



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

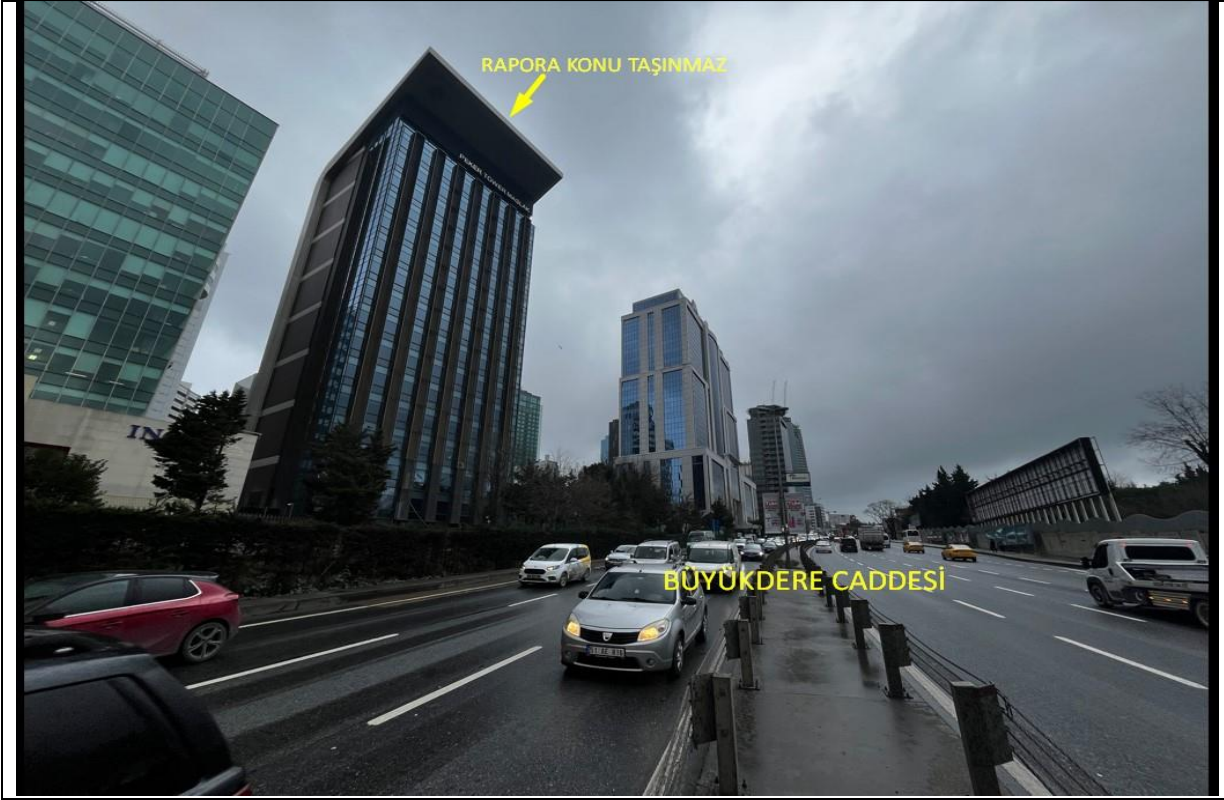
Gayrimenkule Bağlı Hak ve Fayda Değerleme Raporu



Özel 2024 – 1050

Aralık, 2024

Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



<b>Talep Sahibi</b>	Peker GYO A.Ş
<b>Raporu Düzenleyen</b>	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi</b>	08.01.2025
<b>Değerleme Tarihi</b>	31.12.2024
<b>Rapor Numarası</b>	Özel 2024-1050
<b>Raporun Konusu</b>	Gayrimenkule Bağlı Hak ve Fayda Piyasa Değer Tespiti
<b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b>	DİGH Maslak İnşaat Proje Danışmanlık Ltd. Şti'nin İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Mirgün Mahallesi, 143 ada 70 parsel numaralı taşınmaz için mülk sahibi Vakıflar Genel Müdürlüğü ile imzalamış olduğu "Yapım Veya Onarım Karşılığı Kiralama Sözleşmesi"nden kaynaklanan haklarının mevcut durum değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Doksan Bir (91) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ 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 kapsamında hazırlanmıştır.

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

## İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	5
1. RAPOR BİLGİLERİ .....	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası .....	6
1.2 Değerlemenin Amacı.....	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarihi ve Numarası .....	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER .....	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi .....	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi .....	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	7
2.4 İşin Kapsamı .....	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER .....	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler .....	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları.....	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	9
3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi .....	10
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler .....	10
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar .....	10
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler.....	10
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	11
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 .....	11
3.10 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, 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 .....	11
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi .....	11
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ .....	12

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

4.1	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	12
4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri .....	13
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	21
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri .....	21
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler.....	21
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	21
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 .....	21
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....	22
5.1	Pazar Yaklaşımı.....	24
5.2	Maliyet Yaklaşımı .....	27
5.3	Gelir Yaklaşımı.....	27
5.4	Diğer Tespit ve Analizler.....	32
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	33
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması .....	33
6.2	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi .....	33
6.3	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ...	33
6.4	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	33
6.5	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş .....	33
6.6	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.....	33
6.7	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi.....	33
6.8	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.....	33
6.9	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 .....	34
7.	SONUÇ.....	35
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	35
7.2	Nihai Değer Takdiri.....	35
8.	UYGUNLUK BEYANI.....	36
9.	RAPOR EKLERİ.....	36

Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

### YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Peker GYO A.Ş
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2024 – 1050 / 08.01.2025
<u>Rapor No ve Değerleme Tarihi</u>	Özel 2024 – 1050 / 31.12.2024
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda DİGH Maslak İnşaat Proje Danışmanlık Ltd. Şti'nin İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Mirgün Mahallesi, 143 ada 70 parsel numaralı taşınmaz için mülk sahibi Vakıflar Genel Müdürlüğü ile imzalamış olduğu "Yapım Veya Onarım Karşılığı Kiralama Sözleşmesi"nden kaynaklanan haklarının mevcut durum değerinin Türk Lirası cinsinden tespitinin, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Reşitpaşa Mahallesi, Eski Büyükdere Caddesi, No: 10/1..53 Sarıyer/İSTANBUL
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Mirgün Mahallesi, 154 Ada 70 Parsel, "Arsa" vasıflı taşınmaz.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmaz değerlendirme tarihi itibari ile inşaa faaliyetleri devam eden ofis ve işyeri binasıdır.
<u>İmar Durumu</u>	Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel 17.10.2014 tasdik tarihli, 1/1.000 ölçekli, "SARIYER İLÇESİ, MİRGÜN MAHALLESİ, 48 PAFTA 154 ADANIN BİR KISMINA AİT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI" kapsamında, "Ticaret+Turizm" lejandında kalmakta olup, KAKS: 2,90 yapılaşma koşullarına haizdir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Taşınmazın herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
<u>Kira Gelirinden Doğacak Hakkın Mevcut Durum Piyasa Değeri</u>	<b>1.204.024.000,00 TL</b>
<u>KDV Dahil (%20) Piyasa Değeri</u>	<b>1.444.828.936,00 TL</b>
<u>Açıklama</u>	Konu değerlendirme, müşteriye ait inşaat yapım kira sözleşmesine bağlı hakkı için yapılmıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Burak ÖZTÜRK – SPK Lisans No: 902485 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

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

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları sözleşme tarihi itibarıyla başlanmış 31.12.2024 itibarıyla değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup rapor tanzimi 08.01.2025 tarihinde Özel 2024-1050 rapor numarasıyla tamamlanmıştır.

### 1.2 Değerlemenin Amacı

DİGH Maslak İnşaat Proje Danışmanlık Ltd. Şti'nin İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Mirgün Mahallesi, 143 ada 70 parsel numaralı taşınmaz için mülk sahibi Vakıflar Genel Müdürlüğü ile imzalamış olduğu "Yapım veya Onarım Karşılığı Kiralama Sözleşmesi"nden kaynaklanan haklarının mevcut durum değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

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 ortak 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

Peker GYO A.Ş ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 12.06.2024 tarihinde imzalanmıştır.

### 1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Burak ÖZTÜRK 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 14.06.2024 tarihinde Özel 2024-396 nolu değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

## 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 : 14.000.000,-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 : Peker GYO A.Ş.  
Şirket Adresi : Cumhuriyet mah. Silahşör cad. Yeniyol sok. No:8/2-3 Şişli – İstanbul  
Şirket Amacı : Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konular ile esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır.  
Sermayesi : Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 15.000.000.000,00 TL, olup ödenmiş sermayesi 2.500.000.000,00 TL'dir.  
Açıklı Oranı : %68,74  
Telefon : 0 212 444 32 64  
E-Posta : [info@pekergyo.com.tr](mailto:info@pekergyo.com.tr)

### 2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Peker GYO A.Ş talebi üzerine; DİGH Maslak İnşaat Proje Danışmanlık Ltd. Şti'nin İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Mirgün Mahallesi, 143 ada 70 parsel numaralı taşınmaz için mülk sahibi Vakıflar Genel Müdürlüğü ile imzalamış olduğu "Yapım veya Onarım Karşılığı Kiralama Sözleşmesi"nden kaynaklanan haklarının mevcut durum değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

### 2.4 İşin Kapsamı

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

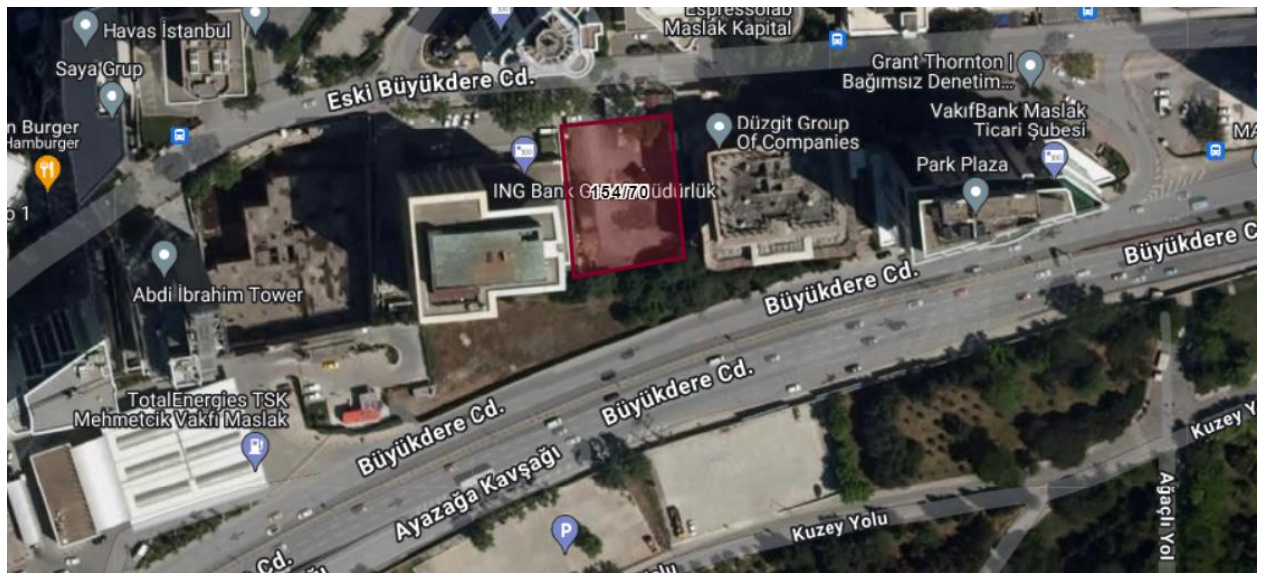
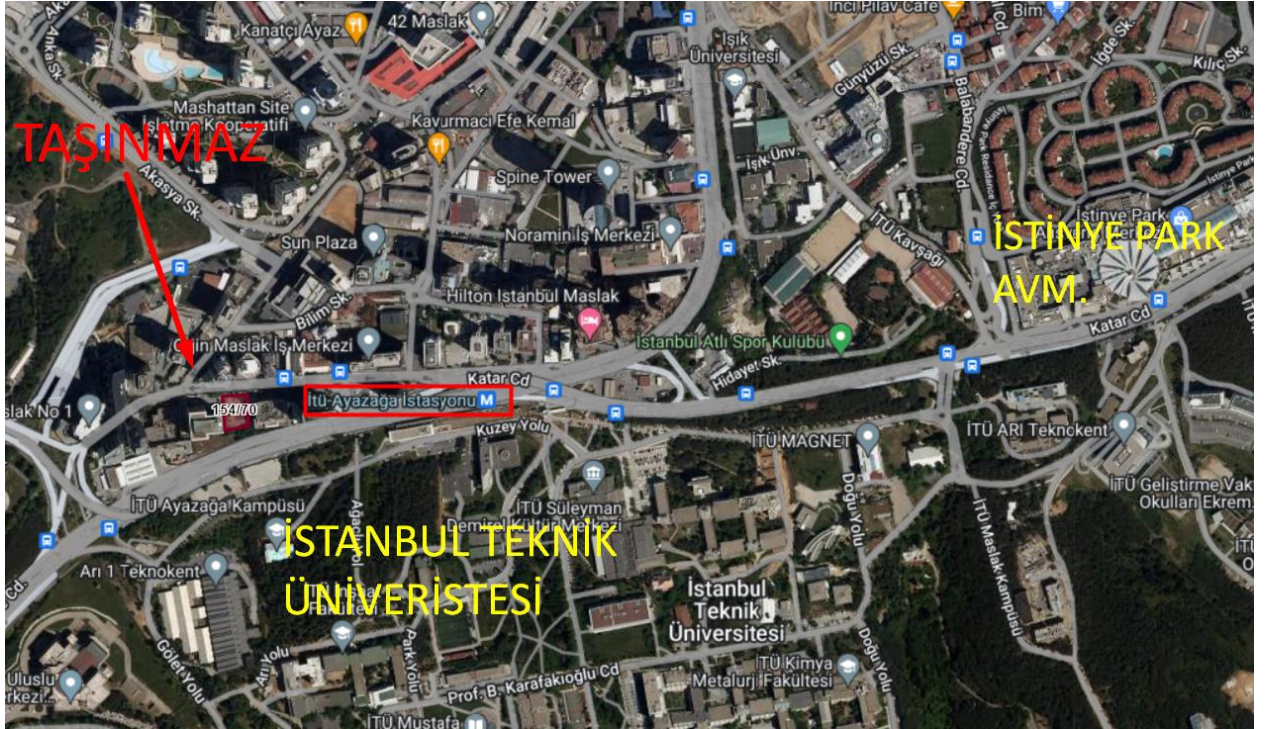
### 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Rapora konu taşınmaz, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Reşitpaşa Mahallesi (Tapuda Mirgün Mah.) sınırları içerisinde Eski Büyükdere Caddesi No: 10, Peker Tower Maslak adresinde konumlanmıştır.

Konu taşınmaz Maslak iş merkezlerinin ve plazaların bulunduğu Maslak bölgesinde, bölgenin ana arteri olan Büyükdere Caddesi üzerindedir. Ulaşım toplu taşıma ve özel araçlarla kolaylıkla sağlanabilmektedir. Ayazağa Metro durağına 250 metre mesafededir.

Yakın bölgesinde İstanbul Teknik Üniversitesi, İstinye Park Avm, bir çok ofis ve rezidans binaları bulunmaktadır.



**Koordinatlar: Enlem: 41.1081 - Boylam: 29.0173**

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



**3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları**

İL – İLÇE	: İSTANBUL / SARIYER
MAHALLE	: MİRGÜN
ADA – PARSEL	: 154 / 70
YÜZÖLÇÜM	: 1706,00
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: ARSA
TAŞINMAZ NO-KAT	: -
TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: -
TAŞINMAZ ID	: 23705641
CİLT - SAYFA NO	: 29 / 2156
ARSA PAY- PAYDA	: 1/1
MALİK – HİSSE ORANI	: SULTAN MAHMUT HAN-I SANİ BİN SULTAN ABDÜLHAMİT HAN VAKFI
EDİNME SEBEBİ	: TÜZEL Kişilerin Unvan Değişikliği
TARİH – YEVMİYE	: 22.11.2011 / 21516

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

Webtapu Portalı üzerinden alınan Tapu Kayıt belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır. Raporun güncel işlemlerde kullanılması durumunda tapu kaydının güncellenmesi gerekmektedir.)

**Beyanlar Hanesinde:**

- İST. 3 NOLU Kültür Müd. 05.09.2000 TA 11804 SAY KARARI VARDIR. 20.11.2000 SAYI 3346  
Not: Beyan bölge geneli ile ilgili olup, herhangi bir olumsuzluk teşkil etmediği tapu memurundan belirtilmiştir.
- Beyan Diğer (Konusu Vakıflar 1. Bölge Müdürlüğü Personeli (21707615458) Mustafa Yılmaz yetkili kılınmıştır.) Tarih – Sayı (Başlama22.03.2024 Bitiş Tarih 22.03.2024 İstanbul Vakıflar 1. Bölge Müdürlüğü 22.03.2024 tarih 6299 yevmiye  
Not: Beyan, konu taşınmaz ile ilgili yetkili kurumun Vakıflar 1. Bölge Müdürlüğü olduğunu belirtmektedir. Olumsuzluk teşkil etmemektedir.

**Şerhler Hanesinde:**

- 61327385 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (01.05.2024 tarihinde başlamak üzere aylık 372.962TL bedel ile 14.01.2038 tarihine kadar müddetle Dıgh Maslak İnşaat Proje Danışmanlık Limited Şirketi lehine kira sözleşmesi şerhi) (Başlama Tarih: 01.05.2024 Süre 13 Yıl 8 ay 21 gün) 29.04.2024 tarih 8320 yevmiye
- SULTAN MAHMUT SANİ VAKFINDAN İCRELİ 01-01-1900 tarih 1 yevmiye

**İrtifak Hanesinde:**

- Diğer İrtifak Hakkı : Bu parsel aleyhine Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine krokisinde A ile gösterilen 58.90m2 lik kısmında yıllığı 1TL bedelle 49 yıllık daimi irtifak hakkı vardır.( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) 06-08-2024 tarih 15351 yevmiye

**\*Konu taşınmaz üzerinde yer alan takyidatların taşınmaz tasarrufuna olumsuz etkisi yoktur.**

Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

### **3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazın imar durumunda son üç yıllık dönemde herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir. Tapu kaydında son üç yıl içerisinde malik unvan değişikliği yapılmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel 17.10.2014 tasdik tarihli, 1/1.000 ölçekli, "SARIYER İLÇESİ, MİRGÜN MAHALLESİ, 48 PAFTA 154 ADANIN BİR KISMINA AİT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI" kapsamında, "Ticaret+Turizm" lejandında kalmakta olup, KAKS: 2,90 yapılaşma koşullarına haizdir. Yoldan 10m, arka ve komşu parsellerden 5m çekme mesafelidir. Hmaks: serbest olup hava mânia sınırı gözetilerek belirlenecektir.

#### **Plan Notu:**

TİCARET+HİZMET ALANINDA;

a-TİCARET, OFİS, BÜRO İLE OTEL, MOTEL VB. KONAKLAMA TESİSLERİ İLE REZİDANS, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ KÜLTÜR TESİSLERİ VE LOKANTA, RESTORAN GİBİ FONKSİYONLAR, YÖNETİM BİNALARI, BANKA İLE ÖZEL EĞİTİM, ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ GİBİ YAPILAR YAPILABİLİR.

b- TİCARET+HİZMET ALANINDA E: 2.90 OLUP, HAVA MANİA KRİTERLERİNE UYULMASI VE SİLÜETLE İLGİLİ GETİRİLEN YÜKSEKLİK SINIRLARININ AŞILMAMASI KAYDIYLA BLOK YÜKSEKLİKLERİ SERBESTTİR.

c- TİCARET+HİZMET ALANLARINDA YERALAN PARSELLERDE SADECE TURİZM, ÖZEL SAĞLIK VEYA ÖZEL EĞİTİM KULLANIMI GETİRİLMESİ HALİNDE PARSELİN BAŞKA AMAÇLA İSKÂN EDİLMEMESİ (YALNIZCA TURİZM, ÖZEL SAĞLIK VEYA ÖZEL EĞİTİM FONKSİYONU İLE İSKÂN EDİLMESİ), BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK KONUT VEYA TİCARET BİRİMLERİNİN YAPILMAMASI VE OTOYOL İHTİYACININ PARSEL BÜNYESİNDE KARŞILANMASI KAYDIYLA İSKÂN EDİLEN 1. BODRUM KAT EMSALE DAHİL DEĞİLDİR. TİCARET+HİZMET ALANLARINDA SİVİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VE İLGİLİ DİĞER KURUMLARIN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINARAK ÇATILARDA YAPILACAK HELİKOPTER İNİŞ KALKIŞ PİSTLERİ İLE GEREKLİ TEKNİK HACİMLER EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.

### **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 değerlendirme tarihi itibari ile 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**

Taşınmazın arsa kullanımı ile ilgili Vakıflar Genel Müdürlüğü ile Ermet İnş. San. Ve Tic. Ltd. Şti. arasında 02.09.2003 tarih 936/925 sayılı ile 25 yıl süre ile idarece uygun görülen projeye şartları yerine getirilerek yap-işlet-devret modeli şeklinde kiralama yapılmıştır.

Vakıflar Meclisinin 09.04.2018 tarih 156/153 sayılı karar ile Bölge Müdürlüğü Komisyonunun 30.04.2018 tarih /12 sayılı kararı ile zeyil değişikliği yapılmış ve Ermet İnş. San. Ve Tic. Ltd. Şti. yerine yeni kiracı olarak DİGH Maslak İnş. Proje Dan. Ltd.Şti ile yapım veya onarım karşılığı sözleşme yenilenmiştir. Ayrıca 14.01.2029 tarihinde son bulan sözleşme süresinde uzatılarak **14.01.2038** tarihine kadar düzenlenmiştir.

Her iki sözleşme de eklerde gösterilmiştir.

Vakıflar Genel Müdürlüğü resmî sitesindeki açıklama şu şekildedir;

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Yapım veya Onarım Karşılığı Kiralama Modeli; mülkiyeti Vakfına veya Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait taşınmazlar üzerine, yüklenicisi tarafından inşa edilip işletme süresi ve bedeli belirlenen süre karşılığı işletildikten sonra taşınmazın tümünü herhangi bir hak talep etmeksizin devredilmesidir. 5737 Sayılı Vakıflar Kanunu'nun 20. maddesi çerçevesinde onarım ve inşa bedeli göz önüne alınarak kira süresi Genel Müdür onayı ile 20 yıl, Vakıflar Meclis Kararı ile de 49 yıla kadar tespit edilebilmektedir.

**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**

Rapora konu taşınmaz Belediye sınırları içinde olup Sarıyer Belediyesi imar servisinde yapılan araştırmaya göre taşınmaza ait 18.07.2016 tarih 58 nolu ilk yapı ruhsatı, 29.07.2021 tarih 47 nolu İsim Değişikliği Ruhsatı, 15.12.2021 tarih 70 nolu İsim Değişikliği Ruhsatı ve 14.12.2023 tarih 135 nolu tadilat yapı ruhsatı bulunmaktadır. Tadilat ruhsatı 03.11.2023 tarihli tadilat projesi için verilmiştir.

Yapı Ruhsatı toplam 53 adet ofis ve işyeri binası için 6 Bodrum, zemin ve 14 kattan oluşan toplamda 21 katlı bina içindir. Ruhsatın toplam alanı 17.716,3m<sup>2</sup> dir. 5.Grup A sınıfı olarak belirtilmiştir.

**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**

Konu taşınmazın yer aldığı bloğun yapı denetim işlemleri 19 Mayıs Mah., İnönü Caddesi No: 81, D:8 Kadıköy/İSTANBUL adresinde konumlu UZ İstanbul Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

**3.10 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, 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**

DİGH Maslak İnşaat Proje Danışmanlık Ltd. Şti'nin İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Mirgün Mahallesi, 143 ada 70 parsel numaralı taşınmaz için mülk sahibi Vakıflar Genel Müdürlüğü ile imzalamış olduğu "Yapım veya Onarım Karşılığı Kiralama Sözleşmesi"nden kaynaklanan haklarının mevcut durum değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik bu rapor hazırlanmıştır. Herhangi bir proje değerlendirilmesi yapılmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaza ait düzenlenmiş 05.07.2024 tarih Y23343315EF6C sayılı B sınıfı Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.

#### 4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

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

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.

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".

Sarıyer: İstanbul'un Avrupa Yakası'nda yer alan ilçedir. Güneyden Beşiktaş ve Kâğıthane, batıdan Eyüpsultan ilçeleri ile doğudan İstanbul Boğazı ve kuzeyden Karadeniz ile çevrilidir. Sarıyer İlçesi toplam 38 mahalleden oluşmaktadır. Bahçeköy 2009 yılında feshedilerek Sarıyer ilçesinin bir mahallesi olması, 2012 yılında da Şişli sınırları içinde yer alan Ayazağa Maslak ve Huzur mahallelerinin bu ilçeye dahil edilmesiyle son halini alan ilçe İstanbul' un en kuzeydeki ilçelerinden biridir.

**İSTANBUL**  
Nüfus: 15.655.924

↓ %1,58

İstanbul nüfusu bir önceki yıla göre 252.027 azalmıştır.

İstanbul nüfusu 2023 yılına göre 15.655.924'dir.

Bu nüfus, 7.806.787 erkek ve 7.849.137 kadından oluşmaktadır.

Yüzde olarak ise: %49,86 erkek, %50,14 kadındır.

**SARIYER**  
Nüfus: 350.454

Sarıyer nüfusu 2022 yılına göre 350.454.

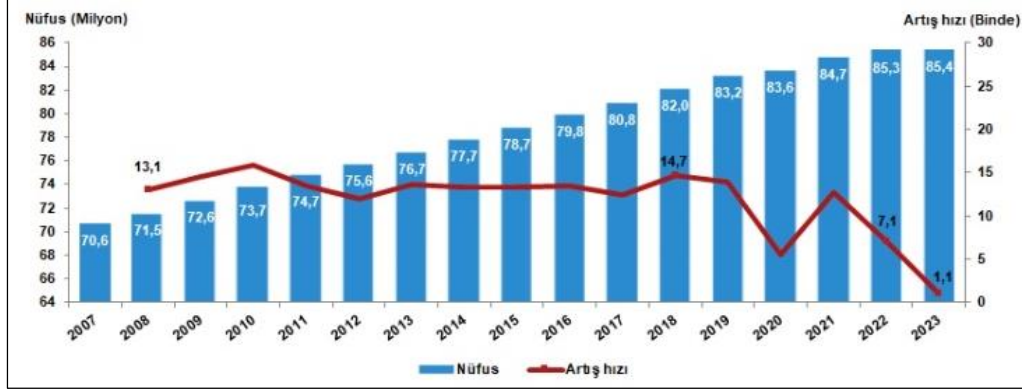
Bu nüfus, 173.319 erkek ve 177.135 kadından oluşmaktadır.

Yüzde olarak ise: %49,46 erkek, %50,54 kadındır.

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

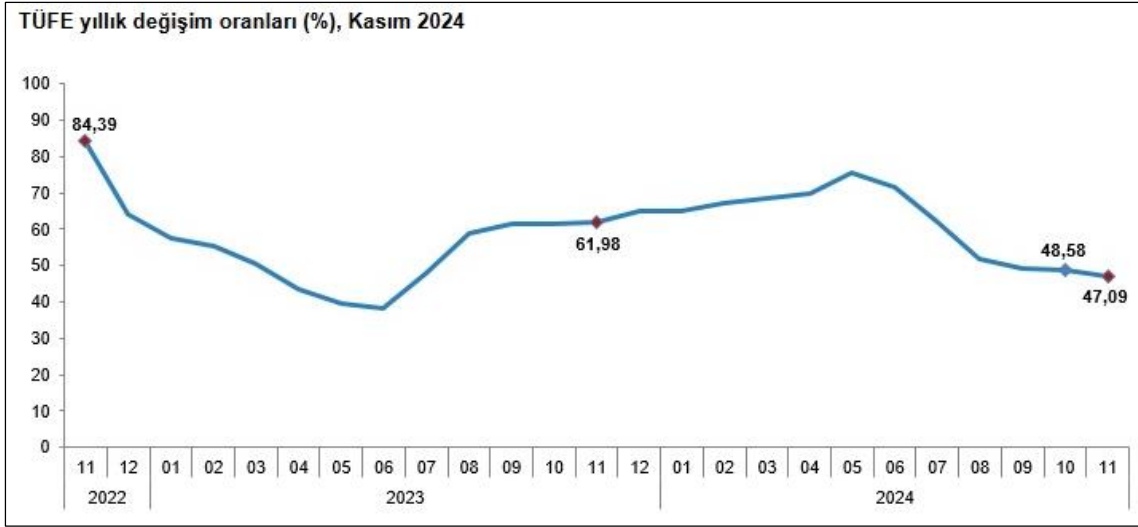
### Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

#### Δ Nüfus;



Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

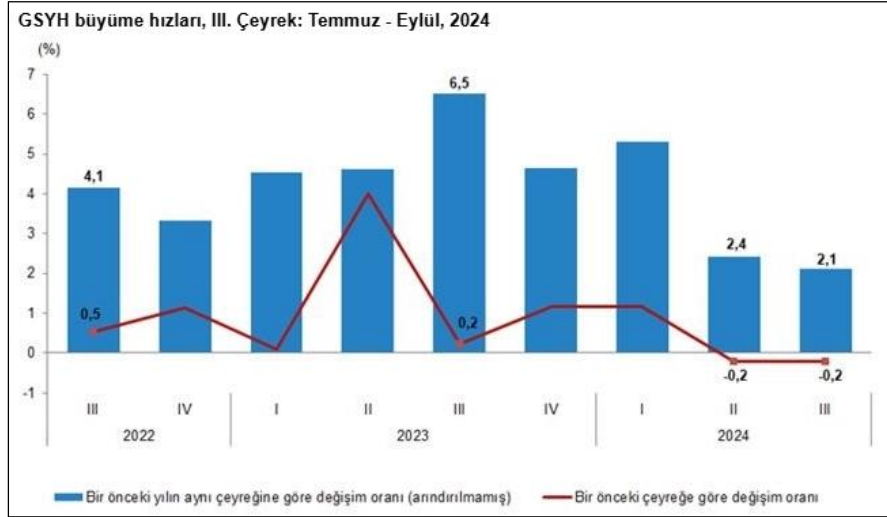
#### Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,24, bir önceki yılın Aralık ayına göre %42,91, bir önceki yılın aynı ayına göre %47,09 ve on iki aylık ortalamalara göre %60,45 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %26,24 ile ulaştırma oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %92,49 ile eğitim oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre en çok azalan ana grup %-0,25 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %5,10 ile gıda ve alkolsüz içecekler oldu. Endekste kapsanan 143 temel başlıktan (Amaca Göre Bireysel Tüketim Sınıflaması-COICOP 5'li Düzey) 2024 yılı Kasım ayı itibarıyla, 27 temel başlığın endeksinde düşüş gerçekleşirken, 10 temel başlığın endeksinde değişim olmadı. 106 temel başlığın endeksinde ise artış gerçekleşti. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %1,54, bir önceki yılın Aralık ayına göre %42,28, bir önceki yılın aynı ayına göre %45,68 ve on iki aylık ortalamalara göre %60,56 olarak gerçekleşti. (TÜİK)

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

### Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



GSYH 2024 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,1 arttı. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat %9,2, finans ve sigorta faaliyetleri %6,2, tarım sektörü %4,6, gayrimenkul faaliyetleri %2,5, ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar %2,3, bilgi ve iletişim faaliyetleri %2,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %1,9 ve hizmetler %1,4 arttı. Diğer hizmet faaliyetleri %2,4, sanayi sektörü %2,2, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise %0,3 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,2 azaldı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,9 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %53,3 artarak 11 trilyon 893 milyar 252 milyon TL oldu. GSYH'nin üçüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 357 milyar 989 milyon olarak gerçekleşti. Yerleşik hanehalklarının nihai tüketim harcamaları 2024 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %3,1 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %0,9, gayrisafi sabit sermaye oluşumu ise %0,8 azaldı. Mal ve hizmet ihracatı, 2024 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %0,8 artarken ithalatı %9,6 azaldı. İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın üçüncü çeyreğinde %31,9 iken, bu oran 2024 yılında %36,4 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %47,8 iken %45,1 oldu. (TUİK)

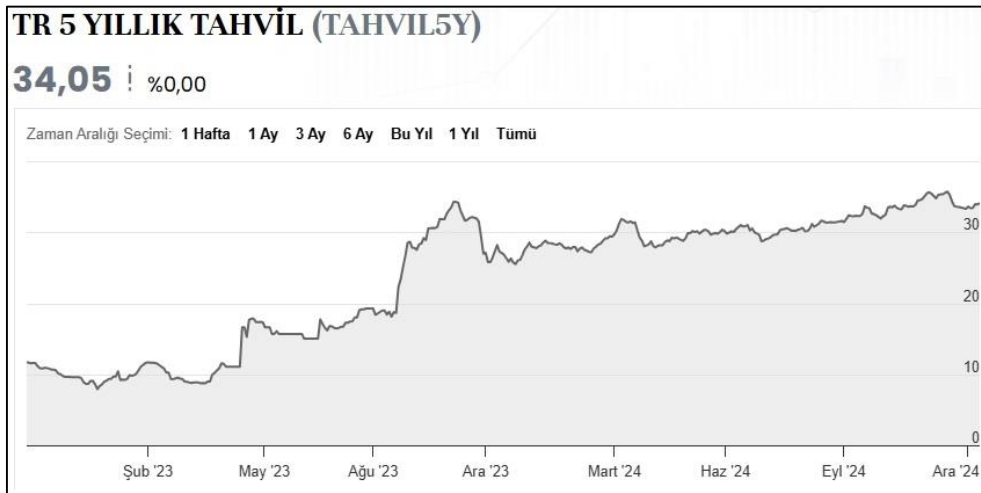
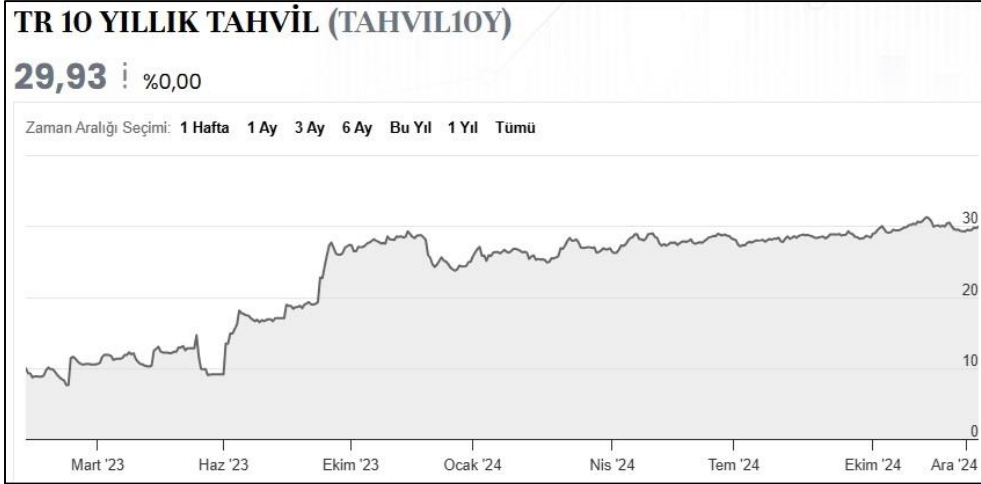
GSYH sonuçları, III. Çeyrek: Temmuz - Eylül, 2024		GSYH			
Yıl	Çeyrek	Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2022	Yıllık	15 011 776	905 814	210,9	5,5
	I	2 519 789	181 490	186,9	7,8
	II	3 424 670	219 685	201,6	7,6
	III	4 273 138	242 416	223,8	4,1
	IV	4 794 179	262 243	231,2	3,3
2023	Yıllık	26 545 722	1 130 009	221,6	5,1
	I	4 687 492	248 416	195,3	4,5
	II	5 571 440	274 908	210,9	4,6
	III	7 759 106	298 760	238,4	6,5
	IV	8 527 683	307 925	241,9	4,6
2024	I <sup>(1)</sup>	8 858 428	288 751	205,7	5,3
	II <sup>(1)</sup>	9 925 986	307 407	216,0	2,4
	III <sup>(1)</sup>	11 893 252	357 989	243,4	2,1

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

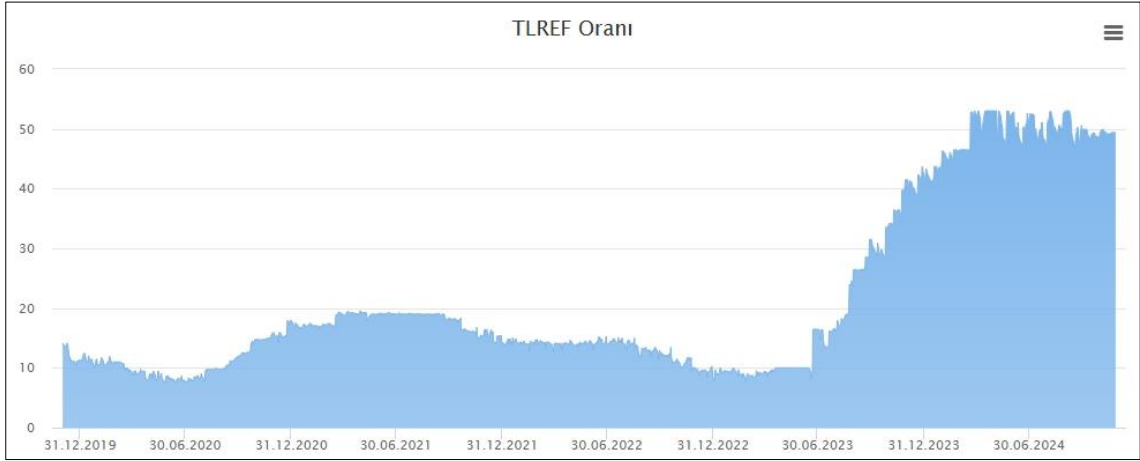
**Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;**

Aşağıda verilen tablolarda görüldüğü üzere rapor tarihi itibari ile TR 10 yıllık tahvil getirisi %30 bandında, TR 5 yıllık tahvil getirisi %34 bandında, TR 2 yıllık tahvil getirisi %42 bandındadır. Grafikler üzerinden geçmiş dönemler incelendiğinde bu oranların çok daha düşük düzeyde olduğu görülmektedir. Tahvil getirilerinin son dönemde yüksek seviyelerdeki seyir sebebi ülke ekonomisindeki enflasyonist ortamı düzeltmek adına uygulanan yeni ekonomi politikalarıdır.

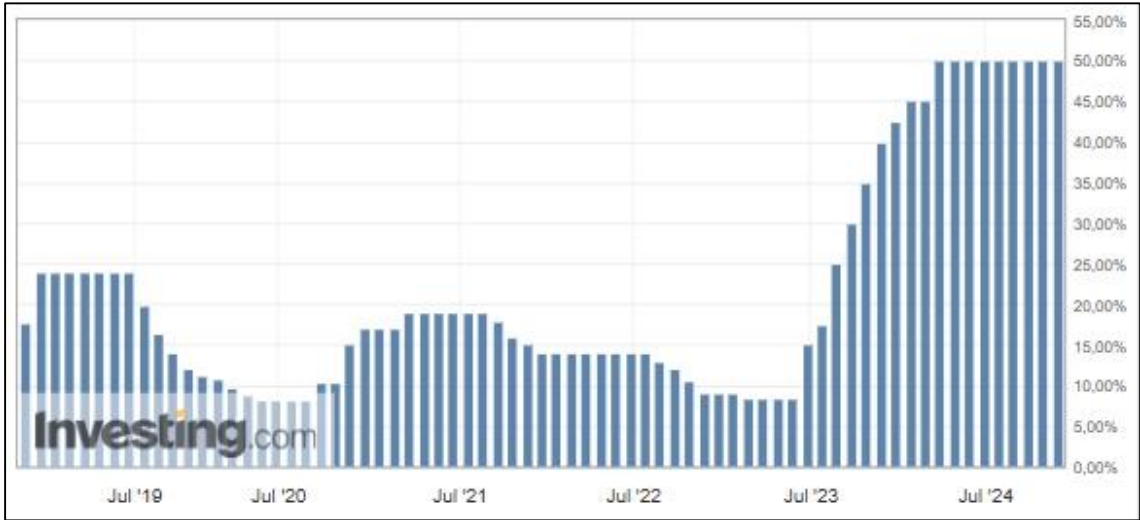
(Grafik: Bloomberg.com)



Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

**Δ Referans Faiz Oran Değişimi;**

Türk Lirası Gecelik Referans Faiz Oranı, finansal türev ürünlerde, borçlanma araçlarında ve çeşitli finansal sözleşmelerde değişken faiz göstergesi, dayanak varlık veya karşılaştırma ölçütü olarak kullanılabilir, Türk Lirası kısa vadeli referans faiz oranı ihtiyacını karşılamaya yönelik olarak oluşturulmuştur. Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibari ile %49 civarındadır.

**Δ TCMB Faiz Oran Değişimi;**

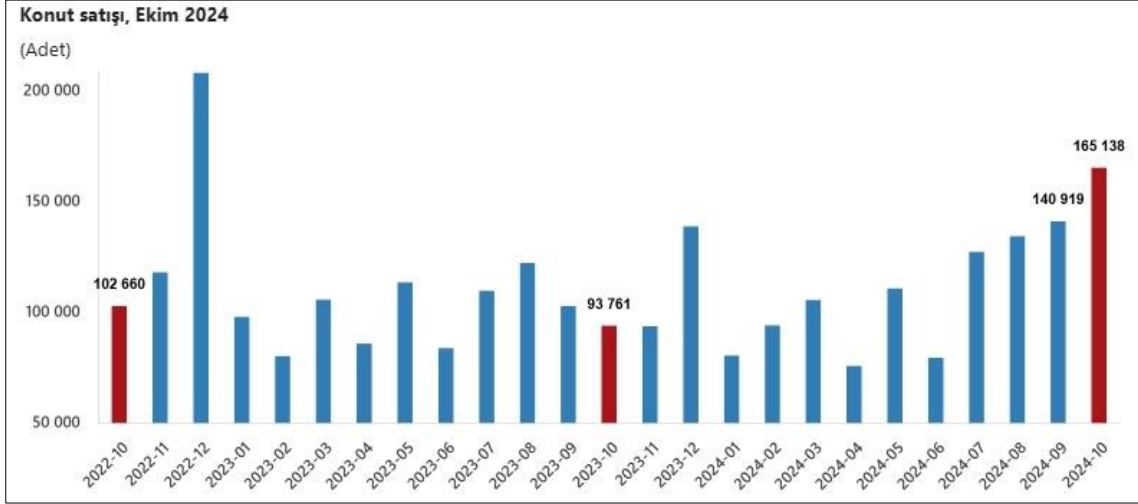
Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyirini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile %8,50 seviyelerine gerilemiştir. 2021 Eylül ayı itibari ile %8,50 seviyelerinde seyrederken 2023 Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte yükselişe geçmiş ve %50 seviyesine gelmiştir. Rapor tarihi itibari ile %50 seviyesindedir.

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



### Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

Türkiye genelinde konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %76,1 oranında artarak 165 bin 138 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 24 bin 812 ile İstanbul, 15 bin 257 ile Ankara ve 8 bin 658 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 76 ile Hakkari, 97 ile Bayburt ve 112 ile Ardahan olarak gerçekleşti. (TÜİK)

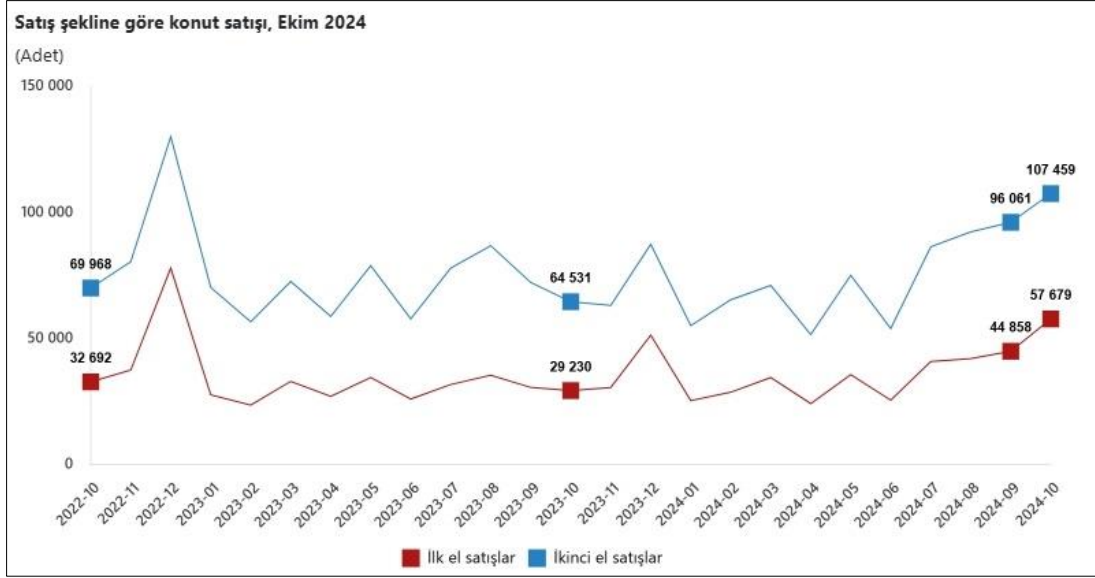


**Konut satış sayısı, Ekim 2024**

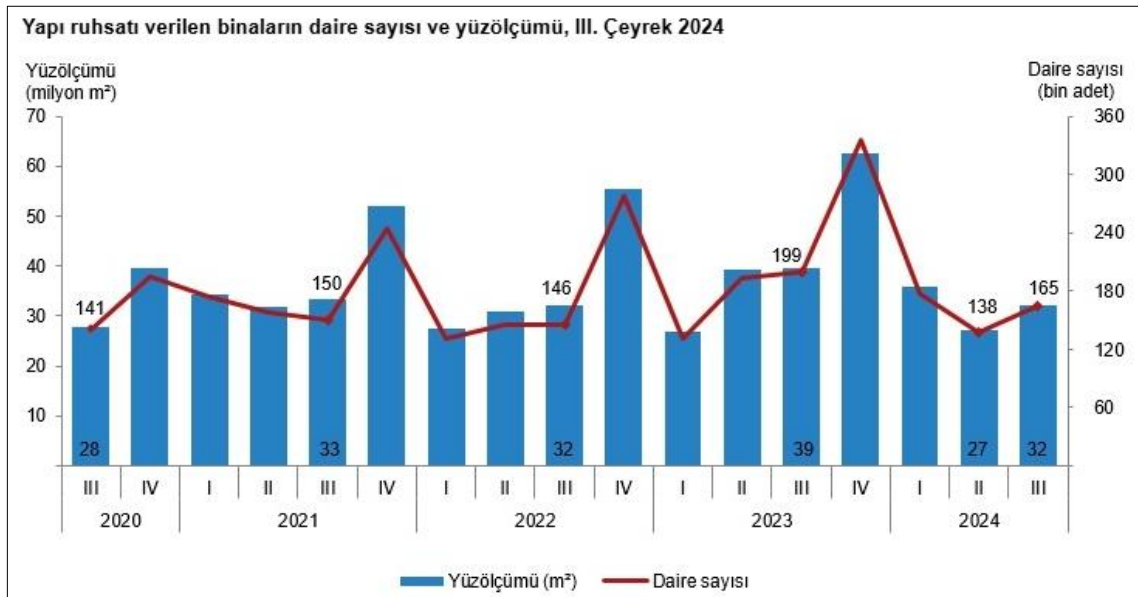
	Ekim			Ocak-Ekim		
	2024	2023	Değişim (%)	2024	2023	Değişim (%)
<b>Satış şekline göre toplam satış</b>	<b>165 138</b>	<b>93 761</b>	<b>76,1</b>	<b>1 112 374</b>	<b>993 835</b>	<b>11,9</b>
İpotekli satış	21 095	5 577	278,2	113 405	166 461	-31,9
Diğer satış	144 043	88 184	63,3	998 969	827 374	20,7
<b>Satış durumuna göre toplam satış</b>	<b>165 138</b>	<b>93 761</b>	<b>76,1</b>	<b>1 112 374</b>	<b>993 835</b>	<b>11,9</b>
İlk el satış	57 679	29 230	97,3	358 558	297 827	20,4
İkinci el satış	107 459	64 531	66,5	753 816	696 008	8,3

Konut satışları Ocak-Ekim döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,9 oranında artarak 1 milyon 112 bin 374 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %278,2 oranında artarak 21 bin 95 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %12,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Ekim döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %31,9 oranında azalarak 113 bin 405 oldu. Türkiye genelinde diğer konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %63,3 oranında artarak 144 bin 43 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %87,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Ekim döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,7 oranında artarak 998 bin 969 oldu.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %97,3 oranında artarak 57 bin 679 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %34,9 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Ekim döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,4 oranında artarak 358 bin 558 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %66,5 oranında artarak 107 bin 459 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %65,1 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Ekim döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %8,3 oranında artarak 753 bin 816 olarak gerçekleşti. (TÜİK)

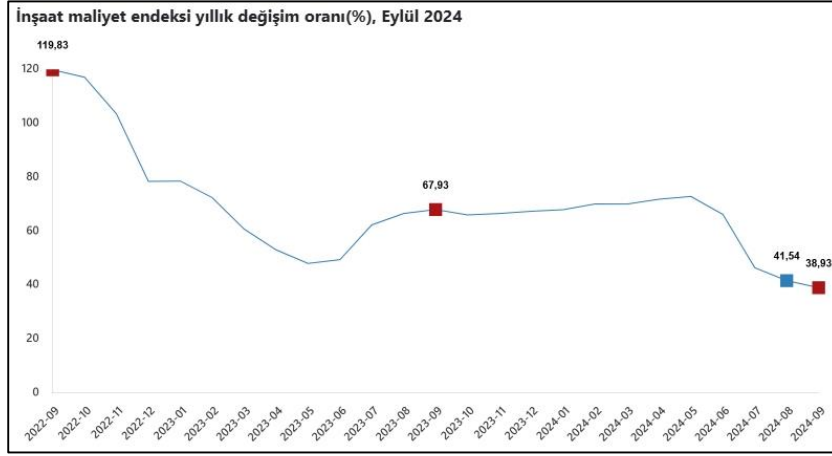


Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %18,8, daire sayısı %17,0 ve yüzölçümü %18,9 azaldı. Belediyeler tarafından 2024 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 32,0 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 17,0 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 8,2 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 6,8 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Belediyeler tarafından 2024 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçümü payına 21,2 milyon m<sup>2</sup> ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,5 milyon m<sup>2</sup> ile sanayi binaları ve depolar izledi. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %2,9 artarken, daire sayısı %3,1 ve yüzölçümü %5,3 azaldı.. (TÜİK)



Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

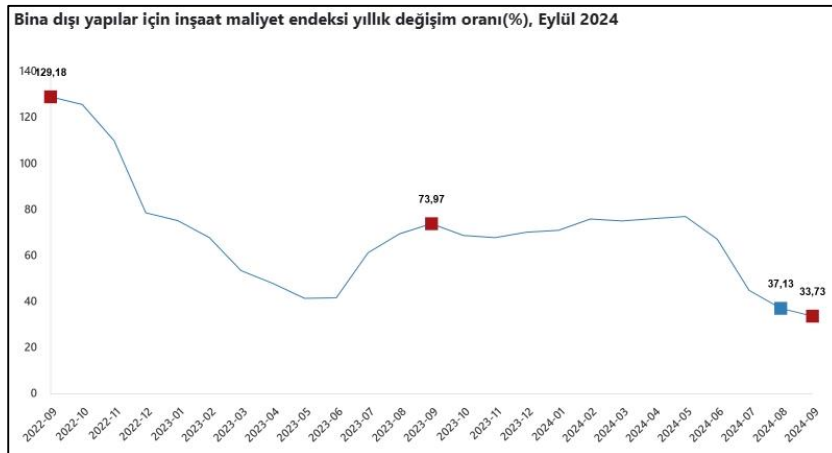
İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %0,57 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %38,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,77 arttı, işçilik endeksi %0,18 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %31,56 arttı, işçilik endeksi %56,68 arttı. (TUİK)



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,78 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %40,59 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,14 arttı, işçilik endeksi %0,09 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %33,98 arttı, işçilik endeksi %55,69 arttı. (TUİK)



Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,11 azaldı, bir önceki yılın aynı ayına göre %33,73 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,38 azaldı, işçilik endeksi %0,50 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %24,50 arttı, işçilik endeksi %60,32 arttı. (TUİK)

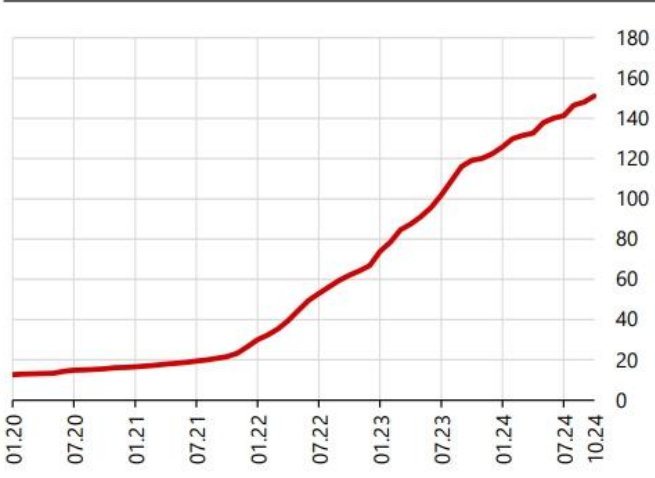


2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre yüzde 2,1 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 26,8 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 14,7 oranında azalmıştır. (TCMB)

Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

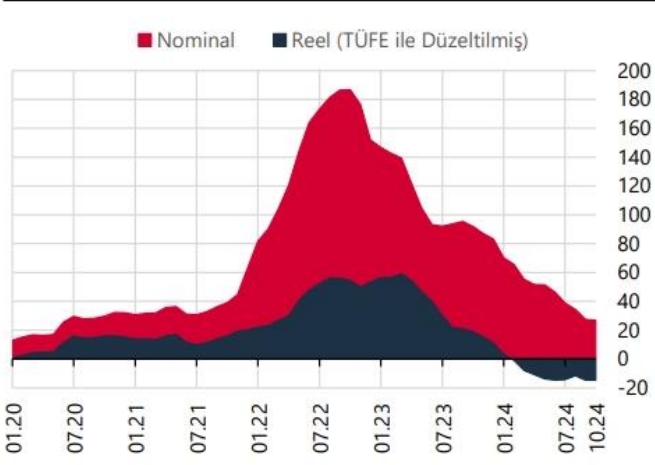
	TÜRKİYE	İSTANBUL	ANKARA	İZMİR
Konut Fiyat Endeksi	151,1	140,9	158,2	149,0
Yıllık Değişim	%26,8	%21,2	%32,5	%28,7
Aylık Değişim	%2,1	%1,1	%2,8	%4,5

**Grafik 1: Konut Fiyat Endeksi (Seviye, 2023=100)**



Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2023=100), 2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre yüzde **2,1** oranında artarak **151,1** seviyesinde gerçekleşmiştir.

**Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)**



Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **26,8** oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde **14,7** oranında azalış göstermiştir.

#### **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**

Taşınmaz 154 Ada 70 Parsel 1706 m2 arsa üzerinde yer alan 6B+Z+14 katlı betonarme binadır. Mimari projesine göre Bodrum katlarında otopark ve ortak alanlar diğer katlarda ofisler yer almaktadır. Bina içerisinde 53 adet ofis/işyeri bulunmaktadır. Ancak kat irtifakı kurulmamıştır. İçerisinde zeminler bölme duvarlar henüz yapılmamıştır. Ofislerin içerisi Shell and core teslim edilecektir. Genel olarak % 90 üzeri inşaat seviyesindedir. Ruhsat belgesine ve projesine göre toplamda 17716,3 m2 alana sahiptir. 5A yapı sınıfındadır. Yapı içerisinde ısıtma ve soğutma sistemi merkezi olarak planlanmıştır.

Plana göre 133 araçlık açık ve kapalı otoparkı mevcuttur. 4 adet asansör, 2 adet yangın merdiveni, yangın alarm ve söndürme sistemleri bulunmaktadır. Binanın çevresinde peyzaj düzenleme çalışmaları devam etmektedir.

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

Parsel üzerinde bulunan bina içerisinde değerlendirme tarihi itibarı ile ruhsata aykırı herhangi bir durum bulunmamaktadır.

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

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**

Rapora konu taşınmazın değerlendirme tarihi itibarı ofis/işyeri olarak ruhsatlandırılmış ve bu amaca uygun şekilde inşa edilmiş plaza bulunmaktadır. İnşa çalışmalarının büyük bölümü tamamlanmış ofis binası bulunmaktadır.

## 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 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. 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,

Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

**(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*.

➤ Değerlemesi 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 sayısallaştırdıklarına 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 Kiralık Ofis]** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, 10. katta konumlu, 300 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen ofis 350.000 TL/Ay bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır. Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmaz ile benzer niteliklere sahiptir.

İlgilisi: 0542 312 12 12

**[E:2 Kiralık Ofis]** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, 11. katta konumlu, 550 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen, ofis 600.000 TL/Ay bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır. Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmaz ile benzer niteliklere sahiptir.

İlgilisi: 0533 245 88 88

**[E:3 Kiralık Ofis]** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, 13. katta konumlu, 550 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen, ofis 650.000 TL/Ay bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır. Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmaz ile benzer niteliklere sahiptir.

İlgilisi: 0532 491 83 93

**[E:4 Kiralık Ofis]** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, 10. katta konumlu, 1.100 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen, ofis 1.200.000 TL/Ay bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır. Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmaz ile benzer niteliklere sahiptir.

İlgilisi: 0536 249 94 49

**[E:5 Kiralık Ofis]** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, 3. katta konumlu, 425 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen, ofis 450.000 TL/Ay bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır. Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmaz ile benzer niteliklere sahiptir.

İlgilisi: 0546 501 83 54

**[E:6 Kiralık Ofis]** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, 10. katta konumlu, 1.200 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen, ofis 1.500.000 TL/Ay bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır. Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmaz ile benzer niteliklere sahiptir.

İlgilisi: 0532 277 00 36

**[E:7 Kiralık Ofis]** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, 10. katta konumlu, 1.500 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen, ofis 1.750.000 TL/Ay bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır. Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmaz ile benzer niteliklere sahiptir.

İlgilisi: 0551 775 88 11

EMSA DÜZELTME TABLOSU														
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5		Emsal 6		Emsal 7	
Brüt alanı (m <sup>2</sup> )	300,00m <sup>2</sup>		550,00m <sup>2</sup>		550,00m <sup>2</sup>		1.100,00m <sup>2</sup>		425,00m <sup>2</sup>		1.200,00m <sup>2</sup>		1.500,00m <sup>2</sup>	
Kira fiyatı	350.000 TL		600.000 TL		650.000 TL		1.200.000 TL		450.000 TL		1.500.000 TL		1.750.000 TL	
m <sup>2</sup> birim fiyatı	1.167 TL		1.091 TL		1.182 TL		1.091 TL		1.059 TL		1.250 TL		1.167 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
Kullanım alanı şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
Yapı kalitesi şerefiyesi	0%	+	0%	-	0%	-	0%	+	0%	+	0%	-	0%	-
İndirgenmiş birim fiyat	1.108 TL		1.036 TL		1.123 TL		1.036 TL		1.006 TL		1.188 TL		1.108 TL	
<b>Ortalama Birim fiyat</b>	<b>1.087TL/m<sup>2</sup></b>													

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

### 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

Değerleme konusu taşınmaz "Ofis/İşyeri," binası olarak kullanılması planlanmaktadır. Etrafında benzer şekilde kullanılan binalardaki ofislerin aylık kira değerleri esas alınarak hesaplama yapılmıştır. Emsallerin hepsi benzer konum ve özellikte olup, iyi kalitededir.

Bölgede faaliyet gösteren nitelikli emlakçılar ile yapılan görüşmede taşınmazlarda genelde pazarlık payının %5 oranında olduğu bilgisi alınmıştır.

### Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın alanı, yapı durumu, iç mekân özellikleri ulaşım durumu vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmıştır.

Değerleme Ofis ve İşyeri olarak yapılan binanın kira hakkından doğan mevcut durum değerinin tespiti amacıyla yapıldığından Pazar yaklaşımı ile ulaşılan ortalama **1.087 TL/m<sup>2</sup>** lik kira birim değeri sözleşme süresince elde edeceği kira değerinin net bugün ki değer hesaplamasında kullanılmış ve Pazar yaklaşımına göre bir değer verilmemiştir.

Takdir edilen kira birim değeri;

Yapı içerisinde kat, cephe ve manzara şerefiyeleri dikkate alınarak ortalama şekilde hesaplanmıştır. Projede belirtilmiş olmasına karşın yerinde henüz 53 adet bağımsız bölüm sınırları oluşturulmadığından yapının tamamen tek bir kullanıcıya kiraya verilmesi yahut bağımsız bölüm bazında tek tek kiraya verilmesi de pazarlama yönünden piyasa şartlarında kira birim değerinde değişiklik meydana getirebilecektir.

Ayrıca belirlenen kira birim değeri de toplam inşaat alanı üzerinden değil (ortak alanlar vb dahil değil) kiralanabilir brüt alanlar dikkate alınarak hesaplanmıştır.

## 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

Taşınmazın değerlendirilmesi yapım veya onarım karşılığı kiralama sözleşmesi neticesinde kira gelirinden doğacak hakkın mevcut durum güncel piyasa değeri olması sebebi ile arsa değer tespitine yönelik çalışma yapılmamıştır.

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

Taşınmazın değerlendirilmesi yapım veya onarım karşılığı kiralama sözleşmesi neticesinde kira gelirinden doğacak hakkın mevcut durum güncel piyasa değeri olması sebebi ile yapı maliyet değeri belirlenmemiş ve bu yönde çalışma yapılmamıştır.

### Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Taşınmazın değerlendirilmesi yapım veya onarım karşılığı kiralama sözleşmesi neticesinde kira gelirinden doğacak hakkın mevcut durum güncel piyasa değeri sebebi ile yapı maliyet değeri hesaplanmamıştır.

## 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.

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

### → **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 *çerebilir*. 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 *değerleme* 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 gelinine 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 durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

- Söz konusu yapım veya onarım karşılığı kiralama sözleşmesi neticesinde kira gelirinden doğacak hakkın mevcut durum güncel piyasa değeri, kiralama sözleşmesine göre müşteri tarafından arsa kullanımı için gelecek yıllarda yapılacak kira ödemeleri sözleşme gereği Yi-Üfe ye göre belirlenecektir maddesi bulunmaktadır. Ancak Türk Borçlanma Kanunu 344. Maddeye göre işyerlerin kira artışı; "17/1/2019 tarihli ve 7161 sayılı Kanunun 56 ncı maddesiyle, bu maddenin birinci ve ikinci fıkrasında yer alan "üretici fiyat endeksindeki artış" ibareleri "tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim" şeklinde değiştirilmiştir." şeklinde ibare bulunduğundan taşınmazın bu tarihten sonraki kiralama bedeli Yıllık Tüfe oranına göre artırılmıştır.
- Arsanın iş bu sözleşmeden doğan kullanım hakkı **14.01.2038** tarihinde sonlanacaktır. TÜİK TÜFE verileri incelenmiş olup sözleşme süresi de dikkate alınarak son 10 yıllık dönemde, oniki aylık ortalamalara göre değişim %22,96 çıkmaktadır. Son iki yıl içerisinde piyasada gerçekleşen artış oranları da dikkate alınarak nakit akışı tablosunda yıllık kira artış oranı % 25 olarak kabul edilmiştir. Bu artış oranı arsaya sözleşme süresince gider anlamında ödenecek kira bedelini temsil etmektedir. (Tablo aşağıda gösterilmiştir.)
- Yapım veya onarım karşılığı kiralama sözleşmesinden doğacak gelirlerin yıllık artış oranı da benzer şekilde TÜİK TÜFE verileri başta olmak üzere, bölgede gözlemlenen yıllık kira artış oranları ortalama bazda dikkate alınmıştır. İNA tablosunda kullanılan artış oranı %25 olup, özellikle son 2 yılda gerçekleşen yüksek artışlar baz alınmamış yıllara yaygın 10 yıl ortalamalar hesapta göz önünde bulundurulmuştur.

Oniki aylık ortalamalara göre değişim (%)  
Rate of change in twelve months moving averages (%)

	Ocak January	Şubat February	Mart March	Nisan April	Mayıs May	Haziran June	Temmuz July	Ağustos August	Eylül September	Ekim October	Kasım November	Aralık December
2005	8,50	8,44	8,40	8,42	8,53	8,69	8,68	8,64	8,63	8,47	8,31	8,18
2006	8,07	8,03	8,05	8,11	8,21	8,32	8,64	8,84	9,05	9,25	9,44	9,60
2007	9,76	9,92	10,15	10,30	10,24	10,11	9,70	9,46	9,17	8,98	8,86	8,76
2008	8,61	8,53	8,40	8,33	8,47	8,64	9,07	9,43	9,76	10,12	10,31	10,44
2009	10,54	10,41	10,29	9,98	9,49	9,08	8,52	7,99	7,52	6,95	6,53	6,25
2010	6,16	6,38	6,53	6,87	7,20	7,41	7,59	7,83	8,16	8,45	8,59	8,57
2011	8,28	7,76	7,29	6,79	6,64	6,47	6,37	6,24	6,00	5,93	6,13	6,47
2012	6,95	7,48	8,02	8,59	8,68	8,89	9,11	9,29	9,53	9,53	9,26	8,89
2013	8,62	8,33	8,08	7,66	7,51	7,47	7,47	7,42	7,32	7,32	7,39	7,49
2014	7,53	7,60	7,70	7,97	8,23	8,31	8,35	8,46	8,54	8,65	8,80	8,85
2015	8,80	8,77	8,70	8,57	8,45	8,28	8,07	7,88	7,80	7,69	7,61	7,67
2016	7,87	7,97	7,96	7,84	7,71	7,74	7,91	7,98	7,92	7,89	7,79	7,78
2017	7,76	7,88	8,21	8,66	9,09	9,36	9,44	9,66	9,98	10,37	10,87	11,14
2018	11,23	11,23	11,14	11,06	11,10	11,49	12,00	12,61	13,75	14,90	15,63	16,33
2019	17,16	17,93	18,70	19,39	19,91	19,88	19,91	19,62	18,27	16,81	15,87	15,18
2020	14,52	13,94	13,33	12,66	12,10	11,88	11,51	11,27	11,47	11,74	12,04	12,28
2021	12,53	12,81	13,18	13,70	14,13	14,55	15,15	15,78	16,42	17,09	17,71	18,60
2022	22,58	25,98	29,88	34,46	39,33	44,54	49,65	54,69	59,91	65,26	70,36	72,31
2023	72,45	71,83	70,20	67,20	63,72	59,95	57,45	56,28	55,30	54,28	53,40	53,86
2024	54,72	55,91	57,50	59,64	62,51	65,07	65,93	64,91	63,47	62,02	60,45	

Görsel: TÜİK

- Taşınmazın Yapı Ruhsatında yer alan kapalı alan 17.716,3m<sup>2</sup> dir. 53 adet ofis-işyeri için yapı ruhsatı düzenlenmiş olsa da henüz kat irtifakı kurulmamıştır. Mahallinde projede gösterilen ortak alanların kullanımı tam anlamıyla belli değildir. Firma tarafından hazırlanan alan tablosunda toplam kiralanabilir alan **12.308,21m<sup>2</sup>** olarak planlanmıştır. Nakit akış tablosunda bu alan üzerinden hesaplama yapılmıştır. Ayrıca belirlenen kira birim değeri de toplam inşaat alanı üzerinden değil (ortak alanlar vb dahil değil) kiralanabilir brüt alanlar dikkate alınarak hesaplanmıştır. (Kiralanabilir alan tablosu ektedir.)
- Söz konusu yapının kiraya verilmesi neticesinde elde edilecek gelir kaleminin yansıra yapının kiraya veren tarafından katlanılacağı yıllık giderleri de olacaktır. Bu giderler genel anlamda yapıyı kiralayana aylık bazda aidat karşılığı katlanacağı giderler dışında bina genel bakım, onarım gibi özellikle yapısal unsurları ilgilendiren kalemleri içermektedir. Bu gider oranı yapının kiralama işleminden elde edilecek ciro ortalama %2 kabul edilmiştir.

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

- Taşınmazın bulunduğu Maslak Bölgesindeki plazalarda kira boşluk oranı Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği (GYODER) 2023 4.çeyrek gösterge raporunda yıllık ofis %15,47 olarak belirlenmiş ve çeyrek bazında düşüş sergilediği gözlemlenmiştir. Ayrıca yapılan piyasa araştırmasında da bu oranın %10-12 civarında olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazın, plazaların bulunduğu bölgede ve MİA talebinin yoğun olduğu lokasyonda yer alması ve boşluk oranlarının azalma eğilimi göstermesi sebebi ile İNA tablosunda ilk iki yıl sonrası için boşluk oranı ortalama %10 baz alınmıştır. Taşınmazın henüz içinin boş olması sebebiyle 2025 yılı için %50, sonraki yıl %85, devam eden yıllar için ise bu oran %90 olarak değerlendirilmiştir.

#### Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

Avrupa Yakası	Ç2'23			Ç3'23			Ç4'23		
	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay)	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay)	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay)
Levent - Etiler	886	8,4	37	886	7,5	37	886,1	7,88	38
Maslak	927	18,9	22	927	18,8	22	927	15,47	24
Z Kuyu - Şişli Hattı	529	8,0	25	529	7,6	25	529,3	7,57	28
Taksim ve Çevresi	206	6,6	15	206	5,1	15	256,1	13,66	15
Kağıthane	309	25,2	13	309	25,0	13	308,7	24,79	18
Beşiktaş*	105	18,8	20	105	15,0	20	105,1	29,64	22
Batı İstanbul**	674	4,0	10	674	3,7	10	837,6	5,71	11
Cendere-Seyrantepe	376	35,6	13	376	24,6	13	363,3	21,75	18

Görsel: Gyoder Gösterge 2023 4.Çeyrek Raporu

- İNA tablosunda yer alan gelir ve gider kalemleri peşin fiyatı ve KDV hariç tutarı temsil etmektedir.
- Nakit giriş ve çıkışları yılın her ayı olmaktadır.

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

İndirgeme oranı belirlenirken UDES kapsamında toplama yöntemi esas alınmış ve aşağıda sıralanan maddeler dikkate alınmıştır.

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riskler,
- Değerlenen varlığı türü,
- Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranlar,
- Varlığın coğrafi konumu ve/veya işlem göreceği pazarın konumu,
- Varlığın ömrü ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışının türü,

$$\text{İndirgeme Oranı} = \text{Risksiz Getiri Oranı}^* + \text{Risk Primi}^{**}$$

Risksiz getiri oranı belirlenirken 2, 5 ve 10 yıllık devlet tahvillerinin getirileri incelenmiştir. Değerleme tarihi itibarı ile 10 yıllık devlet tahvillerinin getirisi % 28,7, 5 yıllık devlet tahvillerinin getirisi % 32,9, 2 yıllık devlet tahvillerinin getirisi ise % 43 bandındadır.

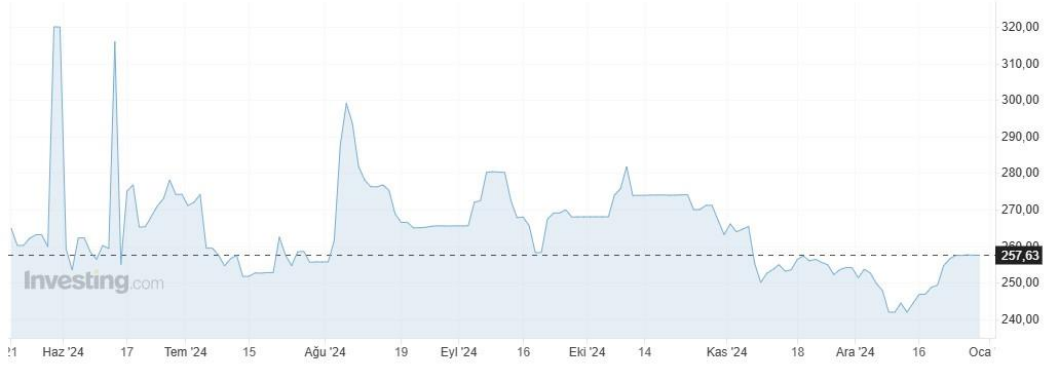
2 yıllık devlet tahvillerinin geçmiş dönemleri incelendiğinde son dönem getirilerinin, yakın dönem ekonomi politikaları doğrultusunda uç noktalarda yer aldığı ve son zamanlarda aşağı yönde seyir izlediği görülmektedir. Değerlemeye konu gayrimenkul projeksiyonu 13 yıllık yapıldığından 10 yıllık devlet tahvillerinin getiri oranı olan %28,7 alınması uygun görülmüştür.

Proje risk primi belirlenirken; ülke CDS primi, sermaye piyasası ve gayrimenkul piyasası verileri, ülke ekonomisindeki beklentiler, değerlemeye konu edilen projelerin tamamlanma süreleri ve proje ölçekleri göz önünde bulundurulmuştur. Bu durumlar neticesinde söz konusu proje için yaklaşık ortalama % 3-4 risk primi belirlenmiştir.

Böylelikle indirgeme oranı **% 32** olarak hesaplamaya dâhil edilmiştir.

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Türkiye CDS 5 Yıllık USD ▼ 257,63 -0,01 (0,00%)



Türkiye CDS 10 Yıllık USD ◆ 343,19 0,00 (0,00%)



Türkiye 10 Yıllık ▲ 29,550 +2,070 (+7,53%)



Yapı Kira Bedeli (GELİR)		
Kiralanabilir Alan (m <sup>2</sup> )	Kira Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Aylık Kira Geliri (TL)
12.308,21	₺1.087,00	₺13.379.019

Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Kiralanacak alanlar için Kira Bedeli Yıllık Artış Oranı: %25 olarak kabul edilmiştir.

Arsa Kira Bedeli (GİDER)	
2024 Yılı Tahakkuk Eden ve Ödenen Aylık Kira Bedeli	₺822.222
Arsa Kira Artış Oranı:	25,00%
2025 Yılı İçin Belirlenen Tahmini Aylık Kira Bedeli	₺1.027.778

Periyot (Üstel Kuvvet)	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
Yıllar	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	
GELİR	Yapımın Aylık Kira Geliri	₺13.379.019	₺16.723.774	₺20.904.717	₺26.130.896	₺32.663.620	₺40.829.525	₺51.036.907	₺63.796.133	₺79.745.167	₺99.681.458	₺124.601.823	₺155.752.278	₺194.690.348	₺243.362.935
	Ortalama Doluluk	50,0%	85,0%	90,0%	90,0%	90,0%	90,0%	90,0%	90,0%	90,0%	90,0%	90,0%	90,0%	90,0%	90,0%
	Yıllık Kira Geliri Toplamı	₺20.068.528	₺170.582.490	₺225.770.943	₺282.213.679	₺352.767.098	₺440.958.873	₺551.198.591	₺688.998.239	₺861.247.798	₺1.076.559.748	₺1.345.699.685	₺1.682.124.606	₺2.102.655.758	₺2.628.319.697
	Toplam Brüt Gelir	₺20.068.528	₺170.582.490	₺225.770.943	₺282.213.679	₺352.767.098	₺440.958.873	₺551.198.591	₺688.998.239	₺861.247.798	₺1.076.559.748	₺1.345.699.685	₺1.682.124.606	₺2.102.655.758	₺2.628.319.697
GİDER	Genel Bakım-Onarım ve Yenileme Gideri Oranı	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	Genel Bakım-Onarım ve Yenileme Gideri Toplamı	₺401.371	₺3.411.650	₺4.515.419	₺5.644.274	₺7.055.342	₺8.819.177	₺11.023.972	₺13.779.965	₺17.224.956	₺21.531.195	₺26.913.994	₺33.642.492	₺42.053.115	₺52.566.394
	Arsa İçin Ödenen Kira Bedeli	₺4.933.332	₺12.333.330	₺15.416.663	₺19.270.828	₺24.088.535	₺30.110.669	₺37.638.336	₺47.047.920	₺58.809.900	₺73.512.375	₺91.890.469	₺114.863.086	₺144.863.086	₺184.863.086
	Toplam Brüt Gider	₺5.334.703	₺15.744.980	₺19.932.081	₺24.915.102	₺31.143.877	₺38.929.846	₺48.662.308	₺60.827.885	₺76.034.856	₺95.043.570	₺118.804.463	₺148.505.579	₺186.916.202	₺236.916.480
Nakit Akışı	₺14.733.826	₺154.837.510	₺205.838.861	₺257.298.577	₺321.623.221	₺402.029.026	₺502.536.283	₺628.170.354	₺785.212.942	₺981.516.178	₺1.226.895.222	₺1.533.619.027	₺1.945.739.556	₺2.460.890.217	
İndirgeme Oranı	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	
İndirgenmiş Nakit Akışı	₺14.733.826	₺117.301.144	₺118.135.251	₺111.870.503	₺105.937.976	₺100.320.053	₺95.000.050	₺89.962.169	₺85.191.448	₺80.673.720	₺76.395.568	₺72.344.288	₺69.534.051	₺66.624.066	
İNA Bugünkü Değer Toplamı	₺14.733.826	₺132.034.970	₺250.170.221	₺362.040.724	₺467.978.700	₺568.298.753	₺663.298.804	₺753.260.973	₺838.452.421	₺919.126.140	₺995.521.708	₺1.067.865.996	₺1.137.400.047	₺1.204.024.113	
Sözleşmeden Doğan Hakkın Net Bugünkü Değer Toplamı:		₺1.204.024.113,13													

#### Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Sonuç olarak Gelir Yaklaşımı Yöntemi'ne göre taşınmaza yapım veya onarım karşılığı kiralama sözleşmesi neticesinde kira gelirinden doğacak hakkın mevcut durum güncel piyasa değeri için 1.204.024.000,00 TL takdir edilmiştir.

#### 5.4 Diğer Tespit ve Analizler

##### Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Taşınmaz içerisinde ruhsatına göre 53 adet bağımsız bölüm olmasına rağmen mahallinde katlar daha büyük veya küçük alanlara bölünerek kiralanabilecektir. Henüz kat irtifakı kurulu olmadığından her bir bölümün ayrı ayrı kira bedeli hesaplanmamış olup ortalama kira birim değeri rapor tarihi itibarıyla **1.087 TL/m<sup>2</sup>** olarak hesaplanmıştır. Toplam kira bedeli indirgeme tablosunda belirtilmiştir.

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

Söz konusu taşınmazın hasılat paylaşımına veya kat karşılığına konu olmayacağı düşüncesiyle bu yönde herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

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

Taşınmaz mevcutta yapıları parsel olduğundan proje geliştirme yapılmamıştır.

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

Söz konusu projesine göre ofis/işyeri olarak kullanılması iyi ve verimli kullanım türü olacaktır.

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

Müşterek veya bölünmüş kısım değerlendirilmesi yapılmamıştır.

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



## 6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Rapora konu taşınmaz fiili durumda ofis-işyeri binası niteliklidir. Taşınmazın kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etken değerlemede dikkate alınmıştır. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken ayrı ayrı analiz yapılmış olup değer oluşumu gelir yaklaşımı esasına göre belirlenmiştir.

Taşınmazın mevcut kullanım durumu da göz önüne alındığında en uygun değerlendirme yönteminin gelir yaklaşımı olduğuna kanaat getirilmiş ve değerlendirme de bu yöntem esas kabul edilmiştir.

### 6.2 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi

#### Δ Olumlu Özellikler

- Merkezi konumda yer alması, Büyükdere Caddesi üzerinde ve MİA bölgesinin merkezinde kolay ulaşımına sahip bir lokasyonda olması

#### Δ Olumsuz Özellikler

- Bölgede açık otopark imkanının kısıtlı olması

#### Δ Fırsatlar

- Ofis-işyeri tercihinde yüksek gelişim göstermesi, yüksek talep görmesi

#### Δ Tehditler

- Ekonomik gelişmelerdeki olumsuz tablonun kur dalgalanmalarıyla devam etme olasılığı

### 6.3 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

### 6.4 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, şu aşamada taşınmaz 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.

### 6.5 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmazın takyidat incelemesi ile ilgili açıklamalar 3.3 başlığı altında verilmiştir.

### 6.6 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 devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

### 6.7 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.

### 6.8 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.

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

## **6.9 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**

Yapım veya onarım karşılığı kiralama sözleşmesi neticesinde kira gelirinden doğacak hakkın mevcut durum güncel piyasa değerlemesi, Vakıf mülkiyetinde bulunan söz konusu parsel ve üzerinde gerçekleştirilen proje içindir.

Değerleme konusu iş bu sözleşmeden doğan hakkın oluştuğu gayrimenkul tapu kayıtlarında arsa vasfında olup tamamlanmak üzere olan proje ofis ve işyeri olarak ruhsatlandırılmıştır. Yapının fiili kullanım şekli (ofis-işyeri), ruhsat ve projesine uygun şekilde yapılmıştır. Buradan hareketle fiili kullanım durumunun, imar durumu ve ruhsat ile onaylı mimari projesinde belirtilen vafsa uygun olduğu görülmüştür.

*III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin ilk fıkrasının (a) bendinde; "a) (Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir." hükmü yer almakta olup, söz konusu hüküm kapsamında Şirket'in bu rapora konu olan yapım veya onarım karşılığı kiralama işleminde proje neticesindeki yapının (veya bağımsız bölümlerin) kiralayana tarafı olacak olması ilgili düzenlemelere uygundur.*

Ayrıca aynı Tebliğ'in 26. maddesinin ilk fıkrasında; "Ortaklık lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ve kat karşılığı inşaat sözleşmeleri gibi ortaklık lehine haklar sağlayan sözleşmelerin, rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme haklarının ve ortaklığın kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi zorunludur. Söz konusu yükümlülüğün yerine getirilmesinden ortaklık yönetim kurulu veya yönetim kurulunca yetkilendirilmiş olması halinde ilgili murahhas üye sorumludur. Bu maddede sayılan sözleşmelerin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunlu değildir." hükmü yer almaktadır. İş bu yapım veya onarım karşılığı kiralama sözleşmesine taraf olan mevcut şirket lehine tapu kaydında kira sözleşmesi şerhi bulunmaktadır. Söz konusu şerhin Peker GYO A.Ş. lehine lehtar olarak düzenlenmesi sonrasında "**gayrimenkule dayalı hak**" olarak ortaklık portföyüne dahil edilmesinde bir sakınca bulunmadığı değerlendirilmiştir.

## 7. SONUÇ

### 7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Peker GYO A.Ş talebi üzerine; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Mirgün Mahallesi, 154 Ada 70 Parselde “Arsa” nitelikli ana taşınmaz üzerinde konumlu “Ofis ve İşyeri” olarak yapılan binanın yapım veya onarım karşılığı kiralama sözleşmesi neticesinde kira gelirinden doğacak hakkın mevcut durum güncel piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazın Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkullerin 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 ile kullanım fonksiyonu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar, 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

Değer takdiri yapılırken, 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, emsal karşılaştırma yöntemi neticesinde bulunan kira birim değerinin yapım veya onarım karşılığı kiralama sözleşmesi neticesinde kira gelirinden doğacak hakkın mevcut durum güncel piyasa değeri gayrimenkule bağlı hak olarak;

Rakamla; **1.204.024.000,00 TL** ve Yazıyla **Birmilyarikiyüzdörtmilyonyirmidörtbin Türk Lirası** şeklinde takdir edilmiştir.

KDV %20 Dahil: 1.444.828.936,00-TL

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin kiralama bedeline 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 Alış Kuru 1\$:35,2803 TL'dir.*

<u>Değerleme Uzmanı</u>	<u>Değerleme Uzmanı</u>	<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>
Burak ÖZTÜRK SPK Lisans No: 902485	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU SPK Lisans No: 401418

Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

## 8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporda 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 ilgilimiz 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 Tapu Kaydı Görseli,
- Δ İmar Görselleri,
- Δ Ruhsat Görselleri,
- Δ Proje Görselleri,
- Δ Yapı veya Onarım Kira Sözleşmesi Görselleri,
- Δ Kiralanabilir Alan Tablosu,
- Δ Arsa Kira Ödeme Dekontu
- Δ Taşınmaz Görselleri,
- Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.