



KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

**İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumelihisarı
Mahallesi, 1403 Ada 648 Parsel Üzerinde
Bulunan, B blok 25 nolu Bağımsız Bölüm
Numaralı Büro
Öİ-2025.0264**

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden	Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Talep Tarihi ve Sayısı	24.11.2025
Değerleme Konusu Gayrimenkul	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi, 1403 Ada 648 Parselde Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'e ait B Blok, 25 numaralı Büro
Gayrimenkulün Adresi	Levent Mahallesi, Büyükdere Caddesi, Cömert Sokak, Yapı Kredi Plaza, B Blok, No: 1B / 25 Beşiktaş/İSTANBUL
Değerleme Tarihi	24.12.2025
Rapor Tarihi Ve Numarası	30.12.2025 / Öİ-0264
İmar Durumu	1/1000 Ölçekli Beşiktaş İlçesi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında kalmakta olup detay bilgi rapor içerisinde verilmiştir.
Arsa Yüzölçümü	16.409,00 m2
Yapılaşmaların Kapalı Alanı	Parsel üzerinde A,B,C bloklar yer almaktadır.
Değerlemeyi Yapan Uzman	Furkan Mete ERYİĞİT (SPK Lisans No: 406292, Değerleme Uzmanı)
Değerlemeyi Kontrol Eden	Mehmet EMİN KIZILBOĞA (SPK Lisans No: 401040 – Denetmen)
Sorumlu Değ. Uzmanı	Davut Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU (SPK Lisans No: 400131, Sorumlu Değerleme Uzmanı)

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Levent Mahallesi, Cömert Sokak, Yapı Kredi Plaza Sitesi, B Blok, No:1B,, 10.Kat, No:26, Beşiktaş/İstanbul

İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumelihisarı Mahallesi, 1403 Ada 648 Parsel’de yer alan B blok, 25 numaralı "Büro" vasıflı taşınmazın Cari Pazar Değeri incelenmiş, gerekli tüm araştırmalar ve analizler Değerleme Uzmanımız Furkan Mete ERYİĞİT(Spk No:406292), Mehmet EMİN KIZILBOĞA (SPK Lisans No: 401040 – Denetmen) ve Davut Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU (SPK Lisans No: 400131 - Sorumlu Değerleme Uzmanı tarafından yapılmıştır. Bu inceleme ve analizler sonucunu oluşturan değerleme raporu bu mektup ekinde sunulmuştur.

Rapor tarihi olan 04.12.2025 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; Değerleme konusu İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumelihisarı Mahallesi, 1403 Ada 648 Parsel’de yer alan B blok, 25 numaralı "Büro" vasıflı taşınmaz için takdir edilen pazar değeri raporumuz sonunda sunulmuştur.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.

1- DOĞRULUK BEYANI

Mesleğimiz ve kurumsal kimliğimiz/kültürümüz doğrultusunda ifade ederiz ki;

- Bu raporda bulunan ifadeler gerçek ve doğrudur.
- Analizlerimiz, fikirlerimiz ve bunların sonuca bağlanması ile raporun hazırlanması Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca ve Uluslararası Değerleme Standartları'nın belirlediği kurallar çerçevesinde yapılmıştır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkulü şahsen yerinde inceledik Bilgi ve belgelerini birlikte gördük ve yorumladık. Bu yorumlama edindiğimiz bilgi bulgulara dayalı, bizim kişisel, tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerimiz ve fikirlerimizin sonuçlarıdır.
- Bu raporda ifade edilenler, önceden belirttiğimiz varsayım ve hipotetik koşullarla kısıtlıdır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkulün mülkiyet hakkını elinde bulunduranlara, üzerine proje geliştirenlere, mülkiyet hakkını elde edeceklerle, mülkü kiralamak isteyenlere bu görevle ilgili taraflara karşı önyargımız olmadığı gibi, bu kişilerden güncel veya geleceğe dönük maddi çıkarımız ve beklentimiz bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak geliştirdiğimiz analizler, fikirler ve sonuçları önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bilgilendirilmesine bağlı değildir.
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız ücret;
 - Önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeten yönünün geliştirilip rapor edilmesi,
 - Değer takdirinin miktarı,
 - Öngörülen bir sonucun elde edilmesi,
 - Değerlemenin tasarlanan kullanımı ile doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesi konularına bağlı değildir.
- Bu rapor şirketimizin vizyonuna, sahip olduğu değerlere, şirketimiz ve değerleme mesleğinin etik kurallarına bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

Bu beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1

1-RAPOR BİLGİLERİ:

1-1 Rapor Tarihi Ve Numarası

1-2 Rapor Türü

1-3 Raporu Hazırlayanlar İle Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı

1-4 Değerleme Tarihi Ve Değer Kavramı

1-5 Dayanak Sözleşmesi

BÖLÜM 2

2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

2-1 Şirketin Unvanı Ve Adresi

2-2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler Ve Adresi

2-3 Müşteri Talebinin Kapsamı Ve Sınırlamaları

BÖLÜM 3

3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu Ve Tanımı

3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,

3-3 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb Dokümanlar

3-4 Gayrimenkulün Tapu Tetkiki, Takyidatlar, Son Üç Yıllık Alım Satım İşlemleri, Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

3-5 Takyidatın Gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatına Göre Engel Teşkil Edip Etmediği,

3-6 Değerlemesi Yapılan Projenin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp, Alınmadığı, Belgelerin Mevcut Olup Olmadığı (Onaylı Mimari Proje, Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanım İzin Belgesi, İşletme Ruhsatı)

3-7 Projenin GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup, Olmadığı Hakkında Bilgi

3-8 Değerlemesi Yapılan Proje İle İlgili Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

4-1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

4-2 Mevcut Ekonomik Koşulların Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verileri

4-3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Ve Sınırlayan Faktörler

4-4 Gayrimenkulün Yapısal İnşaat (Fiziksel) Özellikleri Ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

- 4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4-6 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar, Kısıtlamalar Ve Kullanılma Nedenleri
- 4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler
- 4-7–1 Olumlu Faktörler
- 4-7–2 Olumsuz Faktörler
- 4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler Ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri
- 4-9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri
- 4-10 Nakit / Gelir Akımları Analizi
- 4-11 Maliyet Oluşumları Analizi
- 4-12 Benzer Satış Örneklerinin Tanımı, Satış Bedelleri. Bunların Seçilmesinin Nedenleri Ve Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması
- 4-13 Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler
- 4-14 Gayrimenkulün Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4-15 En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi
- 4-16 Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar
- 4-17 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

BÖLÜM 5

5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

- 5–1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması
- 5–2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar Ve Gerekçeleri
- 5–3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş
- 5-4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

BÖLÜM 6

6- SONUÇ

- 6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 6-2 Nihai Değer Takdiri
- 6-3 Konu Gayrimenkulün Geçmiş Yıllarda Değerlemesinin Yapılıp Yapılmadığı

EKLER

BÖLÜM 1:

RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 24.11.2025 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 30.12.2025 tarihinde Öİ-2025.0264 rapor numarası tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu Rapor Formatı: SPK 31.08.2019 Tarih ve III-62.3 sayılı Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ ekinde belirtilen Formatı ve SPK'nın ilgili düzenlemeleri (III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği, III-62.1 Sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ,) kapsamındadır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar İle Sorumlu Değerleme Uzmanının Ad-Soyadı

Bu değerleme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Bu rapor, şirketimiz Değerleme Uzmanlarından Furkan Mete ERYİĞİT (SPK Lisans No: 406292) tarafından hazırlanmış olup, Sorumlu Değerleme Uzmanı Davut Cüneyt ÖZİRİFAİOĞLU (SPK Lisans No: 400131 - Sorumlu Değerleme Uzmanı tarafından kontrol edilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Bu değerlendirme raporu için 24.12.2025 tarihinde çalışılmaya başlanmış ve 30.12.2025 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

Bu raporda geçerli olan değer kavramı; UDES'in 1 nolu standardında tanımlanan "Pazar değeri" dir. "UDS 1 Pazar Değeri Esaslı Değerleme" standardında Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

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

Tanımın Unsurları:

Pazarlama : Uygun bir pazarlama,

Alıcı ve satıcı : Birbirinden bağımsız ve istekli,

Ortam : Herhangi bir zorlamanın olmadığı, alım satıma etki edecek herhangi bir ilişkinin bulunmadığı,

Hareket tarzı : Bilgili, basiretli ve iyi niyetli,

Zaman : Değerleme tarihi

Değer : Bu şartlar altında el değiştirme tahmini tutarıdır.

Çalışma 5 gün sürmüş olup, yürürlüğe giriş tarihi 30.12.2025'dir. Hesaplamalarda, açıklamalarda ve projeksiyonlarda para birimi olarak USD ve TL birlikte kullanılmıştır

1.5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 24.11.2025 tarihli sözleşme ve talep hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2:

ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

2.1 Değerleme Şirketin Unvanı ve Adresi

Şirketimiz (Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.), 03.12.2004 tarihinde, İstanbul Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesi'ne göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuş olup, ödenmiş sermayesi 3.500.000.- TL dir. Adresi: Gayrettepe Mahallesi, Yıldız Posta Caddesi, Evren Sitesi, C Blok, Kat:2, No:32/1/5 Beşiktaş/İstanbul'dur.

Şirketimiz, İstanbul'da, altı değerleme uzmanının bir araya gelmesiyle kurulmuş olup 18.03.2005 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler" listesine, 24.06.2010 tarihinde ise Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu (BDDK) tarafından "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşlar" listesine alınmıştır. Faaliyet konusu: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak, bu değeri etkileyen gayrimenkulün niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, uluslararası alanda kabul görmüş değerleme standartları çerçevesinde belirlemek, gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı haklara ilişkin hukuksal, mali ve bilimsel danışmanlık vermektir.

Şirketimiz İstanbul merkezli olmakla birlikte 9 ayrı bölge müdürlüğü ile Türkiye'nin tamamına yaygın personel ve bağımsız değerleme uzmanları ile hizmet vermektedir.

Şirketimiz sadece değerleme ve danışmanlık hizmeti vermektedir. Şirketimiz; Ülkemizdeki Gayrimenkul, İnşaat, Finans, Muhasebe, Denetim ve Sermaye Piyasası konularında gerçekleşen yasal ve yapısal değişikliklere paralel olarak, Gayrimenkul, Makine ve Teçizat Değerlemesi yapan kurumlara duyulan ihtiyacı gidermek üzere kurulmuştur. Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., gerçek ya da tüzel kişilerce talep edilen değerleme hizmetini; uluslararası standartlarda, Ülkemiz Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Bağımsız, Tarafsız, Güvenilir, sorumluluk içeren, bilimsellik ve mesleki yetkinlik taşıyan tarzda yapmayı amaçlamıştır. Sunduğu hizmeti hızlı sunmak, verilerini doğru, güvenilir kaynaklardan almak, elde ettiği bilgileri mesleki bilgi ve tekniklerle analiz ederek yorumlamak, gerçekçi tahminlerde bulunarak güvenle kullanılabilir veri haline getirmek amacındadır. Şirketin nihai amacı ise, uluslararası düzeyde yetkin ve bilinen kuruluş olmaktır.

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerleme raporu Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır. Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ticaret siciline göre 24.12.1996 tarihinde kurulmuş olup Levent Mahallesi, Cömert Sokak, Yapı Kredi Plaza Sitesi, B Blok, No:1B,, 10.Kat, No:26, Beşiktaş/ İstanbul adresinde kayıtlıdır. Ödenmiş sermayesi 1.000.000.000.TL'dir.

Ortağın Adı-Soyadı/Ticaret Ünvanı	Sermayedeki Payı(TL)	Sermayedeki Payı(%)	Oy Hakkı Oranı(%)
ORHUN KARTAL	646.393.496,64	64,64	64,64
HEDEF PORTFÖY LOTUS SERBEST FON	73.405.487,92	7,34	7,34
DİĞER	280.201.015,44	28,02	28,02
TOPLAM	1.000.000.000	100	100

Ticaret Sicil Bilgileri**UNVAN**

Koray GYO Anonim Şirketi

ADRES

Levent Mahallesi, Cömert Sokak, Yapı Kredi Plaza Sitesi, B Blok, No:1B,, 10.Kat, No:26, Beşiktaş/ İstanbul

TESCİL TARİHİ

Aralık 1996

İLAN

Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi: -

SİCİL NUMARASI

359254

MERSİS NUMARASI

0937010013000015

TİCARET SİCİL MEMURLUĞU

İstanbul

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu; mülkiyeti Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ye ait olan İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumelihisarı Mahallesi, 1403 Ada 648 Parsel üzerinde bulunan, B Blok, 25 numaralı taşınmazın günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası cinsinden nakit veya karşılığı satış değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanan değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- ✓ -Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- ✓ -Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- ✓ -Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- ✓ -Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- ✓ -Gayrimenkul satış işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

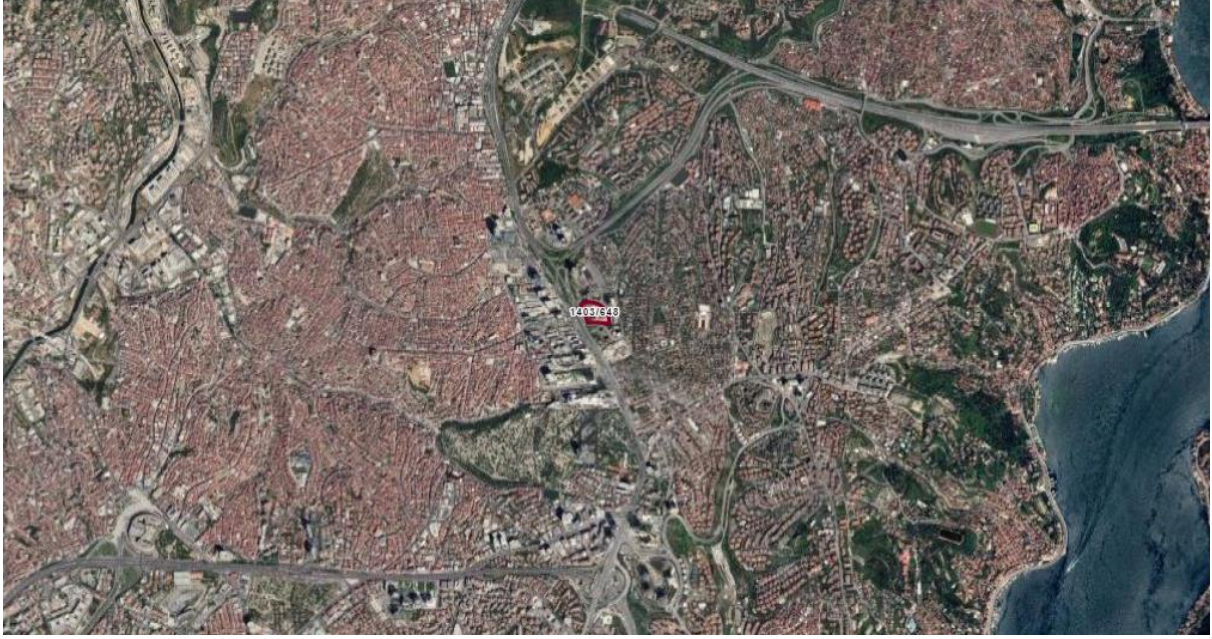
BÖLÜM 3:**DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER****3.1 Gayrimenkulün Yeri-Konumu ve Tanımı**

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi Levent Mahallesi, Büyükdere Caddesi, Cömert Sokak Yapı Kredi Plaza 1B kapı numaralı B Blok içerisinde yer almaktadırlar. Değerleme konusu taşınmazlara ulaşım için bölgenin ana arterlerinden olan Büyükdere Caddesi üzerinden Mecidiyeköy Beşiktaş yönünde ilerlerken sağ kolda Beşiktaş Belediyesi geçildikten sonra ~800m sonra sağ kolda taşınmazların konumlu olduğu sokağa ulaşım sağlanmış olur. Taşınmazlara ulaşım yürüme mesafesinde olduğu Büyükdere Caddesi üzerinde seyir halinde olan otobüs, minibüs ve diğer karayolu toplu taşıma araçları ile sağlanabilmektedir. Taşınmazın çevresindeki yapılaşma incelendiğinde çevresi kendisi ile benzer yapılaşma koşullarına sahip plaza ve AVM nitelikli edilmiş hizmet, ticaret ve konut fonksiyonlu yapılar yer almaktadır. Bölge sosyo ekonomik olarak daha çok üst gelir düzeyine mensup bireylerce tercih edilmektedir. Teknik altyapıları tamamlanmış, belediyenin alt yapı hizmetlerinden istifadesi tam olan taşınmazların ulaşım problemi olmayıp kamu hizmetlerinden istifadesi ve ulaşımı tamdır. Taşınmazların yakın çevresinde İş Bankası Kuleleri, Sırbistan İstanbul Başkonsolosluğu, Kanyon AVM, Özdilek AVM, Metrocity AVM bulunmaktadır.

Yakın konumlu önemli röper noktaları

- Cendere Caddesi yaklaşık 500 metre
- Beşiktaş Belediyesi Sadabad Kültür Merkezi yaklaşık 500 metre





3.2 Gayrimenkulün Tapu Bilgileri

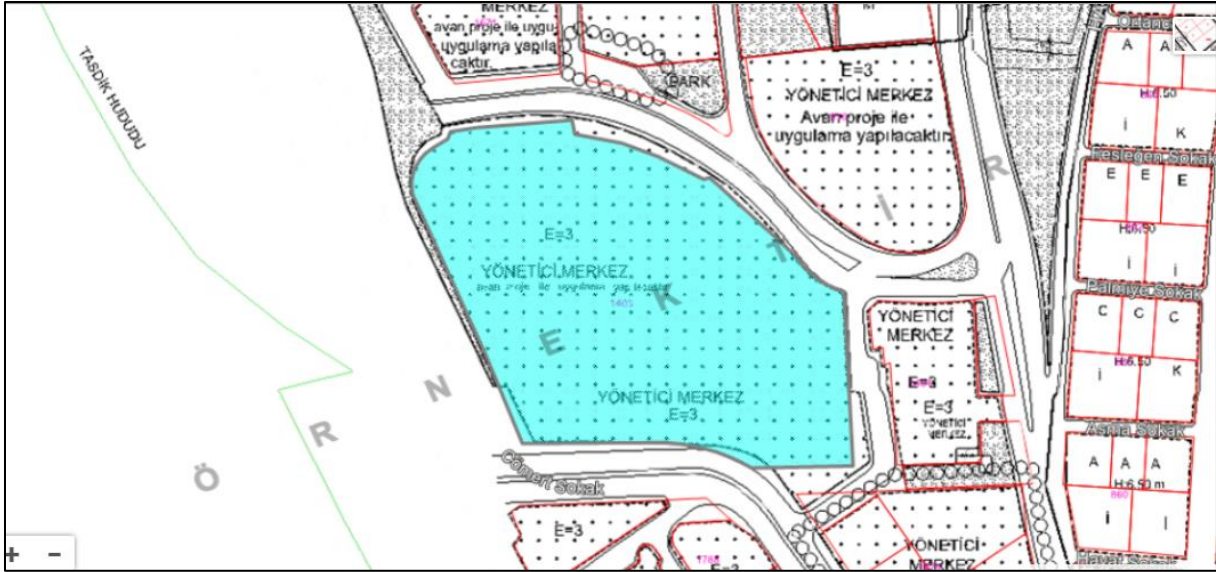
İli	İstanbul
İlçesi	Beşiktaş
Mahallesi / Köyü	Rumeli Hisarı
Mevkii	-
Pafta	22-23/1
Ada	1403
Parsel	648
Yüzölçümü	16.409,00 m ²
Bağımsız Bölüm No	25
Blok	B
Kat	11
Nitelik	Büro
Arsa Payı	78/10000
Cilt	80
Sayfa	7868
Tarih	21.09.2021
Yevmiye	13761
Hisse	Tam
Malik	KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)

3-3 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb Dokümanlar

Gayrimenkulün Tapu bilgileri mülk sahiplerince tarafımıza sunulmuş olup, raporumuz ekindedir. Diğer Plan, proje, ruhsat ve yapılaşma hakkında bilgiler raporumuzun ekinde sunulmuştur.

İmar Durumu:

Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan sözlü bilgiye göre, değerlemeye konu taşınmazların üzerinde bulunduğu 1403 ada, 648 parsel; 10.12.1993 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Beşiktaş İlçesi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında, Emsal:3, ayırık nizam, 'Yönetici Merkez' alanında kalmaktadır. Uygulama Avan Projeye göre yapılacaktır.



Resmi İncelemeler:

Mimari proje

Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı binaya ait 22.07.1986 tarihli 986/7405 sayılı mimari projesi TKGM Bilgi Sistemi üzerinden incelenmiştir. Mimari projede bulunan bağımsız bölüm listesinde, 19 normal kat olduğu belirtilmiş olup TKGM Bilgi Sisteminden alınan kütük bilgilerine göre, tapuya tescil edilen kat isimlendirmelerinin, mimari projedeki kat planları ile uyumlu şekilde yapıldığı görülmüştür. Kat isimlendirmesinin bağımsız bölüm listesinde sehven yazıldığı düşünülmektedir.

Taşınmazların yer aldığı B Blok, 3 Bodrum, Zemin ve 20 Normal kat olmak üzere toplam 24 katlıdır. B bloğun, 3. Bodrum katında otopark ve teknik hacimler, 2. Bodrum katında otopark ve sığınak, 1. Bodrum katında otopark, depo ve 1 adet iş yeri, zemin katta 2 adet iş yeri, 1. Katta 2 adet mağaza ve 1 adet asma katlı mağaza, 2. Katta 3 adet büro, 3. Katta 1 adet büro, diğer katların her birinde 2 şer adet büro olmak üzere binada toplam 44 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binaya giriş 1. Kat seviyesinden sağlanmaktadır.

Değerleme konusu B Blok 25 bağımsız bölüm nolu büro; projesine göre; 11. normal katta ve bina girişine göre sol cephede konumludur. Taşınmaz projesine göre yaklaşık brüt 386 m2 kullanım alanlıdır. Mahallinde yapılan incelemede taşınmazın kat, konum ve alan olarak projesine uygun olduğu görülmüştür. Taşınmazda mimari değişiklik bulunmakta olup ihtiyaca uygun bölümlendirilmiştir. Mahallinde 7 oda, açık ofis, mutfak, giriş bölümü ve server odası bölümleri bulunmaktadır.

a-) Arsa Özellikleri:

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu 1403 ada 648 no.lu parsel eğimli bir topoğrafik arazi üzerinde, asimetrik bir geometrik şekle sahiptir.

Baz alınan verileri aşağıda belirtilmiştir.

- ✓ Fiziki Şekli: asimetrik
- ✓ Alanı; 16409,00 m² yüzölçümlüdür.
- ✓ Bölgenin trendleri; Bölge ticaret mıntıkası şeklinde teşekkülünü tamamlamıştır. Levent Mahallesi iç kesimlerinde villa şeklinde konut kullanımı da mevcuttur. Parselin üzerinde 3 bloktan oluşan Yapı Kredi Plaza sitesi bulunmaktadır.

b-) Ana Yapı Özellikleri

Değerleme konusu ana taşınmaz 1403 ada, 648 parsel 16.409,00 m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel üzerinde A, B, C olmak üzere 3 adet blok olacak şekilde planlanmıştır. Taşınmazların yer aldığı B Blok, 3 Bodrum, Zemin ve 20 Normal kat olmak üzere toplam 24 katlıdır. B bloğun, 3. Bodrum katında otopark ve teknik hacimler, 2. Bodrum katında otopark ve sığınak, 1. Bodrum katında otopark, depo ve 1 adet iş yeri, zemin katta 2 adet iş yeri, 1. Katta 2 adet mağaza ve 1 adet asma katlı mağaza, 2. Katta 3 adet büro, 3. Katta 1 adet büro, diğer katların her birinde 2 şer adet büro olmak üzere binada toplam 44 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binaya giriş 1. Kat seviyesinden sağlanmaktadır. Türkiye'nin uluslararası standartlardaki ilk A tipi ofis komplekslerinden biri olan Yapı Kredi Plaza, 3 bloktan oluşmaktadır. 3 blok toplam yaklaşık 90.000 m² inşaat alanına sahip olarak inşa edilmiştir. A tipi plaza olarak tanımlanan yapıların her birinde elektrik, su, asansör (6 adet) , ısıtma, soğutma, (iki borulu fancoil) havalandırma, yangın ikaz alarm, görüntülü güvenlik, jeneratör tesisatları mevcuttur. Yapıda ayrıca kapalı otopark imkanı, giriş güvenlik ve kapalı yangın merdiveni de bulunmaktadır. Katlar arası irtibatı mermer, kat sahanlıkları granit döşeli plaza, alüminyum + cam giydirme dış cepheli olup teras çatılıdır.

c-) Bağımsız Bölüm Özellikleri

Değerleme konusu B Blok 25 bağımsız bölüm nolu büro; projesine göre; 11. normal katta ve bina girişine göre sol cephede konumludur. Taşınmaz projesine göre yaklaşık brüt 386 m² kullanım alanıdır. Mahallinde yapılan incelemede taşınmazın kat, konum ve alan olarak projesine uygun olduğu görülmüştür. Taşınmazda mimari değişiklik bulunmakta olup ihtiyaca uygun bölümlendirilmiştir. Mahallinde 7 oda, açık ofis, mutfak, giriş bölümü ve server odası bölümleri bulunmaktadır. Taşınmazda zeminler genellikle halı kaplı, duvarlar saten boyalıdır. İç kapılar cam olup pencereler pvc malzemedendir. Taşınmaz bakımlı durumda olup şehir manzarası bulunmaktadır.

3-4 Gayrimenkulün Tapu Tetkiki, Takyidatlar, Son Üç Yıllık Alım Satım İşlemleri, Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Web Tapu portalından elektronik ortamda 28.11.2025 tarih ve saat 14:39 itibarıyla alınan ve rapor ekinde yer alan Tapu Kayıt Belgesi'ne göre taşınmaz üzerinde aşağıda yer alan takyidat bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde:

-YÖNETİM PLANI: 30/12/1987 Y: 1934 (30.12.1987 tarih, 1934 yevmiye)

Şerhler Hanesinde:

-T.E.K. LEHİNE 99 YILLIĞINA 3886-3888 NOLU TRAFO MERKEZİ VE GEÇİŞ YERİ KİRA ŞERHİ 25/08/1987 YEV 5351 (25.08.1987 tarih, 5351 yevmiye)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

-Herhangi bir hak ve mükellefiyet kaydı bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

-Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.

*Son üç yıl içerisinde taşınmazın mülkiyet bilgilerinde bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

3-5 Takyidatın Gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatına Göre Engel Teşkil Edip Etmediği,

Yürürlükteki mevzuata göre Gayrimenkulün GYO portföyüne “Binalar” başlığı altında alınmasında engel bulunmadığı değerlendirilmiştir.

3-6 Değerlemesi Yapılan Projenin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp, Alınmadığı, Belgelerin Mevcut Olup Olmadığı (Onaylı Mimari Proje, Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanım İzin Belgesi, İşletme Ruhsatı)

YAPI RUHSATI: Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü’nde taşınmaza ait tarafımıza gösterilen arşiv dosyası incelenmiştir. B bloğa ait 25.05.1987 tarih, B/2-22 sayılı yeni yapı ruhsatı görülmüştür. Ruhsat YKA: 4, YKÜ:19 olmak üzere toplam 23 katlı, 27962 m2 alanlı bina için düzenlenmiştir.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ: Beşiktaş Belediyesi İmar Arşivinde incelenen taşınmaza ait tarafımıza gösterilen dosya içerisinde B bloğa ait iskan belgesi bulunmamakta olup dosya kapağında bulunan ve tarafımızca hazırlanan rapordan alınan bilgiye göre taşınmazın 23.03.1990 tarih, 990/550 nolu yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Taşınmaz kat mülkiyetlidir.

CEZAI TUTANAK: Beşiktaş Belediyesi İmar Arşivi’nde tarafımıza gösterilen dosyada yapılan incelemede, taşınmazın imar dosyasının; İstanbul 10. Asliye Ticaret Mahkemesinin 27.10.2014 tarih ve 2010/486 esas sayılı yazısı gereği 29.12.2014 tarih ve 24864664/8147-857906-5229 sayılı yazısı ile işi bittiğinde iade edilmek üzere İstanbul 10. Asliye Ticaret Mahkemesine gönderildiği görülmüştür.

Sonrasında oluşturulan ve tarafımıza gösterilen yazışma dosyasında işyeri açma ve çalışma ruhsatı başvuruları, yazışmalar ve A-B-C blokları arasında yapılan kaçak yapı ile alakalı yapı tatil tutanağı ile para ve yıkım cezasına dair encümen kararları yer almaktadır. Tarafımıza gösterilen dosyada değerlendirme konusu taşınmazı etkileyebilecek herhangi bir olumsuz evrak bulunmamaktadır. Taşınmazın gerçek arşiv dosyasında herhangi bir olumsuz evrakın bulunmadığı varsayımı rapor geçerlilik şartıdır.

3-7 Projenin GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup, Olmadığı Hakkında Bilgi

Yürürlükteki mevzuata göre binanın mevcut haliyle de GYO portföyüne “Binalar” başlığı altında alınmasında engel bulunmadığı görüşündeyiz.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları’na ilişkin Esaslar Tebliği 22.madde b bendinde “*Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur*” belirtmesi bulunmakta olup konu taşınmazın ilgili duruma uyumlu olması nedeniyle GYO Portföyüne Büro olarak alınmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı değerlendirilmiştir.

3-8 Değerlemesi Yapılan Proje ile ilgili Denetimlerde bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.

Değerlemesi yapılan gayrimenkul 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun’undan önce inşa edilmiş olup ilgili kanuna tabi değildir.

BÖLÜM 4: DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE, İLİŞKİN ANALİZLER**4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler**

İstanbul yerleşim tarihi, son yapılan Yenikapı'daki kazılarla bulunan liman doğrultusunda 8.500 yıl, kentsel tarihi yaklaşık 3.000 yıl, başkentlik tarihi 1.600 yıla kadar uzanan Avrupa ile Asya kıtalarının kesiştiği noktada bulunan bir şehirdir. o Şehir, çağlar boyunca farklı uygarlık ve kültürle ev sahipliği yapmış, yüzyıllar boyu çeşitli din, dil ve ırktan insanların bir arada yaşadığı kozmopolit ve metropolit yapısını korumuş ve tarihsel süreçte eşsiz bir mozaik halini almıştır. Uzun zaman dilimleri boyunca her alanda merkez olmayı ve iktidarda kalmayı başaran dünyadaki ender yerleşim yerlerinden biri olan İstanbul geçmişten günümüze bir dünya başkentidir. Levent, İstanbul İli'nin Beşiktaş İlçesi'nde yer alan bir semttir.

Beşiktaş, İstanbul ilinin merkezi ilçelerinden birisi olup ticari hareketliliği ile bilinmektedir. İstanbul ilinin ana arterlerinden birçoğuna ev sahipliği yapmakta olup 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'ne ulaşım ilçe arterleri üzerinden sağlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz Beşiktaş ilçe merkezinde yer almaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu bölgede; zemin katlar ticari, normal katları konut ve büro alanı özelliğindedir. Orta ve üst gelir grubunun tercih ettiği bölgedir. Taşınmazın yakın çevresinde yapılaşma konut ve büro amaçlı kullanılan 3-4 katlı villalar, çok katlı plazalar, eğitim ve dini tesis yapıları şeklindedir. Taşınmazın yakın çevresinde Kanyon Avm, Yapı Kredi, İş Bankası ve Akbank Genel Müdürlük Binaları ve benzer plazalar yer almaktadır.



İlçe, il genelinde her dönemin seçkin yerlerinden biri olma özelliğini korumuştur. Zaman ilerledikçe Beşiktaş, merkezi konumu ile önemli iş ve ticaret merkezi konumuna gelmiştir. İlçe İstanbul'un ve ülke ekonomisinin iş ve finans merkezi olma özelliğini hâlâ korumaktadır. Boğaza kıyısı bulunan ilçelerin başında gelen ilçe, tercih edilebilirlik açısından yüksek konumdadır. İlçenin ilerleyen yıllarda da değerini koruma ve üzerine koyarak devam etme potansiyeli bulunmaktadır.

4.2 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

Temel ekonomik büyüklüklere dair Maliye Bakanlığı Bütçe ve Mali Kontrol Genel Müdürlüğü verileri kullanılmıştır.

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER**Reel Kesim**

GSYH (Yıllık Reel Yüzde Değişim)

GSYH (Cari Fiyatlarla, Milyon TL)

GSYH (Milyon \$)

Takvim Etkisinden Arındırılmış Sanayi Üretim Endeksi
(2021=100, Yıllık Yüzde Değişim)

İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı

İşgücü

İstihdam (Bin Kişi)

İşgücüne Katılım Oranı

İşsizlik Oranı

Tarım Dışı İşsizlik Oranı

Dış Ticaret ve Ödemeler Dengesi

Cari İşlemler Dengesi (Milyon \$)

Cari İşlemler Dengesi / GSYH

Dış Ticaret Dengesi (Milyon \$)

İhracat (FOB, Milyon \$)

İthalat (CIF, Milyon\$)

Doğrudan Yabancı Yatırım (DYY) Net (Milyon \$)

Portföy Yatırımları Net (Milyon \$)

Diğer Yatırımlar Net (Milyon \$)

Kamu Maliyesi

Merkezi Yönetim Bütçesi (Dönem Sonu, Birikimli, Milyon TL)

Gelir

Gider

Faiz Dışı Gider

Denge

Faiz Dışı Denge

Merkezi Yönetim Bütçesi (GSYH'ye Oran)

Denge

Temmuz

Ağustos

Eylül

Ekim

5,2

7,3

2,9

74,2

73,5

74,0

74,2

33.088

33.420

32.697

54,3

55,0

53,8

8,3

8,5

8,6

-

-

-

1.705

5.455

-4.661

-2.806

24.910

21.729

31.381

25.940

-1.534

-986

-5.097

662

-12.473

-1.582

1.096.914

1.288.072

1.021.358

1.120.775

1.191.367

1.331.001

986.188

1.011.636

1.094.380

-23.862

96.705

-309.643

110.726

276.436

-73.022

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER

	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim
Faiz Dışı Denge				
Merkezi Yönetim Toplam Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)	12.046,5	12.477,1	12.964,0	
GSYH'ye Oran				
Merkezi Yönetim İç Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)	6.885,1	7.251,4	7.593,5	
GSYH'ye Oran				
Merkezi Yönetim Dış Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)	5.161,4	5.225,7	5.370,5	
GSYH'ye Oran				

Mali Piyasalar

Bankacılık Sektörü

Sermaye Yeterlilik Oranı (Yüzde)	18,2	18,3		
Yabancı Para Net Genel Pozisyonu (Milyon \$)	1.695	1.577	1.977	
Takipteki Alacaklar / Toplam Krediler (Yüzde)	2,2	2,2		
Parasal Büyüklükler (Dönem Sonu, Milyon TL)				
M2 (Yıllık Yüzde Değişim)	40,1	36,5	37,7	
M3 (Yıllık Yüzde Değişim)	42,9	38,7	39,1	
Kredi Hacmi (Milyar TL)	19.924	20.550	21.032	

Faiz Oranları (Yüzde)

TCMB Gecelik Borç Alma Faiz Oranları	41,50	39,00	39,00	
TCMB Gecelik Borç Verme Faiz Oranları	46,00	43,50	43,50	
TCMB 1 Hafta Vadeli Repo Faiz Oranları	43,00	40,50	40,50	
TCMB Ağırlıklı Ortalama Fonlama Maliyeti	43,00	43,00	40,50	
Merkez Bankası Döviz Rezervleri (Dönem Sonu, Milyon \$)	86.625	91.031	86.699	

Fiyatlar ve Kurlar

TÜFE (2003=100, Dönem Sonu, Yıllık Yüzde Değişim)	33,52	32,95	33,29	32,87
TÜFE (2003=100, Aylık Yüzde Değişim)	2,06	2,04	3,23	2,55
Yİ-ÜFE (2003=100, Dönem Sonu, Yıllık Yüzde Değişim)	24,19	25,16	26,59	27,00
Yİ-ÜFE (2003=100, Aylık Yüzde Değişim)	1,73	2,48	2,52	1,63
Ortalama Dolar Kuru (TL)	40,11	40,73	41,22	41,73
Dönem Sonu Dolar Kuru (TL)	40,50	40,97	41,50	41,90
Dönem Sonu Euro Kuru (TL)	46,77	47,74	48,65	48,66

Kaynak: <https://www.hmb.gov.tr/bumko-ekonomik-gostergeler>

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör mevcut değildir.

4-4 Gayrimenkulün Yapısal İnşaat (Fiziksel) Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkul bulunduğu 1403 ada 648 no.lu parsel eğimli bir topoğrafik arazi üzerinde, asimetrik bir geometrik şekle sahiptir.

Baz alınan verileri aşağıda belirtilmiştir.

- ✓ Fiziki Şekli: asimetrik
- ✓ Alanı ; 16.409,00 m² yüzölçümlüdür.
- ✓ Bölgenin trendleri; Bölge ticaret mıntıkası şeklinde teşekkülünü tamamlamıştır. Levent Mahallesi iç kesimlerinde villa şeklinde konut kullanımı da mevcuttur. Parselin üzerinde 3 bloktan oluşan Yapı Kredi Plaza sitesi bulunmaktadır.

4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler

Gayrimenkul mahallinde taşınmaz ile ilgili yapılan tespitler firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlarından temin edinilen belgeler karşılaştırılarak edinilen sonuçlar ile değerlendirilmiştir. Bu bağlamda;

Elektrik	:Mevcut
Su	:Mevcut
Kanalizasyon	:Mevcut
Jeneratör	:Mevcut
Su Deposu	:Mevcut
Hidrofor ve Pompalar	:Mevcut
Isıtma-Soğutma Sistemi	:Mevcut
Klima Santralleri	:Mevcut
Yangın Tesisatı	:Mevcut
Asansörler	: Mevcut
Otoparklar	:Mevcut

4-6 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar, Kısıtlamalar ve Kullanılma Nedenleri

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir. Kullanılma nedeni: raporun hangi koşullarda hazırlandığı, geçerlilik şartlarının ne olduğu, nerelerde hangi amaçla kullanılabileceğini ve kullanım sonucu değerlemeyi yapanlar ile değerlendirme şirketinin hak ve mükellefiyetlerini açıklamaktır.

- 1-) Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilir.
- 2-) Mülk, üzerindeki alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- 3-) Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
- 4-) Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- 5-) Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- 6-) Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılacak, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- 7-) Mülkün, Tapu ve Kadastroda kayıtları ile Belediye, Anıtlar Kurulu ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.

8-) Değerleme raporunda, herhangi bir uygunsuzluğun belirtilmediği, tanımlanmadığı veya dikkate alınmadığı durumda, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ile kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.

9-) Gerekli tüm ruhsat, iskân belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.

10-) Raporda aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüzün olmadığı varsayılmıştır.

11-) Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti, değerleme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir.

Bu değerleme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır:

1-) Bu raporu veya kopyasını elde bulundurmamak, raporun yayın hakkını vermez.

2-) Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerleme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.

3-) Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerleme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz. (Kamuyu aydınlatma sorumluluğu haricinde)

4-) Rapora dâhil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişkenlik gösterebilir.

5) Bu rapor "Yapı Kredi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." nin kullanımı için hazırlanmış özel bilgiler bütünü niteliğinde olup, kopya edilmesi, alıntı yapılması, referans gösterilmesi, kısmen veya tamamen yayınlanması Ekol Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin yazılı iznine tabidir.

6-)Yapı analizi ve depremsellik testlerinin incelemesi değerleme çalışmasının dışında bırakılmıştır.

4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

4-7-1 Olumlu Faktörler

- ✓ Ulaşımı kolay noktada bulunması.
- ✓ Metro girişine yakın mesafede bulunması.
- ✓ Otopark ihtiyacının karşılanıyor olması
- ✓ Bilindik plaza içinde olması
- ✓ İçinin bakımlı olması.
- ✓ Yüksek katta bulunması.

4-7-2 Olumsuz Faktörler

- ✓ Bina yaşının fazla olması.
- ✓ Bölgedeki trafik yoğunluğu

4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Bu değerleme sürecinde; yeterli sayıda emsallerin bulunması nedeniyle Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi ve Gelir Yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazın değer takdirinde Emsal satışların karşılaştırılması yönteminden elde edilen sonuçlar nihai değer olarak takdir edilmiştir.

4.8-1 Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması,

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi; bir değer göstergesinin, değerlendirilen mülkü uygun karşılaştırma birimleri uygulayarak ve emsallerin satış fiyatına, karşılaştırma unsurlarına dayalı düzeltmeler yaparak, yakın zamanda satılan benzer mülklerle karşılaştırmak suretiyle türetildiği bir prosedür dizisidir. Bölgede yaptığımız araştırmada aşağıda belirtilen Büro emsallerine rastlanmıştır.

Satılık Büro Örnekleri:

Emsal 1: Değerleme konusu taşınmaza yakın, Astoria’da, 20. Katta konumlu, 380 m2 alanlı beyan edilen, 350 m2 alanlı olduğu düşünülen ofis 84.000.000 TL bedelle satılıktır. Bulunduğu bina açısından kısmen iyi şerefeliyedir. Talep edilen rakam üzerinden pazarlık payı bulunmaktadır.
EMLAK OFİSİ: 02122722003

Emsal 2: Değerleme konusu taşınmaza yakın, Maya Akar Center’da, 2. Katta konumlu, 935 m2 alanlı beyan edilen, 875 m2 alanlı olduğu düşünülen ofis 150.000.000 TL bedelle satılıktır. Talep edilen rakam üzerinden pazarlık payı bulunmaktadır. Bulunduğu bina açısından kötü şerefeli olup alan olarak büyük olduğundan m2 birim değeri düşüktür.
EMLAK OFİSİ: 02123521505

Emsal 3: Değerleme konusu taşınmaza yakın, Astoria’da, 10. Katta konumlu, 650 m2 alanlı beyan edilen, 600 m2 alanlı olduğu düşünülen ofis 130.000.000 TL bedelle satılıktır. Talep edilen rakam üzerinden pazarlık payı bulunmaktadır. Bulunduğu bina açısından kısmen iyi şerefeliyedir. Alan olarak büyük olduğundan m2 birim değeri düşüktür.
EMLAK OFİSİ: 05324918393

Emsal 4: Değerleme konusu taşınmaza yakın, Astoria’da, 25. Katta konumlu, 385 m2 alanlı beyan edilen, 350 m2 alanlı olduğu düşünülen ofis 80.000.000 TL bedelle satılıktır. Talep edilen rakam üzerinden pazarlık payı bulunmaktadır. Bulunduğu bina açısından kısmen iyi şerefeliyedir.
EMLAK OFİSİ: 02163100634

Emsal 5: Değerleme konusu taşınmaza yakın, Metrocity’de, 3. Katta konumlu, 800 m2 alanlı beyan edilen, 700 m2 alanlı olduğu düşünülen ofis 157.500.000 TL bedelle satılıktır. Talep edilen rakam üzerinden pazarlık payı bulunmaktadır. Alan olarak büyük olduğundan m2 birim değeri düşüktür. Konum olarak kısmen iyi şerefeliyedir.
EMLAK OFİSİ: 05322306484

Emsaller tablo ile desteklendiğinde;

Veriler	Değerleme Konusu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Satış/Satışa Arz Fiyatı		84.000.000	150.000.000	130.000.000	80.000.000	157.500.000
Alanı (m2)		350	875	600	350	700
m2 Birim Değeri		240.000	171.429	216.667	228.571	225.000
Satışa Arz Tarihi	Ara.25	Ara.25	Ara.25	Ara.25	Ara.25	Ara.25
Değer Düzeltmesi (Zaman Farkından Kaynaklı Enflasyon		0%	0%	0%	0%	0%
Alan Karşılaştırması (Dükkan m2 Verisi)		Benzer	Büyük	Orta Büyük	Benzer	Büyük
Alana İlişkin Düzeltme		0%	20%	10%	0%	20%
Lokasyon Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Orta İyi
Lokasyona İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%	-10%
Kat Karşılaştırması		Benzer	Kötü	Benzer	Benzer	Kötü
Kata İlişkin Düzeltme		0%	15%	0%	0%	15%
Ticari Hareketlilik		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	İyi
Ticari Hareketlilik Düzeltme		0%	0%	0%	0%	-15%
Sahip Olduğu Sosyal Donatılar Karşılaştırması		Benzer	Orta Kötü	Benzer	Benzer	Benzer
Sahip Olduğu Sosyal Donatılar Düzeltmesi		0%	10%	0%	0%	0%
İnşa Tarihi Karşılaştırması		Daha Orta Yeni	Benzer	Daha Orta Yeni	Daha Orta Yeni	Benzer
İnşa Tarihine İlişkin Düzeltme		-5%	0%	-5%	-5%	0%
Pazarlama Payına İlişkin Düzeltme		-5%	-15%	-10%	-5%	-10%
Toplam Düzeltme		-10%	30%	-5%	-10%	0%
Birim Değer (TL)	215.081	216.000	222.857	205.833	205.714	225.000
Düzeltilmiş Birim Değer (TL)	~215.026					

Emsal bilgilerin yorumu:

Emsallerin pazarlanırken belirtilen alanlarının; ortak alanlar, ön bahçe mesafesi vb alanların da eklenmesi sureti ile olağandan daha büyük beyan edilerek söylendiği düşünülmektedir. Yakın çevredeki emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmeler ve yukarıda detayları verilen emsal bilgilerinden yola çıkılarak taşınmazların diğer olumlu/olumsuz özellikleri (manzara, iç mekan kalitesi, büyüklük, vb) dikkate alınarak değeri takdir edilmiştir.

Emsallerden hareketle değerlendirme konusu taşınmazın Pazar değeri;

	KAT	ALAN (M2)	BİRİM DEĞER (TL/M2)	DEĞER (TL) KDV HARIÇ
25 NOLU BB	11. KAT	386	215.026	83.000.000

4.8-2 Maliyet Yöntemli Değerlemenin Uygulanması:

Bir yapılandırılmış mülkün, aynısını inşa etme veya yerine koymanın güncel maliyetine herhangi bir kar veya teşviğin ila edilmesi, ya da negatif unsurun düşülmesi ve toplam maliyetten amortismanın düşülmesi sonucu bulunun yapılandırma maliyet değerine arazi değerinin ilave etmek suretiyle mülkün toplam değerine ulaşıldığı işlemler dizisidir.

Maliyet yöntemine dayalı hesaplamalarımızda; yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıfı dikkate alınarak inşaat genel giderleri ile yüklenici kârı dahil edilmek suretiyle belirlenen ve 16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi'nin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2020 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri" esas alınmıştır.

Maliyet Değeri = Yapı Değeri + Dış Tesis Değeri + Özel Donatı Değeri + Arsa değeri – Yıpranma Değeri +Müteşebbis Kar/Zararı 'dır.

Bu değerlerin hesaplamalarla tek tek gösterilmesi gerekmektedir.

Bu tanımda arsa değeri dışındaki değerler yerine koya maliyeti değerleri, yani değerlendirme günündeki teknoloji ile ortalama işçilik ve malzeme kalitesi korunarak yapılan yapılaşma maliyetidir. Yıpranma değeri yapının yaşı, Ekonomik ömrü ve bakımlılık hali (yani iyi mi kötü mü kullanılmışlığı) ile ilgilidir. Kar ise; satın alacak kişinin Formülde yer alan maliyetler ve düşülecek amortisman haricinde; İnşa faaliyetinin zahmeti, inşa sürecinde kaybedilen zaman, tüm altyapının çalışır konumda olması gibi unsurları göz önünde bulundurarak satın alma bedelini belirlerken maliyetin üzerinde vermeye razı olduğu prim tutarını ifade eder.

Maliyet Yöntemi: Değerlemede maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

4.8-3 Gelir Yöntemli Değerlemenin Uygulanması:

Gelir üreten ya da gelir üretme potansiyeli olan gayrimenkullerin değerini tahminde kullanılan yöntemlerden biri de gelir yaklaşımıdır. Bu kapsamda geliri baz alan değerlemelerde, doğrudan gelir kapitalizasyonun ve indirgenmiş nakit akım analizi 2 yöntem olarak değerlendirilmektedir.

İndirgenmiş nakit akım yönteminde değerlendirme işlemi, gayrimenkulün gelecekte sağlayacağı nakit akışlarının (net gelirlerinin) bugünkü değerleri toplamı alınarak gerçekleştirilir. Bu yöntemde, direkt kapitalizasyon yönteminde olduğu gibi süresiz bir gelir değil dönem esaslı gelir indirgenmektedir. Çalışmamızda, indirgeme 10 yıllık net gelir üzerinden gerçekleştirilmiştir. İndirgeme, taşınmazın ekonomik ömrünün sonuna kadar gitmediğinde, projeksiyonun sonunda taşınmazın satıldığı ve nakde çevrildiği varsayımı ile 10.yılın sonundaki satış değeri de bugüne indirgenerek nihai sonuca ulaşılmaktadır. 10.yıldaki satış rakamında 10.yılın geliri ve 10 yıl sonra gayrimenkulün kalan ekonomik ömrünü de baz alan artık değer kapitalizasyon oranı kullanılmakta ve satış aşamasında, %10 oranında komisyon/satış gideri/vergi oluşacağı düşünülmektedir. Kapitalizasyon oranının, iskonto/indirgeme oranı ile aynı olacağı düşünülmektedir. Bunun sebebi de, projeksiyon sonunda, değerlemeye konu gelir üreten gayrimenkulün ekonomik ömrünün 10 sene daha azalmış olması ve bunun da potansiyel satış gelir beklentisinde bir düşüşe sebep olacağı kabulüdür.

Değerleme konusu taşınmazın hali hazırda gelir sağlamasından dolayı gelir yöntemi kullanılmıştır.

Emsal 1: Değerleme konusu taşınmazla aynı sitede, 10. Katta konumlu, 486 m2 alanlı beyan edilen, 386 m2 alanlı olduğu düşünülen ofis 350.000 TL/Ay bedelle kiralıktır. Talep edilen rakam üzerinden pazarlık payı bulunmaktadır. Taşınmaz konu taşınmazla benzer şerefiyeye sahiptir. EMLAK OFİSİ: 05333239141

Emsal 2: Değerleme konusu taşınmaza yakın, Maya Akar Center'da, 2. Katta konumlu, 935 m2 alanlı beyan edilen, 875 m2 alanlı olduğu düşünülen ofis 490.000 TL/Ay bedelle kiralıktır. Talep edilen rakam üzerinden pazarlık payı bulunmaktadır. Bulunduğu bina açısından kötü şerefiyeli olup alan olarak büyük olduğundan m2 birim değeri düşüktür. Taşınmaz 150.000.000 TL bedelle satılıktır. EMLAK OFİSİ: 02123511717

Emsal 3: Değerleme konusu taşınmaza yakın, Astoria'da, 10. Katta konumlu, 650 m2 alanlı beyan edilen, 600 m2 alanlı olduğu düşünülen ofis 500.000 TL/Ay bedelle kiralıktır. Talep edilen rakam üzerinden pazarlık payı bulunmaktadır. Bulunduğu bina açısından kısmen iyi şerefiyelidir. Alan olarak büyük olduğundan m2 birim değeri düşüktür. Taşınmaz 130.000.000 TL bedelle satılıktır. EMLAK OFİSİ: 05324918393

Emsal 4: Değerleme konusu taşınmaza yakın, Metrocity'de, ara katta konumlu, 750 m2 alanlı beyan edilen 700 m2 olduğu düşünülen ofis 800.000 TL/Ay bedelle kiralıktır. Talep edilen rakam üzerinden pazarlık payı bulunmaktadır. Alan olarak büyük olduğundan m2 birim değeri düşüktür. Konum olarak kısmen iyi şerefiyelidir. Taşınmazla aynı binada aynı m2'de ara katta konumlu ofis 157.500.000 TL bedelle satılıktır. EMLAK OFİSİ: 05307827179

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-KİRALIK EMSALLER

Veriler	Değerleme Konusu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Kiralık/Kiraya Arz Fiyatı		350.000	490.000	500.000	800.000
Alanı (m2)		386	875	600	700
m2 Birim Değeri		907	560	833	1.143
Satışa Arz Tarihi	Ara.25	Ara.25	Ara.25	Ara.25	Ara.25
Değer Düzeltmesi (Zaman Farkından Kaynaklı Enflasyon		0%	0%	0%	0%
Alan Karşılaştırması (Dükkan m2 Verisi)		Benzer	Büyük	Orta Büyük	Büyük
Alana İlişkin Düzeltme		0%	20%	15%	20%
Lokasyon Karşılaştırması		Benzer	Orta Kötü	Benzer	Orta İyi
Lokasyona İlişkin Düzeltme		0%	5%	0%	-10%
Kat Karşılaştırması		Benzer	Orta Kötü	Benzer	Kötü
Kata İlişkin Düzeltme		0%	15%	0%	20%
Ticari Hareketlilik		Benzer	Orta Kötü	Benzer	İyi
Ticari Hareketlilik Düzeltme		0%	10%	0%	-25%
Sahip Olduğu Sosyal Donatılar Karşılaştırması		Benzer	Orta Kötü	Benzer	Benzer
Sahip Olduğu Sosyal Donatılar Düzeltmesi		0%	10%	0%	0%
İnşa Tarihi Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Daha Orta Yeni	Benzer
İnşa Tarihine İlişkin Düzeltme		0%	0%	-5%	0%
Pazarlama Payına İlişkin Düzeltme		-5%	-5%	-5%	-25%
Toplam Düzeltme		-5%	55%	5%	-20%
Birim Değer (TL)	880	861	868	875	914

KAPİTALİZASYON ORANI BELİRLEME

KİRALIK İÇİN İSTENEN BEDEL- AYLIK-TL	KİRALIK İÇİN İSTENEN BEDEL- YILLIK-TL	SATILIK İÇİN İSTENEN BEDEL- TL	KAPİTALİZASYON ORANI-Ro
880	10.556	215.081	0,049

GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER

	KAT	ALAN (M2)	BİRİM DEĞER (TL/M2/AY)	AYLIK KİRA (TL/AY)	YILLIK KİRA (TL/YIL)	Ro	DEĞER (TL) Yuvarlama
25 NOLU BB	11. KAT	386	880	339.553	4.074.637	0,049	83.200.000

4-9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmaz kat mülkiyetine esas olmasından dolayı değerleme aşamasında proje geliştirme yöntemi kullanılmamıştır.

4-10 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Gayrimenkulün mülkiyet hakkı tam ve buna bağlı hakların kullanımında sınırlama bulunmamaktadır.

4-11 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi; Boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün;

- ✓ Fiziksel olarak olası,
- ✓ Yasal Olarak Mümkün,
- ✓ Piyasanın uygun bir biçimde desteklediği,
- ✓ Finansal olarak yapılabilir,
- ✓ En yüksek değerle sonuçlanan makul bir biçimde olası ve yasal kullanımı belirleme çalışma ve yorumlarının bir bütünüdür.

Konu gayrimenkulün hali hazırda ruhsatlandırılmış ve tasdik edilmiş projesi dâhilinde inşa edilen mevcut kullanımının en etkin ve verimli kullanım olacağı değerlendirilmektedir.

4-12 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerlemenin amacında ve talebinde bu konu bulunmadığından incelenmemiştir.

4-13 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme TKGM sisteminde kat irtifakı kurulu olan bağımsız bölüm üzerinden gerçekleştirilmiştir.

BÖLÜM 5: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5-1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla izlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

Uzlaştırma:

Değerleme çalışması sonucu türetilen değer sonuçlarından hareketle Nihai Değer sonucuna ulaşılabilmesi için, uygulanan her bir metodun tekrar gözden geçirilmesi, güvenilirliğini ve doğruluğunu artırabilmek için soru setinde yer alan soruların sorulması, alınan cevapların irdelenmesi, cevaplar tatminkâr değil ise değerlendirme metodunun tekrarlanması, uzlaştırma kriterleri olan; Uygunluk, Doğruluk, Kanıtların Miktarı kriterlerinin uygulanarak değerlerin gayrimenkulü en iyi temsil edecek nihai değer sonucunda birleştirilmesini kapsayan iş ve işlemlerin tamamıdır.

Değerleme çalışmamız sonucunda, değerlemenin amacı, değer türü, elde edilen veriler ve uygulanan metotlar sonucunda nihai değere ulaşılmıştır.

Soru Setinin Uygulanması:

SORULAR	CEVAPLAR
SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YAKLAŞIMI İLE İLGİLİ SORULAR	
Emsaller satışı gerçekleşmiş emsaller mi?	Hayır
Satışa arz edilen emsallerde pazarlık payları güvenilir mi?	Evet
Emsaller değerlemesi yapılan mülk ile mukayese edilebilir mi?	Evet
Satışlar tam rekabet piyasasında mı gerçekleşmiş	Evet
Satışlar beklenti fiyatı, spekülasyon arzlar içeriyor mu?	Hayır
Yapılan düzeltmeler için piyasa desteği var mı?	Evet
Nicel düzeltmelerle desteklenemeyen faktörlerin uzlaştırma esnasında nitel analiz ile gereği yapılmış mı?	Evet
Düzeltilmiş satış veya birim fiyat piyasa sınırları içerisinde mi?	Evet
Bu yaklaşımdan elde edilen sonuç diğer yaklaşımlarla elde edilen sonuçlarla uyumlu mu?	Evet
GELİR KAPİTALİZASYONU YAKLAŞIMIYLA İLGİLİ SORULAR	
Yeterince kira emsali belirlendi mi?	Evet
Emsaller kiralaması gerçekleşmiş emsaller mi?	Hayır
Kiralamaya arz edilen emsallerde pazarlık payları güvenilir mi	Evet
Emsaller değerlemesi yapılan mülk ile mukayese edilebilir mi?	Evet
Kiralamaya arz edilen emsallerde pazarlık payları güvenilir mi	Evet
Emsaller değerlemesi yapılan mülk ile mukayese edilebilir mi?	Evet
Kiralamalar tam rekabet piyasasında mı gerçekleşmiş?	Evet
Kiralama fiyatları beklenti fiyatı, spekülasyon arzlar içeriyor mu?	Hayır
Yapılan düzeltmeler için piyasa desteği var mı?	Evet
Nicel düzeltmelerle desteklenemeyen faktörlerin uzlaştırma esnasında nitel analiz ile gereği yapılmış mı?	Evet
Kapitalizasyon ve iskonto oranı için piyasa desteği var mı?	Evet
Kira kayıp oranları piyasa verileri ile örtüşüyor mu?	Evet
Kiralamalarda üstlenilen giderler irdelendi mi?	Evet
Kira artış oranları piyasa verileri ile uyumlu mu?	Evet
Mülk sahibinin mali tabloları kira gelirleri ile kira harici giderleri kapsıyor mu?	Evet
Bu yaklaşım piyasanın düşünce tarzını yansıtıyor mu?	Evet
Bu yaklaşımdan elde edilen sonuç diğer yaklaşımlarla elde edilen sonuçlarla uyumlu mu?	Evet
Cevaplara Göre Varılan Sonuç	Sonuç
a) Metotların uygulaması geçerli	Evet
b) Metotların uygulaması kabul edilebilir	
c) Metotların uygulaması geçerli kabul edilebilir değil	
Varılan Karar	Karar
Metotlar uyumlaştırmaya tabi tutulabilir	Evet
Metotlar tekrar uygulandıktan sonra Uyumlaştırmaya tabi tutulabilir	

25 NOLU TAŞINMAZ - UYUMLAŞTIRMA TABLOSU		
DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER	NİHAİ DEĞER (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	83.000.000	83.000.000
DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİ	83.200.000	

Rapor tarihi olan 30.12.2025 tarihi itibarıyla, raporumuz içeriğinde yer alan varsayım ve kısıtlamaların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumelihisarı Mahallesi, 1403 ada 648 no.lu parsel üzerinde yer alan B Blok, 25 nolu Bağımsız bölümün Pazar değeri emsal karşılaştırma ve gelir yöntemi değerleri yakın değerler olarak hesaplanmış olup emsal karşılaştırma yöntemine göre ulaşılan değer nihai değer olarak kabul edilmiştir.

5–2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar ve Gerekçeleri

Ulaşılan bilgilerin tamamı rapora aktarılmış olup raporda talebe bağlı olarak yer verilmeyen herhangi bir bilgi mevcut değildir.

5–3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş

Konu taşınmaz ruhsat ve eklerine uygun inşa edilmiş olup, yapı kullanma izin belgeleri mevcuttur.

5-4 Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Konu taşınmazlar ruhsat ve eklerine uygun inşa edilmiş olup, yapı kullanma izin belgeleri mevcuttur. Portföye alınmalarında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

6- SONUÇ

6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkulün bulunduğu konuma gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerlendirme metodları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği İlkeleri ile bağdaşık ve Şirketimiz İlke ve Vizyonuna uygun olarak yapılmıştır.

Bu rapor; değerlemeyi yapan kişinin ve şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizleri ve fikirleri sonucudur.

6-2 Nihai Değer Takdiri

Rapor tarihi olan 30.12.2025 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; tapu kaydında seneden İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumelihisarı Mahallesi, 1403 Ada 648 Parselde B Blok, 25 numaralı "Büro" vasıflı değerlendirme konusu taşınmaz için, Emsal Karşılaştırma Yönteminden el edilen değer nihai değer olarak hesap edilmiştir. Taşınmaz için emsal karşılaştırma yönteminden elde edilen veriler nihai değer olarak kabul edilmiştir.

Buna göre değerlendirme konusu 25 numaralı bağımsız bölüm için

Yasal/Mevcut Durum Değeri (Toplam);**Türk Lirası Para Birimi İle:**

KDV Hariç Değer	: 83.000.000 TL (Seksenüçmilyon Türk Lirası)
KDV Değeri	: 16.600.000 TL (Onaltımilyonaltıyüzbin Türk Lirası)
KDV Dâhil Toplam Değer	: 99.600.000 TL (Doksandokuzmilyonaltıyüzbin Türk Lirası)

Not: KDV Oranı %20 olarak değerlendirilmiş olup, geçerli kanunların katma değer vergisine ilişkin, muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel indirim ve benzeri hükümleri dikkate alınmamıştır.

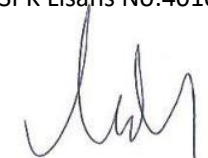
Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru, 1.USD=42,9395.TL dir.

6-3 Konu Gayrimenkulün Geçmiş Yıllarda Değerlemesinin Yapılıp Yapılmadığı

Konu gayrimenkullerin daha önce şirketimiz tarafından değerlendirilmesi yapılmamıştır.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Raporu Hazırlayan	Raporu Kontrol Eden	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Şirket Kaşe ve İmza
Furkan Mete ERYİĞİT Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:406292 	Mehmet Emin KIZILBOĞA Denetmen SPK Lisans No:401040 	Davut Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400131 	 EKOL® GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

EKLER

- Kroki, Fotoğraf, grafik ...Vb belgeler
- Tapu Belgeleri
- Değerlemeyi Yapanın Özgeçmişi
- Sorumlu Değerleme Uzmanının Özgeçmişi
- Lisans Belgeleri