büyük alanlı olması sebebiyle birim fiyatı düşüktür.
İlgilisi: 532 378 42 79

Emsal 7 [Kiralık Ofis]: Konu taşınmazlara yakın konumlu, 900 m² alanlı ofis pazarlıklı olarak 700.000-TL bedelle kiralıktır. Emsalin büyük alanlı olması sebebiyle birim fiyatı düşüktür.
İlgilisi: 532 491 83 93

Emsal 8 [Kiralık Ofis]: Konu taşınmazlara yakın konumlu, 450 m² alanlı ofis pazarlıklı olarak 350.000,00-TL bedelle kiralıktır. Emsal, proje şerefiyesi açısından dezavantajlıdır.
İlgilisi: 532 378 42 79

EMSA DÜZELTME TABLOSU (KİRALIK OFİS)									
İçerik	Emsal 5		Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8		
Brüt alanı (m ²)	400,00m ²		1.050,00m ²		920,00m ²		450,00m ²		
Satış fiyatı	380.000 TL		700.000 TL		700.000 TL		350.000 TL		
m ² birim fiyatı	950 TL		667 TL		761 TL		778 TL		
Pazarlık	10%	-	3%	-	5%	-	3%	-	
Proje Şerefiyesi	0%	+	5%	+	0%	+	10%	+	
Yapı Kalite Şerefiyesi	0%	-	0%	+	0%	+	0%	+	
Alan şerefiyesi	0%	-	25%	+	10%	+	0%	+	
İndirgenmiş birim fiyat	855 TL		847 TL		799 TL		832 TL		
Ortalama Birim fiyat	833TL/m²								

Emsal 9 [Satılık Dükkan]: Konu taşınmazlara yakın konumlu, 450 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 54.950.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal konu taşınmaza nazaran büyük alanlı olsa da tek kat olması ve plazalar bölgesinin ortasında konumlu olması sebebiyle birim fiyat olarak yüksektir, ayrıca ticari hareketlilik açısından avantajlıdır.
İlgilisi: 544 900 00 00

Emsal 10 [Satılık Dükkan]: Konu taşınmazlara yakın konumlu, 120 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 8.750.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal proje ve ticari hareketlilik açısından dezavantajlıdır.
İlgilisi: 532 205 01 82

Emsal 11 [Satılık Dükkan]: Konu taşınmazlara yakın konumlu, 105 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 7.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal proje ve ticari hareketlilik açısından dezavantajlıdır.
İlgilisi: 532 205 01 82

Emsal 12 [Satılık Dükkan]: Konu taşınmazlara yakın konumlu, 110 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 7.500.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal proje ve ticari hareketlilik açısından dezavantajlıdır.
İlgilisi: 532 205 01 82

EMSA DÜZELTME TABLOSU (SATILIK DÜKKAN)									
İçerik	Emsal 9		Emsal 10		Emsal 11		Emsal 12		
Brüt alanı (m ²)	450,00m ²		120,00m ²		105,00m ²		110,00m ²		
Satış fiyatı	54.950.000 TL		8.750.000 TL		7.000.000 TL		7.500.000 TL		
m ² birim fiyatı	122.111 TL		72.917 TL		66.667 TL		68.182 TL		
Pazarlık	5%	-	3%	-	3%	-	3%	-	
Proje Şerefiyesi	0%	+	20%	+	20%	+	20%	+	
Ticari Hareketlilik Şerefiyesi	5%	-	20%	+	20%	+	20%	+	
Alan şerefiyesi	0%	-	0%	+	0%	+	0%	+	
İndirgenmiş birim fiyat	109.900 TL		99.896 TL		91.333 TL		93.409 TL		
Ortalama Birim fiyat	98.635TL/m²								

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

Emsal 13 [Kiralık Dükkan]: Konu taşınmazlara yakın konumlu, 300 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 225.000,00-TL bedelle kiralıktır. Emsal, ticari hareketlilik açısından avantajlıdır. **İlgilisi: 532 648 18 23**

Emsal 14 [Kiralık Dükkan]: Konu taşınmazlara yakın konumlu, 256 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 175.000,00-TL bedelle kiralıktır. Emsal, ticari hareketlilik açısından avantajlıdır. **İlgilisi: 532 648 18 23**

Emsal 15 [Kiralık Dükkan]: Konu taşınmazlara yakın konumlu, 262 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 165.000,00-TL bedelle kiralıktır. Emsal, ticari hareketlilik açısından avantajlıdır. **İlgilisi: 544 904 53 71**

Emsal 16[Kiralık Dükkan]: Konu taşınmazlara yakın konumlu, 186 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 130.000,00-TL bedelle kiralıktır. Emsal, ticari hareketlilik açısından avantajlıdır. **İlgilisi: 507 121 02 75**

EMSA DÜZELTME TABLOSU (KİRALIK DÜKKAN)									
İçerik	Emsal 13		Emsal 14		Emsal 15		Emsal 16		
Brüt alanı (m²)	300,00m²		256,00m²		262,00m²		186,00m²		
Satış fiyatı	225.000 TL		175.000 TL		165.000 TL		130.000 TL		
m² birim fiyatı	750 TL		684 TL		630 TL		699 TL		
Pazarlık	10%	-	10%	-	10%	-	10%	-	
Proje Şerefıyesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+	
Ticari Hareketlilik Şerefıyesi	30%	-	25%	-	20%	-	25%	-	
Alan şerefıyesi	0%	-	0%	+	0%	+	0%	+	
İndirgenmiş birim fiyat	450 TL		444 TL		441 TL		454 TL		
Ortalama Birim fiyat	447TL/m²								

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



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

Taşınmazların bulunduğu bölgede, kendisine benzer özellikli çok sayıda karma proje mevcut olup emsaller yakın bölgeden elde edilmiştir. Değerler kat, konum, kullanım alanı, yapı yaş ve kalitesi durumuna göre değişmektedir. Değer düzeltmeleri bu etkenler dikkate alınarak yapılmış ve birim değer kanaatinde önemli rol oynamışlardır. Taşınmazın, konumlu olduğu cadde araç yoğunluğu bakımından üst seviyededir. Cadde üzerinde yer alan ofislerin satış birim fiyatlarının 150.000,00-TL/m² ile 200.000,00-TL/m² olduğu, kira birim m² fiyatlarının 700,00-TL/m² ile 850,00-TL/m² aralığında, dükkan satış birim fiyatlarının 90.000,00-TL/m² ile 120.000,00-TL/m², dükkan kira birim fiyatlarının ise 500,00-TL/m² ile 550,00-TL/m² arasında olduğu tespit edilmiştir.

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

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

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

Taşınmazlara değer takdirinde bulunulurken eklenti alan birim fiyatları taşınmaz kapalı alan birim fiyatlarının ½'si olarak kabul edilmiştir. Emsal olarak eklenen taşınmazlar alçak katlarda konumludur. Bu sebeple emsal düzeltme tablosundan elde edilen birim değer ham birim değer olarak kabul edilmiştir.

*Taşınmazlara arka planda şerefiye kat sayısına göre değer takdiri de yapılmış olup kurum arşivinde mevcuttur. Talep edilmesi durumunda paylaşılacaktır.

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

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Taşınmaz Değeri			
Sıra No	Taşınmaz Alanı (m²)	Birim Fiyat (TL/m²)	Taşınmaz Değeri (TL)
1	40.438	₺60.292,30	₺2.438.100.000,00

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

Sonuç olarak pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmazlara toplam (K.D.V hariç) **2.438.100.000,00-TL** takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

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

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

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

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

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

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

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

→ **İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:**

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

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

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

→ **Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:**

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

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

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

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

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

* Risksiz getiri oranı, 10 yıllık devlet tahvillerinin getirileri dikkate alınarak belirlenmiştir. Yapılan incelemelerde son 10 yıllık devlet tahvilleri risksiz getiri oranı değer tarihi itibarıyla %26,83 civarındadır. Bu sebeple risksiz getiri oranı yaklaşık %26,50 olarak kabul edilmiştir.

** Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden yaklaşık %2-2,5 civarında sektör riski ve %1,5-2,5 civarında ülke riski dikkate alınarak belirlenmiştir. Bu doğrultuda 2024 yılı indirgeme oranı %30 olarak belirlenmiştir.

Takip eden yıllarda ise ülke ekonomisi ve gayrimenkul sektöründe olması beklenen iyileşmeler ve gelişmeler sebebiyle her sene indirgeme oranı 2 baz puan indirgenerek hesaplama yapılmıştır. Bu doğrultuda 2027 yılında %25 olacağı ve takip eden yıllarda ise değişmeyeceği kabul edilmiştir.

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

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

- Taşınmazların konumlu olduğu bina için tarafımıza müşteri aracılığıyla gönderilen bilgilere göre toplam kiralanabilir alan 40.437,91 m² dir.
- Projeksiyon süresi boyunca taşınmazların kirada olacağı kabul edilmiş ve doluluk oranı %100 olarak alınmıştır.
- Yapılan araştırmalar ve incelemeler neticesinde ortalama kiralanabilir alan m² birim değeri ilk yıl olarak kabul edilen 2024 yılı için 345 TL/m², 2025 yılı için %35, 2026 yılı için %33, 2027 yılı için %32, 2028 yılı için %25, 2029 yılı için %20, 2030 yılı için %10 ve devam eden yıllarda ise %10'luk artışının sabit kalacağına kanaat getirilmiştir.
- Taşınmazların konumlu olduğu bina için Doğuş GYO A.Ş.'nin geliri yalnızca kira geliri olacağından dolayı, her yıl dönem sonunda oluşan potansiyel kira geliri, taşınmaz toplam geliri kabul edilmiştir.
- Müşteriden alınan bilgilere göre 2024 yılı için ödenmesi planlanan emlak vergisi, diğer vergiler ve sigorta bedelleri projeksiyona gider kalemi olarak eklenmiştir.
- Her yıl için kira gelirin %1'i oranında yenileme maliyeti ayrılacağı varsayılmıştır.
- Tüm gelir ve gider kalemleri sonrasında 10 yıllık projeksiyon için her yıl sonunda ulaşılan net gelir bedeli indirgeme oranı yardımıyla bugüne indirgenmiş ve toplam piyasa değerine ulaşılmıştır. İlave olarak tesisin dönem sonu oluşacak artık-terminal değerini hesaplamak için kullanılan kapitalizasyon oranı %6 olarak alınmıştır. Yapılan araştırmalarda bölge genelinde ve yurt genelinde benzer bir işletme için kullanılan oranın uygun olduğu tespit edilmiştir.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

Tüm kabuller ve varsayımlar sonrasında taşınmaz için oluşan toplam piyasa değeri **2.775.000.000,00 TL** olarak belirlenmiştir.

(Değerleme Yılı) Periyot (Üstel Kuvvet)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Yıllar	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Kiralabilir Alan	40.437,91	40.437,91	40.437,91	40.437,91	40.437,91	40.437,91	40.437,91	40.437,91	40.437,91	40.437,91
Doluluk Oranı	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Kira Birim Değeri (TL/Ay)	345,00	465,75	619,45	817,67	1.022,09	1.226,51	1.349,16	1.484,07	1.632,48	1.795,73
Fiyat Artış Oranı	-	35,00%	33,00%	32,00%	25,00%	20,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Kira Geliri (TL/Yıl)	167.412.947,40	226.007.478,99	300.589.947,06	396.778.730,11	495.973.412,64	595.168.095,17	654.684.904,69	720.153.395,16	792.168.734,67	871.385.608,14
İşletme Geliri (TL/Yıl)	167.412.947,40	226.007.478,99	300.589.947,06	396.778.730,11	495.973.412,64	595.168.095,17	654.684.904,69	720.153.395,16	792.168.734,67	871.385.608,14
Bina Sigorta Bedeli	3.551.703,00	4.794.799,05	6.377.082,74	8.417.749,21	10.522.186,52	12.626.623,82	13.889.286,20	15.278.214,82	16.806.036,30	18.486.639,93
Emlak Vergisi Bedeli	2.402.175,00	3.242.936,25	4.313.105,21	5.693.298,88	7.116.623,60	8.539.948,32	9.393.943,15	10.333.337,47	11.366.671,21	12.503.338,34
Diğer Giderler	430.000,00	580.500,00	772.065,00	1.019.125,80	1.273.907,25	1.528.688,70	1.681.557,57	1.849.713,33	2.034.684,66	2.238.153,13
Yenileme Bedeli	1.674.129,47	2.260.074,79	3.005.899,47	3.967.787,30	4.959.734,13	5.951.680,95	6.546.849,05	7.201.533,95	7.921.687,35	8.713.856,08
Gider Toplamı (TL/Yıl)	8.058.007,47	10.878.310,09	14.468.152,42	19.097.961,19	23.872.451,49	28.646.941,79	31.511.635,97	34.662.799,57	38.129.079,52	41.941.987,48
İşletme Net Gelir (TL/Yıl)	159.354.939,93	215.129.168,90	286.121.794,64	377.680.768,92	472.100.961,15	566.521.153,38	623.173.268,72	685.490.595,59	754.039.655,15	829.443.620,67
Nakit Akışı	159.354.939,93	215.129.168,90	286.121.794,64	377.680.768,92	472.100.961,15	566.521.153,38	623.173.268,72	685.490.595,59	754.039.655,15	829.443.620,67
İndirgeme Oranı	30,00%	28,00%	26,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
İndirgenmiş Nakit Akışı	122.580.723,02	131.304.424,38	143.034.006,93	154.698.042,95	154.698.042,95	148.510.121,23	130.688.906,68	115.006.237,88	101.205.489,34	89.060.830,62

Kapitalizasyon Oranı	6,00%
Terminal/Artık/Devam Eden Değer	1.484.347.176,93

Yalın / Çıplak Değer Yaklaşık Artık Değer

Toplam Piyasa Değeri	1.290.786.825,97	1.484.347.176,93
	2.775.134.002,90	

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda belirtilen varsayımlar, taşınmazların potansiyel kira gelirleri sonrasında oluşan nakit akışları sonrasında taşınmazların değerine ulaşılmıştır. Gayrimenkulün çıplak değeri ve artık değeri toplanarak toplam piyasa değerine ulaşılmıştır.

	Yalın / Çıplak Değer	Yaklaşık Artık Değer
Toplam Piyasa Değeri	1.290.786.825,97	1.484.347.176,93
	2.775.134.002,90	

Sonuç olarak gelir yaklaşımı yöntemine göre söz konusu taşınmazların toplam piyasa değeri için ~2.775.000.000,00 -TL değer takdir edilmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

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

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

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

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

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

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

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

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

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

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

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

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

6.5 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

Taşınmaz üzerinde devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

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

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

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

Konu taşınmazlar, Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. mülkiyetinde olup gayrimenkullere ilişkin Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. arasında düzenlenmiş 22.01.2020 tarih 96037847-5500 sayılı finansal kiralama sözleşmesi bulunmaktadır. Söz konusu finansal kiralama sözleşmesi süresi dolduktan sonra değerlendirme konusu taşınmazların;

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

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazlara değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazların bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçesiyle ve taşınmazların aktif olarak gelir getiren bir mülk olması sebebiyle gelir yaklaşımı ile tespit edilen değerler esas kabul edilmiştir.

Böylelikle; takdir edilen toplam piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **2.775.000.000,00-TL** ve Yazıyla **İkimilyaryediyüzyetmişbeşmilyon Türk Lirası'dır.**

KDV Dahil Toplam Değeri: 3.330.000.000,00 -TL dir.

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

Burak BARIŞ Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 406713	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418

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

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

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

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

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

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ Resmi Evraklar ve Yer Görme Fotoğrafları

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri