



Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul

21 Adet Bağımsız Bölümden Oluşan Ofis

Değerleme

Sarıyer / İstanbul

Raporu

2021REV464 / 28.12.2021



Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Doğuş Center Maslak, Maslak Mah. Ahi Evran Cad. No: 4/7 Maslak Sarıyer İSTANBUL

Sayın Yetkili,

Talebiniz doğrultusunda Maslak'ta konumlu olan "Ofis" vasıflı 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 ve 21 bağımsız bölüm no.lu ve "Kafeterya" vasıflı 3 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkulün toplam pazar değerine yönelik **2021REV464** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 4.725 m² yüz ölçümüne sahip "**Yirmidokuz Katlı Betonarme İş Merkezi ve Arsası**" nitelikli ana gayrimenkul üzerinde konumlu olup toplam 21 adet bağımsız bölüm ve 40.437,91 m² inşaat alanından oluşmaktadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	28.12.2021	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	721.390.000-TL	Yediyüzyirmibirmilyonüçyüzdoksanbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	851.240.200-TL	Sekizyüzellibirmilyonikiyüzkırkbiniyüz-TL
Aylık Pazar Kira Değeri (KDV Hariç)	4.650.000-TL	Dörtmilyonaltıyüzellibin-TL
Aylık Pazar Kira Değeri (KDV Dahil)	5.487.000-TL	Beşmilyondörtüzyüksekseyedibin-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 11.10.2021 tarih, 159 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.

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.....	32
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	35
SWOT Analizi.....	40
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	42
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	57
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	59

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	Değerleme çalışmasında herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.		
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER			
ADRES	Maslak Ayazağa Mahallesi, Büyükdere Caddesi, No:249-245 Maslak/İstanbul		
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, M.Ayazağa Mahallesi, 11 ada, 10 no.lu parsel üzerinde yer alan 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 ve 21 no.lu bağımsız bölümler		
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	4.725 m ²		
İMAR DURUMU	Lejant: T1 Ticaret Alanı	TAKS: 0,40	KAKS: 2,30 H _{maks} : Serbest
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Ofis ve Kafeterya		
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER			
ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: 21	Yapım yılı: 2018	
	Yol kotu üstü kat sayısı: 21	Yol kotu altı kat sayısı: 8	
	Otopark Kapasitesi: 424 araç	Asansör Kapasitesi: 8 adet yolcu asansörü, 1 adet yük asansörü	
MEVCUT FONKSİYONLAR	Ofis ve Kafeterya		
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	40.437,91 m ²	
	Yol Kotu Üstü Toplam İnşaat Alanı	15.110,30 m ²	
FİNANSAL GÖSTERGELER			
PAÇAL BİNA BİRİM DEĞERİ	17.500 TL/m ²		
PAÇAL BİNA BİRİM KİRA DEĞERİ	115 TL/m ² /ay		
DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER			

KULLANILAN YAKLAŞIM	Gelir Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	28.12.2021
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	721.390.000-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	851.240.200-TL
AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	4.650.000-TL
AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (KDV DAHİL)	5.487.000-TL

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Doğu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 28.12.2021 tarihinde, 2021REV464 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 11 ada, 10 parsel no.lu parsel, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 ve 21 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkullerin 28.12.2021 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.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 27.10.2021 tarihinde çalışmalara başlamış ve 28.12.2021 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile 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 159 no.lu ve 11.10.2021 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 159 no.lu ve 11.10.2020 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 11 ada, 10 parsel no.lu parsel, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 ve 21 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkullerin 28.12.2021 tarihli 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	14.09.2018	2018A393	Esra NEŞELİ Ozan KOLCUOĞLU	465.995.000
Rapor 2	29.12.2020	2020A557	Ece KADIOĞLU Ozan KOLCUOĞLU	580.080.000

1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

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

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

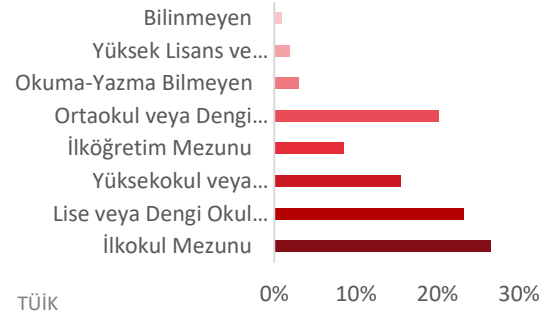
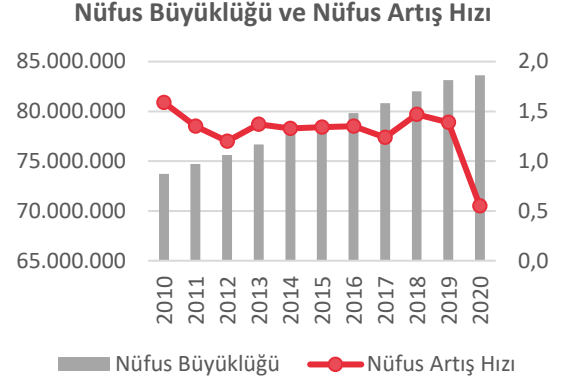
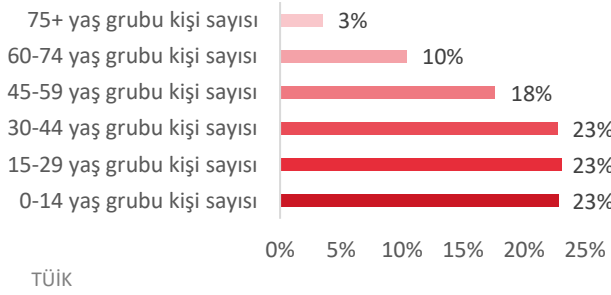
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

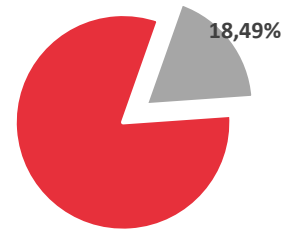
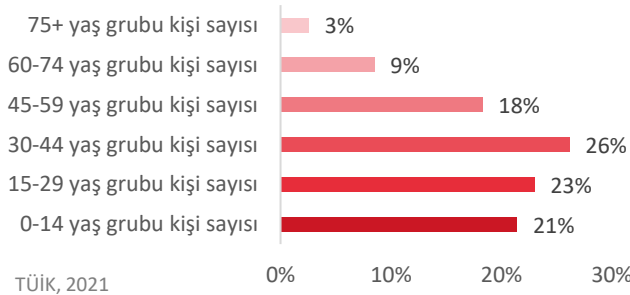
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 83.614.362 kişidir. 2020 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 459.365 kişi (%0,6 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (41.915.985 kişi) erkekler, %49,9’unu (41.698.377 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,3 olduğu görülmüştür.

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

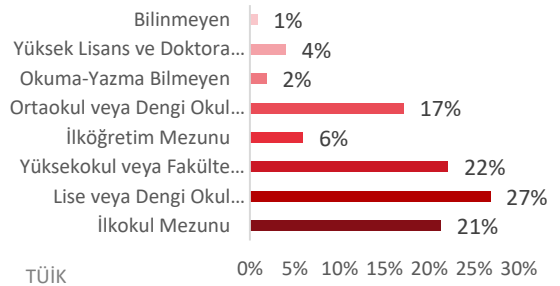


İstanbul

2020 yılında, Türkiye nüfusunun %18,49’unun ikamet ettiği İstanbul, 15.462.452 kişi ile en çok nüfusa sahip 1. il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2020 yılında yaklaşık yüzde 0,37 oranında düşüş 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.

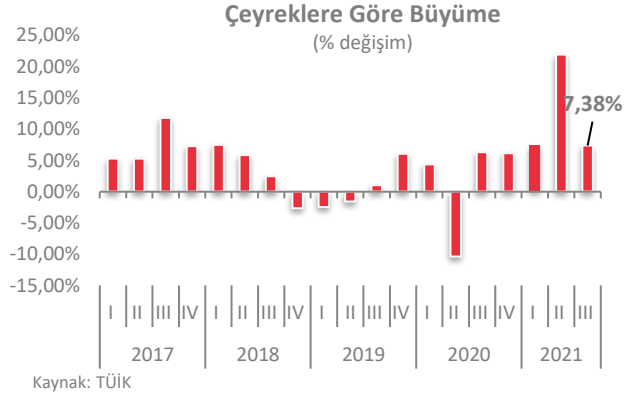


■ Ülke Nüfusu-İstanbul Nüfusu

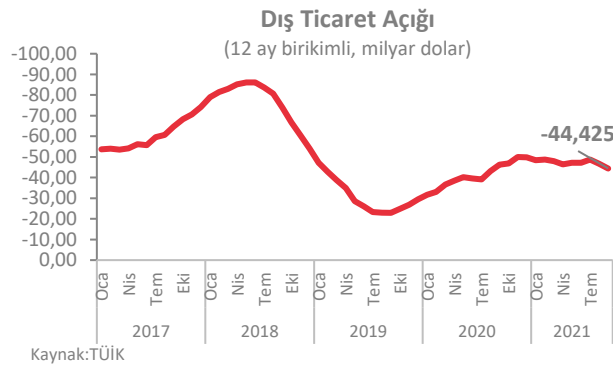
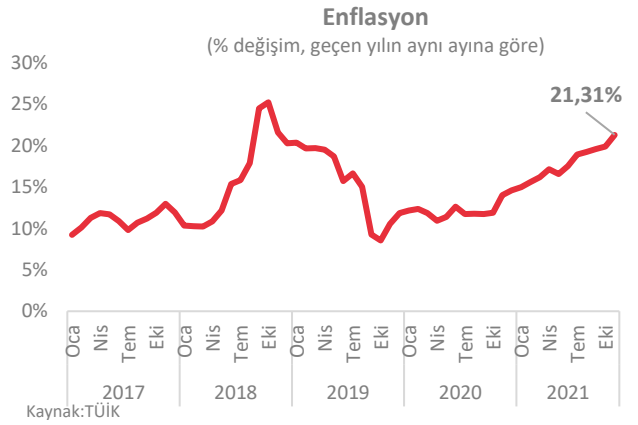


2.2 Ekonomik Veriler¹

2021 yılı üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) büyümesi gücünü korumuştur. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %2,7 büyürken, yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış verilerde %7,8, arındırılmamış verilerde %7,4 olarak gerçekleşmiştir. Önceki iki döneme ilişkin yapılan yukarı yönlü güncellemelerle birlikte dört çeyrek toplamlar üzerinden yıllık büyüme performansı ise %10,0'dan %10,2'ye çıkmıştır. Dolar bazında GSYH ise bir önceki çeyrekteki 766,3 milyar dolardan 795,2 milyar dolara yükselmiştir.



Kasım'da tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) mal ve hizmet fiyatlarındaki genele yayılan hızlanma ile piyasa ortalama beklentilerinin üzerinde artmıştır. Genel TÜFE aylık enflasyonu %3,5 gelirken, yıllık enflasyon %21,3'e çıkmıştır. Aylık bazda enflasyona en yüksek katkı yine gıdadan gelirken bunu birikimli maliyet etkilerinin yüksek olduğu ulaştırma, konut ve mobilya grupları izlemiştir. Yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) ise önceki aya göre %10,0 artmış ve genel ÜFE yıllık enflasyonu yeni bir rekor seviye olan %54,6'ya yükselmiştir. Böylece ÜFE-TÜFE arasındaki fark yine bir zirve seviye olan 33,3 yüzde puana genişlemiştir.



Ekim ayında ihracatın ithalattan hızlı artışıyla dış ticaret açığında daralma sürmüştür. Ekim ayında ihracat yıllık bazda %20,1 artışla 20,8 milyar dolar olurken ithalat %12,8'lik ılımlı artışla 22,2 milyar dolar seviyesinde kalmıştır. Bu tablo ile uyumlu olarak mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriler ekim ayında ihracatın ithalattan güçlü performans kaydettiğini ortaya koymuştur. Bu sonuçlarla ilk on ayda ihracat 2020'nin aynı dönemine göre %33,9 artışla 181,7 milyar dolara çıkarken ithalat %22,5 artışla 215,5 milyar dolar olmuştur.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Sarıyer
Mahallesi	M.Ayazağa
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	11
Parsel No	10
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Yirmidokuz Katlı Betonarme İş Merkezi ve Arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz ölçümü	4.725,00 m ²
Malik / Hisse	Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş./ Tam

B.B. No.	Kat No	Nitelik	Arsa Payı
1	1.Bodrum Kat	Ofis	112347/2312065
2	Zemin Kat	Ofis	105611/2312065
3	Zemin Kat+Asma Kat	Kafeterya	37442/2312065
4	1.Normal Kat	Ofis	127054/2312065
5	2.Normal Kat	Ofis	140638/2312065
6	3.Normal Kat	Ofis	143525/2312065
7	4.Normal Kat	Ofis	143680/2312065
8	5.Normal Kat	Ofis	148414/2312065
9	6.Normal Kat	Ofis	143263/2312065
10	7.Normal Kat	Ofis	142458/2312065
11	8.Normal Kat	Ofis	146084/2312065
12	9.Normal Kat	Ofis	126490/2312065
13	10.Normal Kat	Ofis	110984/2312065
14	11.Normal Kat	Ofis	115287/2312065
15	12.Normal Kat	Ofis	108701/2312065
16	13.Normal Kat	Ofis	114115/2312065
17	14.Normal Kat	Ofis	70062/2312065
18	15.Normal Kat	Ofis	69336/2312065
19	16.Normal Kat	Ofis	68607/2312065
20	17.Normal Kat	Ofis	67877/2312065
21	18.Normal Kat	Ofis	70090/2312065

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Sarıyer Tapu Müdürlüğünden 10.11.2021 tarih, saat 15:10 itibarıyla alınan onaylı takyidat belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Müstereken;

Beyanlar Hanesinde;

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

Şerhler Hanesinde;

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

Eklenti Bilgileri;

1 No.lu Bağımsız Üzerinde;

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

2 No.lu Bağımsız Üzerinde;

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

4 No.lu Bağımsız Üzerinde;

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

5 No.lu Bağımsız Üzerinde;

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

6 No.lu Bağımsız Üzerinde;

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

7 No.lu Bağımsız Üzerinde;

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

8 No.lu Bağımsız Üzerinde;

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

9 No.lu Bağımsız Üzerinde;

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

10 No.lu Bağımsız Üzerinde;

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

11 No.lu Bağımsız Üzerinde;

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

12 No.lu Bağımsız Üzerinde;

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

13 No.lu Bağımsız Üzerinde;

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

14 No.lu Bağımsız Üzerinde;

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

15 No.lu Bağımsız Üzerinde;

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

16 No.lu Bağımsız Üzerinde;

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

17 No.lu Bağımsız Üzerinde;

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

18 No.lu Bağımsız Üzerinde;

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

19 No.lu Bağımsız Üzerinde;

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

20 No.lu Bağımsız Üzerinde;

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

21 No.lu Bağımsız Üzerinde;

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

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 11/10
Zemin No	: 9788351	Yüzölçüm	: 4.725,00 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/SARIER	Ana Tap. Niteliği	: YIRIMDOĞUZ KATLI BETONARMIŞ İŞ MERKEZİ VE ARSASI
Kararın Adı	: Sarıyer TM	Blok/Kat/Giriş -B.R.No	: - / 1.HODBUM KAT / - (Bağ.İm.No: 1)
Mahalle / Köy Adı	: M.AYAZAĞA Mah.	Arsa Pay/Payda	: 1123472312065
Mevki	:	Bağ.İm. Niteliği	: OFİS
Çiz / Sayfa No	: 276 / 27280		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK

ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebti - Tarih - Yev.
Beyan	Yönetime Planı : 30/12/1899		07/12/2017 - 12150	-
Beyan(AT)	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		10/05/2018 - 4970	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tarih / Yevmiye
3688554	Diğer	3 ADİT WC+DEPO	07/12/2017 - 12150

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Mutakale	Edinme Sebti - Tarih - Yev.	Terkin Sebti - Tarih - Yev.
316451477	KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş.	TAM			6361 S.Y. Güre Deva Ve Finansal Kiralama Sözleşmesi Sebti - 23/01/2020 - 1352	-
ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebti - Tarih - Yev.		
Şeh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığı 1 TL den 99 yıl müddetle kira şartı) (Bağlama Tarih:14/08/2015 Sıra:99 Yıl)	TURKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ	14/08/2015 - 10167	-		
Şeh	Finansal Kiralama Sebti - KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. nın 23/01/2020 tarih 96037847-5500 sayılı Sözleşme ile. (Bağlama Tarih:23/01/2020 Sıra:)	DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	23/01/2020 - 1352	-		

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.



Tapu Tarihi / Sayı : 10.11.2017 / 1434

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 11/10
Zemin No	: 9788352	Yüzölçüm	: 4.725,00 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/SARIER	Ana Tap. Niteliği	: YIRIMDOĞUZ KATLI BETONARMIŞ İŞ MERKEZİ VE ARSASI
Kararın Adı	: Sarıyer TM	Blok/Kat/Giriş -B.R.No	: - / ZEMİN KAT / - (Bağ.İm.No: 2)
Mahalle / Köy Adı	: M.AYAZAĞA Mah.	Arsa Pay/Payda	: 1066112312065
Mevki	:	Bağ.İm. Niteliği	: OFİS
Çiz / Sayfa No	: 276 / 27281		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK

ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebti - Tarih - Yev.
Beyan	Yönetime Planı : 30/12/1899		07/12/2017 - 12150	-
Beyan(AT)	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		10/05/2018 - 4970	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tarih / Yevmiye
3688555	Diğer	1.BK DEPO+1 BK TUSISAT O.	07/12/2017 - 12150

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Mutakale	Edinme Sebti - Tarih - Yev.	Terkin Sebti - Tarih - Yev.
316451478	KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş.	TAM			6361 S.Y. Güre Deva Ve Finansal Kiralama Sözleşmesi Sebti - 23/01/2020 - 1352	-
ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebti - Tarih - Yev.		
Şeh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığı 1 TL den 99 yıl müddetle kira şartı) (Bağlama Tarih:14/08/2015 Sıra:99 Yıl)	TURKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ	14/08/2015 - 10167	-		
Şeh	Finansal Kiralama Sebti - KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. nın 23/01/2020 tarih 96037847-5500 sayılı Sözleşme ile. (Bağlama Tarih:23/01/2020 Sıra:)	DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	23/01/2020 - 1352	-		

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.



Tapu Tarihi / Sayı : 10.11.2017 / 1434

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 11/10
Zemin No	: 9788333	Yatırım	: 4.725,00 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/SARIER	Ana Tap. Niteliği	: YIRIMDOKUZ KATLI BETONARMIŞ MERKEZİ VE ARSASI
Kararın Adı	: Sarıyer TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / ZİMMİN KAT-ASMA KAT / - (Bağ.Böl.No: 3)
Mahalle / Köy Adı	: M.AYAZAGA Mah.	Arsa Pay/Payda	: 37402/2312065
Merkül	:	Bağ.Böl. Niteliği	: KATLILAR YA
Çift / Sayfa No	: 276 / 27282		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Yatırım Planı : 30/12/1899		07/12/2017 - 12150	-
Beyan(AT)	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		10/05/2018 - 4970	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrekaresi	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
516451479	KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş.		TAM		6361 S.Y. Güre Devir Ve Finansal Kiralama Sözleşmesi Şerhi - 23/01/2020 - 1352	-
S/ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yılıki 1 TL. den 99 yılı maddetle kira serbi.) (Bağlama Tarih:14/08/2015 Sıra: 99 Yd.)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ	14/08/2015 - 10167	-		
Şerh	Finansal Kiralama Şerhi: KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. nin 22/01/2020 tarih 96017847-5500 sayılı Sözleşme ile. (Bağlama Tarih: 23/01/2020 Sıra:)	DOĞUS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	23/01/2020 - 1352	-		

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: 10.11.2021
 Başarı GÖZLER
 Gayrimenkul Değerleme
 Kurumları A.Ş.
 Kurumun Sicil No: 27282
 Tapu Sicil No: 27282

Rapor Tarihi / Saat : 10.11.2021 13:08

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 11/10
Zemin No	: 97883334	Yatırım	: 4.725,00 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/SARIER	Ana Tap. Niteliği	: YIRIMDOKUZ KATLI BETONARMIŞ MERKEZİ VE ARSASI
Kararın Adı	: Sarıyer TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / 1. NORMAL KAT / - (Bağ.Böl.No: 4)
Mahalle / Köy Adı	: M.AYAZAGA Mah.	Arsa Pay/Payda	: 127054/2312065
Merkül	:	Bağ.Böl. Niteliği	: OFİS
Çift / Sayfa No	: 276 / 27283		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Yatırım Planı : 30/12/1899		07/12/2017 - 12150	-
Beyan(AT)	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		10/05/2018 - 4970	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tarih / Yevmiye
3488356	Düzen	2 ADET WC+2 BK DEPO+2 BK TESİSAT O.	07/12/2017 - 12150

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrekaresi	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
516151480	KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş.		TAM		6361 S.Y. Güre Devir Ve Finansal Kiralama Sözleşmesi Şerhi - 23/01/2020 - 1352	-
S/ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yılıki 1 TL. den 99 yılı maddetle kira serbi.) (Bağlama Tarih:14/08/2015 Sıra: 99 Yd.)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ	14/08/2015 - 10167	-		
Şerh	Finansal Kiralama Şerhi: KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. nin 22/01/2020 tarih 96017847-5500 sayılı Sözleşme ile. (Bağlama Tarih: 23/01/2020 Sıra:)	DOĞUS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	23/01/2020 - 1352	-		

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: 10.11.2021
 Başarı GÖZLER
 Gayrimenkul Değerleme
 Kurumları A.Ş.
 Kurumun Sicil No: 27282
 Tapu Sicil No: 27282

Rapor Tarihi / Saat : 10.11.2021 13:10

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 11/10
Zemin No	: 97883355	Yüzölçüm	: 4.725,00 m ²
İl / İlçe	: İSTANBUL/SARIER	Ana Tap. Nitelik	: YIRMI DOKUZ KATLI BİTONARME İŞ MERKEZİ VE ARSASI
Kurum Adı	: Sarier TM	Blok/Kat/Giriş - B.R.No	: - / 2. NORMAL KAT / - (Bağ. Bil.No: 5)
Mahalle / Köy Adı	: MAVAZAĞA Mah.	Arsa Pay/Payda	: 140638/2312065
Mevkii	:	Bağ. Bil. Nitelik	: OFİS
Çit / Sayfa No	: 276 / 27284		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK

ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehlar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Yüzölçüm Planı : 30/12/1899		07/12/2017 - 12150	-
Beyan(AT)	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		10/05/2018 - 4970	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tarih / Yevmiye
3688557	Diğer	2 ADET WC+2 BK. DEPO+2 BK. TEŞHAT O.	07/12/2017 - 12150

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Edinilme No	Hisse Pay/Payda	Metrekaresi	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
516151481	KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş.	TAM			6361 S.Y. Güne Devir Ve Finansal Kurulum Sözleşmesi Serhi - 23/01/2020 - 1352	-
ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehlar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Serhi	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllık) TL den 99 yıl maddetle kira serhi (Başlangıç Tarihi:14/08/2015 Süre: 99 Yıl)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ	14/08/2015 - 10167	-		
Serhi	Finansal Kurulum Serhi - KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. nin 23/01/2020 tarih: 96037847-5500 sayılı Sözleşme ile (Başlangıç Tarihi:23/01/2020 Süre:)	DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	23/01/2020 - 1352	-		

* Tesis edilen şehirler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.



Rapor Tarihi / Saati : 10.11.2021 15:30

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parcel	: 11/10
Zemin No	: 97883355	Yüzölçüm	: 4.725,00 m ²
İl / İlçe	: İSTANBUL/SARIER	Ana Tap. Nitelik	: YIRMI DOKUZ KATLI BİTONARME İŞ MERKEZİ VE ARSASI
Kurum Adı	: Sarier TM	Blok/Kat/Giriş - B.R.No	: - / 2. NORMAL KAT / - (Bağ. Bil.No: 6)
Mahalle / Köy Adı	: MAVAZAĞA Mah.	Arsa Pay/Payda	: 141325/2312065
Mevkii	:	Bağ. Bil. Nitelik	: OFİS
Çit / Sayfa No	: 276 / 27285		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK

ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehlar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Yüzölçüm Planı : 30/12/1899		07/12/2017 - 12150	-
Beyan(AT)	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		10/05/2018 - 4970	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tarih / Yevmiye
3688558	Diğer	2 ADET WC+2 BK. DEPO	07/12/2017 - 12150

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Edinilme No	Hisse Pay/Payda	Metrekaresi	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
516151482	KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş.	TAM			6361 S.Y. Güne Devir Ve Finansal Kurulum Sözleşmesi Serhi - 23/01/2020 - 1352	-
ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehlar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Serhi	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllık) TL den 99 yıl maddetle kira serhi (Başlangıç Tarihi:14/08/2015 Süre: 99 Yıl)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ	14/08/2015 - 10167	-		
Serhi	Finansal Kurulum Serhi - KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. nin 23/01/2020 tarih: 96037847-5500 sayılı Sözleşme ile (Başlangıç Tarihi:23/01/2020 Süre:)	DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	23/01/2020 - 1352	-		

* Tesis edilen şehirler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.



Rapor Tarihi / Saati : 10.11.2021 15:30

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 11/10
Zemin No	: 97883357	Yatırım	: 4.725,00 m2
İ / İlçe	: İSTANBUL/SARIER	Ana Tap. Nitelik	: YIRMI DÖKÜZ KATLI BİYONARME İŞ MERKEZİ VE ARSA
Kurum Adı	: Sarier TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: - / 4.NORMAL KAT / - (Bag.Böl.No: 7)
Mahalle / Köy Adı	: M. AYAZAĞA Mah.	Arsa Pay/Payda	: 143680/23/2065
Mevki	:	Bag.Böl. Nitelik	: OFİS
Çift / Sayfa No	: 276 / 27286		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK

ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebabi - Tarih - Yev.
Beyan	Yatırım Planı : 30/12/1839		01/12/2017 - 12150	--
Beyan(AT)	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		10/05/2018 - 4970	--

EKLENTE BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tarih / Yevmiye
5688599	Düzen	2 ADET WC+2.BK DEPO+1.BK TESİSATI.	07/07/2017 - 12190

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebabi - Tarih - Yev.	Terkin Sebabi - Tarih - Yev.
516151481	KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş.	TAM			6361 S.Y. Günc. Devir Ve Finansal Kurulum Sözleşmesi Şerhi - 23/01/2020 - 1352-	--
ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebabi - Tarih - Yev.		
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıl) (1 TL den 99 yıl maddetle kira perisi) (Bağlama Tarih: 14/08/2015 Söz: 99 Yıl)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ	14/08/2015 - 10167	--		
Şerh	Finansal Kurulum Şerhi - KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. em: 22/01/2020 tarih: 06037847-8560 sayılı Sözleşme ile. (Bağlama Tarih: 23/01/2020 Söz:)	DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	23/01/2020 - 1352	--		

* Tesis edilen şehirler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.



Rapor Tarihi / Saat : 01.11.2021 13:10

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 11/10
Zemin No	: 97883358	Yatırım	: 4.725,00 m2
İ / İlçe	: İSTANBUL/SARIER	Ana Tap. Nitelik	: YIRMI DÖKÜZ KATLI BİYONARME İŞ MERKEZİ VE ARSA
Kurum Adı	: Sarier TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: - / 5.NORMAL KAT / - (Bag.Böl.No: 8)
Mahalle / Köy Adı	: M. AYAZAĞA Mah.	Arsa Pay/Payda	: 140814/23/2065
Mevki	:	Bag.Böl. Nitelik	: OFİS
Çift / Sayfa No	: 276 / 27287		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK

ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebabi - Tarih - Yev.
Beyan	Yatırım Planı : 30/12/1839		01/12/2017 - 12150	--
Beyan(AT)	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		10/05/2018 - 4970	--

EKLENTE BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tarih / Yevmiye
3488560	Düzen	2 ADET WC+3.BK DEPO+3.BK TESİSATI.	01/12/2017 - 12150

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebabi - Tarih - Yev.	Terkin Sebabi - Tarih - Yev.
516151484	KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş.	TAM			6361 S.Y. Günc. Devir Ve Finansal Kurulum Sözleşmesi Şerhi - 23/01/2020 - 1352-	--
ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebabi - Tarih - Yev.		
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıl) (1 TL den 99 yıl maddetle kira perisi) (Bağlama Tarih: 14/08/2015 Söz: 99 Yıl)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ	14/08/2015 - 10167	--		
Şerh	Finansal Kurulum Şerhi - KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. em: 22/01/2020 tarih: 06037847-8560 sayılı Sözleşme ile. (Bağlama Tarih: 23/01/2020 Söz:)	DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	23/01/2020 - 1352	--		

* Tesis edilen şehirler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.



Rapor Tarihi / Saat : 01.11.2021 13:10

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parcel	: 11/19
Zemin No	: 9788339	Yüzölçüm	: 4.725,00 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/SARİYER	Ana Tap. Niteliği	: YIRMI DOKUZ KATLI BETONARME İŞ MERKEZİ VE ARSALI
Kararın Adı	: Sarıyer TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / 6 NORMAL KAT / - (Bağ.İlk.No: 9)
Mahalle / Köy Adı	: MAYAZAĞA Mah.	Arsa Pay/Payda	: 143263/2312065
Mevkii	:	Bağ.İlk. Niteliği	: OFİS
Çift / Sayfa No	: 276 / 27288		
Kayıt Durumu	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK

ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
	Beyan	Yükselir Plan : 30/12/1890	07/12/2017 - 12150	-
	Beyan(AT) Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		10/05/2018 - 4970	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tarih / Yevmiye
3588561	Diğer	2 ADET WC+3 BK DEPO+3 BK TESİSAT O.	07/12/2017 - 12150

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinin Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
516151485	KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş.		TAM		6361 S.Y. Güre Devir Ve Finansal Kurulum Sözleşmesi Şehri - 23/01/2020 - 1352-	-
ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Şehi	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yitilgi / 1 TL. den 99 yıl maddetle kira perli) (Başlangıç Tarihi:14/08/2015 Sıra:99 Yıl.)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ	14/09/2015 - 10167	-		
Şehi	Finansal Kurulum Şehri: KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. anı 23/01/2020 tarih: 96057847-5560 sayılı Sözleşme ile. (Başlangıç Tarihi:23/01/2020 Sıra:)	DOĞUS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	23/01/2020 - 1352	-		

* Tesin edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.



Rapor Tarihi / Sayı: 18.11.2023 / 15.11

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parcel	: 11/19
Zemin No	: 9788339	Yüzölçüm	: 4.725,00 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/SARİYER	Ana Tap. Niteliği	: YIRMI DOKUZ KATLI BETONARME İŞ MERKEZİ VE ARSALI
Kararın Adı	: Sarıyer TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / 7 NORMAL KAT / - (Bağ.İlk.No: 10)
Mahalle / Köy Adı	: MAYAZAĞA Mah.	Arsa Pay/Payda	: 143558/2312065
Mevkii	:	Bağ.İlk. Niteliği	: OFİS
Çift / Sayfa No	: 276 / 27288		
Kayıt Durumu	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK

ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
	Beyan	Yükselir Plan : 30/12/1890	07/12/2017 - 12150	-
	Beyan(AT) Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		10/05/2018 - 4970	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tarih / Yevmiye
3088562	Diğer	2 ADET WC+3 BK DEPO+3 BK TESİSAT O.	07/12/2017 - 12150

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinin Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
516151485	KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş.		TAM		6361 S.Y. Güre Devir Ve Finansal Kurulum Sözleşmesi Şehri - 23/01/2020 - 1352-	-
ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Şehi	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yitilgi / 1 TL. den 99 yıl maddetle kira perli) (Başlangıç Tarihi:14/08/2015 Sıra:99 Yıl.)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ	14/09/2015 - 10167	-		
Şehi	Finansal Kurulum Şehri: KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. anı 23/01/2020 tarih: 96057847-5560 sayılı Sözleşme ile. (Başlangıç Tarihi:23/01/2020 Sıra:)	DOĞUS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	23/01/2020 - 1352	-		

* Tesin edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.



Rapor Tarihi / Sayı: 18.11.2023 / 15.11

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)			
Zemin Tipi	: Kat Malikyeti	Ada/Parsel	: 11/10
Zemin No	: 97883361	Yüzölçüm	: 4.725,00 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/SARIER	Ana Tap. Nitelik	: YHMDOKUZ KATLI BETONARME İŞ MERKEZİ VE ARSASI
Kurum Adı	: Sarier TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: -/1.NORMAL KAT /- (Bağ.Böl.No: 11)
Mahalle / Köy Adı	: M.A.YAZAĞA Mah.	Arsa Pay/Payda	: 146/842/312065
Mevki	:	Bağ.Böl. Nitelik	: OFİS
CB / Sayfa No	: 276 / 27290		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK

S/BI	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Şehbi - Tarih - Yes.
Beyan	Yönetime Planı : 30/12/1899		07/12/2017 - 12130	-
Beyan(AT)	Bu gayrimenkulün malikyeti kat malikiyetine geçmiştir.		10/05/2018 - 4970	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tarih / Yevmiye
3688563	Diğer	2 ADET WC+3 BK DEPO	07/12/2017 - 12130

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Eđinme Şehbi - Tarih - Yes.	Terkin Şehbi - Tarih - Yes.
51615188	KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş.	TAM	TAM		5361 S.V. Göz Değer Ve Finansal Kurulum Süzleşmesi Şehbi - 23/01/2020 - 1352	-
S/BI	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Şehbi - Tarih - Yes.		
Seh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığı 1 TL, öen 99 yıl maddede kira şartı) (Başlama Tarih: 14/08/2015 Söz:99 Yıl)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ	14/08/2015 - 10/07	-		
Seh	Finansal Kurulum Şehbi - KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. nin 22/01/2020 tarih 96037847-5500 sayılı Sözleşme ile. (Başlama Tarih: 23/01/2020 Söz:)	DOKUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIğI ANONİM ŞİRKETİ	23/01/2020 - 1352	-		

* Tesis edilen şehbler ve beyanlar sđit elektronik ortamda tutulmaktadır.



Rapor Tarihi / Saat : 01.11.2021 17:11

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)			
Zemin Tipi	: Kat Malikyeti	Ada/Parsel	: 11/10
Zemin No	: 97883362	Yüzölçüm	: 4.725,00 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/SARIER	Ana Tap. Nitelik	: YHMDOKUZ KATLI BETONARME İŞ MERKEZİ VE ARSASI
Kurum Adı	: Sarier TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: -/1.NORMAL KAT /- (Bağ.Böl.No: 12)
Mahalle / Köy Adı	: M.A.YAZAĞA Mah.	Arsa Pay/Payda	: 126/890/2312065
Mevki	:	Bağ.Böl. Nitelik	: OFİS
CB / Sayfa No	: 276 / 27290		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK

S/BI	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Şehbi - Tarih - Yes.
Beyan	Yönetime Planı : 30/12/1899		07/12/2017 - 12130	-
Beyan(AT)	Bu gayrimenkulün malikyeti kat malikiyetine geçmiştir.		10/05/2018 - 4970	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tarih / Yevmiye
3688564	Diğer	2 ADET WC+4 BK DEPO +4 BK TESİSAT O.	07/12/2017 - 12130

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Eđinme Şehbi - Tarih - Yes.	Terkin Şehbi - Tarih - Yes.
51615189	KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş.	TAM	TAM		6361 S.V. Göz Değer Ve Finansal Kurulum Süzleşmesi Şehbi - 23/01/2020 - 1352	-
S/BI	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Şehbi - Tarih - Yes.		
Seh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığı 1 TL, öen 99 yıl maddede kira şartı) (Başlama Tarih: 14/08/2015 Söz:99 Yıl)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ	14/08/2015 - 10/07	-		
Seh	Finansal Kurulum Şehbi - KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. nin 22/01/2020 tarih 96037847-5500 sayılı Sözleşme ile. (Başlama Tarih: 23/01/2020 Söz:)	DOKUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIğI ANONİM ŞİRKETİ	23/01/2020 - 1352	-		

* Tesis edilen şehbler ve beyanlar sđit elektronik ortamda tutulmaktadır.



Rapor Tarihi / Saat : 01.11.2021 18:11

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 11/10
Zemin No	: 97883363	Yüzölçüm	: 4.725,00 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/SARUYER	Ana Tap. Nitelik	: YERİNDOKUZ KATLI BETONARME İŞ MERKEZİ VE ARSANI
Kurum Adı	: Sanyer TM	Blak/Kat/Garis -B.B.No	: -/ 10 NURMAL KAT /- (Bağ. Böl. No: 13)
Mahalle / Köy Adı	: M.A.YAZAĞA Mah.	Arsa Payı/Payda	: 110984/2312065
Mevki	:	Bağ. Böl. Nitelik	: OFİS
Çift / Sayfa No	: 276 / 27292		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebhi - Tarih - Yev.
Beyan	Yönetime Planı : 3012/1899		03/12/2017 - 12150	--
Beyan(AT)	Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		10/05/2018 - 4970	--

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tarih / Yevmiye
3688565	Düzer	2 ADET WC + 4 BK DEPO	03/12/2017 - 12150

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Etiler/Ş No	Hiss Pay/Payda	Metrokare	Edinme Sebhi - Tarih - Yev.	Terkin Sebhi - Tarih - Yev.
216151400	KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş.		TAM		6361 S.Y. Güç Devir Ve Finansal Kurulum Sözleşmesi Şerhi - 23/01/2020 - 1352	--
S/ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebhi - Tarih - Yev.		
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllık 1 TL den 99 yıl maddetle kira jehri) (Başlangıç Tarih: 14/08/2015 Söz: 99 Yıl.)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ	14/08/2015 - 10167	--		
Şerh	Finansal Kurulum Şerhi - KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. men 23/01/2020 tarih 96037847-5500 sayılı Sözleşme ile. (Başlangıç Tarih: 23/01/2020 Söz:)	DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	23/01/2020 - 1352	--		

* Tesisi edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.



Rapor Tarihi / Sayf : 10.11.2021 / 15/11

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 11/10
Zemin No	: 97883364	Yüzölçüm	: 4.725,00 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/SARUYER	Ana Tap. Nitelik	: YERİNDOKUZ KATLI BETONARME İŞ MERKEZİ VE ARSANI
Kurum Adı	: Sanyer TM	Blak/Kat/Garis -B.B.No	: -/ 11 NURMAL KAT /- (Bağ. Böl. No: 14)
Mahalle / Köy Adı	: M.A.YAZAĞA Mah.	Arsa Payı/Payda	: 113287/2312065
Mevki	:	Bağ. Böl. Nitelik	: OFİS
Çift / Sayfa No	: 276 / 27293		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebhi - Tarih - Yev.
Beyan	Yönetime Planı : 3012/1899		03/12/2017 - 12150	--
Beyan(AT)	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		10/05/2018 - 4970	--

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tarih / Yevmiye
3688566	Düzer	2 ADET WC + 4 BK DEPO + 4 BK TESİSAT O.	07/12/2017 - 12150

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Etiler/Ş No	Hiss Pay/Payda	Metrokare	Edinme Sebhi - Tarih - Yev.	Terkin Sebhi - Tarih - Yev.
216151491	KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş.		TAM		6361 S.Y. Güç Devir Ve Finansal Kurulum Sözleşmesi Şerhi - 23/01/2020 - 1352	--
S/ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebhi - Tarih - Yev.		
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllık 1 TL den 99 yıl maddetle kira jehri) (Başlangıç Tarih: 14/08/2015 Söz: 99 Yıl.)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ	14/08/2015 - 10167	--		
Şerh	Finansal Kurulum Şerhi - KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. men 23/01/2020 tarih 96037847-5500 sayılı Sözleşme ile. (Başlangıç Tarih: 23/01/2020 Söz:)	DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	23/01/2020 - 1352	--		

* Tesisi edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.



Rapor Tarihi / Sayf : 10.11.2021 / 15/11

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - SBI var)			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 11/10
Zemin No	: 97883365	Yüzölçümü	: 4.725,00 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/SARIER	Ana Tap. Nitelik	: YERİNDOKUZ KATLI BETONARME İŞ MERKEZİ VE ARSASI
Kararın Adı	: Sanyer TM	İhale/Kat/Giriş-B.B.No	: - / 12 NORMAL KAT / - (Bağ.Böl.No: 15)
Mahalle / Köy Adı	: MAYAZAĞA Mah.	Arsa Pay/Payda	: 1.100701/2312065
Mevki		Bağ.Böl. Nitelik	: OFİS
ÇiL / Sayfa No	: 276 / 27294		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

SBI	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yeminler	Terkin Sebepi - Tarih - Yev.
	Beyan	Yonatan Plan : 30/12/1899	07/12/2017 - 12150	-
	Beyan(AT) Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		10/05/2018 - 4970	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tarih / Yeminler
3088507	Diğer	2 ADET WC+4.BK.DEPO + 4.BK.TESBİT O	07/12/2017 - 12150

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekaare	Edinme Sebepi - Tarih - Yev.	Terkin Sebepi - Tarih - Yev.
316131402	KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş.	TAM			6361 S.Y. Güre Devir Ve Finansal Kurulama Sözleşmesi Şerhi - 23/01/2020 - 1352	-
SBI	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yeminler	Terkin Sebepi - Tarih - Yev.		
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 y'dığı 1 TL den 99 yıl muddetle kira şerhi) (Bağlama Tarih:14/08/2015 Söz:99 Yıl)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ	14/08/2015 - 10167	-		
Şerh	Finansal Kurulama Şerhi: KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. ile 22/01/2020 tarih 96037847-5500 sayılı Sözleşme ile (Bağlama Tarih:23/01/2020 Söz:)	DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	23/01/2020 - 1352	-		

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.



Rapor Tarihi / Saat: 10.11.2021 13:11

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - SBI var)			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 11/10
Zemin No	: 97883365	Yüzölçümü	: 4.725,00 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/SARIER	Ana Tap. Nitelik	: YERİNDOKUZ KATLI BETONARME İŞ MERKEZİ VE ARSASI
Kararın Adı	: Sanyer TM	İhale/Kat/Giriş-B.B.No	: - / 12 NORMAL KAT / - (Bağ.Böl.No: 14)
Mahalle / Köy Adı	: MAYAZAĞA Mah.	Arsa Pay/Payda	: 1.110115/2312065
Mevki		Bağ.Böl. Nitelik	: OFİS
ÇiL / Sayfa No	: 276 / 27295		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

SBI	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yeminler	Terkin Sebepi - Tarih - Yev.
	Beyan	Yonatan Plan : 30/12/1899	07/12/2017 - 12150	-
	Beyan(AT) Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		10/05/2018 - 4970	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tarih / Yeminler
3088508	Diğer	2 ADET WC+4.BK.DEPO	07/12/2017 - 12150

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekaare	Edinme Sebepi - Tarih - Yev.	Terkin Sebepi - Tarih - Yev.
316131403	KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş.	TAM			6361 S.Y. Güre Devir Ve Finansal Kurulama Sözleşmesi Şerhi - 23/01/2020 - 1352	-
SBI	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yeminler	Terkin Sebepi - Tarih - Yev.		
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 y'dığı 1 TL den 99 yıl muddetle kira şerhi) (Bağlama Tarih:14/08/2015 Söz:99 Yıl)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ	14/08/2015 - 10167	-		
Şerh	Finansal Kurulama Şerhi: KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. ile 22/01/2020 tarih 96037847-5500 sayılı Sözleşme ile (Bağlama Tarih:23/01/2020 Söz:)	DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	23/01/2020 - 1352	-		

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.



Rapor Tarihi / Saat: 10.11.2021 13:11

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1315
Zemin No	: 97883367	Yüzölçüm	: 4.725,00 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/SARYER	Ada Tap. Niteliği	: YERİNDEKİ KATLI İNŞAATIN İYİ MERKEZİ VE ARSASI
Kurum Adı	: Saray 7M	Blık/Kat/Gerç. -B.B.No	: - / 17-NORMAL KAT / - (Bağ.Böl.No: 18)
Mahalle / Köy Adı	: MAYAZAĞA Mah.	Arsa Pay/Payda	: 7062/731265
Mevki	:	Bağ.Böl. Niteliği	: 015
Çift / Sayfa No	: 276 / 2729		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK

ŞBİ	Açıklama	Matik / Lehlar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebehi - Tarih - Yev.
	Beyan Yürürlük Planı : 30/12/1899		01/12/2017 - 12150	--
	Beyan(57) Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		10/05/2018 - 4970	--

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tarih / Yevmiye
1688569	Diğer	2 ADET WC	07/12/2017 - 12150

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Matik	Ehliyet No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebehi - Tarih - Yev.	Terkin Sebehi - Tarih - Yev.
10415494	KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş.	TAM			0361 S.Y. Güneş Devri Ve Finansal Kurulama Sözleşmesi Şerhi - 23/01/2020 - 1352-	--
ŞBİ	Açıklama	Matik / Lehlar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebehi - Tarih - Yev.		
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllık 1 TL den 99 yıl maddetle kira şartı) (Başlangıç Tarihi:14/08/2015 Sıra:99 Yıl)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ	14/08/2015 - 10147	--		
Şerh	Finansal Kurulama Şerhi: KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. sıra 22/01/2020 tarih 96057847-5500 sayılı Sözleşme ile. (Başlangıç Tarihi:23/01/2020 Sıra:)	DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	23/01/2020 - 1352	--		

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.



Rapor Tarihi / Saat: 10/11/2021 15:12

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1315
Zemin No	: 97883368	Yüzölçüm	: 4.725,00 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/SARYER	Ada Tap. Niteliği	: YERİNDEKİ KATLI İNŞAATIN İYİ MERKEZİ VE ARSASI
Kurum Adı	: Saray 7M	Blık/Kat/Gerç. -B.B.No	: - / 17-NORMAL KAT / - (Bağ.Böl.No: 18)
Mahalle / Köy Adı	: MAYAZAĞA Mah.	Arsa Pay/Payda	: 693362/731265
Mevki	:	Bağ.Böl. Niteliği	: 015
Çift / Sayfa No	: 276 / 27297		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK

ŞBİ	Açıklama	Matik / Lehlar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebehi - Tarih - Yev.
	Beyan Yürürlük Planı : 30/12/1899		01/12/2017 - 12150	--
	Beyan(57) Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		10/05/2018 - 4970	--

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tarih / Yevmiye
1688570	Diğer	2 ADET WC	07/12/2017 - 12150

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Matik	Ehliyet No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebehi - Tarih - Yev.	Terkin Sebehi - Tarih - Yev.
11615100	KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş.	TAM			0361 S.Y. Güneş Devri Ve Finansal Kurulama Sözleşmesi Şerhi - 23/01/2020 - 1352-	--
ŞBİ	Açıklama	Matik / Lehlar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebehi - Tarih - Yev.		
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllık 1 TL den 99 yıl maddetle kira şartı) (Başlangıç Tarihi:14/08/2015 Sıra:99 Yıl)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ	14/08/2015 - 10147	--		
Şerh	Finansal Kurulama Şerhi: KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. sıra 22/01/2020 tarih 96057847-5500 sayılı Sözleşme ile. (Başlangıç Tarihi:23/01/2020 Sıra:)	DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	23/01/2020 - 1352	--		

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.



Rapor Tarihi / Saat: 10/11/2021 15:12

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 11/10
Zemin No	: 97883369	Yüzölçüm	: 4.725,00 m ²
İl / İlçe	: İSTANBUL/SARILYER	Ana Tap. Nitelik	: YERİNDOKUZ KATLI BETONARME İŞ MERKEZİ VE ARSANI
Kurum Adı	: Saray TM	Blük/Kat/Giriş -B.B.No	: - / 16 NORMAL KAT / - (Bağ. Böl.No: 19)
Mahalle / Köy Adı	: M.AYAZAĞA Mah.	Arsa Pay/Payda	: 68693/2312065
Mevkii	:	Bağ.Böl. Numarık	: 0815
ÇiH / Sayfa No	: 276 / 27298		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK

ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yes.
Beyan	Yönetim Planı : 30/12/1899		07/12/2017 - 12150	--
Beyan(AT)	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		10/05/2018 - 4970	--

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tarih / Yevmiye
3688371	Diğer	2 ADET WC	07/12/2017 - 12150

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yes.	Terkin Sebebi - Tarih - Yes.
516151496	KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş.		TAM		6361 S.Y. Göre Devir Ve Finansal Kuvvetler Sözleşmesi Şerhi - 23/01/2020 - 1352	--
ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar			Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yes.
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllık 1 TL. den 99 yıl maddetle kira şerhi) (Bağlama Tarih:14/08/2015 Sıra 98 Yıl)	TURKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ			14/09/2015 - 10167	--
Şerh	Finansal Kuvvetler Şerhi - KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. no:23/01/2020 tarih 96037847-5500 sayılı Sözleşme ile (Bağlama Tarih:23/01/2020 Sıra:1)	DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ			23/01/2020 - 1352	--

* Tesit edilen gerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.



Rapor Tarih / Saat : 10.11.2021 19:17

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 11/10
Zemin No	: 97883370	Yüzölçüm	: 4.725,00 m ²
İl / İlçe	: İSTANBUL/SARILYER	Ana Tap. Nitelik	: YERİNDOKUZ KATLI BETONARME İŞ MERKEZİ VE ARSANI
Kurum Adı	: Saray TM	Blük/Kat/Giriş -B.B.No	: - / 17 NORMAL KAT / - (Bağ. Böl.No: 20)
Mahalle / Köy Adı	: M.AYAZAĞA Mah.	Arsa Pay/Payda	: 67873/2312065
Mevkii	:	Bağ.Böl. Numarık	: 0815
ÇiH / Sayfa No	: 276 / 27299		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK

ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yes.
Beyan	Yönetim Planı : 30/12/1899		07/12/2017 - 12150	--
Beyan(AT)	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		10/05/2018 - 4970	--

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tarih / Yevmiye
3688372	Diğer	2 ADET WC	07/12/2017 - 12150

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yes.	Terkin Sebebi - Tarih - Yes.
516151497	KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş.		TAM		6361 S.Y. Göre Devir Ve Finansal Kuvvetler Sözleşmesi Şerhi - 23/01/2020 - 1352	--
ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar			Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yes.
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllık 1 TL. den 99 yıl maddetle kira şerhi) (Bağlama Tarih:14/08/2015 Sıra 98 Yıl)	TURKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ			14/09/2015 - 10167	--
Şerh	Finansal Kuvvetler Şerhi - KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. no:23/01/2020 tarih 96037847-5500 sayılı Sözleşme ile (Bağlama Tarih:23/01/2020 Sıra:1)	DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ			23/01/2020 - 1352	--

* Tesit edilen gerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.



Rapor Tarih / Saat : 10.11.2021 19:17

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

Sarıyer Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 17.11.2020 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu parselin imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

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

Plan Onay Tarihi: 17.01.2015

Lejandı: T1 Ticaret Alanı

Yapılaşma koşulları;

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

Plan Notları

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



T.C.
SARIYER BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-24635399-754-44227
Konu : İmar İşleri

12.11.2021

KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş.

İlgi : 05/11/2021 tarihli ve 36722 sayılı dilekçe.

İlgi dilekçeniz ile **Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 11 Ada, 10 Parsel** sayılı yere ait imar durumunun yazılı olarak tarafınıza bildirilmesi istenilmektedir.

Parseli de kapsan bölge, 6360 sayılı yasa (2. madde 38. fıkrası) kapsamında, 30.03.2014 tarihinden itibaren İstanbul Sarıyer İlçesi sınırlarına dahil edilen alanlardandır.

Parsel, 17.01.2015 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Şişli-Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda **Taks:0.40, Emsal:2.30** yapılanma şartında, "T1" ile simgelenen " **Ticaret Alanı** " lejantında kalmaktadır.

Parsele ait imar işlem dosyasında yapılan incelemede; parsel üzerindeki yapı için Şişli Belediye Başkanlığı tarafından 18.09.2012 tarih, 3-14 sayı ile Yapı Ruhsatı düzenlendiği, akabinde Sarıyer Belediye Başkanlığı tarafından 29.09.2017 tarih, 154 sayılı ile Tadilat Yapı Ruhsatı düzenlendiği ve 04.04.2018 tarih, 41 sayı ile Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlendiği görülmüştür.

Bilgilerinizi rica ederim.

Sevgi ATALAY
Belediye Başkanı a.
Teknik Başkan Yardımcısı

BELGENİN ASLI
ELEKTRONİK İMZALIDIR

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu : 51238

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

Pınar Mahallesi, Günyüzü Caddesi, No: 2 Sarıyer/İstanbul

Bilgi İçin : Nisret KARADAG

Telefon No: 444 1 722

Faks No: (0212) 338 40 35

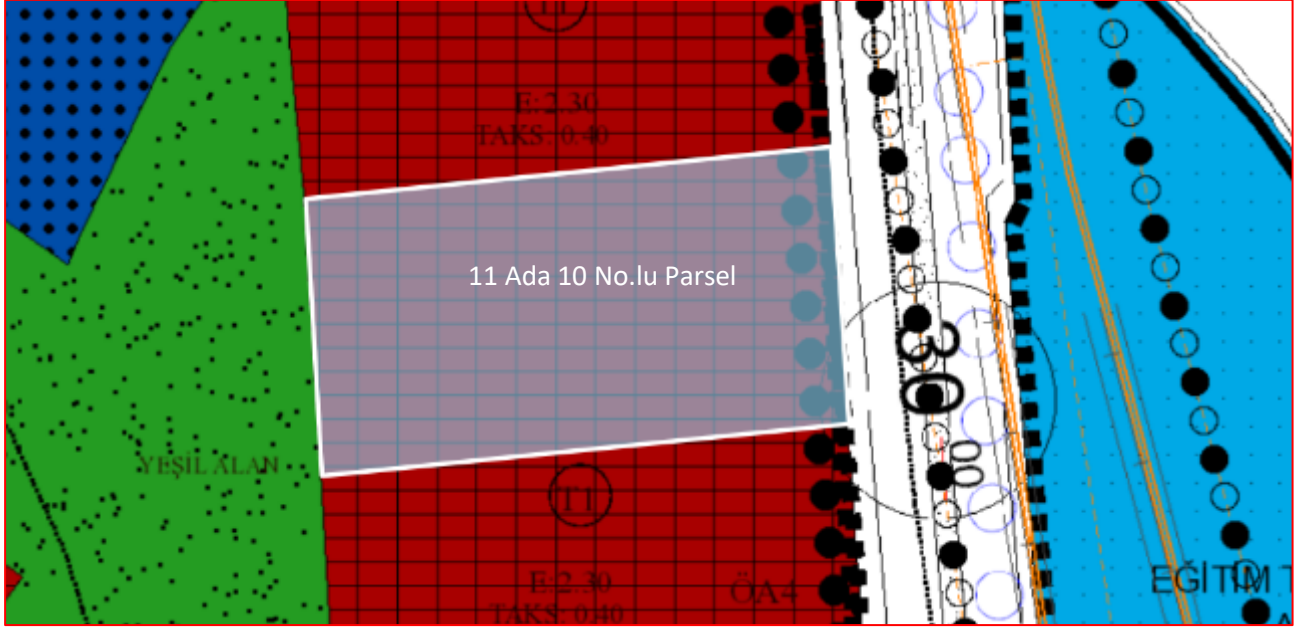
Keş Adresi:

Raporlar

e-Posta: imar@sariyer.bel.tr

İnternet Adresi: www.sariyer.bel.tr





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

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

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

Sarıyer Belediyesi'nde 27.10.2021 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmazlara ait yasal belgeler tarih sırasıyla belirtilmiştir.

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

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

Yapı Denetim:

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

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

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

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

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

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

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

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

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

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

Bu değerlendirme çalışması, bir projenin değerlemesi için hazırlanmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

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

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

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



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



Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

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

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

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

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

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

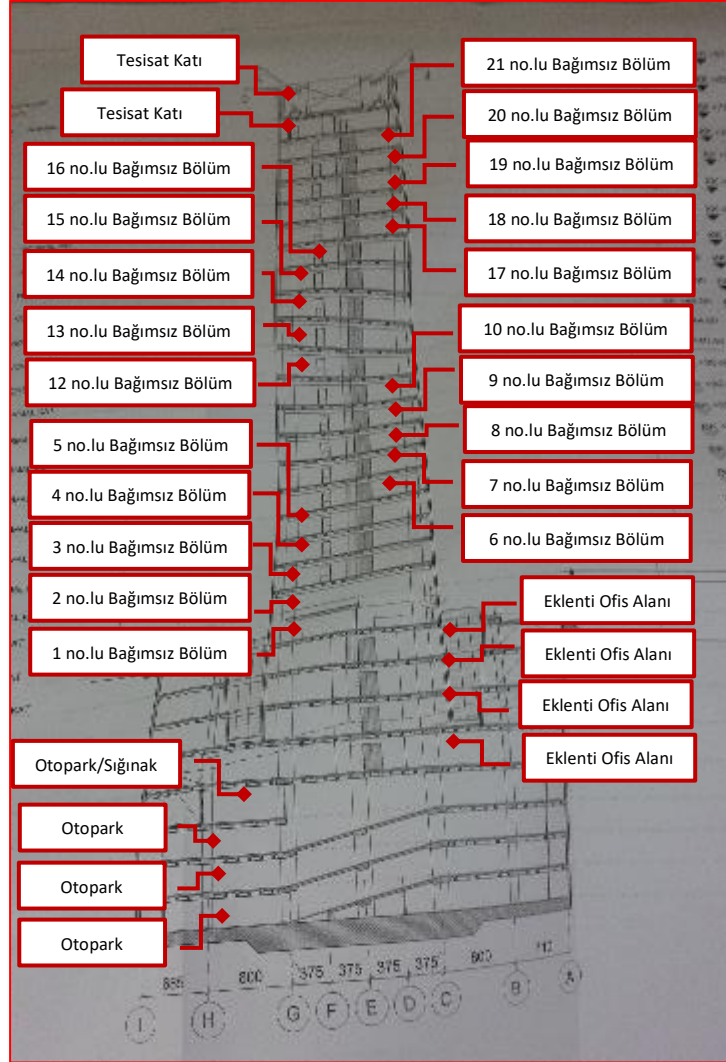
Değerleme tarihi itibarıyla, konu taşınmazların yerinde yapılan incelemeler doğrultusunda, iç malzemelerinin işçiliğinin kaliteli olduğu tespit edilmiştir. Konu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkulün 5, 6, 7 ve 8. bodrum katları otopark alanı; 4, 3, 2. bodrum katın tamamı ve 1. bodrum katın bir bölümü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

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenküle zemin kattan giriş sağlanmaktadır. Zemin katta danışma alanı ile birlikte güvenlik odası ve kafeterya alanı bulunmakta olup bu alan merdiven ile bağlantılı olan asma kat ile bir bütün olarak planlanmıştır. Yerinde yapılan tespitler doğrultusunda dünya genelinde pandemi ilan edilen COVID-19 salgını nedeniyle kafeterya alanının kullanılmamakta olduğu bilgisi edinilmiştir. Katlar arası dolaşım, yapının merkezinde konumlu olan 6 adet yolcu asansörü ile sağlanmakta olup bunlara ek olarak 2 adet otoparktan katlara dolaşımın sağlandığı asansör ile birlikte 1 adet yük asansörü de mevcuttur.

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

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

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



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	8 adet bodrum, zemin kat, asma kat, 20 adet normal kat + çatı-heliport
Bina Toplam İnşaat Alanı	40.437,91 m ² (Mevcut ve yasal duruma göre)
Yaşı	~3 (iskan belgesine göre)
Dış Cephe	Cam giydirme
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	4 Borulu Fan-Coil
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	9 Adet mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Kapalı ve Açık Otopark
Diğer	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi, Acil Durum Asansörü, Kartlı Geçiş, Fiber Optik Telefon Hattı ve Kablolama

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

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

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

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

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

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

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

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

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

- ZAYIF YANLAR

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

✓ FIRSATLAR

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

✘ TEHDİTLER

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

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

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

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Dükkan Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu/ Zamanı	Kullanım Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Coldwell Banker Kalite 0216 466 14 66	Maslak Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Satılık	120	1.600.000	13.333	<ul style="list-style-type: none"> * Söz konusu taşınmaz Nazmi Akbacı Ticaret Merkezi'nde konumludur. * Değerleme konusu "Kafeterya" nitelikli taşınmaza kıyasla kısmen dezavantajlı konumludur. * Söz konusu taşınmaz iş merkezi içerisinde konumludur. * Ahi Evran Caddesi'ne yakın konumludur. * "Kafeterya" nitelikli taşınmaza kıyasla daha küçük kapalı alana sahiptir. * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla daha niteliksiz bir yapıda konumludur. * Taşınmaz zemin+ asma kattan oluşmaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
2	Remax Yıldız 0216 380 17 17	Maslak Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Satılık	132	1.890.000	14.318	<ul style="list-style-type: none"> * Söz konusu taşınmaz Renktaş Ticaret Merkezi'nde konumludur. * Değerleme konusu "Kafeterya" nitelikli taşınmaza kıyasla kısmen dezavantajlı konumludur. * Müstakil girişe sahip olup açık otopark imkanı bulunmaktadır. * Ahi Evran Caddesi üzerinde yakın konumludur. * "Kafeterya" nitelikli taşınmaza kıyasla daha küçük kapalı alana sahiptir. * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla daha niteliksiz bir yapıda konumludur. * Taşınmaz zemin+ asma kattan oluşmaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Easy&Saygın Gayrimenkul 0532 449 03 26	Maslak Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Satılık	140	1.850.000	13.214	<ul style="list-style-type: none"> * Söz konusu taşınmaz Nazmi Akbacı Ticaret Merkezi'nde konumludur. * Değerleme konusu "Kafeterya" nitelikli taşınmaza kıyasla kısmen dezavantajlı konumludur. * Söz konusu taşınmaz iş merkezi içerisinde konumludur. * Ahi Evran Caddesi'ne yakın konumludur. * "Kafeterya" nitelikli taşınmaza kıyasla daha küçük kapalı alana sahiptir. * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla daha niteliksiz bir yapıda konumludur. * Taşınmaz zemin+ asma kattan oluşmaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkulün yakın çevresinde, satışı gerçekleşmiş veya mevcut durumda satılık durumda olan dükkan fiyatları incelenmiştir. Bölgedeki dükkanların satış değerlerinin kullanım alanına, konumuna, kat sayısına, inşaat kalitesine, binanın yaşına, reklam kabiliyetine ve yola cephe durumlarına bağlı olarak değişkenlik gösterdiği; değerlendirme konusu kafeterya nitelikli taşınmazın bölgedeki prestijli binalardan birinde yer alması ve net/brüt alan farklılığı da göz önünde bulundurulduğunda birim brüt satış değerinin 11.500-12.000-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Dükkan Emsalleri / Kira

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	MK Gayrimenkul Danışmanlık 0532 648 18 23	Maslak Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Kiralık	610	67.000	110	<ul style="list-style-type: none"> * Söz konusu taşınmaz Nurol Plaza'da konumludur. * Değerleme konusu "Kafeterya" nitelikli taşınmazla benzer konumludur. * Müstakil girişe sahip olup açık otopark imkanı bulunmaktadır. * Büyükdere Caddesi'ne cephelidir. * "Kafeterya" nitelikli taşınmazla benzer kapalı alana sahiptir. * Değerleme konusu taşınmazla benzer nitelikli bir yapıda konumludur. * Taşınmaz bodrum+ zemin + asma kattan oluşmaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
2	MK Gayrimenkul Danışmanlık 0532 648 18 23	Maslak Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Kiralık	300	26.000	87	<ul style="list-style-type: none"> * Söz konusu taşınmaz Nurol Plaza'da konumludur. * Değerleme konusu "Kafeterya" nitelikli taşınmazla benzer konumludur. * Müstakil girişe sahip olup açık otopark imkanı bulunmaktadır. * Ahi Evran Caddesi'ne cephelidir. * "Kafeterya" nitelikli taşınmaza kıyasla daha küçük kapalı alana sahiptir. * Değerleme konusu taşınmazla benzer nitelikli dah eskii bir yapıda konumludur. * Taşınmaz bodrum+ zemin kattan oluşmaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Remax Invest 0212 700 04 44	Değerleme konusu taşınmazlara yakın,	Dükkan	Satılık	360	33.500	93	<ul style="list-style-type: none"> * Söz konusu taşınmaz Nazmi Akbacı Ticaret Merkezi'nde konumludur. * Değerleme konusu "Kafeterya" nitelikli taşınmaza kıyasla kısmen dezavantajlı konumludur. * Müstakil girişe sahip olup açık otopark imkanı bulunmaktadır. * Ahi Evran Caddesi'ne yakın konumludur. * "Kafeterya" nitelikli taşınmaza kıyasla daha küçük kapalı alana sahiptir. * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla daha niteliksiz bir yapıda konumludur. * Taşınmaz bodrum+ zemin+ asma kattan oluşmaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkulün yakın çevresinde, kiralaması gerçekleşmiş veya mevcut durumda kiralık durumda olan dükkân fiyatları incelenmiştir. Bölgedeki dükkanların kira değerlerinin kullanım alanına, konumuna, kat sayısına, inşaat kalitesine, binanın yaşına, reklam kabiliyetine ve yola cephe durumlarına bağlı olarak değişkenlik gösterdiği; değerlendirme konusu taşınmazın bölgedeki prestijli binalardan birinde yer aldığı göz önünde bulundurulduğunda değerlendirme konusu kafeterya nitelikli taşınmazın bölgedeki prestijli binalardan birinde yer alması ve net/brüt alan farklılığı da göz önünde bulundurulduğunda birim brüt kira değerinin 85-95-TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Ofis Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu / Zaman	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	Epika Gayrimenkul Maslak 0507 531 83 59	Maslak Mahallesi'nde konumlu	Plaza Katı	Satılık	900	22.000.000	24.444	<ul style="list-style-type: none"> * Söz konusu taşınmaz Baby Giz Plaza'da konumludur. * 18. katta konumlu olup manzarası bulunmaktadır. * İç dekorasyonu tamamlanmıştır. * Değerleme konusu taşınmazla benzer nitelikli ancak daha eski bir yapıda konumludur. * Söz konusu taşınmazın kurumsal ve uzun zamanlı kiracısı bulunmakta olup güncel 56.000 TL kira getirisi bulunmaktadır. * Yakın zamanda 15.000.000 TL teklif almıştır. * Yüksek pazarlık payı bulunmaktadır.
2	Epika Gayrimenkul Maslak 0507 531 83 59	Maslak Mahallesi'nde konumlu	Ofis	Satılmış / Yaklaşık 1 ay önce	250	5.000.000	20.000	<ul style="list-style-type: none"> * Söz konusu taşınmaz Baby Giz Plaza'da konumludur. * Değerleme konusu taşınmaza göre kısmen dezavantajlı konumludur. * İç dekorasyonu tamamlanmıştır. * 17. katta konumlu olup manzarası bulunmaktadır. * Değerleme konusu taşınmazla benzer nitelikli ancak daha eski bir yapıda konumludur.
3	Çözüm Gayrimenkul 0212 351 17 17	Maslak Mahallesi'nde konumlu	Plaza Katı	Satılık	1.250	26.000.000	20.800	<ul style="list-style-type: none"> * Spine Tower'da konumludur. * Değerleme konusu taşınmaza göre kısmen dezavantajlı konumludur. * 7. katta konumludur. * Natamam ofis olarak satılmaktadır. * Değerleme konusu taşınmazla benzer nitelikli bir yapıda konumludur. * Yüksek pazarlık payı bulunmaktadır.

4	Spot Point Real Estate 0212 939 86 70	Maslak Mahallesi'nde konumlu	Plaza Katı	Satılık	1.000	16.000.000	16.000	<ul style="list-style-type: none"> * Polaris Plaza'da konumludur. * Değerleme konusu taşınmaza göre kısmen dezavantajlı konumludur. * 15. katta konumludur. * İç dekorasyonu tamamlanmıştır. * Değerleme konusu taşınmazla benzer nitelikli ancak daha eski bir yapıda konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
5	Pozitif Gayrimenkul 0212 282 09 09	Maslak Mahallesi'nde konumlu	Plaza Katı	Satılmış / Yaklaşık 1 hafta önce	1.240	21.000.000	16.935	<ul style="list-style-type: none"> * Spine Tower'da konumludur. * Değerleme konusu taşınmaza göre kısmen dezavantajlı konumludur. * 10. katta konumludur. * Natamam ofis olarak satılmıştır. * Değerleme konusu taşınmazla benzer nitelikli bir yapıda konumludur. * 2.200.000 USD bedelle satışı gerçekleşmiştir. * Satış değeri satış tarihindeki kur (1 USD= 9,5458 TL) baz alınarak hesaplanmıştır

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki ofis satış değerlerinin kullanım alanına, konumuna, inşaat kalitesine, binanın yaşına, reklam kabiliyetine, manzaranın bulunup/bulunmamasına bağlı olarak değişkenlik gösterdiği tespit edilmiş olup değerlendirme konusu taşınmazların bölgedeki prestijli binalardan birinde yer aldığı da göz önünde bulundurulduğunda, değerlendirme konusu ofislerin birim satış değerlerinin bağımsız bölüm brüt alanları dikkate alındığında 19.000-21.000-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Ofis Emsalleri / Kira

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	Lux Properties 0212 345 01 91	Maslak Mahallesi'nde konumlu	Plaza Katı	Kiralık	625	100,000	160	<ul style="list-style-type: none"> * Maslak Windowist Plaza'da konumludur. * Değerleme konusu taşınmaza göre benzer konumludur. * 12. katta konumludur. * İçi tefrişatlı, kullanıma hazır ofis olarak kiralıktır. * Değerleme konusu taşınmazla benzer nitelikli bir yapıda konumludur.
2	Bera Gayrimenkul 0212 932 82 92	Maslak Mahallesi'nde konumlu	Plaza Katı	Kiralık	2.000	215.000	108	<ul style="list-style-type: none"> * Sun Plaza'da konumludur. * Değerleme konusu taşınmaza göre kısmen dezavantajlı konumludur. * Yüksek katta konumludur. * İç dekorasyonu tamamlanmıştır, ancak tadilat ihtiyacı vardır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
3	MK Gayrimenkul Danışmanlık 0532 648 18 23	Maslak Mahallesi'nde konumlu	Plaza Katı	Kiralık	710	76.500	108	* Değerleme konusu taşınmaza göre daha eski bir yapıda konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır. * Nurol Plaza'da konumludur. * Değerleme konusu taşınmaza göre kısmen dezavantajlı konumludur. * 14. katta konumludur. * İç dekorasyonu yapılmış olup tadilat ihtiyacı bulunmaktadır. * Değerleme konusu taşınmazla benzer nitelikli daha eski bir yapıda konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Maslak Gayrimenkul 0533 688 37 38	Maslak Mahallesi'nde konumlu	Plaza Katı	Kiralık	1.420	156.200	110	* Nurol Plaza'da konumludur. * Değerleme konusu taşınmaza göre kısmen dezavantajlı konumludur. * Yüksek katta konumludur. * İç dekorasyonu yapılmış olup tadilat ihtiyacı bulunmaktadır. * Değerleme konusu taşınmazla benzer nitelikli daha eski bir yapıda konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki ofis kira değerlerinin kullanım alanına, konumuna, inşaat kalitesine, binanın yaşına, reklam kabiliyetine, manzaranın bulunup/bulunmamasına bağlı olarak değişkenlik gösterdiği tespit edilmiş olup değerlendirme konusu taşınmazların bölgedeki prestijli binalardan birinde yer aldığı göz önünde bulundurulduğunda değerlendirme konusu ofislerin birim kira değerlerinin bağımsız bölüm brüt alanları dikkate alındığında 100-125-TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-DÜKKAN SATIŞ					
		Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller		
			1	2	3
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)		13.333	14.318	13.214
	Pazarlık Payı		-12%	-14%	-12%
	Mülkiyet Durumu		0%	0%	0%
	Satış Koşulları		0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları		0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları		0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum		5%	5%	5%
	Bina Yaşı/Kalitesi		15%	15%	15%
	Bulunduğu Kat/Manzara		0%	0%	0%
	Kullanım Alanı		-15%	-15%	-15%
	Konfor Koşulları		-5%	-5%	-5%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)			11.500	12.500	11.500

* Değerleme çalışması kapsamında ofis satış karşılaştırma tablosu hazırlanırken 3 no.lu bağımsız baz alınmış olup ofis nitelikli diğer bağımsız bölümler konu bağımsız bölüme kıyasla şerefiyelendirilerek bina paçal birim satış değerine ulaşılmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-DÜKKAN KİRA					
		Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller		
			1	2	3
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)		110	87	93
	Pazarlık Payı		-10%	-5%	-10%
	Mülkiyet Durumu		0%	0%	0%
	Satış Koşulları		0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları		0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları		0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum		0%	5%	5%
	Bina Yaşı/Kalitesi		10%	10%	15%
	Bulunduğu Kat/Manzara		-4%	-5%	-3%
	Kullanım Alanı		0%	-5%	-5%
	Konfor Koşulları		-5%	-5%	-5%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)			100	82	90

* Değerleme çalışması kapsamında ofis satış karşılaştırma tablosu hazırlanırken 3 no.lu bağımsız baz alınmış olup ofis nitelikli diğer bağımsız bölümler konu bağımsız bölüme kıyasla şerefiyelendirilerek bina paçal birim satış değerine ulaşılmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-OFİS SATIŞ							
		Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
			1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)		24,444	20,000	20,800	16,000	16,935
	Pazarlık Payı		-10%	0%	-10%	-10%	0%
	Mülkiyet Durumu		0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları		0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları		5%	5%	0%	5%	0%
	Piyasa Koşulları		0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum		10%	10%	5%	10%	5%
	Bina Yaşı/Kalitesi		15%	15%	5%	15%	5%
	Bulunduğu Kat/Manzara		5%	5%	10%	10%	10%
	Kullanım Alanı		-10%	-15%	-10%	-10%	-10%
	Konfor Koşulları		0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)			27,500	24,000	20,500	19,000	18,500

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-KİRA OFİS						
		Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
			1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)		160.00	107.50	107.75	110.00
	Pazarlık Payı		-5%	-5%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu		0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları		3%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları		5%	15%	15%	15%
	Piyasa Koşulları		0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum		0%	5%	0%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi		5%	5%	10%	10%
	Bulunduğu Kat/Manzara		5%	5%	5%	5%
	Kullanım Alanı		-10%	-2%	-8%	-8%
	Konfor Koşulları		0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ² /ay)			164.00	132.00	126.00	128.00

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

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

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

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ			
Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Genel Brüt Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
1-21	40,438	17,500	707,663,425
TOPLAM DEĞERİ (TL)			707,663,425
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ (TL)			707,665,000

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

Maliyet Yaklaşımı

Bu değerlendirme çalışmasında 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.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

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

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

İndirgeme Oranı Hesaplaması

Tahmini nakit akışlarını indirmek için kullanılan indirgeme oranının hem paranın zaman değerini hem de varlığın nakit akış türüyle ve gelecekteki faaliyetleriyle ilgili riskleri 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 zımnen yer alan oranları,
- Varlığın coğrafi konumunu ve/veya işlem göreceği pazarların konumu,
- Varlığın ömrünü/vadesini ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışlarının türü,
- Uygulanan değer esasları dikkate alınmıştır.

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

Risksiz faiz oranı: %14,69

Risk primi: %4,31

İndirgeme oranı: %19,00 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 %14,69 risksiz getiri oranı olarak kabul edilmiş olup risk priminin eklenmesi ile indirgeme oranı %19,00 olarak hesaplanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazların toplam kiralanabilir alanı 40.437,91 m²'dir.

- Doluluk oranı %100 olarak kabul edilmiştir.
- Değerleme çalışması kapsamında birim kira değeri takdir edilirken, konu taşınmazların kira sözleşmeleri ve piyasa araştırmaları dikkate alınmış olup değerlendirme konusu taşınmazların 2022 yılı için paçal birim kira değeri 115 TL/ay/ m² olarak öngörülmüştür.
- Değerleme çalışmasında kullanılan fiyat artış oranı yıllar bazında aşağıdaki tablodaki gibidir.

1.yıl	21.50%
2.yıl	14.50%
3.yıl	12.50%
4.yıl	10.50%
5.yıl	8.75%
6.yıl	7.50%
7.yıl	7.50%
8.yıl	6.50%
9.yıl	6.50%
10.yıl/Artık değer hesapları	6.50%

- Emlak vergisi ve bina sigortası gibi gider kalemleri geçmiş yıl gerçekleştirmeleri de dikkate alınarak nakit akışına yansıtılmıştır.
- Emlak vergisinin enflasyon oranının yarısı oranında, bina sigortasının ise enflasyon oranı ile artacağı kabul edilmiştir.
- Yenileme maliyetinin, toplam gelirin %1'i oranında olacağı kabul edilmiştir.
- Kapitalizasyon oranı %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.

Kiralanan Alanı (m²)	40.437,91
Birim Kira Fiyatı (TL/m²)	115,0
Yenileme Maliyeti Oranı	1,0%
Kapitalizasyon Oranı	7,00%

Proje Nakit Akışı (TL)												
Yıllar	28.12.2021	28.12.2022	28.12.2023	28.12.2024	28.12.2025	28.12.2026	28.12.2027	28.12.2028	28.12.2029	28.12.2030	28.12.2031	28.12.2032
Toplam Kiralanan Alan (m ²)		40.437,91	40.437,91	40.437,91	40.437,91	40.437,91	40.437,91	40.437,91	40.437,91	40.437,91	40.437,91	40.437,91
Kiralama Oranı (%)		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Aylık Ortalama Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)		115,00	139,73	159,99	179,98	198,88	216,28	232,50	249,94	266,19	283,49	301,92
Kiralanan Alan (m ²)		40.437,91	40.437,91	40.437,91	40.437,91	40.437,91	40.437,91	40.437,91	40.437,91	40.437,91	40.437,91	40.437,91
Kira Gelirleri (TL)		55.804.316	67.802.244	77.633.569	87.337.765	96.508.231	104.952.701	112.824.153	121.285.965	129.169.552	137.565.573	146.507.336
İşletme Geliri (TL)		55.804.316	67.802.244	77.633.569	87.337.765	96.508.231	104.952.701	112.824.153	121.285.965	129.169.552	137.565.573	146.507.336
Bina Sigortası		940.117	1.142.242	1.307.867	1.471.350	1.625.842	1.768.103	1.900.711	2.043.264	2.176.077	2.317.521	2.468.160
Emlak Vergisi		1.005.487	1.113.577	1.194.312	1.268.956	1.335.576	1.394.008	1.446.283	1.500.519	1.549.285	1.599.637	1.651.625
Toplam Giderler (TL)		1.945.604	2.255.819	2.502.179	2.740.306	2.961.418	3.162.111	3.346.994	3.543.783	3.725.362	3.917.159	4.119.786
İşletme Net Gelirleri (TL)	0	53.858.712	65.546.425	75.131.391	84.597.459	93.546.812	101.790.590	109.477.159	117.742.182	125.444.190	133.648.415	142.387.550
Dönem Sonu Değer	7,00%										2.034.107.854	
İşletme Nakit Akışı (TL)	-	53.858.712	65.546.425	75.131.391	84.597.459	93.546.812	101.790.590	109.477.159	117.742.182	125.444.190	2.167.756.268	0
NET NAKİT AKIŞI	0	53.858.712	65.546.425	75.131.391	84.597.459	93.546.812	101.790.590	109.477.159	117.742.182	125.444.190	2.167.756.268	0

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	14.69%	14.69%	14.69%
Risk Primi	3.81%	4.31%	4.81%
İndirgeme Oranı	18.50%	19.00%	19.50%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	744,355,076	721,390,364	699,354,300
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	744,355,000	721,390,000	699,355,000

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 getiriyi 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 **“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 m² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	8%
	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibariyle Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-1.999 TL ise	8%
	2.000 TL ve üzeri	18%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri		

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

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

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

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

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

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 9

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

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

9.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

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

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

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

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

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	707.665.000
Gelir Yaklaşımı	721.390.000

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

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

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

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

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

9.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	28.12.2021	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	721.390.000-TL	Yediyüzyirmibirmilyonüçyüzdoksanbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	851.240.200-TL	Sekizyüzellibirmilyonikiyüzkırkbinikiyüz-TL
Aylık Pazar Kira Değeri (KDV Hariç)	4.650.000-TL	Dörtmilyonaltıyüzellibin-TL
Aylık Pazar Kira Değeri (KDV Dahil)	5.487.000-TL	Beşmilyondörtüyükseksenyedibin-TL

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293