

**DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI**  
**İSTANBUL – BEŞİKTAŞ**  
**DOĞUŞ CENTER ETİLER**  
**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**Rapor Tarihi: 26.12.2019**

**Rapor Numarası: DGYO-2019-00003**



**GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ő.**



## i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Doğu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Değerleme Tarihi:	: 01.12.2019- 26.12.2019
Rapor Tarihi	: 26.12.2019
Rapor Numarası	: DGYO-2019-00003
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	: İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Bebek Mahallesi 593 Ada 53 Parselde kayıtlı "Kargir Köşk On Dört Blokluk Kargir Apartman Ticaret Merkezi ve Arsa" nitelikli taşınmazda yer alan Doğu GYO mülkiyetindeki 47 adet bağımsız bölüm.
Çalışmanın Konusu	: Konu Gayrimenkulün Güncel Pazar ve Kira Değerinin Belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	: Doğu Center Etiler. Etiler Mahallesi Tamburi Ali Efendi Sok. Maya Residence Etiler Sitesi No:13-15 Beşiktaş / İstanbul
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Toplam Kapalı Alanı	: 16.572 m <sup>2</sup>
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	: Turizm ve Ticaret Merkezi

### 26.12.2019 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	265.730.000
KDV Dâhil	286.988.400

	Gayrimenkullerin Aylık Toplam Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	1.721.000
KDV Dâhil	2.030.780

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. 21 Mart 2019 Tarihli ve 30721 Sayılı Resmî Gazete 'de yayımlanan 843 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile bazı konut ve işyeri tesliminde %8 olarak dikkate alınan KDV oranı uygulanmasına 31 Aralık 2019 tarihine kadar (bu tarih dâhil) devam edilecektir. İlgili kararname gereği KDV oranı Pazar değerinde %8 olarak, kira değerinde %18 olarak kabul edilmiştir.

### Değerlendirmede Görev Alan Kişiler

Hazırlayan	: Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER
Onaylayan	: Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

## Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları(UDES) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

## Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan- bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken

değerin düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.

- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

## ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	8
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	8
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri .....	8
1.3	Değerleme Tarihi .....	8
1.4	Dayanak Sözleşmesi .....	8
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	8
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	9
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler .....	9
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler .....	9
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	9
2.4	İşin Kapsamı.....	9
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI .....	10
3.1	Değer Tanımları .....	10
3.1.1	Pazar Değeri.....	10
3.1.2	Pazar Kirası .....	10
3.2	Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı .....	10
3.2.1	Pazar Yaklaşımı .....	10
3.2.2	Maliyet Yaklaşımı.....	11
3.2.3	Gelir Yaklaşımı .....	12
4	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ .....	13
4.1	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	13
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu.....	15
4.2.1	İstanbul İli .....	17
4.2.2	Beşiktaş İlçesi.....	18
4.3	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler .....	19
4.4	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri .....	22

4.5	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki .....	23
4.6	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	25
4.7	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	25
4.8	Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi .....	25
4.8.1	Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar.....	26
4.9	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri .....	28
4.10	Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	28
4.11	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	28
4.12	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	28
4.13	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama.....	28
4.14	Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri .....	29
4.15	Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler .....	29
4.16	Gayrimenkulün Kullanım Durumu.....	31
5	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ .....	32
5.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	32
5.2	SWOT Analizi .....	32
5.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	33
5.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri .....	33
5.4.1	Pazar Yaklaşımı .....	33
5.4.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri .....	33
5.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	40
5.4.3	Gelir Yaklaşımı .....	40



5.5	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler .....	46
5.6	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	46
5.7	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	46
5.8	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	46
6	ANALİZ SONUÇLARININ DEğERLENDİRİLMESİ.....	47
6.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması .....	47
6.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....	47
6.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	47
6.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	47
6.5	Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	47
6.6	Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	48
7	SONUÇ .....	49
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	49
7.2	Nihai Değer Takdiri .....	49
8	EKLER .....	50



## 1 RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

**Rapor Tarihi** : 26.12.2019

**Rapor Numarası** : DGYO-2019-00003

**Raporun Türü** : İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Bebek Mahallesi 593 Ada 53 Parselde kayıtlı “Kargir Köşk On Dört Blokluk Kargir Apartman Ticaret Merkezi ve Arsa” nitelikli taşınmazda yer alan Doğuş GYO mülkiyetindeki 47 adet bağımsız bölümün Güncel Pazar Değeri ve Pazar Kirası Tespiti

**SPK Kapsamı** : Evet

### 1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

**Raporu Hazırlayan** : Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER

**Raporu Onaylayan** : Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

### 1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 01.12.2019 tarihinde çalışmalara başlanmış 26.12.2019 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

### 1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 30.10.2019 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

### 1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.





## 2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

**Şirketin Unvanı** : EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

**Şirketin Adresi** : Kore Şehitleri Cad. Yüzbaşı Kaya Aldoğan Sok. Engin İş Merkezi No: 20 Kat:2  
Zincirlikuyu / İstanbul

### 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

**Müşteri Unvanı** : Doğu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş

**Müşteri Adresi** : Doğu Center Maslak, Maslak Mah. Ahi Evran Cad. No: 4/7 Maslak–Sarıyer /  
İstanbul

### 2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşteri tarafından konu gayrimenkulün güncel pazar ve kira değerinin belirlenmesi talep edilmiş olup müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

### 2.4 İşin Kapsamı

Bu rapor, İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Bebek Mahallesi 593 Ada 53 Parselde kayıtlı “Kargir Köşk On Dört Bloklü Kargir Apartman Ticaret Merkezi ve Arsa” nitelikli taşınmazda yer alan Doğu GYO mülkiyetindeki 47 adet bağımsız bölümün Güncel Pazar Değeri ve Pazar Kirasının tespitine yönelik hazırlanmıştır.



### 3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

#### 3.1 Değer Tanımları

Değerleme çalışmasında “Pazar Değeri” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre pazar değeri ve pazar kirası tanımları aşağıdaki gibidir.

##### 3.1.1 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.

##### 3.1.2 Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında kullanılabilir olan üç temel değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yöntemler “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmiştir. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

#### 3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

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

##### 3.2.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.



Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım pazar değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Pazardaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün pazarda makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

### 3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, 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 gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya



(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

### 3.2.3 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

## 4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

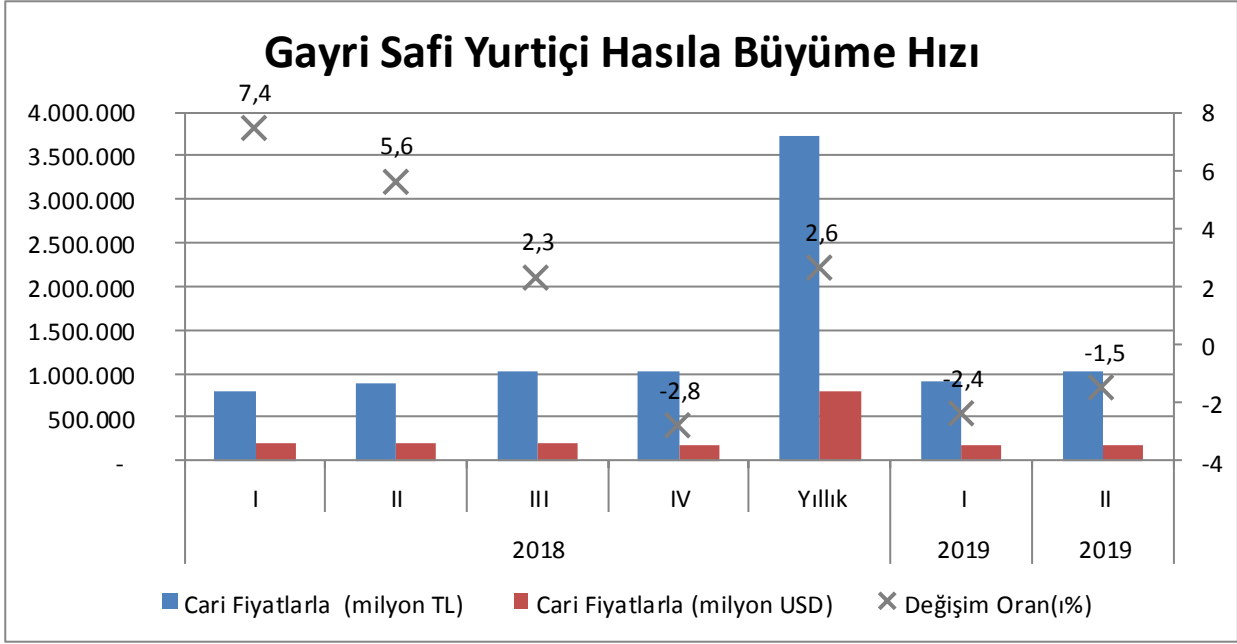
### 4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı ve iddialı reformların uygulanması konusunda uzun vadeli bir yaklaşım üzerinde odaklanmaktadır ve hükümet programları kırılgan grupları ve dezavantajlı bölgeleri hedeflemektedir. 2002 ile 2015 yılları arasında yoksulluk oranı yarıdan daha aşağıya inmiş, aşırı yoksulluk oranı daha da hızlı düşmüştür. Bu süre zarfında Türkiye çarpıcı bir şekilde şehirleşmiş, dış ticarete ve finansa açılmış, birçok kanun ve yönetmeliğini büyük ölçüde Avrupa Birliği (AB) standartları ile uyumlaştırmış ve kamu hizmetlerine erişimi artırmıştır. Bu arada 2008/2009 küresel krizinin etkilerinden de hızlı bir şekilde toparlanmıştır.

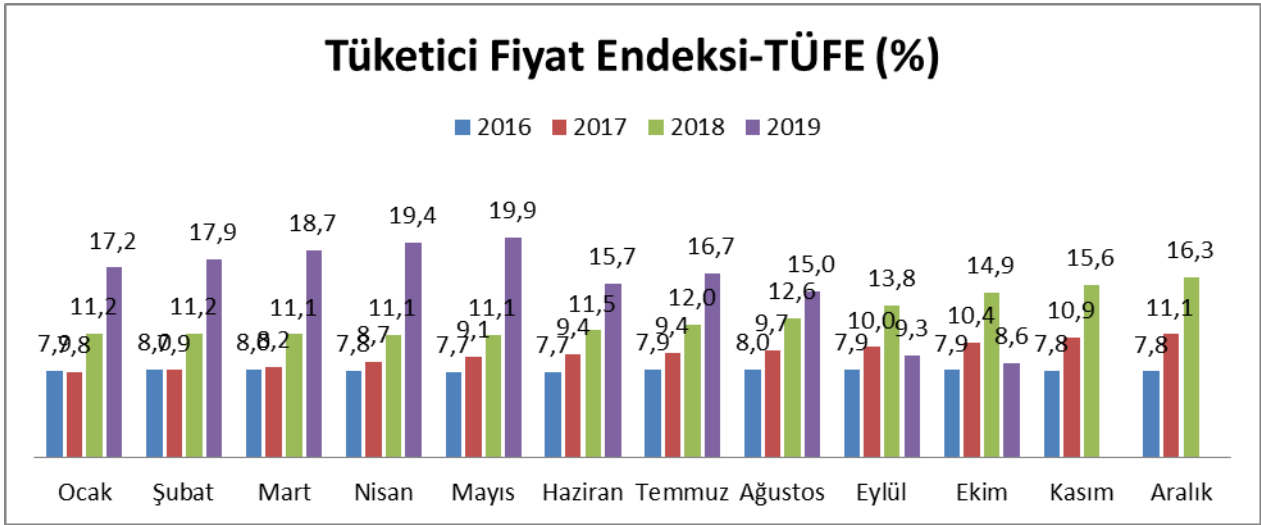
Türkiye, Dünya Bankası 2017 yılı Nisan ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu verilerine göre 2016 yılında, satın alma gücü paritesine (SGP) göre dünyanın 13. ve Avrupa'nın 5. büyük ekonomisidir.

Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama % 6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibarıyla finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sekteye uğramasına neden olmuştur. 2018'in son çeyreğinde yüzde 3 daralmaya yaşayan Türkiye ekonomisi 2019'un ilk çeyreğinde yüzde 2,6 daralmıştır. En fazla daralan sektör yüzde 10,9 ile inşaat olmuştur.

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,5 azalmış, üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla, 2019 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla %12 artarak 1 Trilyon 24 milyar 224 milyon TL olmuştur.



2018 yılında 2000'lerin başından bu yana en yüksek düzeylerine çıkan enflasyon 2018 yılını TÜFE'de %16,3 düzeyinde tamamlamıştır. TÜFE'de gerilemenin belirginleşmesi 2019 yılı 2.yarisını bulabilecektir. Yılın son çeyreğinde enflasyonda düşme beklenmektedir.



Uluslararası Para Fonu IMF'in Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda, 2019 yılında Türkiye'nin ekonomik büyümesi yüzde 2,5'luk bir daralma yaşayacağı, 2020'de yıllık büyümenin yüzde 2,5 artacağı ve orta vade de 2024'e doğru yüzde 3,5'i yakalayacağı öngörülmüştür. Ancak özellikle ABD ve Avrupa merkez bankalarının parasal genişlemeye geçme düşüncesi, döviz kurlarının stabil hale gelmesi ve faiz oranlarındaki beklenen düşüşün gerçekleşmesi ile Türkiye ekonomisi içerisinde bulunduğu kriz ortamından çıkma eğilimine girmiştir.

Türkiye ekonomisi üretim odaklı bir yaklaşımla yüksek katma değer oluşturan ve ithalata bağımlı olmayan bir üretim modeli ortaya koyması ile sağlıklı bir büyüme modeline kavuşabilecektir.

Uygulamaya konulan sıkı para ve maliye politikalarının devam ettirilmesi, TL'deki stabilizasyonun sürdürülmesi durumunda enflasyondaki geri çekilmelerin devam etmesi, büyüme rakamlarının toparlanması gibi etkenlerle 2020 yılında Türkiye ekonomisi gelişmekte olan ülkelerden pozitif ayrışacaktır.

#### **4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu**

Dünya genelinde şehirleşme hızı yavaşlamakla birlikte şehirleşme artışını sürdürürken, ülkelerin inşaat sektörü de uzun vadede büyümeye devam etmektedir. Ancak kısa vadede küresel büyümeye yönelik kaygılar, inşaat sektörü üzerindeki riskleri dünya genelinde arttırmaktadır. Dünya ticaretindeki korumacı eğilimler finansal piyasaların ve ekonomik karar alıcıların güvenini zedelerken, konut başta olmak üzere inşaat harcamalarına ve gayrimenkul yatırımlarına yönelik kararların ötelenmesine yol açabilmektedir. Bununla birlikte, belirsizlikler ve artan kısa vadeli riskler hükümetlerin altyapı yatırımlarının da ertelenmesine neden olabilmektedir.

Gelişmekte olan ekonomilerin inşaat sektörlerinde doğal olarak büyüme potansiyeli yüksek olsa da gelişmiş ekonomilerdeki belirsizlikler ve risklerden kaynaklı kısa vadeli zorluklarla karşılaşmaktadır.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye'de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşımaktadır. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşmektedir. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülmektedir.

İnşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine bakıldığında genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğunu söylenebilir. İnşaat sektörünün makroekonomik büyüme ile olan yüksek korelasyonu faiz ve girdi maliyetlerinin düşük olduğu dönemlerde yüksek büyüme sağlarken, tersi durumda küçülme ile kendisini göstermektedir. Buna bağlı olarak geçtiğimiz 15 yıl boyunca, Türkiye'de inşaat sektörü ekonominin büyümesine paralel bir genişleme yaşamıştır.

Bu süreçte yaşanan görece hızlı büyüme dönemi, 2018 yılındaki ekonomik dalgalanmaların etkisiyle yerini kırılgan bir görünüme bırakmış, gayrimenkul fiyatlarındaki artış sert bir şekilde yavaşlama eğilimine girmiştir. 2019 yılının 2. Yarısından itibaren Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın faiz oranlarında indirime gitmesi sonucunda borçlanma maliyetinin düşmesi ve buna paralel olarak kamu bankalarının konut kredilerine uygulamakta oldukları faiz oranlarında indirime gitmeleri, konuta olan



talebi arttırmış ve bunun sonucunda 2019 yılı Eylül ayından itibaren konut satışlarında önemli oranda artış gerçekleştirmiştir.

Türkiye'deki yüksek genç nüfus oranı, hızlı şehirleşme, çalışan nüfusun artması, tamamlanan ve devam eden büyük altyapı projeleri gayrimenkul sektörünün gelişimini desteklemekte, ayrıca devlet bankalarının konut kredilerinde faiz oranlarını düşürmesi satışlara yönelik iyileştirici bir yaklaşım sunmaktadır. Konut alan yabancılara vatandaşlık için uygulanan 1 milyon dolarlık sınırın 250.000 dolara çekilmesi, İstanbul'un cazibe merkezi özelliğini koruması, Ortadoğu açısından Türkiye'nin bir güvenli liman olarak görülmesi ve kur artışı yabancıların Türkiye'de konut edinimini daha cazip hale getirmiştir.

Türkiye'de de kentsel dönüşüm, gayrimenkul yatırım fonlarına ilişkin mevzuat, taşınmaz ticareti hakkında yönetmelik ve imar barışı gibi alanlarda önemli düzenlemeler yapılmış olup hükümetçe açıklanan Yeni Ekonomik Plan'da ilerleyen dönem için kapsamlı değişiklikler yapılacağı belirtilmektedir.

Ayrıca son yıllarda doğrudan Türkiye'de gayrimenkul yatırımı gibi geleneksel yatırım yöntemlerinin yanı sıra dolaylı gayrimenkul yatırım araçlarına talepte de artış olmaktadır. Bu talebe yönelik gelişen Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, (GYO), Gayrimenkul Yatırım Fonları, Gayrimenkul Sertifikaları ve Kira Sertifikaları (sukuk), tapu sigortası ve inşaat tamamlanma sigortası gibi finansal enstrümanların çoğalmasıyla birlikte gayrimenkul sektörü de derinlik kazanmaktadır.

Merkez Bankası'nın faiz indirimi ve ardından kamu bankalarının konut kredisi faizlerini %1'in altına çekmesi sektörde son dönemde bir miktar hareketlenmeye neden olmuştur. Piyasa faizlerinde oluşabilecek genel bir düşüşün, sektöre önemli katkı sağlayacağı değerlendirilmektedir.

Kaynak: KPMG ve GYODER Sektör analizleri.



#### 4.2.1 İstanbul İli

İstanbul Türkiye'nin en kalabalık, iktisadi açıdan önde gelen şehri, kültür ve finans merkezidir.

Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a



bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur.

Yapılan araştırmalar, kentin geçmişinin M.Ö.6500 yıllarına dek uzandığını ortaya koymuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denmekteydi. İlk 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 inşa edilmiştir günümüzde büyükşehir statüsündeki İstanbul'un 39 ilçesi vardır.

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Ayrıca İstanbul'un tarihi özellikleri, anıtlar ve yapıtların çokluğu ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir.

#### 4.2.2 Beşiktaş İlçesi

Beşiktaş, İstanbul ili'nin Avrupa bölümünde yer almaktadır. Doğusunda İstanbul Boğazı, kuzeyinde Sarıyer ilçesi, batısında Şişli ve Kağıthane ilçesi, güneybatısında Beyoğlu ilçesi ile çevrelenmiştir.

Yüzölçümü 1.520 hektar olup



İstanbul Boğazı'nda kıyısının uzunluğu 8.375 metredir.

Hem nüfus, hem de alan olarak İstanbul kentinin küçük ilçelerinden biri olmasına karşın iki kıtayı ve İstanbul'un iki yakasını birbirine bağlayan 15 Temmuz Şehitler Köprüsü ve Fatih Sultan Mehmet köprülerinin bağlantı yollarını bulundurduğu için günlük ortalama 2 milyon kişinin geçtiği, sahip olduğu son dönem Osmanlı mimarisi eserleri, Boğaziçi yamaçlarındaki doğa manzaraları, üniversiteler ve Levent-Maslak hattındaki iş merkezlerinin yer aldığı İstanbul'un önemli ilçelerinden biridir.

Beşiktaş İlçesi'nin çekirdeğini oluşturan Beşiktaş, Ortaköy, Kuruçeşme, Arnavutköy, Bebek gibi tarihsel semtler dışındaki yerleşim yerleri son kırk yıl içinde ortaya çıkmışlardır. Büyük ölçüde kırsal alanların iskâna açılmasıyla başlayan bu sürecin ilk adımı 1950'de tarihi Levent Çiftliği arazisi üzerinde bahçeli evler düzeninde bir toplu konut uygulaması olarak Levent mahallesinin kurulmasıyla atılmış, onu 2., 3., 4. Levent denilen yeni yerleşmeler izlemiştir. Son otuz yılda da Konaklar, Akat, Etiler, Nispetiye, Levazım ve Kültür mahalleleri oluşmuştur. Günümüzde tümüyle kentsel alan içinde kalan Beşiktaş'ta Karanfilköy dışında gecekondular yerleşimi yoktur.

Beşiktaş 1930 yılında Beyoğlu'ndan ayrılarak ayrı bir ilçe haline gelmiş, Beşiktaş Belediyesi de 1984'te kurulmuştur. 23 mahalleden oluşan Beşiktaş'ta 875 sokak ve cadde vardır, bunlardan 31'i Büyükşehir Belediyesi'nin sorumluluğundaki ana arter niteliğindedir.

Beşiktaş nüfusu 2018 yılı Adresi Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre 181.074 kişi olarak belirlenmiştir.

#### 4.3 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Konu taşınmazlar Beşiktaş Etiler bölgesinde (Bebek Mahallesi sınırları içerisinde) yer alan “Maya Residence” sitesi içinde yer almaktadır. Konu taşınmazlar mevcut durumda sitenin ticaret bloğunda yer alan ve ofis, cafe, spor salonu olarak kullanılan üniteler olup bu bölümlere Tanburi Ali Efendi üzerinden ulaşım mümkündür.

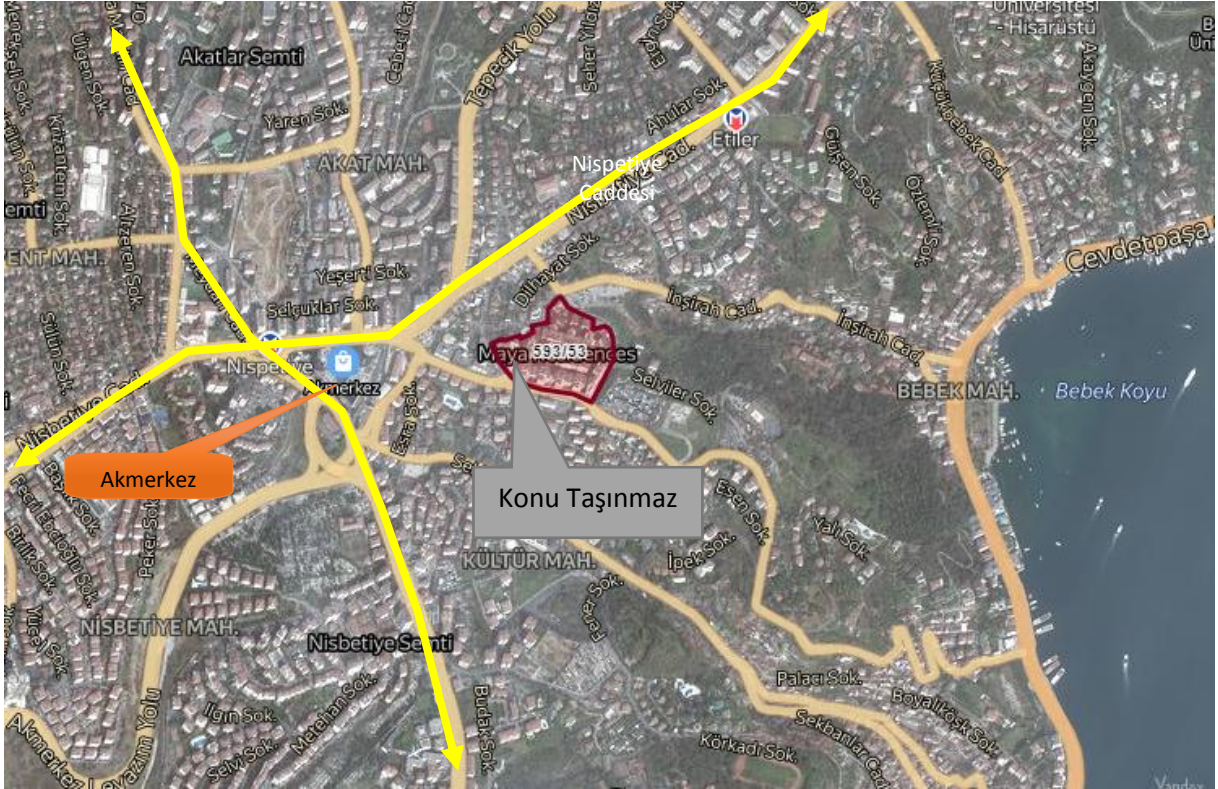
Konu taşınmazların içinde bulunduğu “Maya Residence” konut sitesi oldukça iyi bilinen ve yüksek kaliteli bir kitleye hitap eden bir konut sitesidir.

Konu mülklerin konum ve yakın çevresi üst gelir grubuna hitap edecek bir şekilde teşekkül etmiştir. Taşınmazların bulunduğu konumun yakın çevresi düzenli gelişmiş ancak görece daha eski konut yapılaşmaları ile çevrilidir. Çevredeki konut stoku 4-6 katlı tekil apartmanlar ve 4-6 katlı konut siteleri yer almaktadır.

Nispetiye Caddesi ve paralelindeki Aytar Caddesi bölgenin en önemli ticari hareketliliğin yaşandığı akslardır. Bu aksın devamında Akmerkez Alışveriş Merkezi yer almakta olup halen oldukça faal olarak kullanılan bir alışveriş merkezidir.

Konu gayrimenkullerin bulunduğu bölge ve yakın çevresi İstanbul Merkezi İş Alanına olan yakın konumu ve hızlı ulaşım imkânları ile MİA’da yer alan firmaların üst düzey yöneticileri ve iş insanlarının konaklama amacıyla yoğun talep ettikleri bir bölgedir.





Uydu Görüntüsü



Taşınmazların bulunduğu konumun yakın çevresinde Akmerkez AVM, Uba Sitesi, İETT Blokları, Sarı Konaklar, Tüzel Villaları, Belediye Sitesi, Petrol Sitesi, Etiler Polis Meslek Yüksekokulu (eski) ve Etiler Otelcilik ve Turizm Meslek Lisesi bulunmaktadır. Konu taşınmazların bulunduğu konum oldukça bilinen ve ulaşılabilir bir noktadadır.

Konu taşınmazlara ulaşım ağırlıklı olarak özel araç ile olmakla birlikte Nispetiye Caddesi ve Tanburi Ali Efendi Sokak üzerinden geçen toplu taşıma araçlarının ve Levent – Hisarüstü Metro hattının kullanılması mümkündür.

Taşınmazların bazı önemli nirengi noktalarına olan uzaklıkları sunulmuştur.

<b>Konum</b>	<b>Mesafe</b>	<b>Süre</b>
<b>Akmerkez AVM</b>	900 m	3 Dakika
<b>Bebek</b>	1,3 km	4 Dakika
<b>Levent Çarşısı</b>	1,8 km	6 Dakika
<b>Zincirlikuyu</b>	2,7 km	8 Dakika
<b>Beşiktaş</b>	5,4 km	12 Dakika

#### 4.4 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

<b>İli</b>	İstanbul
<b>İlçesi</b>	Beşiktaş
<b>Mahallesi</b>	Bebek
<b>Mevkii</b>	-
<b>Pafta No</b>	66
<b>Ada No</b>	593
<b>Parsel No</b>	53
<b>Yüzölçümü</b>	36.440,0 m <sup>2</sup>
<b>Niteliği</b>	Kargir Köşk Ondört Bloklu Kargir Apartman Ticaret Merkezi ve Arsa

Ana taşınmaz üzerinde kat mülkiyeti tesis edilmiş olup değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin detayları aşağıda belirtilmiştir.

Blok	Kat	Bulunduğu Kat	Bağımsız Bölüm No	Niteliği	Arsa Payı		Maliki
Zon 1	Zemin Altı	2. Bodrum	1	Spor Merkezi	540 /	36440	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Zon 2	Zemin Altı	1. Bodrum	16	Dinlenme tesisi	1730 /	36440	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Zon 2	Zemin Altı	2. Bodrum	17	Spor Merkezi	240 /	36440	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Zon 1	Zemin Altı	3. Bodrum	289	Ofis	41 /	36440	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Zon 1	Zemin Altı	3. Bodrum	293	Dükkan	42 /	36440	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Zon 1	Zemin Altı	3. Bodrum	294	Dükkan	74 /	36440	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Zon 1	Zemin Altı	3. Bodrum	295	Dükkan	56 /	36440	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Zon 1	Zemin Altı	3. Bodrum	296	Dükkan	66 /	36440	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Zon 1	Zemin Altı	3. Bodrum	297	Dükkan	138 /	36440	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Zon 1	Zemin Altı	3. Bodrum	298	Dükkan	14 /	36440	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Zon 1	Zemin Altı	3. Bodrum	299	Dükkan	16 /	36440	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Zon 1	Zemin Altı	3. Bodrum	300	Dükkan	16 /	36440	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Zon 1	Zemin Altı	2. Bodrum	301	Dükkan	118 /	36440	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Zon 1	Zemin Altı	2. Bodrum	302	Dükkan	74 /	36440	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Zon 1	Zemin Altı	2. Bodrum	303	Dükkan	76 /	36440	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Zon 1	Zemin Altı	2. Bodrum	304	Dükkan	142 /	36440	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Zon 1	Zemin Altı	2. Bodrum	305	Dükkan	56 /	36440	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Zon 1	Zemin Altı	2. Bodrum	306	Dükkan	66 /	36440	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Zon 1	Zemin Altı	2. Bodrum	307	Dükkan	122 /	36440	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Zon 1	Zemin Altı	1. Bodrum	308	Dükkan	56 /	36440	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Zon 1	Zemin Altı	1. Bodrum	309	Dükkan	52 /	36440	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Zon 1	Zemin Altı	1. Bodrum	310	Dükkan	64 /	36440	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Zon 1	Zemin Altı	1. Bodrum	311	Dükkan	56 /	36440	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Zon 1	Zemin Altı	1. Bodrum	312	Dükkan	94 /	36440	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Zon 1	Zemin Altı	1. Bodrum	313	Dükkan	56 /	36440	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Zon 1	Zemin Altı	1. Bodrum	314	Dükkan	66 /	36440	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Zon 1	Zemin Altı	1. Bodrum	315	Dükkan	122 /	36440	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Zon 1	Zemin	Zemin	316	Ofis	228 /	36440	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Zon 1	Zemin	Zemin	317	Ofis	40 /	36440	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Zon 1	Zemin	Zemin	318	Ofis	218 /	36440	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Zon 1	Zemin	Zemin	319	Ofis	94 /	36440	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Zon 1	Zemin	Zemin	320	Ofis	38 /	36440	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Zon 1	Zemin Üstü	1. Kat	321	Ofis	40 /	36440	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Zon 1	Zemin Üstü	1. Kat	322	Ofis	94 /	36440	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Zon 1	Zemin Üstü	1. Kat	323	Ofis	218 /	36440	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Zon 1	Zemin Üstü	1. Kat	324	Ofis	38 /	36440	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Zon 1	Zemin Üstü	1. Kat	325	Ofis	320 /	36440	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Zon 1	Zemin Üstü	2. Kat	326	Ofis	94 /	36440	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Zon 1	Zemin Üstü	2. Kat	327	Ofis	218 /	36440	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Zon 1	Zemin Üstü	2. Kat	328	Ofis	38 /	36440	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Zon 1	Zemin Üstü	2. Kat	329	Ofis	302 /	36440	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Zon 1	Zemin Üstü	2. Kat	330	Ofis	144 /	36440	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Zon 1	Zemin Üstü	3. Kat	331	Ofis	218 /	36440	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Zon 1	Zemin Üstü	3. Kat	332	Ofis	94 /	36440	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Zon 1	Zemin Üstü	3. Kat	333	Ofis	38 /	36440	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Zon 1	Zemin Üstü	3. Kat	334	Ofis	302 /	36440	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Zon 1	Zemin Üstü	3. Kat	335	Ofis	144 /	36440	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

#### 4.5 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Müşteriden temin edilen 14.11.2019 tarihli tapu kayıt örneklerine göre değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde aşağıdaki kayıtların bulunduğu görülmektedir.

- **Beyan:** Yönetim Planı: 15.09.1999;
- **Beyan:** Ek Yönetim Planı: 09.05.2001 Tarih. 2744 Yevmiye ile

- **Beyan:** İst. İl Kültür Md. Nün 19.02.1998 Tarih Ve 1302 Sayılı İst. İl Kültür Md. Nün 19.02.1998 Tarih Ve 1302 Sayılı Yazısı Ve 18.01.1996 T. 441 Ve 03.10.1997 T. 157-8745 Sayılı Bebek 3256 Dosyadadır. 09.03.1998 Tarih, 325 Sayı Ve 24.01.1996 T. 92 Sayı Ve 17.10.1995 T. 1329 Sayı
- **Beyan:** Bu Bağımsız Bölümün Mülkiyeti Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir. 06.10.2003 Tarih 5759 Yevmiye ile
- **Beyan:** Şirketin bölünmesi nedeniyle ilgili yazı dosyasındadır. İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu 09.09.2016 tarih 9717 yevmiye numarası

Ayrıca;

16-17-289-293-294-295-296-297-298-299-300-301-302-303-304-305-306-307-308-309-310-311-312-313-314-315-319-320-321-322-323-324-325-330 No'lu bağımsız bölümler üzerinde

- **Şerh:** Bedaş Lehine 99 Yıllığı 1 TL. Bedelle 3890 Nolu T.M. Yeri İçin Kira Şerhi:20.06.2000 Tarih 3117 Yevmiye ile

289-293-294-295-296-297-298-302-304-305-306-307-308-309-310-311-312-313-314-315 No'lu bağımsız bölümler üzerinde

- **Şerh:** TBWA Reklam Hizmetleri A.Ş. lehine 1.049.223,80 TL bedele karşılığı kira sözleşmesi vardır.(Başlama tarihi 01.09.2011 Süre: 10 yıl) 30.11.2011 tarih 12061 yevmiye numarası ile

328-329-330 No'lu bağımsız bölümler üzerinde

- **Şerh:** Accenture Dnş. Ltd. Şti. lehine 1.155.058,30 TL bedel karşılığı kira sözleşmesi vardır. 28.02.2011 tarih 2410 yevmiye numarası ile

326 ve 327 No'lu bağımsız bölümler üzerinde

- **Şerh:** Mastercard Europa SPRL lehine 15.12.2005 tarihinden başlamak üzere 15.12.2005 tarihinden başlamak üzere 5 yıl müddetle kira şerhi bulunmaktadır. 01.09.2006 tarih 6875 yevmiye numarası ile

303 ve 304 No'lu bağımsız bölümler üzerinde

- **Şerh:** Korteks İlet. Hizm. A.Ş. lehine 1.167.593,76 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. 01.1.2.2011 tarih 12089 yevmiye numarası ile.

334 ve 335 No'lu bağımsız bölümler üzerinde

- **Şerh:** Getir Perakende Lojistik A.Ş. lehine 5.235.286,47 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır (01/04/2018 tarihinden itibaren kira müddeti 5 yıl olup 31/03/2023 tarihi bitiş tarihidir.) (başlama tarih 01/04/2018 süre 5 yıl), 10/04/2019 tarih ve 4226 yevmiye ile.



#### **4.6 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler**

Değerleme konusu 16 ve 17 nolu bağımsız bölümler hariç diğer tüm bağımsız bölümler Doğu Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği Sanayi ve Tic. A.Ş adına kayıtlı iken 22.09.2016 tarih 9881 yevmiye numarası ile Doğu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına satış işleminden tescil edilmiştir.

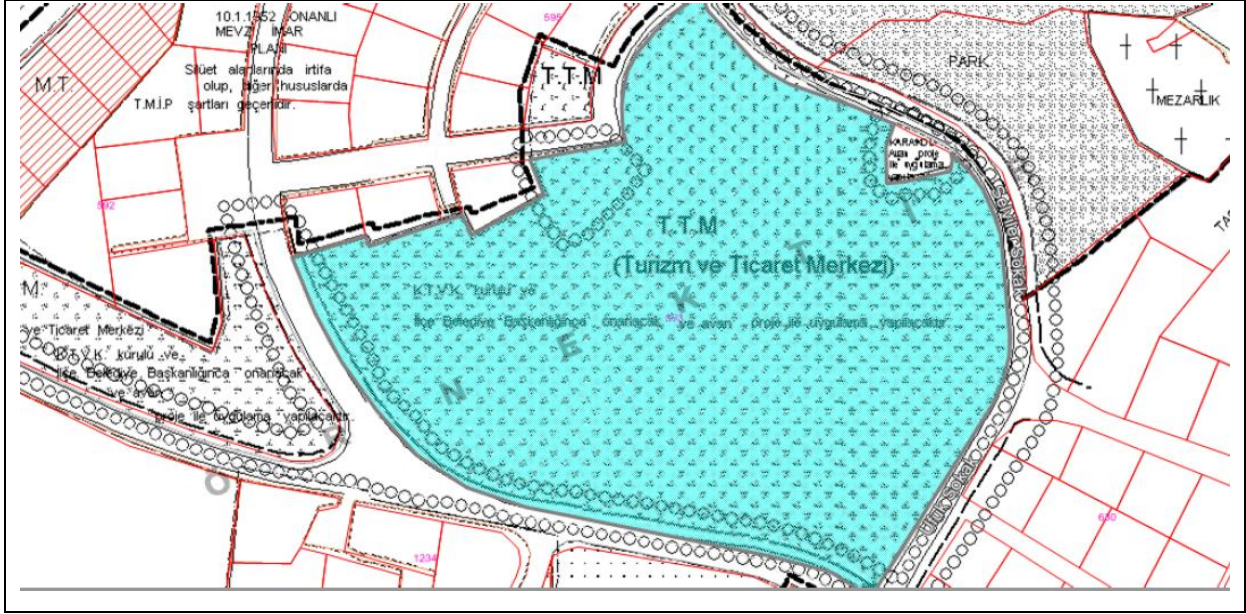
Değerleme konusu 16 ve 17 nolu bağımsız bölümler Doğu Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği San. Ve Tic. A.Ş. adına kayıtlı iken 16.12.2018 tarihinde 12891 yevmiye numarası ile Doğu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına satış işleminden tescil edilmiştir.

#### **4.7 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Konu gayrimenkuller için yapı kullanma izin belgesi alınmış olup, taşınmazlar üzerindeki takyidatlar tasarrufu engelleyecek ya da gayrimenkulün değerine herhangi etkide bulunacak nitelikte değildir. Buna göre taşınmazların tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatınca bir engel bulunmamaktadır.

#### **4.8 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi**

Beşiktaş Belediyesi'nin 22.11.2019 tarihli imar durum yazısına göre rapor konusu taşınmazların bulunduğu parsel 18.06.1993 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Beşiktaş İlçesi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli 10.12.1993 onay tarihli "Beşiktaş İlçesi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planı" ve 23.03.1994 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli ve 10.02.2003 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli tadil planları kapsamında Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu ve İlçe Belediye Başkanlığı'nca onaylanacak avan proje ile uygulama yapılmak şartlarıyla T.T.M lejantlı Turizm ve Ticaret merkezi lejantlı alanda kalmaktadır.



#### 4.8.1 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin olarak Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmazın bulunduğu binaya ait aşağıdaki belgelere ulaşılmıştır.

Tarihi	No	Belge Adı
.././1995	B.01/77	İksa sistemi 13.200m <sup>2</sup>
.././1996	B.01/51, B.01/77	Yapı ruhsatı, 399 bağımsız bölüm, 175.152
24/07/1998	B/01-26	Yapı ruhsatı, 336 bağımsız bölüm, 149.110 m <sup>2</sup>
13/09/2001	2728	Yapı kullanma izin belgesi, 3 bağımsız bölüm 7.009,51
13/09/2001	815	Yapı kullanma izin belgesi, 44 bağımsız bölüm, 16.124,07 m <sup>2</sup>
13/12/2001	3840	Yapı kullanma izin belgesi, 19 bağımsız bölüm, 13.063,11 m <sup>2</sup>
13/12/2001	3840	Yapı kullanma izin belgesi, 47 bağımsız bölüm, 15.463,99 m <sup>2</sup>
28/12/2001	68799	Yapı kullanma izin belgesi, 47 bağımsız bölüm, 15.463,99 m <sup>2</sup>
31/12/2002	3455	Yapı kullanma izin belgesi, 108 bağımsız bölüm, 34.283,02 m <sup>2</sup>
24/07/2003	1201	Yapı kullanma izin belgesi, 110 bağımsız bölüm, 44.479,68 m <sup>2</sup>

Gayrimenkullerin bulunduğu binaya ait 01.06.2017 tarih S34316851B9C6 sayılı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır. Enerji kimlik belgesine göre binanın enerji performansı "B sınıfı" olarak belirlenmiştir.

09.05.2001 tarih ve 2744 yevmiye numarası ile tapuya tescil edilmiş olan ek yönetim planının 42. Maddesi'ne göre 331 bağımsız bölüm numaralı ofis üst katında projesinde tesisat katı olarak belirlenmiş alanın tamamının kullanım ve istifade hakkının yalnızca ve münhasıran 311 bağımsız bölüm numaralı ofise ait olduğu belirtilmiştir.

Bu katta kapalı alan yaklaşık 790 m<sup>2</sup> olup ayrıca yaklaşık 780 m<sup>2</sup> lik teras alanı vardır. Ancak bu alan iskân edilemez olması nedeniyle ve tapuda beyanlar hanesine eklenti olarak işlenmemiş olduğundan değerlemede dikkate alınmamıştır. Bu alan mevcut durumda boş olup kullanılmamaktadır.

Değerleme konusu bağımsız bölümler buldukları kat ve alanları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Bulunduğu Kat	Bağımsız Bölüm No	Niteliği	Alanı(m2)
2. Bodrum	1	Spor Merkezi	1.500,00
1. Bodrum	16	Dinlenme tesisi	5.930,44
2. Bodrum	17	Spor Merkezi	814,79
3. Bodrum	289	Ofis	42,00
3. Bodrum	293	Dükkan	73,00
3. Bodrum	294	Dükkan	115,00
3. Bodrum	295	Dükkan	100,00
3. Bodrum	296	Dükkan	120,00
3. Bodrum	297	Dükkan	265,00
3. Bodrum	298	Dükkan	28,00
3. Bodrum	299	Dükkan	28,00
3. Bodrum	300	Dükkan	28,00
2. Bodrum	301	Dükkan	195,00
2. Bodrum	302	Dükkan	140,00
2. Bodrum	303	Dükkan	142,00
2. Bodrum	304	Dükkan	273,00
2. Bodrum	305	Dükkan	100,00
2. Bodrum	306	Dükkan	120,00
2. Bodrum	307	Dükkan	230,00
1. Bodrum	308	Dükkan	90,00
1. Bodrum	309	Dükkan	90,00
1. Bodrum	310	Dükkan	105,00
1. Bodrum	311	Dükkan	88,00
1. Bodrum	312	Dükkan	175,00
1. Bodrum	313	Dükkan	100,00
1. Bodrum	314	Dükkan	120,00
1. Bodrum	315	Dükkan	230,00
Zemin	316	Ofis	450,00
Zemin	317	Ofis	72,00
Zemin	318	Ofis	410,00
Zemin	319	Ofis	175,00
Zemin	320	Ofis	72,00
1. Kat	321	Ofis	72,00
1. Kat	322	Ofis	175,00
1. Kat	323	Ofis	410,00
1. Kat	324	Ofis	72,00
1. Kat	325	Ofis	590,00
2. Kat	326	Ofis	175,00
2. Kat	327	Ofis	410,00
2. Kat	328	Ofis	72,00
2. Kat	329	Ofis	558,00
2. Kat	330	Ofis	275,00
3. Kat	331	Ofis	262,00
3. Kat	332	Ofis	175,00
3. Kat	333	Ofis	72,00
3. Kat	334	Ofis	558,00
3. Kat	335	Ofis	275,00
TOPLAM			16.572,23

#### **4.9 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri**

Taşınmazların bulunduğu bina 29.06.2001 tarihli Yapı Denetimi Hakkındaki Kanununun yürürlüğe girmesinden önce inşa edilmiş olması nedeniyle yapı denetimi kuruluşu yoktur.

#### **4.10 Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler**

Beşiktaş Belediyesi'nden alınan bilgiye göre konu gayrimenkullerin imar durumunda son üç yılda herhangi bir değişiklik söz konusu değildir.

#### **4.11 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu gayrimenkul için yapı kullanma izin belgesi alınmış ve kat mülkiyeti kurulmuş olup mevzuat uyarınca alınması gereken izin, belgeler tam ve eksiksiz olarak mevcuttur.

#### **4.12 İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

“Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.Maddesi, “b” bendinde; “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 ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir 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.” ibaresi yer almaktadır.

Taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul; yapı kullanım izin belgesi alınmış ve kat mülkiyeti tesis edilmiştir. Bu nedenle taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakıncasının bulunmadığı düşünülmektedir.

#### **4.13 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**

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

#### 4.14 Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Ayrık Nizam
Binanın Kat Adedi	:	Zon – 1; 5 Bodrum + Zemin + 4 Normal Kat Zon – 2; Bodrum + Zemin + 4 Normal Kat
Ekspertiz Konusu Toplam Alan	:	16.572.23 m <sup>2</sup>
Binanın Yaşı	:	~17
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Kanalizasyon	:	Mevcut
Isıtma Sistemi	:	VRV ısıtma Soğutma sistemi
Jeneratör	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Yangın Alarm ve Tesisatı	:	Mevcut
Yangın Merdiveni	:	Mevcut
Su deposu	:	Mevcut
Otopark	:	Kapalı Otopark

#### 4.15 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

- Konu taşınmazlar Etiler bölgesinde Nispetiye Caddesine oldukça yakın konumda bulunan ve çokça tercih edilen “Maya Residences” lüks konut projesi içerisinde yer almaktadır.
- Maya Residence Etiler Sitesi 14 adet konut bloğu, 4 adet villa , 3 adet bağımsız bölümden oluşan fitness center, ve sağlık kulübü, güzellik salonu, 1 adet ticaret bloğu,market ve banka bloğu olmak üzere toplam 24 adet bloktan meydana gelmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazlar site dâhilinde kiracıları tarafından işyeri olarak kullanılmaktadır.
- Spor kompleksi kapsamında, giyinme soyunma bölümleri, spor alanları, dinlenme alanları, kapalı havuz, basketbol sahası, özel ders stüdyoları, buhar odası, spa alanları, masaj salonları, dinlenme alanları ve kafeterya alanı bulunmaktadır. Spor kompleksi D-GYM spor kompleksi olarak işletilmekte olup faal bir şekilde kullanılmaktadır.
- Konu taşınmazlar birlikte kullanılmakta olup kaliteli malzeme ve işçilikle inşa edilmiştir.
- Konu taşınmazların mevcut işletme kalitesi birinci sınıf olup tesiste yoğun bir kullanım olmasına karşın herhangi bir eskime ve / veya yıpranma belirtisine rastlanmamıştır.
- Spor kompleksinin giriş bölümü olan birinci bodrum katta yer alan 16 numaralı bağımsız bölümde karşılama alanı, lobby, VIP soyunma – giyinme alanı, WC alanı ve idari bölümler yer almaktadır. 16 numaralı bağımsız bölümde 2. ve 3. bodrum katlara erişimde kullanılan asansör ve merdiven alanları bulunmaktadır.
- İkinci bodrum katta 16 numaralı bağımsız bölüm ve 17 numaralı bağımsız bölüm yer almaktadır. Bu katta 16 numaralı bağımsız bölümde giyinme – soyunma alanları, kapalı havuz,

duş alanları, VIP alanlar, masaj odaları, spa ve hamam alanı, spor salonu, özel eğitim alanları ve spor odaları yer almaktadır. Bu alan tesisin en geniş kullanım alanı olup oldukça aktif olarak kullanıldığı görülmektedir. Bu katta yer alan 17 numaralı bağımsız bölümde bir alt katta yer alan basketbol sahasının oluşturduğu boşluk bu alanın çevreleyen yürüme alanı ve özel spor odası yer almaktadır.

- Üçüncü bodrum katta kapalı havuzun altında yer alan 16 numaralı bağımsız bölümde personel giyinme – soyunma alanları, idari üniteler, teknik alanlar, çamaşırhane ve havlu katlama odası yer almaktadır. 17 numaralı bağımsız bölümde ise basketbol sahası, doktor odası, eğitmen odası, ekipman odası, çok amaçlı spor odası yer almakta olup bu alanın hemen bitişiinde yer alan 16 numaralı bağımsız bölümde ise teknik alan ve depo alanı bulunmaktadır.
- 3. Bodrum katta yer alan 289,293,294,295,296,297 ve 298 no'lu bağımsız bölümler, 2. Bodrum katta yer alan 302,303,304, 305,306,307 No'lu bağımsız bölümler, 1. Bodrum katta yer alan 309,310,311,312,313,314 ve 315 No'lu bağımsız bölümler kiracıları tarafından ofis olarak,308 no'lu bağımsız bölüm ise kahve dükkanı olarak kullanılmaktadır.
- 299 ve 300 No'lu bağımsız bölümler kiracıları tarafından genel dolaşım alanı olarak düzenlenmiştir.
- 2. Bodrum katta yer alan 301 No'lu bağımsız bölüm 1 bağımsız bölüm numaralı spor merkezi ile birleştirilmiş olup spor merkezi olarak kullanılmaktadır. 1 No'lu bağımsız bölümün 195 m<sup>2</sup> lik kısmı boş olarak görülmüştür. 375 m<sup>2</sup> lik kısmı kuaför olarak 930 m<sup>2</sup> lik kısmı ise arşiv olarak kullanılmaktadır.
- Zemin ve normal katlarda yer alan bağımsız bölümlere zemin kattan ulaşılabilirliktedir.
- Tapu kaydında zemin üstü olarak kayıtlı 1,2 ve 3. normal katlarda yer alan ofisler, kiracıları tarafından ofis olarak kullanılmaktadır.
- Ofisler kiracıları tarafından ihtiyaca göre kısmen ortak alanlar da dahil edilerek birleştirilmiş, kısmen de hafif malzeme ile bölünerek dekore edilmiştir.
- Tapuda zemin üstü kat olarak kayıtlı 3. normal katta yer alan 331 bağımsız bölüm numaralı ofisin üst katında yer alan ve projesinde tesisat katı olarak görülen alanın kullanım hakkı yönetim planı ile 331 no'lu bağımsız bölüme tahsis edilmiştir. Ancak bu alan tapuda eklenti olarak ilgili bağımsız bölüme tescil edilmemiş olması ve iskân edilemez olması nedeniyle değerlendirilmede dikkate alınmamıştır.
- Taşınmazların duvarlı kullanım amacına göre farklı şekillerde imal edilmiştir. Duvar alanları kısmen, sıva üzeri boya, kısmen dekoratif duvar kâğıdı, kısmen panel kaplama, kısmen seramik, granit kaplama, ıslak hacimlerde ise seramik kaplama kullanılmıştır.

- Benzer şekilde zemin kaplamaları da kullanım amacına göre farklılaşmaktadır. Kısmen laminat parke, kısmen seramik – granit kaplama, ıslak hacimlerde ise seramik kaplamadır.
- Tavanlarda asma tavan uygulamaları kullanılmıştır.
- Konu taşınmazların en iyi ve verimli şekilde kullanılması ve işletilmesi çerçevesinde taşınmazlar dâhilinde bazı düzenlemeler ve iç mekân organizasyonları gerçekleştirilmiştir. Bu düzenlemeler taşınmaz alan büyüklüğünü değiştirmeyip iç organizasyon yapısının değişikliği ve dekorasyon maksadı ile gerçekleştirilmiştir. Söz konusu imalatlar basit inşaat teknikleriyle inşa edilmiş olup, gerektiğinde binanın statığına zarar vermeden kolayca sökülebilir niteliğe sahiptir. Bina dış kontur ve yüksekliğinde projesine aykırı bir durum bulunmamaktadır.

Gayrimenkuller içerisinde yapılan değişiklikler taşıyıcı unsuru etkilemeyen basit tadilat kapsamında olup, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişikliklerden değildir.

#### **4.16 Gayrimenkulün Kullanım Durumu**

Değerleme konusu taşınmazlar kiracıları tarafından işyeri olarak kullanılmaktadır.

## 5 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

### 5.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör bulunmamaktadır.

### 5.2 SWOT Analizi

#### Güçlü Yönler

- Konu taşınmazlar çok iyi bilinen bir projenin içinde yer almakta olup hem konu sitesinin içinden hem de site dışında erişim bulunmaktadır.
- Konu taşınmazların tüm yasal işlemleri tamam olup yasal herhangi bir sorun bulunmamaktadır.
- Birinci sınıf işçilikle imal edilmiş olup bakımları ve temizliği de yine birinci kalite yapılmaktadır.
- Bodrum katta yer alan taşınmazların doğrudan yol sathına erişimleri vardır.

#### Zayıf Yönler

- Taşınmazlar yol sathından ve tesis dışından algılanamamaktadır.
- Taşınmazların bir kısmı zemin altı alanlarda kaldığı için doğal ışık ve doğal havalandırma imkânları kısıtlıdır.
- Konu taşınmazlar oldukça spesifik bir kullanıma uygun şekilde tasarlanmış olup alıcı kitleleri sınırlıdır.

#### Fırsatlar

- Konu parsellerin bulunduğu Etiler bölgesi, Nispetiye caddesi kentin en yüksek gayrimenkul değerlerinin olduğu bölge olup üst sınıfa hitap eden kullanımlar, sektörler ve gayrimenkuller bu bölgede konumlanmaktadır.

#### Tehditler

- Makroekonomik verilerde gerçekleşecek bir bozulma ya da jeopolitik riskler gelecekte gayrimenkul piyasalarını olumsuz etkileyebilir.
- Merkezi iş alanı bölgesinde çok sayıda yeni ofis tesisi hayata geçmiş olup gerek yeni arz gerekse mevcut kullanıcıların küçülmeye gitmesi sonucunda merkezi iş alanında boşluk oranları yükselmektedir. Kısa ve orta vadede merkezi iş alanında ofis tesisi getirilerinin düşük seyredeceği öngörülmektedir. Buna bağlı olarak MİA alanlarına yakın olan ofis bölgeleri de olumsuz etkilenmektedir.



### **5.3 Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları**

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.

### **5.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri**

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın ticari nitelikli olması sebebi ile konu gayrimenkul için pazar ve gelir yaklaşımları kullanılmıştır.

#### **5.4.1 Pazar Yaklaşımı**

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Taşınmazın mahallinde yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan işyerleri dikkate alınmıştır. Emsallerin konumu, yaşı gibi faktörler değerlendirilmiş ve öngörülen pazarlık paylarına göre karşılaştırılmıştır.

#### **5.4.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri**

Konu taşınmazın bulunduğu Etiler'de konu taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte dükkan/mağaza ve yerinde tamamı mağaza/dükkan olarak kullanılan bina emsalleri bulunmuş ve takip eden tabloda bilgileri derlenmiştir. Bölgede benzer büyüklük ve nitelikte ticari işyerlerinin emsalleri kısıtlıdır.

SATILIK DÜKKAN EMSAL TABLOSU						
EMSAL	Yeri	Özellik	Alanı (m <sup>2</sup> )	Fiyatı	Birim m <sup>2</sup> Fiyatı	Kaynak
1	Ulus Adnan Saygun Caddesi	Çok amaçlı kullanıma uygun işyeri	800	16.000.000 TL	20.000 TL	Alfa Gayrimenkul Danışmanlık 0532 312 23 10
2	Etiler	730 m2 arsa üzerinde toplam 1400 m2 kapalı alanlı, bodrum zemin, 1 normal katlı dükkan/mağaza kullanıma uygun bina	1400	23.000.000 TL	16.429 TL	Kalkavan Brokers 0 (533) 192 07 85
3	Etiler	Çok amaçlı kullanıma uygun tek katlı dükkan	1350	25.500.000 TL	18.889 TL	Euphoria Proje Geliştirme 0 (212) 243 00 42
4	Etiler	350 m2 kullanım alanlı, yeme-içme mekanı olarak kullanılan bina	350	13.750.000 TL	39.286 TL	Number 1 Emlak 0 (533) 644 74 09
5	Nispetiye Caddesine 2. binada	Bölümlendirmemiş her iş koluna uygun işyeri	220	6.500.000 TL	29.545 TL	Evax Gayrimenkul 0 (532) 575 92 91
6	Nispetiye Caddesi üzerinde	Caddeye göre arka cephede kalan, halihazırda kiracısı bulunan dükkan	90	2.300.000 TL	25.556 TL	Çekem Emlak 0 (533) 500 55 58
7	Akatlar	caddeye cepheli düz giriş dükkan	90	2.850.000 TL	31.667 TL	Net Emlak 0212 272 39 19

Taşınmazların bulunduğu bölgede işyeri emsalleri bulunmuştur. Emisallerin çoğu yakın çevrede yer almaktadır. Elde edilen emsaller incelendiğinde ünitenin bulunduğu konum, erişilebilirlik kabiliyetleri, büyüklüğü, kullanım şekli ve reklam kabiliyeti özelliklerine göre farklı fiyat aralıklarında emsallerin konumlandığı görülmektedir. Bölgede ve yakın çevrede satılık spor merkezi bulunmamaktadır. Bu yüzden 1,2 ve 3 No'lu emsaller büyüklük ve fiziksel olan açısından spor merkezi kullanımına uygun işyerlerinden seçilmiştir. Buna bağlı olarak 1,2 ve 3 No'lu emsallerdeki düzeltmeler spor merkezi ve dinlenme tesisi nitelikli bağımsız bölümler dikkate alınarak yapılmıştır.

4,5,6 ve 7 No'lu emsaller yakın çevredeki dükkan emsalleridir. Buna bağlı olarak 4,5,6 ve 7 No'lu emsallerdeki düzeltmeler dükkan nitelikli bağımsız bölümler dikkate alınarak yapılmıştır

Tabloda yer alan 1 numaralı emsal Adnan Saygun Caddesi üzerinde konumlu, caddeden görünebilirliği ve reklam kabiliyetinin kısmen yüksek olduğu bir işyeridir.

Tabloda yer alan 2 numaralı emsal Etiler Merkez'de, ana cadde üzerinde konumlu olmayan, 730 m<sup>2</sup> arsa üzerinde toplam kapalı alanı 1.400 m<sup>2</sup> binadır. Bina çok maksatlı işyeri kullanımına uygundur.

Tabloda yer alan 3 numaralı emsal Etiler Merkez'de 1.350 m<sup>2</sup> kullanım alanlı binadır. Fiziksel özellikleri ve büyüklüğü çok amaçlı kullanıma uygundur.

1,2 ve 3 No'lu emsallerin düzeltmeleri yapılırken 16 Bağımsız bölüm numaralı dinlenme tesisi dikkate alınmıştır.



Tabloda yer alan 4 numaralı emsal villa nitelikli olup dükkan mağaza kullanımına uygundur . Ayrıca bahçeli olması nedeniyle fonksiyonelliği daha yüksektir.Bu yüzden fonksiyon düzeltmesi yapılmıştır. Reklam kabiliyeti yüksek olması nedeniyle konum düzeltmesi yapılmıştır.

5 numaralı emsal Nispetiye Caddesi'ne yakın konumludur. Caddeye 2 . binada olması nedeniyle caddeden görülebilmektedir.

6 numaralı emsal Nispetiye Caddesi'nde yer alsa da caddeden algılanırlığı düşüktür. Kullanım alanı küçük olduğundan büyüklük düzeltmesine gidilmiştir.

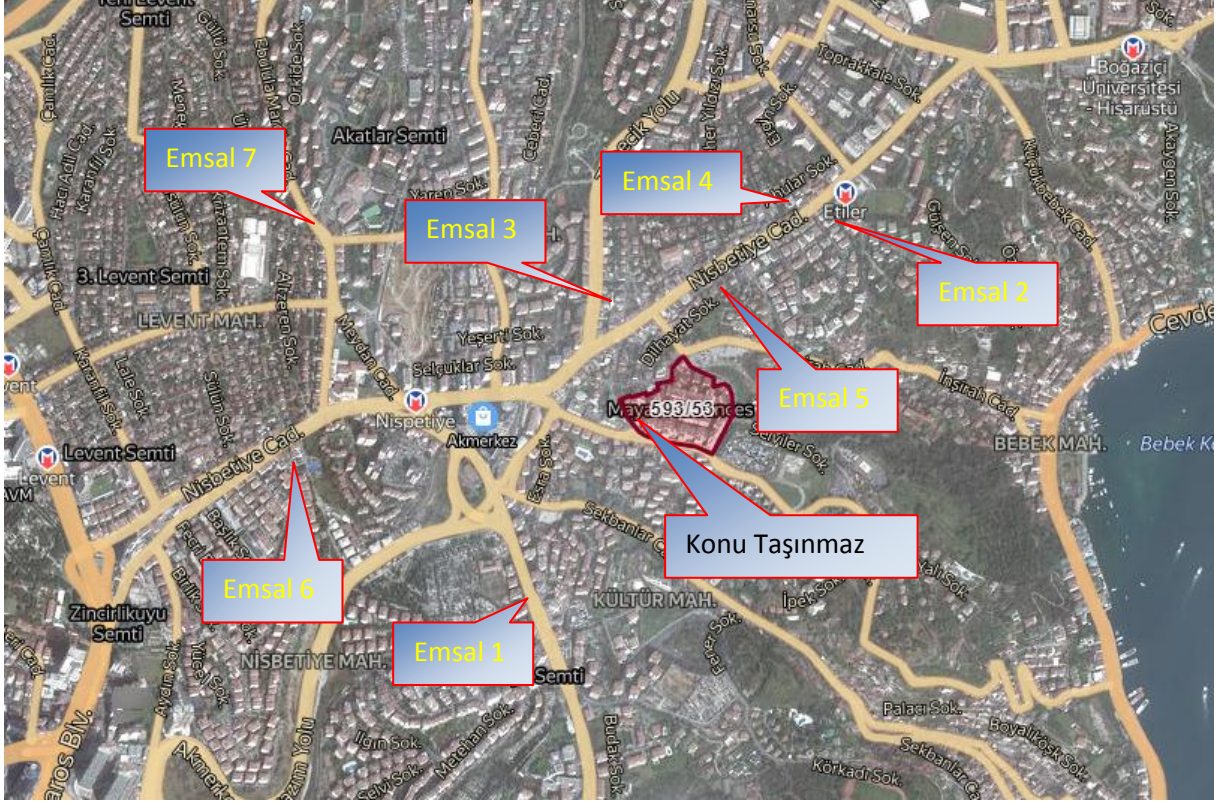
7 numaralı emsal Akatlar meydana yaya ve araç trafiğinin yüksek olduğu bir noktada yer almaktadır. Kullanım alanı küçük olduğundan büyüklük düzeltmesine gidilmiştir

4,5,6 ve 7 No'lu emsallerin düzetmeleri yapılırken 315 Bağımsız bölüm numaralı dükkan dikkate alınmıştır

Takip eden tabloda emsallerinin farklılıklarına en uygun düzeltme katsayıları seçilerek emsaller düzenlenmiştir. Düzeltme yapılırken dükkanlarda baz bağımsız bölüm belirlenmiş, bu dükkan değeri baz değer olarak kabul edilmiştir.

DÜKKAN	Spor Merkezi Emsalleri			Dükkan Emsalleri			
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7
Satış Fiyatı(TL)	16.000.000	23.000.000	25.500.000	13.750.000	6.500.000	2.300.000	2.850.000
Pazarlık Payı	15%	25%	20%	25%	15%	10%	5%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri(TL)	13.600.000	17.250.000	20.400.000	10.312.500	5.525.000	2.070.000	2.707.500
Büyüklük(m2)	800	1.400	1.350	350	220	90	90
Birim m2 SatışFiyatı (TL)	17.000	12.321	15.111	29.464	25.114	23.000	30.083
Konum Düzeltmesi	-20%	-10,0%	-25,0%	-20,0%	-20,0%	-5,0%	-25,0%
Fonksiyon/Dekorasyon Düzeltmesi	0%	0,0%	0,0%	-10,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Büyüklük Düzeltmesi	-20%	-10,0%	-10,0%	0,0%	0,0%	-10,0%	-10,0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-40%	-20%	-35%	-30%	-20%	-15%	-35%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	10.200	9.857	9.822	20.625	20.091	19.550	19.554
Ortalama(TL)	9.960 TL			19.955 TL			

Elde edilen emsal satılık mağaza/dükkan alanları üzerinden emsal düzeltme çalışması yapılarak spor merkezi birim m2 değeri 10.000 TL dükkan birim m2 değeri 20.000 TL olarak belirlenmiş olup pazar değeri hesaplanmıştır.



#### Satılık Dükkan/Mağaza Emsal Krokisi

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede konu taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte ofis emsalleri bulunmuş ve takip eden tabloda bilgileri derlenmiştir. Bölgede benzer büyüklük ve nitelikte ticari işyerlerinin emsalleri kısıtlıdır.

SATILIK OFİS EMSAL TABLOSU						
EMSAL	Yeri	Özellik	Alanı (m <sup>2</sup> )	Fiyatı	Birim m <sup>2</sup> Fiyatı	Kaynak
1	Sarı Konaklar İş Merkezi'nde	Zeytinoğlu caddesi'nde konumlu iş merkezinde, Akmerkez'e yakın konumlu ofis	90	1.500.000 TL	16.667 TL	Ali Obuz Emlak 0 (532) 426 03 27
2	Akmerkez	13. Kat ofis	260	9.850.000 TL	37.885 TL	Space Gayrimenkul 0212 263 63 63
3	Akmerkez	19. Kat ofis	306	8.000.000 TL	26.144 TL	Poizitif Danışmanlık 0212 282 15 15
4	Nispetiye Caddesi Üzeri	Beşiktaş belediyesi yanı 2 yıllık ofis binasında nitelikli ofis	112	3.500.000 TL	31.250 TL	B&B Gayrimenkul Yatırım 0212 283 18 59

Bölgede yakın ve uzak konumda değerlemeye konu ofis emsalleri bulunmuştur. Emsallerin çoğu yakın çevrede yer almaktadır. Elde edilen emsaller incelendiğinde ünitenin bulunduğu konum, erişilebilirlik kabiliyetleri, büyüklüğü, kullanım şekli ve reklam kabiliyeti özelliklerine göre farklı fiyat aralıklarında emsallerin konumlandığı görülmektedir.

1 numaralı emsal Akmerkez'e yakın konumda Sarı Konaklar Sitesi'nde yer alan iş merkezinde konumlu ofistir.



Tabloda yer alan 2 ve 3 numaralı emsaller Akmerkez’de nitelik ofis binasında manzaralı ofislerdir. Bu yüzden konum düzeltmesi yapılmıştır. Ancak bu ofislerde net/brüt alan farkları yüksektir (ortak alan payları vardır) Bu yüzden konum ve net/brüt alan düzeltmesi yapılmıştır.

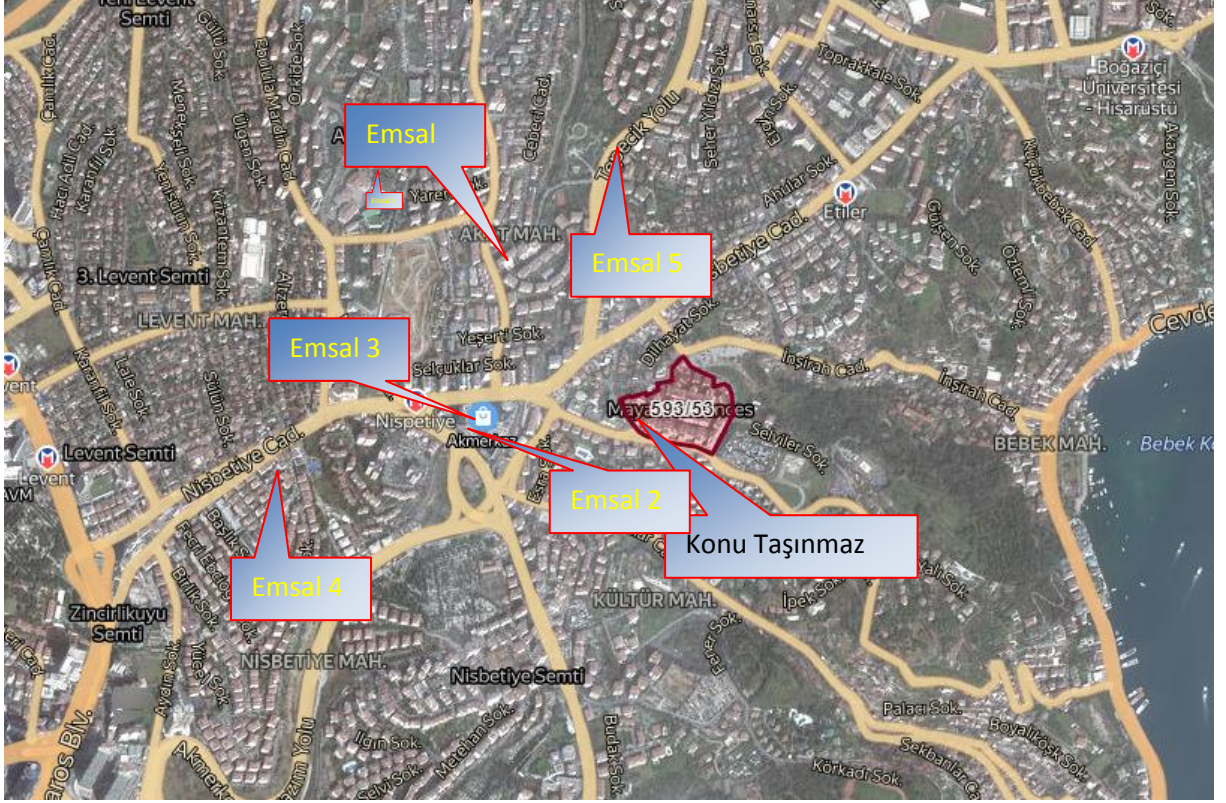
4 numaralı emsal Nispetiye Caddesi üzerinde benzer nitelikli ofis binasında konumdadır. Bu yüzden nitelik düzeltmesine gidilmemiş ancak bir miktar daha düşük konumda yer alması nedeniyle konum düzeltmesi yapılmıştır.

Elde edilen emsaller üzerinden düzeltme çalışmaları yapılarak konu mülklere en uygun birim satış fiyatları takdir edilmiştir. Takip eden tabloda emsallerinin farklılıklarına en uygun düzeltme katsayıları seçilerek emsaller düzenlenmiştir.

Takip eden tabloda emsallerinin farklılıklarına en uygun düzeltme katsayıları seçilerek emsaller düzenlenmiştir. Düzeltme yapılırken ofislerde baz fiyat olarak 2. Katta yer 236 bağımsız bölüm numaralı ofis belirlenmiş, bu ofisin değeri baz değer olarak kabul edilmiştir.

OFİS	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Satış Fiyatı(TL)	1.500.000	9.850.000	8.000.000	3.500.000
Pazarlık Payı	5%	30%	10%	20%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri(TL)	1.425.000	6.895.000	7.200.000	2.800.000
Büyükölçü(m <sup>2</sup> )	90	260	306	112
Birim m <sup>2</sup> Satış Fiyatı (TL)	15.833	26.519	23.529	25.000
Konum Düzeltmesi	30%	-20,0%	-20,0%	10,0%
Net Brüt Alan Farkı Düzeltmesi	0%	20,0%	20,0%	0,0%
Büyükölçü Düzeltmesi	0%	0,0%	0,0%	0,0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	30%	0%	0%	10%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	20.583	26.519	23.529	27.500
Ortalama(TL)	24.533 TL			

Elde edilen emsal satılık ofis alanları üzerinden emsal düzeltme çalışması yapılarak 24.500 TL/m<sup>2</sup> olarak hesaplanmış olup pazar yaklaşımı hesaplanmıştır.



#### Satılık Ofis Emsal Krokisi

Konu taşınmazlar bir arada kullanılmakta olup en etkin ve verimli kullanımları da taşınmazların buldukları katta birleştirilerek kullanılmaları olduğundan kat ve büyüklük şerefiyeleri göz önünde bulundurularak pazar değeri takdir edilmiştir. Bu bağlamda her bir taşınmazın bulunduğu kat ve büyüklüğü göz önünde bulundurularak her bir taşınmaz için ayrı ayrı satış fiyatı takdir edilmiş ve bağımsız bölümlerin pazar yaklaşımı ile hesaplanan değerleri takip eden tabloda sunulmuştur.

Bulunduğu Kat	Bağımsız Bölüm No	Niteliği	Alanı(m2)	Pazar Değeri
2. Bodrum	1	Spor Merkezi	1.500,00	16.500.000 TL
1. Bodrum	16	Dinlenme tesisi	5.930,44	59.304.000 TL
2. Bodrum	17	Spor Merkezi	814,79	10.592.000 TL
3. Bodrum	289	Ofis	42,00	1.080.000 TL
3. Bodrum	293	Dükkan	73,00	1.314.000 TL
3. Bodrum	294	Dükkan	115,00	2.070.000 TL
3. Bodrum	295	Dükkan	100,00	1.800.000 TL
3. Bodrum	296	Dükkan	120,00	2.160.000 TL
3. Bodrum	297	Dükkan	265,00	4.532.000 TL
3. Bodrum	298	Dükkan	28,00	680.000 TL
3. Bodrum	299	Dükkan	28,00	680.000 TL
3. Bodrum	300	Dükkan	28,00	680.000 TL
2. Bodrum	301	Dükkan	195,00	3.520.000 TL
2. Bodrum	302	Dükkan	140,00	2.660.000 TL
2. Bodrum	303	Dükkan	142,00	2.698.000 TL
2. Bodrum	304	Dükkan	273,00	4.928.000 TL
2. Bodrum	305	Dükkan	100,00	1.900.000 TL
2. Bodrum	306	Dükkan	120,00	2.280.000 TL
2. Bodrum	307	Dükkan	230,00	4.370.000 TL
1. Bodrum	308	Dükkan	90,00	1.800.000 TL
1. Bodrum	309	Dükkan	90,00	1.800.000 TL
1. Bodrum	310	Dükkan	105,00	2.100.000 TL
1. Bodrum	311	Dükkan	88,00	1.760.000 TL
1. Bodrum	312	Dükkan	175,00	3.500.000 TL
1. Bodrum	313	Dükkan	100,00	2.000.000 TL
1. Bodrum	314	Dükkan	120,00	2.400.000 TL
1. Bodrum	315	Dükkan	230,00	4.600.000 TL
Zemin	316	Ofis	450,00	10.584.000 TL
Zemin	317	Ofis	72,00	2.117.000 TL
Zemin	318	Ofis	410,00	9.643.000 TL
Zemin	319	Ofis	175,00	5.145.000 TL
Zemin	320	Ofis	72,00	2.117.000 TL
1. Kat	321	Ofis	72,00	1.940.000 TL
1. Kat	322	Ofis	175,00	4.716.000 TL
1. Kat	323	Ofis	410,00	8.840.000 TL
1. Kat	324	Ofis	72,00	2.037.000 TL
1. Kat	325	Ofis	590,00	12.720.000 TL
2. Kat	326	Ofis	175,00	4.288.000 TL
2. Kat	327	Ofis	410,00	8.036.000 TL
2. Kat	328	Ofis	72,00	1.852.000 TL
2. Kat	329	Ofis	558,00	10.937.000 TL
2. Kat	330	Ofis	275,00	6.401.000 TL
3. Kat	331	Ofis	262,00	5.488.000 TL
3. Kat	332	Ofis	175,00	3.859.000 TL
3. Kat	333	Ofis	72,00	1.667.000 TL
3. Kat	334	Ofis	558,00	9.843.000 TL
3. Kat	335	Ofis	275,00	5.457.000 TL
<b>TOPLAM</b>			<b>16.572,23</b>	<b>261.395.000 TL</b>

#### 5.4.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu bağımsız bölüme emsal teşkil edebilecek yeterli sayıda satılık-kiralık işyeri ve ofis emsallerine ulaşılmış olması nedeniyle bu değerlendirme çalışmasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

#### 5.4.3 Gelir Yaklaşımı

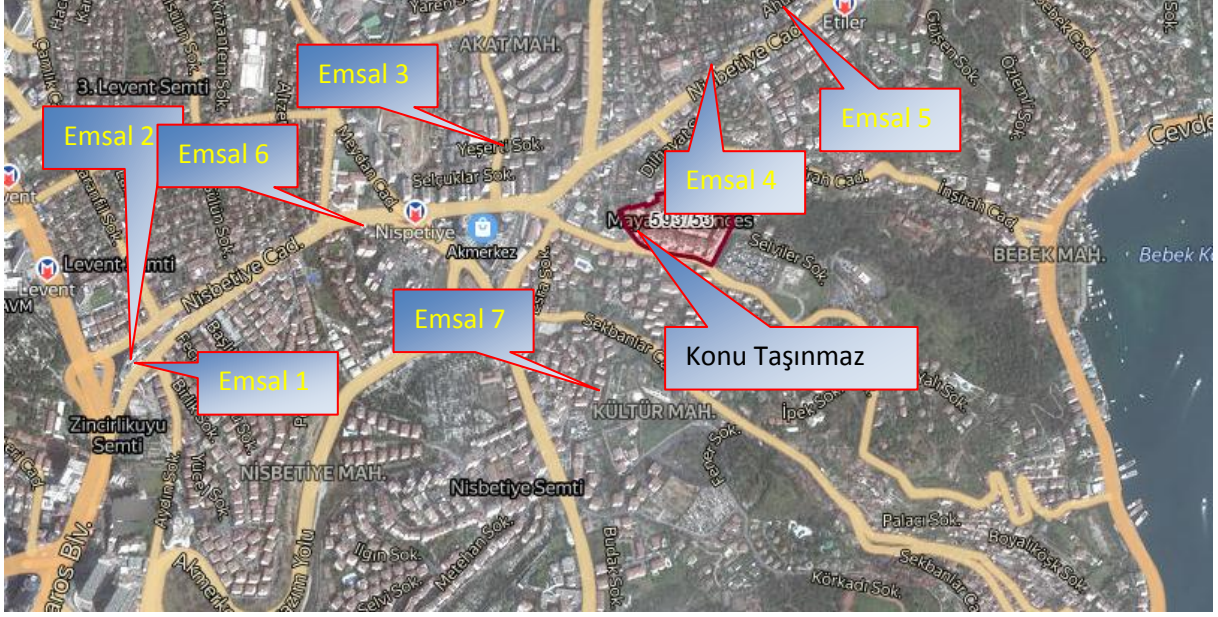
Konu gayrimenkuller için uygulanan ikinci yöntem gelir yaklaşımıdır. Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımı piyasada hem satılık, hem kiralık mülk bulunduğu zaman uygulanabilmektedir. Kapitalizasyon oranına ulaşmak üzere yıllık ortalama birim kira değeri, ortalama birim satış değerine bölünür. Taşınmazların yıllık net geliri kapitalizasyon oranına bölünerek konu gayrimenkulün birim/m<sup>2</sup> pazar değerine ulaşılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın ticari mülk olması nedeniyle ikinci yaklaşım olarak gelir yaklaşımı kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan emsaller ve emsal düzeltme tabloları aşağıda gösterilmiştir.

KİRALIK DÜKKAN EMSAL TABLOSU						
EMSAL	Yeri	Özellik	Alanı (m <sup>2</sup> )	Aylık Kirası	Birim m <sup>2</sup> Kirası	Kaynak
1	Nispetiye On Projesinde	Tabela Değeri yüksek olan showroom yapılabilecek dükkan	1300	100.000 TL	77 TL	LACİVERT PROJE 0 (543) 271 58 02
2	Nispetiye On Projesinde	Tabela Değeri yüksek olan showroom yapılabilecek dükkan	800	75.000 TL	94 TL	Emaar Square Satış Ofisi 0533 798 55 73
3	Etiler Alkent yakını	Daha önce spor salonu olarak kullanılmış tek hacimli dükkan	440	45.000 TL	102 TL	First Plan Gayrimenkul 0212 264 20 03
4	Nispetiye caddesi üzerinde	Cadde üzerinde köşe konumlu dükkan	947	125.000 TL	132 TL	ARTHUR MİLLER 0 (532) 236 91 83
5	Nispetiye caddesi üzerinde	Cadde üzerinde köşe konumlu dükkan	250	45.000 TL	180 TL	Suat Demir Emlak 0212 282 72 72
6	Nispetiye caddesi üzerinde	Cadde üzerinde köşe konumlu, banka-showroom için uygun villa	400	120.000 TL	300 TL	AKADEMİ GAYRİMENKUL 0 (532) 356 73 94
7	Etiler Tepecik Yolu yakını	Yaya trafiğinin daha düşük olduğu noktada yeni binada dükkan	260	35.000 TL	135 TL	İproject İstanbul 0212 360 33 44





### Kiralık Dükkan Emsal Krokisi

Taşınmazların bulunduğu bölgede işyeri emsalleri bulunmuştur. Emsallerin çoğu yakın çevrede yer almaktadır. Elde edilen emsaller incelendiğinde ünitenin bulunduğu konum, erişilebilirlik kabiliyetleri, büyüklüğü, kullanım şekli ve reklam kabiliyeti özelliklerine göre farklı kira aralıklarında emsallerin konumlandığı görülmektedir. Bölgede ve yakın çevrede kiralık spor merkezi bulunmamaktadır. Bu yüzden 1,2 ve 3 No'lu emsaller büyüklük ve fiziksel olan açısından spor merkezi kullanımına uygun işyerlerinden seçilmiştir. Buna bağlı olarak 1,2 ve 3 No'lu emsallerdeki düzeltmeler spor merkezi ve dinlenme tesisi nitelikli bağımsız bölümler dikkate alınarak yapılmıştır.

4,5,6 ve 7 No'lu emsaller yakın çevredeki dükkan emsalleridir. Buna bağlı olarak 4,5,6 ve 7 No'lu emsallerdeki düzeltmeler dükkan nitelikli bağımsız bölümler dikkate alınarak yapılmıştır

Elde edilen emsaller incelendiğinde dükkanın bulunduğu konum, büyüklük, erişilebilirlik kabiliyetleri, tesislerin görünürlüğü, prestiji, tesis büyüklüğü, kullanım şekli ve reklam kabiliyeti özelliklerine göre farklı kira aralıklarında emsallerin konumlandığı görülmektedir.

Tabloda yer alan 1 ve 2 numaralı emsaller Nispetiye On Projesinde nitelikli site içerisinde yer almaktadır. Showroom özelliği bulunan dükkanlar konu gayrimenkulle ile benzer konumdadır.

3 numaralı emsal daha kötü konumda sokak içerisinde yer almaktadır. Bu yüzden konum düzeltmesi yapılmıştır.

Tabloda yer alan 4 ve 5 numaralı emsaller Nispetiye Caddesi üzerinde köşe konumlu dükkandır. Konu gayrimenkule göre daha iyi konumdadır. Bu yüzden konum düzeltmesi yapılmıştır.



6 numaralı emsal Nispetiye Caddesi üzerinde köşe konumlu, banka-showroom gibi kullanımlara uygun villadır. Konu gayrimenkullere göre daha iyi konumdadır.

7 numaralı emsal Nispetiye Caddesine paralel sokakta daha kötü konumda yer almaktadır.

5,6 ve 7 no'lu emsaller konu gayrimenkul ile benzer büyüklükte olduğundan büyüklük düzeltmesi yapılmamıştır.

Elde edilen emsaller üzerinden düzeltme çalışmaları yapılarak konu mülklere en uygun birim kira fiyatları takdir edilmiştir. Bu nedenle emsal düzenleme çalışmalarından kullanım/ fonksiyon düzenlemesi kriteri de eklenmiştir.

6 numaralı emsal daha kötü konumda sokak içerisinde yer almaktadır. Bu yüzden konum düzeltmesi yapılmıştır.

Takip eden tabloda emsallerinin farklılıklarına en uygun düzeltme katsayıları seçilerek emsaller düzenlenmiştir. 1,2 ve 3 No'lu emsallerin düzetmeleri yapılırken 16 Bağımsız bölüm numaralı dinlenme tesisi dikkate alınmıştır. 4,5,6 ve 7 No'lu emsallerin düzetmeleri yapılırken 315 Bağımsız bölüm numaralı dükkan dikkate alınmıştır. Diğer bağımsız bölümler bu bağımsız bölümlere göre şereflendirilmiştir.

DÜKKAN	Spor Merkezi Emsalleri			Dükkan Emsalleri			
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7
Kira Fiyatı(TL/ay)	100.000	75.000	45.000	125.000	45.000	120.000	35.000
Pazarlık Payı	5%	5%	20%	5%	5%	20%	10%
Pazarlık Sonrası Kira Fiyatı(TL/ay)	95.000	71.250	36.000	118.750	42.750	96.000	31.500
Büyüklük(m <sup>2</sup> )	1.300	800	440	947	250	400	260
Birim m <sup>2</sup> Kira Fiyatı (TL)	73	89	82	125	171	240	121
Konum Düzeltmesi	0%	0%	10%	-10%	-20%	-30%	20%
Fonksiyon/Dekorasyon Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Büyüklük Düzeltmesi	-10%	-20%	-20%	10%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-10%	-20%	-10%	0%	-20%	-30%	20%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri (TL/ay)	66	71	74	125	137	168	145
Ortalama(TL/ay)	70 TL			144 TL			

Spor merkezi için 70 TL/m<sup>2</sup>, dükkan için 144 TL/m<sup>2</sup> aylık kira değeri takdir edilmiştir

KİRALIK OFİS EMSAL TABLOSU						
EMSAL	Yeri	Özellik	Alanı (m <sup>2</sup> )	Aylık Kirası	Birim m <sup>2</sup> Kirası	Kaynak
1	Akmerkez	Otoparklı, 3 bölümden oluşan ofis	1000	100.000 TL	100 TL	Delta Gayrimenkul 0533 306 60 40
2	Akmerkez	A tipi plazada ofis	380	40.000 TL	105 TL	REMAX Mia Etiler 0 (532) 584 62 82
3	Akmerkez	A tipi plazada ofis	1000	120.000 TL	120 TL	Funda Zafer Emlak 0212 287 57 34
4	Akmerkez	A tipi plazada manzaralı ofis	100	12.000 TL	120 TL	Pozitif Danışmanlık 0 (533) 396 21 51
5	Akmerkez	A tipi plazada manzaralı ofis	2000	190.000 TL	95 TL	Lux Properties 0212 345 01 92

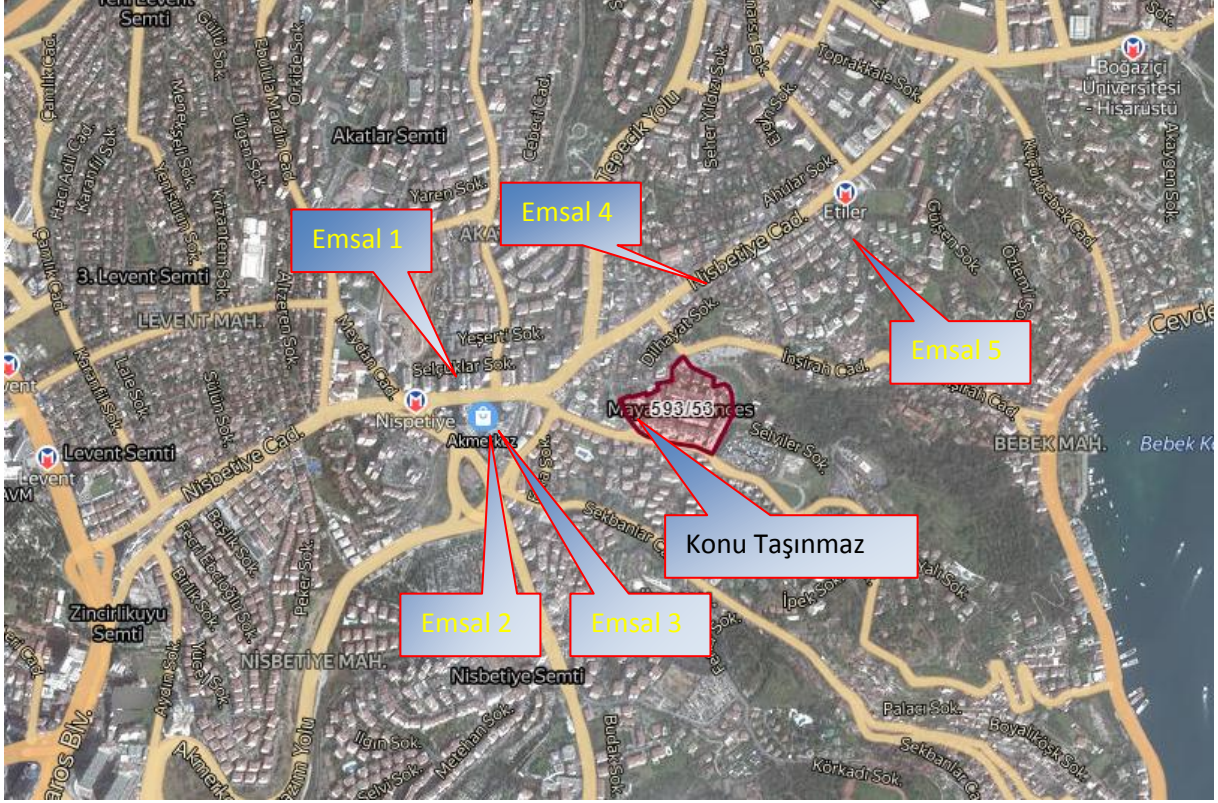
Bölgede yakın konumda değerlemeye konu ofislere benzer nitelikte ofis emsalleri bulunmuştur. Emsallerin tümü yakın çevrede Akmerkez'de konumlanmaktadır. Akmerkez konu mülklere çok yakın olmasına karşın beyan edilen metrekareler otopark, kat holleri, lobi vs ortak alanlar dâhil edilmiş alanlardır. Net alanların daha düşük oldukları bilinmektedir. Bu yüzden emsal düzeltme tablosuna net/brüt farkı düzeltmesi eklenmiştir.

Elde edilen emsaller üzerinden düzeltme çalışmaları yapılarak konu mülklere en uygun birim kira fiyatları takdir edilmiştir.

Takip eden tabloda emsallerinin farklılıklarına en uygun düzeltme katsayıları seçilerek emsaller düzenlenmiştir. Düzeltme yapılırken ofislerde 326 nolu bağımsız bölüm baz alınmıştır. Diğer ofis kiralari şerefiyelendirilmiştir.

OFİS	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Kira Fiyatı(TL/ay)	100.000	40.000	120.000	12.000	190.000
Pazarlık Payı	3%	3%	5%	5%	3%
Pazarlık Sonrası Kira Fiyatı(TL/ay)	97.000	38.800	114.000	11.400	184.300
Büyükük(m2)	1.000	380	1.000	100	2.000
Birim m2 Kirası (TL)	97	102	114	114	92
Konum Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
Bina Yaşı/Kullanım Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
Net Brüt Alan Farkı Düzeltmesi	20%	20%	20%	20%	20%
Büyükük Düzeltmesi	20%	20%	20%	20%	30%
Toplam Düzeltme Katsayısı	40%	40%	40%	40%	50%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri (TL/ay)	136	143	160	160	138
Ortalama(TL/ay)	147 TL				

Yapılan düzeltmeler sonucu ofisler için 147 TL/m<sup>2</sup> aylık kira değeri takdir edilmiştir.



#### Kiralık Ofis Emsal Krokisi

Konu taşınmazlar bir arada kullanılır bir yapıda olsalar da birbirlerine kıyasla farklılıklar arz etmektedirler. Bu bağlamda her bir taşınmazın büyüklüğü ve bulunduğu kat göz önünde bulundurularak her bir taşınmaz için ayrı ayrı kira değeri takdir edilmiş ve takip eden tabloda sunulmuştur.

Sıra No	Blok	Kat	Mahallinde Kat	Bulunduğu Kat	Bağımsız Bölüm No	Niteliği	Alanı(m2)	Aylık Pazar Kirası
1	Zon 1	Zemin Altı	2. Bodrum	2. Bodrum	1	Spor Merkezi	1.500,00	116.000 TL
2	Zon 2	Zemin Altı	1. Bodrum	1. Bodrum	16	Dinlenme tesisi	5.930,44	415.000 TL
3	Zon 2	Zemin Altı	2. Bodrum	2. Bodrum	17	Spor Merkezi	814,79	74.000 TL
4	Zon 1	Zemin Altı	3. Bodrum	3. Bodrum	289	Ofis	42,00	6.000 TL
5	Zon 1	Zemin Altı	3. Bodrum	3. Bodrum	293	Dükkan	73,00	9.000 TL
6	Zon 1	Zemin Altı	3. Bodrum	3. Bodrum	294	Dükkan	115,00	15.000 TL
7	Zon 1	Zemin Altı	3. Bodrum	3. Bodrum	295	Dükkan	100,00	13.000 TL
8	Zon 1	Zemin Altı	3. Bodrum	3. Bodrum	296	Dükkan	120,00	16.000 TL
9	Zon 1	Zemin Altı	3. Bodrum	3. Bodrum	297	Dükkan	265,00	33.000 TL
10	Zon 1	Zemin Altı	3. Bodrum	3. Bodrum	298	Dükkan	28,00	5.000 TL
11	Zon 1	Zemin Altı	3. Bodrum	3. Bodrum	299	Dükkan	28,00	5.000 TL
12	Zon 1	Zemin Altı	3. Bodrum	3. Bodrum	300	Dükkan	28,00	5.000 TL
13	Zon 1	Zemin Altı	2. Bodrum	2. Bodrum	301	Dükkan	195,00	25.000 TL
14	Zon 1	Zemin Altı	2. Bodrum	2. Bodrum	302	Dükkan	140,00	19.000 TL
15	Zon 1	Zemin Altı	2. Bodrum	2. Bodrum	303	Dükkan	142,00	19.000 TL
16	Zon 1	Zemin Altı	2. Bodrum	2. Bodrum	304	Dükkan	273,00	35.000 TL
17	Zon 1	Zemin Altı	2. Bodrum	2. Bodrum	305	Dükkan	100,00	14.000 TL
18	Zon 1	Zemin Altı	2. Bodrum	2. Bodrum	306	Dükkan	120,00	16.000 TL
19	Zon 1	Zemin Altı	2. Bodrum	2. Bodrum	307	Dükkan	230,00	31.000 TL
20	Zon 1	Zemin Altı	1. Bodrum	1. Bodrum	308	Dükkan	90,00	13.000 TL
21	Zon 1	Zemin Altı	1. Bodrum	1. Bodrum	309	Dükkan	90,00	13.000 TL
22	Zon 1	Zemin Altı	1. Bodrum	1. Bodrum	310	Dükkan	105,00	15.000 TL
23	Zon 1	Zemin Altı	1. Bodrum	1. Bodrum	311	Dükkan	88,00	13.000 TL
24	Zon 1	Zemin Altı	1. Bodrum	1. Bodrum	312	Dükkan	175,00	25.000 TL
25	Zon 1	Zemin Altı	1. Bodrum	1. Bodrum	313	Dükkan	100,00	14.000 TL
26	Zon 1	Zemin Altı	1. Bodrum	1. Bodrum	314	Dükkan	120,00	17.000 TL
27	Zon 1	Zemin Altı	1. Bodrum	1. Bodrum	315	Dükkan	230,00	33.000 TL
28	Zon 1	Zemin	Zemin	Zemin	316	Ofis	450,00	64.000 TL
29	Zon 1	Zemin	Zemin	Zemin	317	Ofis	72,00	13.000 TL
30	Zon 1	Zemin	Zemin	Zemin	318	Ofis	410,00	58.000 TL
31	Zon 1	Zemin	Zemin	Zemin	319	Ofis	175,00	31.000 TL
32	Zon 1	Zemin	Zemin	Zemin	320	Ofis	72,00	13.000 TL
33	Zon 1	Zemin Üstü	1. Kat	1. Kat	321	Ofis	72,00	12.000 TL
34	Zon 1	Zemin Üstü	1. Kat	1. Kat	322	Ofis	175,00	28.000 TL
35	Zon 1	Zemin Üstü	1. Kat	1. Kat	323	Ofis	410,00	53.000 TL
36	Zon 1	Zemin Üstü	1. Kat	1. Kat	324	Ofis	72,00	12.000 TL
37	Zon 1	Zemin Üstü	1. Kat	1. Kat	325	Ofis	590,00	76.000 TL
38	Zon 1	Zemin Üstü	2. Kat	2. Kat	326	Ofis	175,00	26.000 TL
39	Zon 1	Zemin Üstü	2. Kat	2. Kat	327	Ofis	410,00	48.000 TL
40	Zon 1	Zemin Üstü	2. Kat	2. Kat	328	Ofis	72,00	11.000 TL
41	Zon 1	Zemin Üstü	2. Kat	2. Kat	329	Ofis	558,00	66.000 TL
42	Zon 1	Zemin Üstü	2. Kat	2. Kat	330	Ofis	275,00	38.000 TL
43	Zon 1	Zemin Üstü	3. Kat	3. Kat	331	Ofis	262,00	33.000 TL
44	Zon 1	Zemin Üstü	3. Kat	3. Kat	332	Ofis	175,00	23.000 TL
45	Zon 1	Zemin Üstü	3. Kat	3. Kat	333	Ofis	72,00	10.000 TL
46	Zon 1	Zemin Üstü	3. Kat	3. Kat	334	Ofis	558,00	59.000 TL
47	Zon 1	Zemin Üstü	3. Kat	3. Kat	335	Ofis	275,00	33.000 TL
TOPLAM					TOPLAM		16.572,23	1.721.000 TL



### **Gelir İndirgeme Yaklaşımı İçin Kabuller:**

- Toplam kiralanabilir alan 16.572,23 m<sup>2</sup> dir.
- Doluluk oranının ilk projeksiyon yılında %96 olacağı, doluluk oranının 2. işletme yılında %98'e çıkacağı ve aynı doluluk oranı ile devam edeceği kabul edilmiştir.
- Bağımsız bölümlerin ortalama 104 TL /m<sup>2</sup>/ay kira değeri öngörülmüştür.
- İşletmeci payına karşılık gelen bina işletme gideri müşteriden sağlanan bilgiye göre 1.050.000 TL olup bu giderin her kira artış oranında artış göstereceği varsayılmıştır.
- Emlak vergisinin yıllık primlerin TL bazında enflasyon oranında artacağı öngörülmüştür.
- Yenileme fonu olarak toplam gelirlerin %2'si kadar pay ayrılmıştır.
- Anaparaya dönüş oranının kurucu bileşeni olarak, taşınmaza yatırılan paranın kazancıdır. Beklenen ortalama getiri oranı ya da faiz oranı olarak da tanımlanmaktadır. Taşınmaz yatırımlarından beklenecek ortalama getirinin, güncel ve olağan piyasa koşullarında, güvenli borç vermenin getirisinden düşük olmaması gerekmektedir. 10 Yıllık devlet tahvili faiz oranı %12-%13 civarında olup risksiz getir oranı %13 kabul edilmiş ve %3 risk primi de dikkate alınarak indirgeme oranı %16 olarak kabul edilmiştir.
- 10. İşletme yılından sonra gayrimenkullerin satılacağı kabul edilmiştir. Kapitalizasyon oranı %7 olarak kabul edilmiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Çalışmalara, IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

Yukarıdaki varsayımlara göre hazırlanmış indirgenmiş nakit akım tablosu aşağıda gösterilmiştir.



Yapılan bu kabuller üzere hesaplanan nakit akımı tablosu takip eden bölümde paylaşılmıştır.

		1. Yıl	2. Yıl	3. Yıl	4. Yıl	5. Yıl	6. Yıl	7. Yıl	8. Yıl	9. Yıl	10. Yıl
POTANSİYEL GELİRLER (TL)	ORANLAR	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Kiralanabilir Alan(m2)		16.572	16.572	16.572	16.572	16.572	16.572	16.572	16.572	16.572	16.572
Yıllık Doluluk Oranı		96%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%
Kira Artış Oranı		15%	13%	12%	10%	9%	9%	9%	9%	9%	9%
Ortalama Yıllık birim m2 Kira Bedeli		104,0	117,5	131,6	144,8	157,8	172,0	187,5	204,4	222,8	242,8
Potansiyel Yıllık Kira Bedeli		20.682.143 TL	23.370.822 TL	26.175.320 TL	28.792.852 TL	31.384.209 TL	34.208.788 TL	37.287.579 TL	40.643.461 TL	44.301.372 TL	48.288.496 TL
Kira Gelirleri		19.854.857 TL	22.903.405 TL	25.651.814 TL	28.216.995 TL	30.756.525 TL	33.524.612 TL	36.541.827 TL	39.830.592 TL	43.415.345 TL	47.322.726 TL
Toplam Gelirler		19.854.857 TL	22.903.405 TL	25.651.814 TL	28.216.995 TL	30.756.525 TL	33.524.612 TL	36.541.827 TL	39.830.592 TL	43.415.345 TL	47.322.726 TL
İşletmeci Tarafından Ödenecek İşletme Gideri Oranı		1.000.000 TL	1.130.000 TL	1.265.600 TL	1.392.160 TL	1.517.454 TL	1.654.025 TL	1.802.888 TL	1.965.147 TL	2.142.011 TL	2.334.792 TL
Emlak Vergisi		905.000 TL	1.040.750 TL	1.176.048 TL	1.317.173 TL	1.448.891 TL	1.579.291 TL	1.721.427 TL	1.876.355 TL	2.045.227 TL	2.229.298 TL
Bina Sigortası		450.000 TL	517.500 TL	584.775 TL	654.948 TL	720.443 TL	785.283 TL	855.958 TL	932.994 TL	1.016.964 TL	1.108.491 TL
Yenileme Fonu (TL)	2%	397.097 TL	458.068 TL	513.036 TL	564.340 TL	615.130 TL	670.492 TL	730.837 TL	796.612 TL	868.307 TL	946.455 TL
TOPLAM GİDERLER (TL)		2.752.097 TL	3.146.318 TL	3.539.459 TL	3.928.621 TL	4.301.918 TL	4.689.091 TL	5.111.109 TL	5.571.109 TL	6.072.509 TL	6.619.034 TL
NET İŞLETME GELİRİ (TL)		17.102.760 TL	19.757.087 TL	22.112.355 TL	24.288.374 TL	26.454.607 TL	28.835.521 TL	31.430.718 TL	34.259.483 TL	37.342.836 TL	40.703.691 TL
DÖNEM SONU SATIŞ GELİRİ (TL)											633.814.623 TL
NET NAKİT AKIŞI (TL)		17.102.760 TL	19.757.087 TL	22.112.355 TL	24.288.374 TL	26.454.607 TL	28.835.521 TL	31.430.718 TL	34.259.483 TL	37.342.836 TL	674.518.314 TL
İNDİRGEME ORANI		16%	16%	16%	16%	16%	16%	16%	16%	16%	16%
DÖNEM SONU SATIŞ GELİRİ											
NET BUGÜNKÜ DEĞER		14.743.759	14.682.734	14.166.450	13.414.253	12.595.383	11.835.316	11.121.116	10.450.014	9.819.410	152.902.242

Yapılan indirgenmiş nakit akımı hesabına göre konu mülkün değeri 265.730.000 TL olarak hesaplanmaktadır.

### **5.5 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler**

Değerlemeye konu işyeri vasıflı taşınmazın gelir getirici mülk olmaları nedeniyle bir yıllık kira gelirleri hesaplanmıştır. Konu taşınmazın elde edeceği bir yıllık net kira geliri 5.4.3 bölümde hesaplanmış olup, buna göre değerleme konusu gelir yaklaşımında hesaplanmış olup buna göre, konu mülklerin 2020 yılı için aylık toplam kirası 1.721.000 TL yıllık toplam kirası ise 20.682.000 TL olarak hesaplanmıştır. Bağımsız bölümler için takdir edilen kira değerleri bağımsız bölümlerin münferit kira değerleri olup toplu kiralama durumunda kira değerinde değişiklik olması muhtemeldir.

### **5.6 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri**

Söz konusu değerleme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

### **5.7 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi**

Parsel üzerindeki yapı en verimli ve en iyi kullanımı sağlamaktadır.

### **5.8 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Değerleme konusu taşınmazın müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.



## 6 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 6.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Konu taşınmazların gelir getiren mülkler olması nedeniyle konu taşınmaz için güncel pazar değeri takdir edilirken pazar ve gelir yaklaşımları kullanılmıştır. Her iki yaklaşım ile hesaplanan değerler birbirini destekler durumadır. Taşınmazların gelir getiren mülkler olmaları göz önünde bulundurularak nihai değer takdirinde gelir yaklaşımı ile hesaplanan değer dikkate alınmıştır.

### 6.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

### 6.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Rapor konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından 16-17 No'lu bağımsız bölümler için 25.12.2018 tarihinde DGYO-2018-00005 numaralı ve diğer 45 adet bağımsız bölüm için 28.12.2018 tarihinde DGYO-2018-00003 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

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

Değerlemeye konu gayrimenkullerin sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde "Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne" işyeri olarak dâhil edilmesinde bir engel bulunmamaktadır.

### 6.5 Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin devredilmelerine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

## **6.6 Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

III-48.1 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22.maddesinin “r” bendinde göre; “Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır”.

Gayrimenkulün tapudaki niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dâhil edilme nitelikleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22.maddesinin “r” bendinde belirtildiği şekilde birbiriyle uyumludur.

## 7 SONUÇ

### 7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanlarının mevcut durum ile en etkin ve verimli kullanım analizine ve raporda belirtilen tüm hususlara katılıyorum.

### 7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu, hava – ışık – manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna bağlı olarak değerlendirme konusu taşınmazın değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

#### 26.12.2019 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	265.730.000
KDV Dâhil	286.988.400

	Gayrimenkullerin Aylık Toplam Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	1.721.000
KDV Dâhil	2.030.780

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. 21 Mart 2019 Tarihli ve 30721 Sayılı Resmî Gazete 'de yayımlanan 843 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile bazı konut ve işyeri tesliminde %8 olarak dikkate alınan KDV oranı uygulanmasına 31 Aralık 2019 tarihine kadar (bu tarih dâhil) devam edilecektir. İlgili kararname gereği KDV oranı Pazar değerinde %8 olarak, kira değerinde %18 olarak kabul edilmiştir.

#### Hazırlayan

Taner DÜNER

Lisanslı Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 401431



#### Onaylayan

Dilek YILMAZ

Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 400566





## **8 EKLER**

1. Tapu Fotokopileri
2. Tapu Kayıt Örnekleri
3. Vaziyet Planı
4. Yapı Ruhsatları
5. Yapı Kullanma İzin Belgesi
6. Fotoğraflar
7. SPK Lisans Örnekleri
8. Mesleki Tecrübe Belgeleri