



## **NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2022 - 0524

Temmuz, 2022



## İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ .....	4
1. RAPOR BİLGİLERİ.....	5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası.....	5
1.2 Değerlemenin Amacı .....	5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı) .....	5
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası .....	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı .....	5
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....	5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER .....	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi .....	6
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi.....	6
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	6
2.4 İşin Kapsamı.....	6
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	7
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler .....	7
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları .....	8
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	8
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi .....	9
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler .....	9
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar .....	9
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler .....	9
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	9
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi .....	9
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama .....	9
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi .....	9
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	10
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler .....	10

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri .....	12
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	20
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri .....	20
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler .....	20
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	20
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi .....	20
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....	20
5.1	Pazar Yaklaşımı .....	23
5.2	Maliyet Yaklaşımı .....	27
5.3	Gelir Yaklaşımı .....	28
5.4	Diğer Tespit ve Analizler .....	29
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	30
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması .....	30
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....	30
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	30
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş .....	30
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	30
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi .....	31
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	31
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	31
7.	SONUÇ .....	31
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	31
7.2	Nihai Değer Takdiri .....	32
8.	UYGUNLUK BEYANI .....	33
9.	RAPOR EKLERİ .....	33

### YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	KORAY GYO A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2022-524 / 25.07.2022
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Maslak Mahallesi, Dereboyu 2 Caddesi Sokak, A Blok, NO:6 BBN: 9 Sarıyer/İSTANBUL
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M.Ayazağa Mahallesi, 11 ada 87 parselde yer alan; A Blok 1 . katta konumlu 9 bağımsız bölüm numaralı "İmalathane" nitelikli taşınmaz.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Taşınmaz yerinde kısmen otopark, kısmen mağaza olarak kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	İmar durumu ile alakalı olarak belediye yetkilisinden alınan bilgiye göre 1000'lik planının 2. idare Mahkemesinin 07.01.2022 tarih 2022/46 sayılı kararı ile iptal edildiği, iptal öncesinde 13.04.2013 onay tarihli Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planında T2 ticaret alanında kaldığı bilgisi edinilmiştir. Yine belediye yetkilisinden edinilen bilgiye göre parselin terk durumu ile alakalı bilginin 1000lik plan mevcut olmadığı için edinilemeyeceği öğrenilmiştir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Konu taşınmazın tapu kaydında davalı olduğunu belirtir beyan bulunmakta olup dava konusunun hisse paylaşımı ile ilgili olduğu öğrenilmiştir. Hali hazırda dava sürecinin devam ettiği ancak olumlu ya da olumsuz bir ilerleme olmadığı öğrenilmiştir. Dava henüz sonuçlanmamıştır.
<u>Piyasa Değeri</u>	<b>93.500.000-TL</b> <b>(Doksan Üç Milyon Beş Yüz Bin Türk Lirası)</b>
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	<b>110.330.000,00-TL</b>
<u>Açıklama</u>	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Burak ÖNOĞLU – SPK Lisans No: 407327 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

## **1. RAPOR BİLGİLERİ**

### **1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası**

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları 20.06.2022 itibariyle başlanmış 22.07.2022 itibariyle değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 25.07.2022 tarihinde Özel 2022-524 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

### **1.2 Değerlemenin Amacı**

İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 11 ada 87 parselde yer alan; A Blok 1. katta konumlu 9 bağımsız bölüm numaralı "İmalathane" nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur. Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın değer tespiti amacıyla güncel Pazar değerini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

### **1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)**

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "*Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*" kapsamında hazırlanmıştır.

### **1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası**

Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 20.06.2022 tarihinde imzalanmıştır.

### **1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı**

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Burak ÖNOĞLU tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

### **1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce hazırlanmış ekspertiz raporu bulunmamaktadır.



## **2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER**

### **2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi**

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara’da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009’da “Kurul Listesine” alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 20855 sayılı kararı ile bankalara “gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi” hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 1.200.000,-TL  
Ticaret Sicil : 256696  
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx  
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr\_\_www.netgd.com.tr  
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

### **2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi**

Şirket Unvanı : Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi  
Şirket Adresi : LEVENT MAHALLESİ CÖMERT SK. YAPIKREDİ PLAZA Sit. B BLOK Apt. NO: 1B/26 BEŞİKTAŞ/İSTANBUL  
Şirket Amacı : Gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı haklara yatırım yapmak.  
Ödenmiş Sermayesi : 40.000.000,00 TL  
Halka Açıklık Oranı : %48,97  
Telefon : 0212 380 16 80  
E-Posta : [koraygyo@koraygyo.com](mailto:koraygyo@koraygyo.com)

### **2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar**

İş bu rapor, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M.Ayazğa Mahallesi 11 Ada, 87 Parsel üzerinde konumlu, Maslak Mahallesi, Dereboyu 2 Caddesi, NO:6 BBN:9 açık adresli konumda yer alan bağımsız bölümün değer tespiti.

### **2.4 İşin Kapsamı**

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

### 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

#### 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Rapora konu taşınmaz, İstanbul ili, Sarıyer İlçesi, Maslak Mahallesi sınırları içerisinde Dereboyu 2 Caddesi, NO:6 BBn:9 adresinde konumlanmıştır. (UAVT: 2842026508)

Değerleme konusu taşınmaza ulaşım için Büyükdere Caddesi üzerinde kuzey istikametinde ilerlerken Maslak Oto Sanayi mevkiine gelindiğinde sola Ahi Evran Caddesi'ne girilir. Ahi Evran Caddesi üzerinde güney istikametinde devam edilip sola Dereboyu2 Caddesi'ne sapılır. Taşınmaz bu caddede sol kol üzerinde yer almaktadır.

Taşınmazın yer aldığı bölge ticari olarak gelişmiş olup yakın çevrede genellikle ofis vb. şekilde kullanılan plazalar, iş merkezleri vb. yapılar bulunmaktadır. Bölgenin kamu hizmetlerinden istifadesi üst düzeyde olup herhangi bir altyapı problemi bulunmamaktadır.



**Enlem: 41.110923 – Boylam: 29.021023**



### 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: İSTANBUL - SARIYER
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: M.AYAZAĞA MAHALLESİ - ŞİŞLİ BÜYÜKDERE ASFALTI
CİLT - SAYFA NO	: 1-90
ADA - PARSEL	: 11 ADA 87 PARSEL
YÜZÖLÇÜM	: 9034,00 M <sup>2</sup>
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: BEŞ BLOK YİRMİBİR KARGİR İMALATHANE
TAŞINMAZ ID	: 25631342
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	: İmalathane
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	: A/1/9
ARSA PAY/PAYDA	: 15/100
MALİK - HİSSE	: TERLAN TUNCER : ALİ HÜRREM Kızı (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Satış - Tarih: 11/08/1997 - Yevmiye: 3903

### 3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden alınan Tapu Kayıt belgesinde göre rapora konu taşınmaz üzerinde;

#### **Beyanlar Hanesinde:**

- Beyan YÖNETİM PLANI:29/07/1987( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)
- Diğer (Konusu: BİZZAT GELMEDEN İŞLEM YAPILMAMASI ) Tarih: 19/08/2010 Sayı: 2617 ( Şablon: Diğer)
- İSTANBUL 7.SULH HUKUK MAHKEMESİ nin 20/11/2017 tarih 2016/33 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. ( Şablon: Davalıdır Belirtmesi) (13/12/2017 tarih 12408 yevmiye ile.)

#### **Şerhler Hanesinde:**

- KİRA ŞERHİ:18/01/1996 Y:210 Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad: TERLAN TUNCER(1/1), MALİK LEHTAR: H. ERDOĞAN TUNCER (18/01/1996 tarih 210 yevmiye ile.)
- 01/03/2001 TARİHİNDEN İTİBAREN 5 YIL SÜRE İLE OFMA OFİS MALZEMELERİ PAZ.TİC.VE SAN.A.Ş. LEHİNE KİRA ŞERHİ:01/04/1996 YEV:1188 Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad: TERLAN TUNCER(1/1), Malik/Lehtar: OFMA OFİS MALZEMELERİ TİCARET VE SANAYİ A.Ş (01/04/1996 tarih 1188 yevmiye ile.)

**3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi**

İmar durumu ile alakalı olarak belediye yetkilisinden alınan bilgiye göre 1000'lik planının 2. idare Mahkemesinin 07.01.2022 tarih 2022/46 sayılı kararı ile iptal edildiği, iptal öncesinde 13.04.2013 onay tarihli Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planında T2 ticaret alanında kaldığı bilgisi edinilmiştir. Yine belediye yetkilisinden edinilen bilgiye göre parselin terk durumu ile alakalı bilginin 1000lik plan mevcut olmadığı için edinilemeyeceği öğrenilmiştir.

**3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler**

İlgili belediyeden alınan bilgiye göre 1/1000 ölçekli uygulama imar planının 2. İdare Mahkemesinin 07.01.2022 tarih 2022/46 sayılı kararı ile iptal edildiği, iptal öncesinde 13.04.2013 onay tarihli Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planında, T2 ticaret alanında kaldığı, E:2,00, TAKS:0,40 yapılaşma koşullarına haiz olduğu öğrenilmiştir. Hâlihazırda parselin terk bilgisi vs. bilgiler belediyeden öğrenilememiştir.

**3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar**

Söz konusu gayrimenkul için Sarıyer Belediyesi imar müdürlüğünde yapılan incelemeler ve alınan sözlü bilgilere göre taşınmaz ile ilgili herhangi bir olumsuz karar bulunmamaktadır.

**3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler**

Rapora konu taşınmaz ile ilgili herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

**3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazın Sarıyer Belediyesi İmar Arşiv Müdürlüğünde yer alan dosyasında taşınmazın yer aldığı ana gayrimenkul için;

**Yeni Yapı Ruhsatı:** 23.10.1986 tarih 86/7366 s sayılı; yol altı: 0 yol üstü: 4 toplam: 4 kat, 12.042,00m<sup>2</sup> inşaat alanı için tanzim edilmiştir.

**Yapı Kullanma İzin Belgesi:** 23.10.1986 tarih 86/7366 s sayılı; yol altı: 0 yol üstü: 4 toplam: 4 kat, 12.042,00m<sup>2</sup> inşaat alanı için tanzim edilmiştir.

Taşınmazın, Weptapu sisteminde ve Sarıyer Belediyesi İmar Arşiv Müdürlüğünde yer alan dosyasında projesi bulunmamış olup işbu rapor müşteri aracılığıyla tarafımıza gönderilen röleve projesine göre hazırlanmıştır. Mahallinde yapılan incelemede taşınmazın blok, kat, konum ve büyüklük bakımından tarafımıza gönderilen röleve projesine uygun olduğu görülmüştür.

**3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi**

Taşınmazın Sarıyer Belediyesi İmar Arşiv Müdürlüğünde yer alan dosyasında yapı denetim şirketi bilgisine rastlanmamıştır.

**3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama**

Değerleme konusu taşınmaz "imalathane" niteliklidir.Farklı bir proje değerlendirilmesi yapılmamıştır.

**3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Rapora konu taşınmaza ait enerji verimlilik sertifikası ile ilgili bilgi bulunmamaktadır.

#### 4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

##### 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İstanbul ili, Osmanlı İmparatorluğu'nun 1453'te kenti fethetmesinin ardından, şehir, yaklaşık beş asır boyunca Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmış ve Türkler tarafından "İstanbul" olarak anılmaya başlanmıştır. Bugün, İstanbul, artık başkent olmasa da, hızla gelişen ülkenin en büyük şehridir. Boğaz çevresindeki konumu, İstanbul'u, Asya ve Avrupa arasında bir köprü yapmaktadır. Boğaziçi ve Haliç ile kent yerleşimini şekillendiren topoğrafyası, şehrin en önemli sembollerinden biri olan silüetini tanımlar. İstanbul'un tarihi ve dolayısıyla kültürü, mimarisinde görülebilir. Şehrin mimarisi Batı ile Doğu'yu bir araya getirmektedir. Şehirde Hipodrom, Yerebatan Sarnıcı ve Çemberlitaş gibi Roma Dönemi kalıntıları ve ayrıca Cenevizliler tarafından miras bırakılan Galata Kulesi yer almaktadır. Öte yandan şehri tanımlayan, Bizans ve Osmanlı yapılarıdır. Bizans yapıları arasında en önde geleni, yaklaşık 1500 yıl boyunca dünyanın en önemli anıtı olarak ayakta duran Ayasofya'dır. Günümüzde Ayasofya, müze olarak ziyarete açıktır. Osmanlı yapıları arasında ise asırlar boyunca Osmanlı sultanlarının meskeni ve yönetim merkezi olarak kullanılan Topkapı Sarayı, Sultanahmet Camii, Süleymaniye Camii, günümüze de ulaşmış ticaret geleneğinin yaşatıldığı Kapalıçarşı ve Mısır Çarşısı; kentin kültürünü ve kimliğini tanımlayan anıtlardır. İstanbul'un kültürel miras alanlarının uluslararası önemi, UNESCO Dünya Miras Listesi'nde "İstanbul'un Tarihi Alanları" başlığı içerisinde kendilerine yer verilerek tanınmıştır. İstanbul aynı zamanda modern bir şehirdir. Türkiye'nin kırsal bölgelerinden İstanbul'a yönelen iç göç ile şehrin nüfusu son yıllarda ciddi şekilde artmıştır. Bugün İstanbul, Türkiye'nin toplam nüfusunun yüzde 20'sine ev sahipliği yapmakta, GSYH'nin yüzde 22'sini ve vergi gelirlerinin yüzde 40'ını üretmektedir. Türkiye'nin yaratıcı ve kültürel endüstrilerinin merkezlerinin neredeyse tamamı, İstanbul'da bulunmaktadır. Türkiye'de gerçekleştirilen müze ziyaretlerinin yaklaşık olarak yarısı (yüzde 49), kültürel performansların ise yüzde 30'u İstanbul'da hayata geçirilmektedir. İstanbul'un çağdaş kültürü de gittikçe daha çok ilgi çekmektedir. 2010 yılında Avrupa Kültür Başkenti olan İstanbul'un güçlü yönleri "artan refahı, Türkiye'nin kültürel ve turistik lideri ve öncüsü olarak konumu, sanat ve kültüre karşı artan ilgi ve hepsinden önemlisi genç ve dinamik nüfusedir". İstanbul, söz konusu enerjisi ve dinamizmiyle diğer dünya şehirleriyle hızlı bir şekilde bütünleşirken şehrin politika yapımcıları da İstanbul'u "küresel bir şehir" olarak konumlandırmaktadır.

İstanbul, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km<sup>2</sup>, bütünü ise 5712 km<sup>2</sup> 'dir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir. İstanbul çevresinin bitki örtüsü, Akdeniz iklimi bitkilerini andırır. Bölgede en çok görülen bitki türü makidir. Bu bitkiler uzun ve kurak bir yaz mevsimine kendini uydurmuştur. Fakat iklimin özelliği dolayısı ile tepeler çıplak değildir. Yer yer görülen ormanlık alanların en önemlisi kentin 20 km. kuzeyindeki Belgrad Ormanı'dır. İstanbul ilinde büyük akarsu yoktur. En büyük akarsu, aynı zamanda Kocaeli Yarımadası'nın da en büyük suyu olan Riva çayıdır. 71 km. olan Riva Çayı, kaynaklarını Kocaeli ilinden alır ve güneydoğu kuzeybatı yönünde akarak Riva köyü yakınlarında Karadeniz'e dökülür. Boğaza dökülen suların en önemlileri Küçüksu ve Göksu dereleridir. Bunlardan başka Haliç 'e dökülen Kağıthane ve Alibey Dereleri, Küçükçekmece Gölüne dökülen Sazlıdere, Büyükçekmece Gölüne dökülen Karasu Deresi, Terkos Gölüne dökülen Traça Deresi, İstanbul ilinin belli başlı akarsularıdır. İlde küçük fakat önemli üç göl vardır. Bunların üçü de Avrupa yakasındadır. Denizden ayrılmış olan Terkos Gölünün suyu tatlıdır. Kentin suyu buradan sağlanır. Marmara Denizi kıyısında bulunan Küçükçekmece (11 km<sup>2</sup>) ve Büyükçekmece (16 km<sup>2</sup>) Göllerinin suları denizle temasları olduğu için tuzludur. Yaz ayları genellikle sıcak geçen, kış ayları bölgeyi etkisi altına alan sistemlere bağlı olarak fazla soğuk geçmeyen İstanbul, Akdeniz ikliminin özelliklerini taşıyor görünse de, Marmara Denizi ve İstanbul Boğazı'nın etkisiyle farklı özellikler taşır. Kış aylarında Karadeniz'den gelen soğuk-kuru hava kütlesi ile Balkanlardan gelen soğuk-yağışlı hava kütlelerinin özellikle Akdeniz'den gelen ılık ve yağışlı güneyli hava kütlelerinin etkisi altındadır. Bütün ilde Karadeniz'in soğukça yağışlı (poyrazlı) havasıyla Akdeniz'in ılık (Iodoslu) havası birbirini izler. İlde yaz-kış, gece- gündüz arasında büyük ısı farkları görülmez.



# SARIYER

## Nüfus: 349.968

**Sarıyer nüfusu 2021 yılına göre 349.968.**

Bu nüfus, **172.832** erkek ve **177.136** kadından oluşmaktadır.

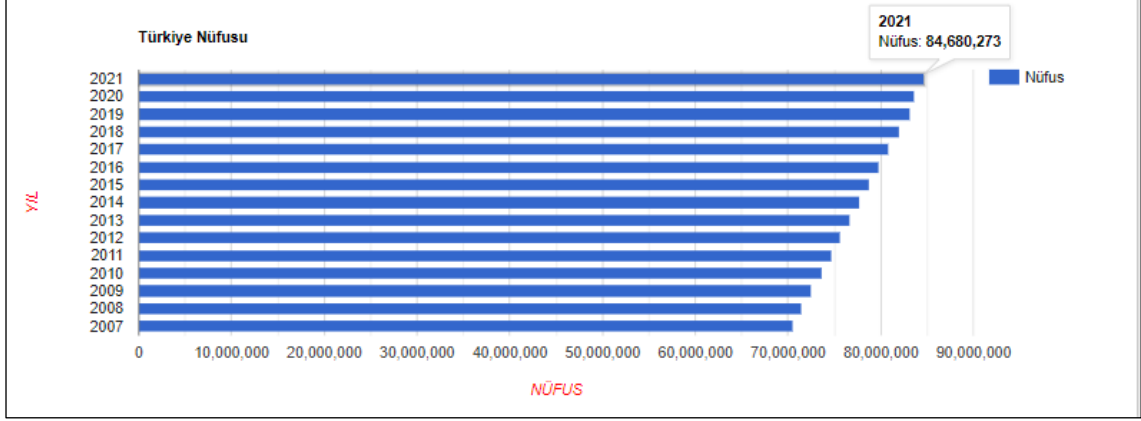
Yüzde olarak ise: **%49,39** erkek, **%50,61** kadındır.



## 4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

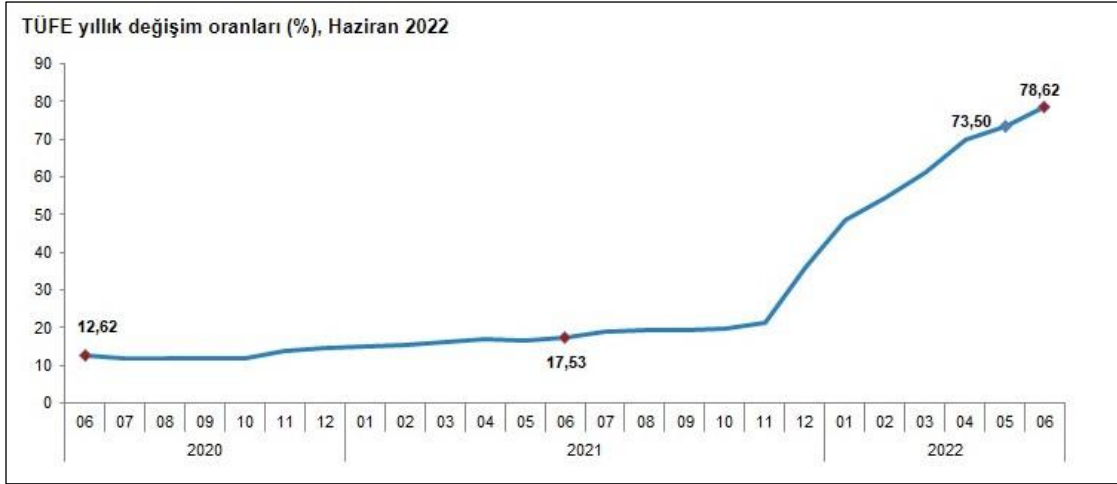
### Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

#### Δ Nüfus;

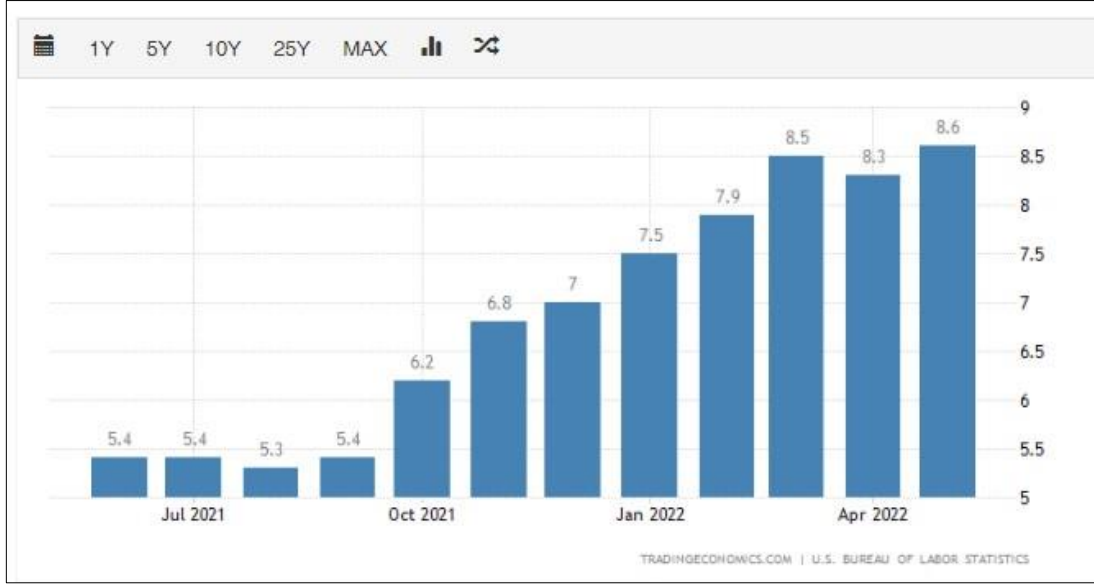


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 65 bin 911 kişi artarak 84 milyon 680 bin 273 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 428 bin 101 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 252 bin 172 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

#### Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

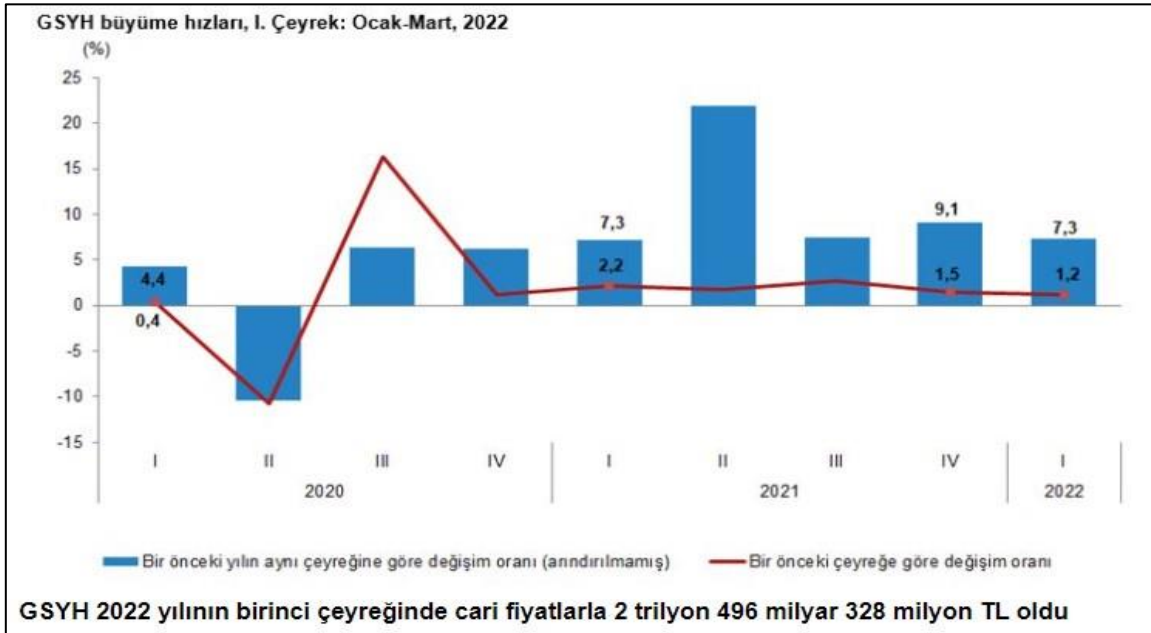


TÜFE'de (2003=100) 2022 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %4,95, bir önceki yılın Aralık ayına göre %42,35, bir önceki yılın aynı ayına göre %78,62 ve on iki aylık ortalamalara göre %44,54 artış gerçekleşti (TÜİK.)



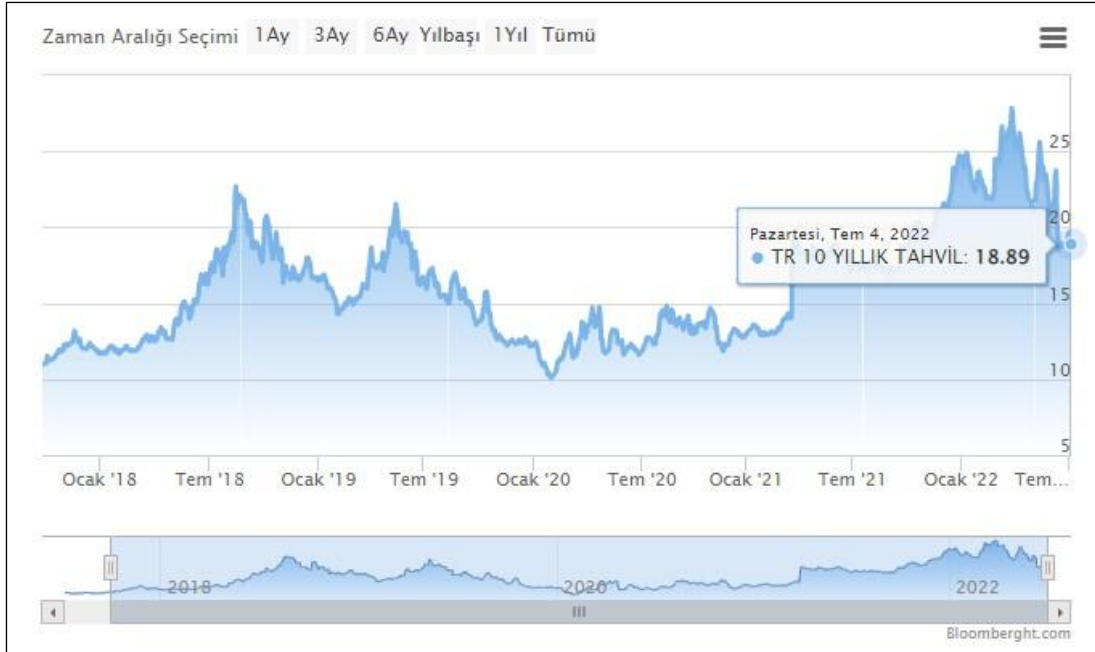
A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek 2022 Mayıs ayı itibariyle %8,6 seviyesine gelmiştir.

#### Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;

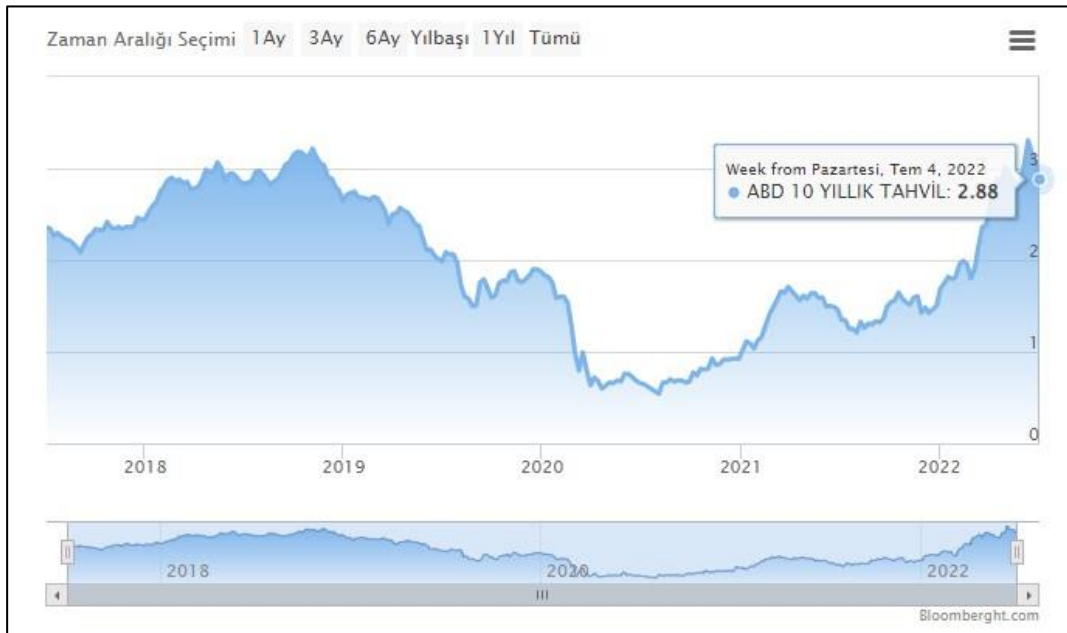


**GSYH 2022 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,3 arttı.** GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2022 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri %24,2, bilgi ve iletişim faaliyetleri %16,8, hizmetler %14,9, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %8,9, sanayi %7,4, diğer hizmet faaliyetleri %6,8, gayrimenkul faaliyetleri %5,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %5,2 ve tarım %0,9 arttı. İnşaat sektörü ise %7,2 azaldı. (TUİK)

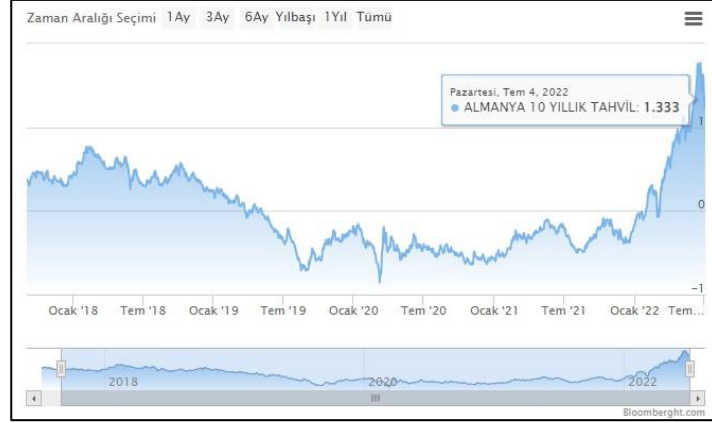
**Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;**



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %10 seviyelerinde seyrederken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek %20 ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Temmuz 2022 itibariyle ortalama %18,89 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

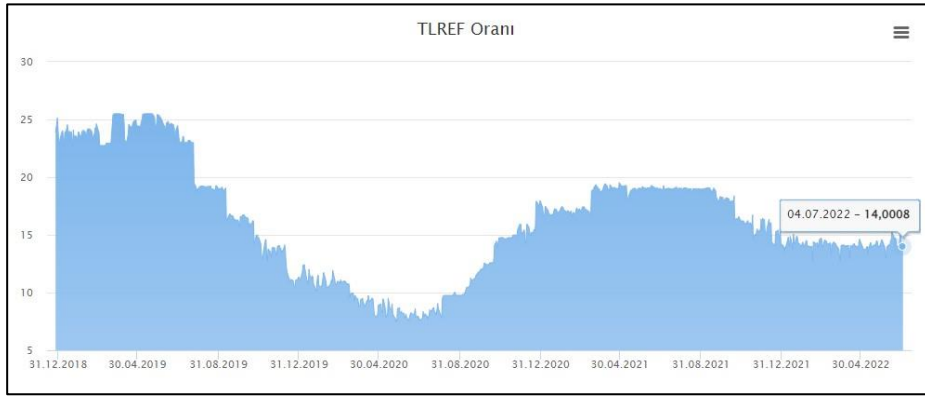


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyredirken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek %1,5 ve altı seviyelere inmiş Mart 2020 itibariyle düşüşe geçmiştir. 2021 yılından itibaren ise artış eğiliminde olup Temmuz 2022 itibariyle ortalama %2,88 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

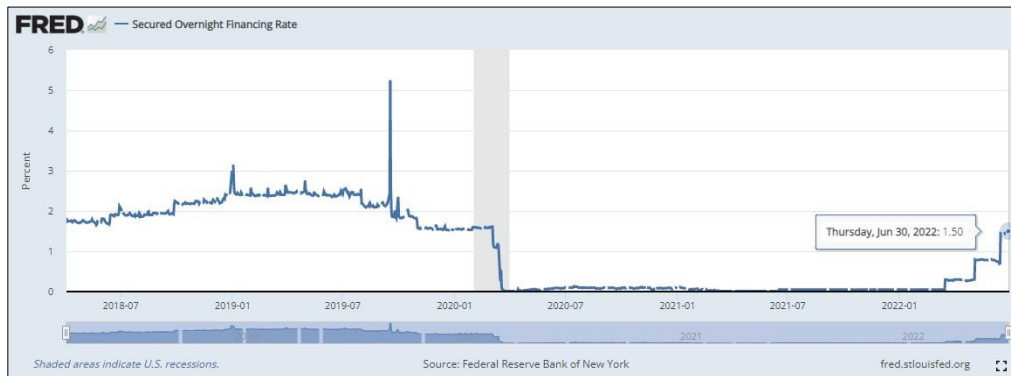


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2022 Ocak ayından sonra 0 üzerine çıkmıştır. Bu süre zarfından sonra artış eğiliminde olup Temmuz 2022 itibariyle ortalama % 1,33 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

### **LIBOR Faiz Oran Değişimi;**



TBB tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR Libor faiz oranlarını göstermektedir. TR 12 aylık Libor faizi oranı 30.06.2021 itibariyle alışı %19,02 seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere TR yıllık Libor faiz oranı Ekim sonrası %18-19 seyrine devam etmiş olup Kasım ayı itibariyle düşüşe geçmiştir. Temmuz ayı itibariyle %14-15 aralığında seyrine devam etmektedir.



ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD Libor faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık Libor faizi oranı 30.06.2021 itibariyle 0,5% seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere USD Libor faiz oranı Ekim itibariyle 0,5% altına düşse de Mart 2022 itibariyle yukarı yönlü seyretilmektedir. Temmuz ayı itibariyle %1,50 seviyesindedir.



**Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;**

Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 14,00% dur. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüş Eylül 2020'de tekrar artışa geçerek rapor tarihi itibariyle %14,00 dir.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 0,25% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle yukarı yönlü seyretmiştir. Haziran 2022 itibariyle 1,75% seviyelerindedir.

## Δ Risksiz Getiri Oranları

Moody's		S&P	Fitch	(1/1/22)					
by Ergun UNUTMAZ				Açıklama	Güncelleme	Hisse Senedi Risk Primi	Ölçe Riski	Temerrüt Farkı	Risksiz Getiri Oranı
Almanya ABD	(GER)	(USA)						% 0,00	% 0,85
Aaa	AAA	AAA	En yüksek kalite					% 0,00	% 2,83
Türkiye	(TUR)								
	B+				13 Ara 2021			% 3,83	% 20,35
	B2	B+	Oldukça spekülâtif		12 Şub 2022			% 3,83	% 20,35
					14 Eyl 2020			% 4,68	% 19,50
10 Yıllık Devlet Tahvili Getirisi (TUR):				% 24,180	14 Nis 2022	% 9,68	% 5,44		
10 Yıllık Devlet Tahvili Getirisi (GER):				% 0,849	14 Nis 2022	% 4,24	% 0,00		
10 Yıllık Devlet Tahvili Getirisi (USA):				% 2,828	14 Nis 2022	% 4,24	% 0,00		

Temerrüt farkları Prof. Aswath Damodaran'ın blog sayfasından alınmıştır.  
10 yıllık devlet tahvillerinin getirileri ise World Government Bonds üzerinden çekilmiştir.

Nisan ayı itibarıyla yapılan araştırmada risksiz getiri oranları belirlenmiştir. Hisse senedi risk primleri oranları getiri oranı olarak kabul edilebilirken, Türkiye'nin ülke riski, yatırımcının güveninin azalması gibi durumlar dikkate alınarak %5-6 seviyelerinin üzerindedir. (ergununutmaz.com)

## Δ Türkiye CDS Risk Primi ;



Türkiye'nin kredi ödeyebilme durumunu gösteren ve risk primi olarak adlandırılan "5 yıllık CDS göstergesi" 800 baz puanı aşarak 2008 yılı sonrası en yüksek seviyelerine çıktı.

## A Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH’nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.



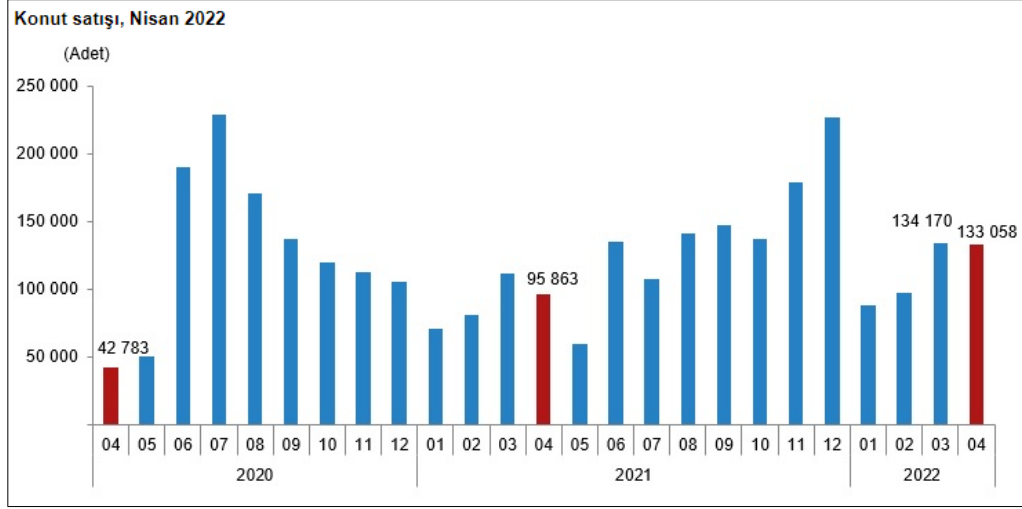
Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki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

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH’nin öncü göstergesi durumundadır.

2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır. 2021 yılında ise faiz oranlarındaki artış sektör olumuz etkilemiş, buna rağmen artış devam etmiştir. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 949 bin 138 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye genelinde konut satışları 2022 Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %38,8 artarak 133 bin 58 oldu. Konut satışlarında İstanbul, 26 bin 330 konut satışı ve %19,8 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u 12 bin 195 konut satışı ve %9,2 pay ile Ankara, 8 bin 459 konut satışı ve

%6,4 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 25'er konut ile Ardahan ve Hakkari, 47 konut ile Bayburt oldu.

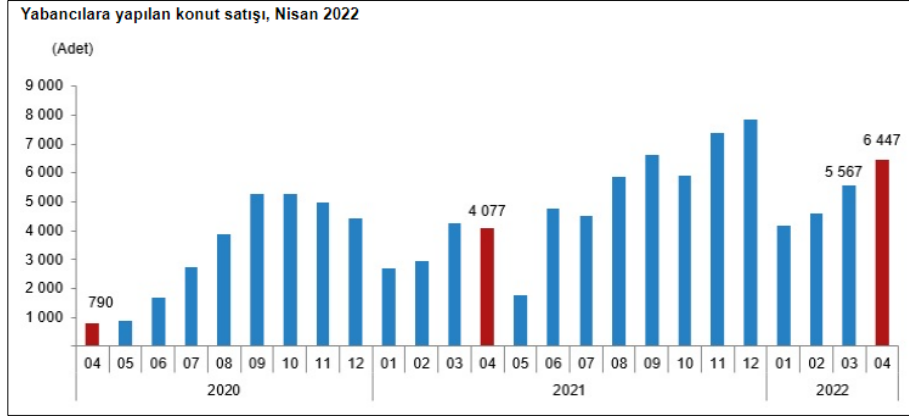


Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %82,9 artış göstererek 32 bin 30 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %24,1 olarak gerçekleşti. Ocak-Nisan döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %55,1 artışla 100 bin 372 oldu. Nisan ayındaki ipotekli satışların, 7 bin 239'u; Ocak-Nisan dönemindeki ipotekli satışların ise 25 bin 724'ü ilk el satış olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde diğer konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %28,9 artarak 101 bin 28 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %75,9 olarak gerçekleşti. Ocak-Nisan döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,9 artışla 352 bin 749 oldu.

	Nisan			Ocak - Nisan		
	2022	2021	Değişim (%)	2022	2021	Değişim (%)
<b>Satış şekline göre toplam satış</b>	<b>133 058</b>	<b>95 863</b>	<b>38,8</b>	<b>453 121</b>	<b>358 913</b>	<b>26,2</b>
İpotekli satış	32 030	17 514	82,9	100 372	64 730	55,1
Diğer satış	101 028	78 349	28,9	352 749	294 183	19,9
<b>Satış durumuna göre toplam satış</b>	<b>133 058</b>	<b>95 863</b>	<b>38,8</b>	<b>453 121</b>	<b>358 913</b>	<b>26,2</b>
İlk el satış	36 421	29 212	24,7	130 858	109 582	19,4
İkinci el satış	96 637	66 651	45,0	322 263	249 331	29,3

Yabancılara yapılan konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %58,1 artarak 6 bin 447 oldu. Nisan ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %4,8 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 2 bin 564 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla bin 970 konut satışı ile Antalya, 333 konut satışı ile Ankara izledi.





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

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

#### 4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

##### Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

##### ANA GAYRİMENKUL ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı **11 ada 87 parsel** numaralı ana taşınmaz, tapu kaydına göre 9.034,00m<sup>2</sup> yüz ölçüme sahiptir. Söz konusu parsel geometrik olarak yamuk formundadır. Parselin her bir kenarı yola cephelidir. Parsel üzerinde halihazırda betonarme şekilde inşa edilmiş, dört blokta, 21 adet bağımsız bölümden oluşan kat mülkiyetli yapı bulunmaktadır.

##### BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu A blok, 1. kat, 9 bağımsız bölüm numaralı "İmalathane"; röleve projesine göre brüt ~3.300 m<sup>2</sup> kullanım alanlıdır. Yerinde yapılan incelemede taşınmazın kısmen otopark, kısmen mağaza olarak kullanıldığı görülmüştür.

#### 4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Söz konusu parsel üzerinde herhangi bir ruhsata aykırı durum bulunmamaktadır.

#### 4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Söz konusu parsel üzerinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir durum söz konusu değildir.

#### 4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkul değerlendirme tarihi itibarı ile kısmen otopark, kısmen mağaza olarak kullanılmaktadır.

#### 5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

##### UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

↗Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli

görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması *gerekir*:

**(a)** “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

**(b)** “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

**(c)** “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

**(d)** “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

**(e)** “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

**(f)** “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

**(g)** “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

**(h)** “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme

tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerekten* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerleme yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

### **Değerleme Yöntemleri**

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlendirilmede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

**(A) Pazar Yaklaşımı    (B) Gelir Yaklaşımı    (C) Maliyet Yaklaşımı**

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

## 5.1 Pazar Yaklaşımı

### Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısalılaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

### Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

**[E:1 Satılık Arsa]** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu ve Ticaret Alanı Emsal: 2,00 yapılaşma koşullarına sahip, 600m<sup>2</sup> yüzölçümlü olduğu beyan edilen arsa vasıflı gayrimenkul 71.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

**Not:** Değerleme konusu taşınmazın yüzölçümünün büyük olması nedeni ile birim fiyatı düşüktür.

İlgilisi: 0542 161 09 71

**[E:2 Satılık Arsa]** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu ve Ticaret Alanı Emsal: 2,00 yapılaşma koşullarına sahip, 2.000m<sup>2</sup> yüzölçümlü olduğu beyan edilen arsa vasıflı gayrimenkul 149.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

**Not:** Değerleme konusu taşınmazın yüzölçümünün büyük olması nedeni ile birim fiyatı düşüktür.

İlgilisi: 0533 092 00 02

**[E:3 Satılık Arsa]** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu ve Ticaret Alanı Emsal: 1,20 yapılaşma koşullarına sahip, 2.150m<sup>2</sup> yüzölçümlü olduğu beyan edilen arsa vasıflı gayrimenkul 95.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

**Not:** Emsalin taşınmazın inşaat emsalinin düşük olması dezavantajlı yönüdür. Emsal konum bakımından da dezavantajlıdır.



İlgilisi: 0532 690 33 49

**[E:4 Satılık Arsa]** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu ve Ticaret Alanı Emsal: 2,00 yapılaşma koşullarına sahip, 2.430m<sup>2</sup> yüzölçümlü olduğu beyan edilen arsa vasıflı gayrimenkul 200.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

**Not:** Değerleme konusu taşınmazın yüzölçümünün büyük olması nedeni ile birim fiyatı düşüktür.

İlgilisi: 0533 931 54 21

**[E:5 Satılık Arsa]** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu ve Ticaret Alanı Emsal: 1,20 yapılaşma koşullarına sahip, 2.690m<sup>2</sup> yüzölçümlü olduğu beyan edilen arsa vasıflı gayrimenkul 125.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

**Not:** Emsalin taşınmazın inşaat emsalinin düşük olması dezavantajlı yönüdür. Emsal konum bakımından da dezavantajlıdır.

İlgilisi: 0532 517 25 17

EMSAL DÜZELTME TABLOSU										
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Yüzölçüm (m <sup>2</sup> )	600,00m <sup>2</sup>		2.000,00m <sup>2</sup>		2.150,00m <sup>2</sup>		2.430,00m <sup>2</sup>		2.690,00m <sup>2</sup>	
Satış fiyatı	71.000.000 TL		149.000.000 TL		95.000.000 TL		200.000.000 TL		125.000.000 TL	
m <sup>2</sup> birim fiyatı	118.333 TL		74.500 TL		44.186 TL		82.305 TL		46.468 TL	
Pazarlık	7%	-	7%	-	5%	-	10%	-	5%	-
Konum Şerefyesi	0%	-	0%	-	10%	+	0%	+	10%	+
Çevre Düzeni Şerefyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
İmar Durumu Şerefyesi	0%	-	0%	-	30%	+	0%	+	30%	+
Yüzölçüm Şerefyesi	35%	-	0%	-	0%	-	0%	+	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	68.633 TL		69.285 TL		59.651 TL		74.074 TL		62.732 TL	
Ortalama Birim fiyat	66.875TL/m <sup>2</sup>									

**[E:1 Satılık Dükkan]** Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede, 250 m<sup>2</sup> alanlı beyan edilen 210 m<sup>2</sup> olduğu düşünülen dükkan 6.500.000TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Emsalin alanı küçük olup avantajlı iken cephe genişliği dar olması dezavantajdır.

CB VERİTAŞ MASLAK: (533) 775 33 78

**[E:2 Satılık Dükkan]** Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede, 440 m<sup>2</sup> alanlı beyan edilen 370 m<sup>2</sup> olduğu düşünülen dükkan 10.000.000TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Emsalin alanı küçük olup avantajlı iken cephe genişliği dar olması dezavantajdır.

LUX GAYRİMENKUL MASLAK: (544) 287 61 29

**[E:3 Satılık Dükkan]** Rapora konu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde konumlu, 350 m<sup>2</sup> alanlı beyan edilen 300 m<sup>2</sup> olduğu düşünülen dükkan 8.750.000TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Emsalin alanı küçük olup avantajlı iken cephe genişliği dar olması dezavantajdır.

FOLYAPI İSTANBUL MASLAK: 0536 473 22 48

**[E:4 Satılık Dükkan]** Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede, 120m<sup>2</sup> alanlı beyan edilen 100 m<sup>2</sup> olduğu düşünülen dükkan dükkan 3.500.000TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Konu taşınmaza göre yaş olarak daha genç binada konumlu olup küçük alanlı olması sebebiyle avantajlı gibi olsa da ara sokak cephe olduğu için dezavantajlıdır.

GALLERİA EMLAK: (506) 138 86 70

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK DÜKKAN)									
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		
Brüt alanı (m <sup>2</sup> )	210,00m <sup>2</sup>		370,00m <sup>2</sup>		300,00m <sup>2</sup>		100,00m <sup>2</sup>		
Satış fiyatı	6.500.000 TL		10.000.000 TL		8.750.000 TL		3.500.000 TL		
m <sup>2</sup> birim fiyatı	30.952 TL		27.027 TL		29.167 TL		35.000 TL		
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	
Konum şerefiyesi	20%	+	30%	+	20%	+	20%	+	
Kullanım alanı şerefiyesi	10%	-	10%	-	10%	-	10%	-	
Yapı kalitesi şerefiyesi	20%	-	20%	-	20%	-	20%	-	
İndirgenmiş birim fiyat	26.310 TL		25.676 TL		24.792 TL		29.750 TL		
<b>Ortalama Birim fiyat</b>	<b>26.632TL/m<sup>2</sup></b>								

[E:1 Kiralık Dükkan] Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede, zemin katta, 316m<sup>2</sup> alanlı beyan edilen dükkan aylık 50.000TL bedelle pazarlıklı olarak kiralıktır.

HÜRYAP: 0533 327 57 37

[E:2 Kiralık Dükkan] Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede, zemin katında, 185m<sup>2</sup> alanlı beyan edilen dükkan aylık 24.000TL bedelle pazarlıklı olarak kiralıktır.

GALLERIA İSTANBUL MASLAK: 0532 499 65 44

[E:3 Kiralık Dükkan] Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede, zemin katında, 610m<sup>2</sup> alanlı beyan edilen dükkan aylık 75.000TL bedelle pazarlıklı olarak kiralıktır.

KW PLATİN BYEBRUTEAM: 0538 486 79 60

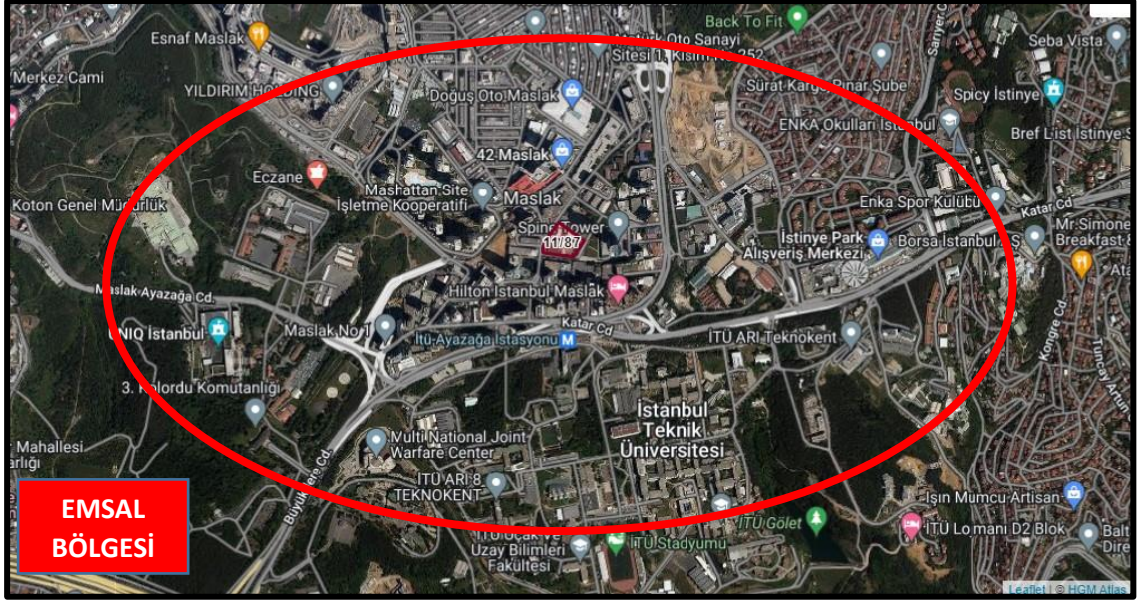
[E:4 Kiralık Dükkan] Rapora konu taşınmaz ile aynı caddede, zemin katında, 350m<sup>2</sup> alanlı beyan edilen dükkan aylık 45.000TL bedelle pazarlıklı olarak kiralıktır. Emsal aynı zamanda 10.000.000 TL bedelle satılıktır.

**Yaklaşık kap.süresi : 222 ay ,Yaklaşık kap.oranı : 0,054**

GALLERIA İSTANBUL MASLAK: 0534 301 05 81

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (KİRALIK DÜKKAN)									
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		
Brüt alanı (m <sup>2</sup> )	315,00m <sup>2</sup>		185,00m <sup>2</sup>		610,00m <sup>2</sup>		350,00m <sup>2</sup>		
Satış fiyatı	50.000 TL		24.000 TL		75.000 TL		45.000 TL		
m <sup>2</sup> birim fiyatı	159 TL		130 TL		123 TL		129 TL		
Pazarlık	3%	-	3%	-	3%	-	3%	-	
Konum şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	
Kullanım alanı şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	
Yapı kalitesi şerefiyesi	50%	-	50%	-	50%	-	50%	-	
İndirgenmiş birim fiyat	75 TL		61 TL		58 TL		60 TL		
<b>Ortalama Birim fiyat</b>	<b>63TL/m<sup>2</sup></b>								

### Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



### Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Taşınmazlarının bulunduğu bölgede yapılan incelemelerde, kendisi ile benzer konum ve yapı özelliklerine sahip satılık ve kiralık “işyeri” emsalleri incelenmiştir. Bölgede yer alan benzer konumlu dükkanlar için birim satış fiyatının dükkan alanına ve cephesine göre değişiklik gösterdiği görülmüştür. Kullanıma hazır dükkanların m2 birim değeri 20.000 TL ile 30.000 TL arasında değişmektedir. Bölgede kira birim değeri ise dükkan alan ve konumuna göre 120-160 TL/m2 aralığındadır. Taşınmazın mevcut kullanım alanının çok büyük olması birim fiyatını düşürmektedir. Taşınmazın alan olarak büyük olması, eski yapıda yer alması taşınmazın değerini etkileyen olumsuz etkenler olarak yer almaktadır. Bunun yanı sıra taşınmazın konumu, iş merkezlerine yakınlığı, tabela görünürlüğü olması taşınmaz için olumlu etkenler olarak yer almaktadır.

### Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın konumu, ulaşım imkanı, arazi yapısı vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında taşınmaza değer takdir edilmiştir.

A Blok 9 nolu Bağımsız Bölüm Değeri: 3.300 m2 x 27.272 TL/m2 = ~90.000.000,00- TL

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak toplam taşınmaz satış değeri (K.D.V hariç) **90.000.000,00- TL** takdir edilmiştir.

## 5.2 Maliyet Yaklaşımı

### Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

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.

### Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Değerleme konusu taşınmaz her ne kadar kat irtifakına konu bir proje içerisinde bağımsız bölüm vasfında olsa da alanının çok büyük olması sebebiyle arsa payı üzerinden arsa değeri ve toplam yapı alanı üzerinden yapı değeri bulunarak değer takdir edilmiştir. Bölgede taşınmaza benzer nitelikte arsa emsaline rastlanılmamıştır. Ancak bölgede yapılan araştırmalarda; taşınmaz gibi büyük alanlı parsellere konsept projeler yapıldığı görülmüştür. Bu durum taşınmazın arsa değerine de olumlu yönde etki etmektedir. Bölgede ticari imarlı parseller konum ve alanına 60.000 TL ile 70.000 TL/m<sup>2</sup> aralığında değişmektedir. Konu parsel her ne kadar yüksek alana sahip olsa da, üstünde tamamlanmış bir proje olması değerini olumlu yönde etkilemiştir. Konu parselin alanı, konumu, yapılan maliyetler, 4 bodrum kata sahip bir proje olması sebebiyle yapılan maliyetler dikkate alınarak arsa değerinin 66.415 TL/m<sup>2</sup> olacağına kanaat getirilmiştir.

11 ada 87 Parsel değeri : 9034,00 m<sup>2</sup> x 66.415 TL/m<sup>2</sup> = ~600.000.000,00 TL

A Blok 9 nolu Bağımsız Bölüm Arsa Payı Değeri :

9.304,00 m<sup>2</sup> x ( 15/100) arsa payı x 66.415 TL/m<sup>2</sup> = ~ 90.000.000,00 TL

### Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmaz her ne kadar kat irtifakına konu bir proje içerisinde bağımsız bölüm vasfında olsa da alanının çok büyük olması sebebiyle arsa payı üzerinden arsa değeri ve toplam yapı alanı üzerinden yapı değeri bulunarak da değer takdir edilmiştir. Taşınmazın A blokta yaklaşık 3.300 m2 kapalı alanı bulunmaktadır. Taşınmaz iskan ve ruhsat belgesinde 3B yapı sınıfında olup halihazırda 3B yapı birim maliyeti 4.275-TL/m2'dir. Yapının mevcut yaşı itibarıyla yapılan tespitlerde yaklaşık %75 yıprandığı tespit edilmiştir.

Yapı değeri  $3.300 \text{ m}^2 \times 4.275\text{-TL/m}^2 \times (1-0,75) = \sim 3.500.000,00 \text{ TL}$

### Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Arsa Payı Değeri	= 90.000.000,00-TL
Yapı Değeri	= 3.500.000,00-TL
Toplam Değeri	= 93.500.000,00-TL

Gayrimenkulün değeri hesaplanırken pazar yaklaşımı değeri ile arsa birim değeri ve maliyet hesabı yöntemi ile yapı birim maliyetleri tespit edilmiştir. Gayrimenkulün değeri, arsa payına düşen arsa değeri ve yapı değerinin toplanmasıyla elde edilmiş olan **93.500.000,00-TL** olarak tespit edilmiştir.

## 5.3 Gelir Yaklaşımı

### Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

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

### → İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. 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. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.



→ **Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:**

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumdaki elde edilen gelir tutarıdır.

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

Söz konusu parsel üzerinde hâlihazırda herhangi bir direk gelir getirici mülk olmaması sebebiyle herhangi bir nakit akışı oluşmamaktadır. Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, mevcut piyasa kira değerlerinden kaynaklı oluşan potansiyel gelir, belirlenen kapitalizasyon oranı ile oranlanarak bir değer varsayımında bulunulmuştur.

**Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler**

Söz konusu parsel üzerinde hâlihazırda herhangi bir direk gelir getirici mülk olmaması sebebiyle herhangi bir nakit akışı oluşmamaktadır. Söz konusu gayrimenkuller için kullanım maksat ve kapsamı dahilinde indirgenmiş nakit akışı analizi uygulanmadığından dolayı herhangi bir iskonto oranı belirlenmemiştir. Ancak, gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler maddesinde belirtilen bir diğer yöntem olan doğrudan/direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmak üzere gerekli varsayım ve kabuller yapılmıştır.

Bölgede yapılan emsal araştırmaları ve edinilen bilgiler ile mevcut verilerin kullanımı, günümüz ekonomik koşulları ve gayrimenkul piyasası ile piyasaya etki eden nitel ve nicel tüm etkenler neticesinde dükkân nitelikli taşınmazlar için bu süre ortalama yaklaşık 17-20 yıl olarak ön görülmüştür. Buna göre zemin kat dükkânlar için 0,0540 (%5,40) olarak yaklaşık ortalama kapitalizasyon oranları belirlenmiştir. Bu kapitalizasyon oranları sadece bu bölgede bu tarz taşınmazlar için geçerlidir, genel bir oranı yansıtmamaktadır. Yapının oldukça eski olması sebebiyle kira birim değerinin düşük olacağı düşünülmektedir.

**Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

TAŞINMAZ	KAT	KİRALANABİLİR ALAN (M2)	KİRA BİRİM DEĞERİ ( TL/m2)	AYLIK KİRA DEĞERİ ( TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ ( TL)	KAPİTALİZASYON ORANI	PİYASA DEĞERİ ~ ( TL)
9 B.B	1.KAT	3.300,00	63,65	₺210.045,00	₺2.520.540,00	0,0540	₺46.676.666,67
TOPLAM		3.300,00		₺210.045,00	₺2.520.540,00		₺46.676.666,67

Sonuç olarak gelir yöntemine göre söz konusu bağımsız bölüm için toplamda **46.676.666,00-TL** değer takdir edilmiştir. Taşınmazın eski yapı olması ve kira bedelinin düşük olması sebebiyle gelir yöntemi ile tespit edilen değer gerçeği yansıtmayacağı düşünülmektedir.

**5.4 Diğer Tespit ve Analizler**

**Δ Takdir Edilen Kira Değerleri**

Taşınmazın kira değerinin aylık 210.000 TL olacağına kanaat getirilmiştir. Bu bedel yapının aktif olarak kullanımda olması göz önüne alınarak takdir edilmiş olup yapının eski olması sebebiyle kira süresinin uzun olacağı unutulmamalıdır.

#### **Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları**

Taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %45-%55 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı yönteminde ise girişimci kar beklenti oranlarının %35-%40 oranlarında olduğu tespit edilmiştir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişkenlik göstermektedir.

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

Değerleme konusu taşınmazın “arsa” vasıf olmaması sebebiyle proje geliştirme uygulanmamıştır.

#### **Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi**

Söz konusu taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında site ihtiyacına cevap verecek şekilde yapılaşması ve kullanılmasının en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

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

Rapora konu taşınmazın bağımsız bölüm özelliğinde olması ve hepsinin ayrı ayrı kullanılması sebebiyle müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirilmesi yapılmamıştır.

### **6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

#### **6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması**

Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken taşınmaza ayrı ayrı analiz yapılmış olup değer oluşumu, Maliyet yaklaşımı analizi esasına göre belirlenmiştir. Pazar analizi yöntemi (emsal karşılaştırma) ile toplam kapalı alan üzerinden dükkan değeri hesaplanmıştır. Gelir analizinde ise toplam kapalı alanı üzerinden kira birim değerleri ve amortisman süresine göre taşınmazın değeri belirlenmiştir.

#### **6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri**

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

#### **6.3 Yasal Gereklileri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmazlar için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

#### **6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş**

Konu taşınmazın tapu kaydında davalı olduğunu belirtir beyan bulunmakta olup dava konusunun hisse paylaşımı ile ilgili olduğu öğrenilmiştir. Hali hazırda dava sürecinin devam ettiği ancak olumlu ya da olumsuz bir ilerleme olmadığı öğrenilmiştir. Dava henüz sonuçlanmamıştır. İlgili durumlar kısıtlılık oluşturabilmekte olup kaldırılması durumunda herhangi bir kısıtlılık kalmayacaktır.

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

Taşınmazın tapu kayıtlarında belirtilen takyidatlar haricinde devredilmesini engeller herhangi bir durum yoktur.

**6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi**

Değerleme konusu taşınmaz arsa veya arazi değildir, parsel üzerinde rapor içerisinde bilgileri detaylı şekilde verilen taşınmaz bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

**6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (b) bendi "(Değişik:RG-2/1/2019-30643) 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. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir. "gereği taşınmazın tapudaki niteliğiyle bağımsız bölüm olarak GYO portföyünde bulunmasına bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

## 7. SONUÇ

### 7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M.Ayazağa Mahallesi, 11 ada 87 parsel üzerinde A blok, 1. kat, 9 nolu bağımsız bölüm numaralı gayrimenkulün piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazın Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün yer aldığı arsanın imar durumu, yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, yüzölçümü, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgedeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar, parsel üzerinde yer alan yapının inşai kalitesi gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

## 7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle Pazar yöntemi neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

Taşınmazın Maliyet Yaklaşımı Yöntemi analizine göre kanaat getirilen ve takdir edilen piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **93.500.000,00-TL** ve Yazıyla **Doksan Üç Milyon Beş Yüz Bin Türk Lirası** dır.

*%18 KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 110.330.000-TL dir.*

- 1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
- 2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
- 3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
- 4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
- 5. Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$:17,7110 TL'dir.*

Burak ÖNOĞLU Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 407327	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418

## 8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

## 9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ Adres Kodu Ekranı,

Δ Proje Görselleri

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-7-2022-13:50



## Kaydı Oluşturan: ERDENİZ BALIKÇIOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
011922245124	20220725-898-F07104	24512

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	11/87
Taşınmaz Kimlik No:	25631342	AT Yüzölçüm(m2):	9034.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/SARIYER	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İmalathane
Kurum Adı:	Sarıyer	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	M.AYAZAĞA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	ŞİŞLİ BÜYÜKDERE ASFALTI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/1//9
Cilt/Sayfa No:	1/90	Arsa Pay/Payda:	15/100
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BEŞ BLOK YİRMİBİR KARGİR İMALATHANE

## TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI:29/07/1987( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-
Beyan	Diğer (Konusu: BİZZAT GELMEDEN İŞLEM YAPILMAMASI ) Tarih:			-

1 / 3

Beyan	19/08/2010 Sayı: 2617 ( Şablon: Diğer) İSTANBUL 7.SULH HUKUK MAHKEMESİ nin 20/11/2017 tarih 2016/33 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. ( Şablon: Davalıdır Belirtmesi)		Sarıyer - 13-12-2017 14:51 - 12408	-
-------	--	--	--	---

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
57966956	(SN:53409016) TERLAN TUNCER : ALİ HÜRREM Kızı	-	1/1	0.00	0.00	Satış 11-08-1997 3903	-

## MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	KİRA ŞERHİ:18/01/1996 Y:210	TERLAN TUNCER	(SN:53409017) H.ERDOĞAN TUNCER : KN:	Şişli 2.Bölge(Kapatildi) - 18-01-1996 00:00 - 210	
Serh	01/03/2001 TARİHİNDEN İTİBAREN 5 YIL SÜRE İLE OFMA OFİS MALZEMELERİ PAZ.TİC.VE SAN.A.Ş. LEHİNE KİRA ŞERHİ:01/04/1996 YEV:1188	TERLAN TUNCER	(SN:4964919) OFMA OFİS MALZEMELERİ TİCARET VE SANAYİ A.Ş VKN:	Şişli 2.Bölge(Kapatildi) - 01-04-1996 00:00 - 1188	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) J6A5qBnKXeN kodunu Online İşlemler

2 / 3

alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BİLGİ AMAÇLIDIR

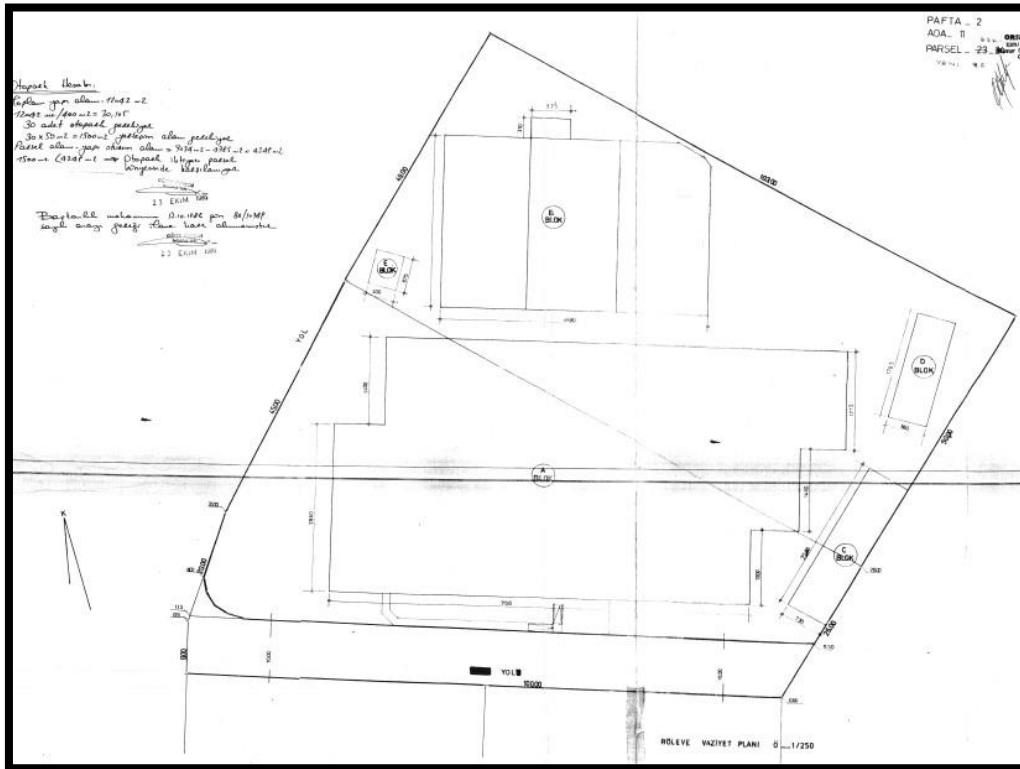
3 / 3

İSTANBUL / SARIYER / MASLAK MAHALLESİ / DEREBOYU 2 (Cadde) / 6 - İşyeri - Bina Ana Giriş - İskan / İç Kapı No : 9 - Kullanım Amacı

Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri						
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No	
294178611	11	87	2	-	Bina Ana Giriş	-	A BLOK	6	2842026508	9	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	9	<a href="#">Doğrula</a>

**RÖLEVE PROJESİ**

YAPININ					
Mürcüatçı	İlçe	Mahallesi	Sokak	Pafta no	Ada no
RAMİT TUNÇER 15.08.1971	ŞİŞLİ	ATAZAGA	DEBEKLI	2	11
<b>YEMİNLİ ÖZEL TEKNİK BÜRONLU</b>					
Adı - Soyadı	Unvanı	Kart no	İmzası		
ORHAN ÖZTEKİN	MİMAR	G-215	ORAY LTD.		
YUKARIDA ADRESİ ve SORUMLUSU YAZILI Bodrum Zemin . 2 . Normal + GATİ kaldırı ibaret olup imar mevzuatına aykırı hususlar aşağıdadır					
yapının kat in' fakülte mülkiyet:					
Rüzsatsız yapıdır					
<i>Daşyamızdaki bir ayırıştır</i>					
İhbar mürufatı ilgili tapu Sicil muhafızlığına arzacak ve 2981 sayılı yasanın 10.maddesine göre işlem yapılacaktır.					
* Bu ihbar belgesi mevcut bir işim					
T.C. Şişli İlçesi Tapu Müdürlüğü					
<b>T.C. İSTANBUL İLİ ŞİŞLİ İLÇESİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR ve PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ</b>					
SAYI: 86/7366					
Teknik eleman:		Şef:	Mühür	Müdür	
EKİM 1996		BOZLA	ORAY LTD.	Oray Ltd.	

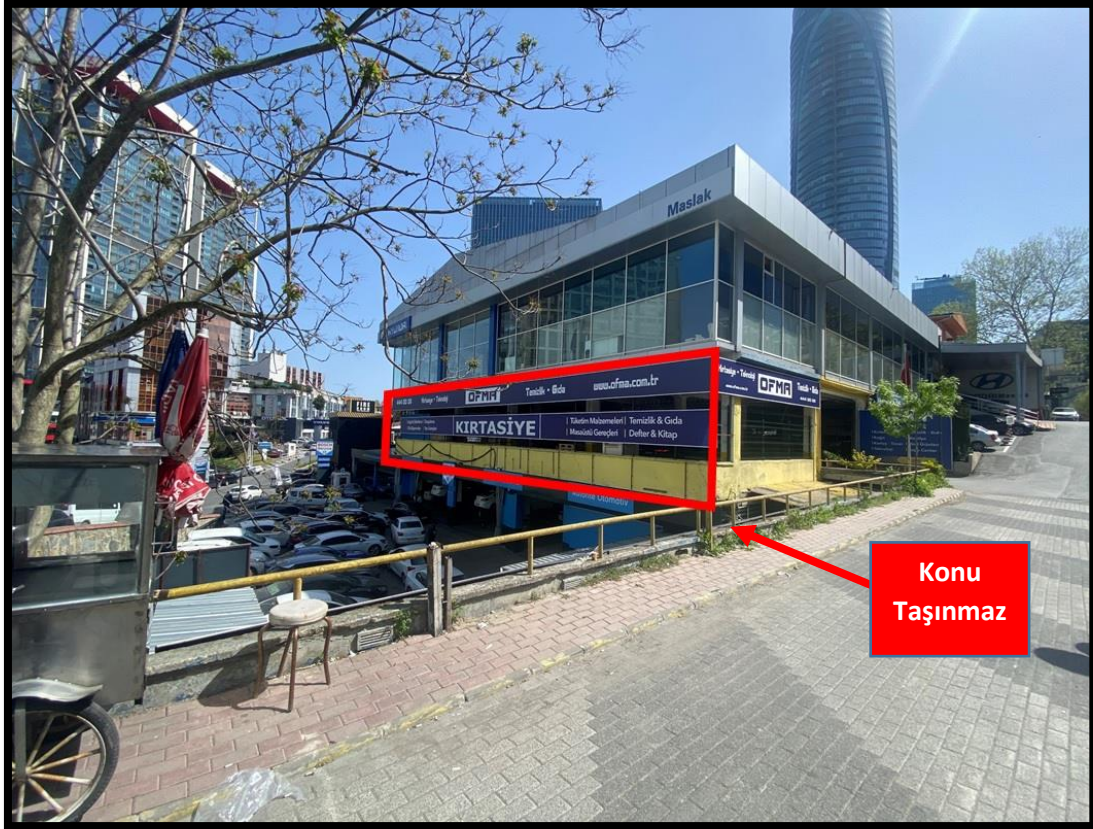
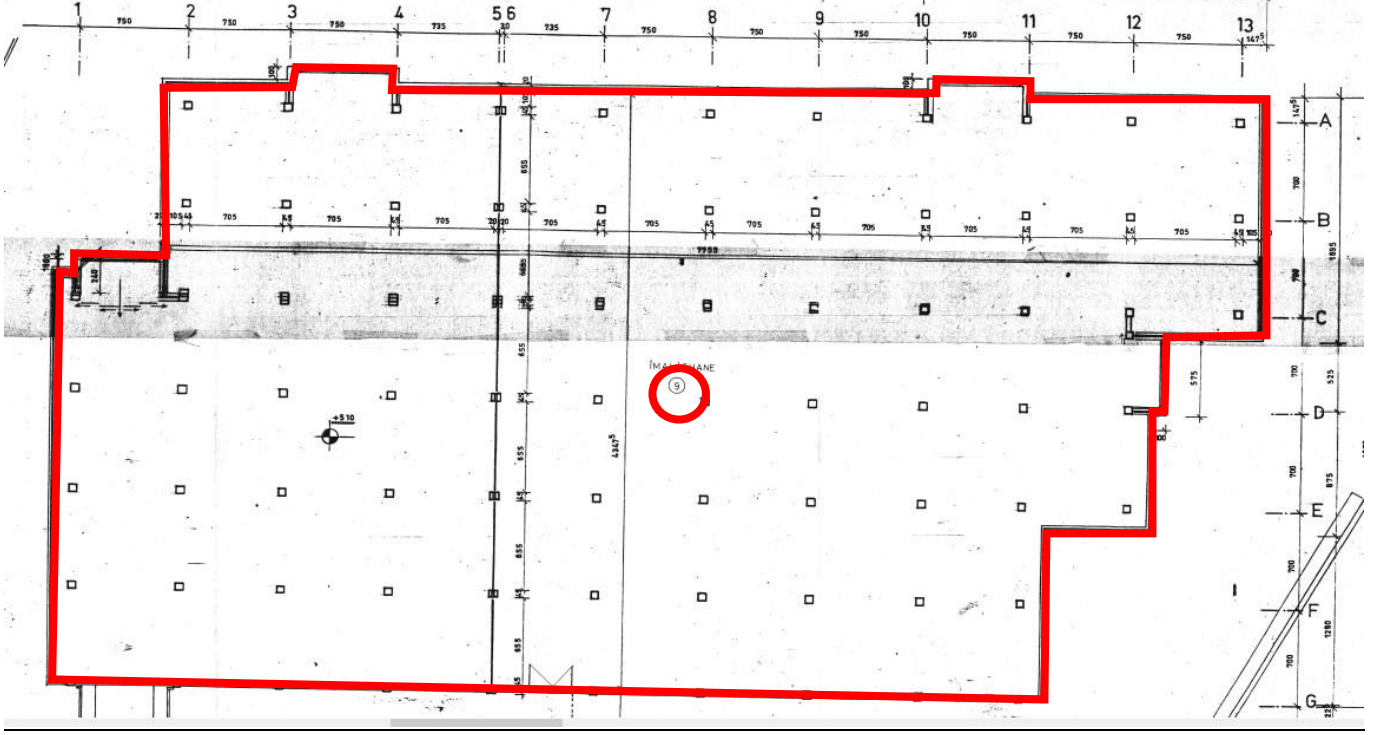


BAGIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

kat no	bağ.bl.no	vasfı	ek.antisı	arsa pay	sahibi
A Blok Beton kat	1	Malathane	Yol	4/100	
"	2	"	"	22/100	"
"	3	"	"	1/100	
"	4	"	"		
"	5	"	"	3/100	
"	6	"	"	3/100	
"	7	"	"	3/100	
"	8	"	"	3/100	
A Blok 1. Katman kat	9	"	"	15/100	
A Blok 2. Katman kat	10	"	"	5/100	
"	11	"	"	5/100	
A Blok çatı kat	12	"	"	1/100	
B Blok Beton kat	13	"	"	3/100	
"	14	"	"	3/100	
"	15	"	"	3/100	
C Blok Beton kat	16	"	"	1/100	
"	17	"	"	1/100	
C Blok 1. Katman kat	18	"	"	1/100	
"	19	"	"	1/100	
B Blok Beton kat	20	"	"	15/100	
B Blok Beton kat	21	"	"	2/100	
TOPLAM (21) BAGIMSIZ BÖLÜM N İBARETTİR.					

ORSU LTD. ŞTİ  
YERİNE GEL. HAYAT 5000













2981 Sayılı yasa kapsamında yapınin

Adı: **YATIRIMCILAR** / Bölge No: **11** / İl: **SİĞIRCI** / İlçe: **SİĞIRCI**

Sahibi: **SİSLI** / İnşaat ruhsatı no: **2981** / Yıkılma izni: **1** / 2 YAP KULLANMA İZİNİ: **1** / 2 / 3 RUHSAT VE YAP KULLANMA İZİNİ BİRLİKTE:  / Dosya No: **86/7366**

---

**BÖLÜM 1 — Yapının yeni (Adres) 1\* Bölgenin yapıya nedenini belirtiniz.**

Semtü: **AYAZRAA** / Mahallisi: **MAHALLİSİ** / Sakatlığı: **DEĞERLENDİRİLMİŞ** / Kapı No.su: **338** / Pafta No.: **1** / Ada No.: **1** / Parşel No.: **1/1** / Araç maliki: **MAHALLE İMZA VE DİĞ. KOLL. STİ.**

**BÖLÜM 2 — Kapsam :**

- Gecelik
- Hisse arsa veya arazide
- Kendi parselliğinde
- a) Bitmiş yapı için verilmiştir.
- b) Yarım inşaatın tamamlanması için verilmiştir.
- c) Tadilat için verilmiştir.
- d) Tamirat için verilmiştir.
- e) Bahçe duvarı için verilmiştir.

**BÖLÜM 3 — Kullanma amacı ve yüzölçümü**

Kullanma amacı	Yüzölçüm m <sup>2</sup>	Kullanma amacı	Yüzölçüm m <sup>2</sup>
1. Ev		8. Sinema tiyatrosu	
2. Apartman		9. Otel motel	
3. Dükkan mağaza sayısı		10. Lokanta gazino	
4. Pasaj içindeki dükkan sayısı		11. Fabrika	
5. İşhanı, büro için-deki işyeri sayısı		12. Atölye	
6. Dene - ardiye		13. İmalathane (24)	12042
7. Garaj - hangar		14. Hastane	
8. 6-7 inci maddelerde yalnız ticari yapılara ait olanlar (fabrika, atölye, imalathane gibi) ait olanlarda boy bırakılan maddelerde gösteriniz.		15. Okul	
		16. Cami	
		17. Resmî daire (isml)	
		18.	
		19.	
		<b>TOPLAM</b>	<b>12042</b>

**BÖLÜM 4 — Yapının taşıyıcı sistemi :**

**TAŞIYICI SİSTEM**

a) İskelet	b) Yığma
İskeletin cinsi :	Yığmanın cinsi :
1 — Çelik	1 — Briket
2 — Betonarme	2 — Tuğla
3 — Ahşap	3 — Taş
İskeletin dolgu maddesi cinsi:	4 — Kerpiç
1 — Sac, çelik levha	5 — Diğer
2 — Beton blok	
3 — Briket	
4 — Tuğla	
5 — Ahşap	
6 — Taş	
7 — Kerpiç	
8 — Diğer	

**BÖLÜM 5 — İnşaatın bittiği tarih : .....** / **İnşaat ruhsatı no: 2981 ve 2981 sayılı yasanın 16.maddesine göre işlem yapılacaktır.**

**BÖLÜM 6 — Yapının kat sayısı yükseklığı - maliyeti**

a) Yapının kat sayısı: **4** / Toplam kat sayısı: **4** / Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı: **4** / Yol seviyesinin altındaki kat sayısı: **0**

b) Yapının yüksekliği (metre): **GECEKONDU 18.05**

Rayiç bedeli: ..... / Esas maliki: ..... / Beyan edilen rayiç bedeli TL/m<sup>2</sup>: ..... / Tapu tahsis belgesindeki m<sup>2</sup>: ..... / Tapu tahsis belgesi verildiği tarih: ..... / Tapu tahsis belgesine ait karar No.: .....

**BÖLÜM 7 — Belediye geliri (Harç)**

Gellirin çeşidi	Lira	Kr.	Lira	Kr.
İnşaat harcı	<b>Devlet Aboneleri</b>	<b>14592.988</b>		
İskan harcı	<b>Teknik harcı</b>	<b>218969</b>		
İlave harcı	<b>Harç 209-240 sayılı Yayımlı Belediye İlan</b>	<b>14816353</b>		
<b>TOPLAM</b>	<b>Harç 209-240</b>			

**BÖLÜM 8 — Konutların özellikleri (Yapı kullanma izni verildiği zaman doldurulacaktır.)** / a) Bina ile ilgili özellikler / b) Daire ile ilgili özellikler / c) Dairede kaç kat yaşanıyor

Özellikler	Var		Yok		Kod		Özellikler	Var		Yok		Kod
El-çelik							Korunmuş					
Haangazı							Sizme					
Şehir suyu							Kanalizasyon					
							Fosseptik					
							Asansör					

**BÖLÜM 9 — Oda Daire Bilgi Tablosu**

Oda	Daire		Dairenin özellikleri	Olan	Olmayan	Topl.
	Daire	Bir dairenin alanı / yüzölçümü m <sup>2</sup>				
1. Odalı						
2. Odalı						
3. Odalı						
4. Odalı						
5. Odalı						
6. Odalı						
7. Odalı						

**Yıkılma izni, adresi özellikleri ve fennî şartları yazılı 2981 sayılı kanunun 8. maddesine göre hazırlanan belgeler esas alınarak 9-15 inci maddesine göre verilmiştir. 2981 sayılı kanunun 18. maddesine göre 25/12/85 tarih ve L-8837-31090 sayılı makbuzla tahsis edilmiştir.**

**İmza ve Planlama Md. Adı Soyadı: TUNGER DE DİZLİ / Tarih: 25/12/85 / İmza: [İmza]**

**Adı Soyadı: MALİYE DEĞERLEME / Tarih: 25/12/85 / İmza: [İmza]**

**İmza ve Planlama Md. Adı Soyadı: [İmza] / Tarih: [Tarih] / İmza: [İmza]**

**Bu nüsha Belediye Başkanlığına teslim edilmiştir.**

  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama ve Sicil Müdürlüğü

Tarih : 07.09.2017 No : 407327

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

**Burak ÖNOĞLU**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR



  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama ve Sicil Müdürlüğü

Tarih : 13.07.2015 No : 404622

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

**Raci Gökcehan SONER**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR



**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 04.08.2010 No : 401418

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Erdeniz BALIKÇIOĞLU**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlkey ARIKAN  
GENEL SEKRETER

  
E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN







### MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1374

#### Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 29039108440 - Lisans No: 401418 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU  
Başkan



### MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1066

#### Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 43933302186 - Lisans No: 404622 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR  
Başkan



### MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.2991

#### Sayın Burak ÖNOĞLU

(T.C. Kimlik No: 60094254864 - Lisans No: 407327 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Gayrimenkul Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR  
Başkan

Windows'u Bk  
Windows'u etkinleştir