



Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

21 Adet Bağımsız Bölümden Oluşan Ofis

Sarıyer / İstanbul

2022REV634/ 23.12.2022

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Sayın Yetkili,

Talebiniz doğrultusunda Maslak'ta konumlu olan "Ofis" vasıflı 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 ve 21 bağımsız bölüm no.lu ve "Kafeterya" vasıflı 3 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkulün toplam pazar değerine yönelik **2022REV634** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 4.725 m² yüz ölçümüne sahip "**Yirmidokuz Katlı Betonarme İş Merkezi ve Arsası**" nitelikli ana gayrimenkul üzerinde konumlu olup toplam 21 adet bağımsız bölüm ve 40.437,91 m² inşaat alanından oluşmaktadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	23.12.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.570.825.000-TL	Birmilyarbeşyüzyetmişmilyonsekizyüzyirmibeşbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	1.853.573.500-TL	Birmilyarsekizyüzelliüçmilyonbeşyüzyetmişüçbinbeşyüz-TL
Aylık Pazar Kira Değeri (KDV Hariç)	8.290.000-TL	Sekizmilyonikiyüzdoksanbin-TL
Aylık Pazar Kira Değeri (KDV Dahil)	9.781.930-TL	Dokuzmilyonyediyüzseksenbirbindokuzyüzotuz-TL

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

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 07.10.2022 tarih, 236 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Nupel BULUTTEKİN

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	21
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	24
SWOT Analizi.....	29
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	31
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	50
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	52

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER				
RAPOR TÜRÜ	Standart			
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet			
DEĞERLEMENİN AMACI	Gayrimenkullerin GYO kapsamında halka arz edilmiş gayrimenkuller olması nedeni hazırlanmıştır.			
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışmasında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.			
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.			
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışmasında herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.			
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER				
ADRES	Maslak Ayazağa Mahallesi, Büyükdere Caddesi, No:249-245 Maslak/İstanbul			
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 11 ada, 10 no.lu parsel üzerinde yer alan 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 ve 21 no.lu bağımsız bölümler			
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	4.725 m²			
İMAR DURUMU	Lejant: T1 Ticaret Alanı	TAKS: 0,40	KAKS: 2,30	H _{maks} : Serbest
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Ofis ve Kafeterya			
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER				
ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: 21		Yapım yılı: 2018	
	Yol kotu üstü kat sayısı: 21		Yol kotu altı kat sayısı: 8	
	Otopark Kapasitesi: 424 araç		Asansör Kapasitesi: 8 adet yolcu asansörü, 1 adet yük asansörü	
MEVCUT FONKSİYONLAR	Ofis ve Kafeterya			
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı		40.437,91 m²	
	Yol Kotu Üstü Toplam İnşaat Alanı		15.110,30 m²	
FİNANSAL GÖSTERGELER				
PAÇAL BİNA BİRİM DEĞERİ	38.000 TL/m²			
PAÇAL BİNA BİRİM KİRA DEĞERİ	205 TL/m²/ay			

DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Gelir Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	23.12.2022
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	1.570.825.000-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	1.853.573.500-TL
AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	8.290.000-TL
AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (KDV DAHİL)	9.781.930 -TL

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

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 23.12.2022 tarihinde, 2022REV634 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 11 ada, 10 parsel no.lu parsel, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 ve 21 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkullerin 23.12.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

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

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

1.3 Raporu Hazırlayanlar

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

1.4 Değerleme Tarihi

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

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

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

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 236 no.lu ve 07.10.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 11 ada, 10 parsel no.lu parsel, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 ve 21 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkullerin 23.12.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Müşterinin değerleme çalışmasını etkileyen herhangi bir talebi bulunmamaktadır.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	14.09.2018	2018A393	Esra NEŞELİ Ozan KOLCUOĞLU	465.995.000
Rapor 2	29.12.2020	2020A557	Ece KADIOĞLU Ozan KOLCUOĞLU	580.080.000
Rapor 3	28.12.2021	2021REV464	Ece KADIOĞLU Ozan KOLCUOĞLU	721.390.000

1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Doğu Center Maslak, Maslak Mahallesi Ahi Evran Caddesi No: 4/23 Maslak Sarıyer/İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Doğu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

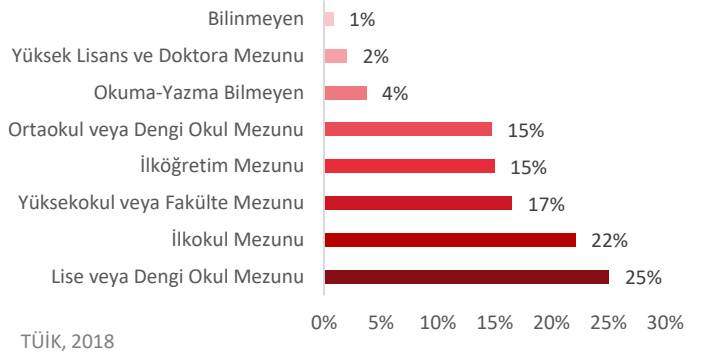
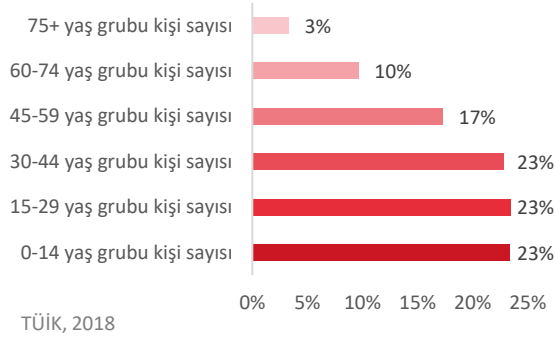
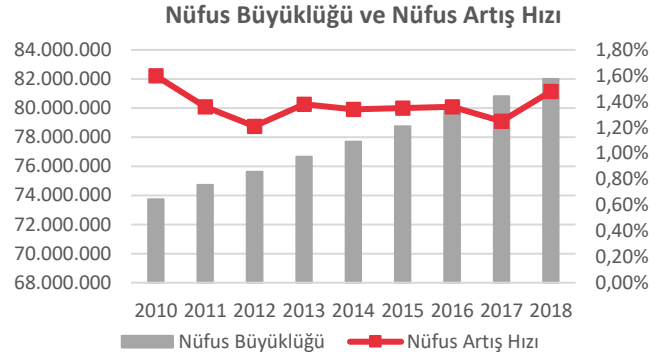
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

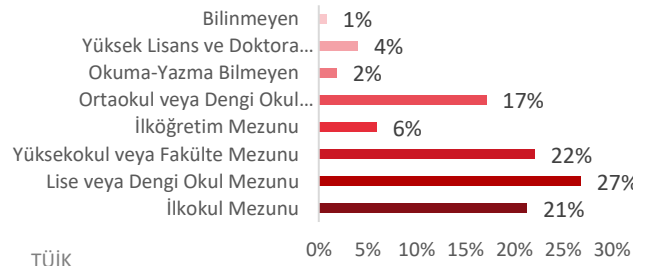
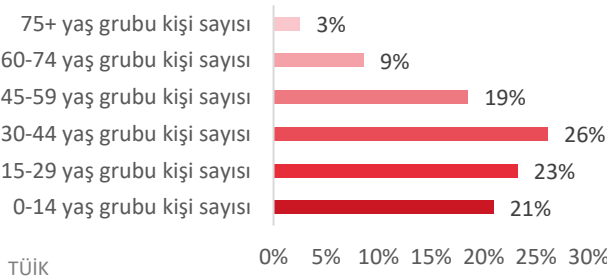
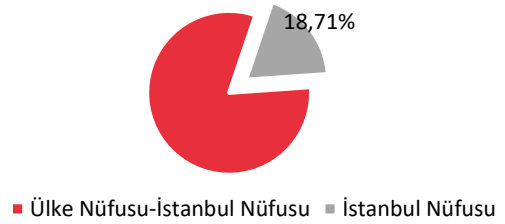
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 82.003.882 kişidir. 2018 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.193.357 kişi (% 1,48 oranında) artmıştır. Nüfusun % 50,2’sini (41.139.980 kişi) erkekler, % 49,8’ini (40.863.902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

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



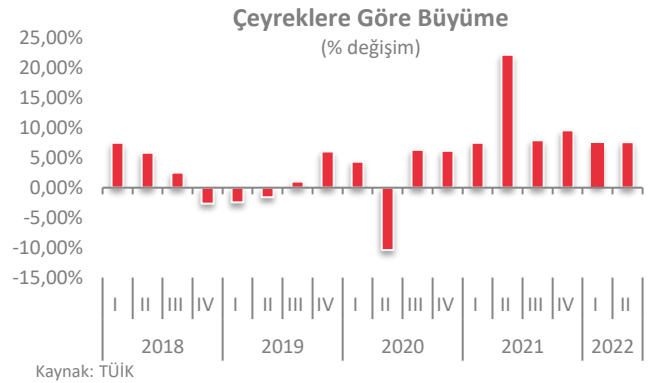
İstanbul

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

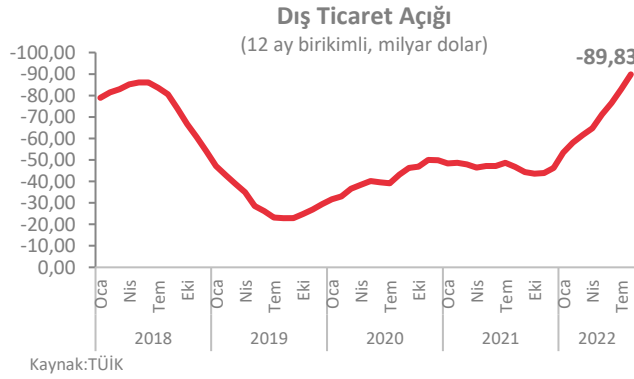


2.2 Ekonomik Veriler¹

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



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



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

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul		
İlçesi	Sarıyer		
Mahallesi	M.Ayazağa		
Köyü	-		
Sokağı	-		
Mevki	-		
Ada No	11		
Parsel No	10		
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Yirmidokuz Katlı Betonarme İş Merkezi ve Arsası		
Ana Gayrimenkulün Yüz ölçümü	4.725,00 m²		
Malik / Hisse	Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş./ Tam		
B.B. No.	Kat No	Nitelik	Arsa Payı
1	1.Bodrum Kat	Ofis	112347/2312065
2	Zemin Kat	Ofis	105611/2312065
3	Zemin Kat+Asma Kat	Kafeterya	37442/2312065
4	1.Normal Kat	Ofis	127054/2312065
5	2.Normal Kat	Ofis	140638/2312065
6	3.Normal Kat	Ofis	143525/2312065
7	4.Normal Kat	Ofis	143680/2312065
8	5.Normal Kat	Ofis	148414/2312065
9	6.Normal Kat	Ofis	143263/2312065
10	7.Normal Kat	Ofis	142458/2312065
11	8.Normal Kat	Ofis	146084/2312065
12	9.Normal Kat	Ofis	126490/2312065
13	10.Normal Kat	Ofis	110984/2312065
14	11.Normal Kat	Ofis	115287/2312065
15	12.Normal Kat	Ofis	108701/2312065
16	13.Normal Kat	Ofis	114115/2312065
17	14.Normal Kat	Ofis	70062/2312065
18	15.Normal Kat	Ofis	69336/2312065
19	16.Normal Kat	Ofis	68607/2312065
20	17.Normal Kat	Ofis	67877/2312065
21	18.Normal Kat	Ofis	70090/2312065

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Sarıyer Tapu Müdürlüğünden 25.10.2022 tarih, saat 10:00 itibarıyla alınan onaylı takyidat belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Müstereken;

Beyanlar Hanesinde;

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

Şerhler Hanesinde;

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

Eklenti Bilgileri;

1 No.lu Bağımsız Üzerinde;

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

2 No.lu Bağımsız Üzerinde;

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

4 No.lu Bağımsız Üzerinde;

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

5 No.lu Bağımsız Üzerinde;

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

6 No.lu Bağımsız Üzerinde;

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

7 No.lu Bağımsız Üzerinde;

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

8 No.lu Bağımsız Üzerinde;

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

9 No.lu Bağımsız Üzerinde;

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

10 No.lu Bağımsız Üzerinde;

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

11 No.lu Bağımsız Üzerinde;

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

12 No.lu Bağımsız Üzerinde;

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

13 No.lu Bağımsız Üzerinde;

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

14 No.lu Bağımsız Üzerinde;

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

15 No.lu Bağımsız Üzerinde;

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

16 No.lu Bağımsız Üzerinde;

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

17 No.lu Bağımsız Üzerinde;

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

18 No.lu Bağımsız Üzerinde;

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

19 No.lu Bağımsız Üzerinde;

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

20 No.lu Bağımsız Üzerinde;

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

21 o.lu Bağımsız Üzerinde;

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

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

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

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

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

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

Değerleme konusu tüm bağımsız bölümler Doğu Holding A.Ş mülkiyetinde iken 25.12.2018 tarihinde Doğu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına satış işleminden tescil edilmiştir.

Değerleme konusu tüm bağımsız bölümler Doğu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı mülkiyetinde iken 23.01.2020 tarih 1352 yevmiye numarası ile taşınmazların mülkiyeti "6361 S.Y. Göre Devir ve Finansal Kiralama Sözleşmesi Şerhi "işleminden Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. lehine tescil edilmiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

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

Sarıyer Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 18.10.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre ve ekte yer alan 04.11.2022 tarihli onaylı imar durum belgesine değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli “Şişli-Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planı”

Plan Onay Tarihi: 17.01.2015

Lejandı: T1 Ticaret Alanı

Yapılaşma koşulları;

- TAKS: 0,40
- KAKS: 2,30
- Hmaks: Serbest

Plan Notları

- Ticaret alanlarında ilgili kurumlardan uygun görüş alınması ve planda verilen yapılaşma şartlarına uyulması kaydı ile özel eğitim ve katlı otoparklar yapılabilir.
- Planlama alanında eğimden dolayı çıkan 1. bodrum kat iskan edilebilir, emsale dâhildir. 1. bodrum kat dışında kalan bodrum katlar da iskan edilebilir alan yer almaz. Doğal zemin kotu üzerine çıkan kısımlarda ve iskan edilen bodrum katta taks değeri aşılamaz.
- Emsal verilen alanlarda iskan edilen bodrum katlar emsale dahil edilecektir.
- Konut ve ticaret alanlarında açık ve kapalı çıkmalar emsale dahildir.
- Ön, yan ve arka bahçe mesafeleri mın. 5.00 metredir.
- Planda yer alan konut ve ticaret alanlarında çekme mesafeleri ve taks değerine uyulması koşulu ile yapı yüksekliği silüetle ilgili getirilen yükseklik kararlarına ve hava mania hattı kriterlerine göre belirlenecektir. (17.06.2016 onaylı tadilat ile eklendi)
- Ticaret alanlarında; iş merkezleri, ofis-büro, alış-veriş merkezi, yönetim binaları, banka ve finans kurumları gibi ticari fonksiyonlar, otel, motel, vb. Turizm tesis alanları, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyo-kültürel ve yönetimle ilgili tesisler ile lokanta, gazino gibi eğlenceye yönelik işlevler yer alabilir.
- T1 sembolü ile gösterilen ticaret alanlarında, Kaks değeri E:2.30, çekme mesafeleri içinde kalmak kaydıyla maks Taks:0.40'tır.



T.C.
SARIYER BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-24635399-492-104017
Konu : Sarıyer İlçesi, Ayazağa
Mahallesi, 11 Ada, 10 Parsel

04.11.2022

KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş.

İlgi : 26/10/2022 tarih ve 2022/3449 sayılı yazı.

İlgi dilekçe ile İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Mahallesi, 11 Ada, 10 Parşele ait imar durumunun gönderilmesi istenilmektedir.

Söz konusu parşel, 17.01.2015 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Sarıyer - Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda, E:2.30, TAKS:0.40 yapılaşma şartlarında "T1" ile gösterilen "Ticaret Alanı" lejantında kalmaktadır.

Ancak, Parşeli kapsayan plan bütününde "TİCARET" alanlarına ilişkin İstanbul 2. İdare Mahkemesinin 07.01.2022 tarih Esas No: 2021/1660 ve Karar No: 2022/46 sayılı iptal kararına istinaden bu aşamada imar uygulaması yapılamamaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

Sevgi ATALAY
Belediye Başkanı a.
Teknik Başkan Yardımcısı

BELGENİN ASLİ
ELEKTRONİK İMZALIDIR.

Teşkilatı Kodu : 78008

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

[R:6427252]

Posta Mahallesi, Çarşıları Caddesi, No: 2 Sarıyer/İstanbul

Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/sariyer-belediyesi-ehys>

Telefon No : 444 1 722

Faks No : (0212) 338 40 30

E-posta Adresi :

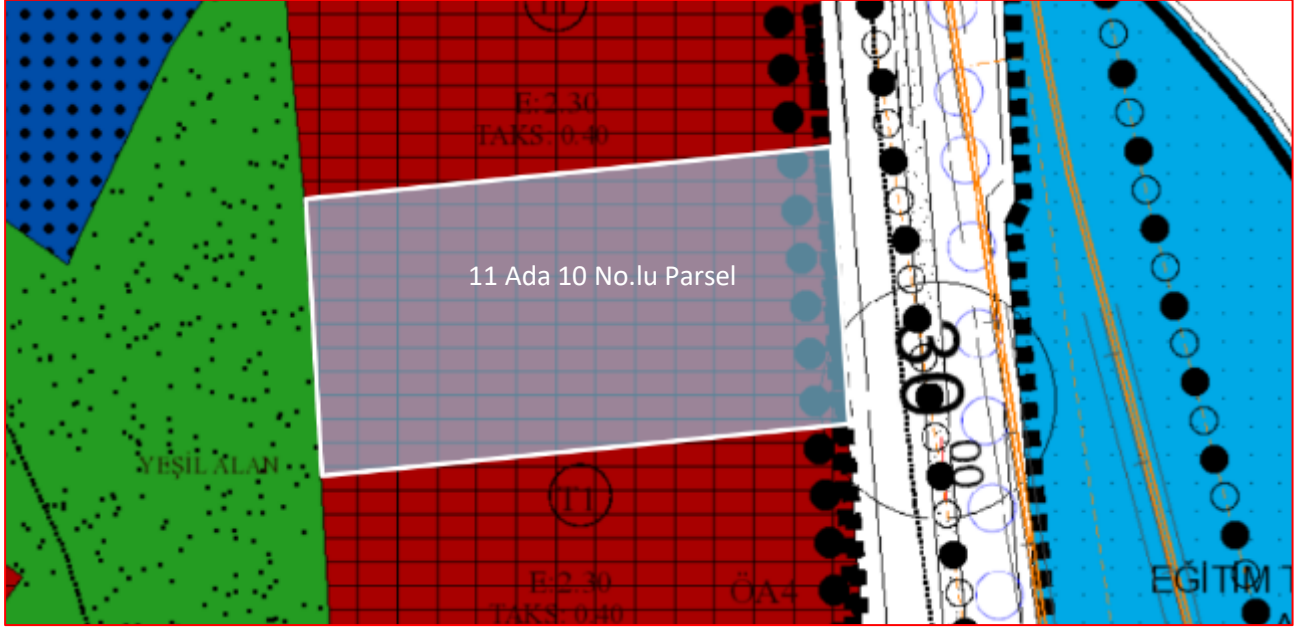
Bilgi İçin : Ayşe YALÇIN AÇMA

e-Posta

İnternet Adresi : www.sariyer.bel.tr

Raportör





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

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel mevcut durumda, 17.01.2015 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planı” kapsamında “T1 Ticaret Alanı” lejandında kalmakta olup TAKS:0,40, KAKS: 2,30 yapılaşma koşullarına sahiptir. Konu parselin hukuki durumunda son üç yıllık dönem içinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

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

Sarıyer Belediyesi’nde 18.10.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmazlara ait yasal belgeler tarih sırasıyla belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	29.09.2017	63/7	40.437,91	-	“Onaylı Mimari Tadilat Uygulama Projesi”
Yapı Ruhsatı	18.09.2012	3/14	45.717,00	Yeni Yapı	“Ofis ve İşyeri”
Yapı Ruhsatı	08.02.2013	12/3-14	45.717,00	İsim Değişikliği	“Ofis ve İşyeri”
Yapı Ruhsatı	29.09.2017	154	40.437,91	Tadilat	“Ofis ve İşyeri”
Yapı Kullanma İzin Belgesi	04.04.2018	41	40.437,91	Yeni Yapı	“Ofis ve İşyeri”

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

Yapı Denetim:

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

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

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

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

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; 29.09.2017 tarihli “Onaylı Tadilat Mimari Uygulama Projesi” ve 04.04.2018 tarih, 41 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmazlar, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

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

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

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. arasında düzenlenmiş 22.01.2020 tarih 96037847-5500 sayılı finansal kiralama sözleşmesi bulunmaktadır.

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

Bu değerlendirme çalışması, bir projenin değerlemesi için hazırlanmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

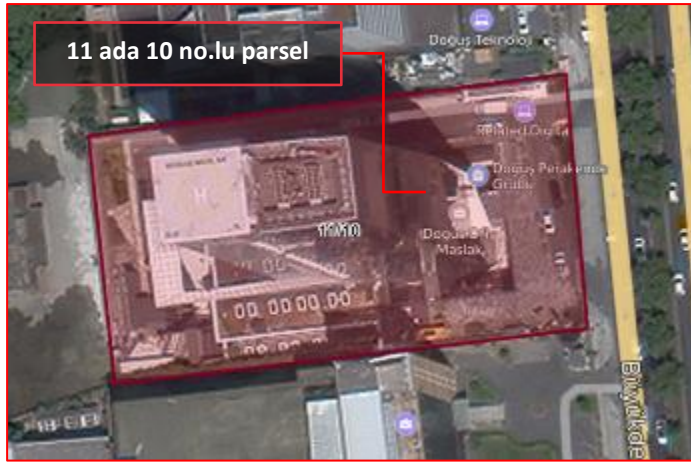
Gayrimenkulün açık adresi: Maslak Ayazağa Mahallesi, Büyükdere Caddesi, No: 249-245 Maslak/İstanbul

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkul Sarıyer ilçesi idari sınırlarında yer almaktadır. Konu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkul, İstanbul'un en önemli ticari aksı olan ve MİA aksı olarak bilinen Büyükdere Caddesi üzerinde konumlanmaktadır. Ticari faaliyetlerin oldukça yoğun olduğu bölgede iş merkezleri, banka genel müdürlükleri, alışveriş merkezleri, plazalar ve oteller yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkulün konumlu olduğu Maslak bölgesi, Avrupa Yakası'nda şirketlerin ofis tercihlerinde en çok tercih edilen bölgelerden biri niteliğindedir. Prestiji her geçen gün artan bölgede geniş kullanım alanı sunan kiralık kat bulmanın zorluğu ile birlikte boşalan yerlerin ise kiralamasının kısa sürede yapıldığı bilinmekte olup bölgede bulunan plaza sayısı diğer bölgelere oranla fazladır. Konu taşınmazların bulunduğu gayrimenkulün yakın çevresinde Nestle Genel Müdürlük, Windowist Orjin, Vodafone Plaza, USO Center, Spine Tower, Beybi Giz, Spring Giz, Veko Giz, Giz 2000 Plaza, Park Plaza, Oycan Plaza, Diamond of İstanbul, Sun Plaza ve Mashattan Sitesi, Sheraton Otel, İTÜ Ayazağa Kampüsü ve İstinye Park AVM gibi bilinirliği yüksek olan yerler ve merkezler bulunmaktadır. Yenikapı-Haciosman metro hattı üzerinde yer alan Atatürk Oto Sanayi Vodafone Metro İstasyonu, taşınmazlara yakın mesafede yer almaktadır.



Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkul, Büyükdere Caddesi üzerinde konumlu olması sebebiyle yüksek erişilebilirlik ve reklam kabiliyetine sahiptir. Bölge aynı zamanda, İstanbul'un iki yakası arasındaki ulaşımı sağlayan Fatih Sultan Mehmet Köprüsü ve 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'ne de yakın konumda yer almaktadır.



Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	9,1 km.
Beşiktaş Meydanı	9,4 km.
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	9,4 km.
İstanbul Havalimanı	33,6 km.
Sabiha Gökçen Havalimanı	45,1 km.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 4.725,00 m² yüz ölçümüne sahip 11 ada, 10 parsel no.lu taşınmaz üzerinde yer alan, “Yirmidokuz Katlı Betonarme İş Merkezi ve Arsası” vasıflı ana gayrimenkulde konumlu ve “Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.” mülkiyetindeki 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 ve 21 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkullerdir.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkul, onaylı mimari projesi ve mevcut duruma göre 9 adet bodrum kat, zemin kat, asma kat, 20 adet normal kat olmak üzere toplam 31 kat ve 40.437,91 m² kapalı alandan oluşmakta olup konu taşınmazlar ana gayrimenkulün tamamını oluşturmaktadır. Konu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkül, İstanbul’un en önemli ticari aksı olan Büyükdere Caddesi üzerinde konumlu olup D-Ofis olarak isimlendirilmiştir. Bu cadde üzerinden servis almakta olan konu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkulün etrafı peyzaj alanları ve betonarme duvar ile çevrili olup girişte 1 adet güvenlik kulübesi ve otopark bariyeri bulunmaktadır. Giriş-çıkışların kontrollü sağlandığı plazaya giriş, elektronik kart ile sağlanmaktadır. Ayrıca konu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkulün ön cephesinde kısa süreli kullanım için açık otopark alanı da bulunmaktadır.

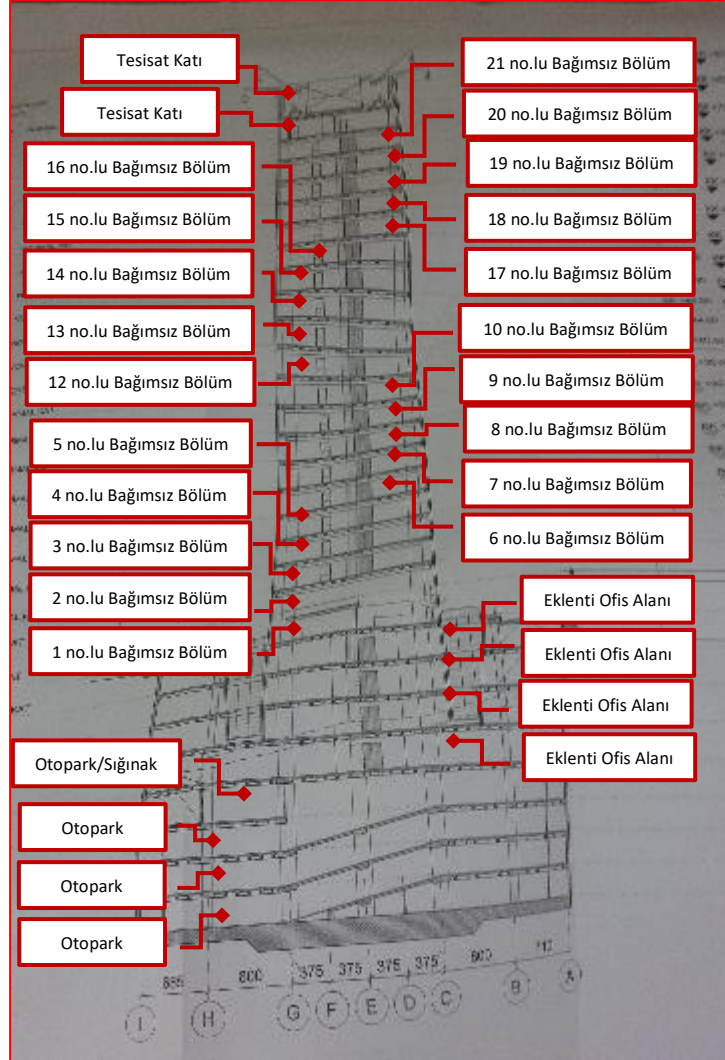
Değerleme tarihi itibarıyla, konu taşınmazların yerinde yapılan incelemeler doğrultusunda, iç malzemelerinin işçiliğinin kaliteli olduğu tespit edilmiştir. Konu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkulün 5, 6, 7 ve 8. bodrum katları otopark alanı; 4, 3, 2. bodrum katın tamamı ve 1. bodrum katın bir bölümü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

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

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

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

****Değerleme konusu 21 adet bağımsız bölüm, D-Ofis adı verilen ve fiziksel olarak tek kütleden oluşan, zemin katında kafeterya niteliği de bulunan bir ofis binasının tamamını oluşturmaktadır. Söz konusu binada, değerleme konusu bağımsız bölümlerin ortak kullanım alanları olan otopark, yemekhane vb. alanlar da bulunmaktadır. Değer takdiri, yapıya ilişkin düzenlenen kira sözleşmesi de dikkate alınarak, ortak alanlar da dahil olmak üzere, değerlemeye konu taşınmazların oluşturmuş olduğu yapının tamamı esas alınarak yapılmıştır.***



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	8 adet bodrum, zemin kat, asma kat, 20 adet normal kat + çatı-heliport
Bina Toplam İnşaat Alanı	40.437,91 m ² (Mevcut ve yasal duruma göre)
Yaşı	~5 (iskan belgesine göre)
Dış Cephe	Cam giydirme
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	4 Borulu Fan-Coil
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	9 Adet mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Kapalı ve Açık Otopark
Diğer	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi, Acil Durum Asansörü, Kartlı Geçiş, Fiber Optik Telefon Hattı ve Kablolama

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

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

Kullanım Amacı	Ofis ve Kafeterya (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	40.437,91 m ² (Mevcut ve yasal duruma göre bağımsız bölümler toplam genel brüt alanı)
Zemin	Kısmen laminat parke, ortak alanlarda seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans
Duvar	Boya
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma

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

Yerinde yapılan tespitler doğrultusunda değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin yalnızca iç mahallerinde kısmen projesinden farklı bölmelendirmelerin yapıldığı ancak söz konusu farklılıkların basit tadilatlarla mimari projesiyle uyumlu hale getirilebileceği gözlemlenmiştir.

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

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

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

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

- ZAYIF YANLAR

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

✓ FIRSATLAR

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

✖ TEHDİTLER

- Piyasadaki daralma ve durgunluk A sınıfı ofis pazarında da durağanlığa sebep olmaktadır.
- Ekonomide yaşanan belirsizlikler ve dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörü de olumsuz etkilemektedir.
- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **“Pazar Değeri”** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

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

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Dükkan Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu/ Zamanı	Kullanım Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Emin Yeziz 0 (535) 878 37 41	Maslak Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Satılık	1.528	45.000.000	29.450	* Söz konusu taşınmaz Nazmi Akbacı Ticaret Merkezi'nde konumludur. * Değerleme konusu "Kafeterya" nitelikli taşınmaza kıyasla kısmen dezavantajlı konumludur. * Söz konusu taşınmaz iş merkezi içerisinde konumludur. * Ahi Evran Caddesi'ne yakın konumludur. * "Kafeterya" nitelikli taşınmaza kıyasla daha büyük kapalı alana sahiptir. * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla daha niteliksiz bir yapıda konumludur. * Taşınmaz zemin kat ve normal kat olmak üzere iki kattan oluşmaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır. * Zemin kat birim satış değeri yaklaşık 31.500 TL/m² olarak hesaplanmıştır.
2	Ergin Ünver 0 (533) 775 33 78	Maslak Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Satılık	105	4.250.000	40.476	* Söz konusu taşınmaz Nazmi Akbacı Ticaret Merkezi'nde konumludur. * Değerleme konusu "Kafeterya" nitelikli taşınmaza kıyasla kısmen dezavantajlı konumludur. * Söz konusu taşınmaz iş merkezi içerisinde konumludur. * Ahi Evran Caddesi'ne yakın konumludur. * "Kafeterya" nitelikli taşınmaza kıyasla daha küçük kapalı alana sahiptir. * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla daha niteliksiz bir yapıda konumludur. * Taşınmaz 70 m² zemin kat ve 35 m² asma kattan oluşmaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır. * Zemin kat birim satış değeri yaklaşık 41.000 TL/m² olarak hesaplanmıştır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu/ Zamanı	Kullanım Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
3	Emre Uludüz 0 (532) 212 18 18	Maslak Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Satılık	120	5.100.000	42.500	* Söz konusu taşınmaz Nazmi Akbaci Ticaret Merkezi'nde konumludur. * Değerleme konusu "Kafeterya" nitelikli taşınmaza kıyasla kısmen dezavantajlı konumludur. * Söz konusu taşınmaz iş merkezi içerisinde konumludur. * Ahi Evran Caddesi'ne yakın konumludur. * "Kafeterya" nitelikli taşınmaza kıyasla daha küçük kapalı alana sahiptir. * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla daha niteliksiz bir yapıda konumludur. * Taşınmaz zemin kattan oluşmaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Fevzi Donat 0 (532) 562 07 03	Maslak Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Satılık	120	4.150.000	34.583	* Söz konusu taşınmaz Nazmi Akbaci Ticaret Merkezi'nde konumludur. * Değerleme konusu "Kafeterya" nitelikli taşınmaza kıyasla kısmen dezavantajlı konumludur. * Söz konusu taşınmaz iş merkezi içerisinde konumludur. * Ahi Evran Caddesi'ne yakın konumludur. * "Kafeterya" nitelikli taşınmaza kıyasla daha küçük kapalı alana sahiptir. * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla daha niteliksiz bir yapıda konumludur. * Taşınmaz 80 m ² zemin kat ve 40 m ² asma kattan oluşmaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır. * Zemin kat birim satış değeri yaklaşık 34.000 TL/m ² olarak hesaplanmıştır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkulün yakın çevresinde, satışı gerçekleşmiş veya mevcut durumda satılık durumda olan dükkan fiyatları incelenmiştir. Bölgedeki dükkanların satış değerlerinin kullanım alanına, konumuna, kat sayısına, inşaat kalitesine, binanın yaşına, reklam kabiliyetine ve yola cephe durumlarına bağlı olarak değişkenlik gösterdiği; değerlendirme konusu kafeterya nitelikli taşınmazın bölgedeki prestijli binalardan birinde yer alması, müstakil girişinin bulunmaması ve net/brüt alan farklılığı da göz önünde bulundurulduğunda brüt birim satış değerinin 28.000-30.000-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Dükkan Emsalleri / Kira

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	MK Gayrimenkul Danışmanlık 0532 648 18 23	Maslak Mahalllesi'nde konumlu	Dükkan	Kiralık	575	200.000	348	* Söz konusu taşınmaz Nurol Plaza'da konumludur. * Değerleme konusu "Kafeterya" nitelikli taşınmazla benzer konumdur. * Müstakil girişe sahip olup açık otopark imkanı bulunmaktadır. * Büyükdere Caddesi'ne cepheidir. * "Kafeterya" nitelikli taşınmaza kıyasla daha küçük alana sahiptir. * Değerleme konusu taşınmazla benzer nitelikli bir yapıda konumludur. * Taşınmaz zemin kattan oluşmaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır. * İlgili emlakçısından 160.000 TL bedel ile teklif aldığı öğrenilmiştir.
2	MK Gayrimenkul Danışmanlık 0532 648 18 23	Maslak Mahalllesi'nde konumlu	Dükkan	Kiracılı	260	89.500	344	* Söz konusu taşınmaz Nurol Plaza'da konumludur. * Değerleme konusu "Kafeterya" nitelikli taşınmazla benzer konumdur. * Müstakil girişe sahip olup açık otopark imkanı bulunmaktadır. * "Kafeterya" nitelikli taşınmaza kıyasla daha küçük kapalı alana sahiptir. * Değerleme konusu taşınmazla benzer nitelikli bir yapıda konumludur. * Taşınmaz zemin kattan oluşmaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	MK Gayrimenkul Danışmanlık 0532 648 18 23	Değerleme konusu taşınmazlara yakın,	Dükkan	Satılık	300	105.000	350	* Söz konusu taşınmaz Nurol Plaza'da konumludur. * Değerleme konusu "Kafeterya" nitelikli taşınmazla benzer konumdur. * Müstakil girişe sahip olup açık otopark imkanı bulunmaktadır. * "Kafeterya" nitelikli taşınmaza kıyasla daha küçük kapalı alana sahiptir. * Değerleme konusu taşınmazla benzer nitelikli bir yapıda konumludur. * Taşınmaz zemin kattan oluşmaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Müzeyyen Erden 0 (531) 284 76 19	Değerleme konusu taşınmazlara yakın,	Dükkan	Satılık	606	182.000	300	* Söz konusu taşınmaz Nurol Plaza'da konumludur. * Değerleme konusu "Kafeterya" nitelikli taşınmazla benzer konumdur. * Müstakil girişe sahip olup açık otopark imkanı bulunmaktadır. * Kısmen tadilata ihtiyaç duymaktadır. * Büyükdere Caddesi'ne cepheidir. * "Kafeterya" nitelikli taşınmazla benzer kapalı alana sahiptir. * Değerleme konusu taşınmazla benzer nitelikli bir yapıda konumludur. * Taşınmaz zemin kattan oluşmaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkulün yakın çevresinde, kiralaması gerçekleşmiş veya mevcut durumda kiralık durumda olan dükkân fiyatları incelenmiştir. Bölgedeki dükkanların kira değerlerinin kullanım alanına, konumuna, kat sayısına, inşaat kalitesine, binanın yaşına, reklam kabiliyetine ve yola cephe durumlarına bağlı olarak değişkenlik gösterdiği; değerleme konusu taşınmazın bölgedeki prestijli binalardan birinde yer aldığı göz önünde bulundurulduğunda değerleme konusu kafeterya nitelikli taşınmazın bölgedeki prestijli binalardan birinde yer alması, müstakil girişinin bulunmaması ve net/brüt alan farklılığı da göz önünde bulundurulduğunda brüt birim kira değerinin 215-250-TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Ofis Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu / Zaman	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	Vogue Gayrimenkul 0 (546) 100 03 77	Maslak Mahallesi'nde konumlu	Plaza Katı	Satılık	225	15.000.000	66.667	* Veko Giz Plaza'da konumludur. * 22. katta konumlu olup manzarası bulunmaktadır. * İç dekorasyonu tamamlanmıştır. * Değerleme konusu taşınmazla benzer nitelikli ancak daha eski bir yapıda konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
2	Nurgül Yirik 0 (554) 802 87 11	Maslak Mahallesi'nde konumlu	Plaza Katı	Satılık	360	19.500.000	54.167	* 42 Maslak Plaza'da konumludur. * Değerleme konusu taşınmaza göre kısmen dezavantajlı konumludur. * 2. katta konumludur. * İç dekorasyonu tamamlanmıştır. * Değerleme konusu taşınmazla benzer nitelikli bir yapıda konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Spot Point Real Estate 0212 939 86 70	Maslak Mahallesi'nde konumlu	Ofis	Satılık	121	8.300.000	68.595	* 42 Maslak Plaza'da konumludur. * Değerleme konusu taşınmaza göre kısmen dezavantajlı konumludur. * 13. katta konumludur. * İç dekorasyonu tamamlanmıştır. * Değerleme konusu taşınmazla benzer nitelikli bir yapıda konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Queengate Gayrimenkul 0 (530) 992 26 99	Maslak Mahallesi'nde konumlu	Plaza Katı	Satılık	344	18.000.000	52.326	* 42 Maslak Plaza'da konumludur. * Değerleme konusu taşınmaza göre kısmen dezavantajlı konumludur. * 4. katta konumludur. * Natamam durumdadır. * Değerleme konusu taşınmazla benzer nitelikli bir yapıda konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki ofis satış değerlerinin kullanım alanına, konumuna, inşaat kalitesine, binanın yaşına, reklam kabiliyetine, manzaranın bulunup/bulunamamasına bağlı olarak değişkenlik gösterdiği tespit edilmiş olup değerlendirme konusu taşınmazların bölgedeki prestijli binalardan birinde yer aldığı da göz önünde bulundurulduğunda, değerlendirme konusu ofislerin birim satış değerlerinin bağımsız bölüm brüt alanları dikkate alındığında 54.000-58.000-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Ofis Emsalleri / Kira

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	Müzeyyen Erden 0 (531) 284 76 19	Maslak Mahallesi'nde konumlu	Plaza Katı	Kiralık	710	220.000	310	* NuroI Plaza'da konumludur. * Değerleme konusu taşınmazla benzer konumdadır. * 1. katta konumludur. * İç dekorasyonu tamamlanmıştır. * Değerleme konusu taşınmazla benzer nitelikli daha eski bir yapıda konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
2	Dr Necati Çevirir 0 (555) 534 90 57	Maslak Mahallesi'nde konumlu	Plaza Katı	Kiralık	1.420	426.000	300	* NuroI Plaza'da konumludur. * Değerleme konusu taşınmazla benzer konumdadır. * 9. katta konumludur. * İç dekorasyonu tamamlanmıştır. * Değerleme konusu taşınmazla benzer nitelikli daha eski bir yapıda konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Maslak Gayrimenkul 0533 688 37 38	Maslak Mahallesi'nde konumlu	Plaza Katı	Kiralanmış/ Yaklaşık 5 ay önce	780	230.000	295	* NuroI Plaza'da konumludur. * Değerleme konusu taşınmazla benzer konumdadır. * 14. katta konumludur. * İç dekorasyonu tamamlanmıştır. * Değerleme konusu taşınmazla benzer nitelikli daha eski bir yapıda konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
5	Maslak Gayrimenkul 0533 688 37 38	Maslak Mahallesi'nde konumlu	Plaza Katı	Kiralık	720	235.000	326	* NuroI Plaza'da konumludur. * Değerleme konusu taşınmazla benzer konumdadır. * Yüksek katta konumludur. * İç dekorasyonu tamamlanmıştır. * Değerleme konusu taşınmazla benzer nitelikli daha eski bir yapıda konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki ofis kira değerlerinin kullanım alanına, konumuna, inşaat kalitesine, binanın yaşına, reklam kabiliyetine, manzaranın bulunup/bulunamamasına bağlı olarak değişkenlik gösterdiği tespit edilmiş olup değerlendirme konusu taşınmazların bölgedeki prestijli binalardan birinde yer aldığı göz önünde bulundurulduğunda değerlendirme konusu ofislerin birim kira değerlerinin bağımsız bölüm brüt alanları dikkate alındığında 240-340-TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi/ Dükkan



Emsal Krokisi/ Ofis



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-DÜKKAN SATIŞ					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	29.450	40.476	42.500	34.583
	Pazarlık Payı	-10%	-10%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	15%	15%	15%	15%
	Bina Yaşı/Kalitesi	8%	8%	8%	8%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	15%	-10%	-10%	-10%
	Konfor Koşulları	10%	10%	10%	10%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)		39.000	45.000	47.000	38.500

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-DÜKKAN KİRA					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	348	344	350	300
	Pazarlık Payı	-10%	-10%	-10%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	5%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	0%	0%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	8%	8%	8%	8%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	-2%	-5%	-5%	0%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)		332	319	324	324

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-OFİS SATIŞ					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	66.667	54.167	68.595	52.326
	Pazarlık Payı	-10%	-10%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	10%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	15%	20%	20%	20%
	Bina Yaşı/Kalitesi	5%	-5%	-5%	-5%
	Bulunduğu Kat/Manzara	-10%	8%	-8%	0%
	Kullanım Alanı	-12%	-12%	-15%	-10%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)		59.000	54.000	57.000	54.500

*** Değerleme çalışması kapsamında ofis satış karşılaştırma tablosu hazırlanırken 8 no.lu bağımsız baz alınmış olup ofis nitelikli diğer bağımsız bölümler için konu bağımsız bölüme kıyasla şerefiyelendirme yapılarak bina paçal birim satış değerine ulaşılmıştır.**

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-KİRA OFİS					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)	310	300	295	326
	Pazarlık Payı	-10%	-10%	0%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	15%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	0%	0%	0%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	-8%	-8%	-8%	-8%
	Bulunduğu Kat/Manzara	5%	-4%	-5%	-6%
	Kullanım Alanı	-6%	5%	-6%	-6%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ² /ay)		254,00	252,00	274,00	236,00

*** Değerleme çalışması kapsamında ofis kira karşılaştırma tablosu hazırlanırken 8 no.lu bağımsız baz alınmış olup ofis nitelikli diğer bağımsız bölümler için konu bağımsız bölüme kıyasla şerefiyelendirme yapılarak bina paçal birim kira değerine ulaşılmıştır.**

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

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

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ			
Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Genel Brüt Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
1-21	40.438	38.000	1.536.640.580
TOPLAM DEĞERİ (TL)			1.536.640.580
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ (TL)			1.536.640.000

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

Maliyet Yaklaşımı

Bu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

Gelir Yaklaşımı

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

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Gelir yaklaşımında mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlemesi yapılmaktadır. Geliştirme yönteminde ise herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirgemesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

Projesi belli olan boş arsanın ya da inşa aşamasındaki projeyi değerlerken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır. Boş arsaların değerlemesinde ise değerlemeyi yapan uzman yürürlükte olan mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü ile satılabilir / kiralanabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır.

İndirgeme Oranı Hesaplaması

Tahmini nakit akışlarını indirmek için kullanılan indirgeme oranının hem paranın zaman değerini hem de varlığın nakit akış türüyle ve gelecekteki faaliyetleriyle ilgili riskleri yansıtmaları gerekli görülmektedir. Değerleme çalışmasında indirgeme oranı kullanılırken toplama yöntemi uygun görülmüştür. Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda indirgeme oranı hesaplanırken;

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riski,
- Değerlenen varlığın türü,
- Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranları,
- Varlığın coğrafi konumunu ve/veya işlem göreceği pazarların konumu,
- Varlığın ömrünü/vadesini ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışlarının türü,
- Uygulanan değer esasları dikkate alınmıştır.

Toplama yöntemi ile indirgeme oranı, risksiz faiz oranı ve risk priminin toplamına göre hesaplanmıştır. Risksiz faiz oranı olarak, nakit akışının süresi ile uyumlu olacak şekilde 10 yıllık TL bazlı tahvilin son 6 aylık ortalaması dikkate alınmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir. Buna göre;

Risksiz faiz oranı: %15,98

Risk primi: %6,02

İndirgeme oranı: %22,00 olarak hesaplanmıştır.

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

- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Toplama yöntemi ile indirgeme oranı, risksiz faiz oranı ve risk priminin toplamına göre hesaplanmıştır.
- Çalışma sırasında nakit akışları TL üzerinden kurulmuş olup çalışma kapsamında 10 yıl vadeli TL tahvilinin son 5 yıllık ortalama getirisi olan %15,98 risksiz getiri oranı olarak kabul edilmiş olup risk priminin eklenmesi ile indirgeme oranı %22,00 olarak hesaplanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazların toplam kiralanabilir alanı 40.437,91 m²'dir.

- Doluluk oranı %100 olarak kabul edilmiştir.
- Değerleme çalışması kapsamında birim kira değeri takdir edilirken, konu taşınmazların kira sözleşmeleri ve piyasa araştırmaları dikkate alınmış olup değerleme konusu taşınmazların 2023 yılı için paçal birim kira değeri 205 TL/ay/m² olarak öngörülmüştür.
- Değerleme çalışmasında kullanılan fiyat artış oranı yıllar bazında aşağıdaki tablodaki gibidir.

1.yıl	37,25%
2.yıl	21,25%
3.yıl	17,25%
4.yıl	13,50%
5.-10. yıl	9,75%
10.yıldan sonraki artışlar	7,50%

- Emlak vergisi ve bina sigortası gibi gider kalemleri geçmiş yıl gerçekleştirmeleri de dikkate alınarak nakit akışına yansıtılmıştır.
- Emlak vergisinin enflasyon oranının yarısı oranında, bina sigortasının ise enflasyon oranı ile artacağı kabul edilmiştir.
- Yenileme maliyetinin, toplam gelirin %1'i oranında olacağı kabul edilmiştir.
- Kapitalizasyon oranı %6,00 olarak kabul edilmiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkullerin bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi dahil edilmemiştir. Hesaplamalarda KDV bulunmamaktadır.



✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Kiralanabilir Alanı (m ²)	40.437,91
Birim Kira Fiyatı (TL/m ²)	205,0
Yenileme Maliyeti Oranı	1,0%
Kapitalizasyon Oranı	6,00%

Proje Nakit Akışı (TL)											
Yıllar	23.12.2022	23.12.2023	23.12.2024	23.12.2025	23.12.2026	23.12.2027	23.12.2028	23.12.2029	23.12.2030	23.12.2031	23.12.2032
Toplam Kiralanan Alan (m ²)		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
Kiralama Oranı (%)		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Aylık Ortalama Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)		205,00	281,36	341,15	400,00	454,00	498,27	546,85	600,16	658,68	722,90
Kiralanın Alan (m ²)		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
Kira Gelirleri (TL)		99.477.259	136.532.537	165.545.702	194.102.335	220.306.150	241.786.000	265.360.135	291.232.748	319.627.941	350.791.665
İşletme Geliri (TL)		99.477.259	136.532.537	165.545.702	194.102.335	220.306.150	241.786.000	265.360.135	291.232.748	319.627.941	350.791.665
Bina Sigortası		1.274.577	1.749.358	2.121.096	2.486.985	2.822.728	3.097.944	3.399.994	3.731.493	4.095.314	4.494.607
Emlak Vergisi		1.863.230	2.210.256	2.445.096	2.655.986	2.835.265	2.973.484	3.118.441	3.270.465	3.429.900	3.597.108
Toplam Giderler (TL)		3.137.807	3.959.614	4.566.192	5.142.971	5.657.993	6.071.428	6.518.435	7.001.958	7.525.214	8.091.715
İşletme Net Gelirler (TL)	0	96.339.451	132.572.924	160.979.510	188.959.364	214.648.158	235.714.572	258.841.700	284.230.790	312.102.727	342.699.951
Dönem Sonu Değer	6,00%										6.271.475.918
İşletme Nakit Akışı (TL)	-	96.339.451	132.572.924	160.979.510	188.959.364	214.648.158	235.714.572	258.841.700	284.230.790	312.102.727	6.614.175.868
NET NAKİT AKIŞI	0	96.339.451	132.572.924	160.979.510	188.959.364	214.648.158	235.714.572	258.841.700	284.230.790	312.102.727	6.614.175.868

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	15,98%	15,98%	15,98%
Risk Primi	5,02%	6,02%	7,02%
İndirgeme Oranı	21,00%	22,00%	23,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	1.674.361.919	1.570.823.757	1.475.416.068
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	1.674.360.000	1.570.825.000	1.475.415.000

7.6 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

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

7.8 KDV Konusu

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

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

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

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

** Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

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

BÖLÜM 8

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Bölüm 8

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel, 17.01.2015 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planı” kapsamında “T1 Ticaret Alanı” lejandında kalmakta olup TAKS: 0,40, KAKS: 2,30 yapılaşma koşullarına sahiptir. Parsel üzerindeki yapı imar durumu ile uyumlu şekilde inşa edilmiş olup mevcut durumu ile mimari projesi birbiri ile uyumludur.

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

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

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

Konu taşınmazlar, Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. mülkiyetinde olup gayrimenkullere ilişkin Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. arasında düzenlenmiş 22.01.2020 tarih 96037847-5500 sayılı finansal kiralama sözleşmesi bulunmaktadır. Söz konusu finansal kiralama sözleşme süresi dolduktan sonra değerlendirme konusu taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne 3 no.lu bağımsız bölümün “**Kafeterya**” olarak 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 no.lu bağımsız bölümlerin ise “**Ofis**” olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 9

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

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

9.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

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

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

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

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

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	1.536.640.000
Gelir Yaklaşımı	1.570.825.000

Değerleme konusu 21 adet bağımsız bölüm, D-Ofis adı verilen ve fiziksel olarak tek kütleden oluşan, zemin katında kafeterya niteliği de bulunan bir ofis binasının tamamını oluşturmaktadır. Söz konusu binada, 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 alınmıştır.

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

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

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

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

9.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	23.12.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.570.825.000-TL	Birmilyarbeşyüzyetmişmilyonsekiyüzüymibebşbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	1.853.573.500-TL	Birmilyarsekiyüzelliüçmilyonbeşyüzyetmişüçbinbeşyüz-TL
Aylık Pazar Kira Değeri (KDV Hariç)	8.290.000-TL	Sekizmilyonikiyüzdoksanbin-TL
Aylık Pazar Kira Değeri (KDV Dahil)	9.781.930-TL	Dokuzmilyonyediyüzseksenbirbindokuzyüzotuz-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Nupel BULUTTEKİN

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293