Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

# *Gayrimenkul Değerleme Raporu*

*1 Adet Ofis*

*ve*

*1 Adet Daire*

*Esentepe Mahallesi*

*Şişli / İstanbul*

*Rapor Tarihi;*

*31.12.2024*

*Rapor No;*

*2024_ÖZ_2182*

*Sunulan;*

*Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.*

*Hazırlayan;*

*Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.*

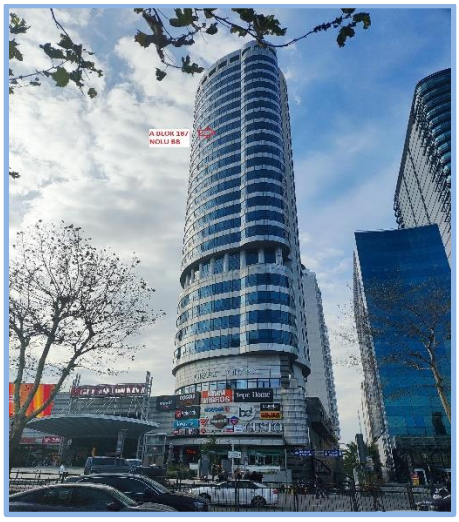
**SÜLEYMAN ISIKGÖZ**

e-imza
Bu belge ********** kimlik numarali SÜLEYMAN ISIKGÖZ tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 31/12/2024 14:37

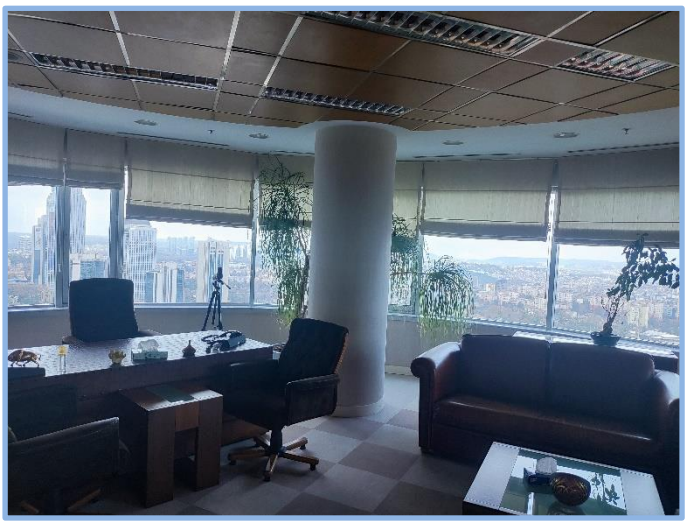
**FATIH TOSUN**

e-imza
Bu belge ********** kimlik numarali FATIH TOSUN tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 31/12/2024 14:30

## *GAYRİMENKULLERİ TANITICI FOTOĞRAFLAR*



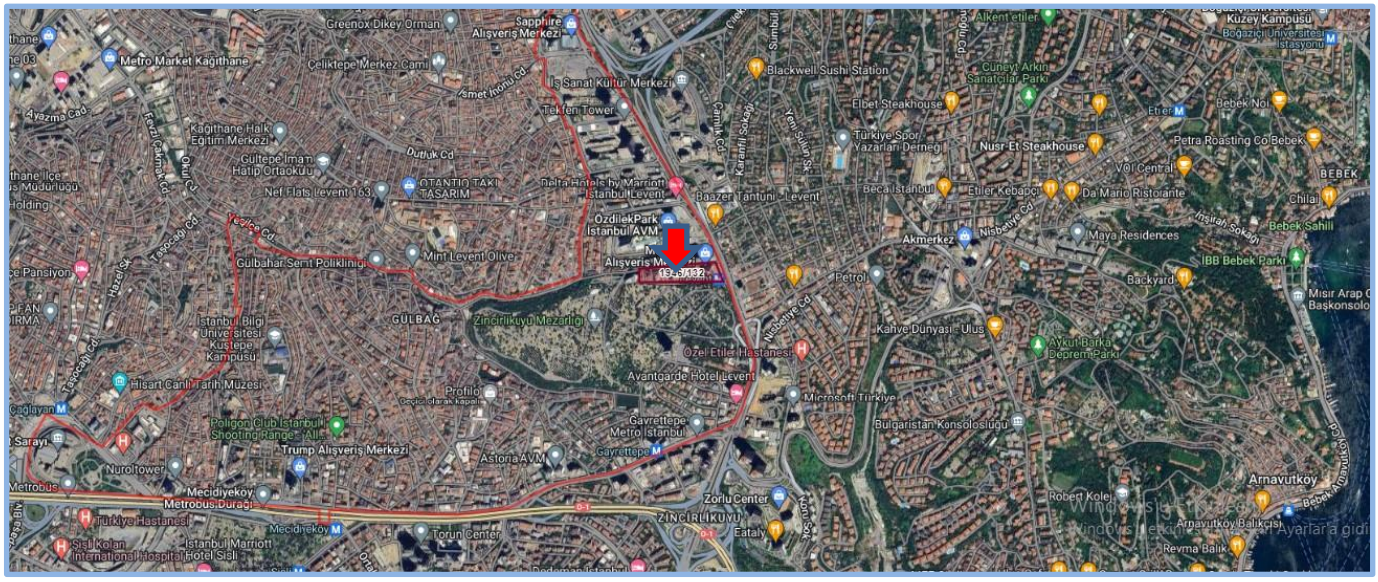

A Blok



A Blok 187 Nolu B.B.

C Blok

C Blok 316 Nolu B.B.




Konu Gayrimenkullerin Hava Fotoğrafına Göre Konumu

# Yönetici Özeti

## Değerleme Raporun İlişkin Bilgiler

| | |
|---|---|
| **Raporu Talep Eden** | Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| **Raporu Hazırlayan Kurum** | Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| **Değerleme Tarihi** | 25.12.2024 |
| **Rapor Tarihi ve Numarası** | 31.12.2024 / 2024_ÖZ_2182 |
| **Değerlenen Mülkiyet Hakları** | Tam Mülkiyet |
| **Değerlemenin Amacı** | Bu değerleme raporu, GYO portföyünde yer alan gayrimenkulün yıl sonu değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır. |

## Gayrimenkllere İlişkin Bilgiler

| | |
|---|---|
| **Gayrimenkullerin Kullanımı** | Daire ve Ofis |
| **Gayrimenkullerin Açık Adresi** | Esentepe Mh. Büyükdere Caddesi, Metrocity, A Blok, No: 171A, D: 187 VE C Blok, No: 171C, D: 16, Şişli/ İstanbul |
| **Tapu Kayıtları** | İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy mahallesi, 1946 ada, 132 parsel numaralı 24.277,71 m² yüzölçüme sahip, "Dört Bloklu Kargir Bina" vasıflı ana gayrimenkulde A Blokta konumlu 'Ofis' nitelikli 187 nolu bağımsız bölüm ile C Blokta konumlu 'Mesken' nitelikli 316 nolu bağımsız bölüm |
| **İmar Durumu** | 24.06.2006 tarihli, 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı kapsamında "Ticaret Alanı" lejantında kalmakta olup, yapılaşma koşulları Emsal: 2.50, Hmax: 25 Kat şeklindedir. |
| **En Etkin ve En İyi Kullanımı** | Daire ve Ofis |

## Değer Tablosu (31.12.2024 tarihli)

| **A Blok 187 Nolu B.B. ve C Blok 316 Nolu B.B.** | (KDV Hariç) | (KDV Dahil)* | |
|---|---|---|---|
| **Pazar Değeri** | **154.600.000** | **185.520.000** | ***TL*** |

**** %20 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.***

**Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları;**

- Raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların Değerleme Uzmanının bildiği ve açıkladığı kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanı olarak değerleme konusunu oluşturan gayrimenkulle herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
- Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme uzmanının, gayrimenkulü kişisel olarak incelediğini;
- Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini;
- Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan gayrimenkullerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;

*beyan ederiz.*

- Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkullerin çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerleme çalışması yapılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz. Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartlar'ına göre tanzim edilmiştir.
- Bu değerleme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

| **Değerleme Uzmanı** | **Sorumlu Değerleme Uzmanı** |
|---|---|
| **Süleyman IŞIKGÖZ**<br>**Lisans No: 411411** | **Fatih TOSUN**<br>**Lisans No:400812** |

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

**1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ ... 6**
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası ... 6
1.2 Müşteriyi Tanıcı Bilgiler ve Adresi ... 6
1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi ... 6
1.4 İşin Kapsamı ... 6
1.5 Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama ... 6
1.6 Rapor Türü ... 6
1.7 Raporu Hazırlayanlar ... 6
1.8 Değerleme Tarihi ... 6
1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası ... 7
1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler ... 7
1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar ... 7
**2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ ... 8**
2.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Tanımı ... 8
2.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.Dökümanları Hakkında Bilgi ... 9
2.2.1 Tapu Kayıtları ... 9
2.2.1.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri ... 9
2.2.1.2 Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ... 9
2.2.2 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi ... 9
2.2.3 Kadastro İncelemesi ... 10
2.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri ... 10
2.3.1 İmar Durumu ... 10
2.3.2 Gayrimenkullerin Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dökmanları Hakkında Bilgiler ... 10
2.3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkuller 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 ... 11
2.3.4 Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler ... 11
2.3.5 Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar ... 11
2.3.6 Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler ... 11
2.3.7 Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler 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
2.3.8 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
2.3.9 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
2.3.10 Varsa, Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi ... 11
**3. GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ ... 12**
3.1 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 12
3.1.1 Ekonomik Koşullar ... 12
3.1.2 Gayrimenkul Piyasası ... 13
3.2 Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler ... 15
3.2.1 İstanbul İli ... 15
3.2.2 Şişli İlçesi ... 15
3.2.3 Esentepe Mahallesi ve Gayrimenkullerin Yakın Çevresi ... 15
3.2.4 Yakın Çevre Fotoğrafları ... 15
3.2.5 Ulaşım ... 16
3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler ... 16
3.4 Gayrimenkullerin Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri ... 16
3.4.1 Arsa Özellikleri ... 16
3.4.2 Bina Özellikleri ... 16
3.4.3 Bağımsız Bölüm Özellikleri ve Fotoğrafları ... 18
3.4.4 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler ... 20
3.4.5 Gayrimenkullerin 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 ... 20
**4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR ... 21**
4.1 Değer Tanımları ... 21
4.2 Değerleme Yöntemleri ... 21
**5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER ... 23**
5.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler ... 23
5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı ... 23
5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkullere Yakınlığını Gösteren Krokiler ... 24
5.4 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar ... 25
**6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ ... 27**
6.1 Pazar Yaklaşımı ... 27
6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler ... 27
6.1.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi için Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi ... 27
6.1.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı ... 27
6.1.4 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler ... 27
6.1.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar ... 27
6.1.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç ... 28
6.2 Maliyet Yaklaşımı ... 28
6.2.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler ... 28
6.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni ... 28

6.2.3 Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar Ve Ulaşılan Sonuç ..... 28
6.2.4 Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar ..... 28
6.2.5 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç ..... 28
6.3 Gelir Yaklaşımı ..... 28
6.3.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri ..... 28
6.3.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni ..... 29
6.3.3 Nakit Giriş Ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar ..... 29
6.3.4 İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler ..... 29
6.3.5 Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç ..... 29
6.4 Diğer Tespit Ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde) ..... 29
6.4.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi ..... 29
6.4.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Direkt Kapitalizasyon Yönteminin Kullanılma Nedeni ..... 29
6.4.3 Kira Değerinin Belirlenmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ..... 29
6.4.4 Direkt Kapitalisazyon Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler ..... 29
6.4.5 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç ..... 29
6.4.6 Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler) ..... 29
6.4.7 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları ..... 30
6.4.8 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri ..... 30
6.4.9 Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar ..... 30
6.4.10 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi ..... 30
6.4.11 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi ..... 30
**7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ ..... 31**
7.1 Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması ..... 31
7.2 Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ..... 31
7.3 Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi ..... 31
7.4 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
**8. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME ..... 32**
8.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş ..... 32
8.1.1 Varsa, Gayrimenkuller Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş ..... 32
8.1.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin, 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 ..... 32
8.1.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş ..... 32
8.1.4 Ruhsat Alınmış Yapılarda, Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..... 32
8.1.5 Gayrimenkullerin 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 ..... 33
**9. DİĞER ..... 34**
9.1 KDV Konusu ..... 34
**10. SONUÇ ..... 35**
10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi ..... 35
10.2 Nihai Değer Takdiri ..... 35
**11. EKLER ..... 36**

# 1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

## 1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 31.12.2024 tarihinde, 2024_ÖZ_2182 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

## 1.2 Müşteriyi Tanıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerleme raporu "Büyükdere Caddesi MetroCity İş Merkezi A Blok 171 Kat:17 1. Levent-Şişli/ İstanbul" adresinde faaliyet gösteren "Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." için hazırlanmıştır.

## 1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi

Şirketimiz, Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. "Kuşbakışı Cad. No:29 Aşuroğlu Sitesi, A Blok Daire: 4 Altunizade – Üsküdar / İstanbul" adresinde hizmet vermektedir. Ticaret Sicil Gazetesinde (22.07.2014 tarih ve 8617 sayılı) yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla faaliyete geçmiştir.

- Kuruluşunda 345.000 Türk Lirası olan ödenmiş sermayesi 2020 yılında 1.000.000 TL'ye yükseltilmiştir.
- Şirketimiz 03.04.2015 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Lisanslı Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır.
- Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 18.06.2015 tarih ve 1740 sayılı kararı ile "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" in 11.maddesine istinaden bankalara değerleme hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

## 1.4 İşin Kapsamı

Bu rapor, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden 1 adet mesken ve 1 adet ofis vasıflı taşınmazların mevcut durumuyla Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır.

## 1.5 Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

## 1.6 Rapor Türü

Bu rapor, İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy mahallesi, 1946 ada, 132 parsel numaralı 24.277,71 m² yüzölçüme sahip, "Dört Bloklu Kargir Bina" vasıflı ana gayrimenkulde A Blokta konumlu 'Ofis' nitelikli 187 nolu bağımsız bölüm ile C Blokta konumlu 'Mesken' nitelikli 316 nolu bağımsız bölümün 31.12.2024 tarihli Pazar Değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

## 1.7 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor, gayrimenkullerin mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, değerleme uzmanı Süleyman IŞIKGÖZ (Lisans no:411411) ve sorumlu değerleme uzmanı Fatih TOSUN (Lisans no:400812) tarafından hazırlanmıştır.

## 1.8 Değerleme Tarihi

Bu rapor, 22.11.2024 ila 31.12.2024 tarihleri arasında gayrimenkullerin mahallinde ve ilgili resmi dairelerde yapılan araştırmalarda edinilen bilgiler kullanılarak hazırlanmıştır.

## 1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

Bu rapor, "Büyükdere Caddesi MetroCity İş Merkezi A Blok 171 Kat:17 1. Levent-Şişli/İstanbul" adresinde faaliyet gösteren "Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." ile şirketimiz arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 24.01.2024 tarihli ve 15 sayılı dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

## 1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Son 3 Yıllık Değerleme Raporu Hakında Bilgi

| | Rapor - 1 | Rapor - 2 | Rapor- 3 |
|---|---|---|---|
| Rapor Tarihi | 29.12.2023 | - | - |
| Rapor Numarası | 2023_ÖZ_2219 | - | - |
| Raporu Hazırlayanlar | Hatice Yıldırım – Fatih Tosun | - | - |
| Toplam Değer (TL) (KDV hariç) | 126.810.000 | - | - |

Bu rapora konu olmuş gayrimenkul için son 3 yıl içerisinde şirketimiz tarafından 1 adet değerleme raporu hazırlanmıştır.

## 1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşterimiz, çalışmada konu olan gayrimenkullerin "pazar değerinin" belirlenmesini istemiştir. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

# 2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ

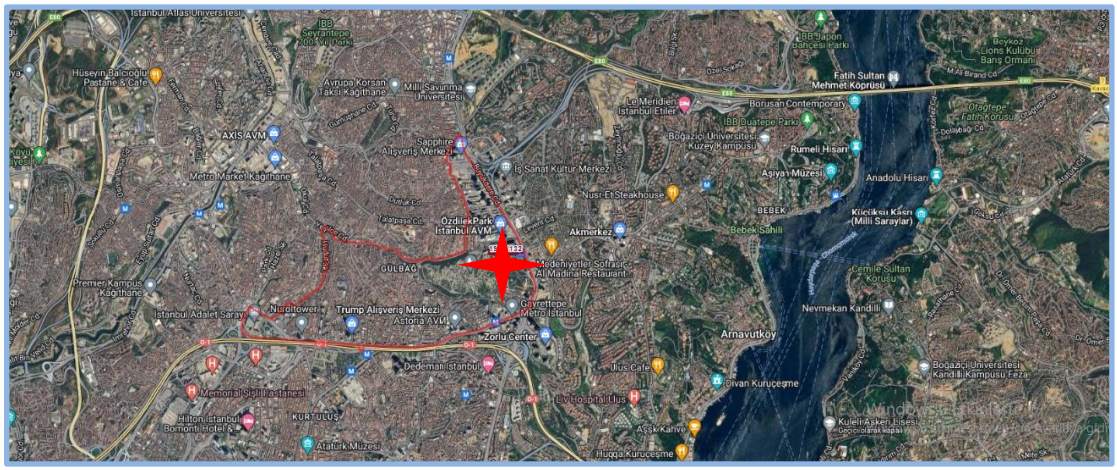
## 2.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Tanımı

Konu gayrimenkuller İstanbul ili, Şişli ilçesi, Esentepe Mahallesi sınırları içerisinde konumludur.

Gayrimenkulllerin açık adresi: Esentepe Mh. Büyükdere Caddesi, Metrocity, A Blok, No:171A, D: 187, C Blok, No: 171C, D:16, Şişli/İstanbul

Gayrimenkullerin Tanımı: Değerleme konusu gayrimenkul 24.277,71 m² arsa alanı üzerinde konumlu, tapu kaydında "Dört Bloklu Kargir Bina" vasıflı ana gayrimenkulde A Blokta konumlu 'Ofis' nitelikli 187 nolu bağımsız bölüm ile C Blokta konumlu 'Mesken' nitelikli 316 nolu bağımsız bölümlerdir. Mevcutta ofis ve daire olarak kullanılmaktadır.

**Gayrimenkullerin Konumu**



## 2.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.Dökümanları Hakkında Bilgi

### 2.2.1 Tapu Kayıtları

| İl | İlçe | Mahalle | Mevkii | Ada | Parsel | Yüzölçümü | Niteliği |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| İstanbul | Şişi | Mecidiyeköy | - | 1946 | 132 | 24.277,71 m² | Dört Bloklu Kargir Bina |

| Blok | Kat | Bağ.Böl. | Arsa Payı | Niteliği | Malik | Hisse | Cilt | Sahife |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A | 17.Normal | 187 | 413/100000 | Ofis | Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi | 1/1 | 98 | 9618 |
| C | 5.Normal | 316 | 259/100000 | Mesken | Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi | 1/1 | 99 | 9747 |

#### 2.2.1.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Taşınmazlara ait takyidat incelemesi 09.12.2024 tarihinde müşteri tarafından alınan takbisler üzerinden yapılmıştır ve takyidat bilgileri özeti aşağıda sunulmaktadır.

| Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri | Tarih | Yev. | B.B. No |
|---|---|---|---|
| Beyanlar Hanesi | | | |
| - YÖNETİM PLANI:11/05/2004 | - | - | A/187 C/316 |
| - İş Bu Gayri Menkul Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir. 15/03/2005 YEV:2653 | 15-03-2005 | 2653 | A/187 |
| - İş Bu Gayrimenkul Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir 25/10/2007 YEV:15231 | 25-10-2007 | 15231 | C/316 |
| - Diğer (Konusu: Bu binada projesine aykırı ilaveler bulunmaktadır. ) Tarih: 13/11/2024 Sayı: 20418 | 14-11-2024 | 29123 | A/187 C/316 |
| İrtifaklar Hanesi | | | |
| - A H: KROKİSİNDE GÖSTERİLEN 1946 ADA 130 PARSELDEN GEÇİT HAKKI | 30-06-1995 | 7675 | A/187 C/316 |
| - M:2669.78 M2LİK KISMININ İNTİFA HAKKI İSTANBUL BELEDİYESİNE AİTTİR. | 30-06-1995 | 7675 | A/187 C/316 |
| Şerhler Hanesi | | | |
| - Trafo Merkezi Yerinin 99 Yıllığı 1tl Bedelle Boğaziçi Elektirik Dağıtım A.Ş Lehine Kira Şerhi 12/11/1998 Y:6877 | 12-11-1998 | 6877 | A/187 C/316 |

#### 2.2.1.2 Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Gayrimenkuller üzerinde yer alan takyidatlar raporun "2.2.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri" bölümünde sunulmaktadır. Gayrimenkulün tapu kayıtlarında yer alan takyidatlar, gayrimenkulün devredilmesini sınırlayacak herhangi bir nitelik taşımamaktadır.

Gayrimenkullerin tapu kayıtlarında yer alan takyidatlar ile ilgili görüşler, raporun "8.1.2 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" bölümünde sunulmaktadır.

### 2.2.2 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi

Kat irtifakına esas mimari projesinin https://webtapu.tkgm.gov.tr/ adresinden online olarak incelemesi yapılmıştır.

### 2.2.3 Kadastro İncelemesi

Değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlandığı parselin kadastral sınırları, alan ve konum tespiti "Şişli Kadastro Müdürlüğü'nde" bulunan paftalar üzerinden ve "https://parselsorgu.tkgm.gov.tr" online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.

## 2.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Gayrimenkul değerleme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

### 2.3.1 İmar Durumu

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan inceleme, alınan resmi yazı ve ilgili memurdan elde edilen şifahi bilgiye göre, taşınmazların bulunduğu parselin belediye sınırları içerisinde yer aldığı öğrenilmiş olup taşınmaz 24.06.2006 tarihli, 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı kapsamında "Ticaret Alanı" fonksiyonunda kalmakta olup, yapılaşma koşulları Emsal: 2.50, Hmax: Serbest şeklindedir. Ancak bina yüksekliği hmax:serbest olarak belirlenen yerlerde uygulama yapılamayacağı ve kat yüksekliklerinin yeniden düzenlenmesi gereği belirtilmiştir. Bu kapsamda 19.06.2023 tarihinde 1/1000 ölçekli ' Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında H:Serbest olarak belirlenmiş alanlara ilişkin plan değişikliği' planında söz konusu parsel irtifası Hmax:25 kat olarak belirlenmiştir. Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgiye göre yaklaşık 3.727 m$^2$ yola terki bulunmaktadır. Taşınmaz ayrıca metro koruma bandında (21.12.1992 tt'li İstanbul Taksim Şişli 4.Levend Metro Güzergahı) kalmaktadır.

Görüntü (https://kentrehberi.sisli.bel.tr/imardurum/imar.aspx?parselid=5203) adresinden edinilmiştir.

### 2.3.2 Gayrimenkullerin Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dökmanları Hakkında Bilgiler

Şişli Belediyesi dijital arşivinde yapılan incelemeler sonucunda, aşağıda detayları sunulan evraklara ulaşılmıştır.

**Belediye Arşivi**

- 07.08.1996 Tarih ve 2-40 No'lu **Yeni Yapı Ruhsatı**; 623 bağımsız bölüm, yol kotu altı 8, yol kotu üstü 29 kat olmak üzere 37 katlı, **206.193,30 m$^2$** alanı yapı için düzenlenmiştir.
- 29.11.2004 Tarih ve 04/7644 No'lu **A Blok Yapı Kullanma İzin Belgesi**; 31 bağımsız bölüm, yol kotu altı 8, yol kotu üstü 29 kat olmak üzere 37 katlı, **28.274,60 m$^2$** alanı yapı için düzenlenmiştir.
- 29.12.2006 Tarih ve 04/7677-24297 No'lu **C Blok Yapı Kullanma İzin Belgesi**; 103 bağımsız bölüm, yol kotu altı 8, yol kotu üstü 29 kat olmak üzere 37 katlı, **34.895 m$^2$** alanı yapı için düzenlenmiştir.
- 11.01.2008 Tarih ve 08/345 No'lu **C Blok Yapı Kullanma İzin Belgesi**; 103 bağımsız bölüm, yol kotu altı 8, yol kotu üstü 29 kat olmak üzere 37 katlı, **34.895 m$^2$** alanı yapı için düzenlenmiştir.
- 09.08.2024 tarihli ve 3938 sayılı Yapı Tatil Tutanağı düzenlenmiştir. 1.Sosyal katta bulunan 195 no.lu bağımsız bölümün bölünerek 3 ayrı dükkan (kuaför-güzellik salonu-restoran) haline getirildiği ve bağımsız

bölümün iki tarafında kalan alanların da bağımsız bölüme eklenerek kullanıldığı tespitine istinaden düzenlenmiştir. Aykırılıkların giderilerek projesine uygun hale getirilmesi ile ilgili 19.11.2024 tarih ve 2024/1286 sayılı Encümen Kararı bulunmaktadır.

**Web Tapu Sistemi**

- 31.02.2002 onay tarihli tadilat projesi webtapu üzerinden incelelenmiştir. Tapu Müdürlüğü fiziki inceleme yaptırmamaktadır ve Şişli belediyesinde yapılan dosya incelemesinde kat planlarını gösteren mimari proje bulunmamaktadır, yalnız bodrum katları gösteren proje bulunmaktadır.

### 2.3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkuller 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

A Blok 187 nolu b.b. 04/11/2010 tarih 7055 yevmiye numarasıyla, C Blok 316 nolu b.b. 11/04/2014 tarih ve 7055 yevmiye numarasıyla Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetine geçilmiştir. Son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

Gayrimenkullerin hukuki durumunda herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

Değerleme konusu gayrimenkullerin konumlu olduğu arsa son üç yıllık dönemde imar durumunda değişiklik meydana gelmemiş, kamulaştırma işlemleri vb. uygulamalara konu olmamıştır.

### 2.3.4 Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Gayrimenkullerin bulunduğu parselin imar durumu "Ticaret Alanı" dır. Bölgede genel olarak aynı aks üzerinde Ticaret Alanı lejandına sahip parseller üzerinde yapılar bulunmaktadır.

### 2.3.5 Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerlemeye konu bağımsız bölümler ile ilgili, değerleme tarihi itibariyle, herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı veya riskli yapı kararı bulunmamaktadır. Bağımsız bölümlerin bulunduğu ana taşınmaz ile ilgili 09.08.2024 tarihli ve 3938 sayılı Yapı Tatil Tutanağı düzenlenmiş ve ilgili 19.11.2024 tarih ve 2024/1286 sayılı Encümen Kararı alınmıştır. Söz konusu karar 195 no.lu bağımsız bölüm ve bina ortak alanı ile ilgilidir.

### 2.3.6 Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi ve hasılat paylaşımı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiştir. Tapu kaydında konu ile ilgili herhangi bir kısıtlama yoktur.

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

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde yer alan yapıların gerekli tüm izinleri alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. Raporumuzun "2.3.2. Gayrimenkullerin Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler" başlığı altında yasal belgeler hakkında detaylı bilgiler anlatılmıştır.

### 2.3.8 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

Söz konusu gayrimenkuller 29.06.2001 tarihinden önce inşa edildiğinden yapı denetim kanunun tabi değildir.

### 2.3.9 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

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetli olduğu için proje değerlemesi kapsamında değerlendirilmemiştir.

### 2.3.10Varsa, Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapor konu gayrimenkullere ait Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.

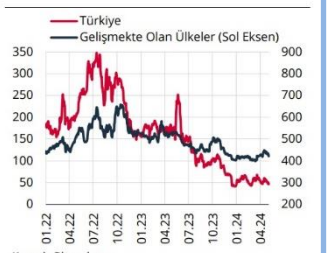
# 3. GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

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

### 3.1.1 Ekonomik Koşullar

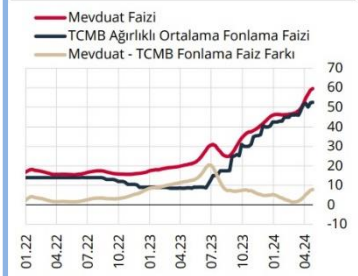
Dünya ekonomisinde aktivite 2024 ilk çeyreğinde dirençli seyrini sürdürmüştür. Küresel ölçekte hizmet sektöründe sınırlı da olsa hızlanma görülürken, imalat aktivitesi ilk çeyrek itibarıyla yeniden genişleme bölgesine geçmiştir. ABD (Fed) ve Avrupa (ECB) Merkez Bankaları'nın faiz patikalarına yönelik beklentiler ayrışmaktadır. ECB'nin yaz aylarında faiz indirimlerine başlayacağına yönelik tahminler kuvvetlenirken, Fed'in faiz indirimlerine yönelik beklentiler, tahminleri aşan enflasyon verileri ve Fed yetkililerinin açıklamaları ile ötelenmektedir. Son dönemde Ortadoğu'da artan jeopolitik gerilimler ve Rusya'ya yönelik ihracat kısıtlamaları enerji başta olmak üzere emtia fiyatlarında dalgalanmalar yaratmaktadır. Bu gelişmeler küresel enflasyonun iyileşme hızına yönelik kaygıları artırmaktadır. Yüksek seyreden faizler ve son dönemde artan jeopolitik gerilimler küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Çin'de ekonomik toparlanmaya yönelik sinyaller gelse de emlak sektörüne yönelik belirsizlikler sürmektedir. Japonya Merkez Bankası uzun yıllardır sürdürdüğü negatif faiz politikasını sonlandırmıştır.

**Grafik : Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülke CDS Primleri*** (5 Yıl Vadeli, Baz Puan)



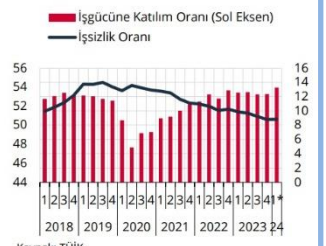

Kaynak: Bloomberg.
* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Endonezya, Filipinler, G. Afrika, Kolombiya, Malezya, Meksika, Şili.

**Grafik : Türk Lirası Fonlama Faizleri** (4 Haftalık Hareketli Ortalama, %)




Kaynak: TCMB.

**Grafik : Toplam İşsizlik Oranı ve İşgücüne Katılım Oranı** (Mevsimsellikten Arındırılmış, %)




Kaynak: TÜİK.
* Ocak-şubat ayları ortalamasıdır.

Türkiye ekonomisi 2023 dördüncü çeyrekte beklentilerin üzerinde bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı dördüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %1,0 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %4,0 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla 2023 yıl genelinde büyüme %4,5 seviyesinde oluşmuştur. 2022 yılında 905,8 milyar dolar olan GSYH 2023 yılında 1 trilyon 118,6 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2024 ilk çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin dirençli kaldığını göstermektedir. İş gücü piyasasında ise mevsimsellikten arındırılmış verilere göre Ocak'ta %9,0 olan işsizlik oranı Şubat itibarıyla %8,7'ye gerilerken, geniş tanımlı işsizlik göstergelerinde de genele yayılan bir düşüş gözlenmiştir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Ocak ayındaki 49,2 seviyesinden Şubat'ta 50,2'ye yükselerek daralma bölgesinden çıkmıştır. İmalat PMI Mart ayında 50,0 değerini alsa da, Nisan ayı verileri endeksin 49,3'e gerileyerek daralma bölgesine geçtiğini göstermektedir. Kapasite kullanım oranı son üç ayda sınırlı da olsa yükselirken, sektörel güven endeksleri dalgalı bir seyir izlemektedir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise bir miktar yavaşlamaya işaret etmektedir.

**GSYH Büyüme Oranları (Bir önceki yılın aynı dönemine göre % değişim)**

| 2019 | | | | 2020 | | | | 2021 | | | | 2022 | | | | 2023 | | | | 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| I | II | III | IV | I | II | III | IV | I | II | III | IV | I | II | III | IV | I | II | III | IV | I |
| -2,5 | -1,6 | 1,0 | 5,9 | 4,3 | -10,4 | 6,4 | 6,3 | 7,5 | 22,3 | 8,0 | 9,7 | 7,8 | 7,6 | 4,1 | 3,3 | 4,0 | 3,9 | 6,1 | 4,0 | 5,7 |

İlk çeyrekte dış dengedeki iyileşme devam etmiştir. İhracatta toparlanma sürerken, enerji ve altın kalemlerindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı daralmaktadır. Seyahat gelirlerinde artış meydana gelse de, taşımacılık tarafındaki daralma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. TÜİK verilerine göre, ilk üç ayda ihracat 2023'ün aynı dönemine göre %3,6 artarken, ithalatta %12,8 düşüş gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2023 ilk çeyreğinde 34,8 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2024'ün ilk çeyreğinde 20,3 milyar dolara gerilemiştir. Aralık 2023'te 45,5 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Şubat 2024'te 31,8 milyar dolara inmiştir.

Ücret artışları, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve beklentilerdeki bozulma ile ilk çeyrekte enflasyonda sınırlı da olsa artış yaşanmıştır. 2023 sonunda %64,8 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında

%68,5'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %44,2'den %51,5'e yükselmiştir. Ayrıca emtia fiyatlarındaki dalgalanma ve beklentilerdeki bozulma da enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri beslemektedir. Ocak ayında %42,50 olan politika faizini %45,00'a çıkaran TCMB Şubat toplantısında faizleri sabit tutarken, Mart ayında genel beklentilerin aksine 500 baz puan artışla politika faizini %50,00'a yükseltmiştir. Son Nisan toplantısında da TCMB politika faizini %50,00 seviyesinde tutarken, enflasyona dair temkinli bir dil kullanmıştır. TCMB ayrıca iç talepteki dengelenmeyi sağlamak amacıyla ilave makro ihtiyati düzenlemeler ve likidite tedbirleri almıştır. İkinci çeyrek başında ise piyasa mekanizmasının işlevselliğini ve makro finansal istikrarı koruyacak şekilde makro ihtiyati politikaları sadeleştirmeye devam etmiştir.

**Enflasyon Oranları (Bir önceki yılın aynı ayına göre yıllık yüzde değişim)**

| | Haz | Tem | Ağu | Eyl | Eki | Kas | Ara | Oca | Şub | Mar | Nis | May | Haz |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| TÜFE | 38.2 | 47.8 | 58.9 | 61.5 | 61.4 | 62.0 | 64.8 | 64.9 | 67.1 | 68.5 | 69.8 | 75.5 | 71.6 |
| Yİ-ÜFE | 40.4 | 44.5 | 49.4 | 47.4 | 39.4 | 42.3 | 44.2 | 44.2 | 47.3 | 51.5 | 55.7 | 57.7 | 50.1 |

### 3.1.2 Gayrimenkul Piyasası

2023 yılı boyunca küresel ekonomide öncelikli sorun olarak enflasyon ve buna karşı alınan önlemler olmuştur. Benzer eğilim 2024 yılı ilk çeyreği itibarıyla devam etmiştir. Enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarını uygulamayı sürdürmüştür. Özellikle Fed, ECB gibi küresel etkinliği yüksek olan Merkez Bankalarının enflasyonu düşürmeyi öncelikleyen yaklaşımları parasal maliyetlerin yüksek kalmasına neden olmuştur.

Fed aldığı önlemler ile ABD'de enflasyonu belli bir orana düşürmeyi başarmış olsa da yılın ilk dört aylık döneminde gelen veriler fiyatlar genel düzeyinde önemli bir katılık olduğunu da göstermektedir. Bu nedenle 'para politikasında gevşeme' beklentileri giderek ötelenmekte canlılığını koruyan büyüme ve istihdam rakamları da bu beklentiyi güçlendirmektedir. 2023 yılı sonu itibarıyla ABD ekonomisi için dile getirilen yumuşak iniş senaryoları şimdilik ertelenmiş görünmektedir. Euro Bölgesi ve AB de ise enflasyonu önlemek kadar büyüme ve istihdamı artırıcı önlemler de önem kazanmaya başlamıştır. Büyüme kaybı yaşayan AB ekonomisi bazı demografik özelliklerinden kaynaklanan sorunlarla birlikte ABD'den daha önce sıkı para politikasından uzaklaşacak bir izlenim vermeye başlamıştır.

Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözme uğraşı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. Ancak gelişmekte olan ülkelerde büyüme ve istihdam kaybı sorunları gelişmiş ülkelere göre biraz daha öne çıkmıştır.

2024 yılı ilk çeyreğinde geçtiğimiz yıldan süregelen jeopolitik risklerin zaman zaman daha da artığı gözlenmiştir. Doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Süregelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, uluslararası ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olmaya başlamıştır.

IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2024 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu- 'İstikrarlı ama Yavaş: Ayrışmanın Ortasında Dayanıklılık' adlı) raporunda Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme beklentilerinde bu yıl ve gelecek yıl bir değişikliğe gidilmemiştir. Türkiye ekonomisinin bu yıl yüzde 3,1 ve gelecek yıl yüzde 3,2 büyümesi beklenen IMF raporunda, parasal sıkılaşmanın sona ermesi ve tüketimin toparlanmaya başlamasıyla birlikte 2024'ün ikinci yarısında ekonomik aktivitenin güçlenmesi öngörülmüştür.

Ülkemizde, 2023 sonu itibarıyla TÜFE yüzde 64,77 gerçekleşerek yılsonu enflasyon beklentisine paralel bir biçimde sonuçlanmıştır. Gıda, ulaştırma, konaklama sektörlerindeki fiyat artışları yıllık ortalama artışın üstünde olurken, Konut, ev eşyası, giyim gibi sektörlerde ise altında gerçekleşmiştir. ÜFE ise 2023 sonu itibarıyla yüzde 44,22'lik bir artış kaydetmiştir. Dayanıklı tüketim malları, sermaye malları, imalat, dayanıksız tüketim malları gibi kırılımlardaki maliyet artışı ÜFE ortalaması üzerinde gerçekleşmiştir.

Enflasyonun yüksek süregelmesi hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratıysa da bu talebin sürdürülebilir olamayabileceği unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirebilecektir. Parasal ve mali sıkılaştırma sürecinin de devam edeceği beklentisi de ekonomide soğumaya işaret etmektedir.

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı itibarıyla, toplam 1 milyon 225 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı

döneminde ise satışlar 1 Milyon 485 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,5 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farlılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılında 280 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken 2023 yılında ise yüzde 36,6'lık bir düşüş ile 177 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. İlk el satışlarda da 2023 yılında gerileme belirgin bir hal alarak bir önceki seneye göre yüzde 17,5'lik düşüşle 379 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir.

Türkiye'de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı itibarıyla, toplam 1 milyon 225 bin adet konut satılmıştır. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,5 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir. Ocak-Mart 2024 itibarıyla toplam konut satışları 279.604 adet olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 1,3 düzeyinde cüz'i bir gerilemeyi işaret etmektedir. Aynı dönemde gerçekleşen ipotekli satışlar 27.622 olmuş bu rakamda bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 53'lük keskin bir düşüşü işaret etmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. İlk el satışlarda da 2024 yılı Ocak-Mart döneminde yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre seneye göre yüzde 5,2'lik bir yükselişle 88.256 düzeyinde gerçekleşmiştir. Birinci el konut satışlarında yapılan kampanyaların etkisi gözlenmiştir.

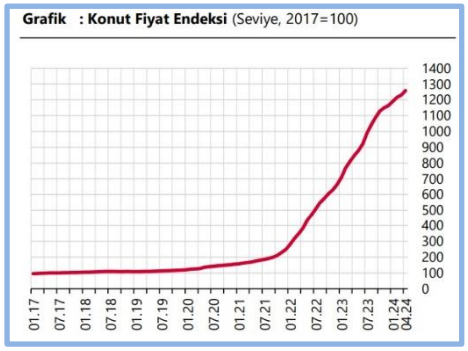
Yabancılara yapılan konut satışları ise oldukça sert bir gerilemeye sahne olmuştur. 2024 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 47,9 azalarak 1.778 olmuştur. Mart ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı yüzde 1,7 olarak gerçekleşmiştir.

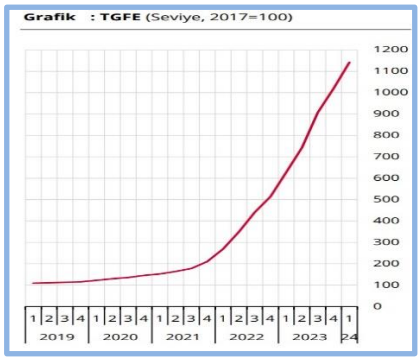
Özellikle 2022 yılı ve 2023 yılı ilk yarısı itibarıyla, talebin güçlü olmasının yanı sıra enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde 2023 yılı ikinci yarısından itibaren yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Kasım ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 82,2, reel olarak ise yüzde 12,4 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 30,318 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 44,532 TL olmuştur.

Özellikle 2022 yılı ve 2023 yılı ilk yarısı itibarıyla, talebin güçlü olmasının yanı sıra enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde 2023 yılı ikinci yarısından itibaren yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. 2021 yılından itibaren uygulanan düşük faiz politikası diğer pek çok varlıkta olduğu gibi konut fiyatlarında da köpüklerin oluşmasına ve hızlı fiyat hareketlerine neden olmuştur. TCMB tarafından açıklanan 2024 Şubat ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 58,3, oranında artarken, reel olarak ise yüzde 5,1 oranında azalmıştır. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 31,364 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul'da gerçekleşmiş olup 45,420 TL olmuştur.

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

- İnşaat maliyet endeksi (Şubat-2024) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 70,05 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 54,82, işçilik maliyetlerinin de yüzde 108,98 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır. Ancak talep yapısında görülen değişiklik konut satışlarında maliyetlerin etkisini azaltmaya başlamış, yüklenici kar marjlarında önemli azalmalar gözlemlenmiştir.




*Kaynak: TCMB*

- Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerinde talebi 2021-2023 yılları arasında artırırken son altı aylık periyotta tasarrufların mevduat veya daha likit kaynaklara yöneldiği görülmektedir.

- Yabancı talebinde azalma eğilimi sürmektedir. Aslında bu süreç 2022 yılında görülen fazla talebin normale dönmesi ve dengelenmesi olarak da düşünülebilir. Diğer yandan TL'nin diğer para birimleri karşısında göreceli olarak dengeli seyretmesi yabancılar açısından alımı sınırlayan bir etken olarak değerlendirilebilir.
- İnşaat ve gayrimenkul sektöründe arz ve talebin dengelenmesi diğer makro ekonomik değişkenlerle de ilgili olup (Faiz, enflasyon, risk primi) söz konusu genel dengelenme sağlandığında daha sağlıklı bir yapıya kavuşma ihtimali artacaktır.

*Kaynak: GYODER / Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2024 1.Çeyrek Raporu*

## 3.2 Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

### 3.2.1 İstanbul İli

Ülkenin en kalabalık, ekonomik, tarihi ve sosyokültürel açıdan en önemli şehridir. ürkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır. Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı olması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir. Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul ilinin yüzölçümü 5.461 km²'dir. İstanbul'un iklimi, Türkiye'de Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır. Türkiyede en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan İstanbul'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katı oranındadır.

### 3.2.2 Şişli İlçesi

Şişli, İstanbul ilinin Avrupa Yakası'nda yer alan bir ilçesidir. 25 mahallesi bulunan Şişli, doğuda Beşiktaş, kuzeyde ve batıda Kâğıthane ve güneyde Beyoğlu ilçeleri ile komşudur.

Denize sahili olmayan Şişli ilçesinde çok sayıda tarihi eser, iş yeri, modern ticaret merkezi, kültür ve sanat merkezi bulunmaktadır. 1954'te ilçe olan Şişli, 1987'de Kağıthane'nin ayrı bir ilçe olup ayrılmasıyla coğrafi olarak ikiye bölünmüştür. Kuzeyde yer alan Ayazağa, Maslak ve Huzur mahalleleri bir öbek oluştururken geride kalan diğer mahalleler yine ayrı bir öbek oluşturmuşlardır. Büyükdere Caddesi'yle birbirine bağlı olan bu iki öbekten kuzeyde olanı 2012 yılında Şişli'den ayrılarak Sarıyer'e bağlanmıştır. Türkiye Cumhuriyeti Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın 2022 yılı raporuna göre Türkiye'nin en gelişmiş 1. ilçesidir..

### 3.2.3 Esentepe Mahallesi ve Gayrimenkullerin Yakın Çevresi

Esentepe, İstanbul ilinin Şişli İlçesi'ne bağlı mahalle Zincirlikuyu'nun batısında ve Zincirlikuyu Mezarlığı'ndan itibaren güneye doğru uzanmaktadır.

1950'lerin sonlarında burada kurulan iki katlı ya da tek katlı yapılardan ibaret kooperatif sitelerin, 1960'larda da emekli subaylar ve gazeteciler için yapılan sitelerin çekirdeğini oluşturduğu semt, İstanbul'un 1960 sonrası yapılaşması içinde düzenli bir şekilde oluşmuştur. Çoğunlukla iş merkezlerinin ve gökdelenlerin bulunduğu mahalle güneyden Gayrettepe ve Balmumcu, batıda Mecidiyeköy ve Gülbahar kuzeyde Gültepe ve Çeliktepe ve doğu da Levent ile komşudur.

### 3.2.4 Yakın Çevre Fotoğrafları

Kanyon AVM

Özdilek AVM

### 3.2.5 Ulaşım

Değerlemeye konu taşınmazlar İstanbul İli, Şişli İlçesi, Esentepe Mahallesi sınırları dahilinde konumludur. Taşınmazlara ulaşım için bölgenin ana arterlerinden Büyükdere Caddesi üzerinde güney istikametinde devam edilir. Taşınmazlar bu cadde üzeride Özdilek AVM geçilildikten sonra sağ kolda kalan Metrocity projesinde yer almaktadır. Taşınmazların konumlandığı bölge ilçenin ticaret bölgesi olarak geçmektedir. Teknik alt ve üst yapı hizmetlerinden istifadesi yeterli seviyededir.

| Konu Gayrimenkul'den Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar; | |
|---|---|
| Yer | Mesafe (km)* |
| Şişli Belediyesi | 3,75 km. |
| 15 Temmuz Şehitler Köprüsü | 3,60 km. |
| *Yaklaşık bilgilerdir. | |

## 3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

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

## 3.4 Gayrimenkullerin Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

### 3.4.1 Arsa Özellikleri

Konu taşınmazlar, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1946 ada, 132 numaralı parsel üzerinde yer almaktadır. Arsa 24.277,71 m² yüzölçümüne sahiptir. Üzerindeki Metrocity Projesi 4 adet bloktan oluşmaktadır. Projesinde toplam 406 adet bağımsız bölüm bulundurmaktadır.

### 3.4.2 Bina Özellikleri

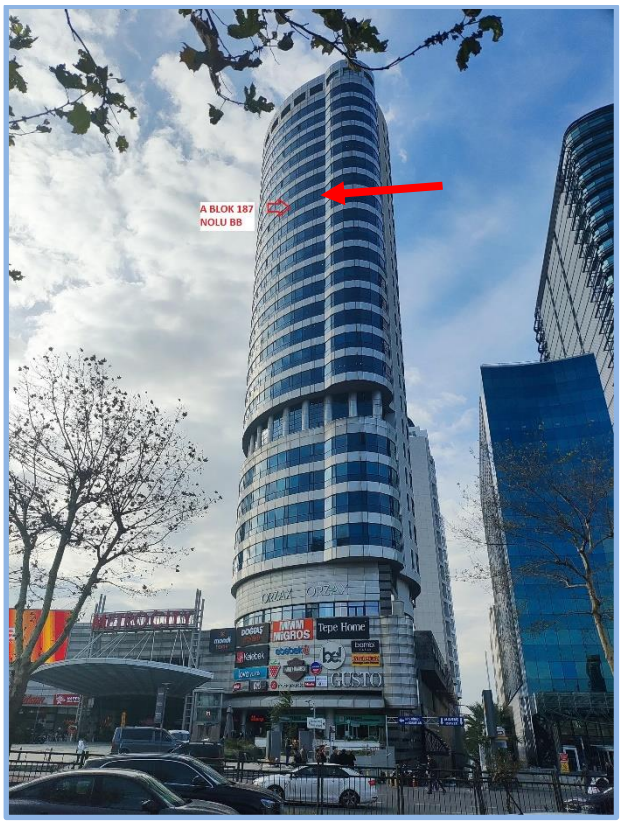
Taşınmazların konumlandığı Metrocity Projesi 1946 ada 132 parselde kayıtlı 24.277,71 m² yüzölçümlü arsa üzerinde inşa edilen toplam 4 adet bloktan oluşmaktadır. Proje bünyesinde toplam 406 adet bağımsız bölüm mevcuttur. Taşınmaz; Alışveriş Merkezi, Konut ve Ofis içerikli karma proje olup ticari açıdan şehrin en hareketli noktalarından birinde konumludur.

| Genel Özellikler/A Blok | | |
|---|---|---|
| İnşaat Tarzı | : | Betonarme Karkas |
| Yaşı | : | 20 |
| İnşaat Nizamı | : | Ayrık Nizam |
| Toplam İnşaat Alanı | : | 28.274,60 m² |
| Toplam Kat Adedi | : | 33 ( 8 bodrum + zemin + 24 normal kat ) |
| Dış Cephe | : | Sıva üzeri dış cephe boyası |
| Elektrik / Su / Kanalizasyon | : | Şebeke / Şebeke / Şebeke |
| Klima Tesisatı | : | Mevcut değil |
| Isıtma Sistemi | : | Doğalgaz |
| Güvenlik Sistemi | : | Mevcut |
| Havalandırma Sistemi | : | Mevcut |
| Asansör | : | Mevcut |
| Jeneratör | : | Mevcut |
| Yangın Merdiveni | : | Mevcut |
| Otopark | : | Mevcut |

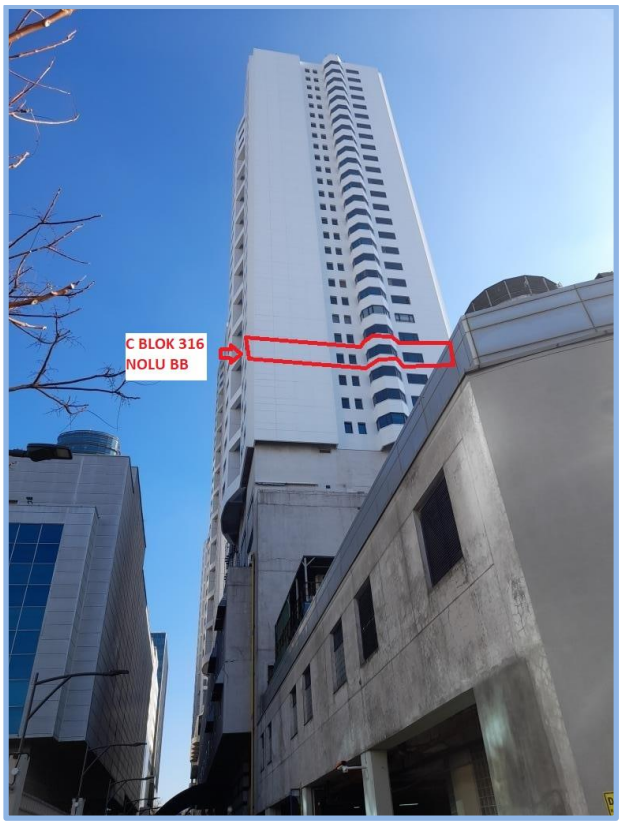
| Genel Özellikler/C Blok | | |
|---|---|---|
| İnşaat Tarzı | : | Betonarme Karkas |
| Yaşı | : | 16 |
| İnşaat Nizamı | : | Ayrık Nizam |
| Toplam İnşaat Alanı | : | 34.895 m² |
| Toplam Kat Adedi | : | 37 ( 8 bodrum + zemin + 28 normal kat ) |
| Dış Cephe | : | Sıva üzeri dış cephe boyası |
| Elektrik / Su / Kanalizasyon | : | Şebeke / Şebeke / Şebeke |
| Klima Tesisatı | : | Mevcut değil |
| Isıtma Sistemi | : | Doğalgaz |

| | | |
|---|---|---|
| Güvenlik Sistemi | : | Mevcut |
| Havalandırma Sistemi | : | Mevcut |
| Asansör | : | Mevcut |
| Jeneratör | : | Mevcut |
| Yangın Merdiveni | : | Mevcut |
| Otopark | : | Mevcut |

**Ana Taşınmaz Fotoğrafları**



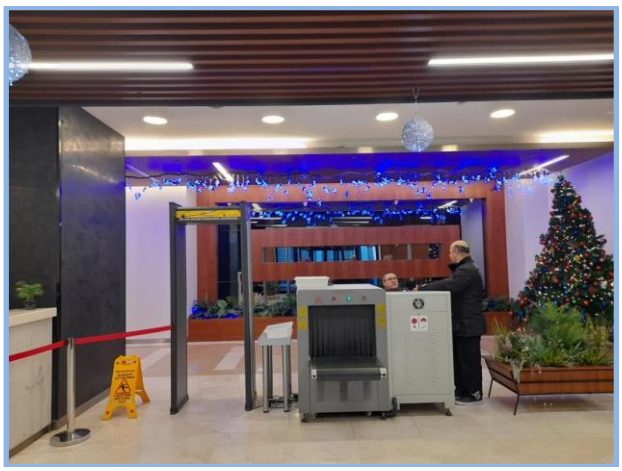

A Blok 187 Nolu B.B.




C Blok 316 Nolu B.B.

A Blok Girişi

C Blok Girişi

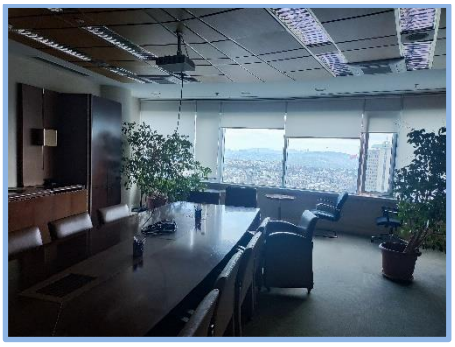
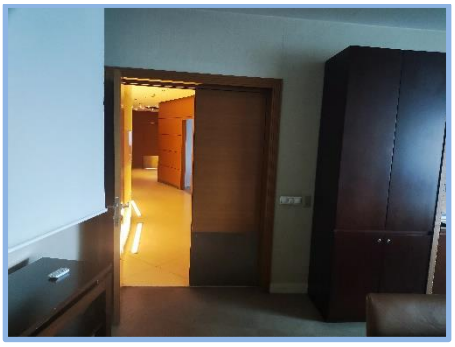
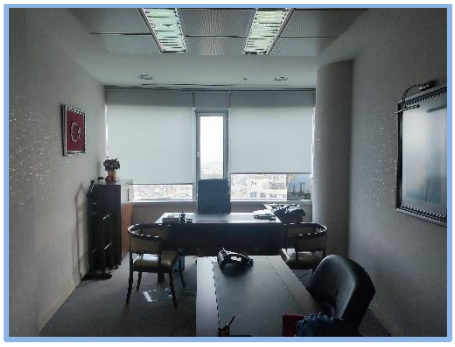
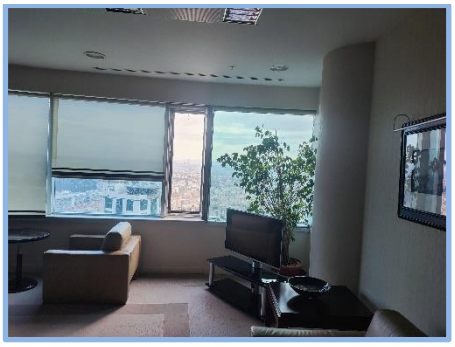


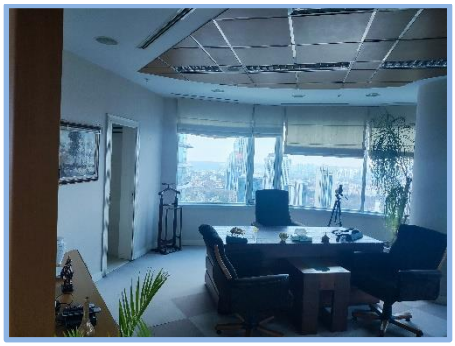
A Blok Giriş Holü

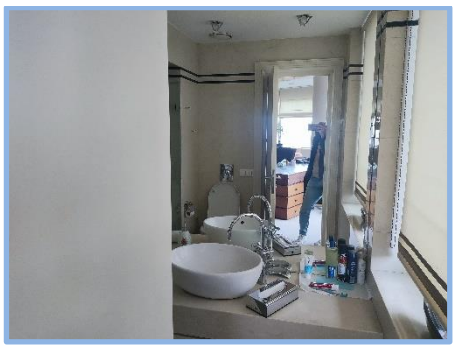
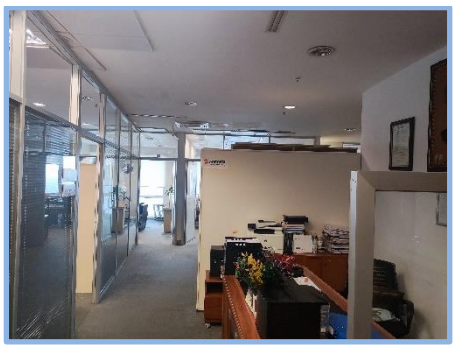
C Blok Giriş Holü

### 3.4.3 Bağımsız Bölüm Özellikleri ve Fotoğrafları

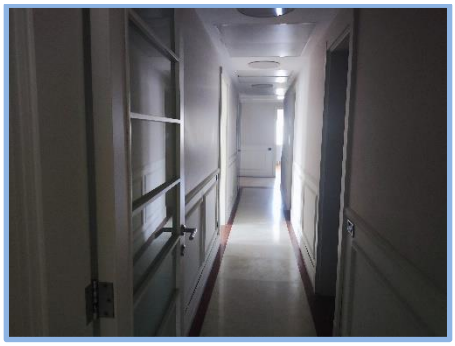
A Blok 187 nolu bağımsız bölüm 17. Normal katta yer alan, katta tek ofis niteliğinde olan taşınmazdır. Projesine göre tek ofis hacminden oluşmakta olup brüt ~516 m² alana sahiptir. Taşınmaz, katta tek bağımsız bölüm olup kat holü, merdiven kovası ve asansör boşlukları taşınmazın kullanımına özeldir. Kat alanı ~726 m² dir. Değerleme kat alanı üzerinden yapılmıştır. Yerinde yapılan incelemelerde projesinden farklı olarak iç hacimlerde kullanım ihtiyacına göre bölümlendirmeler yapıdığı görülmüştür. Taşınmazın zeminleri ofis kısımlarında halıfleks kaplama, kat holü ve ıslak mahallerde seramik kaplamadır. Duvarlar boyalı durumda olup iç mahaller cam üzeri alüminyum kaplama mamul ile bölümlendirilmiştir. İç kapılar Amerikan panel olup dış cephe alüminyum giydirmedir.

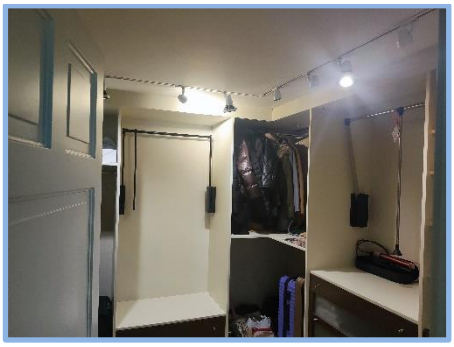







C Blok 316 nolu bağımsız bölüm 5. normal katta yer alan daire niteliğinde olan taşınmazdır. Projesine göre salon, mutfak, 4 oda, 2 hol, giyinme odası, 2 banyo hacminden oluşmakta olup brüt ~240 m² alana sahiptir. Yerinde yapılan incelemelerde projesinden farklı olarak mutfak hacminin yandaki oda hacmine doğru genişletildiği, küçülen odanın ise yanındaki diğer oda hacmi ile birleştirildiği tespit edilmiştir. Taşınmazın giriş kapısı çelik, iç kapılar Amerikan panel kapıdır. Zeminler, odalarda laminat parke, ıslak mahaller ve holde seramik kaplamadır. Duvarlar, su bazlı saten boyalıdır. Dış cephe kompozit kaplamadır.





### 3.4.4 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Taşınmazlar konum ve alan olarak projesi ile uyumludur. Her iki bağımsız bölümde de iç hacimlerde değişiklikler yapılmış olup yapılan değişiklikler basit tadilatla düzeltilebilir niteliktedir.

Değerleme konusu taşınmazlarla ilişkili olmayan, ana taşınmazla ilişkili 09.08.2024 tarihli ve 3938 sayılı Yapı Tatil Tutanağı düzenlenmiştir. 1.Sosyal katta bulunan 195 no.lu bağımsız bölümün bölünerek 3 ayrı dükkan (kuaför-güzellik salonu-restoran) haline getirildiği ve bağımsız bölümün iki tarafında kalan alanların da bağımsız bölüme eklenerek kullanıldığı tespitine istinaden düzenlenmiştir. Aykırılıkların giderilerek projesine uygun hale getirilmesi ile ilgili 19.11.2024 tarih ve 2024/1286 sayılı Encümen Kararı bulunmaktadır.

### 3.4.5 Gayrimenkullerin 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 A Blok 187 nolu b.b. ofis, C Blok 316 nolu b.b. ise konut olarak kullanılmaktadır. Parsel üzerinde 4 adet bloktan oluşan bünyesinde toplam 406 adet bağımsız bölüm bulunan alışveriş merkezi, konut ve ofis içerikli karma proje Metro City vardır.

# 4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR

## 4.1 Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya "değerleme", bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise "değer" denir.

**Pazar Değeri (Market Value)**

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 değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

**Pazar Kirası (Market Rent)**

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

**Makul Değer (Equitable Value)**

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır.

**Yatırım Değeri/Bedeli (Investment Value/Worth)**

Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.

**Sinerji Değeri (Synergistic Value)**

Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder.

**Tasfiye Değeri (Liquidation Value)**

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir. Tasfiye değeri iki farklı varsayılan kullanım dahilinde belirlenebilir:

**Düzenli Tasfiye (Orderly Liquidation)**

Düzenli tasfiye, bir varlık grubunun, alıcı (veya alıcıların) bulunması için makul bir süresi olan ve olduğu gibi satış yapma zorunluluğu bulunan bir satıcının tasfiye satışından elde edilebilecek değerini ifade eder.

**Zorunlu Satış (Forced Sale)**

"Zorunlu satış" terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğu; bunun sonucunda da uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığı ve alıcıların yeterli değerlendirme yapma imkanı bulamayabildiği durumlarda kullanılır.

**Gerçeğe Uygun Değer (Fair Value)**

UFRS 13"de (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları) gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

## 4.2 Değerleme Yöntemleri

Uygun değerleme temeli ile tanımlanan değerlemeye ulaşmak için bir veya daha fazla değerleme yaklaşımı kullanılabilir. Bu Çerçevede tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan ana yaklaşımlardır. Hepsinin fiyat dengesi, yarar veya ikame beklentisi ekonomik ilkelerine dayalıdır.

**Pazar Yaklaşımı (Market Approach)**

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

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

(a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerleme 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.

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.

**Gelir Yaklaşımı (Income Approach)**

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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 Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)**

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları; değerleme konusu varlığın ve değerleme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerin değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

**Maliyet Yaklaşımı (Cost Approach)**

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 değerin 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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme 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.

# 5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER

## 5.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler

**SWOT Analizi**

| Güçlü Yönleri | Zayıf Yönleri |
|---|---|
| + Kat mülkiyetli olmaları,<br>+ Nitelikli proje içinde yer almaları,<br>+ Ticari hareketliliğin yoğun bölgede konumlu olmaları,<br>+ Ulaşım imkanları güçlü olan bir bölgede bulunmaları. | × Bölgede benzer özelliklere sahip arzın fazla olması,<br>× 195 no.lu İşyeri ve ortak alan ile ilgili projeye aykırılıklardan dolayı yapı tatil tutanağı düzenlenmiş olması. |
| **Fırsat** | **Tehditler** |
| + Benzer özelliklere sahip projelerin bulunduğu bölgede yer almaları,<br>+ Merkezi İş Alanı'na yer almaları. | × Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler, tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz olarak etkilemesi. |

## 5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Tabloda emsal olarak belirtilen veriler; gayrimenkullerin bölgesinde yapılan şifahi saha araştırmaları sırasında emlak alım satımında aracılık yapan kişilerle yapılan şifahi görüşmeler ve internet araştırmaları ile derlenmiştir.

Konu gayrimenkuller mevcutta ofis ve konut vasıflıdır. Bu sebeple yakın bölgelerdeki, ofis ve konut vasıflı gayrimenkuller satışları emsalleri araştırılmış olup, olumlu ve olumsuz özelliklerine göre analiz edilmiştir.

**Satılık/Kiralık Emsaller**

| No | Konum | Durum/Nitelik | Bulunduğu Kat | Alanı (m²) | Fiyatı (TL) | *Fiyatı (TL/m²) | Olumlu/Olumsuz Özellikleri |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Astoria Kempinski | Satılık/Ofis | 15 | 160 | 27.500.000 | 171.875 | Değerleme konusu taşınmazlarla aynı caddede plazada 15.Katta bulunan 160 m² olduğu beyan edilen ve 130 m² olduğu düşünülen tam kat ofis 27.500.000 TL bedellle satılıktır.<br>İlgili Telefonu : 0532 491 83 93 |
| 2 | Nida Kule Levent | Satılık/Ofis | 2 | 495 | 77.500.000 | 156.565 | Değerleme konusu taşınmazlarla aynı mevkide Nida Kule plazada 2.katta bulunan 495 m² olduğu beyan edilen ve 450 m² olduğu düşünülen tam kat ofis 77.500.000 TL bedellle satılıktır.<br>İlgili Telefonu : 0506 721 22 51 |
| 3 | Harmancı Giz Plaza | Satılık/Ofis | 4 | 250 | 34.125.000 | 136.500 | Levent Harmancı Giz Plazada 4. katta bulunan 250 m² olduğu beyan edilen ve 210 m² olduğu düşünülen ofis 34.125.000 TL bedellle satılıktır.<br>İlgili Telefonu : 0533 688 37 38 |
| 4 | Harmancı Giz Plaza | Satılık/Ofis | 10 | 250 | 30.000.000 | 120.000 | Levent Harmancı Giz Plazada 10. katta bulunan 250 m² olduğu beyan edilen ve 210 m² olduğu düşünülen ofis 30.000.000 TL bedellle satılıktır.<br>İlgili Telefonu : 0532 653 00 99 |
| 5 | Harmancı Giz Plaza | Satılık/Ofis | 4 | 500 | 68.250.000 | 136.500 | Levent Harmancı Giz Plazada 4. katta bulunan 500 m² olduğu beyan edilen ve 420 m² olduğu düşünülen ofis 68.250.000 TL bedellle satılıktır.<br>İlgili Telefonu : 0533 688 37 38 |
| 6 | Metrocity | Satılık/Daire | 10 | 302 | 36.000.000 | 119.205 | Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede 10. Katta bulunan 302 m² olduğu beyan edilen ve 240 m² olduğu düşünülen 4+1 daire 36.000.000 TL bedellle satılıktır.<br>İlgili Telefonu : 0533 485 17 97 |
| 7 | Metrocity | Satılık/Daire | 19 | 302 | 41.000.000 | 135.762 | Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede 19. Katta bulunan 302 m² olduğu beyan edilen ve 240 m² olduğu düşünülen 4+1 daire 41.000.000 TL bedellle satılıktır.<br>İlgili Telefonu : 0533 485 17 97 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 8 | Metrocity | Satılık/Daire | 8 | 302 | 36.000.000 | 119.205 | Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede 8. Katta bulunan 302 m² olduğu beyan edilen ve 240 m² olduğu düşünülen 4+1 daire 36.000.000 TL bedellle satılıktır.<br>İlgili Telefonu : 0532 744 14 22 |
| 9 | Metrocity | Satılık/Daire | 16 | 176 | 21.200.000 | 120.454 | Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede 16. Katta bulunan 176 m² olduğu beyan edilen ve 140 m² olduğu düşünülen 2+1 daire 21.200.000 TL bedellle satılıktır.<br>İlgili Telefonu : 0532 631 75 56 |
| 10 | Metrocity | Satılık/Daire | 16 | 97 | 14.000.000 | 144.329 | Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede 16. Katta bulunan 97 m² olduğu beyan edilen ve 80 m² olduğu düşünülen 1+1 daire 14.000.000 TL bedellle satılıktır.<br>İlgili Telefonu : 0532 247 43 87 |
| 11 | Metrocity | Kiralık/Ofis | 10+ | 720 | 700.000 | 972 | Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede yüksek katta bulunan 720 m² olduğu beyan edilen ve doğru olduğu düşünülen tam kat ofis aylık 700.000 TL bedellle kiralıktır.<br>İlgili Telefonu : 0532 491 83 93 |
| 12 | Metrocity | Kiralık/Ofis | 10+ | 350 | 300.000 | 857 | Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede yüksek katta bulunan 350 m² olduğu beyan edilen ve doğru olduğu düşünülen ofis aylık 300.000 TL bedellle kiralıktır.<br>İlgili Telefonu : 0530 782 71 79 |
| 13 | Metrocity | Kiralık/Daire | 10 | 302 | 145.000 | 480 | Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede 10.katta bulunan 302 m² olduğu beyan edilen ve 240 m² olduğu düşünülen 4+1 daire aylık 145.000 TL bedellle kiralıktır.<br>İlgili Telefonu : 0532 744 14 22 |
| 14 | Metrocity | Kiralık/Daire | 18 | 176 | 100.000 | 568 | Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede 18. Katta bulunan 176 m² olduğu beyan edilen ve 140 m² olduğu düşünülen 2+1 daire aylık 100.000 TL bedellle kiralıktır.<br>İlgili Telefonu : 0532 744 14 22 |

Tabloda emsal olarak belirtilen veriler; gayrimenkullerin bölgesinde yapılan şifahi saha araştırmaları sırasında emlak alım satımında aracılık yapan kişilerle yapılan görüşmeler ve internet araştırmaları ile derlenmiştir.
*Belirtilen rakamlarda KDV dahil değildir.

## 5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkullere Yakınlığını Gösteren Krokiler

Emsal gayrimenkullerin konumlarını gösteren kroki

## 5.4 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar

Rapor konusu taşınmazların pazar değerlerinin tespiti için yakın bölgedeki benzer nitelikte olan ofisler ve daireler araştırılmıştır. Emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerde ve incelemelerde yakın tarihte satışı gerçekleşmiş verilere ulaşılamamış olup halihazırda piyasada satılık ve kiralık olarak pazarlanan taşınmazın bilgileri alınmıştır. Alınan bilgiler şirket arşivimizde bulunan diğer bilgiler ile karşılaştırılmış olup emlak pazarlama firmalarından alınan emsal bilgilerinin tutarlı oldukları görülmüştür. Emsal araştırması yapılırken aşağıdaki hususlar dikkate alınmıştır.

- Bu raporda taşınmazlarla aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.

- Bu raporda taşınmazlarla aynı veya çok yakın konumda yer alan emsaller tercih edilmiş olup emsal bilgileri bölümünde detaylı konum bilgileri sunulmuştur. Varsa farklı konumda/ lokasyonda yer alan emsallerin şerefiye farklılıkları ise belirtilerek değerlemede dikkate alınmışlardır.

- Bu raporda emsal taşınmazların fiziksel özellikleri (kullanım alanı büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi, teknik özellikleri vb. unsurlar) dikkate alınmış, farklı olması durumunda emsal analizi kapsamında karşılaştırmaları yapılmıştır.

- Emsal olarak seçilen gayrimenkullerde değeri etkileyen özel satış koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgedeki emsal satış fiyatları incelendiğinde aşağıdaki bilgilere ulaşılmaktadır.

- Emlak piyasasında yaşanan durgunluk ve satış arzının fazla olması değerlerde düşüşler yaşanmasına ve pazarlık paylarının artmasına sebep olmuştur.
- Talep edilen fiyatlar ile gerçekleşen satış fiyatları arasındaki farkın yüksek olduğu düşünülmektedir.
- Bölgede yapılan araştırmalarda edinilen bilgilere göre aynı bölgede bulunan ofis fiyatlarının 140.000 TL/m² -200.000 TL/m² aralığında değiştiği tespit edilmiştir.
- Bölgede yapılan araştırmalarda edinilen bilgilere göre aynı bölgede bulunan daire fiyatlarının 120.000 TL/m² -160.000 TL/m² aralığında değiştiği tespit edilmiştir.

**Emsaller ve Değerlemeye Konu Gayrimenkul Farklılıkları:**

- Emsal gayrimenkuller, değerleme konusu gayrimenkullere benzer projelerde veya aynı projelerdeki satışlar dikkate alınarak seçilmiştir.
- Emsal gayrimenkul, değerleme konusu gayrimenkule göre "Daha İyi Konumda, Daha İyi inşaat Kalitesine Sahip, Daha İyi Cephe Durumuna Sahip ve Daha Küçük Alana Sahip ise şerefiye negatif girilmektedir.

*Ofis İçin Yapılan Şerefiye Analizi*

| Karşılaştırma Tablosu – Satış Değeri | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | E1 | E2 | E3 | E4 | E5 | |
| Durum | Satılık | Satılık | Satılık | Satılık | Satılık | |
| Pazarlanan Değer | 27.500.000 | 77.500.000 | 34.125.000 | 30.000.000 | 68.250.000 | TL |
| Pazarlık Payı | 15% | 15% | 15% | 10% | 15% | % |
| Düzeltilmiş Değer | 23.375.000 | 65.875.000 | 29.006.250 | 27.000.000 | 58.012.500 | TL |
| | | | | | | |
| Düzeltilmiş Alan | 130 | 450 | 200 | 200 | 420 | m² |
| | | | | | | |
| Düzeltilmiş Değer | 179.808 | 146.389 | 145.031 | 135.000 | 138.125 | TL/m² |
| | | | | | | |
| Konuma İlişkin Düzeltme | 10% | 10% | 20% | 20% | 20% | % |
| İnşaat Kalitesi Düzeltme | -5% | -5% | -5% | -5% | -5% | % |
| Cephe Düzeltme | 0% | 10% | 0% | 5% | 5% | % |
| Alana İlişkin Düzeltme | -10% | 0% | -5% | -5% | 0% | % |
| Toplam Düzeltme | -5% | 15% | 10% | 15% | 20% | % |
| | | | | | | |
| Şerefiye Uygulanmış | 170.817 | 168.347 | 159.534 | 155.250 | 165.750 | TL/m² |
| Ortalaması | | | 163.940 | | | TL/m² |
| *Emsal taşınmaz daha iyi özelliklere sahip ise şerefiye negatif (-), daha kötü özelliklere sahip ise şerefiye pozitif (+) girilmiştir. | | | | | | |

| Karşılaştırma Tablosu – Kira Değeri | | | |
|---|---|---|---|
| | 11 | 12 | |
| Durum | Kiralık | Kiralık | |
| Pazarlanan Değer | 700.000 | 300.000 | TL/Ay |
| Pazarlık Payı | 15% | 10% | % |
| Düzeltilmiş Değer | 595.000 | 270.000 | TL/Ay |
| | | | |
| Düzeltilmiş Alan | 720 | 350 | m² |
| | | | |
| Düzeltilmiş Değer | 826 | 771 | TL/m²/Ay |
| | | | |
| Konuma İlişkin Düzeltme | -15% | -15% | % |
| İnşaat Kalitesi Düzeltme | -5% | 0% | % |
| Cephe Düzeltme | 0% | 0% | % |
| Alana İlişkin Düzeltme | 0% | -5% | % |
| Toplam Düzeltme | -20% | -20% | % |
| | | | |
| Şerefiye Uygulanmış | 661 | 617 | TL/m²/Ay |
| Ortalaması | 639,13 | | TL/m²/Ay |
| *Emsal taşınmaz daha iyi özelliklere sahip ise şerefiye negatif (-), daha kötü özelliklere sahip ise şerefiye pozitif (+) girilmiştir. | | | |

*Daire İçin Yapılan Şerefiye Analizi*

| Karşılaştırma Tablosu – Satış Değeri | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | E6 | E7 | E8 | E9 | E10 | |
| Durum | Satılık | Satılık | Satılık | Satılık | Satılık | |
| Pazarlanan Değer | 36.000.000 | 41.000.000 | 36.000.000 | 21.200.000 | 14.000.000 | TL |
| Pazarlık Payı | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | % |
| Düzeltilmiş Değer | 32.400.000 | 36.900.000 | 32.400.000 | 19.080.000 | 12.600.000 | TL |
| | | | | | | |
| Düzeltilmiş Alan | 240 | 240 | 240 | 140 | 80 | m² |
| | | | | | | |
| Düzeltilmiş Değer | 135.000 | 153.750 | 135.000 | 136.286 | 157.500 | TL/m² |
| | | | | | | |
| Konuma İlişkin Düzeltme | 10% | 0% | 10% | 0% | 0% | % |
| İnşaat Kalitesi Düzeltme | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | % |
| Cephe Düzeltme | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | % |
| Alana İlişkin Düzeltme | 0% | 0% | 0% | 0% | -10% | % |
| Toplam Düzeltme | 10% | 0% | 10% | 0% | -10% | % |
| | | | | | | |
| Şerefiye Uygulanmış | 148.500 | 153.750 | 148.500 | 136.286 | 141.750 | TL/m² |
| Ortalaması | 145.757 | | | | | TL/m² |
| *Emsal taşınmaz daha iyi özelliklere sahip ise şerefiye negatif (-), daha kötü özelliklere sahip ise şerefiye pozitif (+) girilmiştir. | | | | | | |

| Karşılaştırma Tablosu – Kira Değeri | | | |
|---|---|---|---|
| | 13 | 14 | |
| Durum | Kiralık | Kiralık | |
| Pazarlanan Değer | 145.000 | 100.000 | TL/Ay |
| Pazarlık Payı | 10% | 10% | % |
| Düzeltilmiş Değer | 130.500 | 90.000 | TL/Ay |
| | | | |
| Düzeltilmiş Alan | 240 | 140 | m² |
| | | | |
| Düzeltilmiş Değer | 544 | 643 | TL/m²/Ay |
| | | | |
| Konuma İlişkin Düzeltme | 0% | -10% | % |
| İnşaat Kalitesi Düzeltme | 0% | 0% | % |
| Cephe Düzeltme | 0% | 0% | % |
| Alana İlişkin Düzeltme | 0% | -10% | % |
| Toplam Düzeltme | 0% | -20% | % |
| | | | |
| Şerefiye Uygulanmış | 544 | 514 | TL/m²/Ay |
| Ortalaması | 529,02 | | TL/m²/Ay |
| *Emsal taşınmaz daha iyi özelliklere sahip ise şerefiye negatif (-), daha kötü özelliklere sahip ise şerefiye pozitif (+) girilmiştir. | | | |

# 6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile yayınlanan "Uluslararası Değerleme Standartları 2017" nin "UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri" başlıklı 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez."belirtmesi yapılmıştır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan gayrimenkullerin bugünkü Pazar değerinin tespitinde; Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılması uygun bulunmuştur.

## 6.1 Pazar Yaklaşımı

### 6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

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

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

(a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerleme 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.

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.

### 6.1.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi için Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi

Bu değerleme çalışmasında konu gayrimenkullerin pazar değerinin tespitinde, Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

Pazar Yaklaşımı yönteminde, yakın dönemde pazara çıkartılmış, satılmış veya kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, gayrimenkul pazar değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak değerleme yapılmıştır.

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

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesi'nin b ve c bentlerine göre; " değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya", "önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması" Pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazlara emsal olabilecek satılık ofis ve konut emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

### 6.1.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

### 6.1.4 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

### 6.1.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

### 6.1.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yapılan piyasa araştırmaları, değerleme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak gayrimenkuller için takdir edilen pazar değeri aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir.

| Değerleme Tablosu –Pazar Satış Değeri | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Blok | Kat | Bağ. Böl. No | Nitelik | Alan (m²) | Birim Değer (TL/m²) | Değer (TL/m²) | Toplam (TL) |
| A | 17.Normal | 187 | Ofis | 726 | 165.000 | 119.790.000 | 119.800.000 |
| B | 5.Normal | 316 | Daire | 240 | 145.000 | 34.800.000 | 34.800.000 |
| | | | | | | **Toplam Yaklaşık** | **154.600.000 TL** |

## 6.2 Maliyet Yaklaşımı

### 6.2.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

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 değerin 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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme 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.

### 6.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

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

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

### 6.2.4 Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

### 6.2.5 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

## 6.3 Gelir Yaklaşımı

### 6.3.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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 Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)**

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları; değerleme konusu varlığın ve değerleme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerin değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

### 6.3.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

### 6.3.3 Nakit Giriş Ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

### 6.3.4 İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

### 6.3.5 Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

## 6.4 Diğer Tespit Ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)

### 6.4.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişki incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

### 6.4.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Direkt Kapitalizasyon Yönteminin Kullanılma Nedeni

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

### 6.4.3 Kira Değerinin Belirlenmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

### 6.4.4 Direkt Kapitalisazyon Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

### 6.4.5 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

### 6.4.6 Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler)

Değerleme çalışmasında kira değeri takdiri için kullanılan veriler, analizler ve diğer detaylar raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

Gayrimenkul için takdir edilen Pazar Kira değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Değerleme Tablosu –Pazar Kira Değeri

| Blok | Kat | Bağ. Böl. No | Nitelik | Alan (m²) | Birim Değer (TL/m²) | Değer (TL/m²) | Toplam (TL) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A | 17.Normal | 187 | Ofis | 726 | 640 | 464.640 | 465.000 |
| C | 5.Normal | 316 | Daire | 240 | 530 | 127.200 | 127.000 |
| | | | | | | | **Toplam Yaklaşık 592.000 TL** |

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

Bu değerleme raporunda, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı inşaat yapımı yöntemleri kullanılmamıştır.

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

Değerleme çalışmasında, proje değerleme çalışması yapılmamıştır.

### 6.4.9 Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme çalışmasında, proje değerleme çalışması yapılmamıştır.

### 6.4.10En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir varlığın en yüksek ve en iyi kullanımı, bunun üretkenliğini maksimize eden mümkün, yasal olarak izin verilebilir ve finansal olarak uygulanabilir kullanımıdır. En yüksek ve en iyi kullanım varlığın mevcut kullanımının devamı veya bir diğer alternatif kullanım için olabilir. Bu piyasa katılımcısının teklif etmeye istekli olacağı fiyatı formüle ederken, varlık için aklında olan kullanım ile belirlenir.

En yüksek ve en iyi kullanımın belirlenmesi için aşağıdakilerin dikkate alınması gerekir:

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretip üretmeyeceği dikkate alır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje, en yüksek getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme konusu gayrimenkullerin konumu, çevre özellikleri, büyüklüğü, kullanım uygunluğu gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda gayrimenkulün en etkin ve verimli kullanımının "**Ofis ve Mesken**" olarak kullanılabileceği düşünülmektedir.

### 6.4.11Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Rapora konu taşınmazların bağımsız bölüm özelliğinde olması sebebiyle müşterek veya bölünmüş kısımların değerlemesi yapılmamıştır.

# 7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ

## 7.1 Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan gayrimenkulün mevcut durumu bugünkü pazar değerinin tespitinde; Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

Değerleme Yöntemleri Konsolidasyonu Tablosu

| **Özet Tablo** | | **Değer (TL)** |
|---|---|---|
| **Pazar Yaklaşımı** | Pazar Değeri | 154.600.000 |
| **Maliyet Yaklaşımı** | Pazar Değeri | Bu yöntem uygulanmamıştır. |
| **Gelir Yaklaşımı** | Pazar Değeri | Bu yöntem uygulanmamıştır. |

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülkler, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu gayrimenkuller benzer kullanımda emsallere ve somut verilere ulaşılmıştır.

Pazarda yapılan incelemelerde konu gayrimenkullere benzer kullanımda gayrimenkullerin pazar yaklaşımına konu edilerek değerlendirildiği gözlemlenmiştir. Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan toplam pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

Buna göre gayrimenkullerin toplam pazar değeri için **154.600.000.-TL (YüzElliDörtMilyonAltıYüzBin.-Türk Lirası)** kıymet takdir edilmiştir.

## 7.2 Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışmasında, asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir madde bulunmamaktadır.

## 7.3 Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Rapor konusu taşınmazlar kat mülkiyeti tesis edilmiş ofis ve mesken niteliğindedir.

## 7.4 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.

# 8. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

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

### 8.1.1 Varsa, Gayrimenkuller Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş

28/5/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmış, 23/1/2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ ve 17/1/2017 tarihli ve 29951 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği ile değişiklik yapılmış Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde;

"(c) bendinde; Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." ve "(j) bendinde; Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar." denilmektedir.

Gayrimenkulün tapu kaydında yapılan incelemede, gayrimenkul üzerinde "ipotek" kaydı bulunmamaktadır.

Gayrimenkullerin tapu kaydının irtifaklar hanesinde "B.M:2669.78 M2 LİK KISMININ İNTİFA HAKKI İSTANBUL BELEDİYESİNE AİTTİR (30-06-1995/7675) " kaydı ve şerhler hanesinde "TRAF0 MERKEZİ YERİNİN 99 YILLIĞI 1TL BEDELLE BOĞAZİÇİ ELEKTİRİK DAĞITIM A.Ş LEHİNE KİRA ŞERHİ 12/11/1998 Y:6877 (12-11-1998/6877) " kaydı bulunmaktadır.

Konu takyidatların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde kısıtlayıcı özellikleri olmayıp, gayrimenkulün devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Tapu kaydında bulunan "bu binada projesine aykırı ilaveler bulunmaktadır" beyanı 09.08.2024 tarihli ve 3938 sayılı düzenlenen Yapı Tatil Tutanağı'nda belirtilen 1.sosyal katta bulunan 195 no.lu bağımsız bölümün bölünerek 3 ayrı dükkan (kuaför-güzellik salonu-restoran) haline getirildiği ve bağımsız bölümün iki tarafında kalan alanların da bağımsız bölüme eklenerek kullanıldığı tespitine istinaden aykırılıkların giderilerek projesine uygun hale getirilmesi ile ilgili 19.11.2024 tarih ve 2024/1286 sayılı Encümen Kararı ile konulmuştur. Değerleme konusu bağımsız bölümleri doğrudan etkileyen ve ilişkili beyan olmadığı için SPK mevzuatı açısından bir engel olmadığı düşünülmektedir.

### 8.1.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullerin, üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç, gayirmenkullerin devrini sınırlayabilecek başkaca herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

Rapor konusu gayrimenkullerin tapu incelemesi itibariyle, sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde A Blok 187 nolu taşınmazın "Ofis" başlığı altında bulunmasında, C Blok 316 nolu taşınmazın "Mesken" başlığı altında bulunmasında devredilmelerinde (satışına) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

### 8.1.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetli olup ilgili mevzuat uyarınca değerlemeye konu gayrimenkullkerin konumlandığı yapıların gerekli tüm izinleri alınmış olup, yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur,

### 8.1.4 Ruhsat Alınmış Yapılarda, Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetli olup ilgili mevzuat uyarınca değerlemeye konu gayrimenkullkerin konumlandığı yapıların gerekli tüm izinleri alınmış olup, yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

### 8.1.5 Gayrimenkullerin 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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi; "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." şeklindedir.

Gayrimenkullerin tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekilleri uyumludur. Rapor konusu gayrimenkullerin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Bina" başlığı altında bulunmasında, devredilmesinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz."

# 9. DİĞER

## 9.1 KDV Konusu

29.03.2022 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan 5359 Sayılı Cumhurbaşkanı Kararıyla 01.04.2022 tarihinden sonra alınmış olan yapı ruhsatlarına ilişkin yapılacak konut teslimlerinde, KDV oranı, konutun net m²'sine göre kentsel dönüşüm kapsamında olup olmaması bakımından kademeli olarak belirlenmektedir.

01.04.2022 tarihinden itibaren alınmış olan inşaat yapı ruhsatlarına bağlı olarak yapılacak konut teslimlerinde aşağıdaki KDV oranları uygulanmaktadır.

| KDV ORANLARI | | |
|---|---|---|
| İş Yeri Teslimlerinde | | 20% |
| Arsa / Arazi Teslimlerinde | | 10% |
| **01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI** | | |
| Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda | | |
| Net Alanın 150 m²'den Fazla Olan Kısmı İçin | | 20% |
| Net Alanın 150 m²'ye Kadar Olan Kısmı İçin* | | 10% |
| Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda* | | 10% |
| **01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI** | | |
| Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda | | 20% |
| Net Alanı 150 m² 'ye Kadar Konutlarda* / ** | | 1% |
| | | |
| 01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda | | 1% |
| 01.01.2013 - 31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m² Rayiç Değeri | 499 TL'ye kadar ise | 1% |
| | 500 - 999 TL ise | 10% |
| | 1.000 TL ve üzeri | 20% |
| 01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m² Rayiç Değeri | 1.000 TL'ye kadar ise | 1% |
| | 1.000 - 2.000 TL ise | 10% |
| | 2.000 TL üzeri | 20% |

* 16.05.2012 tarihli ve 1706 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

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

A Blok 187 nolu bağımsız bölümün ticari nitelikli, C Blok 316 nolu bağımsız bölümün 150 m² den büyük olması sebebiyle KDV oranı %20 olarak belirlenmiştir.

# 10. SONUÇ

## 10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

Rapor konusu gayrimenkullerin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde A Blok 187 nolu taşınmazın "Ofis" başlığı altında bulunmasında, C Blok 316 nolu taşınmazın "Mesken" başlığı altında bulunmasında, devredilmesinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz."

## 10.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkullerin konum ve fiziki durumu ile değerine etken olabilecek diğer tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından gayrimenkulün toplam değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Bu değerin takdirinde aşağıdaki esaslara uyulmuştur.

1. Peşin Satış Fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdiri yapılmıştır.
2. Değerleme Katma Değer Vergisi hariç yapılmış ve ilgili Katma Değer Vergisi tutarı eklenerek toplam değer sunulmuştur.

| **Değer Tablosu** (31.12.2024 tarihli) | | | |
|---|---|---|---|
| **A Blok 187 Bolu B.B. ve C Blok 316 Nolu B.B.** | (KDV Hariç) | (KDV Dahil)* | |
| **Pazar Değeri** | **154.600.000** | **185.520.000** | **TL** |
| ***%20 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.** | | | |

- Değer görüşü arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden belirlenmiştir.
- Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.
- Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır. Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Rapor, müşterinin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, müşteri ile ilgili mevzuatın gerektirdiği bilgilendirmeler ve kamu kurum-kuruluşları ile mahkemeye sunulması haricinde, ıslak imzalı raporu başka amaçlarla kullanamaz. Raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasaktır. Rapor, sınırlı sayıda üretilmiş olup, hiçbir zaman Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş'nin yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen ya da tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez.
- Kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

| **Değerleme Uzmanı** | **Sorumlu Değerleme Uzmanı** |
|---|---|
| **Süleyman IŞIKGÖZ**<br>**Lisans No:411411** | **Fatih TOSUN**<br>**Lisans No: 400812** |

# 11. EKLER

1. Tapu Fotokopileri
2. TGKM Parsel Sorgulama Görüntüleri
3. Gayrimenkule Ait tapu Kaydı
4. İmar Durumu
5. Resmi Evraklar
6. Mimari Proje
7. Adres Kodları
8. Yapı Tatil Tutanağı
9. Encümen Kararı
10. Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansları ve Tecrübe Belgeleri