

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ	
Değerlemeyi Talep Eden Kurum	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	26 Aralık 2016 / DGYO 2016-4
Raporlama Süresi	3 iş günü
Rapor Tarihi	29.12.2016
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam mülkiyet
Raporun Konusu	Pazar değeri ve aylık kira değeri tespiti

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER	
Adres	Etiler Mahallesi, Tamburi Ali Efendi Sokak, Maya Residences Etiler Sitesi, No: 13-15, Zon-1 Blok, 45 adet bağımsız bölüm, Doğuş Center Etiler, Beşiktaş / İSTANBUL
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Bebek Mahallesi, 66 pafta, 593 ada, 53 no'lu parsel üzerinde kayıtlı Zon-1 Blok bünyesindeki 45 adet bağımsız bölüm
Maliki	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Durum	Kısmen boş, kısmen ise ofis ve dükkân olarak kullanılmaktadırlar.
Tapu İncelemesi	Bkz. Rapor – 4.2. Tapu Kayıtları İncelemesi
İmar Durumu	Lejanti: Turizm ve Ticaret Merkezi Alanı Hmax: 15,50 m. – Avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
Toplam Kullanım Alanı	9.827,00 m ²
Ortak Alan Dahil Brüt Alanı	13.994,91 m ²
En Verimli ve En İyi Kullanımı	Spor Merkezi-iş yeri ve ofis

KULLANILAN YÖNTEMLERE GÖRE KDV HARİÇ GAYRİMENKULÜN DEĞERLERİ		
	Pazar Değeri (TL)	Aylık Pazar Kira Değeri (TL)
Emsal Karşılaştırma	141.074.000,-TL	927.810,-TL
Gelir İndirgeme	140.220.000,-TL	-
Nihai Sonuç	141.074.000,-TL	927.810,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
LİSANSLI DEĞERLEME UZMANI	Nihan IŞIK (SPK Lisans Belge No: 402772)
SPK LİSANSLI DEĞERLEME UZMANI	Metin GÜRAY (SPK Lisans No: 400611)

İÇİNDEKİLER	SAYFA NO
1. RAPOR BİLGİLERİ.....	3
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.1. Şirketi Bilgileri.....	4
2.2. Müşteri Bilgileri.....	4
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	5
3. DEĞER TANIMLARI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI	5
3.1. Değer ve Pazar Değeri Tanımı	5
3.2. Geçerlilik Koşulları	6
3.3. Uygunluk Beyanı	6
4. TAŞINMAZ İLE İLGİLİ RESMİ KURUM İNCELEMELERİ	7
4.1. Mülkiyet Bilgileri	7
4.2. Tapu Kayıtları İncelemesi.....	10
4.3. İmar Durumu Bilgileri	11
4.4. Resmi Kurumlarda Taşınmaz İle İlgili Yapılan Diğer Tespitler.....	11
4.5. Taşınmazların Son 3 Yıllık Dönemdeki Mülkiyet ve İmar Durumundaki Değişiklikler..	15
5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER	16
5.1. Taşınmazın ve Konumlandığı Tesisin Konumu ve Çevre Özellikleri	16
5.2. Taşınmazın Konumlandığı Tesisin Teknik ve Yapısal İnşaat Özellikleri.....	17
5.3. Maya Residence Genel Özellikleri	17
6. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	19
6.1. Mevcut Ekonomik Veriler ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi	19
6.2. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi.....	20
6.3. Piyasa Bilgileri.....	21
6.4. Taşınmazların Değerine Etki Eden Olumlu ve Olumsuz Faktörler.....	23
6.5. En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	23
7. DEĞERLEME SÜRECİ	23
7.1. Değerleme Yöntemleri.....	23
7.2. Değerlemede Kullanılacak Yöntemlerin Belirlenmesi.....	24
8. PAZAR DEĞERİ TESPİTİ.....	25
8.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi ve Ulaşılan Sonuç	25
9. TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ İLE İLGİLİ DEĞERLEME UZMANI GÖRÜŞÜ	29
10. TAŞINMAZLARIN AYLIK TOPLAM KİRA DEĞERİNİN TESPİTİ	30
11. TAŞINMAZLARIN BRÜT KİRA GETİRİ ORANI	30
12. SONUÇ	31
13. EKLER.....	32

1. RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORU TALEP EDEN** : Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : Etiler Mahallesi, Tamburi Ali Efendi Sokak, Maya Residences Etiler Sitesi, No: 13-15, Zon-1 Blok, 45 adet bağımsız bölüm, Doğuş Center Etiler, Beşiktaş / İSTANBUL
- DAYANAK SÖZLEŞMESİ** : 26 Aralık 2016 / DGYO 2016-4
- DEĞERLEME TARİHİ** : 26 Aralık 2016
- RAPORUN TARİHİ** : 29 Aralık 2016
- RAPORUN NUMARASI** : 2016-004
- RAPORUN KONUSU** : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen taşınmazın (45 adet bağımsız bölüm) toplam pazar ve aylık kira değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
- RAPORU HAZIRLAYANLAR** : Nihan IŞIK (Değerleme Uzmanı)
Metin GÜRAY (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

Not: Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmıştır.

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER**2.1. Şirketi Bilgileri**

ŞİRKET ÜNVANI	: Taksim Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esen İş Merkezi, No: 4, Kat: 1, Daire: 4, 34394 Mecidiyeköy – Şişli / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0212 266 33 55
TESCİL SİCİL NO	: 606938 / 554520
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 215.000,-TL
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri ile gayrimenkullerle ilgili piyasa araştırması, fizibilite çalışması, gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi, gayrimenkullerle ilgili yatırım ve know-how sözleşmelerinin analizi, boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi, en yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi gibi alanlarda danışmanlık hizmeti vermektir.

2.2. Müşteri Bilgileri

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Doğuş Center Maslak, Maslak Mahallesi, Ahi Evran Caddesi, No: 4/7, Sarıyer / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 335 28 50
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 239.000.331,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 84,55
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun yayınlamış olduğu 28.05.2013 tarih ve 28660 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ile belirlenmiş usul ve esaslar dâhilinde, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve tebliğde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumudur.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: - Antalya 2000 Plaza - Doğuş Center Maslak - Gebze Center AVM - Maya Residences Etiler Sitesi (45 adet bağımsız bölüm)

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Doğu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firmasının talebine istinaden, "4.1. Mülkiyet Bilgileri" başlığı altında tapu kayıtları verilen taşınmazların (45 adet bağımsız bölüm) toplam pazar değerleri ile aylık kira değerlerinin tespitine yönelik hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3. DEĞER TANIMLARI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI**3.1. Değer ve Pazar Değeri Tanımı****Değer:**

Satın alınacak bir mal veya hizmet için alıcılar ve satıcılar arasında oluşturulan fiyat ile ilgili ekonomik bir kavramdır. Değer gerçek bir veri olmayıp belirli bir değer tanımına göre belirli bir zamanda mal ve hizmetler için ödenmesi muhtemel bir fiyatın bir takdirinden ibarettir. Değerin ekonomik anlamdaki kavramı, değerlemenin yapıldığı tarihte malın sahibi veya hizmeti alan kişiye tahakkuk eden yararlar hakkında piyasanın görüşünü yansıtır.

Pazar Değeri:

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tutardır.

Pazar Kira Değeri:

Bir mülkün veya mülk dahilindeki bir yerin bir istekli kiralayan ile bir istekli kiracı arasında, uygun olarak yapılmış bir pazarlama faaliyeti sonrasında, tarafların her birinin bilinçli, basiretli ve hiçbir zorlama olmaksızın hareket ederek, normalde yüz yüze gerçekleştirdikleri bir işlem neticesinde, ilgili uygun kiralama şartlarına tabi olarak değerlendirme tarihinde kiralanması için tahmin edilen tutardır.

3.2. Geçerlilik Koşulları

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

3.3. Uygunluk Beyanı

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.
2. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
3. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
4. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
5. Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
6. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
7. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
8. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
9. Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

4. TAŞINMAZ İLE İLGİLİ RESMİ KURUM İNCELEMELERİ**4.1. Mülkiyet Bilgileri**

İLİ : İstanbul
 İLÇESİ : Beşiktaş
 MAHALLESİ : Bebek
 PAFTA NO : 66
 ADA NO : 593
 PARSEL NO : 53

ANA GAYRİMENKULÜN

NİTELİĞİ (*) : Kargir Köşk, 14 Bloklı Kargir Apartman, Ticaret Merkezi ve Arsa
ARSA ALANI : 36.440,80 m²

(*) Kat mülkiyetine geçilmiş olup bağımsız bölüm listesi aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

SIRA NO	SAHİBİ	BLOK NO	KAT NO	B.B. NO	BAĞ.BÖL. NİTELİĞİ	ARSA PAYI	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİHİ
1	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Zon-1	Zemin altı	1	Spor Merkezi	540/36440	9881	34	3342	22.09.2016
2	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Zon-1	Zemin altı	289	Ofis	41/36440	9881	37	3630	22.09.2016
3	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Zon-1	Zemin altı	293	Dükkan	42/36440	9881	37	3634	22.09.2016
4	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Zon-1	Zemin altı	294	Dükkan	74/36440	9881	37	3635	22.09.2016
5	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Zon-1	Zemin altı	295	Dükkan	56/36440	9881	37	3636	22.09.2016
6	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Zon-1	Zemin altı	296	Dükkan	66/36440	9881	37	3637	22.09.2016
7	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Zon-1	Zemin altı	297	Dükkan	138/36440	9881	37	3638	22.09.2016
8	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Zon-1	Zemin altı	298	Dükkan	14/36440	9881	37	3639	22.09.2016

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**RAPOR NO: 2016-004**

SIRA NO	SAHİBİ	BLOK NO	KAT NO	B.B. NO	BAĞ.BÖL. NİTELİĞİ	ARSA PAYI	YEVMIYE NO	ÇİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİHİ
9	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Zon-1	Zemin altı	299	Dükkan	16/36440	9881	37	3640	22.09.2016
10	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Zon-1	Zemin altı	300	Dükkan	16/36440	9881	37	3641	22.09.2016
11	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Zon-1	Zemin altı	301	Dükkan	118/36440	9881	37	3642	22.09.2016
12	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Zon-1	Zemin altı	302	Dükkan	74/36440	9881	37	3643	22.09.2016
13	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Zon-1	Zemin altı	303	Dükkan	76/36440	9881	37	3644	22.09.2016
14	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Zon-1	Zemin altı	304	Dükkan	142/36440	9881	37	3645	22.09.2016
15	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Zon-1	Zemin altı	305	Dükkan	56/36440	9881	37	3646	22.09.2016
16	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Zon-1	Zemin altı	306	Dükkan	66/36440	9881	38	3647	22.09.2016
17	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Zon-1	Zemin altı	307	Dükkan	122/36440	9881	38	3648	22.09.2016
18	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Zon-1	Zemin altı	308	Dükkan	56/36440	9881	38	3649	22.09.2016
19	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Zon-1	Zemin altı	309	Dükkan	52/36442	9881	38	3650	22.09.2016
20	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Zon-1	Zemin altı	310	Dükkan	64/36443	9881	38	3651	22.09.2016
21	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Zon-1	Zemin altı	311	Dükkan	56/36440	9881	38	3652	22.09.2016
22	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Zon-1	Zemin altı	312	Dükkan	94/36445	9881	38	3653	22.09.2016
23	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Zon-1	Zemin altı	313	Dükkan	56/36440	9881	38	3654	22.09.2016
24	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Zon-1	Zemin altı	314	Dükkan	66/36440	9881	38	3655	22.09.2016
25	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Zon-1	Zemin altı	315	Dükkan	122/36440	9881	38	3656	22.09.2016
26	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Zon-1	Zemin	316	Ofis	228/36440	9881	38	3657	22.09.2016
27	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Zon-1	Zemin	317	Ofis	40/36440	9881	38	3658	22.09.2016
28	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Zon-1	Zemin	318	Ofis	218/36440	9881	38	3659	22.09.2016

TAKSİM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, No: 4, Ahmet Esin İş Merkezi, Kat: 1, Daire: 4, Şişli/İSTANBUL
Tel: +90 212 266 33 55 (pbx) - Fax: +90 212 266 33 53
web: www.tkd.com.tr, e-mail: info@tkd.com.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**RAPOR NO: 2016-004**

SIRA NO	SAHİBİ	BLOK NO	KAT NO	B.B. NO	BAĞ.BÖL. NİTELİĞİ	ARSA PAYI	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİHİ
29	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Zon-1	Zemin	319	Ofis	94/36440	9881	38	3660	22.09.2016
30	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Zon-1	Zemin	320	Ofis	38/36440	9881	38	3661	22.09.2016
31	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Zon-1	Zemin üstü	321	Ofis	40/36440	9881	38	3662	22.09.2016
32	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Zon-1	Zemin üstü	322	Ofis	94/36440	9881	38	3663	22.09.2016
33	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Zon-1	Zemin üstü	323	Ofis	218/36440	9881	38	3664	22.09.2016
34	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Zon-1	Zemin üstü	324	Ofis	38/36440	9881	38	3665	22.09.2016
35	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Zon-1	Zemin üstü	325	Ofis	320/36440	9881	38	3666	22.09.2016
36	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Zon-1	Zemin üstü	326	Ofis	94/36440	9881	38	3667	22.09.2016
37	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Zon-1	Zemin üstü	327	Ofis	218/36440	9881	38	3668	22.09.2016
38	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Zon-1	Zemin üstü	328	Ofis	38/36440	9881	38	3669	22.09.2016
39	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Zon-1	Zemin üstü	329	Ofis	302/36440	9881	38	3670	22.09.2016
40	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Zon-1	Zemin üstü	330	Ofis	144/36440	9881	38	3671	22.09.2016
41	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Zon-1	Zemin üstü	331	Ofis	218/36440	9881	38	3672	22.09.2016
42	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Zon-1	Zemin üstü	332	Ofis	94/36440	9881	38	3673	22.09.2016
43	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Zon-1	Zemin üstü	333	Ofis	38/36440	9881	38	3674	22.09.2016
44	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Zon-1	Zemin üstü	334	Ofis	302/36440	9881	38	3675	22.09.2016
45	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Zon-1	Zemin üstü	335	Ofis	144/36440	9881	38	3676	22.09.2016

4.2. Tapu Kayıtları İncelemesi

22 Aralık 2016 tarihli takyidat yazısı üzerinde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki tespitte bulunulmuştur.

Beyanlar bölümü (Müşterek olarak):

- İstanbul İl Kültür Müdürlüğü'nün 19.02.1998 tarih ve 1302 sayılı, 18.01.1991 ve 441 sayılı ile 03.10.1997 tarih ve 157-8745 sayılı yazıları Bebek 3256 sayılı dosyasındadır. 09.03.1998 tarih ve 325 sayı, 24.01.1996 tarih ve 92 sayı ve 17.10.1997 tarih ve 1329 sayı.
- Yönetim Planı: 15.09.1999 tarihli.
- Ek Yönetim Planı: 09.05.2001 tarih ve 2744 yevmiye no ile.
- Bu bağımsız bölümün mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmiştir. (19.04.2002 tarih 2392 yevmiye)
- Şirketin bölünme nedeniyle ilgili yazı dosyasındadır. (09.09.2016 tarih ve 9717 yevmiye no ile)

Serhler Bölümü:

- 289-293-294-295-296-297-298-299-300-301-302-303-304-305-306-307-308-309-310-311-312 - 313-314-315-319-320-321-322-323-324-325-330 no'lu bağımsız bölümler üzerinde; BEDAŞ lehine 99 yıllığı 1 TL'den bedelle 3890 no'lu T.M. yeri için kira şerhi. (20.06.2000 tarih 3117 yevmiye no'lu)
- 289-293-294-295-296-297-298-302-305-306-307-308-309-310-311-312-313-314-315 no'lu bağımsız bölüm üzerinde; TBWA Reklam Hizmetleri A.Ş. lehine 1.049.223,80 TL bedel karşılığı kira sözleşmesi vardır. (Başlama tarihi: 01.09.2011 Süre: 10 yıl) (30.11.2011 tarih 12061 yevmiye no'lu)
- 328-329-330 no'lu bağımsız bölüm üzerinde; Accenture Dnş. Ltd. Şti. lehine 1.155.058,30 TL bedel karşılığı kira sözleşmesi vardır. (28.02.2011 tarih 2410 yevmiye no'lu)
- 326-327 no'lu bağımsız bölüm üzerinde; Mastercard Europa SPRL lehine 15.12.2005 tarihinden başlamak üzere 5 yıl müddetle kira şerhi. (01.09.2006 tarih 6875 yevmiye no'lu)
- 303-304 no'lu bağımsız bölüm üzerinde; Korteks İlet. Hizm. A.Ş. lehine 1.167.593,76 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Başlama tarihi: 01.09.2011 Süre: 10 yıl) (01.12.2011 tarih 12089 yevmiye no'lu)

Not: Takyidatlar rutin uygulama olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili beyan ve serhlerin taşınmazların devrine engel olmayıp ve değerine doğrudan ve önemli ölçüde olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Taşınmazların tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekilleri genel hatlarıyla uyumludur. Tapu kayıtları incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.3. İmar Durumu Bilgileri

Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde ve resmi imar durumu yazısında yapılan incelemede rapora konu taşınmazların konumlandığı 593 ada, 53 no'lu parselin 18.06.1993 tarihli 1/5000 ölçekli, 10.12.1993 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planı, 23.03.1994, 10.02.2003 tadil planları kapsamında ayırık düzende KTVK Kurulu ve İlçe Belediye Başkanlığınca onanacak ve avan proje ile uygulama yapılacak "**Turizm ve Ticaret Merkezi Alanı**" olarak belirlenen bölge içerisinde yer aldığı tespit edilmiştir.

Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir:

- Avan projeye göre uygulama yapılacak olup, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu ve Beşiktaş İlçesi Belediye Başkanlığı'nca onanarak uygulama yapılacaktır. Ayrıca rapor konusu taşınmazların konumlandığı parselin yerinin tespiti Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ndeki imar planı paftası üzerinde yapılmıştır.

4.4. Resmi Kurumlarda Taşınmaz İle İlgili Yapılan Diğer Tespitler

Beşiktaş ilçesi Tapu Müdürlüğü arşivinde bulunan kat irtifakına esas 03.07.1998 tarih ve 98/1812 sayılı mimari proje, 13.12.2001 tarih ve 3840 sayılı yapı kullanma izin belgesi ve 09.05.2001 tarih ve 2744 yevmiye no'lu ek yönetim planı üzerinde ve taşınmazların yerinde yapılan incelemelerinde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- o 03.07.1998 tarih ve 98/1812 sayılı mimari proje üzerinde yapılan incelemede 1 no'lu bağımsız bölümün alanı mimari proje üzerinde yazan **1.500 m²** olarak kabul edilmiştir.
- o 09.05.2001 tarih ve 2744 yevmiye no'lu ek yönetim planınının 42. maddesinde 331 no'lu bağımsız bölümün üst katında (kat irtifakına esas mimari projeye göre tesisat katı) yer alan bölümlerin tamamının kullanım ve istifade hakkının yalnızca ve münhasıran 331 no'lu bağımsız bölüme ait olduğu belirtilmiştir. (Bkz. Ekler / Ek Yönetim Planı) Teras katında bulunan kapalı alan ~ brüt 790 m², teras alanı ise ~ 780 m²'dir. Ancak bu alan bağımsız bölümün tapu kaydına eklenti olarak işlenmediğinden değerlemede dikkate alınmamıştır.
- o Taşınmazların yerinde yapılan incelemesinde; aynı katta bulunan bağımsız bölümlerin ihtiyaca göre ara bölme duvarlarının kaldırılarak birleştirildiği veya yeni ara bölme duvarları ile bölüdüğü görülmüştür.

Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde değerlemeye konu taşınmazlara ait arşiv dosyası üzerinde yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Beşiktaş Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün İstanbul 3. Tüketici Mahkemesi'ne yazmış olduğu 19.08.2011 tarih ve M.34.6.BAŞ.0.13/5295-580783- 4016 sayılı yazısında değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı 593 ada, 53 no'lu parselin imar işlem dosyasının; İstanbul 4. Tüketici Mahkemesi'nin 15.09.2010 tarih ve 2010/637 esas sayılı yazısı gereği 27.09.2010 tarih ve M.34.6.BAŞ.1316073- 6075-509199-4005 sayılı yazı ile işi bitince iade edilmek üzere İstanbul 4. Tüketici Mahkemesi'ne gönderildiği anlaşılmıştır. Ayrıca aynı yazıda söz konusu yere yapı tatil tutanağı ile işyeri açma ve çalışma ruhsatı düzenlenmediği yazmaktadır.
- Arşiv dosyası içerisinde bulunan 20.09.2011 tarihli yazışmada; değerlendirme konusu gayrimenkuller ve konumlandığı tesis ile ilgili olarak düzenlenmiş olan herhangi bir belediye encümeni yıkım kararının bulunmadığının anlaşıldığı vurgulanmıştır. Dosyası içerisindeki 24.01.2011 tarihli düzeltme tutanağında önceki tarihli tutanağtaki olumsuzlukların giderildiği belirtilmiştir.
- Taşınmazlara ait yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri rapor ekinde sunulmuştur.
- Değerlemeye konu 45 adet bağımsız bölümün kullanım alanı bilgileri aşağıdadır.

BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	KULLANIM ALANI (M ²)	ORTAK ALAN DAHİL BRÜT ALANI
1	Zemin altı	Spor Merkezi	1.500,00	1.500,00
289	Zemin altı	Ofis	42	79,12
293	Zemin altı	Dükkan	73	111,03
294	Zemin altı	Dükkan	115	182,01
295	Zemin altı	Dükkan	100	150,71
296	Zemin altı	Dükkan	120	179,76
297	Zemin altı	Dükkan	265	389,96
298	Zemin altı	Dükkan	28	40,68
299	Zemin altı	Dükkan	28	42,49
300	Zemin altı	Dükkan	28	42,49
301	Zemin altı	Dükkan	195	301,85
302	Zemin altı	Dükkan	140	207,01
303	Zemin altı	Dükkan	142	210,82
304	Zemin altı	Dükkan	273	401,58
305	Zemin altı	Dükkan	100	150,71
306	Zemin altı	Dükkan	120	179,76
307	Zemin altı	Dükkan	230	340,47
308	Zemin altı	Dükkan	90	140,71
309	Zemin altı	Dükkan	90	137,08
310	Zemin altı	Dükkan	105	162,95
311	Zemin altı	Dükkan	88	138,71
312	Zemin altı	Dükkan	175	260,11

BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	KULLANIM ALANI (M ²)	ORTAK ALAN DAHİL BRÜT ALANI
313	Zemin altı	Dükkan	100	150,71
314	Zemin altı	Dükkan	120	179,76
315	Zemin altı	Dükkan	230	340,47
316	Zemin	Ofis	450	656,45
317	Zemin	Ofis	72	108,22
318	Zemin	Ofis	410	607,39
319	Zemin	Ofis	175	260,11
320	Zemin	Ofis	72	106,41
321	Zemin üstü	Ofis	72	108,22
322	Zemin üstü	Ofis	175	260,11
323	Zemin üstü	Ofis	410	607,39
324	Zemin üstü	Ofis	72	106,41
325	Zemin üstü	Ofis	590	879,75
326	Zemin üstü	Ofis	175	260,11
327	Zemin üstü	Ofis	410	607,39
328	Zemin üstü	Ofis	72	106,41
329	Zemin üstü	Ofis	558	831,45
330	Zemin üstü	Ofis	275	405,39
331	Zemin üstü	Ofis	262	459,39
332	Zemin üstü	Ofis	175	260,11
333	Zemin üstü	Ofis	72	106,41
334	Zemin üstü	Ofis	558	831,45
335	Zemin üstü	Ofis	275	405,39
		TOPLAM	9.827	13.994,91

Not: Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölümlerdeki ortak alan bir bütün halinde kabul edilmiş ve taşınmazların arsa payı oranında sadece bilgi amaçlı dağıtılmıştır.

Yerinde yapılan incelemelerde ise aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Tapuda zeminaltı olarak nitelendirilen, projesinde 3. bodrum katta yer alan 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298 nolu bağımsız bölümler; projesinde 2. bodrum katta yer alan 302, 305, 306, 307 nolu bağımsız bölümler ve projesinde 1. bodrum katta yer alan 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315 nolu bağımsız bölümlerin tamamı mahallinde kiracısı TBWA tarafından ajans merkezi (ofis) olarak, 308 nolu bağımsız bölüm kahve dükkanı olarak kullanılmaktadır.
- 303 ve 304 nolu bağımsız bölümler kiracısı Korteks İletişim Hizmetleri A.Ş. tarafından kullanılmaktadır.
- 299-300 nolu bağımsız bölümler ise yerinde boş alan (rekreasyon alanı) şeklinde düzenlenmiştir. Diğer bölümler ise kiracı tarafından kullanım ihtiyacına uygun şekilde bölümlendirilmiştir. Bu katlarda bulunan tüm ortak alanlar da (bina ana girişi dahil) kullanım alanına dahil edilmiştir.
- Tapuda zeminaltı olarak nitelendirilen, projesinde 2. bodrum katta yer alan 301 nolu bağımsız bölüm aynı katta bulunan 1 nolu bağımsız bölüme dahil edilmiştir. 1 nolu bağımsız bölüm tapuda spor merkezi niteliğindedir. Yerinde iç mekan bölümlendirilmiştir. Halihazırda 1.125 m²'si Doğu Holding'e kiralanmış olup henüz iç düzenlemesi yapılmamıştır. Hem otopark alanından hem site içerisinden giriş yapılabilir. Hem otopark alanından hem site içerisinden giriş yapılabilir.

- Mevcutta zemin ve normal katlarda bulunan alanlara ulaşım zemin katta bulunan girişten sağlanmaktadır. TBWA bina içerisine ulaşım sağlayan tüm yolları kullanım alanına dahil etmiştir. Bu bölüme ulaşım hem otopark alanı içerisinden hem de 1. bodrum kat seviyesinden, yol cephesinden, projesindeki bina girişinden sağlanmaktadır.
- Tapuda ve projesinde zemin katta yer alan 317 nolu ofis nitelikli bağımsız bölüm yerinde The Royal Bank of Scotland N.V. Merkezi Amsterdam İstanbul Merkez Şubesi tarafından kasa dairesi olarak kullanılmaktadır. 316, 318, 319 ve 320 nolu bağımsız bölümler tek bir ofis şeklinde düzenlenmiş olup binaya ait ortak alana da yapılan büyüme ile bir bütün halinde, kiracısı Fleetcorp tarafından ofis amaçlı kullanılmaktadır. İç mekanı kiracı tarafından kullanım ihtiyacına göre bölümlendirilmiştir.
- Tapuda zeminüstü olarak nitelendirilen, projesinde 1. normal katta yer alan 321, 325 nolu bağımsız bölümler ortak alana yapılan büyüme ile birlikte kiracısı ağırlıklı olarak FYORD-Accenture tarafından ofis amaçlı kullanılmaktadır. İç mekanı kiracı tarafından kullanım ihtiyacına göre bölümlendirilmiştir. 322, 323, 324 nolu bağımsız bölümler birleştirilmiş olup ofis şeklinde düzenlenmiştir. Halihazırda Master Card Europe Sprl Turkey Representative Office tarafından kullanılmaktadır.
- Tapuda zeminüstü olarak nitelendirilen, projesinde 2. normal katta yer alan 326-327 nolu bağımsız bölümler bir bütün halinde ofis olarak düzenlenmiş olup The Walt Disney Company firması tarafından kiralanmıştır.
- 328-329 ve 330 nolu bağımsız bölümler, bina ortak alanına yapılan büyüme ile birlikte bir bütün halinde kiracısı FYORD-Accenture tarafından ofis amaçlı kullanılmaktadır. İç mekanı kiracı tarafından kullanım ihtiyacına göre bölümlendirilmiştir.
- Tapuda zeminüstü olarak nitelendirilen, projesinde 3. normal katta yer alan tüm bağımsız bölümler ve ortak alanlar (katın tamamı) kiracısı The Royal Bank of Scotland N.V. Merkezi Amsterdam İstanbul Merkez Şubesi tarafından banka ve ofis olarak kullanılmaktadır. İç mekanı kiracı tarafından kullanım ihtiyacına göre bölümlendirilmiştir. Ayrıca 09.05.2001 tarih ve 2744 yevmiye no'lu ek yönetim planının 42. maddesinde 331 no'lu bağımsız bölümün üst katında (kat irtifakına esas mimari projeye göre tesisat katı) yer alan bölümlerin tamamının kullanım ve istifade hakkının yalnızca ve münhasıran 331 no'lu bağımsız bölüme ait olduğu belirtilmiştir. (Bkz. Ekler / Ek Yönetim Planı) Teras katında bulunan kapalı alan ~ brüt 790 m², teras alanı ise ~ 780 m²'dir. Ancak bu alan iskan edilemez olup ayrıca tapu kayıtlarında eklenti olarak tescil edilmediğinden değerlendirilmede dikkate alınmamıştır.

Yukarıda bahsedilen imalâtlar basit inşaat teknikleriyle inşâ edilmiş olup, gerektiğinde binanın statğine zarar vermeden sökülebilir veya tekrar eski haline getirilebilir özelliğe sahiptirler. Bu basit usullü imalâtlar sadece taşınmazları kiralamak amacıyla yapılmış olup, kiralama sonunda ve/veya istenildiği takdirde kolayca eski hallerine dönüştürülebileceklerdir. Öte yandan bu tür taşınmazların sürekli kiraya verilmeleri nedeniyle kiracıların isteğine ve kullanımına bağlı olarak iç hacimlerinde sürekli değişiklik yapılması da mümkündür. Binanın dış kontur ve gabarisinin mimari projesine uygun olması, taşınmazların tapu kayıtlarında belirtilen niteliklerine uygun şekilde kullanılmaları, yapı kullanma izin belgesinin mevcudiyeti, kat mülkiyetine geçilmiş olması, yapılan basit imalâtların kolayca eski haline getirilebilme durumu ile taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi 1. fıkrasının (b) bendinde yer alan "*Ortaklıkların portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir*" hükmüne uygun olmaları da dikkate alındığında; yapılan değişikliklerin taşınmazların GYO portföyünde bulunmalarına engel teşkil etmeyeceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

Taşınmazların tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekilleri uyumludur. İmar durumu incelemesi itibarıyla rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.5. Taşınmazların Son 3 Yıllık Dönemdeki Mülkiyet ve İmar Durumundaki Değişiklikler**4.5.1. Mülkiyet Durumundaki Değişiklikler**

Yapılan incelemelerde değerlemeye konu taşınmazların;

- 1) Değerlemeye konu taşınmazların mülkiyeti Doğu Turizm Sağlık Yat. ve İşletmeciliği Tic. A.Ş. adına kayıtlı iken 22.09.2016 tarih ve 9881 yevmiye no ile satış işleminden Doğu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.
- 2) 316 ila 335 nolu bağımsız bölümlerin her birinin mülkiyeti İş Finansal Kiralama A.Ş. adına kayıtlı iken 21.09.2015 tarih ve 10025 yevmiye no ile satış işleminden Doğu Turizm Sağlık Yat. ve İşletmeciliği Tic. A.Ş. adına tescil edilmiştir.

4.5.2. İmar Durumundaki Değişiklikler

Yapılan incelemelerde son 3 yıl içerisinde taşınmazların imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.5.3. Taşınmazlar için şirketimizce daha önce düzenlenmiş son üç rapora ilişkin bilgi

Taşınmazlar için şirketimizce daha önce düzenlenmiş son üç rapora ilişkin bilgiler rapor ekinde sunulmuştur.

5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER**5.1. Taşınmazın ve Konumlandığı Tesisin Konumu ve Çevre Özellikleri**

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Etiler Mahallesi, Tamburi Ali Efendi Sokak, Maya Residences Etiler Sitesi bünyesindeki No: 13-15 kapı numaralı Zon-1 Blok'ta yer alan 1, 289, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334 ve 335 bağımsız bölümlerdir. Taşınmazların konumlandığı blok Doğuş Center Etiler Binası olarak isimlendirilmiştir.

Sitenin 4 tarafı yol ile çevrilidir. Bunlar Arnavutköy Yolu Sokak, Tanburi Ali Efendi Sokak, Selviler Sokak ve Deniz Sokak'tır.

Yakın çevresinde; Uba Sitesi, Küçük Çamlıca Sitesi, Ali Yalkın İlköğretim Okulu, Mehmet Ali Büyükhanlı Ticaret Meslek ve Anadolu Ticaret Meslek Lisesi, üst gelir seviyesine sahip ailelerce kullanılan ayırık ve blok nizamda inşa edilmiş 3-5 katlı binalar ve villa tarzında yapılar bulunmaktadır.

Merkezi konumları, ulaşım- rahatlığı, müşteri celbi, nezih ortam, site içerisinde konumlanmaları ve yapı kullanma izin belgesine sahip olmaları taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Beşiktaş Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup tamamlanmış altyapıya sahiptir.

Taşınmazın Belirli Noktalara Olan Yaklaşık Uzaklıkları	
Akmerkez.....:	350 m
Büyükdere Caddesi.....:	1,5 km
TEM Otoyolu.....:	2,4 km
D100 (E-5) Karayolu.....:	2,5 km
Topkapı.....:	13,5 km
Atatürk Havaalanı.....:	24 km

5.2. Taşınmazın Konumlandığı Tesisin Teknik ve Yapısal İnşaat Özellikleri

YAPI TARZI	Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık (Blok)
YAPININ YAŞI	~ 15
KAT ADEDİ	Zon-1 Blok: 10 (5 bodrum + zemin + 4 normal kat)
BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TOPLAM KULLANIM ALANI(*)	9.827 m² (45 adet bağımsız bölümün toplamı)
ELEKTRİK	Şebeke
JENERATÖR	Mevcut (800 kVA ve 250 kVA kapasiteli)
SU-KANALİZASYON	Şebeke
GÜVENLİK	Güvenlik elemanları, alarm sistemi ve güvenlik kameraları (CCTV) mevcut
YANGIN İHBAR SİSTEMİ	Duman, gaz ve ısı detektörleri mevcut
YANGIN SÖNDÜRME TESİSATI	Yangın dolapları, hidrantlar, sprinkler sistem ve bazı hacimlerde yangın tüpleri mevcut
YANGIN MERDİVENİ	3 adet (2 adet bina dışında betonarme, 1 adet bina içinde betonarme)
OTOPARK	Yönetim planı ile; 316 ila 335 no'lu bağımsız bölümlere toplam 75 adet kapalı otopark alanı tahsis edilmiştir. Bu alanın genişliğinden dolayı mevcut park kapasitesi 86'ya kadar çıkmaktadır. Ayrıca bina önünde 3 adet açık otopark alanı mevcuttur.

(*) 09.05.2001 tarih ve 2744 yevmiye no'lu ek yönetim planınının 42. maddesinde 331 no'lu bağımsız bölümün üst katında (kat irtifakına esas mimari projeye göre tesisat katı) yer alan bölümlerin tamamının kullanım ve istifade hakkının yalnızca ve münhasıran 331 no'lu bağımsız bölüme ait olduğu belirtilmiştir. (Bkz. Ekler / Ek Yönetim Planı) Teras katında bulunan kapalı alan ~ brüt 790 m², teras alanı ise ~ 780 m²'dir. Bu alan bağımsız bölümün tapu kaydına eklenti olarak tescil edilmediğinden değerlemede dikkate alınmamıştır.

5.3. Maya Residence Genel Özellikleri

- Maya Residence Etiler Sitesi; İstanbul'da kentsel rantın en yüksek olduğu yerlerden biri olan Etiler semtinde konumlandırılmıştır.
- Site; kat irtifakına esas mimari projesine göre; Zon-1, Zon-2 ve Zon-3 bloklarından oluşmaktadır.
- Zon-1 Blok; 5 bodrum kat, zemin kat ve 4 normal kat olmak üzere toplam 10 kattan oluşmaktadır. Zon-1 Blok bünyesinde 1 adet ticaret bloğu (T Blok) ile 10 adet konut bloğu bulunmaktadır.
- Zon-2 Blok; Bodrum kat, zemin kat ve 4 normal kat olmak üzere toplam 6 kattan oluşmaktadır. Zon-2 Blok bünyesinde 4 adet konut bloğu bulunmaktadır.
- Zon-3 Blok bünyesinde ise 4 adet villa ve 1 adet kargir köşk niteliğindeki eski eser daire bulunmaktadır.
- Tesisin konumlandığı parsel çok eğimli bir topografik yapıya sahip olup; Zon-1 Blok'un 5. bodrum katı; Zon-2 Blok'un bodrum katı seviyesindedir.

- Mimari projesine göre Zon-1 Blok'un 5. ve 4. bodrum katında; otopark ve tesisat hacimleri, 3. borum katında; 28 no'lu bağımsız bölüm, 289 ila 300 no'lu bağımsız bölümler ve otopark, 2. bodrum katında; 1 no'lu bağımsız bölüm, 39 ila 66 no'lu bağımsız bölümler, 301 ila 307 no'lu bağımsız bölümler ve sığınak, 1. bodrum katında; 77 ila 109 no'lu bağımsız bölümler ve 308 ila 315 no'lu bağımsız bölümler, zemin katında 117 ila 152 no'lu bağımsız bölümler ve 316 ila 320 no'lu bağımsız bölümler, 1. normal katında; 153 ila 188 no'lu bağımsız bölümler ve 321 ila 325 no'lu bağımsız bölümler, 2. normal katında 189 ila 224 no'lu bağımsız bölümler ve 326 ila 330 no'lu bağımsız bölümler, 3. normal katında 225 ila 260 no'lu bağımsız bölümler ve 331 ila 335 no'lu bağımsız bölümler, 4. normal katında ise; 261 ila 288 no'lu bağımsız bölümler bulunmaktadır.
- Mimari projesine göre Zon-2 Blok'un bodrum katında; 16 ve 17 no'lu bağımsız bölümler, teknik hacimler ve sığınak, zemin katında; 16 ve 17 no'lu bağımsız bölümler, 6 ila 15 no'lu bağımsız bölümler ve tesisat hacimleri, 1. normal katında 16 no'lu bağımsız bölüm ve 18 ila 27 no'lu bağımsız bölümler, 2. normal katında 29 ila 38 no'lu bağımsız bölümler, 3. normal katında 67 ila 76 no'lu bağımsız bölümler, 4. normal katında ise 110 ila 116 no'lu bağımsız bölümler bulunmaktadır.
- Mimari projesine göre Zon-3 Blok; 2 ila 5 bağımsız bölüm no'lu villalar ve 336 bağımsız bölüm no'lu eski eser daireden oluşmaktadır.
- Tesis bünyesinde toplam 336 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Değerlemeye konu taşınmazların mevcut kullanım tertibatı raporun "*Resmi Kurumlarda Taşınmaz İle İlgili Yapılan Diğer Tespitler*" başlığı altında ayrıntılı şekilde belirtilmiştir.
- Taşınmazların iç dekorasyonu kiracı firmalar tarafından düzenlenmiş olup, kullanım amacına uygun şekilde dekore edilmiştir.
- Zeminleri seramik, karo mozaik, beton veya halı kaplı, duvarları saten – plastik boyalı, tavanları ise plastik boyalı veya asma tavadır.
- Bağımsız bölümler kiracıların kullanımına uygun olarak (açık - kapalı düzen ofisler, mutfak, WC'ler, toplantı odası vd.) bölünmüştür.
- Söz konusu imalâtlar basit inşaat teknikleriyle inşâ edilmiş olup gerektiğinde binanın statikğine zarar vermeden sökülebilir niteliğe sahiptirler.
- Kat koridorları ve merdivenlerin zemini mermer veya granit kaplı, duvarları saten boyalı, tavanları ise alçıpan asma tavadır.
- Pencere doğramaları alüminyumdan mamul olup çift camlıdır. Ofislerin kapı doğramaları cam, ahşap ve alüminyumdan mamuldür.

6. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. Mevcut Ekonomik Veriler ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

2003 yılının ikinci yarısından itibaren ekonomik göstergelerde yaşanan olumlu gelişmeler ve küresel piyasalarda oluşan pozitif gelişmeler ile birlikte Ülkemiz gayrimenkul sektöründe, 2004 yılı başından itibaren hızlı gelişme dönemine girmiştir. Konut piyasası ile başlayan gelişme ardından ticari gayrimenkul piyasalarını da kapsamaya başlamıştır.

2005 yılından itibaren uygulanmaya başlanan mortgage uygulaması ile düşük faizli ve uzun vadeli konut kredileri, faiz ve dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün yükselişine neden olmuştur. Yabancı sermaye yatırımcılarının ilgisi de sektörün nitelik ve standartlarını yükseltmiş ve sektördeki gelişme büyük şehirlerden başlamış ve diğer şehirlere doğru kaymıştır.

Bu gelişmeler ışığında 2004 - 2006 yılları arasındaki zaman diliminde gayrimenkul değerlerindeki artış oranı enflasyonun üzerinde gerçekleşmiş ve kira gelirlerinde ise önemli artışlar olmuştur.

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede yavaş arttığı sektör niteliğindedir. 2006 yılının son çeyreğinden itibaren 2007 ve 2008 yılının 9 aylık döneminde yurtiçinde ve yurtdışında yaşanan ufak çaplı ve/veya orta ölçekli ekonomik ve siyasi dalgalanmalar ve özellikle konut arzının hızlı artışıyla birlikte gayrimenkul sektöründe talep yönünde azalma oluşmuştur. Talebin azalmasıyla birlikte gayrimenkul değerlerindeki artış yavaşlamış ve hatta bazı bölgelerde durağan seyretmiştir. 2008 yılının son çeyreğinde, 2009 - 2014 yıllarının tamamında ve 2016 yılının ilk 11 ayında global finansal kriz etkilerini göstermiş ve gayrimenkule olan talep nispeten azalmıştır.

Ortadoğu'da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye'nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklarla birlikte yüksek seyreden döviz kurları, faiz oranları ve düşen proje kârlılıklarının, piyasadaki yatırım kararlarını olumsuz etkileyebileceği düşüncesindeyiz. 2016 yılının kalan kısmı ve 2017 yılının tamamı için öngörümüz, bu dönemlerde gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, değerlerde ciddi bir artış olmayacağı şeklindedir.

6.2. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi**6.2.1. İstanbul ili**

İstanbul, Türkiye'nin en kalabalık, iktisadi ve kültürel açıdan en önemli şehridir. İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir.

Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşâ edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, M.S. 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Doğu Roma İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır. Ayrıca, hilafetin Osmanlı Devleti'ne geçtiği 1517'den, kaldırıldığı 1924'e kadar İstanbul İslamiyet'in de merkezi olmuştur. İstanbul yerleşim tarihi, son yapılan Yenikapı'daki kazılarla bulunan liman doğrultusunda 8.500 yıl, kentsel tarihi yaklaşık 3.000 yıl, başkentlik tarihi 1.600 yıla kadar uzanan Avrupa ile Asya kıtalarının kesiştiği noktada bulunan bir şehirdir.

Şehir, çağlar boyunca farklı uygarlık ve kültürlere ev sahipliği yapmış, yüzyıllar boyu çeşitli din, dil ve ırktan insanların bir arada yaşadığı kozmopolit ve metropolit yapısını korumuş ve tarihsel süreçte eşsiz bir mozaik halini almıştır. Uzun zaman dilimleri boyunca her alanda merkez olmayı ve iktidarda kalmayı başaran dünyadaki ender yerleşim yerlerinden biri olan İstanbul geçmişten günümüze bir dünya başkentidir.

Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi bulunmaktadır.

6.3. Piyasa Bilgileri**6.4.1. Satılık Dükkanlar**

LOKASYON	KULLANIM ALANI (M ²)	FİZİKSEL ÖZELLİKLER	SATIŞ DEĞERİ	YAKLAŞIK M ² DEĞERİ (TL)	İLGİLİ TELEFON
Taşınmazlara yakın mesafede cadde üzerinde konumlu bir binada yer alan dükkan	180	30 yıllık binada konumlu	950.000,-USD	~ 5.280,-USD ~ 18.655,-TL	212 324 07 01
Taşınmazlara yakın mesafede cadde üzerinde konumlu bir binada yer alan dükkan	90	3 yıllık binada konumlu	830.000,-USD	~ 9.220,-USD ~ 32.575,-TL	532 498 85 70
Taşınmazlara yakın mesafede cadde üzerinde konumlu bir binada yer alan dükkan	103	1 yıllık binada konumlu	710.000,-USD	~ 6.895,-USD ~ 24.360,-TL	212 219 01 41
Taşınmazlara yakın mesafede cadde üzerinde konumlu bir binada yer alan dükkan	60	1 yıllık binada konumlu	420.000,-USD	7.000,-USD ~ 24.730,-TL	212 219 01 41

6.4.2. Kiralık Dükkanlar

LOKASYON	KULLANIM ALANI (M ²)	AYLIK KİRA DEĞERİ	YAKLAŞIK M ² KİRA DEĞERİ (TL)	İLGİLİ TELEFON
Taşınmazlara yakın mesafede cadde üzerinde konumlu bir binada yer alan dükkan	650	25.000,-USD	~ 38,45 USD ~ 135,85 TL	212 257 74 53
Taşınmazlara yakın mesafede caddeye yakın konumlu bir binada yer alan dükkan	50	7.000,-TL	140,-TL	212 351 30 31
Taşınmazlara yakın mesafede caddeye yakın konumlu bir binada yer alan dükkan	220	8.000,-USD	~ 36,35 USD ~ 128,40 TL	212 280 90 94

Not: 29.12.2016 tarihi itibari ile T.C.M.B. alış kuruna göre 1,-USD = 3,5329 TL; satış kuruna göre 1,-USD = 3,5393 TL'dir. Değerlemede TL cinsinden değerleri yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru, yabancı para cinsinden değerleri TL'ye çevirirken ise döviz alış kuru dikkate alınmıştır.

6.4.2. Satılık Ofisler

LOKASYON	KULLANIM ALANI (M ²)	FİZİKSEL ÖZELLİKLER	SATIŞ DEĞERİ	YAKLAŞIK M ² DEĞERİ (TL)	İLGİLİ TELEFON
Taşınmazlara yakın mesafede konumlu bir binanın yüksek girişinde konumlu daire-ofis	80	15-20 yıllık binada konumlu	500.000,-USD	6.250,-USD ~ 22.080,-TL	0 212 351 62 62
Taşınmazlara yakın mesafede konumlu bir binanın ara katında konumlu ofis	84	Yeni binada konumlu	525.000,-USD	6.250,-USD ~ 22.080,-TL	0 212 270 68 68
Taşınmazlara yakın mesafede konumlu bir binanın ara katında konumlu ofis	200	Yeni binada konumlu	1.350.000,-USD	6.750,-USD ~ 23.845,-TL	0 533 541 85 87
Taşınmazlara yakın mesafedeki Akmerkez'de ara katta konumlu ofis	240	15-20 yıllık binada konumlu	2.500.000,-USD	~ 10.415,-USD ~ 36.795,-TL	0 212 263 47 97

6.4.2. Kiralık Ofisler

LOKASYON	KULLANIM ALANI (M ²)	FİZİKSEL ÖZELLİKLER	AYLIK KİRA DEĞERİ	YAKLAŞIK M ² KİRA DEĞERİ (TL)	İLGİLİ TELEFON
Taşınmazlara yakın mesafede plazada konumlu ofis	560	5-10 yıllık plazada konumlu	15.500,-USD	~ 27,70 USD ~ 97,85 TL	0 532 414 67 73
Taşınmazlara yakın mesafede plazada konumlu ofis	1.000	10-15 yıllık plazada konumlu	47.025,-USD	~ 47,05 USD ~ 166,20 TL	0 212 285 20 70
Taşınmazlara yakın mesafede plazada konumlu ofis	215	5-10 yıllık plazada konumlu	20.000,-TL	~ 93,00 TL	0 212 285 20 70

Not: 29.12.2016 tarihi itibari ile T.C.M.B. alış kuruna göre 1,-USD = 3,5329 TL; satış kuruna göre 1,-USD = 3,5393 TL'dir. Değerlemede TL cinsinden değerleri yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru, yabancı para cinsinden değerleri TL'ye çevirirken ise döviz alış kuru dikkate alınmıştır.

6.4. Taşınmazların Değerine Etki Eden Olumlu ve Olumsuz Faktörler

Olumlu faktörler:

- Merkezi konumları ve ulaşım rahatlığı,
- Müşteri celbi ve Reklam kabiliyeti,
- Nezih ortam,
- Yapı kullanma izin belgesine sahip olmaları,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- Kapalı otoparkın bulunması,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz faktörler:

- Dar bir alıcı kitlesine hitap etmesi,
- Global piyasalarda yaşanan finansal kriz ve döviz kurlarındaki aşırı dalgalanma nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

6.5. En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) Hakkındaki Tebliği'ne göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı; "bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanımınıdır" şeklindedir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri, inşaat kaliteleri ve mevcut durumları dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım şeklinin "**spor merkezi, iş yeri ve ofis**" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

7. DEĞERLEME SÜRECİ

7.1. Değerleme Yöntemleri

Gayrimenkul değerlemesinde aşağıda belirtilen üç yöntem kullanılmaktadır.

- Emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi
- Gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi
- Maliyet yaklaşımı yöntemi

7.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan bir mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

Bu yöntemde kullanılan veri kaynakları arasında en sık kullanılan ikisi; yayınlanan müzayede sonuçları ve benzer mal varlıklarının ticaretini düzenli olarak gerçekleştiren firmaların bildirdiği işlemlerdir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımında, benzer nitelikteki mülklerle yapılan karşılaştırmaların makul bir esası olmalıdır. Bu benzer nitelikteki mal varlıklarının değerlendirme konusu mülklerle aynı pazarda alım satımı yapılmalı veya aynı ekonomik değişkenlere bağlı olan bir pazarda olmalıdır.

7.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi

Değerlemesi yapılan mülkle ilgili gelir ve gider verilerini göz önüne alan ve değeri bir indirgeme süreci çerçevesinde tahmin eden karşılaştırmalı bir değerlendirme yöntemidir. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, hasıla veya iskonto oranı ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

7.1.3. Maliyet Yaklaşımı Yöntemi

Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır. Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlendirme yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

7.2. Değerlemede Kullanılacak Yöntemlerin Belirlenmesi

Taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde **emsal karşılaştırma yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımı** yöntemleri kullanılmıştır.

Bağımsız bölümlere ait arsa payı hesabında farklı hesapların kullanılması sebebiyle bu tür gayrimenkullerde (daire, dükkan, ofis vs.) maliyet yaklaşımı her zaman çok sağlıklı sonuçlar vermediği için taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde **maliyet yaklaşımı** yöntemi kullanılmamıştır.

8. PAZAR DEĞERİ TESPİTİ**8.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi ve Ulaşılan Sonuç**

Bu yöntemde, yakın dönemde pazarlanmakta olan veya pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için arsa payı dahil m² birim değerleri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller; konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Satılık ofis emsalleri için analiz:

ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
	M ² Değeri (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyükük	Pazarlık Payı	Yuvarlatılmış Emsal Değer (TL)
Emsal 1	22.080	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	19.872
Emsal 2	22.080	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	19.872
Emsal 3	23.845	1,00	0,95	1,00	1,00	0,90	20.387
Emsal 4	36.795	0,80	0,80	1,00	1,00	0,85	20.016
Ortalama Emsal							~ 20.000 20.037

Kiralık ofis emsalleri için analiz:

	M ² Değeri (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyükük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	97,85	1,20	1,20	1,00	1,00	0,95	133,86
Emsal 2	166,20	0,90	0,95	1,00	1,00	0,90	127,89
Emsal 3	93,00	1,20	1,25	1,00	1,00	0,95	132,53
Ortalama Emsal							~ 131,00 131,42

Not: Yukarıdaki satılık / kiralık ofislerin emsal analizi 316, 325, 329, 330, 331, 332, 334 ve 335 no'lu ofisler için hazırlanmıştır. Değerlemeye konu diğer ofislerin ve spor merkezinin şerefiyeleri kendi içlerinde kat, kattaki konum, cephe özellikleri, kullanım fonksiyonu, büyüklükleri ve manzara durumlarına göre farklılık göstermektedir. Değerlemede bu durumlar dikkate alınarak diğer ofisler için gerekli şerefiyelendirmeler yapılmış olup m² satış ve kira değerleri belirlenmiştir.

Satılık dükkân emsalleri için analiz:

ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
	M ² Değeri (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyükük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	18.655	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	16.790
Emsal 2	32.575	0,70	0,80	1,00	1,00	0,90	16.418
Emsal 3	24.360	0,90	0,86	1,00	1,00	0,90	16.969
Emsal 4	24.730	0,90	0,80	1,00	1,00	0,90	16.025
Ortalama Emsal							16.550

Kiralık dükkân emsalleri için analiz:

	M ² Değeri (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyükük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	135,85	0,95	0,90	1,00	1,07	0,95	118,07
Emsal 2	140,00	0,95	0,90	1,00	1,00	0,95	113,72
Emsal 3	128,40	1,00	0,90	1,00	1,00	0,95	109,78
Ortalama Emsal							~ 114,00 113,86

Not: Yukarıdaki satılık / kiralık dükkânların emsal analizi 301 no'lu dükkân için hazırlanmıştır. Değerlemeye konu diğer dükkânların şerefeyeleri kendi içlerinde kat, kattaki konum, cephe özellikleri, kullanım fonksiyonu, büyüklükleri ve reklam kabiliyeti durumlarına göre farklılık göstermektedir. Değerlemede bu durumlar dikkate alınarak diğer dükkân / iş yerleri için gerekli şerefiyelendirmeler yapılmış olup m² satış ve kira değerleri belirlenmiştir. Ayrıca bu dükkânların değerleri projesinde konumlandıkları kat, kattaki konum, kullanım fonksiyonlarının kısıtlılığı, reklam kabiliyeti ve kısıtlı bir müşteri kitlesine hitap etmeleri bakımından bölge emsallerine göre kısmen daha azdır. Mahallen ofis kullanımına uygun şekilde olmaları da bu duruma ek olup, değerlemede bu unsurlar da ayrıca dikkate alınmıştır.

Ulaşılan sonuç:

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizlerinden hareketle rapor konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri ve inşaat kaliteleri dikkate alınarak takdir olunan toplam pazar ve aylık kira değerleri aşağıdadır.

B.B. NO	KULL. ALANI	M2 PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)	AYLIK M2 KİRA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
1	1.500,00	10.000	15.000.000,00	47,91	71.870,00
289	42	9.000	378.000,00	60,95	2.560,00
293	73	9.000	657.000,00	70,14	5.120,00
294	115	9.000	1.035.000,00	72,35	8.320,00
295	100	9.000	900.000,00	70,40	7.040,00
296	120	9.000	1.080.000,00	69,33	8.320,00
297	265	9.000	2.385.000,00	72,45	19.200,00
298	28	9.000	252.000,00	68,57	1.920,00
299	28	9.000	252.000,00	60,71	1.700,00
300	28	9.000	252.000,00	60,71	1.700,00
301	195	16.550	3.227.000,00	114,00	22.230,00
302	140	10.000	1.400.000,00	73,14	10.240,00
303	142	10.000	1.420.000,00	72,89	10.350,00

B.B. NO	KULL. ALANI	M2 PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)	AYLIK M2 KİRA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
304	273	10.000	2.730.000,00	71,61	19.550,00
305	100	10.000	1.000.000,00	76,80	7.680,00
306	120	10.000	1.200.000,00	80,00	9.600,00
307	230	10.000	2.300.000,00	75,13	17.280,00
308	90	16.500	1.485.000,00	120,89	10.880,00
309	90	11.500	1.035.000,00	85,33	7.680,00
310	105	10.500	1.102.500,00	85,33	8.960,00
311	88	10.500	924.000,00	80,00	7.040,00
312	175	10.500	1.837.500,00	80,46	14.080,00
313	100	10.500	1.050.000,00	76,80	7.680,00
314	120	10.500	1.260.000,00	80,00	9.600,00
315	230	10.000	2.300.000,00	75,13	17.280,00
316	450	20.000	9.000.000,00	131,00	58.950,00
317	72	11.500	828.000,00	79,86	5.750,00
318	410	14.000	5.740.000,00	83,17	34.100,00
319	175	14.000	2.450.000,00	88,86	15.550,00
320	72	11.500	828.000,00	70,14	5.050,00
321	72	14.000	1.008.000,00	87,85	6.325,00
322	175	15.000	2.625.000,00	101,86	17.825,00
323	410	15.000	6.150.000,00	100,98	41.400,00
324	72	15.000	1.080.000,00	103,82	7.475,00
325	590	20.000	11.800.000,00	131,57	77.625,00
326	175	15.000	2.625.000,00	96,14	16.825,00
327	410	15.000	6.150.000,00	98,54	40.400,00
328	72	15.000	1.080.000,00	103,82	7.475,00
329	558	20.000	11.160.000,00	131,90	73.600,00
330	275	20.000	5.500.000,00	131,69	36.215,00
331	262	20.000	5.240.000,00	131,68	34.500,00
332	175	20.000	3.500.000,00	131,43	23.000,00
333	72	16.500	1.188.000,00	111,81	8.050,00
334	558	20.000	11.160.000,00	131,90	73.600,00
335	275	20.000	5.500.000,00	131,69	36.215,00
	9.827,00		141.074.000,00		927.810,00

8.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi ve Ulaşılan Sonuç

Yöntem, taşınmazın değerinin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının (kira hasılatının) bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörür.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve taşınmazın taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve taşınmazların arsa payı dahil toplam değeri hesaplanmıştır. Bu değer, taşınmazların mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak hesaplanan (olması gereken) değerini ifade etmektedir.

Varsayımlar ve kabuller:

- **Taşınmaz için yapılan değerlendirme;**

- Kiracılarla uzun süreli sözleşme yapılması ve bu sürenin piyasa yaygın kabullerine bağlı olarak 5 - 10 yıllık olması koşuluna bağlı olarak aşağıda tanımlanan varsayımlar ışığında ele alınmıştır.

- **Kira Geliri ve Kiralanabilir Alan:**

- Kiraya esas toplam alan 9.827 m²'dir.
- Değerleme raporumuzun (8.1) bölümünde rapor konusu taşınmazların toplam aylık kira değeri 927.810,-TL (~ 262.145,-USD) olarak belirlenmiştir.
- Aylık kira gelirin her yıl için % 2 oranında artacağı öngörülmüştür.

- **Doluluk Oranı:**

2016 yılı doluluk oranı yaklaşık % 97'dir. Bölge genel doluluk oranı gözlemlendiğinde taşınmazın İNA tablosunda belirtilen doluluk oranını yakalayabileceği kanaatine varılmıştır.

- **Makroekonomik Büyüklükler:**

A.B.D. Yıllık Enflasyon Oranı (CPI) varsayımları ekteki tabloda sunulmuştur.

- **İskonto Oranı:**

Uzun dönem vadeli bir USD bazlı Eurobond olan, 2026 vadeli Eurobond US Dolar değeri olan tahvillerin getiri oranı risksiz getiri oranı olarak kabul edilmiş olup değerlendirme çalışması sırasında ulaşılan değer % 5,69 elde edilmiştir. Ancak bu risksiz getiri oranına; kur riski, politik ve jeopolitik risk, piyasa riski, finansal risk gibi unsurlar da dikkate alındığında bir risk primi eklenmesi makul görünmektedir. Rasyonel bir yatırımcının risk primi olarak risksiz getiri oranına yakın bir oranda risk primi alacağı kabul edilmiş olup (Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu (SPL) tarafınca, Online Eğitim Sistemi üzerinden Doç Dr. Ali Hepşen tarafından verilen "Gayrimenkul Değerleme Yaklaşımları ve Karar Süreçleri başlıklı" eğitimde de bu konu özellikle belirtilmiştir.) buna göre nominal iskonto oranı % 11,00 olarak kabul edilmiştir.

- **Uç Değer ve Reel Uç Büyüme Oranı:**

Taşınmazların toplam değeri; nakit akımlarının tahmin edildiği açık tahmin dönemindeki (explicit forecast period) değer ve bu kesin tahmin dönemi sonrasındaki değer olmak üzere iki kısımdan oluşmaktadır. Sürekli ve sabit büyüme modelinde (Gordon Modeli) taşınmazın yaratacağı nakit akımlarının, kesin tahmin dönemi sonrasında sabit ve sürekli artacağı varsayılır. Sürekli ve sabit büyüme modelinde devam eden değer;

(Kesin tahmin dönemi sonrası birinci yıla ilişkin nakit akımı) / (Ağırlıklı ortalama yatırım maliyeti oranı) - (Kesin tahmin dönemi sonrası nakit akımlarının sabit büyüme oranı) eşitliği ile hesaplanmaktadır. Projeksiyon döneminin sonrasında gerçekleşecek nakit akımlarının projeksiyon dönemi sonu itibarı ile değerini veren Gordon Büyüme Modeli'nde kullanılan reel uç büyüme oranı 0 (sıfır) varsayılmıştır.

- **Bina Vergisi:**
Yıllara göre bina vergisi tutarları ekteki tabloda belirtilmiştir.
- **Yenileme Yatırımları ve Diğer Giderler:**
Taşınmazın yenileme yatırımları ve diğer giderlerinin, İNA tablosundaki kira gelirlerinin % 2'si kadar olacağı ve bu giderlerin de kira geliri oranında artacağı kabul edilmiştir.
- **Nakit Ödenen Vergiler:**
Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

8.2.2.Ulaşılan Değer

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablolarında sunulan analiz sonucunda 45 adet bağımsız bölümün kira hasılatının bugünkü toplam finansal değeri **39.689.821,-USD (~ 140.220.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

Not: 29.12.2016 tarihi itibarı ile T.C.M.B. alış kuruna göre 1,-USD = 3,5329 TL; satış kuruna göre 1,-USD = 3,5393 TL'dir. Değerlemede TL cinsinden değerleri yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru, yabancı para cinsinden değerleri TL'ye çevirirken ise döviz alış kuru dikkate alınmıştır.

9. TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ İLE İLGİLİ DEĞERLEME UZMANI GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre taşınmazlar için ulaşılan toplam pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Emsal Karşılaştırma	141.074.000,-TL
Gelir İndirgeme	140.220.000,-TL

Görülebileceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark bulunmaktadır.

Bölge genelinde yeterli miktarda emsal taşınmaz bulunması ve bilgi notunda belirtilen Seri: VIII, No: 45 sayılı belirtme de dikkate alındığında nihai değer olarak **emsal karşılaştırma yöntemi** ile bulunan değer alınması tarafımızca uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazların toplam pazar değeri için **141.074.000,-TL** takdir olunmuştur.

Takdir olunan bu toplam pazar / aylık kira değeri taşınmazların tek tek satılmaları / kiralınmaları durumunda ulaşılabilecek toplam pazar ve aylık kira değerini yansıtmaktadır. Taşınmazlar bir bütün halinde satılması ve/veya kiralınması durumunda dar bir alıcı/kiracı kitlesine hitap edecektir.

Bilgi notu:

Seri: VIII, No: 45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme standartları hakkında Tebliğ Bölüm: Uluslararası Değerleme Kılavuz Notu, No.1 Taşınmaz Mülk (Gayrimenkul) Değerlemesi

5.11 Emsal karşılaştırma yaklaşımı mülk fiyatlarını pazarın belirlediğini kabul eder. Pazar Değeri de bu nedenle pazar payı için birbirleriyle rekabet halinde olan mülklerin pazar fiyatları üzerinde bir çalışma gerçekleştirilerek hesaplanır. Uygulanan karşılaştırmalı süreçler, Değerleme Süreci'nin temelini oluşturur. 5.11.1 Veriler mevcut olduğunda emsal karşılaştırma yaklaşımı değer takdirinde kullanılan en doğrudan ve sistematik yaklaşımdır.

10.TAŞINMAZLARIN AYLIK TOPLAM KİRA DEĞERİNİN TESPİTİ

Taşınmazların aylık toplam kira değerleri raporun (8.1) bölümünde **927.810,-TL** olarak belirlenmiştir.

11.TAŞINMAZLARIN BRÜT KİRA GETİRİ ORANI

Brüt kira getiri oranı, taşınmazlardan elden edilen yıllık brüt kira gelirinin gayrimenkulün toplam değerine bölünmesiyle tespit edilmektedir.

Bunu matematiksel bir eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

Brüt Kira Getiri Oranı = Yıllık Brüt Kira Geliri / Gayrimenkulün Değeri'dir.

Raporumuzun (8.1) bölümünde değerlemeye konu taşınmazların toplam pazar ve aylık kira değerleri hesaplanmış olup taşınmazların brüt kira getiri oranı aşağıdaki gibidir.

YUVARLATILMIŞ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	~ BRÜT KİRA GETİRİ ORANI (%)
141.074.000	927.810	11.133.720	7,89

12.SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen 45 adet bağımsız bölümün yerinde yapılan incelemesinde, konumlarına, büyüklüklerine, mimari özelliklerine, inşaat kalitelerine, kullanım seçeneklerine, konumlandıkları parselin imar durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir olunan toplam pazar ve aylık kira değerleri aşağıda belirtilmiştir.

	Aylık Kira Değeri	Pazar Değeri
TL	927.810	141.074.000
USD	262.145	39.859.295

Not: 1. 29.12.2016 tarihi itibari ile T.C.M.B. alış kuruna göre 1,-USD = 3,5329 TL; satış kuruna göre 1,-USD = 3,5393 TL'dir.
2. KDV oranı %18 olarak alınmıştır olup taşınmazın KDV dahil aylık kira pazar değeri 1.094.815,80 TL ve toplam pazar değeri ise 166.467.320,-TL'dir.

Taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.
Bilgilerinize sunulur. 29 Aralık 2016
(Ekspertiz tarihi: 26 Aralık 2016)

Saygılarımızla

Nihan IŞIK
Şehir Plancısı
Değerleme Uzmanı

Metin GÜRAY
Yüksek İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Metin Güray
TAKSİM KURUMSAL GAYRİMENKUL
Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Ekler

- İNA Tablosu
- Uydu Görüntüsü ve Konum Krokisi
- Coğrafi Bilgi Sistemi Parsel Krokisi
- Fotoğraflar
- İmar Durumu Örneği
- Yapı Ruhsatları, Yapı Kullanma İzin Belgeleri ve Genel İskan Belgesi
- Mimari Projesi
- Hukuksal Süreç İle İlgili Müşteri Yazısı
- Taşınmazlar için şirketimizce daha önce düzenlenmiş son üç rapora ilişkin bilgi
- Özgeçmişler
- Lisans Belgeleri
- Takyidat Belgeleri
- Tapu suretleri