



Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul

47 Adet Bağımsız Bölüm

Değerleme

Beşiktaş / İstanbul

Raporu

2020A541 / 29.12.2020



Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Doğuş Center Maslak, Maslak Mah. Ahi Evran Cad. No: 4/23 34398 Maslak-Şişli/İstanbul

Sayın Cüneyt Günören,

Talebiniz doğrultusunda Bebek Mahallesi'nde konumlu olan **"47 Adet Bağımsız Bölüm"**ün toplam pazar değerine yönelik **2020A541** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, Doğuş Center Etiler projesinde konumlu olup toplam 16.572,23 m² brüt kapalı alandan 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		
Değer Tarihi	29.12.2020	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	275.765.000-TL	İkiyüzyetmişbeşmilyonyediyüzaltmışbeşbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	325.402.700-TL	Üçyüzyirmibeşmilyondörtüzyükibinyediyüz-TL
Aylık Pazar Kira Değeri (KDV Hariç)	1.989.000-TL	Birmilyondokuzyüzseksendokuzbin-TL
Aylık Pazar Kira Değeri (KDV Dahil)	2.148.120-TL	İkimilyonyüzkırksekbinyüzyirmi-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 09.10.2020 tarih, 262 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
Hatice Pınar KOREL DİNVAR

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.....	38
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	40
Maliyet Yaklaşımı	50
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	56
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	58
Ekler	61

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 şartlarına 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 olmadığını 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 olması nedeni ile
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışmasında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşterinin değerlendirme çalışmasını etkileyen herhangi bir talebi bulunmamaktadır.
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Etiler Mahallesi Tanburi Ali Efendi Sokak Doğu Center Etiler No:13 ve 15; 1, 16, 17, 289 ve 293, 294, ..., 334, 335 no.lu bağımsız bölümler Beşiktaş/İstanbul
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Bebek Mahallesi, 593 ada 53 no.lu parsel, 1, 16, 17, 289 ve 293, 294, ..., 334, 335 no.lu bağımsız bölümler
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	36.440,80 m ²
İMAR DURUMU	Lejant: Turizm TAKS: - KAKS: - H _{maks} : 15,50 ve Ticaret Merkezi Alan
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Turizm ve Ticaret
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER	
MEVCUT FONKSİYONLAR	Ofis, Dükkan, Spor Merkezi
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı 149.106 m ²
SATILABİLİR ALAN	Değerleme Konusu Taşınmazların Toplam Satılabilir Alanı 16.572,23 m ²
FİNANSAL GÖSTERGELER	
DÜKKAN BİRİM DEĞERİ	17.500-25.500 TL/m ²
SPOR-DİNLENME MERKEZİ BİRİM DEĞERİ	10.000-13.000 TL/m ²
OFİS BİRİM DEĞERİ	21.000-30.000 TL/m ²
ORT. BİRİM KİRA DEĞERİ	120 TL/m ² /ay

DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Gelir Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	29.12.2020
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	275.765.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	325.402.700.-TL
AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (KDV HARIÇ)	1.989.000-TL
AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (KDV DAHİL)	2.148.120-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, Doğu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 29.12.2020 tarihinde, 2020A541 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Bebek Mahallesi 593 ada 53 no.lu parsel üzerinde konumlu 1, 16, 17, 289 ve 293,....,335 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkuller olmak üzere toplam 47 adet gayrimenkulün 29.12.2020 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme 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 değerlendirme çalışması; gayrimenkullerin GYO kapsamında halka arz edilmiş olması nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme 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 değerlendirme raporunun hazırlanmasına Değerleme Uzmanı Hatice Pınar KOREL DİNVAR yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 26.10.2020 değerlendirme tarihinde çalışmalara başlamış ve 29.12.2020 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Doğu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 262 no.lu ve 09.10.2020 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 262 no.lu ve 09.10.2020 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Bebek Mahallesi 593 ada 53 no.lu parsel üzerinde konumlu 1, 16, 17, 289 ve 293,....,335 bölüm no.lu gayrimenkuller olmak üzere toplam 47 adet gayrimenkulün 29.12.2020 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Müşterinin değerlendirme 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	06.12.2018	2018A938	Esra NEŞELİ Ozan KOLCUOĞLU	54.980.000*

*** Konu rapor, değerlendirme çalışması kapsamında yer alan 47 adet bağımsız bölümden yalnızca 16 ve 17 no.lu bağımsız bölümlere ilişkin hazırlanmıştır.**

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 9001:2008 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Doğu Center Maslak, Maslak Mah. Ahi Evran Cad. No: 4/7 34398 Sarıyer/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Doğu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

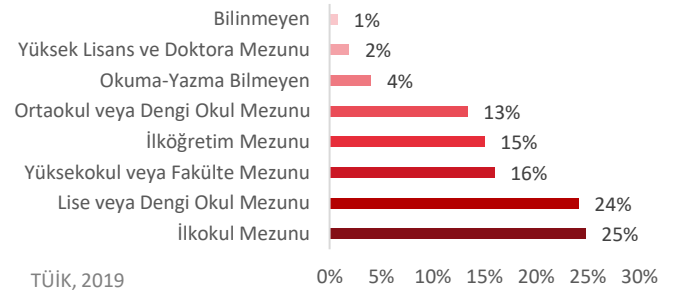
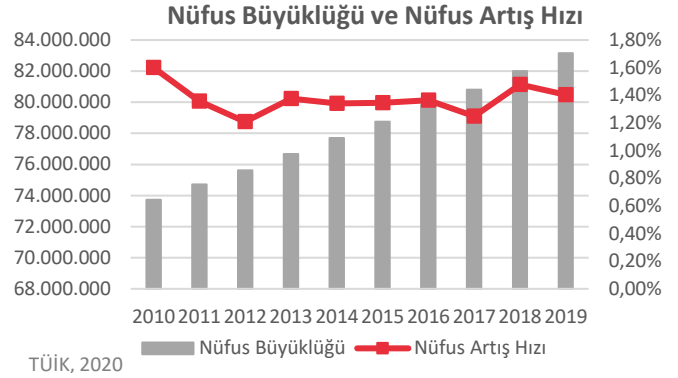
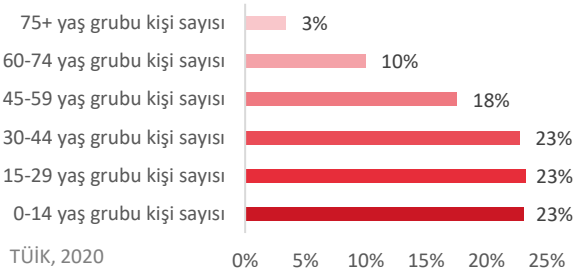
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

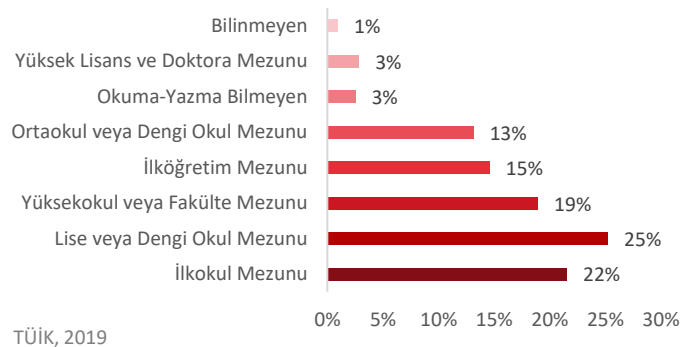
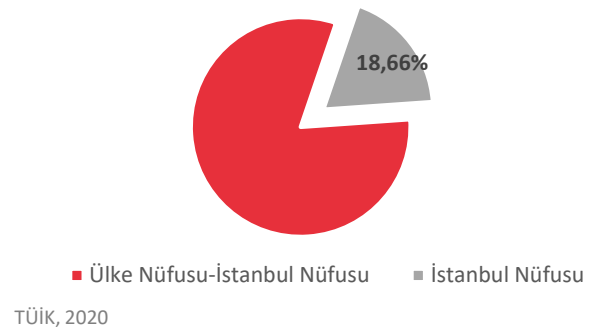
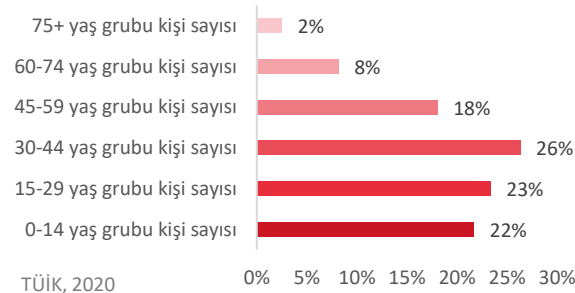
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 83.154.997 kişidir. 2019 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.151.115 kişi (% 1,40 oranında) artmıştır. Nüfusun % 50,8’ini (41.721.136 kişi) erkekler, % 49,2’sini (41.433.861 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,44 olduğu görülmüştür.

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



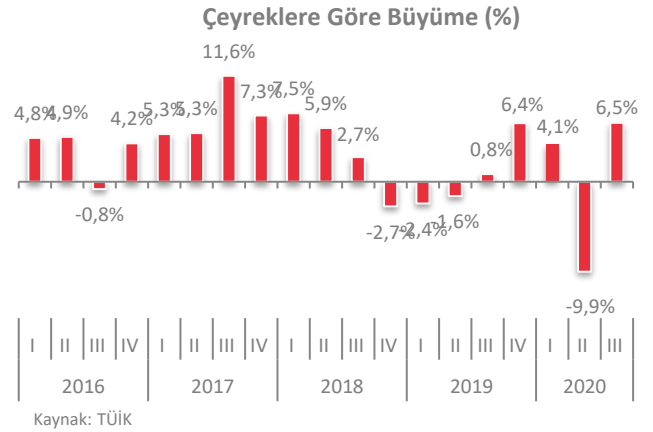
İstanbul

2019 yılında, Türkiye nüfusunun % 18,66’sının ikamet ettiği İstanbul, 15.519.267 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2019 yılında yaklaşık yüzde 3 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,42 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

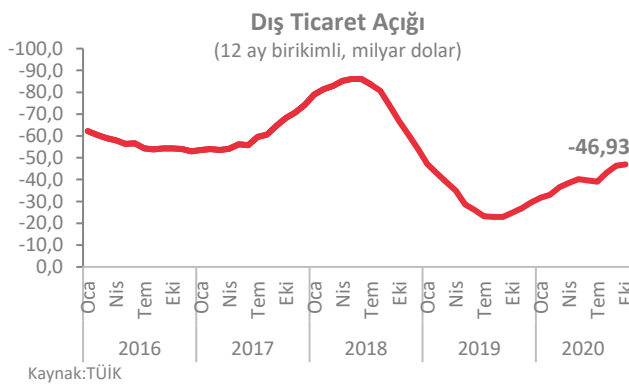


2.2 Ekonomik Veriler¹

2020 yılı üçüncü çeyreğinde, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH’de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019’un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. İkinci çeyrekteki sert daralmanın ardından gelen iç talep kaynaklı bu toparlanma salgın döneminde alınan likidite destekleri ve kredi genişlemesinin bir yansıması olarak değerlendirilmektedir. Ekim ve Kasım aylarına dair öncü veriler iç talepte ılımlı bir yavaşlamaya işaret ederken, dış talebin büyümedeki yavaşlamayı sınırladığını göstermektedir.



Kasım ayında hizmet enflasyonundaki ılımlı seyre karşın döviz kurlarının gecikmeli etkileri ve gıda fiyatlarındaki yüksek artışların bu sonuçlarda etkili olduğu görülmüştür. Giyim ve ayakkabı grubunda artışlar sınırlı kalırken, küresel gelişmeleri de yansıtır şekilde gıdada hızlı artış üçüncü aya taşınmıştır. Önümüzdeki dönemde toplam talep koşulları enflasyondaki yükselişi sınırlayabilecek olsa da beklentilerdeki katılık, döviz kurları ve maliyet unsurlarındaki oynaklıktan dolayı orta vadede beklenen kademeli iyileşmenin sınırlı kalabileceği değerlendirilmektedir.



Ekim ayında ihracatta artış hız kazanırken, ithalatta yavaşlama gözlenmiştir. Eylül ayında yeniden artışa geçen ihracat, ekim ayında bir miktar daha güçlenerek yıllık bazda %5,6 artışla 17,3 milyar dolara yükselmiştir. Aynı dönemde ithalat, önceki aylara kıyasla oldukça yavaş bir hızda yıllık bazda %8,4 artarak 19,7 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerde ise ekim ayında ihracat bir önceki aya göre %6,9 artarken, ithalat %4,4 gerilemiştir.

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	Beşiktaş
Mahallesi	Bebek
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	593
Parsel No	53
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Kargir Köşk Ondört Blokluk Kargir Apartman Ticaret Merkezi ve Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	36.440,80 m ²
Malik /Hisse	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam

Blok	Kat	Mimari Projesine Göre Bulunduğu Kat*	Bağ. Böl. No	Bağ. Böl. Niteliği	Arsa Pay/Payda
Zon-1	Zeminaltı	2. Bodrum Kat	1	Spor Merkezi	540/36440
Zon-2	Zeminaltı	1-2-3. Bodrum Kat	16	Dinlenme Merkezi	1730/36440
Zon-2	Zeminaltı	2-3. Bodrum Kat	17	Spor Merkezi	240/36440
Zon-1	Zeminaltı	3. Bodrum Kat	289	Ofis	41/36440
Zon-1	Zeminaltı	3. Bodrum Kat	293	Dükkan	42/36440
Zon-1	Zeminaltı	3. Bodrum Kat	294	Dükkan	74/36440
Zon-1	Zeminaltı	3. Bodrum Kat	295	Dükkan	56/36440
Zon-1	Zeminaltı	3. Bodrum Kat	296	Dükkan	66/36440
Zon-1	Zeminaltı	3. Bodrum Kat	297	Dükkan	138/36440
Zon-1	Zeminaltı	3. Bodrum Kat	298	Dükkan	14/36440
Zon-1	Zeminaltı	3. Bodrum Kat	299	Dükkan	16/36440
Zon-1	Zeminaltı	3. Bodrum Kat	300	Dükkan	16/36440
Zon-1	Zeminaltı	2. Bodrum Kat	301	Dükkan	118/36440
Zon-1	Zeminaltı	2. Bodrum Kat	302	Dükkan	74/36440
Zon-1	Zeminaltı	2. Bodrum Kat	303	Dükkan	76/36440
Zon-1	Zeminaltı	2. Bodrum Kat	304	Dükkan	142/36440
Zon-1	Zeminaltı	2. Bodrum Kat	305	Dükkan	56/36440
Zon-1	Zeminaltı	2. Bodrum Kat	306	Dükkan	66/36440
Zon-1	Zeminaltı	2. Bodrum Kat	307	Dükkan	122/36440
Zon-1	Zeminaltı	2. Bodrum Kat	308	Dükkan	56/36440
Zon-1	Zeminaltı	2. Bodrum Kat	309	Dükkan	52/36440
Zon-1	Zeminaltı	2. Bodrum Kat	310	Dükkan	64/36440
Zon-1	Zeminaltı	2. Bodrum Kat	311	Dükkan	56/36440
Zon-1	Zeminaltı	2. Bodrum Kat	312	Dükkan	94/36440
Zon-1	Zeminaltı	2. Bodrum Kat	313	Dükkan	56/36440
Zon-1	Zeminaltı	2. Bodrum Kat	314	Dükkan	66/36440
Zon-1	Zeminaltı	2. Bodrum Kat	315	Dükkan	122/36440
Zon-1	Zemin	Zemin	316	Ofis	228/36440
Zon-1	Zemin	Zemin	317	Ofis	40/36440

Zon-1	Zemin	Zemin	318	Ofis	218/36440
Zon-1	Zemin	Zemin	319	Ofis	94/36440
Zon-1	Zemin	Zemin	320	Ofis	38/36440
Zon-1	Zeminüstü	1. Kat	321	Ofis	40/36440
Zon-1	Zeminüstü	1. Kat	322	Ofis	94/36440
Zon-1	Zeminüstü	1. Kat	323	Ofis	218/36440
Zon-1	Zeminüstü	1. Kat	324	Ofis	38/36440
Zon-1	Zeminüstü	1. Kat	325	Ofis	320/36440
Zon-1	Zeminüstü	2. Kat	326	Ofis	94/36440
Zon-1	Zeminüstü	2. Kat	327	Ofis	218/36440
Zon-1	Zeminüstü	2. Kat	328	Ofis	38/36440
Zon-1	Zeminüstü	2. Kat	329	Ofis	302/36440
Zon-1	Zeminüstü	2. Kat	330	Ofis	144/36440
Zon-1	Zeminüstü	3. Kat	331	Ofis	218/36440
Zon-1	Zeminüstü	3. Kat	332	Ofis	94/36440
Zon-1	Zeminüstü	3. Kat	333	Ofis	38/36440
Zon-1	Zeminüstü	3. Kat	334	Ofis	302/36440
Zon-1	Zeminüstü	3. Kat	335	Ofis	144/36440

*** Değerleme konusu taşınmazların takyidat belgelerinde, konu taşınmazların buldukları katlar yalnızca zemin, zeminaltı ve zeminüstü olarak tanımlanmış olup yukarıdaki tabloda belirtilmiş olan "Bulunduğu Kat" sütünü konu taşınmazların onaylı mimari projesi baz alınarak doldurulmuştur.**

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Sarıyer Tapu Müdürlüğü'nden 26.11.2020 tarih, saat 14.17 itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır

Tüm Bağımsız Bölümler için Müştereken;

Beyanlar Hanesinde;

- Bu bağımsız bölümün mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmiştir. 19.04.2002 Y:2392 (Şablon: İmar affına göre kat mülkiyeti belirtmesi) (19.04.2002 tarih ve 2392 yevmiye no ile)
- Ek Yönetim Planı: 09.05.2001 T. 2744 yev. (Şablon: Yönetim planının belirtmesi) (09.05.2001 tarih ve 2744 yevmiye no ile)
- Yönetim Planı: 15.09.1999 (Şablon: Yönetim planının belirtmesi) (Bila tarih ve yevmiye no ile)
- İstanbul İl Kültür Müdürlüğü'nün 19.02.1998 tarih ve 1302 sayılı yazısı ve 18.01.1996 T. 441 ve 03.10.1997 T. 157-8745 sayılı Bebek 3256 dasyadadır. 09.03.1998 tarih, 325 sayı ve 24.01.1996 T.92 sayı ve 17.10.1995 T. 1329 sayı (Şablon: Diğer) (Bila tarih ve yevmiye no ile)

16, 17, 289, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 319, 320, 321, 330, 322, 323, 324, 325 no.lu Bağımsız Bölümler için Müştereken

Şerhler Hanesinde;

- BEDAŞ lehine 1 TL bedelle 99 yıl süre ile 3890 no.lu T.M. yeri için kira şerhi 20.06.2000 Yev: 3117 (20.06.2000 tarih ve 3117 yevmiye no)

1, 289, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335 no.lu Bağımsız Bölümler için Müstereken

Beyanlar Hanesinde;

- Diğer (Konusu: Şirketin bölünme nedeniyle ilgili yazı dosyasındadır. Tarih:- Sayı:- Şablon: (Diğer) (09.09.2016 tarih ve 9717 yevmiye no ile)

328, 329, 330 no.lu Bağımsız Bölümler için Müstereken

Şerhler Hanesinde;

- 1.155.058,3 TL bedel karşılığında Accenture Danışmanlık Limited Şirketi lehine kira sözleşmesi vardır. (28.02.2011 tarih ve 2410 yevmiye no)

289, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 302, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315 no.lu Bağımsız Bölümler için Müstereken

Şerhler Hanesinde;

- 1.049.223,8 TL bedel karşılığında TBWA Reklam Hizmetleri A.Ş. lehine kira sözleşmesi vardır. (30.11.2011 tarih ve 12061 yevmiye no)

303, 304 no.lu Bağımsız Bölümler için Müstereken

Şerhler Hanesinde;

- 1.167.593,76 TL bedel karşılığında Korteks İletişim Hizmetleri A.Ş. lehine kira sözleşmesi vardır. (01.12.2011 tarih ve 12089 yevmiye no)

326, 327 no.lu Bağımsız Bölümler için Müstereken

Şerhler Hanesinde;

- Kira Şerhi: 01.09.2006 Yev: 6875 Master Card Europa SPRL lehine kira sözleşmesi vardır. (15.12.2005 tarihinden başlamak üzere 5 yıl müddetle Master Card Europa SPRL lehine) (01.09.2006 tarih ve 6875 yevmiye no)

334, 335 no.lu Bağımsız Bölümler için Müstereken

Şerhler Hanesinde;

- 5.235.286,47 TL bedel karşılığında Getir Perakende Lojistik A.Ş. lehine kira sözleşmesi vardır. (01.04.2018 tarihinden itibaren kira müddeti 5 yıl olup 31.03.2023 tarihi bitiş tarihidir.) (10.04.2019 tarih ve 4226 yevmiye no)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere 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.

***Değerleme konusu taşınmazlara ait takyidat belgeleri raporun ekler kısmında detaylı olarak sunulmuştur.**

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

Değerleme konusu 16 ve 17 no.lu bağımsız bölümler hariç diğer tüm bağımsız bölümler Doğu Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği Sanayi ve Tic. A.Ş adına kayıtlı iken 22.09.2016 tarih, 9881 yevmiye numarası ile taşınmazların mülkiyeti, Doğu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı lehine tescil edilmiştir.

Değerleme konusu 16 ve 17 no.lu bağımsız bölümler, Doğu Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği San. ve Tic. A.Ş. adına kayıtlı iken taşınmazların mülkiyeti 26.12.2018 tarih, 12891 yevmiye numarası ile Doğu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 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 bölge genellikle; mevzi imar planları ile gelişmiş olup "Ticaret+Konut Alanları" bulunmaktadır. Bölgedeki mevzi imar planlarında yapılaşma koşulları belirtilmemiş olup avan projeye göre uygulama yapılacağı belirtilmektedir.

Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 26.10.2020 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte yer alan 26.10.2020 tarihli onaylı imar durum belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Beşiktaş İlçesi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 10.12.1993



Lejandı: Turizm ve Ticaret Merkezi

Yapılaşma koşulları;

- H_{maks} : 15,50
- İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam

Plan Notları

- Avan projeye göre uygulama yapılacak olup Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu ve Beşiktaş İlçesi Belediye Başkanlığı'nca onanarak uygulama yapılacaktır.

 T.C. BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI İmar ve Şehircilik Müdürlüğü		İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Sayı: 24864664-115.01-E.5158/9748 Tarih: 26.10.2020 Dosya Numarası: 2020-94425
Sayı : 24864664-115.01-E.5158/9748		26.10.2020
Konu : 1994/0 İmar durumu		
DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Doğuş Center Maslak, Maslak Mah. Ahi Evran Cad. No:4/7 34398 Sarıyer-İST.		
İlgi : 14.10.2020 gün ve 90468 sayılı dilekçeniz.		
<p>Beşiktaş İlçesi, Etiler Mahallesi, 66 pafta, 593 ada, 53 parsel sayılı yer; 18.6.1993 onanlı 1/5000 ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Revizyon Nazım İmar Planı ve 10.12.1993 onanlı 1/1000 ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planı ve 23.3.1994 ve 10.02.2003 onanlı 1/1000 ölçekli tadil uygulama imar planları kapsamında; ayırık düzende avan proje ile uygulama yapılacak "T.T.M." Turizm ve Ticaret Merkezi alanında kalmaktadır.</p> <p>Yukarıdaki açıklamalar imar durumu yazılı bilgisi olup, plan bilgilerinin tamamını içermez ve buna göre uygulama yapılamaz.</p> <p>Bilginize rica olunur.</p>		
<p>e-İmzalıdır İlker ÖZSALMAN Belediye Başkanı a. Başkan Yardımcısı</p>		
Beşiktaş Belediye Başkanlığı, Nispetiye Mahallesi, Aytaç Caddesi, Başlık Sokak, No: 1 34340 Beşiktaş/İSTANBUL Telefon No: (0212) 319 42 42 Fax No: (0212) 319 42 27 Kep Adresi : besiktasbelediyesi@hs01.kep.tr e-Posta : gokhandalkilic@besiktas.bel.tr İnternet Adresi: www.besiktas.bel.tr Sayfa 1 / 1		Bilgi İçin: KADRI GÖKHAN DALKILIÇ Mühendis Dahili : (2070)
Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. https://ebelediye.besiktas.bel.tr/Imza/ adresinden Doğrulama Kodu : 2D131187 Belge No: 24864664-115.01-E.5158/9748 ile doğrulanabilir.		

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 parselin hukuki durumunda, son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

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

Beşiktaş Belediyesi'nde 26.10.2020 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmazlara ait yasal belgeler aşağıda tarih sırasıyla belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	29.12.1997	10843	149.106	-	Avan Proje (Zon-1, Zon-2 ve Zon-3)
Onaylı Mimari Proje	02.07.1998	16808/284	149.106	-	Tapu Projesi
Yapı Ruhsatı	20.11.1996	B.01/51	175.152	Yeni Yapı	399 adet bb için
Yapı Ruhsatı	24.07.1998	B/01-26	149.110	Tadilat	336 ade bb için
Yapı Kullanma İzin Belgesi	13.12.2001	3840	15.453,99	Tadilat	T Blok için
Yapı Kullanma İzin Belgesi	13.12.2001	3840	13.063,11	Yeni Yapı	A ve B Bloklar için
Yapı Kullanma İzin Belgesi	13.09.2001	815	16.124,07	Yeni Yapı	M, N ve P Bloklar için
Yapı Kullanma İzin Belgesi	13.09.2001	2728	7.009,51	Yeni Yapı	16-17-28 no.lu bağımsız bölümler için
Yapı Kullanma İzin Belgesi	24.07.2003	1201	44.479,68	Yeni Yapı	110 adet bb için

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkul 29.06.2001 tarihinden önce inşa edilmiş olduğundan 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı veya 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; 29.12.1997 tarihli "Mimari Proje" ve T Blok için alınmış 13.12.2001 tarih, 3840 no.lu, 16-17 ve 28 no.lu bağımsız bölümler için alınmış 13.09.2001 tarih, 2728 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgeleri" mevcuttur. Taşınmazlar, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Gayrimenkullerin bulunduğu binaya ait 01.06.2017 tarih S34316851B9C6 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 gayrimenkullere yönelik olarak yapılmış satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi veya hasılat paylaşımı sözleşmesi gibi bir sözleşme bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkul kat mülkiyetli bir binada konumlu olup mevcutta kullanımdadır. O sebeple herhangi bir satış vaadi, kat karşılığı sözleşmesi bulunmamaktadır.

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 değerlendirilmesi için hazırlanmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulleri açık adresi: Etiler Mahallesi Tanburi Ali Efendi Sokak Doğu Center Etiler No:13 ve 15; 1, 16, 17, 289 ve 293, 294, ..., 334, 335 no.lu bağımsız bölümler Beşiktaş/İstanbul

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul Avrupa yakasının en önemli merkezlerinden biri olan Beşiktaş ilçesinde konumlanmıştır. İlçede sekiz üniversitenin çeşitli bölüm ve fakültelerinin oluşu ile ofis ve ticari sektörlerinin yoğunluğu gündüz nüfusunun sayım nüfusuna göre artmasına sebep olmaktadır.

İstanbul Merkezi İş Alanı akslarından, Levent-Zincirlikuyu ve Barbaros aksları, ilçe sınırları dahilinde yer almakta olup; özellikle Levent ve Zincirlikuyu aksının, İstanbul'un A ve A+ ofis stoğunun önemli bir kısmını barındırdığı görülmektedir. Bu bölgede bilinirliği yüksek ve prestijli pek çok ofis, rezidans ve alışveriş merkezi projesi yer almaktadır.

Beşiktaş'ın orta-üst ve üst gelir gelir grubunun yaşadığı Etiler bölgesinde konumlu olan taşınmazlar, bölgenin en önemli ulaşım akslarından biri olan Nispetiye Caddesi'ne oldukça yakındır. Söz konusu parselin çevresinde, düzgün yapılaşma göstermiş ancak büyük bir yoğunluğu eski olan, genellikle 2-3 katlı yapılar ve 5-6 katlı siteler yer almaktadır. Nispetiye Caddesi aksı boyunca bu yapıların zemin katlarının ticari fonksiyonlu, üst katlarının ofis fonksiyonlu olarak, kısmense tamamen ofis fonksiyonlu olarak kullanıldığı görülmektedir. Ana yolda çok sayıda ticarethane, araba galerisi, restoran, eczane bulunmaktadır.



Konu taşınmazlar Maya Residence Etiler Sitesi bünyesinde yer almakta olup söz konusu site; 14 adet konut rezidans bloğu, 4 adet villa rezidans, 3 adet bağımsız bölümden oluşan Spor Merkezi ve Sağlık Kulübü, Güzellik Merkezi, 1 adet (T) ticaret bloğu, Market ve Banka Ticaret bloğu olmak üzere 24 adet bloktan oluşan bir sitedir.

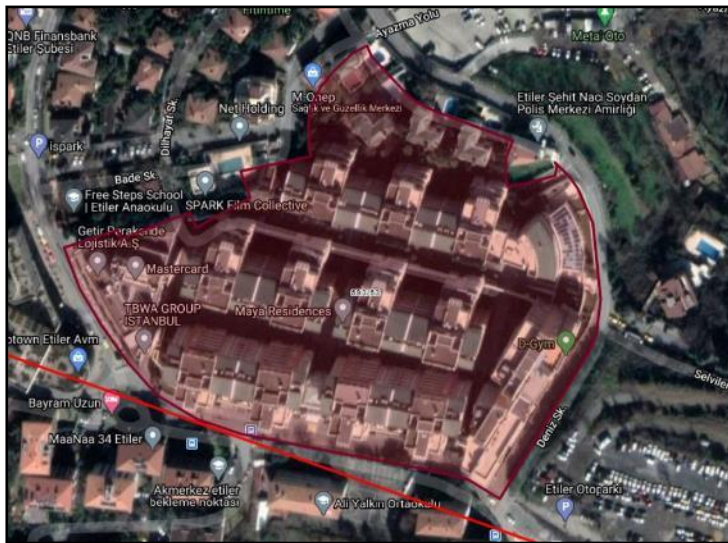
Siteye yaya giriş çıkışları kartlı giriş sistemi, bloklara giriş ve çıkışlar kartlı ve/veya parmak izli giriş çıkış sistemi, daire sakinlerinin otoparkına giriş çıkışlar OGS giriş sistemi ile sağlanmaktadır. Özel güvenliği bulunan Maya Residence Etiler Sitesi'nde, tüm ortak alan ve giriş çıkışlar 180 adet kamera ve alarm sistemleri ile 24 saat

izlenmekte ve kayıt altına alınmaktadır. Bununla beraber kompleks çevresinde 1 km uzunluğundaki hatta çevre güvenlik alarm sistemi bulunmakta ve misafirler görüntülü ve sesli olarak, sakinlerin onayı alındıktan sonra konutlar bölgesine personeller refakatinde alınmaktadır.



Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde, Uba Sitesi, Ali Yalkın İlköğretim Okulu, Etiler Şehit Naci Soydan Polis Merkezi Amirliği, Etiler Anadolu Lisesi, Akmerkez, Tüzel Villaları, İETT Blokları, Arnavutköy Konutları gibi bilinirliği yüksek yapılar bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar Nispetiye Metro İstasyonu'na yakın bir konumda yer almakta olup ulaşılabilirliği oldukça yüksek bir lokasyonda yer almaktadır. Konu taşınmazların konumlu olduğu parselin; Tanburi Ali Efendi Sokak'a yaklaşık 85 m, Arnavutköy Yolu Sokak'a yaklaşık 190 m, Deniz Sokak'a yaklaşık 100 m, Selviler Sokak'a yaklaşık 200 m ve Ayazma Yolu'na yaklaşık 100 m cepheleri bulunmaktadır.



Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
Nispetiye Caddesi	~0,4 km
Büyükdere Caddesi	~1,5 km
Zincirlikuyu Kavşağı	~2,1 km
Beşiktaş Meydanı	~4,6 km
FSM Köprüsü	~5,2 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 İli, Beşiktaş İlçesi, Bebek Mahallesi 593 ada 53 no.lu parsel üzerinde yer alan Maya Residences Etiler Sitesi bünyesindeki Zon-2 Blok'ta konumlu 17, 28 no.lu bağımsız bölümler ile T Blok'ta (Zon-1) konumlu 1, 289 ve 293,...,335 no.lu bağımsız bölümler olmak üzere toplam 47 adet bağımsız bölümdür. Söz konusu taşınmazlar Doğu Center Etiler Binası içerisinde yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Maya Residence, kat irtifakına esas mimari projesine göre Zon-1, Zon-2 ve Zon-3 bloklardan oluşmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı proje, toplam 19 bloktan ve 336 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

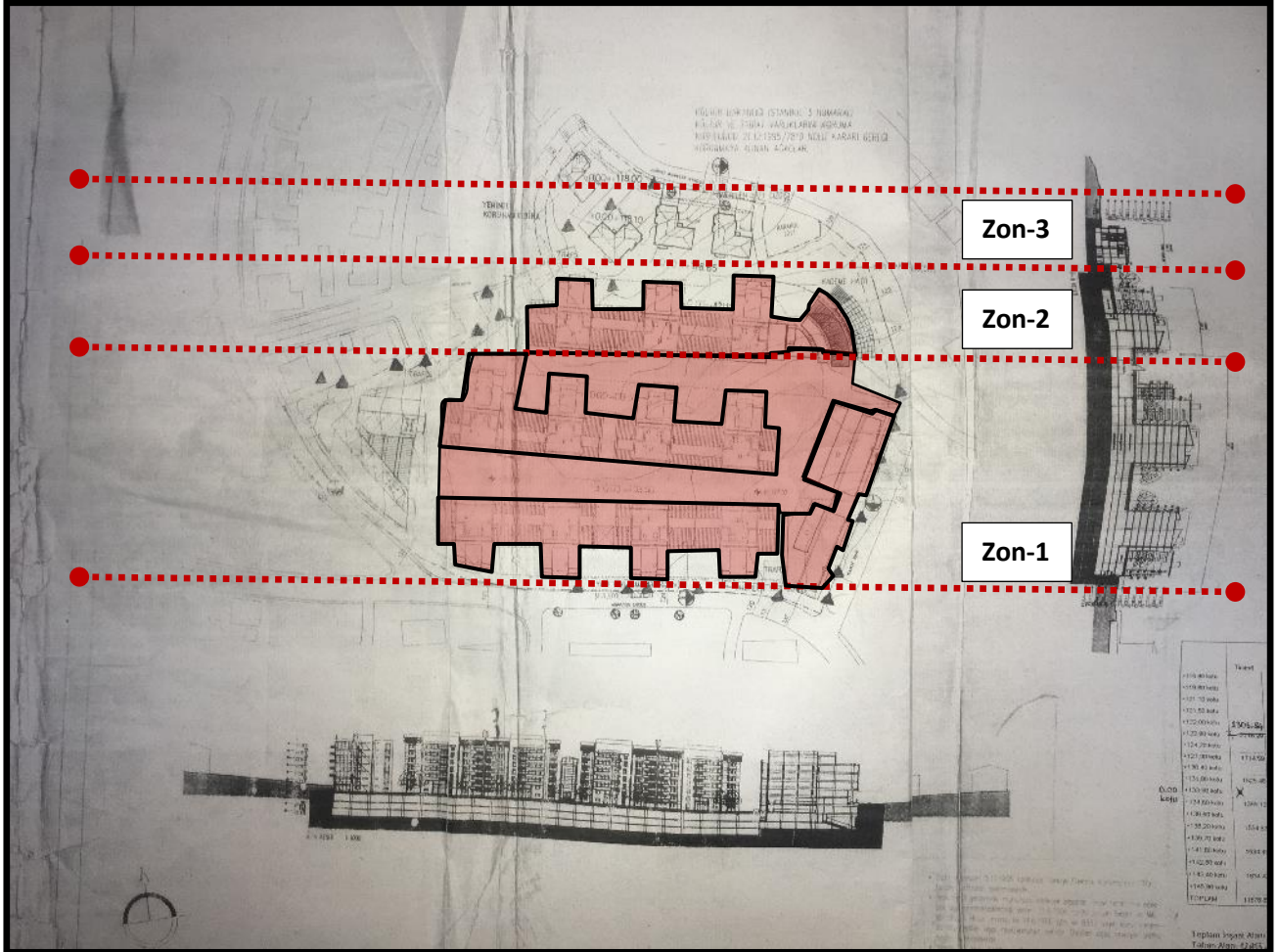


Zon-1 Blok; 5 bodrum kat + zemin kat + 4 normal kat olmak üzere toplam 10 kattan oluşmaktadır. Zon-1 Blok bünyesinde, 1 adet ticaret bloğu (T Blok) ve 10 adet konut bloğu bulunmaktadır. Zon-2 Blok; bodrum kat + zemin kat + 4 normal kat olmak üzere toplam 6 kattan oluşmaktadır. Zon-2 Blok bünyesinde 4 adet konut bloğu yer almaktadır. Zon-3 Blok; 4 adet villa ve 1 adet kargir köşk niteliğindeki eski eser daireden oluşmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların buldukları kat, nitelik, brüt alanları ve kullanımlarına ilişkin detaylı bilgiler aşağıdaki tabloda ve görsellerde sunulmuştur.

Blok No	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Brüt Alanı (m ²)	Kullanım
Zon-1	1	Spor Merkezi	1.500,00	Leroy Merlin + Erdem Kramer
Zon-2	16	Dinlenme Merkezi	5.930,44	D-Gym
Zon-2	17	Spor Merkezi	814,79	
Zon-1	289	Ofis	42,00	
Zon-1	293	Dükkan	73,00	
Zon-1	294	Dükkan	115,00	
Zon-1	295	Dükkan	100,00	
Zon-1	296	Dükkan	120,00	TBWA
Zon-1	297	Dükkan	265,00	
Zon-1	298	Dükkan	28,00	
Zon-1	299	Dükkan	28,00	
Zon-1	300	Dükkan	28,00	
Zon-1	301	Dükkan	195,00	
Zon-1	302	Dükkan	140,00	
Zon-1	303	Dükkan	142,00	
Zon-1	304	Dükkan	273,00	TBWA
Zon-1	305	Dükkan	100,00	
Zon-1	306	Dükkan	120,00	
Zon-1	307	Dükkan	230,00	
Zon-1	308	Dükkan	90,00	
Zon-1	309	Dükkan	90,00	
Zon-1	310	Dükkan	105,00	
Zon-1	311	Dükkan	88,00	TBWA
Zon-1	312	Dükkan	175,00	
Zon-1	313	Dükkan	100,00	
Zon-1	314	Dükkan	120,00	
Zon-1	315	Dükkan	230,00	
Zon-1	316	Ofis	450,00	
Zon-1	317	Ofis	72,00	
Zon-1	318	Ofis	410,00	Getir Perakende Lojistik A.Ş.
Zon-1	319	Ofis	175,00	
Zon-1	320	Ofis	72,00	
Zon-1	321	Ofis	72,00	
Zon-1	322	Ofis	175,00	
Zon-1	323	Ofis	410,00	Mastercard Europa S.A.
Zon-1	324	Ofis	72,00	
Zon-1	325	Ofis	590,00	
Zon-1	326	Ofis	175,00	
Zon-1	327	Ofis	410,00	The Walt Disney
Zon-1	328	Ofis	72,00	
Zon-1	329	Ofis	558,00	Getir Perakende Lojistik A.Ş.
Zon-1	330	Ofis	275,00	
Zon-1	331	Ofis	262,00	
Zon-1	332	Ofis	175,00	Dome Group Financial
Zon-1	333	Ofis	72,00	
Zon-1	334	Ofis	558,00	
Zon-1	335	Ofis	275,00	Getir Perakende Lojistik A.Ş.
TOPLAM			16.572,23	

Değerleme konusu 16 ve 17 no.lu bağımsız bölümler mevcutta D-Gym olarak adlandırılmış olup dinlenme ve spor merkezi olarak kullanılmaktadır. Kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre Zon-2 Blok 16 no.lu bağımsız bölüm dinlenme tesisi ve Zon-2 Blok 17 no.lu bağımsız bölüm ise spor merkezi olarak projelendirilmiştir.



Değerleme konusu 16 no.lu bağımsız bölüm; 1. bodrum kat, 2. bodrum kat ve 3. bodrum katlarda yer almaktadır. 1, 2 ve 3. bodrum katlarda ayrı kullanım alanları bulunan 16 no.lu bağımsız bölüm 1. bodrum katta 833,52 m², 2. bodrum katta 3.204,08 m² ve 3. bodrum katta 1.892,84 m² olmak üzere toplam 5.930,44 m² kapalı alandan oluşmaktadır.

Onaylı mimari projesine göre; 1. bodrum katta (122,80 kotunda) 833,52 m²lik kapalı alan sağlık kulübü (kafe) olarak tasarlanmış olup mevcut durumda bu alanda VIP bay ve bayan soyunma odaları, bay-bayan WC ve teknik hacimler yer almaktadır.

2. bodrum katta (119,80 kotunda) 3.204,08 m²lik kapalı alan onaylı mimari projesine göre spor salonu olarak tasarlanmış olup aerobik salonu, spor odaları, kortlar, soyunma giyinme odaları, duşlar vb gibi spor salonunda bulunması gereken hacimler yer almaktadır. Aynı katta 16. no.lu bağımsız bölüme ait yüzme havuzu, havuza ait eklentiler, soyunma giyinme yerleri ve depo hacimleri yer almaktadır. Mevcut durumda 2. bodrum katta yüzme havuzu, havuza ait hacimler, duşlar ve soyunma giyinme odaları, hamam, masaj odası, dinlenme odası, solaryum odası, buhar odası, sauna, bay ve bayan soyunma giyinme odaları, diyetisyen odası, ölçüm odası, fitness salonu yer almaktadır.

3. bodrum katta (116,80 kotunda) onaylı mimari projede 1.892,84 m²lik kapalı alanın 16 no.lu bağımsız bölüme ait olduğu belirtilmiş olup fonksiyon belirtilmemiştir. Mevcut durumda söz konusu alan personele ait bölüm olup içerisinde bay-bayan soyunma odası, idari işler ofisi, teknik ofis, çamaşır odası ve havlu katlama odası yer almaktadır.

16 no.lu bağımsız bölümün yasal ve mevcut durumda fonksiyonel olarak birbiriyle uyumlu olduğu yalnızca iç mahallerinde kısmen projesinden farklı bölmelendirmelerin yer aldığı tespit edilmiş söz konusu farklılıkların basit tadilatlarla mimari projesiyle uyumlu hale getirilebileceği düşünülmektedir.

Değerleme konusu 17 no.lu bağımsız bölüm, 2. ve 3. bodrum katlarda yer almaktadır. 17 no.lu bağımsız bölüm, 2. bodrum katta 187,98 m², 3. bodrum katta 626,81 m² olmak üzere toplam 814,79 m² kapalı alandan oluşmaktadır.

Onaylı mimari projesine göre; 2. bodrum katta (119,80 kotunda) soyunma giyinme odaları ve koşu pisti gibi alanlar yer almaktadır. Mevcut durumda pilates stüdyosu ve kick boks salonu yer almaktadır.

3. bodrum katta (116,80 kotunda) 17. no.lu bağımsız bölüme ait basketbol sahasının yer aldığı ve 17 no.lu bağımsız bölüm eki olan depo alanının bulunduğu görülmektedir. Mevcutta projesine uygun şekilde spor salonu olarak kullanılmakta olup basketbol sahası, aerobik salonu, doktor odası, eğitmen odası ve mekanik odası yer almaktadır.

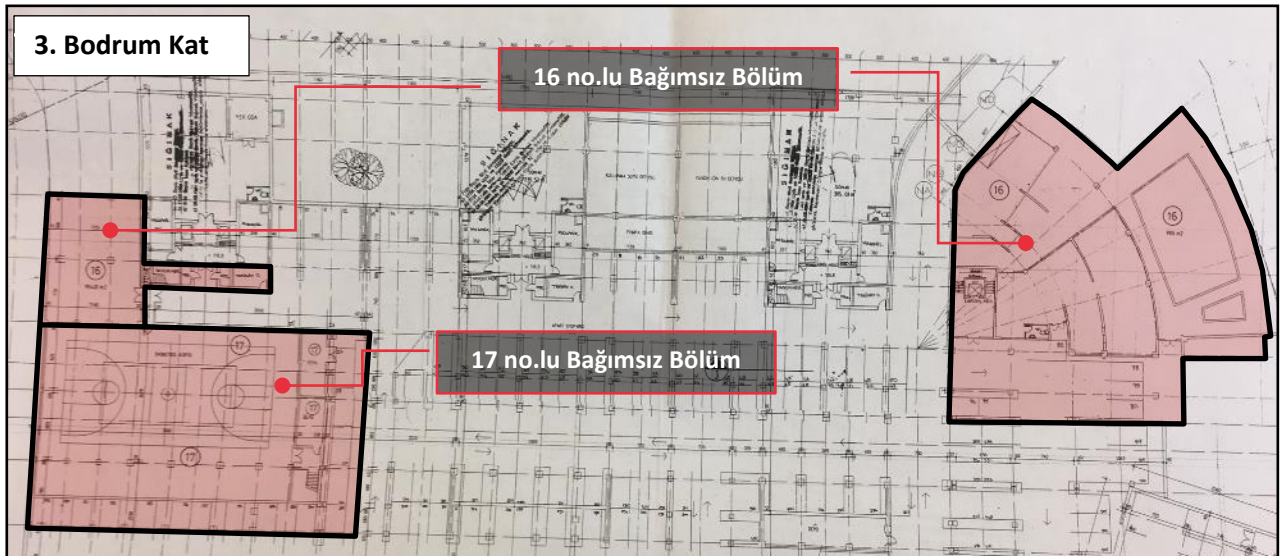
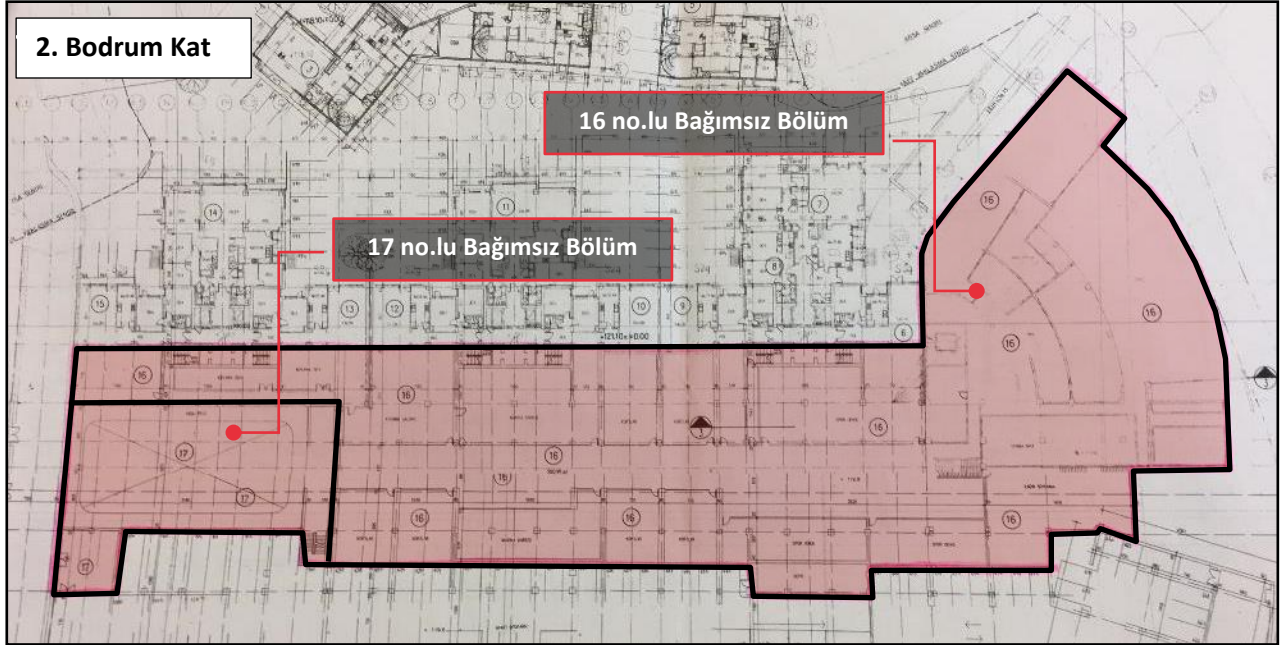
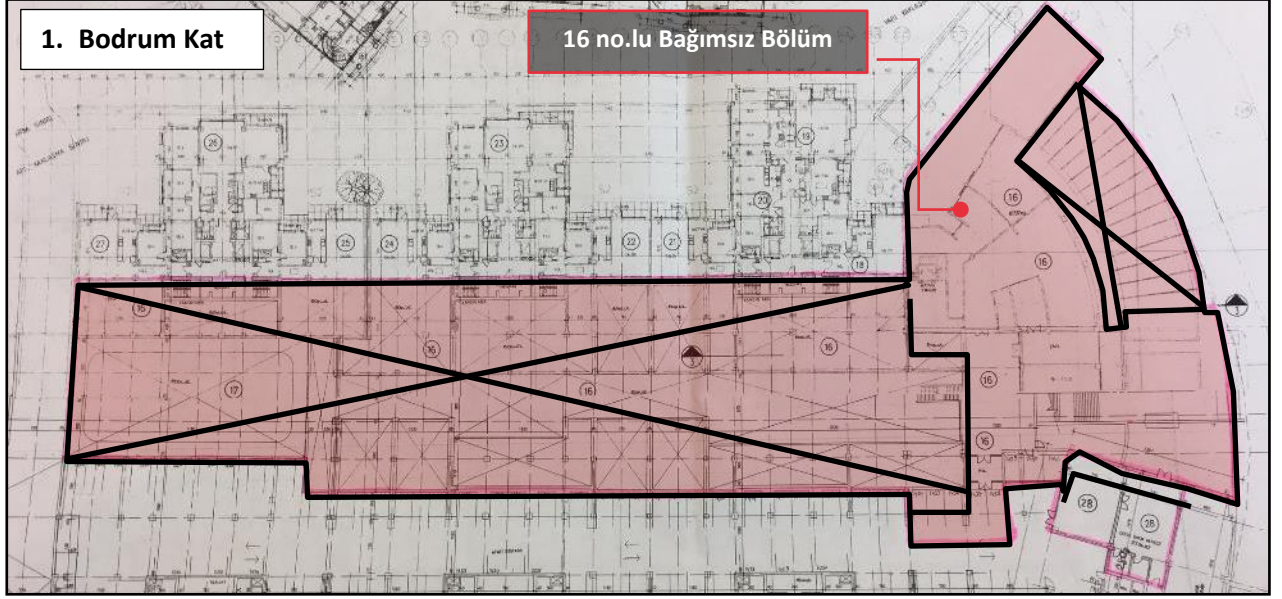
17 no.lu bağımsız bölümün yasal ve mevcut durumda, alansal ve fonksiyonel olarak birbiriyle uyumlu olduğu görülmektedir.

16 ve 17 no.lu Bağımsız Bölümlerin Fonksiyon ve Kullanımlarına Göre Dağılımları		
16 No.lu Bağımsız Bölüm	Onaylı Mimari Projesine Göre	Mevcut Duruma Göre
1. Bodrum Kat	Sağlık kulübü (Kafe)	VIP bay-bayan soyunma odası, bay-bayan WC, teknik hacimler
2. Bodrum Kat	Spor salonu, aerobik salonu, spor odaları, kortlar, soyunma giyinme odaları, duşlar, yüzme havuzu, havuza ait eklentiler, soyunma giyinme odaları, duşlar	Yüzme havuzu, havuza ait hacimler, duşlar ve soyunma giyinme odaları, hamam, masaj odası, dinlenme odası, solaryum odası, buhar odası, sauna, bay ve bayan soyunma giyinme odaları, diyetisyen odası, ölçüm odası, fitness salonu
3. Bodrum Kat	Personel alanı	Personel bay-bayan soyunma odası, idari işler ofisi, teknik ofis, çamaşır odası ve havlu katlama odası
17 No.lu Bağımsız Bölüm	Onaylı Mimari Projesine Göre	Mevcut Duruma Göre
2. Bodrum Kat	Soyunma giyinme odaları, koşu pisti	Pilates stüdyosu, kick boks salonu
3. Bodrum Kat	Basketbol sahası, depo, eklenti alanı	Basketbol sahası, aerobik salonu, doktor odası, eğitmen odası ve mekanik odası

Değerleme konusu 16 ve 17 no.lu bağımsız bölümlerin tamamı mevcut durumda bir bütün olarak spor kompleksi şeklinde kullanılmaktadır. Konu taşınmazların katlara göre alansal dağılımları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

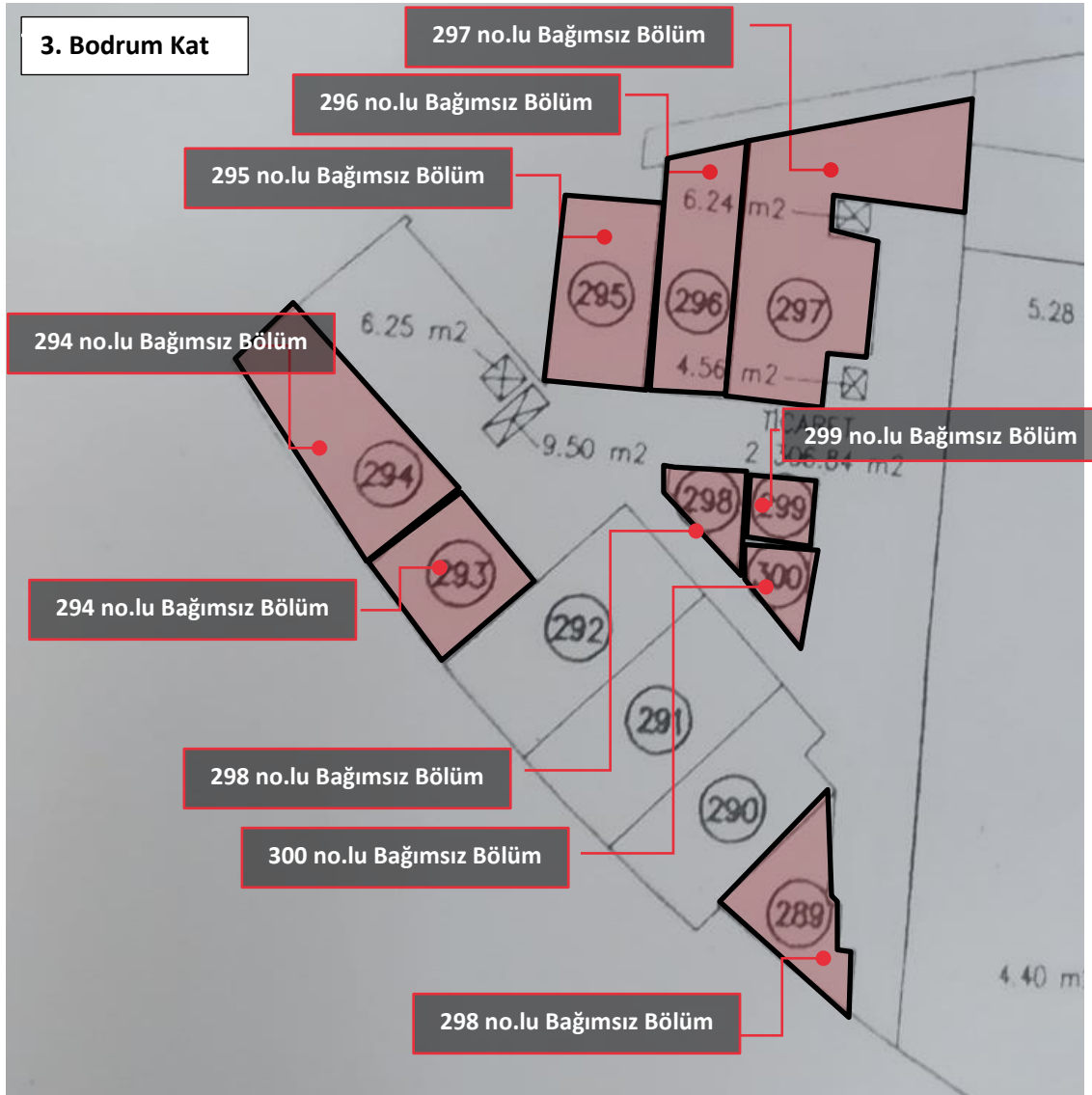
Katlara Göre Bağımsız Bölüm Alanları Dağılımı		
Kat / B.B. No.	16	17
1. Bodrum Kat	883,52	-
2. Bodrum Kat	3.204,08	187,98
3. Bodrum Kat	1.842,84	626,81
TOPLAM	5.930,44	814,79

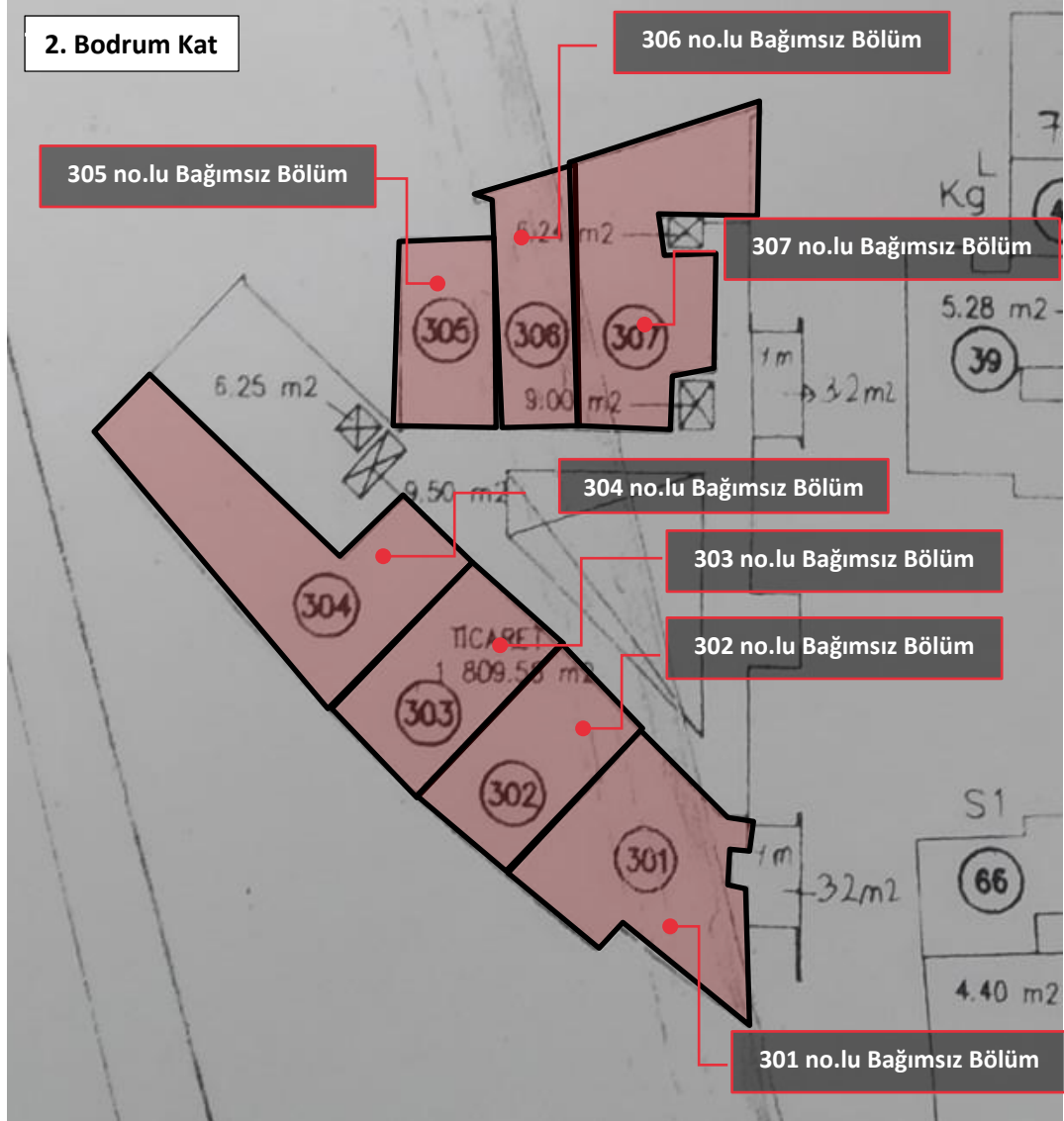
Değerleme konusu taşınmazlar kaliteli işçilikle inşa edilmiş olup mevcutta bakımlı durumdadır. Söz konusu taşınmazlara giriş hem zemin altı otopark alanından hem de site dışından doğrudan sağlanabilmektedir. Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Zon-1 ve Zon-2 Bloklar arasında bağlantı bulunmakta olup söz konusu bağımsız bölümler mevcutta birlikte kullanılmaktadır.



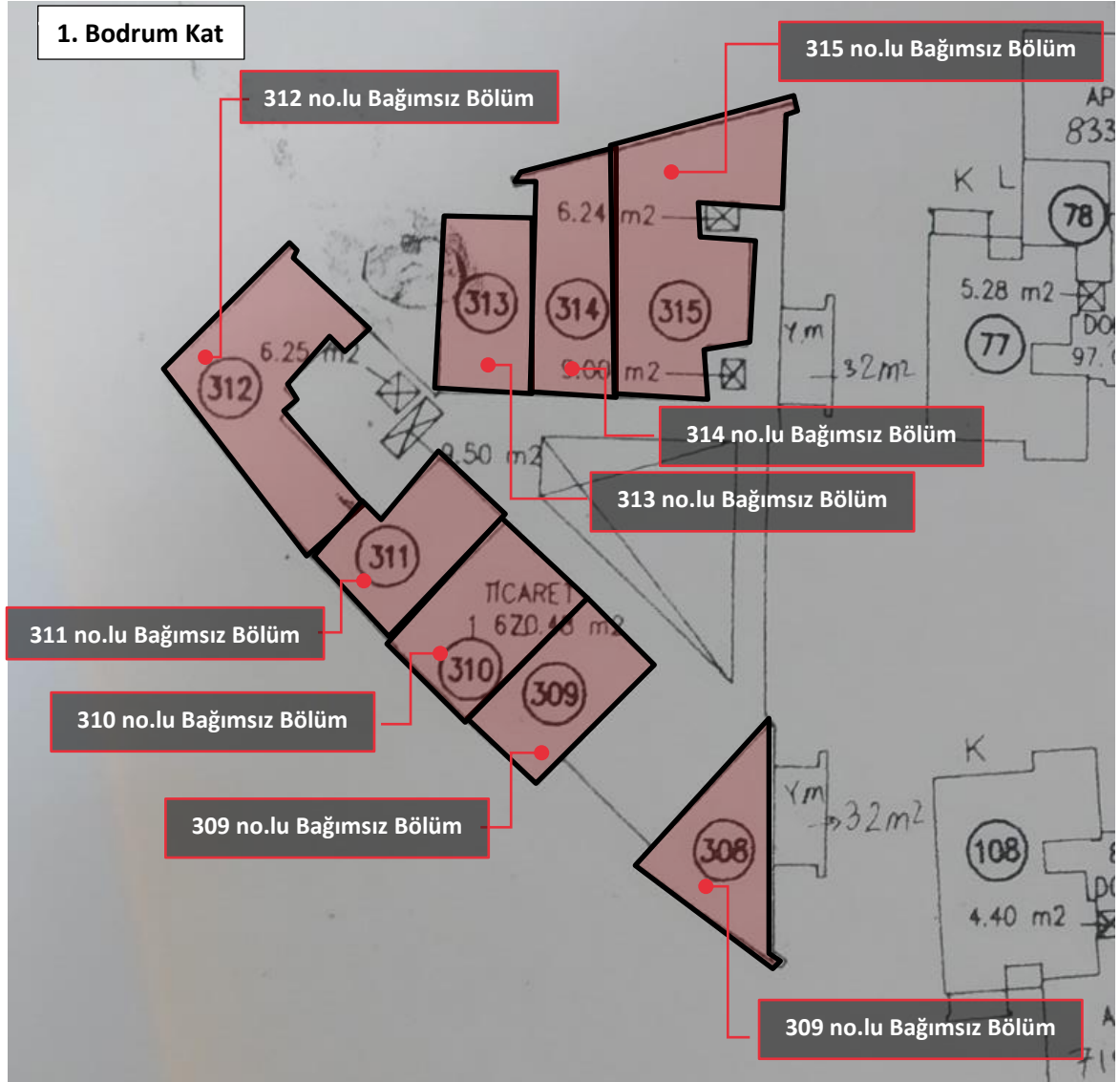
Değerleme konusu 1, 289 ve 293,...,335 no.lu bağımsız bölümler ise T Blok'ta (Zon-1) Doğu Center Etiler Binası içerisinde yer almaktadır.

Konu taşınmazlardan 289 ve 293,...,315 no.lu bağımsız bölümler 3., 2. ve 1. bodrum katlarda konumlu olup konu katlar arasında geçiş merdiven ve asansör ile sağlanmaktadır. Taşınmazlar, onaylı mimari projesine göre dükkan olarak projelendirilmiştir. Yerinde yapılan tespitler sonucunda konu bağımsız bölümlerin tek bir kullanıcı tarafından yasal fonksiyonu ile uyumlu olarak reklam ajansı olarak kullanılmakta olduğu ve konu bağımsız bölümlerden 298, 299 ve 300 no.lu bağımsız bölümlerin kiracısı tarafından genel dolaşım alanı olarak düzenlenmiş olduğu tespit edilmiştir. Konu bağımsız bölümlerde yalnızca iç mahallerinde kısmen projesinden farklı bölmelendirmelerin yer aldığı ancak söz konusu farklılıkların basit tadilatlarla uyumlaştırılabileceği gözlemlenmiştir.

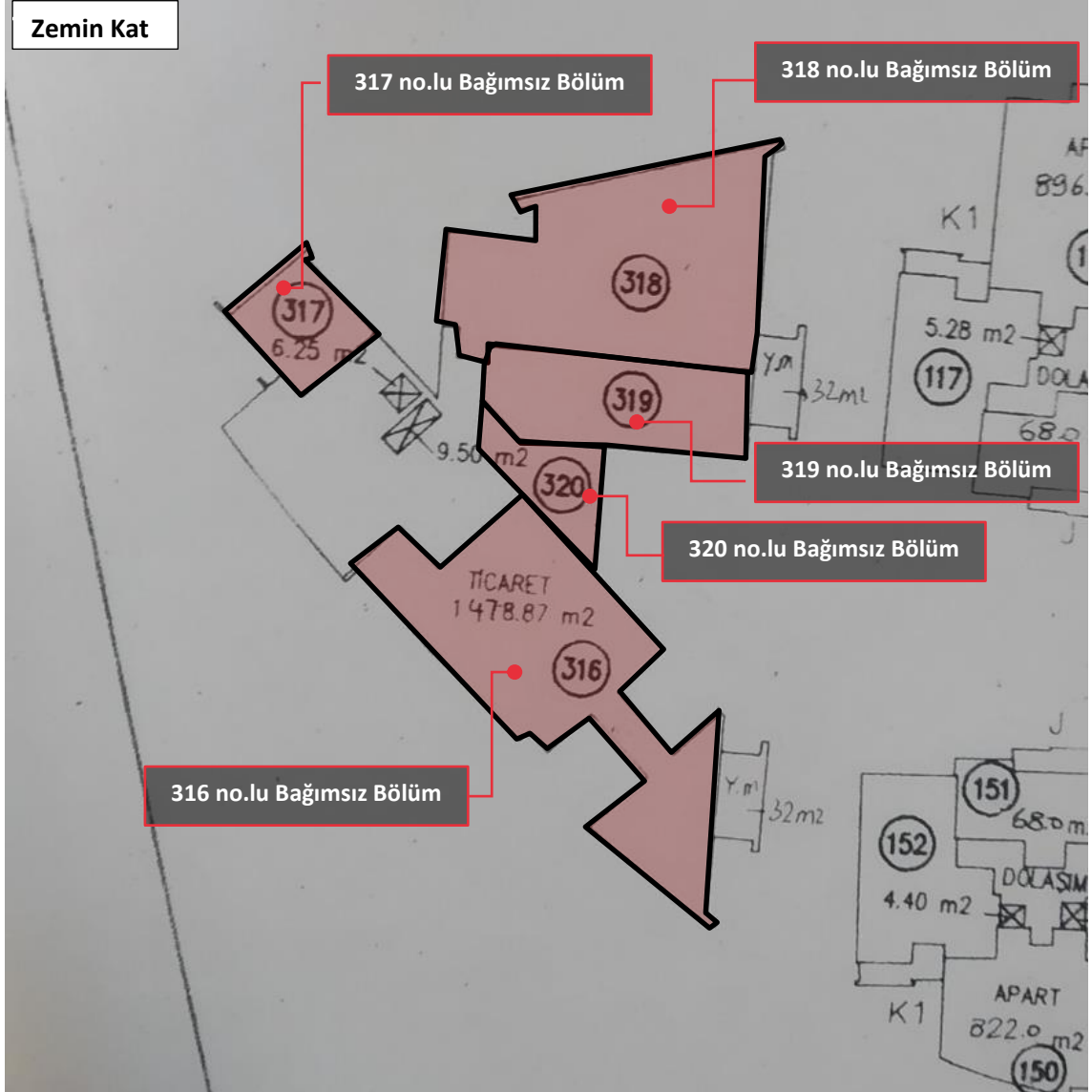




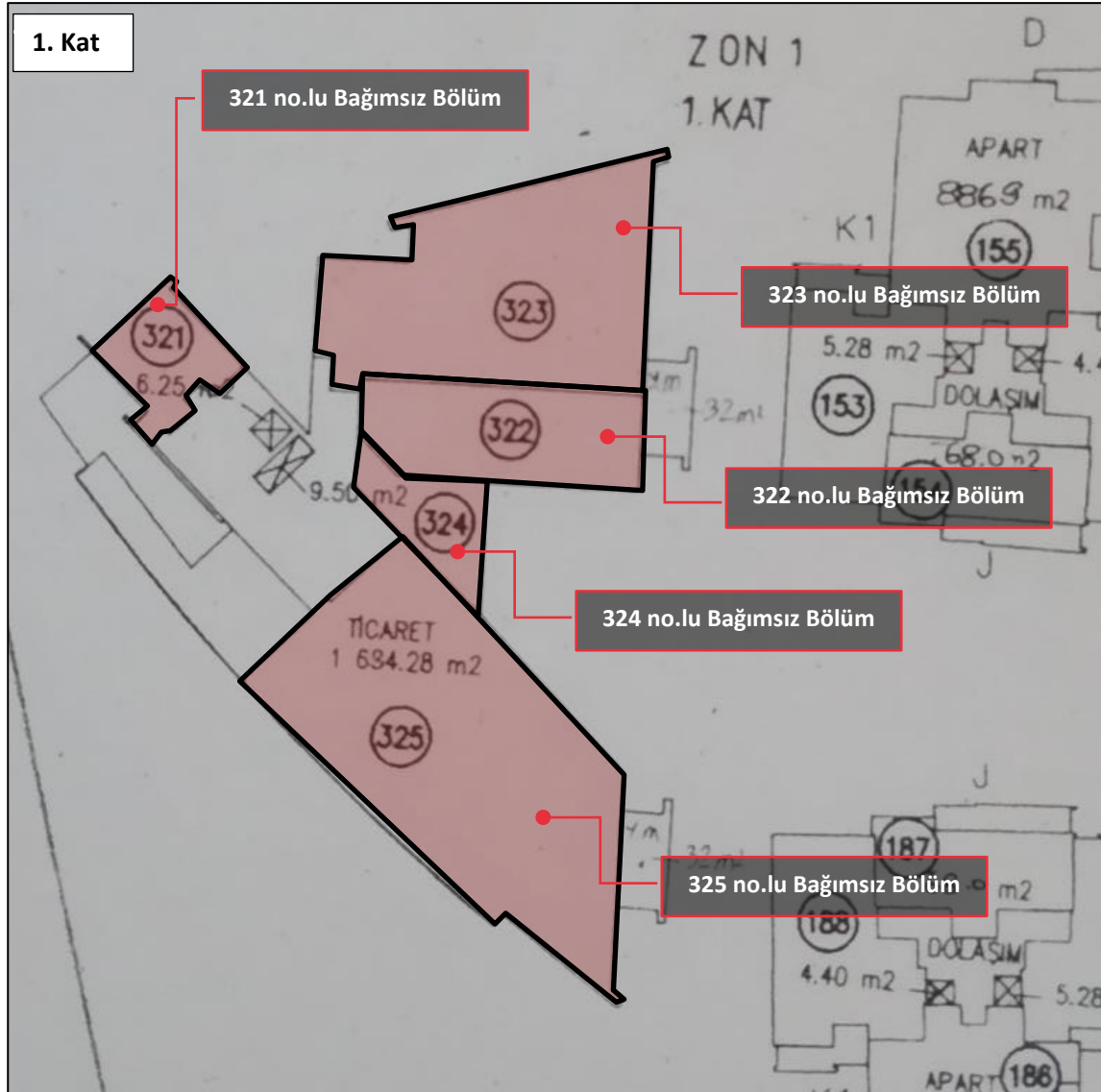
Bununla birlikte 308 no.lu bağımsız bölümün daha öncesinde yasal fonksiyonu ile uyumlu olarak kafe olarak işletildiği ancak yerinde yapılan tespitler doğrultusunda mevcutta boş olduğu tespit edilmiştir. Konu bağımsız bölümde yalnızca iç mahallerinde kısmen projesinden farklı bölmelendirmelerin yer aldığı ancak söz konusu farklılıkların basit tadilatlarla uyumlulaştırılabileceği gözlemlenmiştir.



Konu taşınmazlardan 316, 317, 318, 319 ve 320 no.lu bağımsız bölümler, zemin katta konumlu olup tek bir kullanıcı tarafından kullanılmaktadır. Söz konusu bağımsız bölümler, yasal ve mevcut durumda fonksiyonel olarak birbiriyle uyumlu olup konu bağımsız bölümlerin yalnızca iç mahallerinde kısmen projesinden farklı bölmelendirmelerin yer aldığı ancak söz konusu farklılıkların basit tadilatlarla projesiyle uyumlu hale getirilebileceği gözlemlenmiştir.

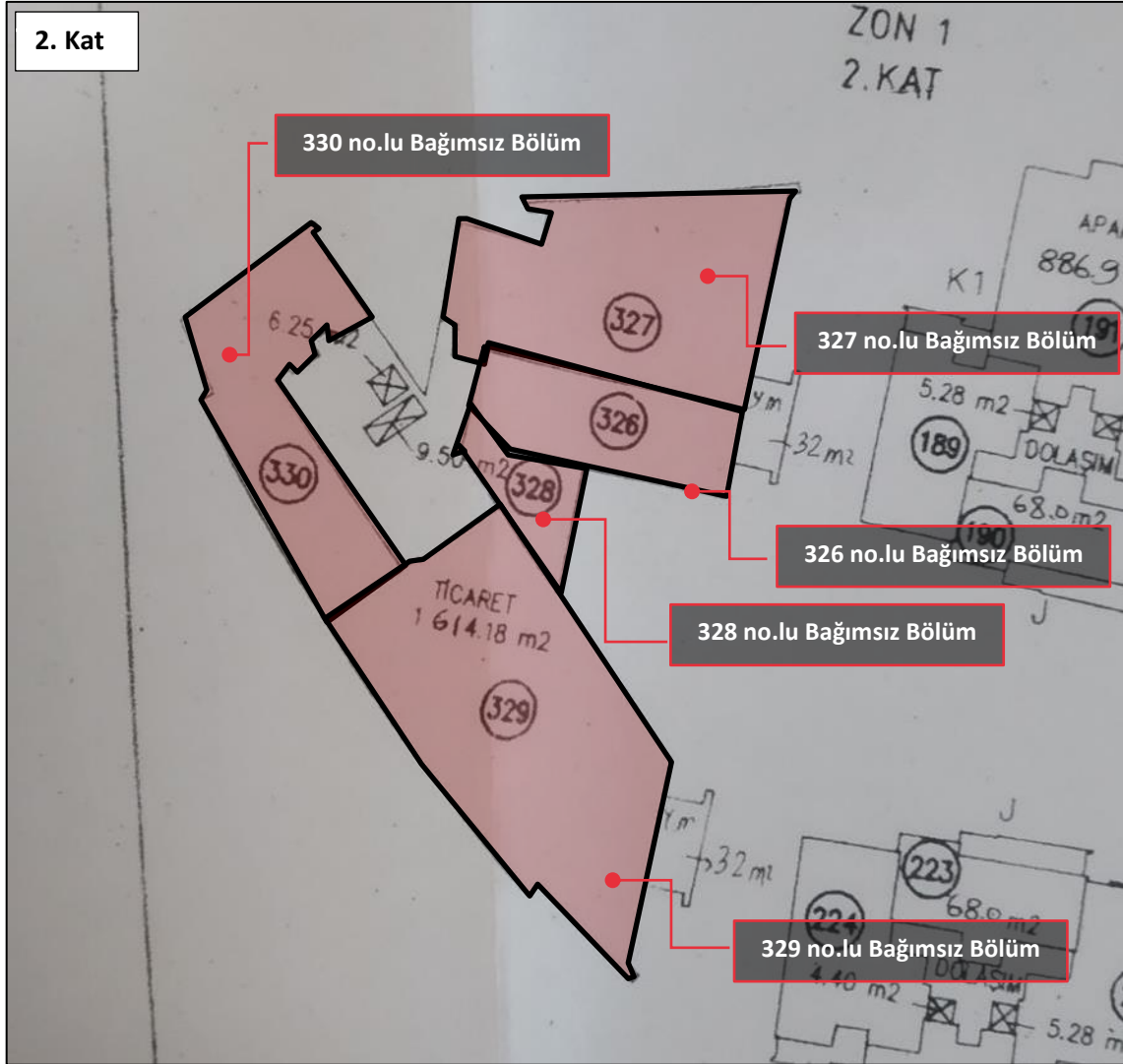


Konu taşınmazlardan 321-325 no.lu bağımsız bölümler, 1. katta konumlu olup tek bir kullanıcı tarafından kullanılmaktadır. Söz konusu bağımsız bölümler, yasal ve mevcut durumda fonksiyonel olarak birbiriyle uyumlu olup konu bağımsız bölümlerin değerlendirme tarihi itibarıyla COVID-19 salgını sebebiyle kullanılmadığı bilgisi edinilmiştir.



Konu taşınmazlardan 326 ve 327 no.lu bağımsız bölümler, 2. katın sağ kanadında yer almakta olup mevcutta tek bir kullanıcı tarafından kullanılmaktadır. Söz konusu bağımsız bölümler, yasal ve mevcut durumda fonksiyonel olarak birbiriyle uyumlu olup konu bağımsız bölümlerin değerlendirme tarihi itibarıyla COVID-19 salgını sebebiyle kullanılmadığı bilgisi edinilmiştir.

Aynı katta konumlu 328, 329 ve 330 no.lu bağımsız bölümler ise katın sol kanadında yer almakta olup yerinde yapılan tespitler sonucunda konu bağımsız bölümlerin tadilatla olduğu tespit edilmiştir. Konu bağımsız bölümlerin yasal fonksiyonu ile uyumlu olarak ofis olarak ve tek bir kullanıcı tarafından kullanılacağı bilgisi edinilmiştir. Bununla birlikte konu bağımsız bölümlerin yalnızca iç mahallerinde kısmen projesinden farklı bölmelendirmelerin yapıldığı, söz konusu farklılıkların basit tadilatlarla projesiyle uyumlu hale dönüştürülebileceği tespit edilmiştir.

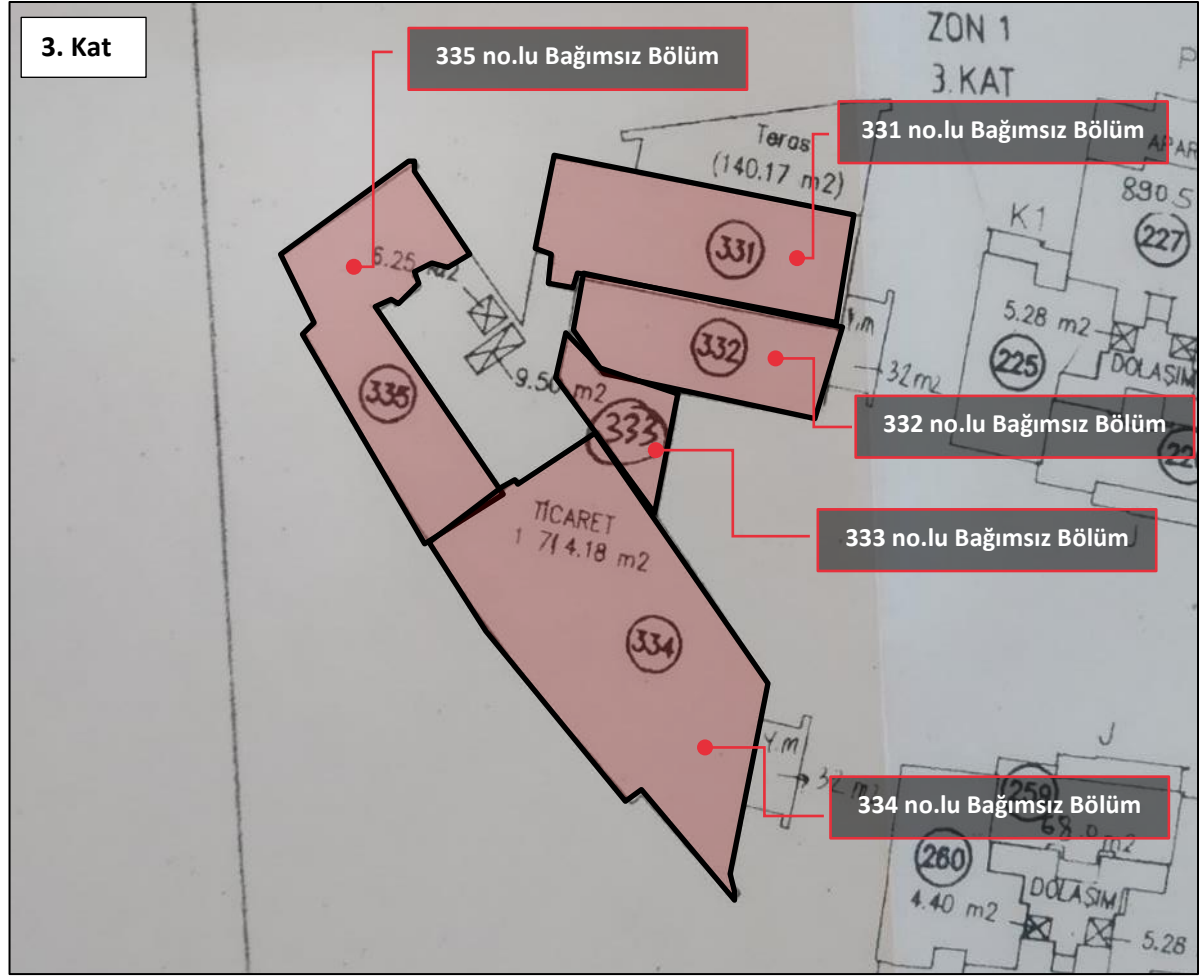


Konu taşınmazlardan 331, 332 ve 333 no.lu bağımsız bölümler, 3. katin sağ kanadında yer almaktadır. Söz konu bağımsız bölümler yasal fonksiyonu ile uyumlu olup mevcut durumda tek bir kullanıcı tarafından kullanılmaktadır.

Aynı katta konumlu 334 ve 335 no.lu bağımsız bölümler ise katin sol kanadında yer almaktadır. Söz konu bağımsız bölümler yasal fonksiyonu ile uyumlu olup mevcut durumda tek bir kullanıcı tarafından kullanılmaktadır.

Konu bağımsız bölümlerin yalnızca iç mahallerinde kısmen projesinden farklı bölmelendirmelerin yapıldığı, söz konusu farklılıkların basit tadilatlarla projesiyle uyumlu hale dönüştürülebileceği tespit edilmiştir.

Bununla birlikte konu binanın 4. katı tesisat katı olarak belirlenmiş olup konu alanın tamamının kullanımı 331 no.lu bağımsız bölüme tahsis edilmiştir. Bu katta yaklaşık 790 m² kapalı alan bulunmakta olup ayrıca yaklaşık 780 m² lik teras alanı vardır. Bu alan, iskân edilemez olması ve tapuda beyanlar hanesine eklenti olarak işlenmemiş olması nedeniyle yasal kullanım alanına dahil edilmemiştir.



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	Zon-1 Blok: 5 bodrum kat + zemin kat + 4 normal kat (Toplam 10 katlı)
Bina Toplam İnşaat Alanı	149.106 m ²
Yaşı	~18
Dış Cephe	Kısmen sıva üzeri boya, kısmen taş giydirme
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	VRV ısıtma soğutma sistemi
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Kapalı Otopark
Diğer	Yangın algılama ve güvenlik sistemi, kartlı geçiş, ccvt kamera sistemi

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	Spor merkezi, dinlenme tesisi (16 ve 17 no.lu bağımsız bölümler) (Yasal ve mevcut duruma göre) Ofis ve dükkan (1, 289 ve 293,...,335 no.lu bağımsız bölümler)
Alanı	16.572,23 m ² (Bağımsız bölümlerin toplam alanı)
Zemin	Kısmen laminat parke, kısmen seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans kaplama
Duvar	Kısmen sıva üzeri boya, kısmen dekoratif duvar kağıdı,
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot 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 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 Gerektiren Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Yerinde yapılan tespitler doğrultusunda değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin yalnızca iç mahallerinde kısmen projesinden farklı bölmelendirmelerin yer aldığı 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 taşınmazlara ulaşım alternatifleri çeşitlidir.
- Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul'un en prestijli bölgelerinden birinde konumlanmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede nitelikli konut projeleri yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar Nispetiye Metro İstasyonu'na oldukça yakın konumda yer almakta olup ulaşılabilirliği yüksek bir lokasyonda konumludur.

- ZAYIF YANLAR

- Değerlemeye konu taşınmazların konumlu olduğu bölgede günün belirli saatlerinde trafik yoğunluğu yaşanmaktadır.
- Konu taşınmazların yasal ve mevcut durumları arasında fonksiyonel farklılıklar bulunmakta olup söz konusu farklılıkların basit tadilatlarla mimari projesiyle uyumlu hale dönüştürülebileceği gözlemlenmiştir.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar, genellikle orta-üst ve üst gelir grubuna hitap eden, prestijli ve talep gören bir bölge olan Etiler bölgesinde yer almaktadır.
- Taşınmazların konumlu olduğu site, bilinirliği ve prestiji yüksek bir sitedir.

✘ TEHDİTLER

- 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 yansıtılabilmek 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 yansıtması 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 **“Dinlenme Tesis”**, **“Spor Merkezi”**, **“Ofis”** ve **“Dükkan”** niteliklerine sahip olması nedeniyle gelir getirme potansiyelinin olması dikkate alınarak **“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 gayrimenkullere 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 Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	Kent Gayrimenkul 0532 485 68 61	Etiler Mahallesi'nde konumlu,	Dükkan	Satılık	75	2.550.000	34.000	* Nispetiye Caddesi üzerinde konumlu olup ticari hareketliliğin oldukça yüksek olduğu bir bölgede yer almaktadır. * Değerleme konusu taşınmazlar, konu taşınmaza kıyasla oldukça nitelikli bir projede yer almaktadır. * Zemin katta konumludur. * 10.000 TL bedelle kiracısının olduğu bilgisi edinilmiştir. * İç inşai niteliği iyidir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
2	Pozitif Gayrimenkul 0532 24 4 70 87	Etiler Mahallesi'nde konumlu,	Dükkan	Satılık	85	2.350.000	27.647	* Nispetiye Caddesi'ne yakın konumdadır. * Değerleme konusu taşınmazlar, konu taşınmaza kıyasla oldukça nitelikli bir projede yer almaktadır. * Yeni binanın 1. bodrum katta yer almakta olup müstakil girişi bulunmaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Sezer Gayrimenkul 0532 426 43 83	Etiler Mahallesi'nde konumlu,	Dükkan	Satılık	40	1.050.000	26.250	* Nispetiye Caddesi'ne yakın konumdadır. * Değerleme konusu taşınmazlar, konu taşınmaza kıyasla oldukça nitelikli bir projede yer almaktadır. * Yaklaşık 30 yıllık bir binanın 1. bodrum katında yer almakta olup müstakil girişi bulunmaktadır. * İç inşai niteliği iyidir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Premar Park 0539 375 17 40	Etiler Mahallesi'nde konumlu,	Dükkan	Satılık	100	1.725.000	17.250	* Nispetiye Caddesi'ne yakın konumdadır. * Değerleme konusu taşınmazlar, konu taşınmaza kıyasla oldukça nitelikli bir projede yer almaktadır. * Yaklaşık 30 yıllık bir binanın 1. bodrum katında yer almakta olup müstakil girişi bulunmaktadır. * İç inşai niteliği iyidir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde, Etiler bölgesinde değerlendirme konusu taşınmazlara benzer nitelikte emsal taşınmazlar tespit edilememiş olup değerlendirme çalışması kapsamında bölgedeki dükkan niteliğindeki taşınmazlar incelenmiştir. Bölgedeki dükkanların satış değerlerinin kullanım alanına, konumuna, kat sayısına, inşaat kalitesine, binanın yaşına, reklam kabiliyetine ve yola cephe durumlarına bağlı olarak değişkenlik gösterdiği ve bununla birlikte değerlendirme konusu taşınmazların sokak cephesi olmasa da bölgedeki prestijli binalardan birinde yer aldığı göz önünde bulundurulduğunda değerlendirme konusu taşınmazların birim satış değerlerinin 17.500-25.500-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Ofis Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu / Zaman	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı	Birim Satış Fiyatı	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
						(TL)	(TL/m ²)	
1	Versatie Gayrimenkul 0212 294 50 88	Akmerkez	Plaza Katı	Satılık	1000	48.000.000	48.000	* Akmerkez'de konumludur. * 5. katta konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
2	Profit Türkiye 0555 647 48 22	FERKO Signature	Plaza Katı	Satılık	1722	50.000.000	29.036	* FERKO Signature'da konumludur. * 18. katta bulunmakta olup shell&core teslim edilecektir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Remax Yıldız 0532 120 23 45	FERKO Signature	Plaza Katı	Satılık	1722	49.500.000	28.746	* FERKO Signature'da konumludur. * 12. katta bulunmakta olup shell&core teslim edilecektir. * Yaklaşık 200.000-210.000 TL mertebelerinden kira getirisi olabileceği bilgisi edinilmiştir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Remax Yıldız 0532 120 23 46	FERKO Signature	Plaza Katı	Satılmış / Yaklaşık 6 ay önce	1200	30.000.000	25.000	* FERKO Signature'da konumludur. * 11. katta bulunmakta olup shell&core teslim edilmiştir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde Etiler bölgesindeki ofis satış değerlerinin kullanım alanına, konumuna, kat sayısına, 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 taşınmazların birim satış değerlerinin 21.000-30.000-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Dükkan Emsalleri / Kira

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu	Bina Alanı (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	Versatie Gayrimenkul 0212 294 50 88	Etiler Mahallesi'nde konumlu,	Dükkan	Kiralık	90	22.000	244	* Nispetiye Caddesi üzerinde konumlu olup ticari hareketliliğin oldukça yüksek olduğu bir bölgede yer almaktadır. * Değerleme konusu taşınmazlar, konu taşınmaza kıyasla nitelikli bir projede yer almaktadır. * Zemin katta konumludur. * İç inşai niteliği iyidir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
2	Kent Gayrimenkul 0532 485 68 61	Etiler Mahallesi'nde konumlu,	Dükkan	Kiralık	75	10.000	133	* Nispetiye Caddesi'ne yakın konumdur. * Değerleme konusu taşınmazlar, konu taşınmaza kıyasla nitelikli bir projede yer almaktadır. * Zemin katta konumludur. * Taşınmazın aynı zamanda pazarlıklı olarak 2.550.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. * İç inşai niteliği iyidir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Versatie Gayrimenkul 0212 294 50 88	Etiler Mahallesi'nde konumlu,	Dükkan	Kiralık	1.300	130.000	100	* Nispetiye Caddesi üzerinde konumlu olup Nispetiye On Projesi'nde yer almaktadır. * Değerleme konusu taşınmazlar, konu taşınmaza kıyasla nitelikli bir projede yer almaktadır. * Zemin kat+1 bodrum kat olmak üzere iki kattan oluşmaktadır. * İç inşai niteliği iyidir. * Zemin kat paçal kirası 175 TL/m ² /ay olarak hesaplanmıştır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde Etiler bölgesinde değerlendirme konusu taşınmazlara benzer nitelikte emsal taşınmazlar tespit edilememiş olup değerlendirme çalışması kapsamında bölgedeki dükkan niteliğindeki taşınmazlar incelenmiştir. Bölgedeki dükkanların kira değerlerinin kullanım alanına, konumuna, kat sayısına, inşaat kalitesine, binanın yaşına, reklam kabiliyetine ve yola cephe durumlarına bağlı olarak değişiklik gösterdiği ve bununla birlikte değerlendirme konusu taşınmazların sokak cephesi olmasa da bölgedeki prestijli binalardan birinde yer aldığı göz önünde bulundurulduğunda değerlendirme konusu taşınmazların birim kira değerlerinin 80-130-TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Ofis Emsalleri / Kira

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu	Bina Alanı (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Space Gayrimenkul 0533 376 00 65	FERKO Signature	Ofis	Kiralık	310	40.000	129	* FERKO Signature'da konumludur. * 3. katta bulunmakta olup shell&core teslim edilecektir. * Reklam kabiliyeti yüksek lüks ofis konseptinde bir projede yer almaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
2	Pozitif Gayrimenkul 0212 282 26 23	Akmerkez	Ofis	Kiralık	210	25.000	119	* Akmerkez'de konumludur. * 8. katta konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Versatie Gayrimenkul 0212 294 50 88	FERKO Signature Projesi'nde konumlu	Ofis	Kiralanmış / Yaklaşık 6 ay önce	140	14.000	100	* Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumdur. * 12. katta bulunmakta olup shell&core teslim edilecektir. * Reklam kabiliyeti yüksek lüks ofis konseptinde bir projede yer almaktadır. * Bir yıllık peşin ödeme için verilmiş aylık kira fiyatıdır.
4	Pozitif Gayrimenkul 0212 282 26 23	Akmerkez	Ofis	Kiralık	400	40.000	100	* Akmerkez'de konumludur. * 3. katta konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
5	Yankı Gayrimenkul 0530 177 60 60	Akmerkez	Ofis	Kiralık	1000	100.000	100	* Akmerkez'de konumludur. * 3. katta konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde Etiler bölgesindeki ofis kira değerlerinin kullanım alanına, konumuna, kat sayısına, 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 taşınmazların birim kira değerlerinin 105-135-TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

• Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-DÜKKAN SATIŞ

Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	34.000	27.647	26.250	17.250
	Pazarlık Payı	-9%	-8%	-6%	-5%
	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	-18%	5%	5%	15%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	5%	5%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	-10%	-10%	-10%
	Kullanım Alanı	-10%	-5%	-15%	5%
	Konfor Koşulları	5%	5%	5%	5%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)		23.824	24.164	22.208	19.665

* Değerleme çalışması kapsamında dükkan satış karşılaştırma tablosu hazırlanırken 308 no.lu bağımsız bölüm baz alınmış olup diğer bağımsız bölümler konu bağımsız bölüme kıyasla şerefiyelendirilerek birim satış değer takdiri yapılmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-DÜKKAN KİRA

Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller		
		1	2	3
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	244	133	175
	Pazarlık Payı	-15%	-12%	-12%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-22%	-10%	-15%
	Bina Yaşı/Kalitesi	-20%	0%	-15%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	0%	-10%	5%
	Konfor Koşulları	0%	5%	5%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)		121	100	123

* Değerleme çalışması kapsamında dükkan kira karşılaştırma tablosu hazırlanırken 308 no.lu bağımsız bölüm baz alınmış olup diğer bağımsız bölümler konu bağımsız bölüme kıyasla şerefiyelendirilerek paçal kira takdiri yapılmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-OFİS SATIŞ						
		Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
			2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	48.000	29.036	28.746	25.000	
	Pazarlık Payı	-25%	-15%	-15%	0%	
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-5%	-10%	-10%	-10%	
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	-10%	-10%	-10%	
	Bulunduğu Kat/Manzara	-15%	-6%	-5%	-5%	
	Kullanım Alanı	5%	10%	10%	5%	
	Konfor Koşulları	-18%	0%	0%	0%	
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)		24.120	20.732	20.769	20.000	

* Değerleme çalışması kapsamında ofis satış karşılaştırma tablosu hazırlanırken 325 no.lu bağımsız bölüm baz alınmış olup diğer bağımsız bölümler konu bağımsız bölüme kıyasla şerefiyelendirilerek birim satış değer takdiri yapılmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-KİRA OFİS							
		Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
			1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)	129,03	119,05	100,00	100,00	100,00	
	Pazarlık Payı	-2%	-2%	0%	-3%	-3%	
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	
	Satış Koşulları	0%	0%	25%	0%	0%	
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	0%	
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-10%	-5%	-10%	-5%	-5%	
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%	0%	0%	
	Bulunduğu Kat/Manzara	-2%	-2%	-2%	-2%	-2%	
	Kullanım Alanı	-2%	-3%	-5%	-2%	10%	
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ² /ay)		110,00	110,00	100,00	90,00	100,00	

* Değerleme çalışması kapsamında ofis kira karşılaştırma tablosu hazırlanırken 325 no.lu bağımsız bölüm baz alınmış olup diğer bağımsız bölümler konu bağımsız bölüme kıyasla şerefiyelendirilerek paçal kira takdiri yapılmıştır.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

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

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

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ						
Bağımsız Bölüm	Kat	Nitelik	Kullanım Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazların Değeri (TL)	Taşınmazların Yaklaşık Değeri (TL)
1	2. Bodrum Kat	Spor Merkezi	1.500	11.000	16.500.000	16.500.000
16	1-2-3. Bodrum Kat	Dinlenme Merkezi	5.930	10.500	62.269.620	62.270.000
17	2-3. Bodrum Kat	Spor Merkezi	815	12.500	10.184.875	10.185.000
289	2. Bodrum Kat	Ofis	42	26.000	1.092.000	1.090.000
293	2. Bodrum Kat	Dükkan	73	22.000	1.606.000	1.605.000
294	2. Bodrum Kat	Dükkan	115	20.000	2.300.000	2.300.000
295	2. Bodrum Kat	Dükkan	100	21.000	2.100.000	2.100.000
296	2. Bodrum Kat	Dükkan	120	20.500	2.460.000	2.460.000
297	2. Bodrum Kat	Dükkan	265	17.750	4.703.750	4.705.000
298	2. Bodrum Kat	Dükkan	28	25.000	700.000	700.000
299	2. Bodrum Kat	Dükkan	28	25.000	700.000	700.000
300	2. Bodrum Kat	Dükkan	28	25.000	700.000	700.000
301	1. Bodrum Kat	Dükkan	195	20.500	3.997.500	4.000.000
302	1. Bodrum Kat	Dükkan	140	20.750	2.905.000	2.905.000
303	1. Bodrum Kat	Dükkan	142	20.750	2.946.500	2.945.000
304	1. Bodrum Kat	Dükkan	273	18.750	5.118.750	5.120.000
305	1. Bodrum Kat	Dükkan	100	21.750	2.175.000	2.175.000
306	1. Bodrum Kat	Dükkan	120	21.250	2.550.000	2.550.000
307	1. Bodrum Kat	Dükkan	230	19.750	4.542.500	4.545.000
308	Zemin Kat	Dükkan	90	22.500	2.025.000	2.025.000
309	Zemin Kat	Dükkan	90	22.500	2.025.000	2.025.000
310	Zemin Kat	Dükkan	105	21.750	2.283.750	2.285.000
311	Zemin Kat	Dükkan	88	23.000	2.024.000	2.025.000
312	Zemin Kat	Dükkan	175	20.250	3.543.750	3.545.000
313	Zemin Kat	Dükkan	100	21.750	2.175.000	2.175.000
314	Zemin Kat	Dükkan	120	21.250	2.550.000	2.550.000
315	Zemin Kat	Dükkan	230	20.500	4.715.000	4.715.000
316	1. Normal Kat	Ofis	450	24.000	10.800.000	10.800.000
317	1. Normal Kat	Ofis	72	29.000	2.088.000	2.090.000
318	1. Normal Kat	Ofis	410	25.500	10.455.000	10.455.000
319	1. Normal Kat	Ofis	175	27.000	4.725.000	4.725.000
320	1. Normal Kat	Ofis	72	29.000	2.088.000	2.090.000
321	2. Normal Kat	Ofis	72	29.000	2.088.000	2.090.000

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ

Bağımsız Bölüm	Kat	Nitelik	Kullanım Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazların Değeri (TL)	Taşınmazların Yaklaşık Değeri (TL)
322	2. Normal Kat	Ofis	175	27.000	4.725.000	4.725.000
323	2. Normal Kat	Ofis	410	25.500	10.455.000	10.455.000
324	2. Normal Kat	Ofis	72	29.000	2.088.000	2.090.000
325	2. Normal Kat	Ofis	590	21.500	12.685.000	12.685.000
326	3. Normal Kat	Ofis	175	27.500	4.812.500	4.815.000
327	3. Normal Kat	Ofis	410	26.000	10.660.000	10.660.000
328	3. Normal Kat	Ofis	72	29.500	2.124.000	2.125.000
329	3. Normal Kat	Ofis	558	21.750	12.136.500	12.135.000
330	3. Normal Kat	Ofis	275	23.750	6.531.250	6.530.000
331	4. Normal Kat	Ofis	262	23.750	6.222.500	6.225.000
332	4. Normal Kat	Ofis	175	27.500	4.812.500	4.815.000
333	4. Normal Kat	Ofis	72	29.500	2.124.000	2.125.000
334	4. Normal Kat	Ofis	558	21.750	12.136.500	12.135.000
335	4. Normal Kat	Ofis	275	23.750	6.531.250	6.530.000
TOPLAM DEĞERİ					281.200.000	

Maliyet Yaklaşımı

Bu çalışmada maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazların kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Bu değerleme çalışmasında direkt kapitalizasyon yöntemi uygulanmamıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Gelir yaklaşımında mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlendirilmesi 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 arsaların 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 değerlendirilmesinde 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 indirgemek için kullanılan indirgeme oranının, hem paranın zaman değerini hem de varlığın nakit akış türüyle ve gelecekteki faaliyetleriyle ilgili riskleri yansıtması 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 zimnen 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: %13,05

Risk primi: %3,20

İndirgeme oranı: %16,25 olarak hesaplanmıştır.

Nakit Giriş ve Çıktılarının 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 %13,05 risksiz getiri oranı olarak kabul edilmiş olup risk priminin eklenmesi ile indirgeme oranı %16,25 olarak hesaplanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazların toplam kiralanabilir alanı 16.572,23 m²'dir.
- Doluluk oranı %99'dur.
- Değerleme çalışması kapsamında birim kira değeri takdir edilirken, konu taşınmazların kira sözleşmeleri ve piyasa araştırmaları dikkate alınmış olup değerlendirme konusu taşınmazların 2021 yılı için paçal birim kira değeri 120 TL/ay/ m² olarak öngörülmüştür.
- Değerleme çalışmasında kullanılan fiyat artış oranı yıllar bazında aşağıdaki tablodaki gibidir.

Artış Oranı (%)	
Fiyat Artış Oranı (1. yıl)	10,75%
Fiyat Artış Oranı (2. yıl)	9,25%
Fiyat Artış Oranı (3. yıl)	8,50%
Fiyat Artış Oranı (4. yıl)	7,75%
Fiyat Artış Oranı (5. yıl)	7,25%
Fiyat Artış Oranı (6. yıl)	6,75%
Fiyat Artış Oranı (7. yıl)	6,75%
Fiyat Artış Oranı (8. yıl)	6,50%
Fiyat Artış Oranı (9. yıl)	6,50%
10.yıl/Artık değer hesapları	6,25%

- Emlak vergisi, bina sigortası ve ortak alan giderleri gibi gider kalemleri geçmiş yıl gerçekleştirmeleri de dikkate alınarak nakit akışına yansıtılmıştır.
- Emlak vergisinin enflasyon oranının yarısı oranında, bina sigortası ve ortak alan giderlerinin ise enflasyon oranı ile artacağı kabul edilmiştir.

-
- Yenileme maliyetinin, toplam gelirin %1'i oranında olacağı kabul edilmiştir.
 - Kapitalizasyon oranı %7 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.

Kiralanabilir Alanı (m²)	16.572
Birim Kira Fiyatı (TL/m²)	120,0
Ortak Alan Gideri (TL/m²)	8,00
Yenileme Maliyeti Oranı	1,0%
Kapitalizasyon Oranı	7,00%

Proje Nakit Akışı (TL)											
Yıllar	29.12.2020	29.12.2021	29.12.2022	29.12.2023	29.12.2024	29.12.2025	29.12.2026	29.12.2027	29.12.2028	29.12.2029	29.12.2030
Toplam Kiralanan Alan (m ²)		16.572	16.572	16.572	16.572	16.572	16.572	16.572	16.572	16.572	16.572
Kiralama Oranı (%)		99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%
Aylık Ortalama Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)		120,00	132,90	145,19	157,53	169,74	182,05	194,34	207,46	220,94	235,30
Kiralanın Alan (m ²)		16.406,51	16.406,51	16.406,51	16.406,51	16.406,51	16.406,51	16.406,51	16.406,51	16.406,51	16.406,51
Kira Gelirleri (TL)		23.625.371	26.165.098	28.585.370	31.015.127	33.418.799	35.841.662	38.260.974	40.843.590	43.498.423	46.325.821
İşletme Geliri (TL)		23.625.371	26.165.098	28.585.370	31.015.127	33.418.799	35.841.662	38.260.974	40.843.590	43.498.423	46.325.821
Gerçekleşmesi Beklenen İşletme Gideri Birim Değeri (TL/m ²)		8,00	8,86	9,68	10,50	11,32	12,14	12,96	13,83	14,73	15,69
Gerçekleşmesi Beklenen İşletme Gideri (TL)		1.590.934	1.761.959	1.924.941	2.088.561	2.250.424	2.413.580	2.576.497	2.750.410	2.929.187	3.119.584
Ortak Alan Giderinin Kiracı Tarafından Ödenen Kısmı (TL)	50%	795.467	880.980	962.470	1.044.280	1.125.212	1.206.790	1.288.248	1.375.205	1.464.593	1.559.792
İşletme Tarafından Ödenmesi Planlanan Ortak Alan Payı Gideri (TL)		795.467	880.980	962.470	1.044.280	1.125.212	1.206.790	1.288.248	1.375.205	1.464.593	1.559.792
Bina Sigortası		739.128	818.584	894.303	970.319	1.045.519	1.121.319	1.197.008	1.277.806	1.360.863	1.449.319
Emlak Vergisi		903.999	952.589	996.647	1.039.004	1.079.266	1.118.389	1.156.135	1.195.154	1.233.997	1.274.101
Yenileme Maliyeti		236.254	261.651	285.854	310.151	334.188	358.417	382.610	408.436	434.984	463.258
Toplam Giderler (TL)		2.674.848	2.913.804	3.139.274	3.363.755	3.584.184	3.804.914	4.024.000	4.256.601	4.494.437	4.746.471
İşletme Net Gelirler (TL)	0	20.950.523	23.251.294	25.446.096	27.651.372	29.834.615	32.036.748	34.236.974	36.586.989	39.003.986	41.579.350
Dönem Sonu Değer	7,00%										631.683.925
İşletme Nakit Akışı (TL)	-	20.950.523	23.251.294	25.446.096	27.651.372	29.834.615	32.036.748	34.236.974	36.586.989	39.003.986	673.263.274
NET NAKİT AKIŞI	0	20.950.523	23.251.294	25.446.096	27.651.372	29.834.615	32.036.748	34.236.974	36.586.989	39.003.986	673.263.274

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	13,05%	13,05%	13,05%
Risk Primi	2,95%	3,20%	3,45%
İndirgeme Oranı	16,00%	16,25%	16,50%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	280.252.265	275.764.256	271.370.608
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	280.250.000	275.765.000	271.370.000

7.4 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 kullanımudur.

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

7.5 KDV Konusu

26.04.2014 tarihli ve 28983 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği ile 03.02.2017 tarihli, 29968 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan, 31.01.2017 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu kararına göre güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmaz için %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
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%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibariyle Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-1.999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL ve üzeri	18%

***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.**

**** 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.**

***** 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, 10.12.1993 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Beşiktaş İlçesi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planı” kapsamında “Turizm ve Ticaret Alanı” lejandında kalmaktadır. Parsel üzerindeki yapı imar durumu ile uyumlu şekilde inşa edilmiş olup mevcut durumu ile mimari projesi birbiri ile uyumludur.

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; 29.12.1997 tarihli “Mimari Proje” ve T Blok için alınmış 13.12.2001 tarih, 3840 no.lu, 16-17 ve 28 no.lu bağımsız bölümler için alınmış 13.09.2001 tarih, 2728 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgeleri” mevcuttur. Taşınmazlar, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

- **Sonuç Görüş**

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne 1 no.lu bağımsız bölümün “**Çocuk Bakım Merkezi**” olarak; 16 no.lu bağımsız bölümün “**Dinlenme Merkezi**” olarak; 17 no.lu bağımsız bölümün “**Spor Merkezi**” olarak; 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315 no.lu bağımsız bölümlerin “**Dükkan**” olarak; 289, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335 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 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 taşınmazların 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 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 kayıtlarında, 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 “Dinlenme Tesisi”, “Spor Merkezi”, “Ofis” ve “Dükkan” 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 taşınmazlar 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	281.200.000
Gelir Yaklaşımı	275.765.000

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		
Değer Tarihi	29.12.2020	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	275.765.000-TL	İkiyüzyetmişbeşmilyonyediyüzaltmışbeşbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	325.402.700-TL	Üçyüzyirmibeşmilyondörtüyükibinyediyüz-TL
Aylık Pazar Kira Değeri (KDV Hariç)	1.989.000-TL	Birmilyondokuzyüzseksendokuzbin-TL
Aylık Pazar Kira Değeri (KDV Dahil)	2.148.120-TL	İkimilyonyüzkırksekizbinyüzyirmi-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Hatice Pınar KOREL DİNVAR

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

BÖLÜM 10

EKLER

Bölüm 10

Ekler

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