



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

İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M.Ayazağa Mahallesi, 10 Ada 10 Parselde, “İki Blok Yirmi Bağımsız Bölümlü Kargir İşhanı” Nitelikli Ana Taşınmazda, B Bloкта Konumlu 13 Adet “BÜRO”, 1 Adet “ÇATI KATI OLAN BÜRO” Nitelikli Taşınmazın Adil Piyasa Değerinin Türk Lirası Cinsinden Tespiti Raporu



Özel 2023 - 1164

Aralık, 2023



|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Talep Sahibi</b>                | İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Raporu Düzenleyen</b>           | Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Rapor Tarihi</b>                | 26.12.2023                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Rapor Numarası</b>              | Özel 2023 - 1164                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Raporun Konusu</b>              | Gayrimenkul Piyasa Kira Değer Tespiti                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b> | İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M.Ayazağa Mahallesi, 10 ada 10 parselde, "İki Blok Yirmi Bağımsız Bölümlü Kargir İşhanı" nitelikli ana taşınmazda, B Bloкта konumlu 13 adet "BÜRO", 1 adet "ÇATI KATI OLAN BÜRO" nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti. |

➤ İş bu rapor, Seksen Beş (85) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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

## İÇİNDEKİLER

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| YÖNETİCİ ÖZETİ.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 5  |
| 1. RAPOR BİLGİLERİ .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 6  |
| 1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası .....                                                                                                                                                                                                                                                                     | 6  |
| 1.2 Değerlemenin Amacı.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 6  |
| 1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....                                                                                                                                                                                                                                                                 | 6  |
| 1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası .....                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 6  |
| 1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı.....                                                                                                                                                                                                                                                                      | 6  |
| 1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....                                                                                                                                                                                           | 6  |
| 2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER .....                                                                                                                                                                                                                                             | 7  |
| 2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi .....                                                                                                                                                                                                                                                                         | 7  |
| 2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi .....                                                                                                                                                                                                                                                                           | 7  |
| 2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....                                                                                                                                                                                                                                                          | 7  |
| 2.4 İşin Kapsamı .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 7  |
| 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER .....                                                                                                                                                                                                                                                                         | 8  |
| 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler .....                                                                                                                                                                                                                                              | 8  |
| 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları.....                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 9  |
| 3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....                                                                                                                                                                                         | 10 |
| 3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi .....                                                       | 10 |
| 3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler .....                                                                                                                                                                                                                                                   | 10 |
| 3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar .....                                                                                                                                                                                                                                     | 10 |
| 3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler.....                                                                                                                                                            | 10 |
| 3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..... | 11 |
| 3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi .....                                | 11 |
| 3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama.....                                    | 11 |
| 3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi .....                                                                                                                                                                                                                                                   | 11 |
| 4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ .....                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 12 |
| 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....                                                                                                                                                                                                                                                        | 12 |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                   |    |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 4.2 | Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri .....                                                                                                                | 13 |
| 4.3 | Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....                                                                                                                                                                                        | 22 |
| 4.4 | Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri .....                                                                                                                                                                                                 | 22 |
| 4.5 | Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler .....                                                                                                                                         | 23 |
| 4.6 | Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....                                                                      | 23 |
| 4.7 | Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi .....                                         | 23 |
| 5.  | KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....                                                                                                                                                                                                                             | 24 |
| 5.1 | Pazar Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                                                             | 26 |
| 5.2 | Maliyet Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                                                           | 29 |
| 5.3 | Gelir Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                                                             | 30 |
| 5.4 | Diğer Tespit ve Analizler .....                                                                                                                                                                                                                                   | 31 |
| 6.  | ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....                                                                                                                                                                                                                       | 32 |
| 6.1 | Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması .....                                                                                                                            | 32 |
| 6.2 | Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ...                                                                                                                                                                  | 32 |
| 6.3 | Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....                                                                                           | 32 |
| 6.4 | Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş .....                                                                                                                                                                                        | 32 |
| 6.5 | Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....   | 32 |
| 6.6 | Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi .....                                                                        | 32 |
| 6.7 | Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..... | 32 |
| 6.8 | Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....                                  | 33 |
| 7.  | SONUÇ .....                                                                                                                                                                                                                                                       | 34 |
| 7.1 | Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....                                                                                                                                                                                                                   | 34 |
| 7.2 | Nihai Değer Takdiri .....                                                                                                                                                                                                                                         | 34 |
| 8.  | UYGUNLUK BEYANI .....                                                                                                                                                                                                                                             | 35 |
| 9.  | RAPOR EKLERİ .....                                                                                                                                                                                                                                                | 35 |

### YÖNETİCİ ÖZETİ

|                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Talep Sahibi</u>                                                                                 | İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <u>Rapor No ve Tarihi</u>                                                                           | Özel 2023 – 1164 / 26.12.2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>                                                                  | Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkullerin değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa kira değerlerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <u>Taşınmazların Açık Adresi</u>                                                                    | Maslak Mahallesi, Eski Büyükdere Caddesi, 33 – 33A Sarıyer/İstanbul                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>                                                                           | İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M.Ayazağa Mahallesi, 10 Ada 10 parsel, B Blok 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14 nolu bağımsız bölümler                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>                                                              | Taşınmazlardan No:33A BBn:1 tamamı ve No:33 BBn:2'nin bir kısmı mahalinde banka şubesi olarak kullanılmakta, No:33'te konumlu BBn: 2'nin bir kısmı ve kalan 12 adet büro ise boş durumda ofistir.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <u>İmar Durumu</u>                                                                                  | Söz konusu taşınmazların yer aldığı parsel ile ilgili malikçe Sarıyer Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan resmi belgeye göre rapora konu taşınmazların yer aldığı parselin 17.01.2015 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planı ve bu planı tadil eden 17.06.2016 onay tarihli, 1/1000 ölçekli Maslak Uygulama İmar Planı Değişikliği ve 21.06.2022 onay tarihli, 1/1000 ölçekli Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planına Ait Azami Yapı Yüksekliklerinin Belirlenmesine İlişkin Uygulama İmar Planı değişikliğine göre kısmen "T1 ile gösterilen Ticaret Alanları" lejandında kalmakta olup, taks:0,40, kaks: 2,30, hmax: 20kat yapılaşma koşullarına haizdir. Kısmen de "15 m Enkesitli Kentiçi Yollar" lejandında kalmaktadır.<br>Fakat resmi imar belgesinin temini tarihi itibarı ile İstanbul 4. İdare Dava Dairesi'nin 07.01.2022 tarih, Esas No:2021/1660 ve Karar No: 2022/46 sayılı iptal kararına istinaden mevcut durumda imar uygulaması yapılamayacağı bilgisi edinilmiştir. |
| <u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u> | Konu taşınmazların ilgili belediyesinde yapılan incelemede herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır. Taşınmazların tapu kayıtlarında da kısıtlılık oluşturacak bir durum yoktur.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <u>Piyasa Aylık Kira Değeri</u>                                                                     | <b>Toplam: 3.640.000,00 TL/AY</b><br><b>(Üç Milyon Altı Yüz Kırk Bin Bin Türk Lirası)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <u>KDV Dahil Aylık Piyasa Kira Değeri</u>                                                           | <b>Toplam: 4.368.000,00 TL</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <u>Açıklama</u>                                                                                     | Taşınmazlar yerinde görülmüş olup kullanım durumu incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <u>Raporu Hazırlayanlar</u>                                                                         | Buğra Uğur YAP - SPK Lisans No: 408393<br>Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>                                                                     | Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

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

## **1. RAPOR BİLGİLERİ**

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

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları sözleşme tarihi itibarıyla başlanmış 23.12.2023 itibarıyla değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 26.12.2023 tarihinde Özel 2023 – 1164 rapor numarasıyla yapılarak tamamlanmıştır.

### **1.2 Değerlemenin Amacı**

Bu rapor, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M.Ayazağa Mahallesi, 10 Ada 10 parsel üzerinde yer alan “İKİ BLOK YİRMİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ KARGİR İŞHANI” nitelikli ana taşınmazda, B blokta konumlu 13 adet “BÜRO”, 1 adet “ÇATI KATI OLAN BÜRO” nitelikli 14 adet taşınmaza ait mevcut piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu’dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmaz(lar)ın portföyde değerlendirilmek üzere piyasa değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

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

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 05.10.2023 tarihinde imzalanmıştır.

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

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

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından 27.12.2022 tarih Özel 2022 – 1138 sayılı, 515.000.000,00-TL tutarlı piyasa değer tespitine yönelik, 19.12.2022 tarih Özel 2022 – 1142 sayılı 1.630.000,00-TL tutarlı piyasa kira tespitine yönelik ve 20.06.2023 tarih Özel 2023 – 450 Sayılı, 675.000.000,00 – Tutarlı piyasa değer tespitine yönelik 3 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır.



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

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

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara’da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009’da “Kurul Listesine” alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara “gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi” hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 14.000.000,-TL  
Ticaret Sicil : 256696  
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx  
E-Posta / Web : [info@netgd.com.tr](mailto:info@netgd.com.tr) [www.netgd.com.tr](http://www.netgd.com.tr)  
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/İstanbul

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

Şirket Unvanı : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Şirket Adresi : İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent 34330 İstanbul  
Şirket Amacı : Müşterilerine ve hissedarlarına sürekli katma değer yaratmak, GYO sektörünün gelişimine katkıda bulunmak ve küresel ölçekte saygın bir kurum haline gelmek.  
Ödenmiş Sermayesi : 958.750.000,-TL  
Fiili Dolaşımdaki Pay Oranı : % 37,31  
Telefon : 0 850 724 23 50  
E-Posta : [info@isgyo.com.tr](mailto:info@isgyo.com.tr)

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

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M.Ayazağa Mahallesi, 10 Ada 10 parsel üzerinde yer alan “İKİ BLOK YİRMİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ KARGİR İŞHANI” nitelikli ana taşınmazda, B blokta konumlu 13 adet “BÜRO”, 1 adet “ÇATI KATI OLAN BÜRO” nitelikli taşınmaza ait mevcut piyasa kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespitinin belirlenmesi kapsamında hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

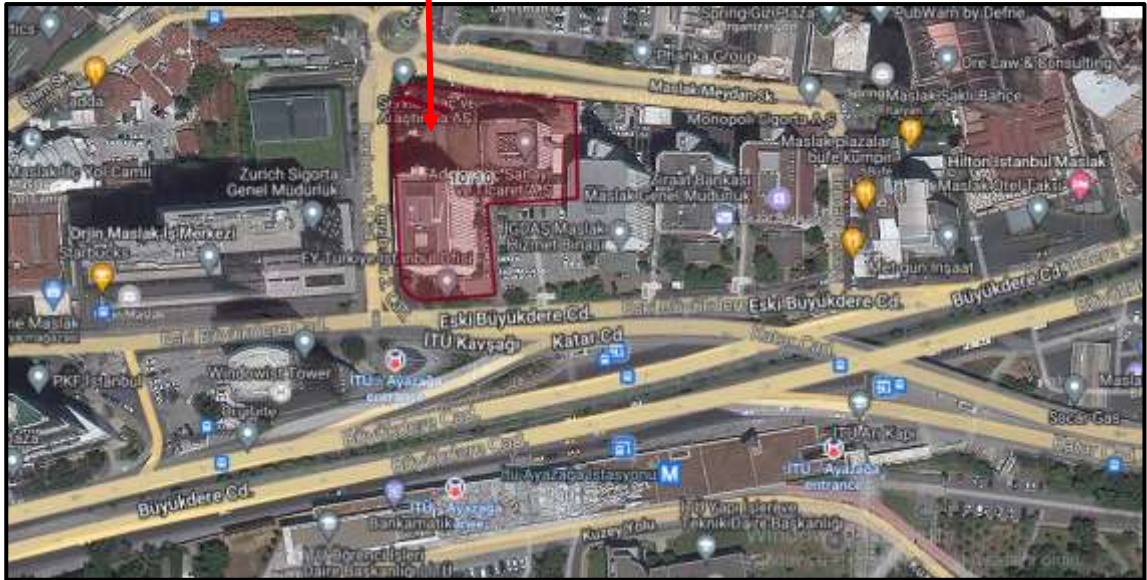
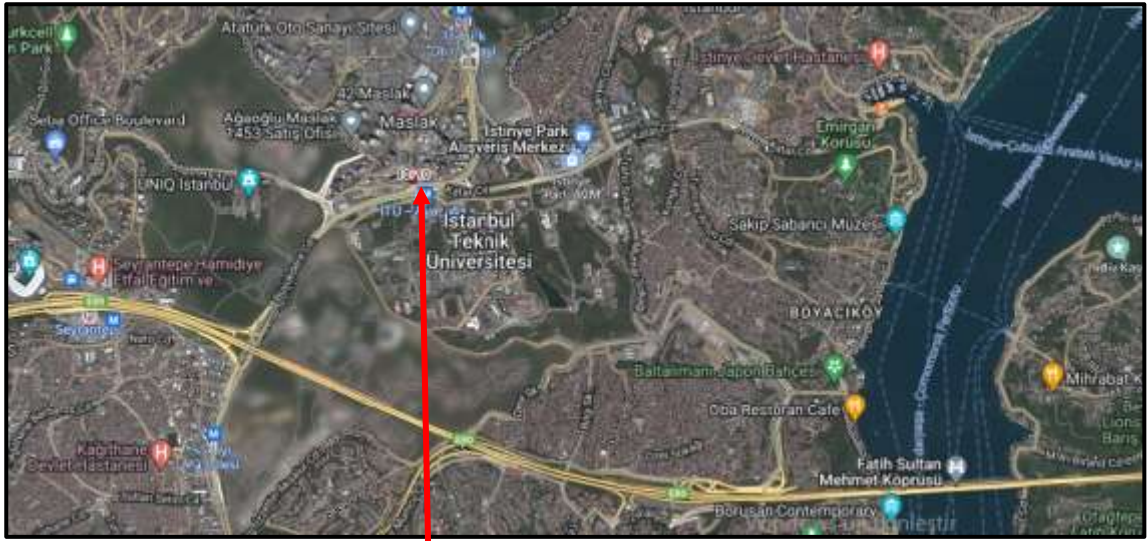
### **2.4 İşin Kapsamı**

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

### 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Değerleme konusu taşınmazlar Maslak Mahallesi, Eski Büyükdere Caddesi cephelidir. Taşınmazlara ulaşım için bölgenin ana ulaşım arterlerinden olan Büyükdere Caddesi üzerinde TEM Otoyolu istikametine ilerlerken Maslak mevkiinde Eski Büyükdere Caddesine girilir. Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parsel Eski Büyükdere Caddesi ve Dereboyu 2. Caddesi'nin kesişiminde konumlanmaktadır. Ticari hareketliliğin olduğu alanlarda zemin katlar dükkan olarak kullanılmaktadır. Bölgeye ulaşım toplu taşıma araçları ile sağlanabilmektedir. Taşınmaz Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne yaklaşık 4km. mesafededir. Taşınmaza yakın konumda İstanbul Teknik Üniversitesi Kampüsü bulunmaktadır.



#### Koordinatlar

**Enlem:** 41.1090 **Boylam:** 29.0203

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



### 3.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları

|                                |                                                                   |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| İL – İLÇE                      | : İSTANBUL/SARIYER                                                |
| MAHALLE – KÖY - MEVKİİ         | : M.AYAZAĞA                                                       |
| CİLT - SAYFA NO                | : TABLO-1                                                         |
| ADA - PARSEL                   | : 10/10                                                           |
| ARSA PAY - PAYDA               | : TABLO-1                                                         |
| YÜZÖLÇÜM                       | : 4.469,50 m <sup>2</sup>                                         |
| ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ          | : İKİ BLOK YİRMİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ KARGİR İŞ HANI                  |
| TAŞINMAZ NİTELİK               | : TABLO-1                                                         |
| BLOK/KAT/GİRİŞ/B.B. NO         | : TABLO-1                                                         |
| TAŞINMAZ ID                    | : TABLO-1                                                         |
| MALİK - HİSSE                  | : İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKET (1/1) (MÜŞTEREK) |
| EDİNME SEBEBİ<br>TARİH-YEVMIYE | : Satış (14.05.2001-4121) (MÜŞTEREK)                              |

| TABLO -1 |      |         |         |                     |                |         |          |             |
|----------|------|---------|---------|---------------------|----------------|---------|----------|-------------|
| SIRA NO  | BLOK | B.B. NO | KAT     | B.B. NİTELİK        | ARSA PAY/PAYDA | CİLT NO | SAYFA NO | TAŞINMAZ ID |
| 1        | B    | 1       | ZEMİN   | BÜRO                | 50/4219        | 6       | 582      | 24909607    |
| 2        | B    | 2       | ZEMİN   | BÜRO                | 50/4219        | 6       | 583      | 24909608    |
| 3        | B    | 3       | 1. KAT  | BÜRO                | 122/4219       | 6       | 584      | 24909609    |
| 4        | B    | 4       | 2. KAT  | BÜRO                | 122/4219       | 6       | 585      | 24909610    |
| 5        | B    | 5       | 3. KAT  | BÜRO                | 122/4219       | 6       | 586      | 24909611    |
| 6        | B    | 6       | 4. KAT  | BÜRO                | 122/4219       | 6       | 587      | 24909613    |
| 7        | B    | 7       | 5. KAT  | BÜRO                | 122/4219       | 6       | 588      | 24909614    |
| 8        | B    | 8       | 6. KAT  | BÜRO                | 122/4219       | 6       | 589      | 24909615    |
| 9        | B    | 9       | 7. KAT  | BÜRO                | 122/4219       | 6       | 590      | 24909616    |
| 10       | B    | 10      | 8. KAT  | BÜRO                | 122/4219       | 6       | 591      | 24909612    |
| 11       | B    | 11      | 9. KAT  | BÜRO                | 122/4219       | 6       | 592      | 24909600    |
| 12       | B    | 12      | 10. KAT | BÜRO                | 122/4219       | 6       | 593      | 24909617    |
| 13       | B    | 13      | 11. KAT | BÜRO                | 122/4219       | 6       | 594      | 24909619    |
| 14       | B    | 14      | 12. KAT | ÇATI KATI OLAN BÜRO | 158/4219       | 7       | 595      | 24909618    |

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

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

İş GYO A.Ş tarafından gönderilen Tapu Kayıtlarına göre taşınmazlar üzerinde yer alan takyidat bilgileri aşağıda belirtilmiştir. Beyanlar ve şerhlerin tamamı müşterektir.

#### **Beyanlar Hanesinde:**

-YÖNETİM PLANI:01/03/1988( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)(T:01.03.1988)(Müştereken)

#### **İrtifak Hanesinde:**

-A.H:KROKİLİ BEYANNAMEDE GÖSTERİLDİĞİ ÜZERE İSKİ LEHİNE İRTİFAK HAKKI( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) Şişli 2.Bölge(Kapatildi) – (T:16-05-1984 Y:909) (Müştereken)

\*\*Söz konusu irtifakın taşınmazların devrine yönelik herhangi bir olumsuz etkisi yoktur. Su kullanımı ile ilgili olduğu bilgisi alınmıştır.

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

Söz konusu taşınmazlar son 3 yıllık dönemde alım satım işlemine konu olmadığı öğrenilmiştir. Taşınmazların bulunduğu bölgede İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 07.01.2022 tarih, Esas No:2021/1660 ve Karar No: 2022/46 sayılı iptal kararına istinaden mevcut durumda imar uygulaması yapılamayacağı bilgisi edinilmiştir.

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

Söz konusu taşınmazların yer aldığı parsel ile ilgili malikçe Sarıyer Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan 19.09.2023 tarihli resmi belgeye göre rapora konu taşınmazların yer aldığı parselin 17.01.2015 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planı ve bu planı tadil eden 17.06.2016 onay tarihli, 1/1000 ölçekli Maslak Uygulama İmar Planı Değişikliği ve 21.06.2022 onay tarihli, 1/1000 ölçekli Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planına Ait Azami Yapı Yüksekliklerinin Belirlenmesine İlişkin Uygulama İmar Planı değişikliğine göre kısmen "T1 ile gösterilen Ticaret Alanları" lejandında kalmakta olup, taks:0,40, kaks: 2,30, hmax: 20kat yapılaşma koşullarına haizdir. Kısmen de "15 m Enkesitli Kentiçi Yollar" lejandında kalmaktadır.

Fakat resmi imar belgesinin temini tarihi itibari ile İstanbul 4. İdare Dava Dairesi'nin 07.01.2022 tarih, Esas No:2021/1660 ve Karar No: 2022/46 sayılı iptal kararına istinaden mevcut durumda imar uygulaması yapılamayacağı bilgisi edinilmiştir.

### **3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar**

Söz konusu gayrimenkul için Sarıyer Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde 12.06.1996 tarih, 1882 sayılı ruhsat ve eklerine aykırı olarak yan bahçe mesafesi içinde su depoları, bina içinde dâhili tadilat ve yaklaşık 322 m<sup>2</sup> kullanım alanlı çekme kat yapılmasına istinaden 1 no'lu yapı tatil tutanağı düzenlendiğini ve encüme gönderildiği bilgisi alınmıştır. Ancak yapı tatil tutanağı ve ruhsat eklerine aykırı imalatlar için herhangi bir encümen kararı bulunmamakta olup taşınmazın mahallinde yapılan incelemelerde söz konusu çekme kat imalatının halen var olduğu görülmüştür. Mevcut durumda söz konusu tutanağın rapora konu taşınmazlar üzerinde olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır

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

Değerlemeye konu gayrimenkuller hâlihazırda kat mülkiyetine geçmiş olup, herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Rapora konu taşınmazlar için ilgili belediyesinde yapılan araştırmalarda 27.09.1985 tarih ve 2-40 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı ve 23.12.1987 tarih ve 87/14860 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir. Taşınmaz 3 bodrum, zemin, 12 normal katlıdır. Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgesi 14 bağımsız bölüm, 13.448,00 m2 inşaat alanı için 3B yapı sınıfında düzenlenmiştir.

Taşınmazların bulunduğu bina için 3194 sayılı imar kanunun geçici 16. Maddesi kapsamında bünyesindeki su deposu için 01.12.2018 tarihinde H6Y5E3RH no'lu yapı kayıt belgesi ve tesisat katı için 01.12.2018 tarihinde NTB8EJPD no'lu yapı kayıt belgesi düzenlenmiştir. Ayrıca 12 ve çatı katlarında konumlu olan 14 no'lu bağımsız bölüm için yine çatı katındaki büyüme için 01.12.2018 tarihinde JDH7ZFAR no'lu yapı kayıt belgesi düzenlenmiştir.

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

Parsel üzerindeki yapı 29.01.2001 tarih, 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'ndan önce inşa edilmiştir.

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

Değerleme belirli projeye istinaden yapılmamakta olup raporda detaylı olarak verilen bağımsız bölümler için yapılmıştır.

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

Söz konusu taşınmazların yer aldığı ana taşınmaz için C sınıfında, 27.04.2020 tarih, M2434E5E1A525 sayılı enerji verimlilik sertifikası düzenlenmiştir.

#### 4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

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

###### İstanbul İli Hakkında

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.



İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyun İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda

Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet, 15 Temmuz Şehitler ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar.

İstanbul'a, yakın yerde bulunan Kuzey Anadolu Fay Hattı, Kuzey Anadolu'dan başlayarak Marmara Denizi'ne kadar uzanır. İki tektonik plaka olan Avrasya ve Afrika birbirlerini iterler ve buda fayın hareket etmesine sebep olur. Bu fay hattı nedeniyle bölgede tarih boyunca çok şiddetli depremler meydana gelmiştir.

İstanbul'un iklimi, Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır. İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 2 °C ile 9 °C civarındadır ve genelde yağmur ve karla karışık yağmur görülür. Yaz aylarındaki ortalama sıcaklık 18 °C ile 28 °C civarındadır ve genelde yağmur ve sel görülür.

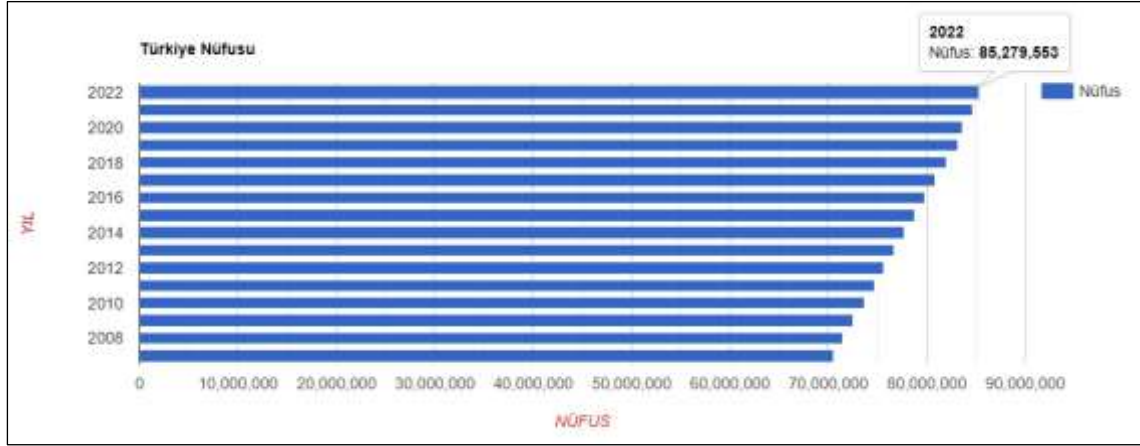
**Sarıyer** İstanbul'un Avrupa yakası'nda yer alan ilçedir. Güneyde Beşiktaş, güneybatıda Kağıthane ve batıda Eyüp ilçeleri ile doğuda İstanbul Boğazı, kuzeyde Karadeniz ile çevrilidir. Sarıyer İlçesi toplam 38 mahalleden oluşmaktadır. Bahçeköy Belediyesi'nin 2009 yılında feshedilerek Sarıyer ilçesinin bir mahallesi olması, 2012 yılında da Şişli sınırları içinde yer alan Ayazağa, Maslak ve Huzur mahallelerinin bu ilçeye dahil edilmesiyle son halini alan ilçe İstanbul'un en kuzeydeki ilçelerinden biridir.

| İSTANBUL                                               | SARIYER                                                   |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Nüfus: 15.907.951                                      | Nüfus: 350.454                                            |
| ↑ %0,42                                                | Sarıyer nüfusu 2022 yılına göre 350.454.                  |
| İstanbul nüfusu bir önceki yıla göre 67.051 artmıştır. | Bu nüfus, 173.319 erkek ve 177.135 kadından oluşmaktadır. |
| İstanbul nüfusu 2022 yılına göre 15.907.951'dir.       | Yüzde olarak ise: %49,46 erkek, %50,54 kadındır.          |

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

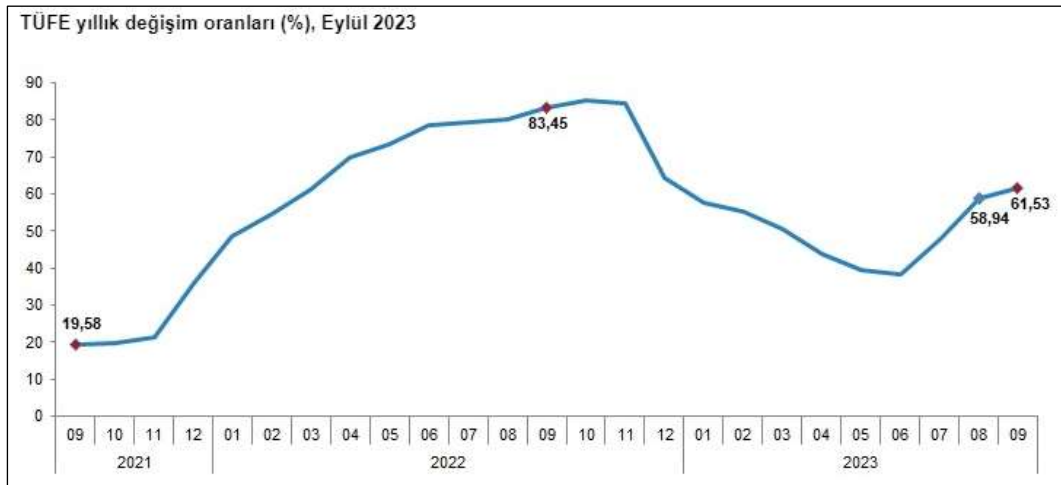
##### Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

##### Δ Nüfus;



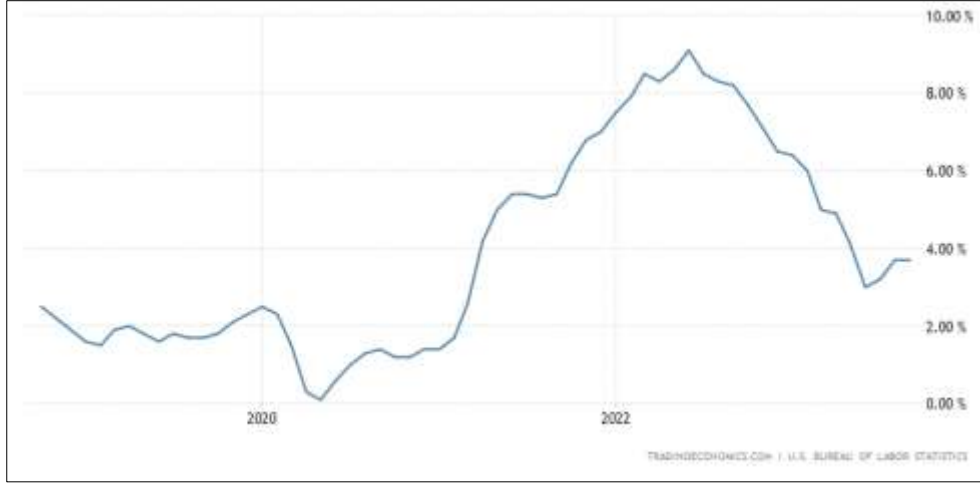
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

##### Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %4,75, bir önceki yılın Aralık ayına göre %49,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,53 ve on iki aylık ortalamalara göre %55,30 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %20,16 ile konut oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %92,48 ile lokanta ve oteller oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %2,59 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %30,27 ile eğitim oldu. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %5,06, bir önceki yılın Aralık ayına göre %54,66, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,22 ve on iki aylık ortalamalara göre %57,75 olarak gerçekleşti. (TÜİK.)





A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek 9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. 2022 Temmuz itibari ile tekrar düşüş eğilimine girmiş olup günümüz itibariyle %3.6 seviyesine gelmiştir.

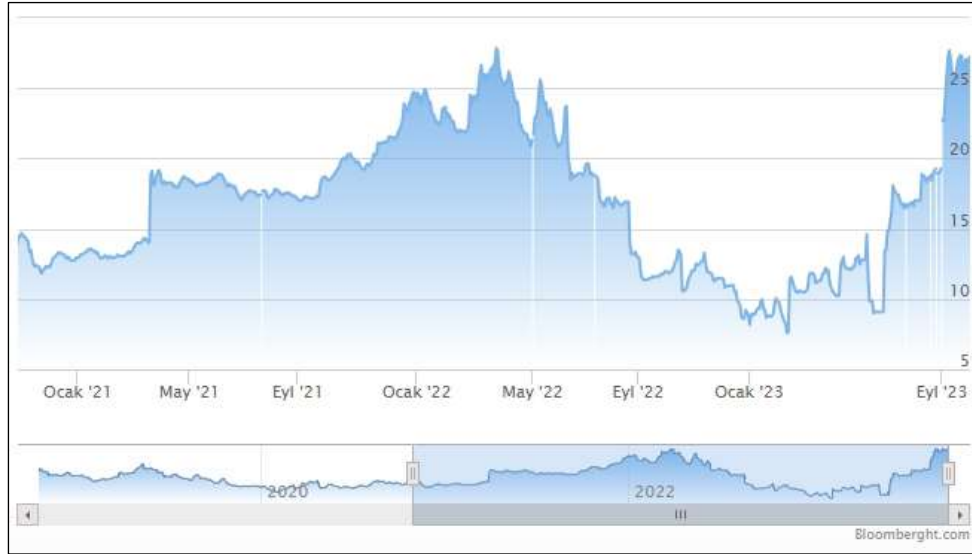
#### Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



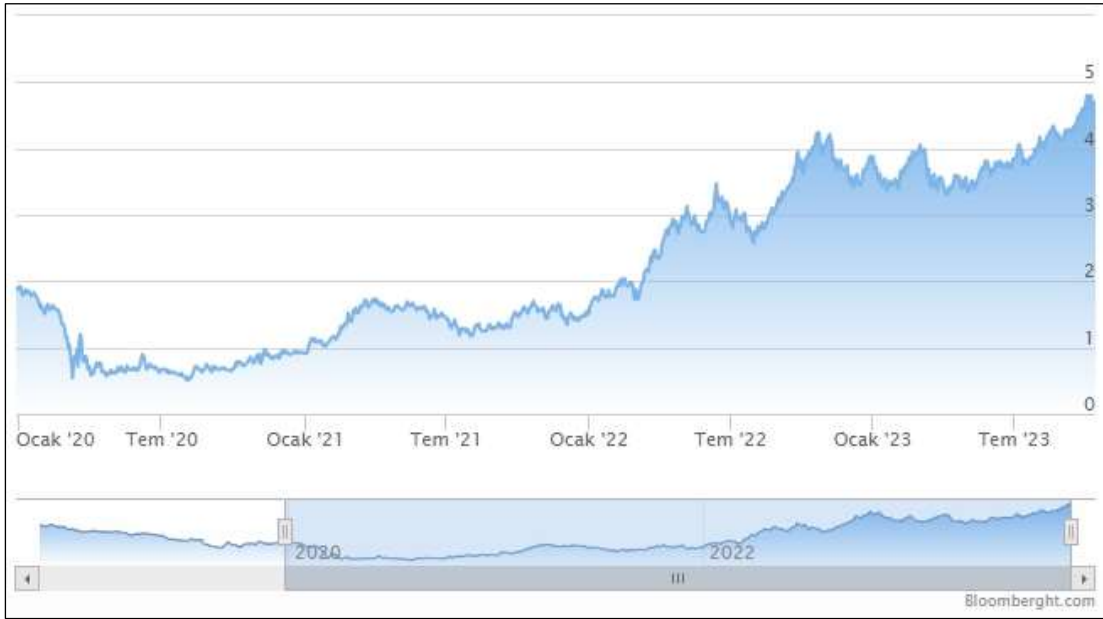
GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2023 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %6,6, hizmetler %6,4, inşaat %6,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %5,1, finans ve sigorta faaliyetleri %4,9, gayrimenkul faaliyetleri %3,2, bilgi ve iletişim faaliyetleri %1,3 ve tarım sektörü %1,2 arttı. Sanayi %2,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise %1,2 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %3,5 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2023 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,0 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2023 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %60,7 artarak 5 trilyon 502 milyar 192 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 271 milyar 468 milyon olarak gerçekleşti. Net işletme artışı/karma gelir %31,0 arttı. İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın ikinci çeyreğinde %25,3 iken, bu oran 2023 yılında %34,3 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %53,3 iken %43,8 oldu. (TÜİK)

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

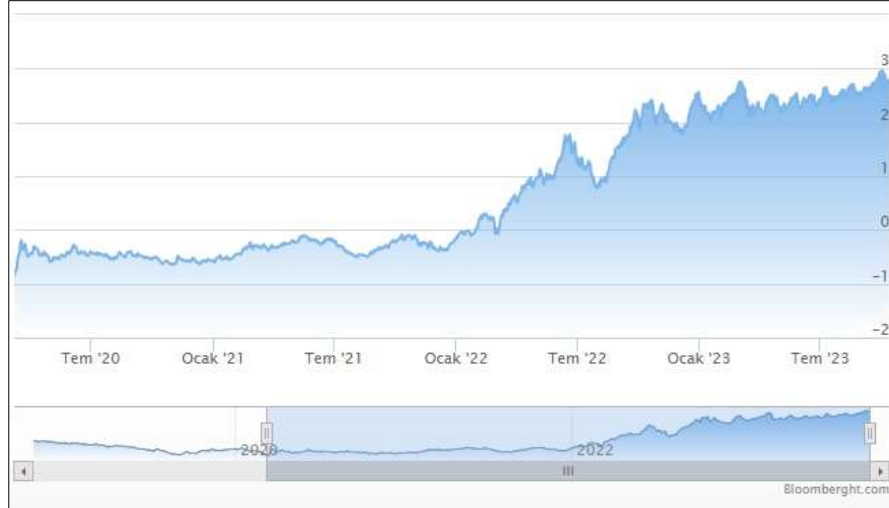
**Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;**



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %10 seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3.çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Bu dönemden sonra düşüş eğilimine girmiş, Ocak 2023 dönemi itibari ile tekrar yükseliş trendine geçerek rapor tarihi itibariyle yaklaşık %27 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek %1,5 ve altı seviyelere inmiş, Ağustos 2020 itibariyle %0,6 ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek devam etmiş ve rapor tarihi itibariyle %4,60 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

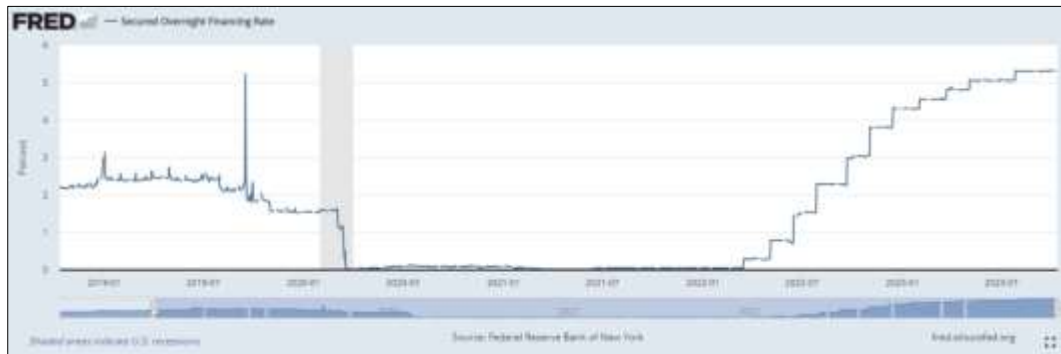


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibarıyla ortalama %2,90 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

#### Referans Faiz Oran Değişimi;

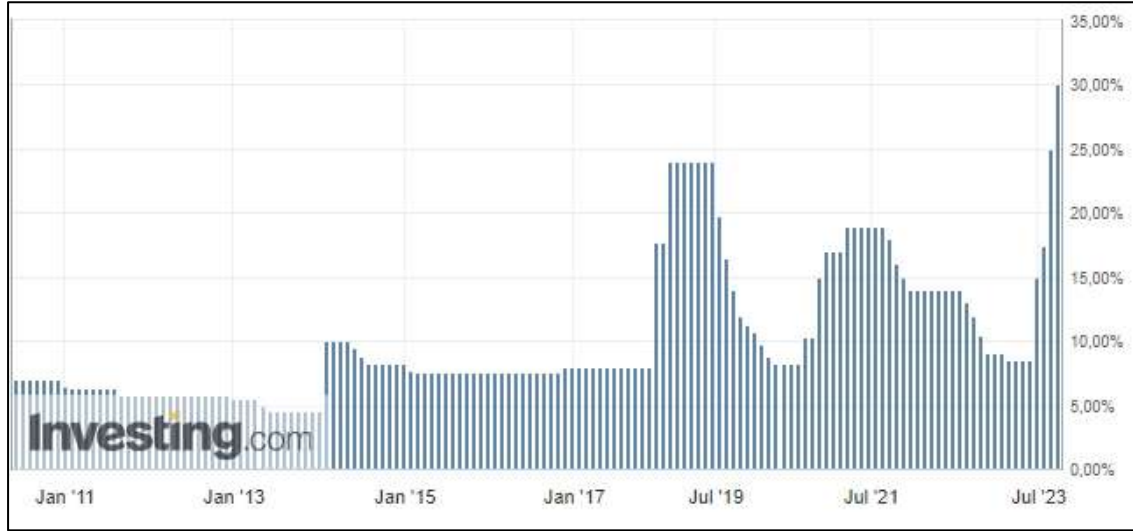


Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibarı ile %28,50 civarındadır.

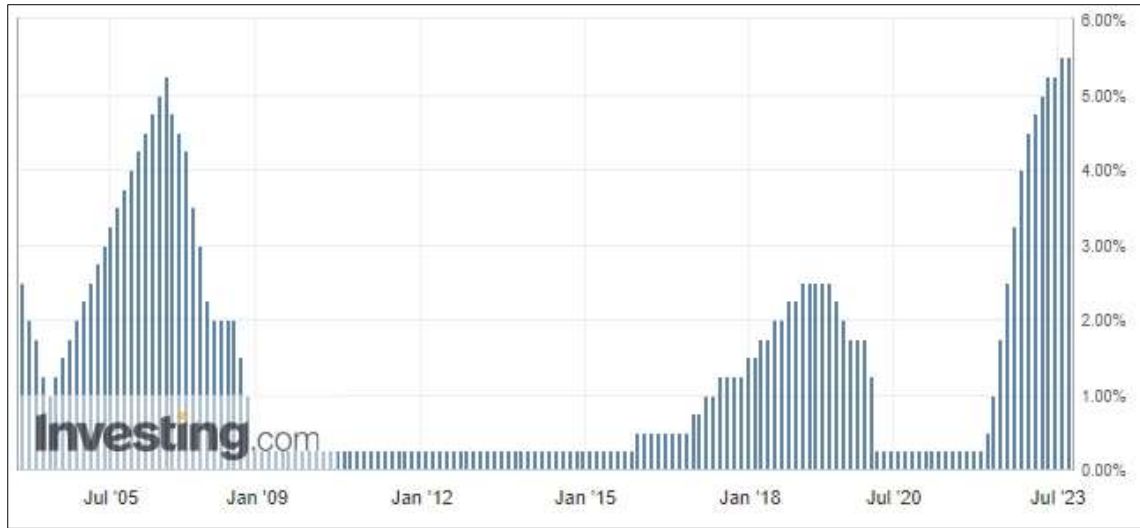


ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibarıyla %0,5 seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiş ve rapor tarihi itibarı ile %5,30 seviyesine yükselmiştir.

### Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



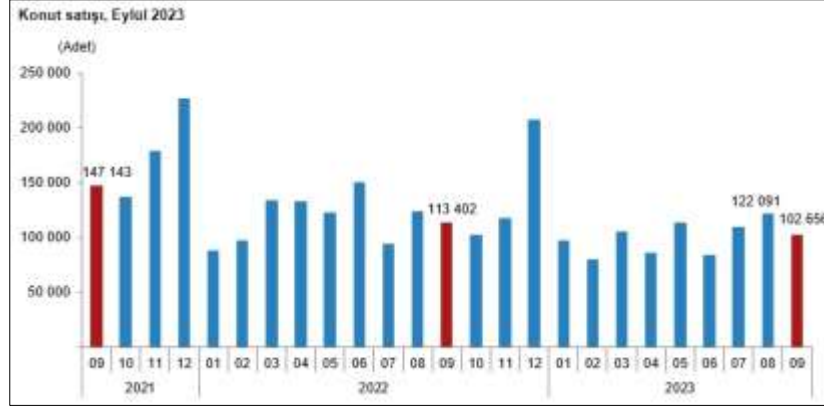
Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile %8,50 seviyelerine gerilemiştir. Bu tarihten itibaren artış eğilimi ile 2021 Ağustos ayına kadar %19,00 seviyelerine gelmiştir. 2021 Eylül ayı itibari ile düşüşe geçmiş olup Haziran ayına kadar %8,50 seviyelerine gelmiştir. Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte %30 seviyesine gelmiştir.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı %5,00 tir. 2017 – 2019 itibariyle %2,50 seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek %0,50 altına gelmiştir. Mart ayı itibariyle tekrar artışa geçmiş olup günümüz itibari ile %5,50 seviyesindedir.

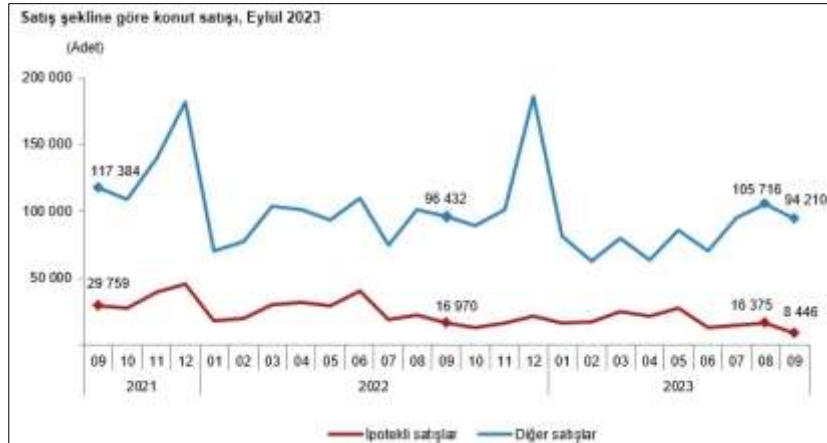
### Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,5 azalarak 102 bin 656 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 247 konut satışı ve %14,9 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u 9 bin 48 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 476 konut satışı ve %5,3 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 47 konut ile Ardahan, 55 konut ile Hakkari ve 77 konut ile Bayburt oldu. (TÜİK)



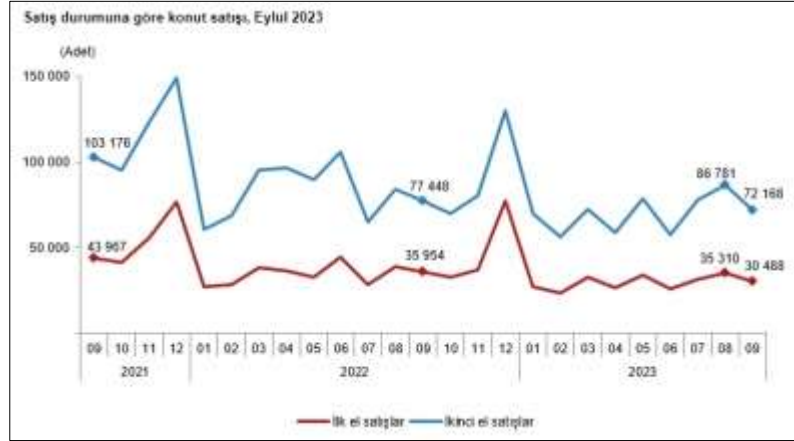
| Konut satış sayısı, Eylül 2023   | Eylül   |         |             | Ocak - Eylül |           |             |
|----------------------------------|---------|---------|-------------|--------------|-----------|-------------|
|                                  | 2023    | 2022    | Değişim (%) | 2023         | 2022      | Değişim (%) |
| Satış şekline göre toplam satış  | 102 656 | 113 402 | -9,5        | 900 074      | 1 057 193 | -14,9       |
| İpotekli satış                   | 8 446   | 16 970  | -50,2       | 160 884      | 228 601   | -29,6       |
| Diğer satış                      | 94 210  | 96 432  | -2,3        | 739 190      | 828 592   | -10,8       |
| Satış durumuna göre toplam satış | 102 656 | 113 402 | -9,5        | 900 074      | 1 057 193 | -14,9       |
| İlk el satış                     | 30 488  | 35 954  | -15,2       | 268 597      | 312 118   | -13,9       |
| İkinci el satış                  | 72 168  | 77 448  | -6,8        | 631 477      | 745 075   | -15,2       |

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %50,2 azalış göstererek 8 bin 446 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %8,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %29,6 azalışla 160 bin 884 oldu. Eylül ayındaki ipotekli satışların, bin 971'i; Ocak-Eylül dönemindeki ipotekli satışların ise 48 bin 865'i ilk el satış olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,3 azalarak 94 bin 210 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %91,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,8 azalışla 739 bin 190 oldu. (TÜİK)

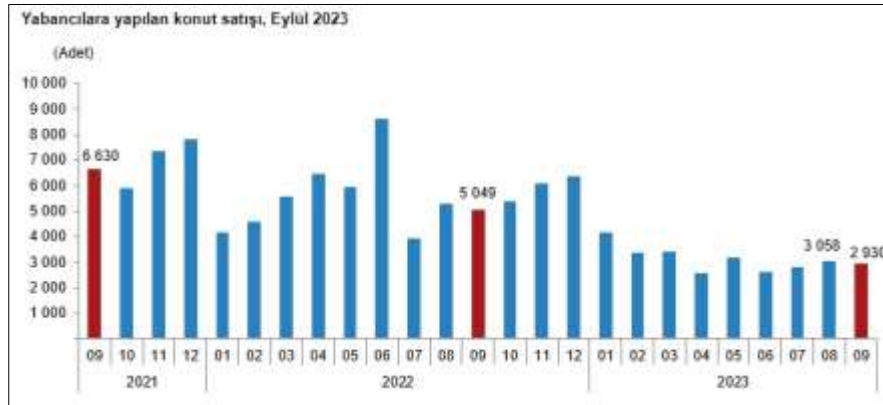




Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %15,2 azalarak 30 bin 488 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %29,7 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,9 azalışla 268 bin 597 olarak gerçekleşti. İkinci el konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,8 azalış göstererek 72 bin 168 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %70,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,2 azalışla 631 bin 477 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



Yabancılar yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %42,0 azalarak 2 bin 930 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %2,9 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 7 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 978 konut satışı ile İstanbul ve 211 konut satışı ile Mersin izledi. (TÜİK)



Belediyeler tarafından 2023 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 38,6 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 20,0 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 10,1 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 8,4 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. (TÜİK)



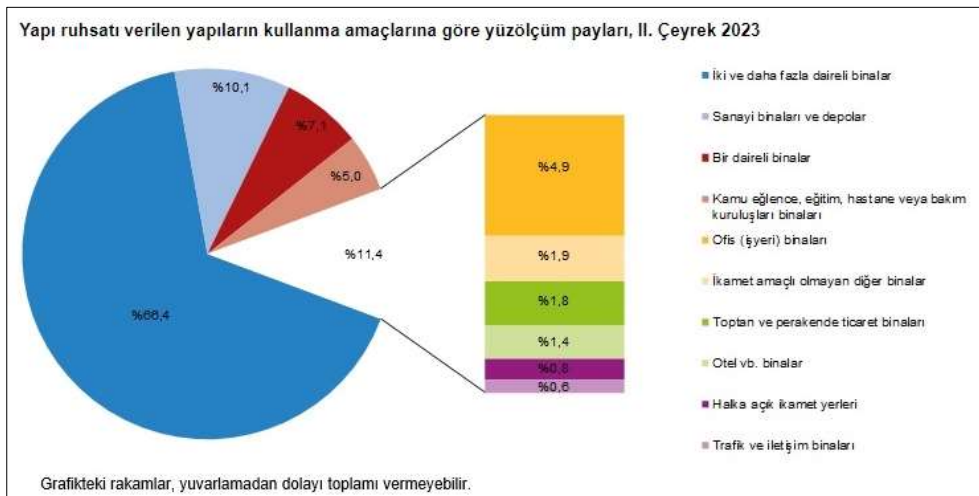
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %5,7, daire sayısı %31,3 ve yüzölçümü %25,6 arttı. (TÜİK)



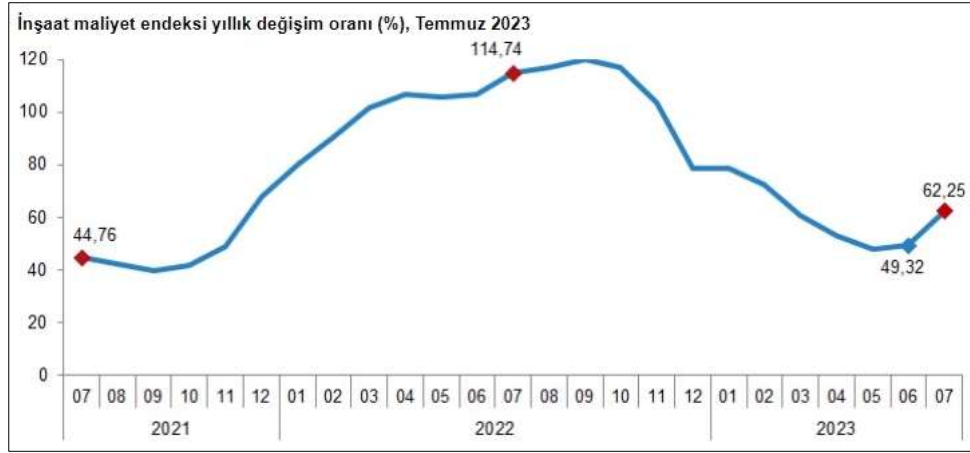
**Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023**

| Yıl  | Çeyrek | Bina sayısı | Yıllık değişim (%) | Daire sayısı | Yıllık değişim (%) | Yüzölçüm (m²) | Yıllık değişim (%) |
|------|--------|-------------|--------------------|--------------|--------------------|---------------|--------------------|
| 2021 |        | 138 556     | 44,1               | 724 544      | 30,5               | 151 328 137   | 34,4               |
|      | I      | 33 587      | 137,1              | 174 733      | 117,0              | 34 367 501    | 95,7               |
|      | II     | 30 535      | 55,7               | 157 696      | 14,4               | 31 783 225    | 15,8               |
|      | III    | 30 438      | 20,3               | 149 589      | 6,0                | 33 316 744    | 19,5               |
|      | IV     | 43 996      | 18,7               | 242 526      | 23,9               | 51 860 668    | 30,8               |
| 2022 |        | 127 745     | -7,8               | 695 246      | -4,0               | 145 875 756   | -3,6               |
|      | I      | 26 133      | -22,2              | 129 311      | -26,0              | 27 378 845    | -20,3              |
|      | II     | 29 065      | -4,8               | 143 760      | -8,8               | 30 713 792    | -3,4               |
|      | III    | 28 280      | -7,1               | 145 396      | -2,8               | 32 111 128    | -3,6               |
|      | IV     | 44 267      | 0,6                | 276 779      | 14,1               | 55 671 992    | 7,3                |
| 2023 |        | 23 841      | -8,8               | 130 760      | 1,1                | 26 818 231    | -2,0               |
|      | II     | 30 712      | 5,7                | 188 740      | 31,3               | 38 572 889    | 25,6               |

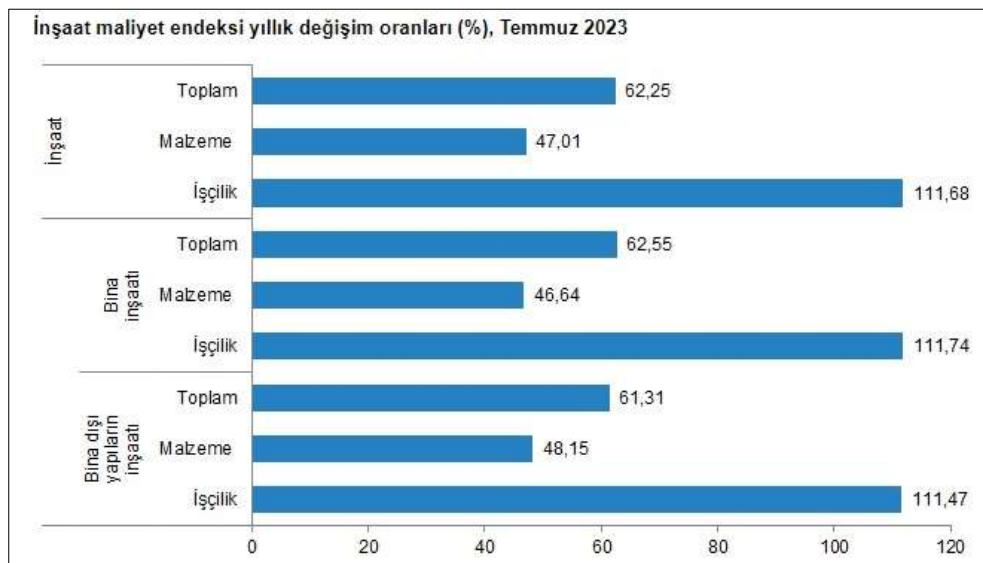
Belediyeler tarafından 2023 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 25,6 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,9 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi. (TÜİK)



İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Temmuz ayında bir önceki aya göre %15,67, bir önceki yılın aynı ayına göre %62,25 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %9,76, işçilik endeksi %31,66 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %47,01, işçilik endeksi %111,68 arttı. (TÜİK)



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %14,68, bir önceki yılın aynı ayına göre %62,55 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %8,18, işçilik endeksi %31,62 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %46,64, işçilik endeksi %111,74 arttı. (TÜİK)



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

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

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

##### Δ Ana Gayrimenkul Özellikleri;

10 ada 10 parsel; 4.469,50 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir, geometrik olarak amorf şekle sahip, düz bir arazi yapısına sahiptir. Parsel üzerinde A, B olarak adlandırılan, 2 bloktan oluşan Site yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar B blokta yer almaktadır. Siteye giriş Eski Büyükdere Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. B blok 3.bodrum kat, zemin kat, 13 normal kat olmak üzere toplam 17 katlıdır.

Taşınmazın 3., 2. ve 1. bodrum katlarında ortak alanlar, zemin katında 2 büro, kalan 13 normal katında 1'er büro olmak üzere taşınmazda toplamda 14 bağımsız bölüm tescillidir. Taşınmazın zemin katında yer alan, 1 bağımsız bölüm numaralı büro mevcutta İş Bankası Maslak Şubesi olarak kullanılmaktadır. Bloktaki diğer bağımsız bölümler ise mevcutta içi yapılı, boş durumdadır. Ana taşınmazın tüm katlarının oturumu birbirinin aynısı olup çatı katı hariç her kat yaklaşık brüt 784,05 m<sup>2</sup> alana sahiptir. 14 nolu bağımsız bölüm 2 katlı olup 1.578 m<sup>2</sup> kullanım alanıdır. Çatı katında ise 156,8 m<sup>2</sup> açık alanlı olup taşınmaz toplamda 10.986,60 m<sup>2</sup> alanıdır. Bağımsız bölüm bazında alan detayı aşağıda yer alan tabloda belirtilmiştir.

| KAT    | B.B. NO | HACİMLER            | ALANI (m <sup>2</sup> ) |
|--------|---------|---------------------|-------------------------|
| Zemin  | 1       | Büro                | 392,03                  |
| Zemin  | 2       | Büro                | 392,03                  |
| 1      | 3       | Büro                | 784,05                  |
| 2      | 4       | Büro                | 784,05                  |
| 3      | 5       | Büro                | 784,05                  |
| 4      | 6       | Büro                | 784,05                  |
| 5      | 7       | Büro                | 784,05                  |
| 6      | 8       | Büro                | 784,05                  |
| 7      | 9       | Büro                | 784,05                  |
| 8      | 10      | Büro                | 784,05                  |
| 9      | 11      | Büro                | 784,05                  |
| 10     | 12      | Büro                | 784,05                  |
| 11     | 13      | Büro                | 784,05                  |
| 12     | 14      | Çatı Katı Olan Büro | 1.578,00                |
| TOPLAM |         |                     | 10.986,60               |

Taşınmazların ısıtma sistemi merkezi sistem olup blokta toplam 4 adet asansör, hidrofor ve jeneratör mevcuttur. Taşınmazın ana girişi alüminyum üzeri cam doğrama olup, dış cephesi brüt beton üzeri cephe boyalıdır. Taşınmazların mahallinde ofis zeminleri yükseltilmiş döşeme üzeri halı kaplı ve duvarlar boyalıdır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar kat, kattaki konum olarak proje ile uyumludur. İç mahalde ufak mimari farklılıklar bulunmakta olup brüt alan değişmemiştir. Zemin katta bulunan İş Bankası Maslak Şubesi 1 nolu bağımsız bölüm, 2 nolu bağımsız bölümün arka cephesinde yer alan bir kısmı ve ortak alanların bir kısmını kapalı alanı dahilinde kullanmaktadır. 1 nolu bağımsız bölümün toplam alanı, yerinde yapılan incelemeler ve İş GYO A.Ş.’den alınan bilgiler dahilinde 392 m2 olarak tespit edilmiştir. Ayrıca İş Bankası Maslak Şubesi 2 nolu bağımsız bölümün 100 m2’lik kısmını kullanmakta olup ek olarak 2.bodrum katta yaklaşık 171 m2 depo hacmi bulunmaktadır.

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

Parsel üzerinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir durum söz konusu değildir. Tesisat katı, su deposu ve çatı katta yapılan büyümeler için yapı kayıt belgeleri alınmış olup olumsuz bir durum bulunmamaktadır.

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

Taşınmazlardan 1 no’lu bağımsız bölümün tamamı, 2 nolu bağımsız bölümün bir kısmı banka şubesi olarak kullanılmakta diğer bağımsız bölümler boş durumdadır.



## 5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

➤ Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması *gerekir*:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Değerleme Yöntemleri**

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

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

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

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

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

### **5.1 Pazar Yaklaşımı**

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

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

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

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

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

**Emsal 1 [Kiralık Ofis]:** Konu taşınmazlara yakın konumlu 500 m<sup>2</sup> alanlı ofis pazarlıklı olarak 135.000-TL bedelle kiralıktır. **İlgilisi: 530 782 71 79**

**Emsal 2 [Kiralık Ofis]:** Konu taşınmazlara yakın konumlu, 450 m<sup>2</sup> alanlı ofis pazarlıklı olarak 140.000-TL olarak kiralıktır. **İlgilisi: 534 280 50 53**

**Emsal 3 [Kiralık Ofis]:** Konu taşınmazlara yakın konumlu, 400 m<sup>2</sup> alanlı ofis pazarlıklı olarak 110.000,00-TL bedelle kiralıktır. **İlgilisi: 532 205 68 64**

**Emsal 4 [Kiralık Ofis]:** Konu taşınmazlara yakın konumlu, 420 m<sup>2</sup> alanlı ofis pazarlıklı olarak 125.000,00-TL bedelle kiralıktır. **İlgilisi: 532 491 83 93**

| EMSA DÜZELTME TABLOSU (KİRALIK OFİS) |                      |   |                      |   |                      |   |                      |   |
|--------------------------------------|----------------------|---|----------------------|---|----------------------|---|----------------------|---|
| İçerik                               | Emsal 5              |   | Emsal 6              |   | Emsal 7              |   | Emsal 8              |   |
| Brüt alanı (m <sup>2</sup> )         | 500,00m <sup>2</sup> |   | 450,00m <sup>2</sup> |   | 400,00m <sup>2</sup> |   | 420,00m <sup>2</sup> |   |
| Satış fiyatı                         | 135.000 TL           |   | 140.000 TL           |   | 110.000 TL           |   | 125.000 TL           |   |
| m <sup>2</sup> birim fiyatı          | 270 TL               |   | 311 TL               |   | 275 TL               |   | 298 TL               |   |
| Pazarlık                             | 3%                   | - | 5%                   | - | 3%                   | - | 3%                   | - |
| Konum şerefiyesi                     | 25%                  | + | 10%                  | + | 25%                  | + | 20%                  | + |
| Kullanım alanı şerefiyesi            | 0%                   | + | 0%                   | - | 0%                   | - | 0%                   | + |
| Yapı kalitesi şerefiyesi             | 0%                   | - | 0%                   | - | 0%                   | - | 0%                   | - |
| İndirgenmiş birim fiyat              | 329 TL               |   | 327 TL               |   | 336 TL               |   | 348 TL               |   |
| Ortalama Birim fiyat                 | 335TL/m <sup>2</sup> |   |                      |   |                      |   |                      |   |

Kiralık ofis emsalleri konum bakımından dezavantajlıdır.

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



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

Taşınmazların bulunduğu bölgede, kendisine benzer özellikli çok sayıda ofis mevcut olup emsaller yakın bölgeden elde edilmiştir. Değerler kat, konum, kullanım alanı, yapı yaş ve kalitesi durumuna göre değişmektedir. Değer düzeltmeleri bu etkenler dikkate alınarak yapılmış ve birim değer kanaatinde önemli rol oynamışlardır. Taşınmazın, konumlu olduğu cadde yaya ve araç yoğunluğu bakımından üst seviyededir. Cadde üzerinde yer alan ofislerin kira birim fiyatlarının 300,00-TL/m<sup>2</sup> ile 350,00-TL/m<sup>2</sup> olduğu tespit edilmiştir.

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

### Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazların konumu, katı, yapı yaşı, mimari özellikleri, ulaşım imkanı vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında taşınmazlara değer takdir edilmiştir.

Taşınmazların alan ve katına göre şerefiye kriteri eklenmiş olup, taşınmaz birim değerine şerefiye kat sayısı ile bölge ham birim değerinin çarpımı sonucunda ulaşılmıştır. Ana taşınmazın zemin katının düşük kat olmasına karşın halihazırda banka şubesi olarak kullanılıyor oluşu ve yaya yoğunluğuna en yakın kat olması sebebiyle bölge ortalamasının üzerinde değer alacağına kanaat getirilmiştir. Taşınmazda kat arttıkça manzara görünürlüğü artacağı için kat şerefiyesi eklenmiştir. Alan şerefiyesi kriteri belirlenirken ise alan büyüdükçe hitap ettiği müşteri kesiminin azacalağı düşünülerek şerefiye kriteri belirlenmiştir.

Bölgede ofis kira m<sup>2</sup> birim değerleri 300,00-350,00-TL/m<sup>2</sup> aralığında olup bu durum dikkate alınarak belirlenmiştir.

| Değer Detay Tablosu |                               |                                  |                        |
|---------------------|-------------------------------|----------------------------------|------------------------|
| Sıra No             | Toplam Alan (m <sup>2</sup> ) | Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> ) | Aylık Kira Değeri (TL) |
| 1                   | 10.986,60                     | ₺331,42                          | ₺3.641.178,97          |
| ~                   |                               |                                  | <b>₺3.640.000,00</b>   |

Sonuç olarak pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmazlara toplam (K.D.V hariç) **3.640.000,00-TL/Ay** kira değeri takdir edilmiştir. Konu taşınmazın tamamının boş olması sebebiyle bir bütün olarak kiraya verilmesi durumunda %10-15 aralığında bir iskonto oranı kullanılmasının uygun olduğu düşünülmektedir.

Buradan sonuçla taşınmazın bir bütün olarak kiraya verilmesi halinde aylık kira değeri (K.D.V hariç) **3.250.000,00- TL/Ay** olarak tespit edilmiştir.

**\*Konu taşınmazlara bağımsız bölüm bazında takdir edilen kira değer detayı raporun ekler kısmında sunulmuştur.**

## 5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki 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 değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

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

Taşınmazlar kat irtifakı tesis edilmiş yapıda konumlu olup, arsa değerlemesi yapılmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar kat irtifaklı, b.b. niteliği kazanmış ve yapı kullanım izin belgesi alınmıştır. Bu sebeple yapı değeri tespit edilmemiştir.

### Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Taşınmazlar kat irtifakı tesis edilmiş yapıda konumlu olup, Maliyet Yaklaşımı ile değer takdiri yapılmamıştır.



### 5.3 Gelir Yaklaşımı

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

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

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

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak da nitelendirilmektedir.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

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

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

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

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

Değerleme konusu taşınmazlar için kira değeri takdir edilmiş olup bu bilgiler Pazar yaklaşımı esasına göre bölge emsalleri dikkate alınarak belirlenmiştir.

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

Değerleme raporu taşınmazların kira değerinin tespiti için yapılmış olup iskonto oranının belirlenmesi için herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

#### **Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Değerleme raporu taşınmazların kira değerinin tespiti için yapılmış olup taşınmazların değer tespiti yapılmamıştır. Bu sebeple değerlemede gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

#### **5.4 Diğer Tespit ve Analizler**

##### **Δ Takdir Edilen Kira Değerleri**

Söz konusu değerleme çalışması sonucunda taşınmazın aylık kira değeri, kiralık emsaller ile bölgede yapılan kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında taşınmazlar için toplam **3.640.000 TL/ay** kira değeri takdir edilmiştir. Toplam kiralanabilir alan **10.986,60 m<sup>2</sup>** olup ortalama kira birim değeri **~331,42 TL** olarak belirlenmiştir.

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

Taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %55-%60 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı oranlarının ise %35-%40 oranlarında gerçekleşebileceği ön görülmektedir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişiklik göstermektedir. Değerleme işlemi yalnızca kira değer tespiti için yapılmış olup hasılat paylaşımı ve kat karşılığı oranları tespiti yapılmamıştır.

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

Parsel üzerinde yer alan taşınmazlar, kat irtifakı kurulmuş bir bina içerisinde yer almakta olup boş arazi ve proje değeri tespit edilmemiştir. Rapor içerisinde belirtilen taşınmazların değeri belirlenmiştir.

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

Söz konusu taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut kullanım şeklinin en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 1 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın tamamı, 2 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın ise yaklaşık 99,975 m<sup>2</sup>'lik alanının ve 2. Bodrum katta konumlu yaklaşık 170,5 m<sup>2</sup>'lik depo hacminin Türkiye İş Bankası Maslak Şubesi tarafından kullanıldığı malikten öğrenilmiştir. 2. Bodrum katta yer alan depo hacmi için taşınmaz zemin kat değerinin ¼'ünün takdir edilmesinin uygun olacağı kanaati oluşmuştur.

İş GYO A.Ş.'nin talebi ile bilgi amaçlı olarak bina bünyesinde yer alan kiracı konumundaki Türkiye İş Bankası'nın kiracı olarak kullandığı alanın kira değeri şu şekildedir;

| Müşterek Kısım Kira Analizi |                   |                         |                                  |                                  |                                  |                        |
|-----------------------------|-------------------|-------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|------------------------|
| Sıra No                     | Bağımsız Bölüm No | Kat                     | Kiracı                           | Taşınmaz Alanı (m <sup>2</sup> ) | Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> ) | Aylık Kira Değeri (TL) |
| 1                           | 1                 | Zemin                   | Maslak Türkiye İş Bankası Şubesi | 392,05                           | ₺351,75                          | ₺137.903,59            |
| 2                           | 2                 | Zemin                   | Maslak Türkiye İş Bankası Şubesi | 99,975                           | ₺351,75                          | ₺35.166,21             |
| 3                           | -                 | 2. Bodrum Kat (Depolar) | Maslak Türkiye İş Bankası Şubesi | 170,5                            | 87,9375                          | ₺14.993,34             |

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

## **6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

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

Taşınmazların niteliği, kat irtifakının kurulu olması, kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler değerlemede dikkate alınmıştır. Değerleme raporu taşınmazların kira değeri tespiti için yapılmış olup kira değerleri Pazar yaklaşımı yöntemi ile tespit edilmiştir. Yalnızca kira değeri belirlenecek olması dikkate alınarak gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

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

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

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

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

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

Konu taşınmazlar üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 maddesinde açıklanmıştır. Söz konusu takyidatların taşınmazların tasarrufuna olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

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

Taşınmazlar üzerinde devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

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

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

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (a) bendi “(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.” ve (b) bendi “(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.” gereği taşınmazın tapudaki niteliklerinin mevcut kullanımı ile uyumlu olması ve yasal zorunluluklarının yerine getirilmiş olması sebebiyle GYO portföyünde bulunmasına bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

## 7. SONUÇ

### 7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi ve M.Ayazağa Mahallesi, 10 Ada 10 parsel üzerinde, B blokta konumlu 13 adet “büro” ve 1 adet “çatı katı olan büro” nitelikli taşınmazlara ait mevcut piyasa kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

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

### 7.2 Nihai Değer Takdiri

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

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

Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla Pazar Yaklaşımı yöntemine göre kanaat getirilen ve takdir edilen toplam piyasa kira değeri şu şekildedir;

Rakamla; **3.640.000,00-TL/Ay** ve Yazıyla **Üçmilyonaltıyüzkırkbin Türk Lirası** dir.

*KDV Dahil Toplam Kira Değeri: 4.368.000,00 -TL dir.*

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin kirasına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*

|                                                             |                                                           |                                                                          |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Buğra Uğur Yap<br>Değerleme Uzmanı<br>SPK Lisans No: 408393 | Raci Gökcehan SONER<br>Kontrolör<br>SPK Lisans No: 404622 | Erdeniz BALIKÇIOĞLU<br>Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>SPK Lisans No: 401418 |
|                                                             |                                                           |                                                                          |

## 8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

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

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

## 9. RAPOR EKLERİ

Δ Bağımsız Bölüm Bazında Kira Değer Detayı,

Δ Tapular

Δ Takyidat Belgeleri

Δ Resmi Evraklar ve Yer Görme Fotoğrafları

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri