



Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul

Doğuş Center Maslak

Değerleme

Sarıyer / İstanbul

Raporu

2020A558 / 29.12.2020



Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Sayın Cüneyt Güneren,

Talebiniz doğrultusunda Maslak'ta konumlu olan "**Doğuş Center Maslak**" binasının pazar değerine yönelik **2020A558** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 31.264,85 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 63.202 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	29.12.2020	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	460.525.000-TL	Dörtüzyaltmışmilyonbeşyüzyirmibeşbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	543.419.500-TL	Beşyüzkırkükümmilyondörtüyzondokuzbinbeşyüz-TL
Aylık Pazar Kira Değeri (KDV Hariç)	3.555.000-TL	Üçmilyonbeşyüzellibeşbin-TL
Aylık Pazar Kira Değeri (KDV Dahil)	3.839.400-TL	Üçmilyonsekiyüzotuzdokuzbindörtüyz-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 12.11.2020 tarih, 2413-1 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Güneş ÖZÇELİK

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.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	19
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	22
SWOT Analizi.....	25
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	27
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	41
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	43
Ekler	46

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 Mahallesi Ahi Evran Caddesi No: 4 Sarıyer/İstanbul		
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, İ. Ayazağa Mahallesi, 1 ada, 131 no.lu parsel		
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	31.264,85 m ²		
İMAR DURUMU	Lejant: T2 Ticaret Alanı	TAKS: 0,40	KAKS: 2,00
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Ticaret		
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER			
MEVCUT FONKSİYONLAR	Oto servis, showroom, ofis, TV stüdyosu ve perakende ticari üniteler		
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	63.202 m ²	
KİRALANABİLİR ALAN	Toplam Kiralanabilir Alanı	47.398 m ²	
FİNANSAL GÖSTERGELER			
KAPİTALİZASYON ORANI	%7,00		
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	14,3 Yıl		
BİRİM SATIŞ DEĞERİ	7.250 TL/m ²		
BİRİM KİRA DEĞERİ	75 TL/m ² /ay		
DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER			
KULLANILAN YAKLAŞIM	Gelir Yaklaşımı		
DEĞER TARİHİ	29.12.2020		
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	460.525.000.-TL		
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	543.419.500.-TL		
AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	3.555.000-TL		
AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (KDV DAHİL)	3.839.400-TL		

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

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Doğu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 29.12.2020 tarihinde, 2020A558 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, İ. Ayazağa Mahallesi, 1 ada, 131 parsel no.lu gayrimenkulün 29.12.2020 tarihli 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; gayrimenkulün GYO kapsamında halka arz edilmiş olması nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

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

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 24.11.2020 değerlendirme tarihinde çalışmalara başlamış ve 29.12.2020 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Doğu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 2413-1 no.lu ve 12.11.2020 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 2413-1 no.lu ve 12.11.2020 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, İ. Ayazağa Mahallesi, 1 ada, 131 parsel no.lu gayrimenkulün 29.12.2020 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

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2008 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

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

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

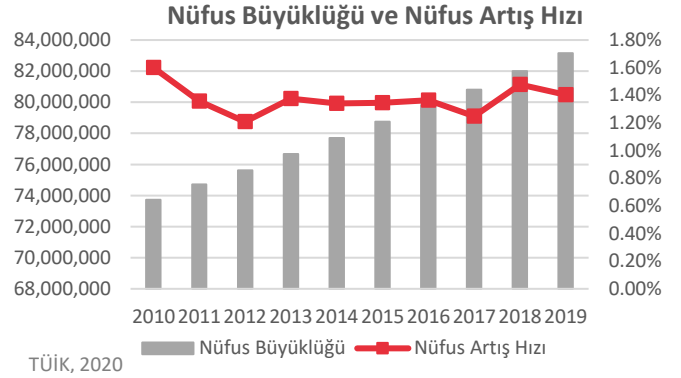
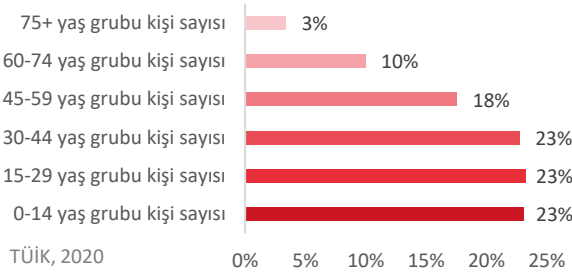
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

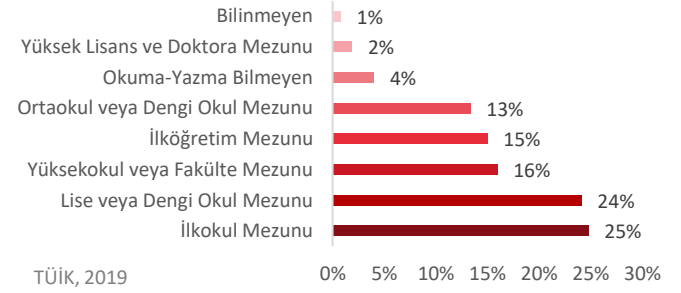
Türkiye

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

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



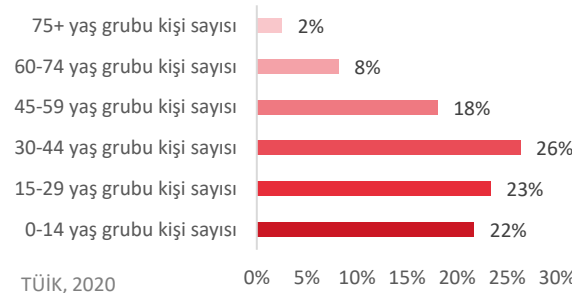
TÜİK, 2020



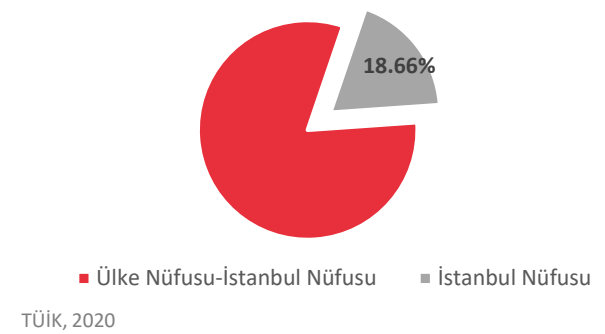
TÜİK, 2019

İstanbul

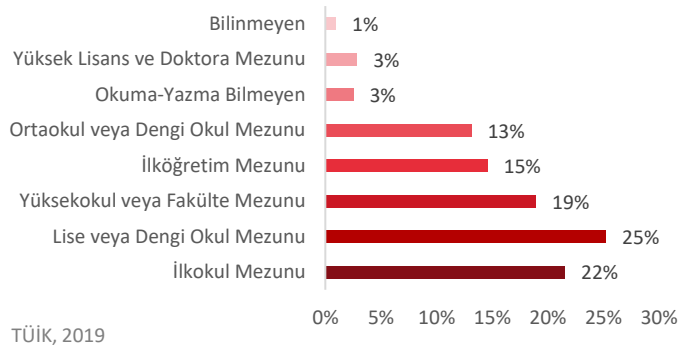
2019 yılında, Türkiye nüfusunun % 18,66’sının ikamet ettiği İstanbul, 15.519.267 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2019 yılında yaklaşık yüzde 3 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,42 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde,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



TÜİK, 2020



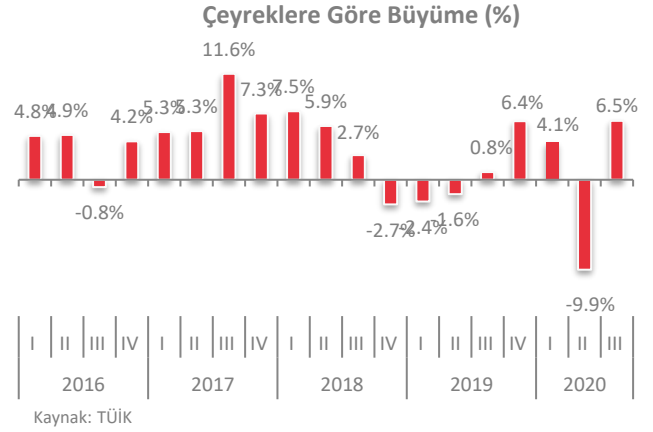
TÜİK, 2020



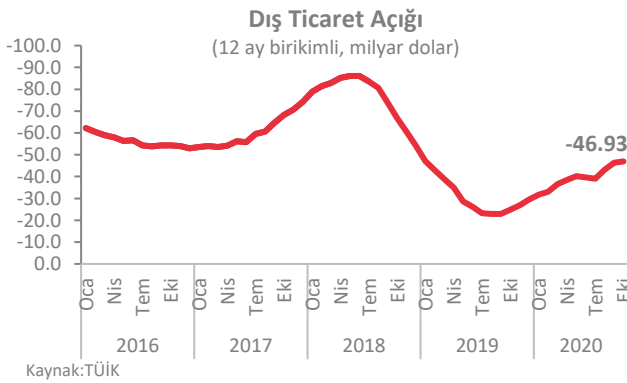
TÜİK, 2019

2.2 Ekonomik Veriler¹

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



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



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

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Sarıyer
Mahallesi	İ. Ayazağa
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	1
Parsel No	131
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Kargir İşyeri
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	31.264,85 m ²
Malik / Hisse	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam

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 temin edilen 24.11.2020 tarih, saat 11:03 itibarıyla alınan onaylı takyidat belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;


- Bakanlar Kurulu'nun 09.07.2007 tarih ve 2007/124841 sayılı kararı ile bu taşınmaz, yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinemeyecekleri alan olarak belirtilmiştir. 21.02.2008 tarih ve 714 sayı (12.02.2008 tarih ve 0 yevmiye no ile)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmazın onaylı takyidat belgelerinde, 12.02.2008 tarih ve 0 yevmiye no ile "Bakanlar Kurulu'nun 09.07.2007 tarih ve 2007/124841 sayılı kararı ile yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinemeyecekleri"ne ilişkin sınırlama beyanı bulunmaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akıf Malikler için Detaylı - Şİİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehberler)						
Zemin Tipi	1 Ana Tapınmaz	Ada/Parsel	1 0/11			
Zemin No	1 24676641	Yatırım	1 31.264,85 m2			
İl / İlçe	1 İSTANBUL/SARIYER	Ana Tap Nitelik	1 KARGU İYERİ			
Karum Adı	1 Sarıyer TM					
Mahalle / Köy Adı	1 LAYAZAĞA Mah.					
Mevki	1					
Cilt / Sayfa No	1 25 / 2459					
Kayıt Durumu	1 AKİF					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/İf	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebepi - Tarih - Yev.		
Beyan	BAKANLAR KURULU N/İN 09/07/2007 TARİH VE 2097/24841 SAYILI KARARI İLE BU TAŞINMAZ, YABANCI UYRUKLU GERÇEK KİŞİLER İLE YABANCI ÜLKELERDE KENDİ ÜLKELERİNİN KANUNLARINA GÖRE KURULAN TÜZEL KİŞİLİĞE SAHİP TİCARET ŞİRKETLERİNİN TAŞINMAZ VE SINIRLI AYNI HAK EDİNEMEYECEKLERİ ALAN OLARAK BELİRLENMİŞTİR. 21/02/2008 TARİH VE 714 SAYI		12/02/2008 - 0	-		
Beyan	Bakanlar Kurulunun 01/03/2010 tarih 2010/182 sayılı kararı gereği -Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinemezler. Tüzel kişilerin taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinmeyecekleri alan içerisinde kalmaktadır		01/03/2010 - 2584	Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Tapınmaz ve Sınırlı Aynı Hak Edinmeyecekleri Alan İçerisinde Kalmaktadır Beyan Terkin-10/02/2020-2421		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekaresi	Edinme Sebepi - Tarih - Yev.	Terkin Sebepi - Tarih - Yev.
5384471	GARAN Çİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM		31.264,85	Kanunla Belirli Sebep - 21/04/2005 - 4505-	Tüzel Kişiliklerin Üçüncü Değeri - 23/03/2008 - 4746
6441923	DOĞUŞ GİR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM		31.264,85	Tüzel Kişiliklerin Üçüncü Değeri - 27/03/2008 - 4746-	Tüzel Kişiliklerin Üçüncü Değeri - 10/05/2011 - 4003
718204297	DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM		31.264,85	Tüzel Kişiliklerin Üçüncü Değeri - 14/05/2011 - 4003-	-

* Tuxta edilen yerler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: tk38706
İmza: ERG
Kaydetme: 25/03/2020
24.11.2020
Sarıyer İlçesi
Tapu: 31/11/2020

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

İstanbul ili, Sarıyer Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir. Söz konusu taşınmaza ait taksitli kayıtlarında yer alan ve 01.03.2019 tarih ve 2584 yevmiye no ile tesis edilmiş olan "Bakanlar Kurulu'nun 01.03.2010 tarih 2010/182 sayılı kararı gereği yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerinde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinemezler. Tüzel kişilerin taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinmeyecekleri alan içerisinde kalmaktadır." şeklindeki beyan 10.02.2020 tarih, 2421 yevmiye no ile terkin edilmiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede genelinde T1 ve T2 rumuzlu "Ticaret Alanları" bulunmakta olup değerlendirme konusu taşınmazın konumlu olduğu parselle benzer olarak TAKS: 0,40 KAKS: 2,00 yapılaşma koşullarına sahiptir.

Sarıyer Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 24.11.2020 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte yer alan 15.12.2020 tarihli onaylı imar durum belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

*** Ayazağa Mahallesi 1 ada 131 parseli de kapsayan bölgede Sarıyer Belediye Meclisi'nin 08.01.2016 tarih ve 2016/7 sayılı tarih uyarınca, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 17/06/2016 tarih ve 1169 sayılı kararı ile onaylanan 1/1.000 ölçekli Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planı Değişikliği, İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 05.01.2018 tarih ve 2017/309 Esas 2018/30 Karar No ile yürütülmesinin iptaline karar verilmiştir.**

Yürütülmesinin iptaline karar verilen plan bilgileri;

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planı Değişikliği"

Plan Onay Tarihi: 17.06.2016

Lejandı: T2 Ticaret Alanı

Yapılaşma koşulları;

- TAKS: 0,40
- KAKS: 2,00



Plan Notları

- Ticaret alanlarında iş merkezleri, ofis-büro, alışveriş merkezi, yönetim binaları, banka ve finans kurumları gibi ticari fonksiyonlar, otel, motel vb turizm tesis alanları, sinema tiyatro müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal-kültürel ve yönetimle ilgili tesisler ile lokanta, gazino gibi eğlenceye yönelik işlevler yer alabilir.
- Ticaret alanlarında konut ve reizdans birimleri yer alamaz.
- Bu alanlarda ilgili kurumlardan uygun görüş alınması ve planda verilen yapılaşma şartlarına uyulması kaydıyla özel eğitim ve katlı otoparklar yapılabilir.



T.C.
SARIYER BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 24635399-492-E.4802 /17635
Konu : Ayazağa Mahallesi, 1 Ada,
131 Parsel

15/12/2020

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Doğuş Center Maslak Maslak Mahallesi Ahi Evran Caddesi
No:4/7 34398 Sarıyer/İSTANBUL

İlgi : 20/11/2020 tarihli ve 6405 sayılı dilekçe.

İlgi dilekçe ile Sarıyer İlçesi, Ayazağa Mahallesi, 1 Ada, 131 Parsel sayılı yere ait imar durum bilgisi talep edilmektedir.

Söz konusu parsel, 17.06.2016 onay tarihli 1/1000 ölçekli Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planı Değişikliği'ne göre; T2 ile simgelenen, TAKS: 0.40, KAKS: 2.00 yapılanma koşullarında "Ticaret Alanları" lejantında kalmaktadır. Plan notunda "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. Ticaret alanlarında konut ve rezidans birimleri yer alamaz. Bu alanlarda ilgili kurumlardan uygun görüş alınması ve planda verilen yapılaşma şartlarına uyulması kaydı ile özel eğitim ve katlı otoparklar yapılabilir." denilmektedir.

Parsele ait imar işlem dosyasında yapılan incelemede; Şişli Belediye Başkanlığı tarafından 27/10/2010 tarih, 2/93 sayı ile Tadilat Yapı Ruhsatı, 09/09/2013 tarih, 13/183 sayı ile Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlendiği görülmüştür.

Ayazağa Mahallesi, 1 Ada, 131 Parseli de kapsayan bölgede Sarıyer Belediye Meclisinin 08/01/2016 tarih ve 2016/7 sayılı tarih uyarınca, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 17/06/2016 tarih ve 1169 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planı Değişikliği İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 05/01/2018 tarih ve 2017/309 Esas 2018/30 Karar No ile yürütülmesinin iptaline karar verilmiştir.

Bilgilerinize rica ederim.

e-İmza

Sevgi ATALAY
Belediye Başkanı a.
Teknik Başkan Yardımcısı

**BELGENİN ASLI
ELEKTRONİK İMZALIDIR**

[R:6064205]

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 taşınmazın konumlu olduğu parsel mevcut durumda, 17.06.2016 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planı Değişikliği” kapsamında “T2 Ticaret Alanı” lejandında kalmakta olup TAKS: 0,40, KAKS: 2,00 yapılaşma koşullarına sahiptir. Ayazağa Mahallesi 1 ada 131 parseli de kapsayan bölgede Sarıyer Belediye Meclisi’nin 08.01.2016 tarih ve 2016/7 sayılı tarih uyarınca, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı’nın 17/06/2016 tarih ve 1169 sayılı kararı ile onaylanan 1/1.000 ölçekli Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planı Değişikliği İstanbul 3. İdare Mahkemesi’nin 05.01.2018 tarih ve 2017/309 Esas 2018/30 karar no ile yürütülmesinin iptaline karar verilmiştir.

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

Sarıyer Belediyesi’nde 24.11.2020 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmaza ait yasal belgeler tarih sırasıyla belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	22.04.2005	2273	57.492	Yeni Yapı	“Onaylı Mimari Avan Proje”
Yapı Ruhsatı	22.04.2005	1-28	57.492	Yeni Yapı	Mağaza-servis otoshowroom
Onaylı Mimari Proje	01.02.2006	06/442	5.710	Yeni Yapı	Otopark
Yapı Ruhsatı	22.04.2006	1/49	5.710	Yeni Yapı	Otopark
Yapı Kullanma İzin Belgesi	26.04.2007	07/2855-371317	63.202	Yeni Yapı	Mağaza + market + oto showroom
Onaylı Mimari Proje	23.12.2008	8587	58.857	Tadilat	“Onaylı Mimari Tadilat Uygulama Projesi”
Yapı Ruhsatı	16.01.2009	1/10	58.857	Tadilat	Mağaza + market + fitness + oto showroom + ofis + tv stüdyoları
Onaylı Mimari Proje*	29.09.2010	62/72	-	Tadilat	“Onaylı Dahili Tadilat Projesi”
Yapı Ruhsatı	27.10.2010	2/93	8.817	Tadilat	Stüdyo ve otoshowroom
Yapı Kullanma İzin Belgesi	09.09.2013	13/183	63.202	Tadilat	Mağaza + market + fitness + stüdyo + otoshowroom

***Söz konusu projenin tarih ve numara bilgileri 09.09.2013 tarih ve 13/183 no.lu yapı kullanma izin belgesinden temin edilmiştir.**

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu’na tabi olup yapı denetimi, Esentepe Mahallesi Tefik Erdönmez Paşa Sokak No:2 Mecidiyeköy Şişli/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Öz Anadolu Yapı Denetim Hiz. Ltd. Şti. tarafından ve Yıldız Posta Caddesi Akın Sitesi 2. Blok No:3 Kat:7 D:36 Gayrettepe/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Anadolu Yapı Denetim A.Ş. 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 taşınmaza ilişkin; 22.04.2005 ve 01.02.2006 tarihli, “Mimari Projeler” ile 23.12.2008 tarihli “Onaylı Mimari Tadilat Projesi”, 26.04.2007 tarih, 07/2855-371317 no.lu ve 09.09.2013 tarih, 13/183 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmaz, iskânlı olup cins tashih işlemi yaparak yasal sürecini tamamlamıştır.

Taşınmazın 23.12.2008 tarihli mimari tadilat projesi binada yapılan bazı iç hacim fonksiyon değişikliklerine istinaden düzenlenmiştir. Taşınmazın en güncel tarihli iskan belgesi olan 09.09.2013 tarihli iskan belgesinde toplam inşaat alanı 63.202 m² olarak belirtilmiş bu belgenin açıklamasında “mevcut iskanlı binada 23.12.2008 tarih, 8587 sayılı ve 29.09.2010 tarih 62/72 sayılı dahili tadilat projelerine ilişkin düzenleme yapıldığı” belirtilmiştir. 09.09.2013 tarihli iskan belgesinde de belirtilen 63.202 m² alan bilgisi, binanın mevcut alanı ile de uyumlu olduğundan değerlendirme çalışmasında yasal alan olarak bu alan bilgisi dikkate alınmıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme kousu taşınmaza ait 14.12.2019 tarih M2434B6DE7691 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 gayrimenkul cins tashihli bina olup mevcutta kullanımdadır. O sebeple herhangi bir satış vaadi, kat karşılığı sözleşmesi bulunmamaktadır.

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

Bu değerlendirme çalışması “Kargir İş Yeri” vasıflı gayrimenkul için hazırlanmış olup 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 Mahallesi Ahi Evran Caddesi No: 4 Sarıyer/İstanbul

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul'un kuzeyinde yer alan Sarıyer ilçesinde konumlanmıştır. Söz konusu taşınmaz, İstanbul'un en önemli ticari aksı olan ve MİA aksı olarak bilinen Büyükdere Caddesi'ne oldukça yakın konumlanmıştır. Ticari faaliyetlerin oldukça yoğun olduğu bölgede iş merkezleri, banka genel müdürlükleri, alışveriş merkezleri, plazalar ve oteller yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın 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 taşınmazın 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, taşınmaza yakın mesafede yer almaktadır.



Değerleme konusu taşınmaz Büyükdere Caddesi'ne bağlanan Ahi Evran Caddesi üzerinde yer almakta olup taşınmaza ulaşım alternatifleri de çeşitlidir. Bölge aynı zamanda İstanbul'un iki yakası arasındaki ulaşımı sağlayan Fatih Sultan Mehmet Köprüsü ve 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'ne yakın konumda yer almaktadır.



Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	9,1 km
Beşiktaş Meydan	9,4 km
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	9,4 km
Atatürk Havalimanı	28,0 km
Sabiha Gökçen Havalimanı	45,0 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 taşınmaz, İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, İ. Ayazağa Mahallesi'nde konumlu 31.264,85 m² yüz ölçümüne sahip 1 ada, 131 no.lu parsel üzerinde yer alan "Kargir İşyeri" nitelikli taşınmazdır. Söz konusu taşınmaz Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olan Doğuş Center Maslak binasıdır. Değerleme konusu Doğuş Center Maslak binası, oto servis, showroom, ofis, TV stüdyosu, perakende üniteler ve food court alanlarının yer aldığı ofis binası olarak kullanılmaktadır.

Konu taşınmaz, yasal evraklarına ve mevcut duruma göre 3 adet bodrum kat + zemin kat + 1 adet normal kat olmak üzere toplam 5 kattan ve 63.202 m² inşaat alanından oluşmaktadır. Taşınmazın onaylı mimari projelerine göre katlar bazında alansal dağılımı aşağıdaki tabloda detaylıca sunulmuştur.

Kot	Kat Adı	Yasal Alanı (m ²)
-11,00 -12,00	3. Bodrum	13.420
-10,00	2. Bodrum	5.710
-7,85 -11,00		11.337
-4,70	1. Bodrum	14.364
+1,00	Zemin	13.840
+7,00	1. Normal	4.531
Toplam		63.202

Değerleme konusu taşınmazın onaylı mimari projelerine göre 3. ve 2. bodrum katta; otopark, depo ve teknik hacimler, 1. bodrum katta; otopark, oto servis, fitness ve mağaza hacimleri, zemin katta; stüdyo, mağaza, showrooms ve 1. normal katta ise foodcourt, mağaza ve ofis hacimleri yer almaktadır.

Mevcut duruma göre taşınmazın 3. bodrum katında; mal kabul girişi, oto servis girişi, kazan dairesi, elektrik odası, CCTV odası, bina yönetim ofisleri, görevli dinlenme alanları, teknik hacimler, depo alanları bulunmaktadır. 2. bodrum katta; otopark, lostra ve kuaför salonu, araç teslim noktası, araba servislerine araç girişi, oto yıkama, küçük depo alanları, ofisler, bina yönetimi yer almaktadır. Söz konusu taşınmaza otoparktan giriş bu kattan sağlanmaktadır. 1. bodrum katta; VIP koridor, oto servis alanı, showroom alanı ve ATM alanları bulunmaktadır. Taşınmazın zemin katında; Doğuş Oto ve Doğuş Yayın Grubu yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmaza giriş zemin kattan sağlanmaktadır. Taşınmazın 1. normal katında food court bölümü, teras ve ofis alanları bulunmaktadır.

Onaylı mimari projesinden farklı olarak binanın iç hacminde bazı bölmelendirmeler ve fonksiyonel değişiklikler yapılmış olup bu değişikliklerin basit tadilatla projesiyle uyumlu hale getirilebileceği tespit edilmiştir. Taşınmazın kiralanan hacimleri, kiracılar tarafından kendi kullanım faaliyetlerine uygun olarak düzenlenmiştir. Söz konusu taşınmazın yasal ve mevcut duruma göre kiralanabilir alanı 47.398 m² olarak tespit edilmiştir.

Söz konusu taşınmazın 2. bodrum katı, 1. bodrum katı, zemin katı ve 1. normal katları arasında asansör dışında ayrıca yürüyen merdivenler ile de ulaşım imkanı bulunmaktadır.

Ahi Evran Caddesi üzerinde yer almakta olan taşınmaza araç girişi parselin kuzeyinde yer alan ve Ahi Evran Caddesi'ne bağlanan ara sokak üzerinden sağlanmaktadır. Söz konusu taşınmazın çevresi peyzaj alanları ve betonarme duvar ile çevrili olup girişte güvenlik kulübesi ve otopark bariyeri bulunmaktadır. Ayrıca söz konusu taşınmazın bahçesinde açık otopark alanı yer almaktadır.

Değerleme tarihi itibarıyla, konu taşınmazın yerinde yapılan incelemeler doğrultusunda iç malzemelerinin ve işçiliğinin kaliteli olduğu tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu 1 ada, 131 no.lu parsel, eğimli bir topoğrafik yapıya sahip olup geometrik olarak iki adet dikdörtgen formunun birleşimine benzemektedir.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme Karkas Çelik Konstrüksiyon
İnşaat Nizamı	Ayrık Nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	3 adet bodrum + zemin kat + 1 normal kat
Bina Toplam İnşaat Alanı	63.202 m ² (Yasal ve mevcut duruma göre)
Yaşı	~14 (iskan belgesine göre)
Dış Cephe	Alüminyum panel kaplama
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Doğalgaz, VRV
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	5 adet müşteri, 2 adet yük asansörü, 6 adet yürüyen merdiven mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Toplam 900 araç kapasiteli açık ve kapalı otopark mevcut
Diğer	Duman ve ısı detektörleri mevcut, yangın dolapları, hidrantlar, sprinkler sistemi ve yangın tüpleri mevcut, güvenlik sistemi, 7/24 kamera sistemi mevcut

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	Showroom, TV stüdyosu, restoran ve ofis (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	63.202 m ² (Yasal ve mevcut duruma göre)
Zemin	Ortak alanlarda seramik-granit, teknik hacimlerde kısmen seramik kısmen epoksi kısmen karo mozaik kaplama, ıslak hacimlerde fayans
Duvar	Saten boyalı, ıslak hacimlerde fayans
Tavan	Binanın tavanı çelik konstrüksiyon uzay kafes sistemi, iç mahallerde 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 taşınmazın yalnızca iç mahallerinde kısmen projesinden farklı bölmelendirmelerin yer aldığı ve bazı fonksiyonel değişikliklerin yapıldığı görülmüş olup ancak söz konusu farklılıkların basit tadilatlarla uyumlulaştırılabileceği 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 taşınmazın yalnızca iç mahallerinde kısmen projesinden farklı bölmelendirmelerin yer aldığı ancak söz konusu farklılıkların basit tadilatlarla uyumlulaştırılabileceği 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 taşınmaz İstanbul'un en önemli ticari aksı olan ve MİA bölgesinde yer almaktadır.
- Söz konusu taşınmaz, Büyükdere Caddesi'ne bağlanan Ahi Evran Caddesi üzerinde yer almakta olup taşınmaza erişim toplu taşıma araçları ve özel araçlarla kolaylıkla sağlanmaktadır.
- Konu taşınmazın bilinirliği, reklam kabiliyeti ve görünürlüğü oldukça yüksektir.
- Değerleme tarihi itibarıyla, konu taşınmazın yerinde yapılan incelemeler doğrultusunda iç malzemelerinin ve işçiliğinin kaliteli olduğu gözlemlenmiştir.
- Değerleme konusu taşınmaz, konum olarak Haciosman-Yenikapı Metro Hattı Atatürk Oto Sanayi Vodafone Metro İstasyonu'na yakın konumdadır.
- Söz konusu taşınmazın açık ve kapalı otopark alanı bulunmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede özellikle sabah ve akşam iş giriş ve çıkış saatlerinde trafik problemi yaşanmaktadır.
- Onaylı mimari projesinden farklı olarak binanın iç hacminde bazı bölmelendirmeler ve fonksiyonel değişiklikler yapılmış olup bu değişikliklerin basit tadilatla projesiyle uyumlu hale getirilebileceği tespit edilmiştir.
- Taşınmaz, Büyükdere Caddesi'ne bağlanan Ahi Evran Caddesi üzerinde yer almakta olup iç kesimde kaldığından dolayı Büyükdere Caddesi üzerinde yer alan yapılarla nispeten görünürlüğü ve reklam kalitesi daha düşüktür.

✓ FIRSATLAR

- İstanbul'da ofis gelişimi olarak yeni bölgeler gelişmekte olsa da taşınmazın yer aldığı bölge, İstanbul A sınıfı ofis alanı olarak prestijini kaybetmeyen bir bölge niteliğindedir.
- Değerleme konusu taşınmazın çevresi ticari yoğunluğa sahip olmakla birlikte hizmet sektörünün yönetim kademesine de hitap eden bir bölgedir.
- Konu taşınmaz merkezi iş alanında yer almak isteyen firmaların tercih edebileceği yeni binalar arasında öne çıkmaktadır.

✘ TEHDİTLER

- Ekonomide yaşanan belirsizlikler ve dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörü de olumsuz etkilemektedir.
- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile 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 yansıtılabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak **“Pazar Yaklaşımı”**; gayrimenkulün **“Kargir İşyeri”** niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresindeki benzer gayrimenkullerin kira bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle bir **“Gelir Yaklaşımı”** yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın işyeri niteliğine 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.

Bina 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	Klatt İnşaat Gayrimenkul 0 (530) 110 92 00	Büyükdere Caddesi'ne yakın konumludur.	Bina	Satılık	4.200	27.000.000	6.429	<ul style="list-style-type: none">* Taşınmaz Şişli'de yer almaktadır.* Değerleme konusu taşınmaza kıyasla daha dezavantajlı lokasyonda konumludur.* Söz konusu taşınmaza kıyasla daha küçük kapalı alana sahiptir.* Bina 2 bodrum + zemin + 4 normal kattan oluşmakta olup kat alanları 600 m²'den oluşmaktadır.* Taşınmazın 2. bodrum katı otopark, 1. bodrum katı ve zemin katı mağaza nitelikli olup mevcutta kültür merkezi olarak kullanılmaktadır. Üst katları ise ofis olarak kullanılmaktadır.* Yaklaşık 10-15 yıllık ofis binadır.* Taşınmazın aylık kira getirisi 125.000-TL + KDV'dir.* Kısmi bir pazarlık payı bulunmaktadır.
2	Nihat Kaya Gayrimenkul 0 (532) 367 83 57	Büyükdere Caddesi ve Tem Otoyolu'na yakın konumludur.	Bina	Satılık	2.860	18.500.000	6.469	<ul style="list-style-type: none">* Taşınmaz Kağıthane Sanayi Mahallesi'nde yer almaktadır.* Değerleme konusu taşınmaza kıyasla daha dezavantajlı lokasyonda konumludur.* Söz konusu taşınmaza kıyasla oldukça küçük kapalı alana sahiptir.* Bina 2 bodrum + zemin + 5 normal kattan oluşmakta olup kat alanları 357,5 m²'den oluşmaktadır.* Taşınmazın bodrum katları otopark, zemin ve 1. normal katı showroom, üst katları ise ofis olarak kullanılmaktadır.* Yeni yapılmış bir binadır.* Kısmi bir pazarlık payı bulunmaktadır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu/ Zamanı	Kullanım Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
3	-	Büyükdere Caddesi'ne yakın konumludur.	Bina	Satıldı / 6 ay önce	24.895	328.500.000	13.195	* Taşınmaz Şişli'de yer almaktadır. * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla daha avantajlı lokasyonda konumludur. * Dükkan ve ofis niteliğinde kullanımlar mevcuttur. * Söz konusu taşınmaza kıyasla daha küçük kapalı alana sahiptir. * Bina 5 bodrum kat + zemin kat + ara kat + 4 normal kat + çatı katından oluşmaktadır.
4	Manastır Gayrimenkul 0 (532) 319 22 22	Maslak'ta konumludur.	Bina	Satılık	12.000	182.000.000	15.167	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer almaktadır. * Konu taşınmaza kıyasla daha avantajlı lokasyondadır. * Söz konusu taşınmaza kıyasla daha küçük kapalı alana sahiptir. * Yaklaşık 2 yıllık bina olup söz konusu taşınmaza kıyasla daha nitelikli bir yapıdır. * Bina 3 bodrum + zemin + 8 normal kattan oluşmakta olup kat alanları yaklaşık 1.000 m ² 'den oluşmaktadır. * Söz konusu taşınmaz için 220.000.000-TL bedel istenmekte iken alıcı bulamadığından fiyatı 182.000.000-TL'ye inmiş olup bu fiyat üzerinden kısmen pazarlık payı bulunduğu bilgisi edinilmiştir.
5	Lacivert Proje 0 (506) 993 22 98	Büyükdere Caddesi üzerinde konumludur.	Bina	Satılık	7.500	115.000.000	15.333	* Taşınmaz Şişli Esentepe'de yer almaktadır. * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla daha avantajlı konumdadır. * Söz konusu taşınmaza kıyasla daha küçük kapalı alana sahiptir. * Bina 2 bodrum + zemin + 5 normal kattan oluşmaktadır. * Yaklaşık 20-25 yıllık ofis binadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

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
6	Akr Gayrimenkul İnşaat 0 (533) 243 73 93	Büyükdere Caddesi'ne oldukça yakın konumludur.	Bina	Satılık	9.500	163.800.000	17.242	* Taşınmaz Şişli Esentepe'de yer almaktadır. * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla daha avantajlı konumdadır. * Söz konusu taşınmaza kıyasla daha küçük kapalı alana sahiptir. * Yaklaşık 3 yıllık bina olup söz konusu taşınmaza kıyasla daha nitelikli bir yapıdır. * Bilinirliği oldukça yüksek bir binadır. * Taşınmazın aylık kira getirisi KDV dahil 180.000- USD'dir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde, satışı gerçekleşmiş veya mevcut durumda satılık durumda olan bina fiyatları incelenmiştir. Bölgedeki binaların satış değerlerinin kullanım alanına, konumuna, kat sayısına, inşaat kalitesine, binanın yaşına, reklam kabiliyetine ve yola cephe durumlarına bağlı olarak değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Söz konusu emsallerden 3, 4, 5 ve 6 no.lu emsallerin birim satış bedellerinin buldukları lokasyon ve önemli ulaşım bağlantılarına yakınlıkları göz önüne alındığında talep edilen bedellerin değerlendirme konusu taşınmaza göre daha yüksek olduğu kanaatine varılmış olup bununla birlikte değerlendirme konusu taşınmazın bölgedeki prestijli binalardan olması da göz önünde bulundurulduğunda değerlendirme konusu taşınmazın birim satış değerlerinin 7.000-7.500-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Bina 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	Opus Project 0 (532) 491 83 93	Büyükdere Caddesi'ne yakın konumludur.	Bina	Kiralık	6.000	330.000	55	<ul style="list-style-type: none">* Beşiktaş Levent'te yer almaktadır.* Değerleme konusu taşınmaza kıyasla daha avantajlı lokasyonda konumludur.* Söz konusu taşınmaza kıyasla daha küçük kapalı alana sahiptir.* Bina 1 bodrum + zemin + 3 normal kattan oluşmakta olup kat alanları 1.200 m²'den oluşmaktadır.* Taşınmazın 1. bodrum katı otopark, zemin katı mağaza nitelikli olup üst katları ise ofis olarak kullanılmaktadır.* Yeni inşa edilmiş bir binadır.* Taşınmazın üst katlarında yer alan ofisler natamam durumdadır.
2	-	Maslak'ta konumludur.	Bina	Kiracılı	18.053	1.380.000	76	<ul style="list-style-type: none">* Taşınmaz Maslak'ta yer almaktadır.* Değerleme konusu taşınmaza kıyasla daha dezavantajlı konumdadır.* AVM kullanımına benzer nitelikli binadır.* Söz konusu taşınmazın toplam inşaat alanı yaklaşık 26.000 m²'den oluşmakta olup kiralanabilir alanı 18.053 m²'dir.* Yaklaşık 6 yıllık binadır.* Taşınmaz 4 bodrum kat + zemin kat olmak üzere toplam 5 kattan oluşmaktadır.
3	Lacivert Proje 0 (506) 993 22 98	Büyükdere Caddesi üzerinde konumludur.	Bina	Kiralık	2.900	210.000	72	<ul style="list-style-type: none">* Taşınmaz Beşiktaş Levent'te yer almaktadır.* Değerleme konusu taşınmaza kıyasla daha dezavantajlı konumdadır.* Söz konusu taşınmaza kıyasla daha küçük kapalı alana sahiptir.* Yaklaşık 20-25 yıllık ofis binadır.* Taşınmaz 2 bodrum + zemin + 6 normal kat olmak üzere toplam 9 kattan oluşmaktadır.

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
4	Akr Gayrimenkul İnşaat 0 (533) 243 73 93	Büyükdere Caddesi'ne oldukça yakın konumludur.	Bina	Kiracılı	9.500	1.189.500	125	* Taşınmaz Şişli Esentepe'de yer almaktadır. * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla daha avantajlı konumdadır. * Söz konusu taşınmaza kıyasla daha küçük kapalı alana sahiptir. * Yaklaşık 3 yıllık bina olup söz konusu taşınmaza kıyasla daha nitelikli bir yapıdır. * Bilinirliği oldukça yüksek bir binadır. * Taşınmazın aylık kira getirisi KDV dahil 180.000-USD'dir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkulün yakın çevresinde, kiralaması gerçekleşmiş veya mevcut durumda kiralık durumda olan bina fiyatları incelenmiştir. Bölgedeki komple binaların kira değerlerinin kullanım alanına, kiralanabilir alanına, konumuna, kat sayısına, inşaat kalitesine, binanın yaşına, reklam kabiliyetine ve yola cephe durumlarına bağlı olarak değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Tüm bu değerlendirmeler ışığında, değerlendirme konusu taşınmazın bölgedeki prestijli binalardan biri olması da göz önünde bulundurulduğunda değerlendirme konusu taşınmazın aylık birim kira değerinin 72-77-TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

• Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-BİNA							
Karşılaştırılan Etmeler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller					
		1	2	3	4	5	6
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	6.429	6.469	13.195	15.167	15.333	17.242
	Pazarlık Payı	-14%	0%	0%	-10%	-15%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	15%	15%	-15%	-12%	-25%	-20%
	Bina Yaşı/Kalitesi	12%	10%	-15%	-15%	5%	-15%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	-24%	-25%	-15%	-18%	-22%	-20%
	Konfor Koşulları	25%	10%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		7.077	7.115	7.257	7.508	7.559	6.983

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-BİNA					
Karşılaştırılan Etmeler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	55	76	72	125
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	25%	0%	15%	10%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-5%	10%	-5%	-20%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%	-15%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	-12%	-6%	-20%	-12%
	Konfor Koşulları	20%	0%	15%	0%
Düzeltilmiş Değer		71	79	75	73

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

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

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

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ			
Ada/Parsel	Brüt Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
1/131	63.202	7.250	458.214.500
TOPLAM DEĞERİ (TL)			458.214.500
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ (TL)			458.215.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu çalışmada maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

Gelir Yaklaşımı

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

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Bu değerlendirme çalışmasında direkt kapitalizasyon yöntemi uygulanmamıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

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

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

İndirgeme Oranı Hesaplaması

Tahmini nakit akışlarını 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: %13,05

Risk primi: %3,20

İndirgeme oranı: %16,25 olarak hesaplanmıştır.

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

- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Toplama yöntemi ile indirgeme oranı, risksiz faiz oranı ve risk priminin toplamına göre hesaplanmıştır.
- Çalışma sırasında nakit akışları TL üzerinden kurulmuş olup çalışma kapsamında 10 yıl vadeli TL tahvilinin son 5 yıllık ortalama getirisi olan %13,05 risksiz getiri oranı olarak kabul edilmiş olup risk priminin eklenmesi ile indirgeme oranı %16,25 olarak hesaplanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazın toplam kiralanabilir alanı 47.398 m² olarak kabul edilmiştir.
- Taşınmazın doluluk oranı %95 olarak kabul edilmiştir.
- Aylık birim kira değeri, mevcut kira sözleşmeleri, geçmiş yıl gerçekleştirmeleri ve piyasa araştırmalarımız dikkate alınmak suretiyle belirlenmiştir.
- Söz konusu taşınmazın 2021 yılı paçal birim kira değeri 75 TL/ay/m² olarak öngörülmüştür.
- Değerleme çalışmasında kullanılan fiyat artış oranı yıllar bazında aşağıdaki tablodaki gibidir.

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

- Emlak vergisi 2020 yılı gerçekleşen ödemeler dikkate alınarak nakit akışına yansıtılmış olup yıllar bazında enflasyonun yarısı oranında artırılmıştır.
- Bina sigorta gideri kiracılardan alınan ortak alan giderlerine dahil edildiğinden nakit akışına yansıtılmamıştır.
- Yenileme maliyetinin, toplam gelirlerin %1,5'i oranında olacağı kabul edilmiştir.
- Kapitalizasyon oranı %7,00 olarak kabul edilmiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkullerin bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi dahil edilmemiştir. Hesaplamalarda KDV bulunmamaktadır.

Doğuş Maslak Center	
Kiralanabilir Alanı (m ²)	47.398
Birim Kira Fiyatı (TL/m ²)	75,0
Yenileme Maliyeti Oranı	1,5%
Kapitalizasyon Oranı	7,00%

Proje Nakit Akışı (TL)											
Yıllar	29/12/2020	29/12/2021	29/12/2022	29/12/2023	29/12/2024	29/12/2025	29/12/2026	29/12/2027	29/12/2028	29/12/2029	29/12/2030
Toplam Kiralanan Alan (m ²)		47.398	47.398	47.398	47.398	47.398	47.398	47.398	47.398	47.398	47.398
Kiralama Oranı (%)		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
Aylık Ortalama Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)		75,00	83,06	90,75	98,46	106,09	113,78	121,46	129,66	138,09	147,06
Kiralanan Alan (m ²)		45.028,10	45.028,10	45.028,10	45.028,10	45.028,10	45.028,10	45.028,10	45.028,10	45.028,10	45.028,10
Kira Gelirleri (TL)		40.525.290	44.881.759	49.033.321	53.201.154	57.324.243	61.480.251	65.630.168	70.060.204	74.614.117	79.464.035
İşletme Geliri (TL)		40.525.290	44.881.759	49.033.321	53.201.154	57.324.243	61.480.251	65.630.168	70.060.204	74.614.117	79.464.035
Gerçekleşmesi Beklenen İşletme Gideri Birim Değeri (TL/m ²)		7,00	7,75	9,00	9,77	10,00	10,73	11,00	11,74	12,00	12,78
Gerçekleşmesi Beklenen İşletme Gideri (TL)		3.981.432	4.409.436	5.118.984	5.554.098	5.687.760	6.100.123	6.256.536	6.678.852	6.825.312	7.268.957
İşletme Tarafından Ödenmesi Planlanan Ortak Alan Payı Gideri (TL)	35%	1.393.501	1.543.303	1.791.644	1.943.934	1.990.716	2.135.043	2.189.788	2.337.598	2.388.859	2.544.135
Emlak Vergisi ve Sigorta Gideri (TL)	3.973.551	4.211.964	4.438.357	4.643.631	4.840.985	5.028.574	5.210.859	5.386.726	5.568.528	5.749.505	5.936.364
Yenileme Maliyeti (TL)		607.879	673.226	735.500	798.017	859.864	922.204	984.453	1.050.903	1.119.212	1.191.961
Toplam Giderler (TL)		6.213.345	6.654.886	7.170.775	7.582.937	7.879.153	8.268.106	8.560.966	8.957.029	9.257.576	9.672.460
İşletme Net Gelirleri (TL)	0	34.311.945	38.226.873	41.862.546	45.618.217	49.445.090	53.212.145	57.069.202	61.103.175	65.356.541	69.791.575
Dönem Sonu Değer	7,00%										1.063.632.467
İşletme Nakit Akışı (TL)	-	34.311.945	38.226.873	41.862.546	45.618.217	49.445.090	53.212.145	57.069.202	61.103.175	65.356.541	1.133.424.043
NET NAKİT AKIŞI	0	34.311.945	38.226.873	41.862.546	45.618.217	49.445.090	53.212.145	57.069.202	61.103.175	65.356.541	1.133.424.043

Değerleme Tablosu

Risksiz Getiri Oranı	13,05%	13,05%	13,05%
Risk Primi	2,95%	3,20%	3,45%
İndirgeme Oranı	16,00%	16,25%	16,50%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	468.054.363	460.526.919	453.157.980
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	468.055.000	460.525.000	453.160.000

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "T2 Ticaret" amaçlı kullanımudur.

7.5 KDV Konusu

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

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

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

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

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

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

BÖLÜM 8

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Bölüm 8

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

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

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

Değerleme konusu taşınmazın takyidat belgesinde, “Bakanlar Kurulu’nun 09.07.2007 tarih ve 2007/124841 sayılı kararı ile bu taşınmaz, yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinemeyecekleri”ne ilişkin 12.02.2008 tarih ve 0 yevmiye no ile sınırlama beyanı bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel, 17.06.2016 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planı Değişikliği” kapsamında “T2 Ticaret Alanı” lejandında kalmakta olup TAKS: 0,40, KAKS: 2,00 yapılaşma koşullarına sahipken Ayazağa Mahallesi 1 ada 131 parseli de kapsayan bölgede Sarıyer Belediye Meclisi’nin 08.01.2016 tarih ve 2016/7 sayılı tarih uyarınca, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı’nın 17/06/2016 tarih ve 1169 sayılı kararı ile onaylanan 1/1.000 ölçekli Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planı Değişikliği İstanbul 3. İdare Mahkemesi’nin 05.01.2018 tarih ve 2017/309 Esas 2018/30 karar no ile yürütülmesinin iptaline karar verilmiştir. Parsel üzerindeki yapı, söz konusu karardan önce ve imar durumu ile uyumlu şekilde inşa edilmiş olup taşınmazın mevcut durumu ile mimari projesi, basit tadilat ile giderilebilecek bazı bölmelendirmeler ve fonksiyonel kullanım farklılıkları haricinde birbiriyle uyumludur.

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 22.04.2005 ve 01.02.2006 tarihli, “Mimari Projeler” ile 23.12.2008 tarihli “Onaylı Mimari Tadilat Projesi”, 26.04.2007 tarih, 07/2855-371317 no.lu ve 09.09.2013 tarih, 13/183 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” bulunmaktadır. Taşınmazın iskan belgesi bulunmakta olup cins tashis işlemi tamamlanarak yasal süreç tamamlanmıştır.

- **Sonuç Görüş**

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne “Bina” olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 9

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

9.3 Yasal 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 taşınmaz üzerinde yer alan takyidat kayıtlarının taşınmazın 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 gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, “Bakanlar Kurulu’nun 09.07.2007 tarih ve 2007/124841 sayılı kararı ile bu taşınmaz, yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinemeyecekleri”ne ilişkin 12.02.2008 tarih ve 0 yevmiye no ile sınırlama beyanı bulunmaktadır.

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 taşınmaz “Kargir İşyeri” 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	458.215.000
Gelir Yaklaşımı	460.525.000

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

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

Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirildiği gözlemlenmiş olup gelir yaklaşımıyla hesaplanan değer daha somut ve gerçekçi olduğu kanaatine varılmıştır.

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	29.12.2020	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	460.525.000-TL	Dörtüzyaltmışmilyonbeşyüzyirmibeşbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	543.419.500-TL	Beşyüzkırkçümmilyondörtüyzondokuzbinbeşyüz-TL
Aylık Pazar Kira Değeri (KDV Hariç)	3.555.000-TL	Üçmilyonbeşyüzellibeşbin-TL
Aylık Pazar Kira Değeri (KDV Dahil)	3.839.400-TL	Üçmilyonsekiyüzotuzdokuzbindörtüyz-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Güneş ÖZÇELİK

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

BÖLÜM 10

EKLER

Bölüm 10

Ekler

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