



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

Gayrimenkul Değerleme Raporu

**Şeker GYO**

Özel 2022 - 1260

Aralık, 2022



|                             |                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Talep Sahibi                | Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                                                     |
| Raporu Düzenleyen           | Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.                                                                                                                                       |
| Rapor Tarihi                | 30.12.2022                                                                                                                                                                                   |
| Rapor Numarası              | Özel 2022 - 1260                                                                                                                                                                             |
| Raporun Konusu              | İstanbul, Beyoğlu, ÖmerAvni Değer Tespiti                                                                                                                                                    |
| Değerleme Konusu ve Kapsamı | İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, ÖmerAvni Mahallesi, 5 ada 7 parselde konumlu 3 adet “Mağaza”, 6 adet “Büro” nitelikli taşınmazların piyasa ve kira değerlerinin Türk Lirası cinsinden tespiti. |

➤ İş bu rapor, Otuz Beş (35) 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 Gerekli Hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Bu rapor 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 .....                                                                                                                                                                                         | 9  |
| 3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi .....                                                       | 9  |
| 3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler .....                                                                                                                                                                                                                                                   | 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 ..... | 10 |
| 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 .....                                | 10 |
| 3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama.....                                        | 10 |
| 3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi .....                                                                                                                                                                                                                                                   | 10 |
| 4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ .....                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 11 |
| 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....                                                                                                                                                                                                                                                        | 11 |

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

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                   |    |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 4.2 | Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri .....                                                                                                                | 13 |
| 4.3 | Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....                                                                                                                                                                                        | 21 |
| 4.4 | Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri .....                                                                                                                                                                                                 | 21 |
| 4.5 | Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler .....                                                                                                                                        | 22 |
| 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 .....                                                                      | 22 |
| 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 .....                                         | 22 |
| 5.  | KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....                                                                                                                                                                                                                             | 22 |
| 5.1 | Pazar Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                                                             | 24 |
| 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 .....                                                                                                                                                                                                                                                       | 33 |
| 7.1 | Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....                                                                                                                                                                                                                   | 33 |
| 7.2 | Nihai Değer Takdiri .....                                                                                                                                                                                                                                         | 34 |
| 8.  | UYGUNLUK BEYANI .....                                                                                                                                                                                                                                             | 35 |
| 9.  | RAPOR EKLERİ .....                                                                                                                                                                                                                                                | 35 |

### YÖNETİCİ ÖZETİ

|                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Talep Sahibi</u>                                                                                 | Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <u>Rapor No ve Tarihi</u>                                                                           | Özel 2022 - 1260 / 30.12.2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>                                                                  | Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkullerin değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerlerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.                                                  |
| <u>Taşınmazların Açık Adresi</u>                                                                    | Banka: Ömer Avni Mahallesi, İnönü Caddesi, No:36A, Beyoğlu/İstanbul Bürolar: Ömer Avni Mahallesi, İnönü Caddesi, No:36 Kat: 1, 2 ve 3 Beyoğlu/İstanbul                                                                                                                                                                                                                                              |
| <u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>                                                                           | İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Ömer Avni Mahallesi, 5 Ada 7 parsel, B Blok 1,2,3,4,5,6,7,8,9 nolu bağımsız bölümler                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>                                                              | Değerlemeye konu taşınmazlardan 1 bağımsız bölüm numaralı “mağaza” nitelikli taşınmaz mevcut durumda boştur. 2 ve 3 numaralı bağımsız bölümler mevcutta birleştirilmiş durumda banka şubesi olarak kullanılmakta olup ayrıca taşınmazlarda ihtiyaca binaen bölümlendirmelerle ofis hacimleri elde edilmiştir. Normal katlarda yer alan ofisler kiracılar tarafından işyeri olarak kullanılmaktadır. |
| <u>İmar Durumu</u>                                                                                  | Beyoğlu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nden alınan bilgiye göre İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Ömer Avni Mahallesi, 5 ada, 7 numaralı parsel; 21.12.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beyoğlu Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında bitişik nizam, hmax: 21,50 m olan turizm + hizmet + ticaret lejandında kalmaktadır.                                                             |
| <u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u> | Taşınmazların tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <u>Piyasa Değeri</u><br><u>Piyasa Kira Değeri</u>                                                   | <b>118.950.000,00-TL</b><br><b>(Yüz On Sekiz Milyon Dokuz Yüz Elli Bin Türk Lirası)</b><br><br><b>Toplam Kira Değeri : 353.145 TL/ay</b><br><b>(Üç Yüz Elli Beş Bin Yüz Kırk Beş Türk Lirası)</b>                                                                                                                                                                                                   |
| <u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>                                                                      | <b>140.361.000,00-TL</b><br><b>(Yüz Kırk Milyon Üç Yüz Altmış Bir Bin Türk Lirası )</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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

## **1. RAPOR BİLGİLERİ**

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

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları 16.11.2022 itibariyle başlanmış 30.12.2022 itibariyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup rapor tanzimi 30.12.2022 tarihinde Özel 2022- 1260 rapor numarasıyla yapılarak tamamlanmıştır.

### **1.2 Değerlemenin Amacı**

Bu rapor, Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Ömer Avni Mahallesi, 5 Ada 7 parsel üzerinde yer alan "ÜÇ BODRUM ZEMİN ALTI NORMAL KATLI KARGİR İŞ HANI" nitelikli ana taşınmazda konumlu 3 adet "Mağaza", 6 adet "Büro" nitelikli taşınmazların piyasa ve kira değerlerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın değer tespiti amacıyla güncel Pazar ve kira değerini içeren değerleme 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**

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 10.02.2022 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 daha önce değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.



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

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

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

Sermaye : 6.000.000,-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/Ankara

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

Şirket Unvanı : Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Şirket Adresi : Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Promesa Sitesi D Kapısı Apt. No:3/51 Kat:11  
Kâğıthane / İstanbul  
Şirket Amacı : Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak.  
Sermayesi : Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 3.000.000.000 TL olup çıkarılmış sermayesi 813.555.283 TL’dir.  
Halka Açıklık : % 24,99  
Telefon : 0 212 398 38 00  
E-Posta : [projeelistirme@sekergyo.com.tr](mailto:projeelistirme@sekergyo.com.tr)

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

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Ömer Avni Mahallesi, 5 Ada 7 parsel üzerinde yer alan “ÜÇ BODRUM ZEMİN ALTI NORMAL KATLI KARGİR İŞ HANI” nitelikli ana taşınmazda konumlu 3 adet “Mağaza”, 6 adet “Büro” nitelikli taşınmazlara ait mevcut piyasa ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespitinin belirlenmesi kapsamında hazırlanmıştır.

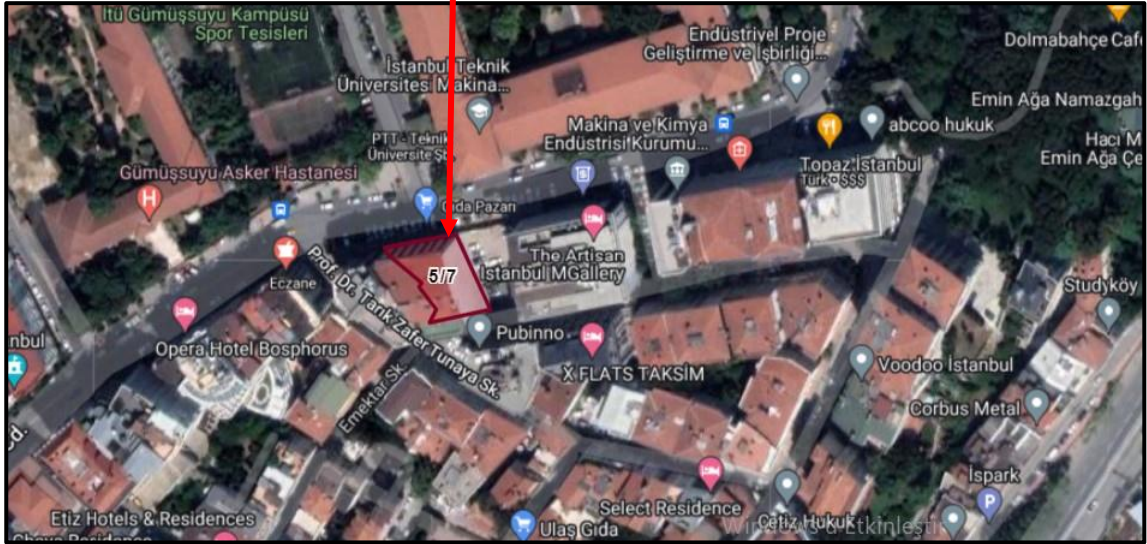
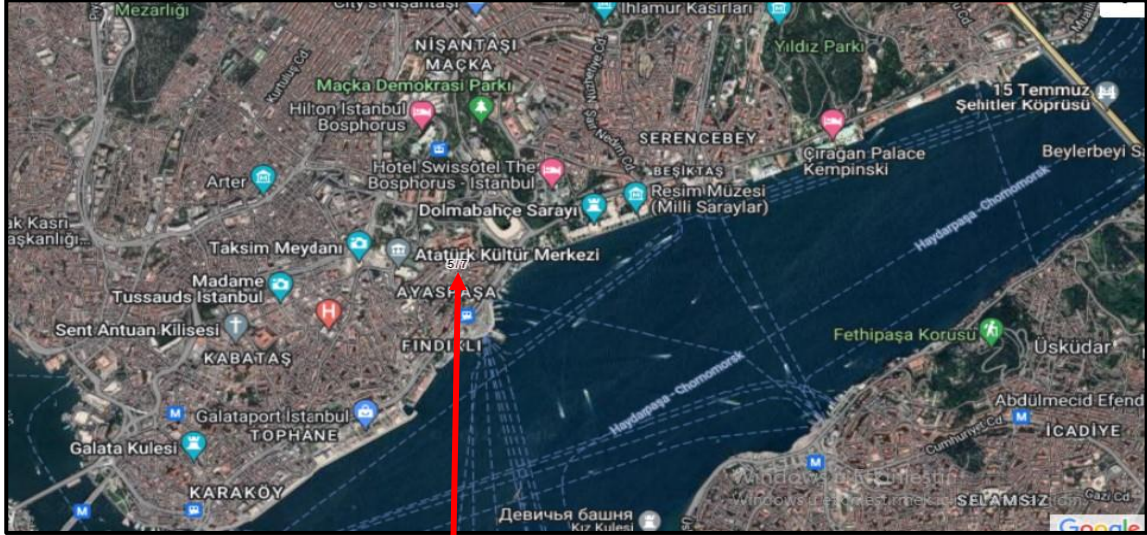
### **2.4 İşin Kapsamı**

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 Ömer Avni Mahallesi, İnönü Caddesi cephelidir. Taşınmazlara ulaşım için bölgenin ana ulaşım arterlerinden olan Dolmabahçe Gazhane Caddesi üzerinde Meclis-i Mebusan Caddesi'ne ilerlerken Gümüşsuyu Mevkii'nde İnönü Caddesi'ne doğru sağa girilir. Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parsel İnönü Caddesi üzerinde konumlanmaktadır. Ticari hareketliliğin olduğu alanlarda zemin katlar dükkan olarak kullanılmaktadır. Bölgeye ulaşım toplu taşıma araçları ile sağlanabilmektedir. Taşınmaz 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'ne yaklaşık 4km. mesafededir. Taşınmaza yakın konumda İstanbul Teknik Üniversitesi Kampüsü bulunmaktadır.



#### Koordinatlar

**Enlem:** 41.0369 **Boylam:** 28.9916



### 3.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları

|                                |                                                                      |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| İL – İLÇE                      | : İSTANBUL/BEYOĞLU                                                   |
| MAHALLE – KÖY - MEVKİİ         | : ÖMERAVNİ/İNÖNÜ CADDESİ                                             |
| CİLT - SAYFA NO                | : TABLO-1                                                            |
| ADA - PARSEL                   | : 5/7                                                                |
| ARSA PAY - PAYDA               | : TABLO-1                                                            |
| YÜZÖLÇÜM                       | : 560,63 m <sup>2</sup>                                              |
| ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ          | : ÜÇ BODRUM ZEMİN ALTI NORMAL KATLI KARGİR İŞ HANI                   |
| TAŞINMAZ NİTELİK               | : TABLO-1                                                            |
| BLOK/KAT/GİRİŞ/B.B. NO         | : TABLO-1                                                            |
| TAŞINMAZ ID                    | : TABLO-1                                                            |
| MALİK - HİSSE                  | : ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKET (1/1) (MÜŞTEREK) |
| EDİNME SEBEBİ<br>TARİH-YEVMIYE | : Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği (14.01.2020-590) (MÜŞTEREK)   |

| TABLO -1 |         |          |              |                |         |          |             |
|----------|---------|----------|--------------|----------------|---------|----------|-------------|
| SIRA NO  | B.B. NO | KAT      | B.B. NİTELİK | ARSA PAY/PAYDA | CİLT NO | SAYFA NO | TAŞINMAZ ID |
| 1        | 1       | 2.BODRUM | MAĞAZA       | 248/4000       | 14      | 1341     | 21377339    |
| 2        | 2       | 1.BODRUM | MAĞAZA       | 416/4000       | 14      | 1342     | 24909608    |
| 3        | 3       | ZEMİN    | MAĞAZA       | 416/4000       | 14      | 1343     | 21242266    |
| 4        | 4       | 1.KAT    | BÜRO         | 240/4000       | 14      | 1344     | 21377340    |
| 5        | 5       | 1.KAT    | BÜRO         | 240/4000       | 14      | 1345     | 21377341    |
| 6        | 6       | 2.KAT    | BÜRO         | 240/4000       | 14      | 1346     | 21377342    |
| 7        | 7       | 2.KAT    | BÜRO         | 240/4000       | 14      | 1347     | 21377343    |
| 8        | 8       | 3.KAT    | BÜRO         | 240/4000       | 14      | 1348     | 21377344    |
| 9        | 9       | 3.KAT    | BÜRO         | 240/4000       | 14      | 1349     | 21377345    |

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

17.11.2022 tarihinde edinilen Tapu Kayıtlarına göre taşınmazlar üzerinde yer alan takyidat bilgileri aşağıda belirtilmiştir. Beyanların tamamı müşterektir.

Beyanlar Hanesinde:

-YÖNETİM PLANI:10/07/1987( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)

\*\*Söz konusu beyanın taşınmazların devrine yönelik herhangi bir olumsuz etkisi yoktur.

### 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

Değerleme konusu taşınmazlar 14.01.2020 tarihinde 590 yevmiye numarası ile tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir. Gayrimenkullerin imar durumlarında son üç yıllık dönemde değişiklik olmamıştır.

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

Beyoğlu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Ömer Avni Mahallesi, 5 ada, 7 numaralı parsel; 21.12.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beyoğlu Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında "Turizm, Hizmet, Ticaret Alanları"nda kalmakta olup, bitişik nizam, hmax: 21,50 m yapılaşma koşullarına haizdir. Yine taşınmazın belediye dosyasında yapılan incelemeler neticesinde söz konusu parselin eski eser komşuluğu bulunduğundan Koruma Bölge Kurulundan alınacak karar doğrultusunda imar uygulaması yapılacağı bilgisi edinilmiştir.

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

Gayrimenkuller için alınmış bir durdurma kararı, yıkım kararı riskli yapı tespiti vb. durum bulunmamaktadır.

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

Değerlemeye konu gayrimenkuller halihazırda 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**

Beyoğlu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde ve Beyoğlu Tapu Sicili Müdürlüğü'nde yapılan araştırmada değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu ana taşınmaza ait aşağıdaki belgelere ulaşılmıştır.

|                                       |                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mimari Proje                          | : 26.03.1984 tarihli mimari proje,                                                                                                              |
| Röleve Projesi                        | : 19.03.1987 tarihli röleve projesi (şifahen öğrenilmiştir)                                                                                     |
| Yapı Ruhsatı                          | : 29.03.1984 tarih 1/21 no'lu Temel Yapı Ruhsatı,                                                                                               |
| Yapı ruhsatı ve Kullanma İzin Belgesi | : 19.03.1987 tarih 22/8 sayılı 2981 Sayılı İmar Affı Kanunu kapsamında alınan belge. (Belge bilgisi ilgili belediyeden şifahen öğrenilmiştir. ) |
| Yapı Kayıt Belgesi                    | : 04.05.2019 tarih 5145417 numaralı yapı kayıt belgesi (2 ve 3 no'lu bağımsız bölümlerin birleştirilmesiyle alakalı) görülmüştür.               |

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

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 değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin 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 E sınıfında, 29.09.2020 tarih, M2234A1593591 sayılı enerji verimlilik sertifikası düzenlenmiştir. Söz konusu belgenin görseli rapor ekinde sunulmuştur.

#### 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, 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.

Çok zengin bir bitki topluluğuna sahip olan İstanbul yöresinde şimşir, meşe, çınar, kayın, gürgen, akçaağaç, kestane, çam, ladin ve servi gibi 2500 kadar bitki türü yetişir. Bu bitkilerden bir kısmı bu yöreye endemiktir. 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'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy İlçesi'ndeki Kozyatağı Mahallesi dikkat çeker. 20. Yüzyılda doğudan batıya büyük bir göçün başlaması şehirdeki gecekondulaşmaya büyük bir hız kazanmıştır. Kaçak olarak hazine veya özel arazilere yapılan bu binalar, kısa sürede ve düşük kalitede yapılır. Gecekondu, çarpık kentleşmeye büyük ölçüde neden olmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) nüfusu 15.840.900 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2020 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt (957.398), en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar (16.033) olmuştur.

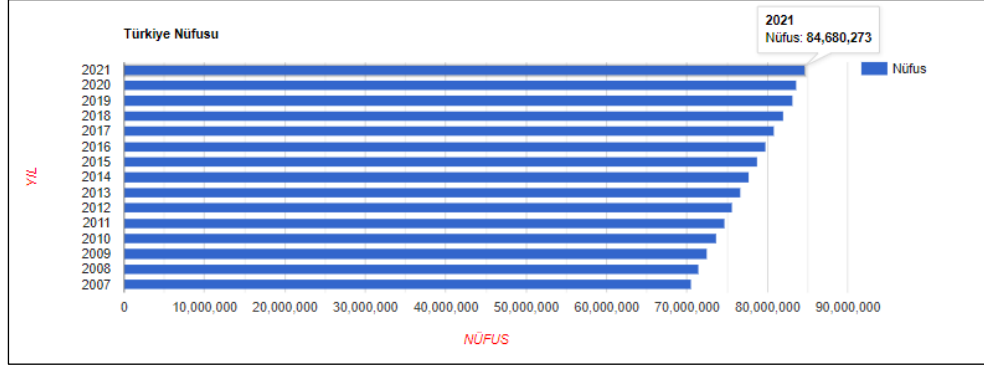
**Beyoğlu ilçesi hakkında:** Beyoğlu veya eskiden Pera, İstanbul'un Avrupa yakasında bulunan ilçelerinden biridir. Kuzeybatıda Şişli ve Kâğıthane, doğuda Beşiktaş ve İstanbul Boğazı, güneyde ve batıda ise Haliç ile sınırlı ilçenin yüzölçümü 8.76 km<sup>2</sup>'dir ve 45 mahalleden oluşmaktadır. İsmi Pera da denen, Tünel–Taksim arasında uzanan İstiklal Caddesi ve ona açılan sokakların belirlediği alanı kapsayan Beyoğlu semtinden alır. Beyoğlu ilçesi, 20 Nisan 1924 tarihinde yürürlüğe giren 491 sayılı kanunla kurulmuştur. Cumhuriyet döneminin ilk yıllarında Beyoğlu ilçesi; Merkez, Beşiktaş, Kemerburgaz, Şişli ve Taksim bucaklarından meydana geliyordu. 1930'da Beşiktaş ilçesinin kurulmasıyla önce Beşiktaş bu ilçeden ayrıldı. 1935 sayımında Merkez bucağının 3, Kemerburgaz bucağının 10, Şişli bucağının 2 köyü ve Taksim, Beyoğlu ilçesini oluşturuyordu. Kemerburgaz bucağı 1936'da kurulan Eyüp ilçesine, Şişli bucağı da 1954 kurulan Şişli ilçesine bağlandı. 1970'ten beri Beyoğlu ilçesi, mahallelerden oluşan bir idari yapıya sahiptir. Bugün Beyoğlu ilçesi 45 mahalleden oluşmaktadır.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>İSTANBUL</b><br/>Nüfus: 15.840.900</p> <p>↑ %2,45</p> <p>İstanbul nüfusu bir önceki yıla göre 378.448 artmıştır.</p> <p>İstanbul nüfusu 2021 yılına göre 15.840.900'dir.</p> <p>Bu nüfus, 7.933.686 erkek ve 7.907.214 kadından oluşmaktadır.</p> <p>Yüzde olarak ise: %50,08 erkek, %49,92 kadındır.</p> | <p><b>BEYOĞLU</b><br/>Nüfus: 233.322</p> <p><b>Beyoğlu nüfusu 2021 yılına göre 233.322.</b></p> <p>Bu nüfus, 120.151 erkek ve 113.171 kadından oluşmaktadır.</p> <p>Yüzde olarak ise: %51,50 erkek, %48,50 kadındır.</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



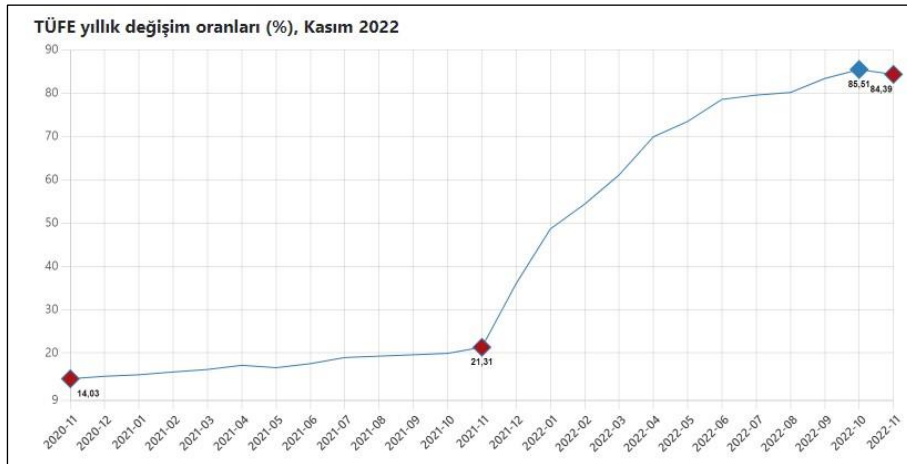
#### 4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

##### Δ Nüfus;

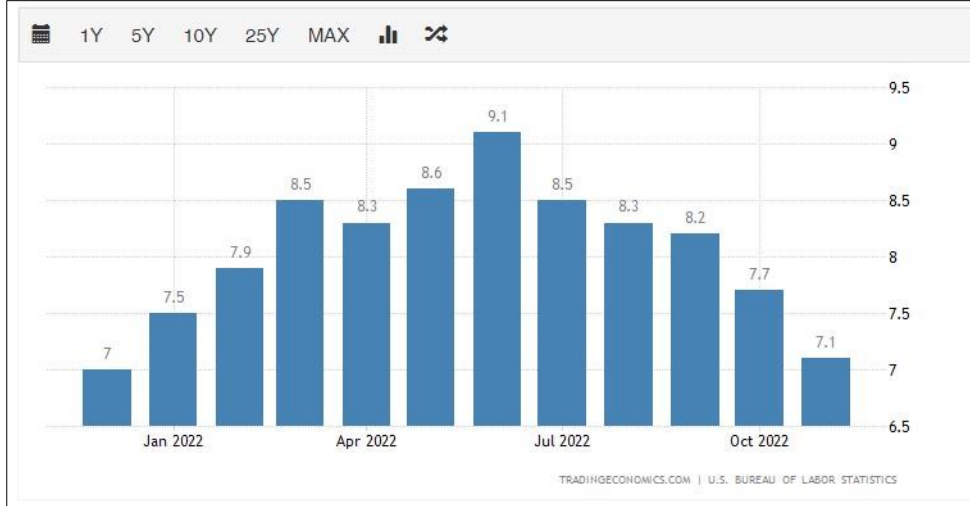


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 65 bin 911 kişi artarak 84 milyon 680 bin 273 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 428 bin 101 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 252 bin 172 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler,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

##### Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

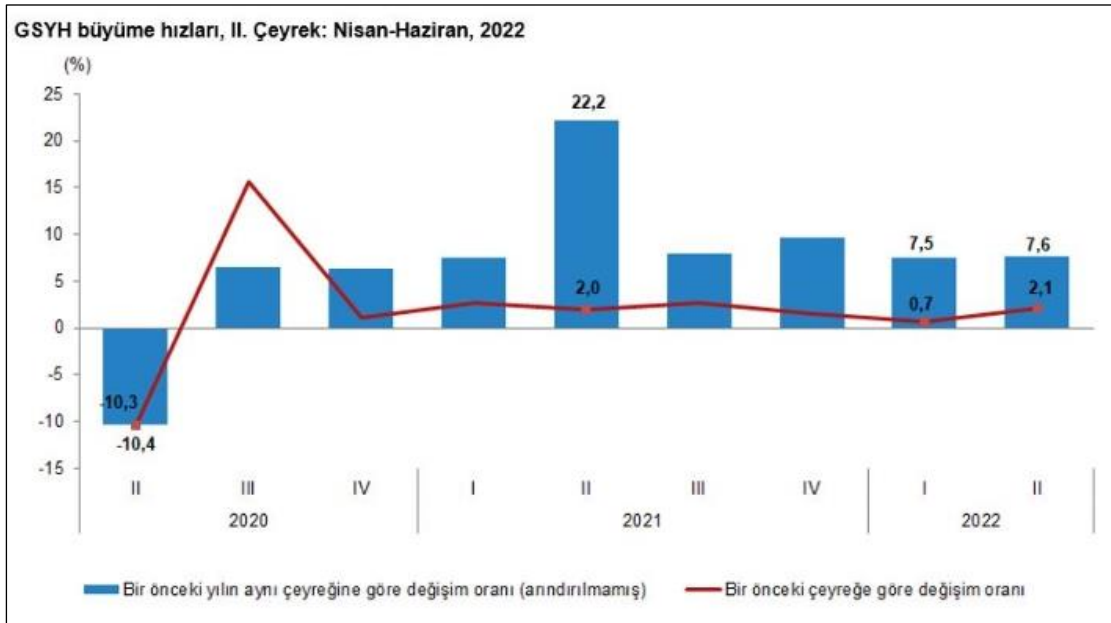


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2022 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,88, bir önceki yılın Aralık ayına göre %62,35, bir önceki yılın aynı ayına göre %84,39 ve on iki aylık ortalamalara göre %70,36 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %35,87 ile haberleşme oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %107,03 ile ulaştırma oldu. (TÜİK.)



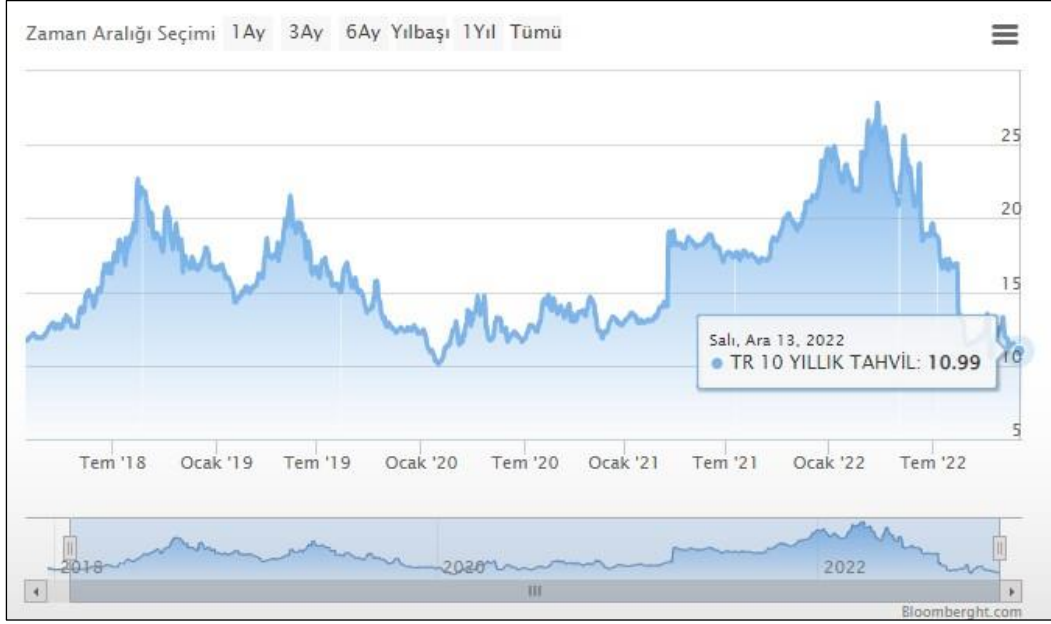
A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon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

#### Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;

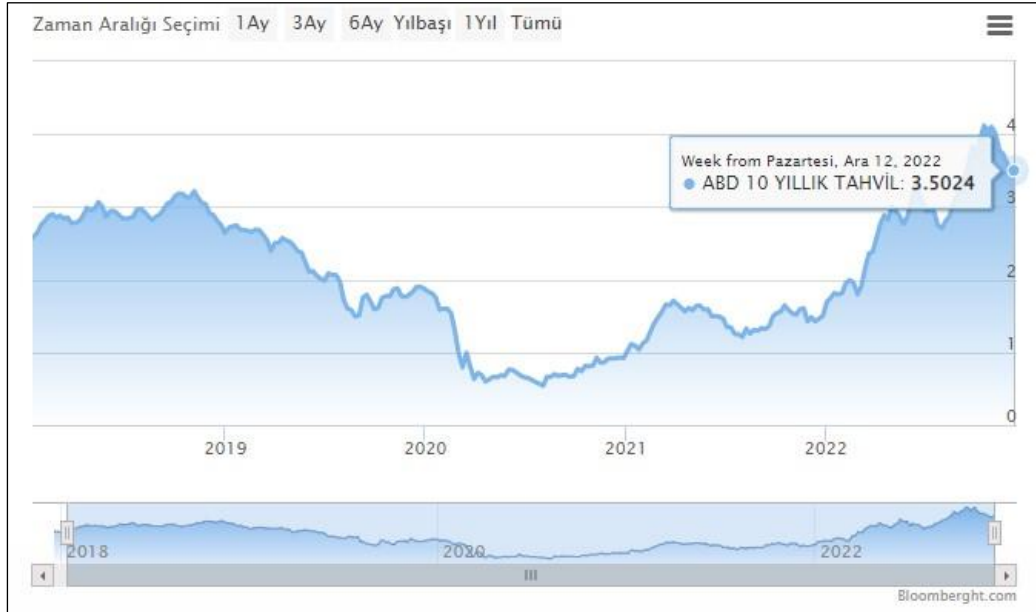


Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %2,1 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2022 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,3 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2022 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %114,6 artarak 3 trilyon 418 milyar 967 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 219 milyar 335 milyon olarak gerçekleşti. Yerleşik hanehalklarının tüketim harcamaları, 2022 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %22,5 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %2,3, gayrisafi sabit sermaye oluşumu %4,7 arttı. Mal ve hizmet ihracatı, 2022 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %16,4, ithalatı ise %5,8 arttı. (TÜİK)

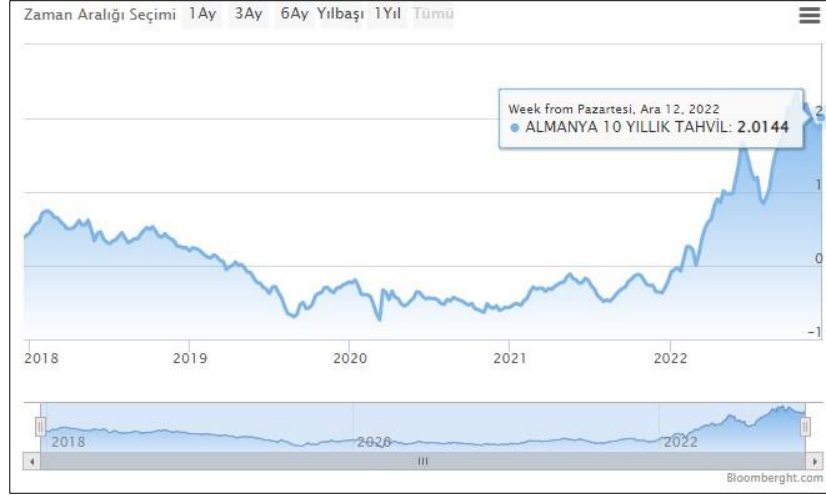
**Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;**



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. Daha sonra düşüş eğilimine girmiş olup rapor tarihi itibariyle ortalama %11 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

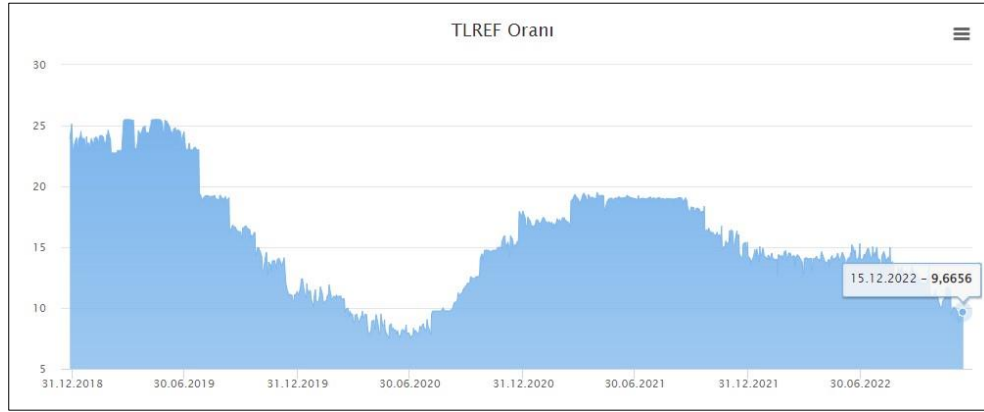


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Ağustos 2020 itibariyle 0,6% ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek ilerlemiş ve rapor tarihi itibariyle ortalama %3,5 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

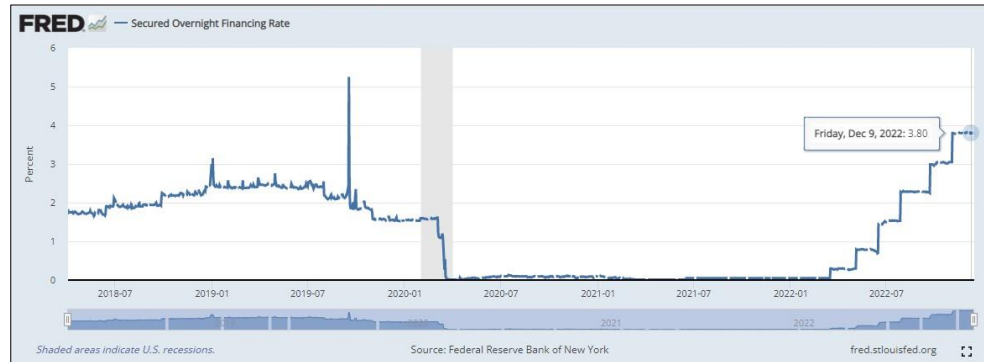


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup Ocak 2022 sonunda pozitif yönde devam etmiştir. Artış son aylarda devam etmekte olup rapor tarihi itibarıyla ortalama 2 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

#### Referans Faiz Oran Değişimi;



Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2022 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans oranı %9-12 aralığındaki seyrine devam etmektedir.



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 3,5-4% seviyesine yükselmiştir.

**Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;**

Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 10,50% dir. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüştür. Aralık ayından itibaren %14 olarak belirlenmiş ve uzun süre bu seyrinde devam etmiştir. Ağustos ayı itibari ile düşüşe geçmiş olup rapor tarihi itibariyle %9 seviyesindedir.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 0,25% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altına gelmiştir. Nisan ayı itibariyle tekrar artışa geçmiş olup Aralık itibari ile 4,50% seviyesindedir.



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

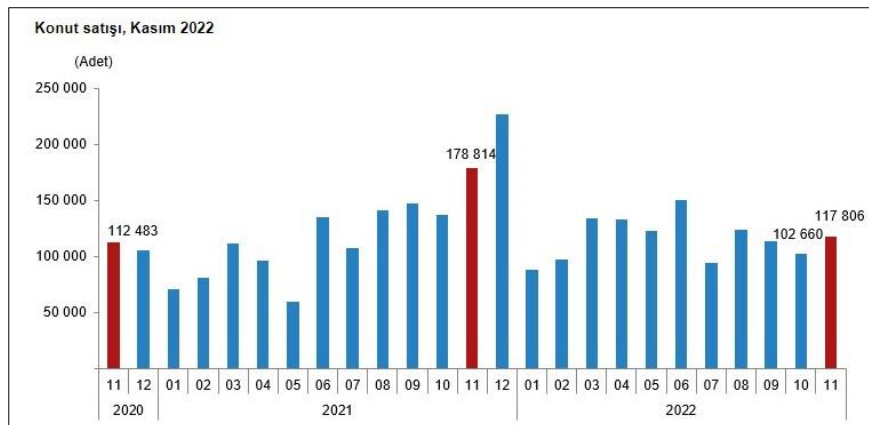
Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki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

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

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

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

2022 yılı itibari ile Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %34,1 azalarak 117 bin 806 oldu. Konut satışlarında İstanbul 19 bin 687 konut satışı ve %16,7 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u 9 bin 367 konut satışı ve %8,0 pay ile Ankara, 7 bin 902 konut satışı ve %6,7 pay ile Antalya izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 34 konut ile Hakkari, 47 konut ile Ardahan ve 58 konut ile Bayburt oldu.



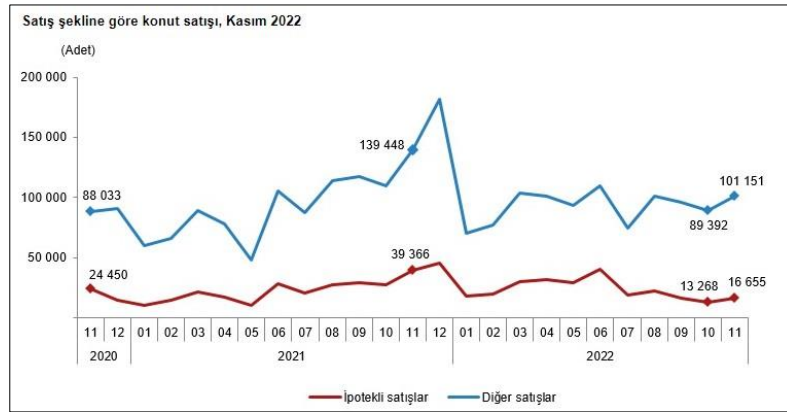
Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,0 artışla 1 milyon 277 bin 659 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %57,7 azalış göstererek 16 bin 655 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %14,1 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,7 artışla 258 bin 524 oldu.

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

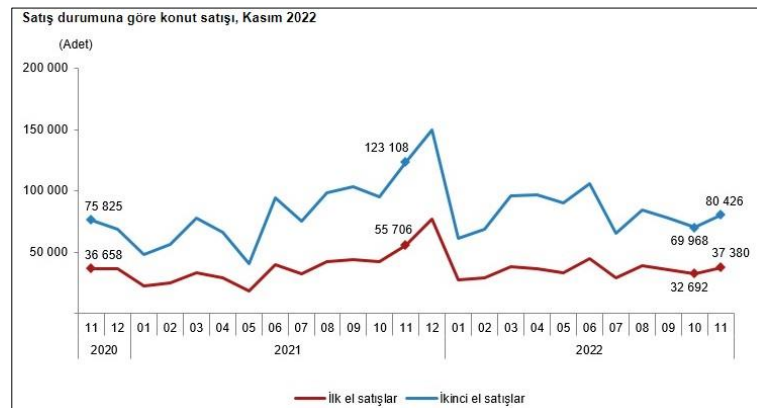
Kasım ayındaki ipotekli satışların, 5 bin 133'ü; Ocak-Kasım dönemindeki ipotekli satışların ise 70 bin 170'i ilk el satış olarak gerçekleşti.

| Konut satış sayısı, Kasım 2022          |                |                |              |                  |                  |             |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|--------------|------------------|------------------|-------------|
|                                         | Kasım          |                |              | Ocak - Kasım     |                  |             |
|                                         | 2022           | 2021           | Değişim (%)  | 2022             | 2021             | Değişim (%) |
| <b>Satış şekline göre toplam satış</b>  | <b>117 806</b> | <b>178 814</b> | <b>-34,1</b> | <b>1 277 659</b> | <b>1 265 353</b> | <b>1,0</b>  |
| İpotekli satış                          | 16 655         | 39 366         | -57,7        | 258 524          | 249 270          | 3,7         |
| Diğer satış                             | 101 151        | 139 448        | -27,5        | 1 019 135        | 1 016 083        | 0,3         |
| <b>Satış durumuna göre toplam satış</b> | <b>117 806</b> | <b>178 814</b> | <b>-34,1</b> | <b>1 277 659</b> | <b>1 265 353</b> | <b>1,0</b>  |
| İlk el satış                            | 37 380         | 55 706         | -32,9        | 382 190          | 384 776          | -0,7        |
| İkinci el satış                         | 80 426         | 123 108        | -34,7        | 895 469          | 880 577          | 1,7         |

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,9 azalarak 37 bin 380 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,7 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %0,7 azalışla 382 bin 190 olarak gerçekleşti.



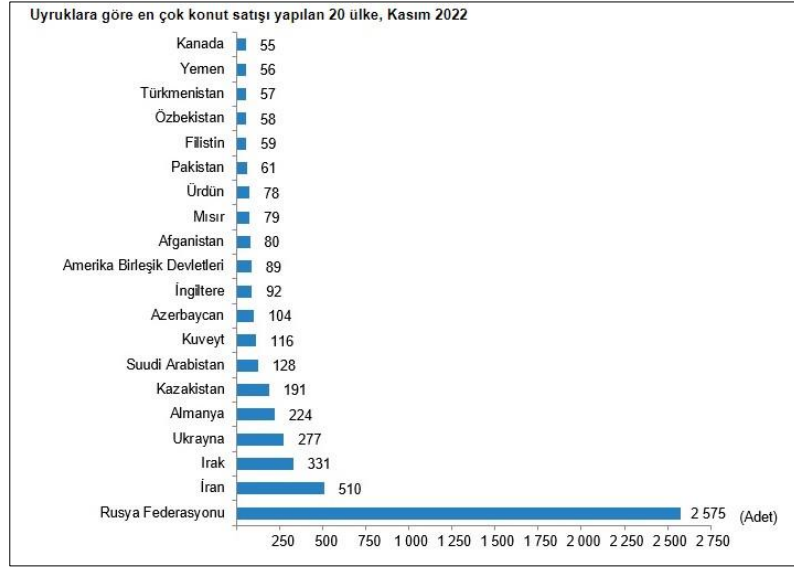
Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %34,7 azalış göstererek 80 bin 426 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,7 artışla 895 bin 469 olarak gerçekleşti.



Yabancılar yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,4 azalarak 6 bin 83 oldu. Kasım ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %5,2 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 2 bin 616 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla bin 733 konut satışı ile İstanbul ve 567 konut satışı ile Mersin izledi. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,4 artarak 61 bin 104 oldu.



Kasım ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 2 bin 575 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 510 konut ile İran, 331 konut ile Irak ve 277 konut ile Ukrayna vatandaşları izledi.



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %8,0, daire sayısı %3,8 ve yüzölçümü %4,7 azaldı. Belediyeler tarafından 2022 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 31,8 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 16,4 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 9,0 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 6,4 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.



#### 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;

5 ada 7 parsel 560,63 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir, geometrik olarak amorf şekle sahip, düz bir arazi yapısına sahiptir. Parsel üzerinde Tümşah Han olarak adlandırılan 3 Bodrum + Zemin + Asma Kat + 6 Normal kattan ve 15 bağımsız bölümden ibaret tek bina yer almaktadır. Binaya giriş İnönü Caddesi üzerinden, 1. Bodrum kat seviyesinden ve kuzey cepheden sağlanmaktadır. Binada toplam 2 adet asansör, hidrofor ve jeneratör mevcuttur. Taşınmazın ana girişi alüminyum üzeri cam doğrama olup, dış cephesi mantolama üzeri boyalıdır

Değerleme konusu bağımsız 1 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz; ana taşınmazın 2. Bodrum katında konumlu olup, hali hazırda boş durumdadır.

Değerleme konusu 2 ve 3 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz halihazırda birleştirilmiş durumda banka şubesi olarak kullanılmaktadır, 2. bodrum + 1. Bodrum + zemin + asma katta konumlu taşınmazın girişi bina ana girişinin yanından sağlanmaktadır. Asma kat galeri boşluğunun kapatılmasıyla elde edilmiş olup, yapı kayıt belgesiyle yasallığa kavuşmuştur. Banka şubesi içerisinde zeminler mermer kaplı olup duvarlar boyalıdır ve asma tavanlıdır, katlar ihtiyaca binaen doğrama ile bölmelendirilmiştir. Yine bankanın içerisinden ulaşılabilen 1. Bodrum katta banka kullanımında olan, kasa, jeneratör odası vb. gibi teknik alanlar bulunmaktadır. Değerleme günü itibarıyla yapı kayıt belgesi ile yasallığa kavuşan ve yaklaşık 30 m<sup>2</sup>lik galeri boşluğunun kapatılması ile elde edilen asma hacminin müdür odası olarak kullanıldığı ve söz konusu kata banka şubesi içinden de giriş sağlanabildiği görülmüştür, ayrıca asma kata 1. Normal kattan da giriş sağlanabilmektedir. Taşınmazların içerisinde yapılan değişiklikler basit tadilatla giderilebilir niteliktedir. Asma katın yaklaşık 8 m<sup>2</sup>'lik kısmı banka şubesinden bölünmüş olup bina ana girişinden giriş sağlanabilmektedir.

Değerlemeye konu 4, 5, 6, 7, 8, 9 bağımsız bölüm numaralı "büro" nitelikli taşınmazlar ise hali hazırda kiracıları tarafından kullanılmaktadır. Söz konusu "büro" nitelikli taşınmazların zeminleri parke, ıslak alanlarda ise fayans kaplamadır.

**Değerleme konusu taşınmazların kat ve alan detayları şu şekildedir;**

| KAT      | B.B. NO | HACİMLER | ALANI (m <sup>2</sup> ) |
|----------|---------|----------|-------------------------|
| 2.BODRUM | 1       | MAĞAZA   | 411,74                  |
| 1.BODRUM | 2-3     | MAĞAZA   | 951,04                  |
| ZEMİN    |         |          |                         |
| 1.KAT    | 4       | BÜRO     | 262                     |
| 1.KAT    | 5       | BÜRO     | 235                     |
| 2.KAT    | 6       | BÜRO     | 262                     |
| 2.KAT    | 7       | BÜRO     | 235                     |
| 3.KAT    | 8       | BÜRO     | 262                     |
| 3.KAT    | 9       | BÜRO     | 235                     |
| TOPLAM   |         |          | 2.853,78                |

Taşınmazların tamamının ısıtma sistemi doğalgazdır.

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

Taşınmaz üzerinde halihazırda ruhsata aykırı herhangi bir durumu bulunmamaktadır.

**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**

Parsel üzerinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir durum söz konusu değildir. 2 ve 3 nolu bağımsız bölümlerin birleştirilmesi için yapı kayıt belgesi 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**

Değerleme konusu taşınmazlardan 1 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz hali hazırda boştur. 2 ve 3 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlar banka şubesi ve ofis olarak kullanılmaktadır. Normal katlarda 4, 5, 6, 7, 8, 9 bağımsız bölüm numaralı, "büro" nitelikli taşınmazlar ise kiracıları tarafından işyeri olarak kullanılmaktadır.

**5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ**

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

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

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

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

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer 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 görülmeleyen 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 [Satılık Ofis]:** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, benzer şerefiye ve yapı özellikli, 130 m2 olarak beyan edilen emsal taşınmaz pazarlıklı olarak 7.000.000-TL bedelle satılıktır. İlgilisi: (534) 280 50 53

**Emsal 2 [Satılık Ofis]:** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, benzer şerefiye ve yapı özellikli, 140 m2 olarak beyan edilen emsal taşınmaz pazarlıklı olarak 7.800.000-TL bedelle satılıktır. İlgilisi: (553) 238 77 60.

**Emsal 3 [Satılık Ofis]:** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, benzer şerefiye ve yapı özellikli, 200 m2 olarak beyan edilen emsal taşınmaz pazarlıklı olarak 11.000.000-TL bedelle satılıktır. İlgilisi: (532) 130 16 95.

**Emsal 4 [Satılık Ofis]:** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, benzer şerefiye ve yapı özellikli, 320 m2 olarak beyan edilen emsal taşınmaz pazarlıklı olarak 17.250.000-TL bedelle satılıktır. İlgilisi: (532) 280 72 10

| EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK OFİS) |              |   |              |   |               |   |               |   |
|---------------------------------------|--------------|---|--------------|---|---------------|---|---------------|---|
| İçerik                                | Emsal 1      |   | Emsal 2      |   | Emsal 3       |   | Emsal 4       |   |
| Brüt alanı (m²)                       | 130,00m²     |   | 140,00m²     |   | 200,00m²      |   | 320,00m²      |   |
| Satış fiyatı                          | 7.000.000 TL |   | 7.800.000 TL |   | 11.000.000 TL |   | 17.250.000 TL |   |
| m² birim fiyatı                       | 53.846 TL    |   | 55.714 TL    |   | 55.000 TL     |   | 53.906 TL     |   |
| Pazarlık                              | 5%           | - | 5%           | - | 5%            | - | 5%            | - |
| Konum şerefiyesi                      | 0%           | + | 0%           | - | 0%            | + | 0%            | + |
| Kullanım alanı şerefiyesi             | 0%           | + | 0%           | - | 0%            | - | 0%            | + |
| Yapı kalitesi şerefiyesi              | 0%           | - | 0%           | - | 0%            | - | 0%            | + |
| İndirgenmiş birim fiyat               | 51.154 TL    |   | 52.929 TL    |   | 52.250 TL     |   | 51.211 TL     |   |
| Ortalama Birim fiyat                  | 51.886TL/m²  |   |              |   |               |   |               |   |

**Emsal 5 [Satılık Dükkan]:** Değerleme konusu taşınmazlara nazaran ticari hareketliliğin daha yüksek olduğu Cihangir bölgesinde konumlu, 80 m2 bahçe kullanımlı, 90 m2 olarak beyan edilen dükkan nitelikli emsal taşınmaz pazarlıklı olarak 10.600.000-TL bedelle satılıktır. Emsalin bahçe kullanımının kattığı şerefiye 1/5 oranında zemin kat değerine eklenmiştir. İlgilisi: (539) 397 88 02

**Emsal 6 [Satılık Dükkan]:** Değerleme konusu taşınmazlara nazaran ticari hareketliliğin daha yüksek olduğu Cihangir bölgesinde konumlu, 95 m2 olarak beyan edilen dükkan nitelikli emsal taşınmaz pazarlıklı olarak 9.550.000-TL bedelle satılıktır. İlgilisi: (533) 301 35 65

**Emsal 7 [Satılık Dükkan]:** Değerleme konusu taşınmazlara nazaran ticari hareketliliğin daha düşük olduğu Firuzağa Mahallesi'nde konumlu, 80 m2 olarak beyan edilen dükkan nitelikli emsal taşınmaz pazarlıklı olarak 4.650.000-TL bedelle satılıktır. İlgilisi: (549) 359 09 89

**Emsal 8 [Satılık Dükkan]:** Değerleme konusu taşınmazlara göre hareketliliğin çok daha yüksek olduğu İstiklal Caddesi'nde konumlu, 1.000 m2 olarak beyan edilen dükkan nitelikli emsal taşınmaz pazarlıklı olarak 115.000.000-TL bedelle satılıktır. Konum şerefiyesi yansıtılmıştır. İlgilisi: (534) 343 62 66

| EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK DÜKKAN) |               |   |              |   |              |   |                |   |  |
|-----------------------------------------|---------------|---|--------------|---|--------------|---|----------------|---|--|
| İçerik                                  | Emsal 5       |   | Emsal 6      |   | Emsal 7      |   | Emsal 8        |   |  |
| Brüt alanı (m²)                         | 106,00m²      |   | 95,00m²      |   | 80,00m²      |   | 1.000,00m²     |   |  |
| Satış fiyatı                            | 10.600.000 TL |   | 9.550.000 TL |   | 4.650.000 TL |   | 115.000.000 TL |   |  |
| m² birim fiyatı                         | 100.000 TL    |   | 100.526 TL   |   | 58.125 TL    |   | 115.000 TL     |   |  |
| Pazarlık                                | 5%            | - | 5%           | - | 5%           | - | 5%             | - |  |
| Konum şerefiyesi                        | 20%           | - | 25%          | - | 20%          | + | 50%            | - |  |
| Kullanım alanı şerefiyesi               | 10%           | - | 10%          | - | 10%          | - | 10%            | + |  |
| Yapı kalitesi şerefiyesi                | 0%            | - | 0%           | - | 0%           | - | 0%             | + |  |
| İndirgenmiş birim fiyat                 | 65.000 TL     |   | 60.316 TL    |   | 61.031 TL    |   | 63.250 TL      |   |  |
| Ortalama Birim fiyat                    | 62.399TL/m²   |   |              |   |              |   |                |   |  |

**Emsal 9 [Kiralık Ofis]:** Değerleme konusu taşınmazlarla aynı cadde üzerinde, deniz manzaralı 350m2 olarak beyan edilen 4+1 oda hacimli, deniz manzaralı, ofis nitelikli taşınmaz pazarlıklı olarak 100.000-TL bedelle kiralıktır. Manzara şerefiyesi uygulanmıştır. İlgilisi: (532) 747 04 70

**Emsal 10 [Kiralık Ofis]:** Değerleme konusu taşınmazlarla aynı cadde üzerinde, deniz manzaralı 270m2 olarak beyan edilen konu taşınmazlarla ofis nitelikli taşınmaz pazarlıklı olarak 60.000-TL bedelle kiralıktır. Emsal yapı kalitesi olarak düşük şerefiyelidir. İlgilisi: (532) 434 83 62

**Emsal 11 [Kiralık Ofis]:** Değerleme konusu taşınmazlara nazaran ticari hareketliliğin daha yüksek olduğu İstiklal Caddesi'nde konumlu, 240 m2 olarak beyan edilen, ofis nitelikli emsal taşınmaz pazarlıklı olarak 60.000-TL bedelle pazarlıklı olarak kiralıktır. İlgilisi: (533) 363 88 01

**Emsal 12 [Kiralık Ofis]:** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu 120m2 olarak beyan edilen yeni bina içerisindeki ofis nitelikli taşınmaz pazarlıklı olarak 25.000-TL bedelle kiralıktır. İlgilisi: (532) 340 66 30

| EMSAL DÜZELTME TABLOSU (KİRALIK OFİS) |            |   |           |   |           |   |           |   |
|---------------------------------------|------------|---|-----------|---|-----------|---|-----------|---|
| İçerik                                | Emsal 9    |   | Emsal 10  |   | Emsal 11  |   | Emsal 12  |   |
| Brüt alanı (m²)                       | 350,00m²   |   | 270,00m²  |   | 240,00m²  |   | 120,00m²  |   |
| Satış fiyatı                          | 100.000 TL |   | 60.000 TL |   | 60.000 TL |   | 25.000 TL |   |
| m² birim fiyatı                       | 286 TL     |   | 222 TL    |   | 250 TL    |   | 208 TL    |   |
| Pazarlık                              | 5%         | - | 5%        | - | 5%        | - | 5%        | - |
| Konum şerefiyesi                      | 50%        | - | 50%       | - | 45%       | - | 0%        | - |
| Kullanım alanı şerefiyesi             | 0%         | - | 0%        | - | 0%        | - | 10%       | - |
| Yapı kalitesi şerefiyesi              | 0%         | - | 10%       | + | 0%        | - | 30%       | - |
| İndirgenmiş birim fiyat               | 129 TL     |   | 122 TL    |   | 125 TL    |   | 115 TL    |   |
| Ortalama Birim fiyat                  | 123TL/m²   |   |           |   |           |   |           |   |

**Emsal 13 [Kiralık Dükkan]:** Değerleme konusu taşınmazlara nazaran ticari yoğunluğu daha yüksek olduğu cadde üzerinde konumlu, 340m2 olarak beyan edilen dükkan nitelikli taşınmaz pazarlıklı olarak 130.000-TL bedelle kiralıktır. İlgilisi: (536) 726 13 99

**Emsal 14 [Kiralık Dükkan]:** Değerleme konusu taşınmazlara nazaran ticari yoğunluğu daha yüksek olduğu cadde üzerinde konumlu, 580m2 olarak beyan edilen, konu taşınmazlarla benzer şerefiye özellikli, dükkan nitelikli taşınmaz pazarlıklı olarak 190.000-TL bedelle kiralıktır. İlgilisi : (533) 441 88 18

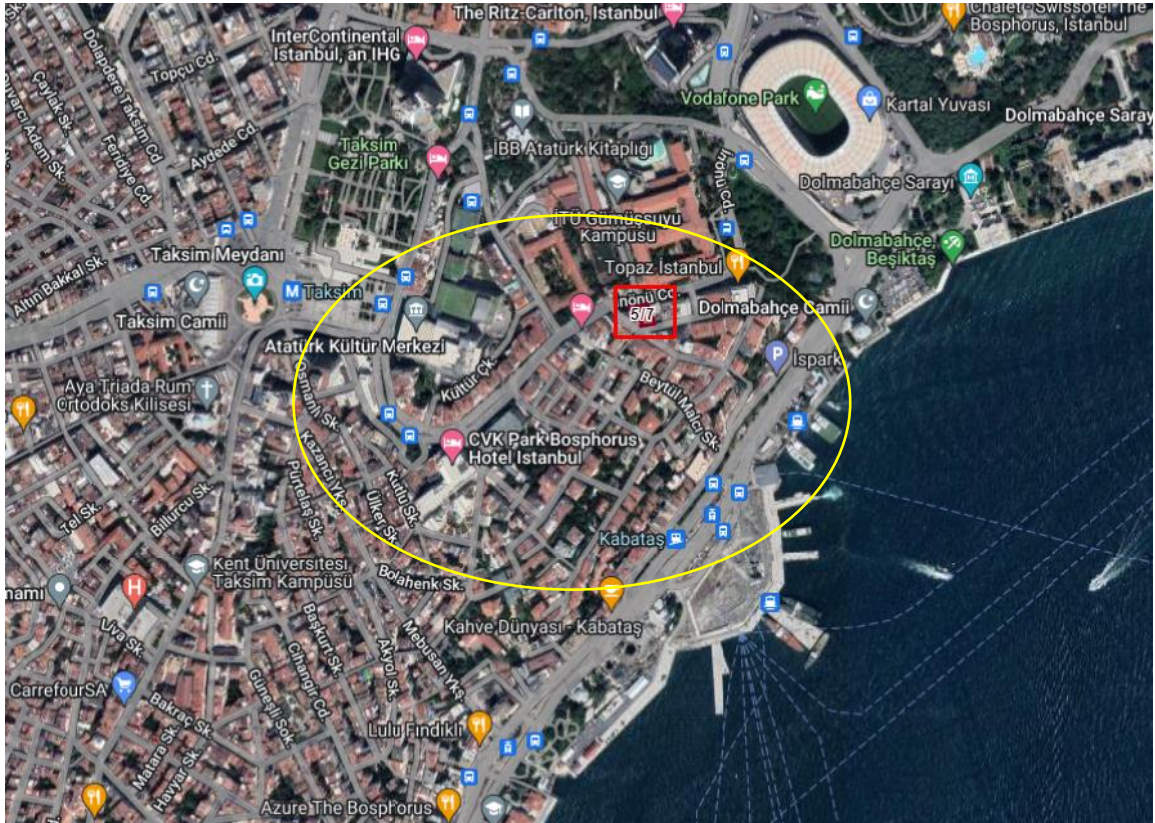


**Emsal 15 [Kiralık Dükkan]:** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 260 m2 olarak beyan edilen dükkan nitelikli emsal taşınmaz 80.000-TL bedelle pazarlıklı olarak kiralıktır. Emsalin uzun süredir satılık olduğu öğrenilmiş olup pazarlık yüksek tutulmuştur. İlgilisi: (533) 347 29 20

**Emsal 16 [Kiralık Dükkan]:** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu 250m2 olarak beyan edilen, konu taşınmazlarla benzer özellikli, dükkan nitelikli taşınmaz pazarlıklı olarak 70.000-TL bedelle kiralıktır. Emsalin uzun süredir satılık olduğu öğrenilmiş olup pazarlık yüksek tutulmuştur. İlgilisi : (532) 311 92 32

| EMSAL DÜZELTME TABLOSU ( KİRALIK DÜKKAN) |                            |   |                      |   |                      |   |                      |   |
|------------------------------------------|----------------------------|---|----------------------|---|----------------------|---|----------------------|---|
| İçerik                                   | Emsal 13                   |   | Emsal 14             |   | Emsal 15             |   | Emsal 16             |   |
| Brüt alanı ( m <sup>2</sup> )            | 340,00m <sup>2</sup>       |   | 580,00m <sup>2</sup> |   | 260,00m <sup>2</sup> |   | 250,00m <sup>2</sup> |   |
| Satış fiyatı                             | 130.000 TL                 |   | 190.000 TL           |   | 80.000 TL            |   | 70.000 TL            |   |
| m <sup>2</sup> birim fiyatı              | 382 TL                     |   | 328 TL               |   | 308 TL               |   | 280 TL               |   |
| Pazarlık                                 | 5%                         | - | 5%                   | - | 15%                  | - | 10%                  | - |
| Konum şerefiyesi                         | 30%                        | - | 30%                  | - | 0%                   | - | 0%                   | - |
| Kullanım alanı şerefiyesi                | 0%                         | - | 10%                  | + | 0%                   | - | 0%                   | - |
| Yapı kalitesi şerefiyesi                 | 0%                         | - | 0%                   | - | 0%                   | - | 0%                   | + |
| İndirgenmiş birim fiyat                  | 249 TL                     |   | 246 TL               |   | 262 TL               |   | 252 TL               |   |
| <u>Ortalama Birim fiyat</u>              | <u>252TL/m<sup>2</sup></u> |   |                      |   |                      |   |                      |   |

**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 yapı 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.

Taşınmazların bulunduğu bölgede, benzer özellikli dükkan birim fiyatlarının 60.000-TL/m<sup>2</sup> ile 90.000-TL/m<sup>2</sup> ve yine benzer özellikli büro birim fiyatlarının 40.000-TL/m<sup>2</sup> ile 60.000-TL/m<sup>2</sup> aralığındadır. Ofis nitelikli taşınmazlarda deniz manzarasına göre birim değerler artmaktadır.

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan incelemelerde, kendisi ile benzer konum ve yapı özelliklerine sahip kiralık dükkan emsalleri incelenmiştir. Bölgede yer alan dükkan nitelikli taşınmazlar için 200,00-350,00- TL/m<sup>2</sup> arasında, ofis nitelikli taşınmazların ise 100,00 ile 200,00-TL/m<sup>2</sup> arasında değişmektedir. Ofis nitelikli taşınmazlarda deniz manzarasına göre birim değerler artmaktadır.

### **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. Değerlemeye konu taşınmazlardan 1 bağımsız bölüm numaralı “mağaza” nitelikli taşınmaza değer takdir edilirken 2. bodrum katta yer alması sebebiyle zemin kat birim değerine oranla ¼ oranında indirgeme yapılmıştır. 1.bodrum kat alanı ise zemin kat değerine oranla 1/3 oranında indirgenmiştir. Ofis nitelikli taşınmazlarda ise, kullanım alanları, ön ve arka cephedeki konumları dikkate alınarak şerefiye puanı farkı oluşturulmuştur. 2 ve 3 nolu bağımsız bölüm yapı kayıt belgesine göre 951,04 m2 alanlı olup birlikte değerlendirilmiştir.

| PAZAR YAKLAŞIMI |          |         |                          |                     |                       |                 |
|-----------------|----------|---------|--------------------------|---------------------|-----------------------|-----------------|
| B.B. NO         | KAT      | NİTELİK | BRÜT KULLANIM ALANI (M2) | BİRİM DEĞER (TL/M2) | TOPLAM ŞEREFİYE PUANI | DEĞER (TL)      |
| 1               | 2.BODRUM | MAĞAZA  | 411,74                   | ₺15.599,75          | 1,10                  | ₺7.065.345,17   |
| 2-3             | 1.BODRUM | MAĞAZA  | 570,75                   | ₺20.799,67          | 1,00                  | ₺35.601.125,46  |
|                 | ZEMİN    |         | 380,29                   | ₺62.399,00          |                       |                 |
| 4               | 1.KAT    | BÜRO    | 262                      | ₺51.886,00          | 1,00                  | ₺13.594.132,00  |
| 5               | 1.KAT    | BÜRO    | 235                      | ₺51.886,00          | 0,90                  | ₺10.973.889,00  |
| 6               | 2.KAT    | BÜRO    | 262                      | ₺51.886,00          | 1,05                  | ₺14.273.838,60  |
| 7               | 2.KAT    | BÜRO    | 235                      | ₺51.886,00          | 0,95                  | ₺11.583.549,50  |
| 8               | 3.KAT    | BÜRO    | 262                      | ₺51.886,00          | 1,05                  | ₺14.273.838,60  |
| 9               | 3.KAT    | BÜRO    | 235                      | ₺51.886,00          | 0,95                  | ₺11.583.549,50  |
| TOPLAM          |          |         | 2.853,78                 |                     |                       | ₺118.949.267,83 |
| ~ TOPLAM        |          |         |                          |                     |                       | ₺118.950.000,00 |

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmazlara toplam (K.D.V hariç) **118.950.000,00- TL** değer takdir edilmiştir.

## 5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

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 mülkiyeti 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 kat mülkiyetli, b.b. niteliği kazanmış ve yapı kullanım izin belgesi alınmıştır. Bu sebeple yapı değeri tespit edilmemiştir.

### Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

### Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Taşınmazlar kat irtifakı tesis edilmiş yapıda konumlu olup kira değeri tespiti yapılmıştır. Rapor içeriğinde maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

### 5.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, Pazar yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur.

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

Bölgede yapılan emsal araştırmaları ve edinilen bilgiler ile mevcut verilerin kullanımı, günümüz ekonomik koşulları ve gayrimenkul piyasası ile piyasaya etki eden nitel ve nicel tüm etkenler neticesinde bölgede geri dönüş süresi dükkanlar için yaklaşık 20-25 yıl olup söz konusu ticari nitelikli taşınmaz için mülkün kendini amorti etme süresi (mevcut hali dikkate alınarak) ortalama yaklaşık 22,5 yıl, ofisler için ise 27-30 yıl olup söz konusu ofis için mülkün kendini amorti etme süresi (mevcut hali dikkate alınarak) ortalama yaklaşık 28 yıl olarak ön görülmüştür. Buna göre dükkanda 0,04, ofiste ise 0,035 olarak yaklaşık ortalama kapitalizasyon oranları belirlenmiştir. Bu kapitalizasyon oranları sadece bu bölgede bu tarz taşınmaz için geçerli olup genel bir oranı yansıtmamaktadır.

### Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, Pazar yaklaşımı analizi için gerekli kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur.

Değerlemeye konu taşınmazlardan 1 bağımsız bölüm numaralı “mağaza” nitelikli taşınmaza değer takdir edilirken 2. bodrum katta yer alması sebebiyle zemin kat birim değerine oranla ¼ oranında indirgeme yapılmıştır. 1.bodrum kat alanı ise zemin kat değerine oranla 1/3 oranında indirgenmiştir. Ofis nitelikli taşınmazlarda ise, kullanım alanları, ön ve arka cephedeki konumları dikkate alınarak şerefiye puanı farkı oluşturulmuştur.

| B.B. No | Kat      | Nitelik | Alan (m2) | Birim Kira Değeri (TL/m2) | Toplam Şerefiye Puanı | Aylık Kira Değeri (TL) | Yıllık Kira Değeri (TL) | Kap. Oranı (%) | Piyasa Değeri (TL) |
|---------|----------|---------|-----------|---------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------------|----------------|--------------------|
| 1       | 2.BODRUM | MAĞAZA  | 411,74    | ₺63,00                    | 1,10                  | ₺28.533,58             | ₺342.402,98             | 0,04           | ₺8.560.074,60      |
| 2-3     | 1.BODRUM | MAĞAZA  | 570,75    | ₺84,00                    | 1,00                  | ₺143.776,08            | ₺1.725.312,96           | 0,04           | ₺43.132.824,00     |
|         | ZEMİN    |         | 380,29    | ₺252,00                   |                       |                        |                         |                |                    |
| 4       | 1.KAT    | BÜRO    | 262       | ₺123,00                   | 1,00                  | ₺32.226,00             | ₺386.712,00             | 0,035          | ₺11.048.914,29     |
| 5       | 1.KAT    | BÜRO    | 235       | ₺123,00                   | 0,90                  | ₺26.014,50             | ₺312.174,00             | 0,035          | ₺8.919.257,14      |
| 6       | 2.KAT    | BÜRO    | 262       | ₺123,00                   | 1,05                  | ₺33.837,30             | ₺406.047,60             | 0,035          | ₺11.601.360,00     |
| 7       | 2.KAT    | BÜRO    | 235       | ₺123,00                   | 0,95                  | ₺27.459,75             | ₺329.517,00             | 0,035          | ₺9.414.771,43      |
| 8       | 3.KAT    | BÜRO    | 262       | ₺123,00                   | 1,05                  | ₺33.837,30             | ₺406.047,60             | 0,035          | ₺11.601.360,00     |
| 9       | 3.KAT    | BÜRO    | 235       | ₺123,00                   | 0,95                  | ₺27.459,75             | ₺329.517,00             | 0,035          | ₺9.414.771,43      |
| TOPLAM  |          |         | 2853,78   |                           |                       | ₺353.144,26            | ₺4.237.731,14           |                | ₺113.693.332,89    |

Sonuç olarak gelir yaklaşımı yöntemine göre söz konusu taşınmazın piyasa değeri için **~113.695,00-TL** değer takdir edilmiştir

### **5.4 Diğer Tespit ve Analizler**

#### Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu değerleme çalışması sonucunda taşınmazın aylık kira değeri, satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında taşınmazlar için toplam **353.145 TL /ay** kira değeri takdir edilmiştir. .

#### 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 için değer tespiti yapılmış olup boş arazi ve proje değeri tespit edilmemiştir.

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

Söz konusu taşınmazların 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**

Söz konusu taşınmazlar “mağaza” ve “büro” vasıflı olup tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlemesi yapılmamıştır.

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

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

Rapora konu taşınmazlar “mağaza” ve “büro” nitelikli bağımsız bölümdür. Taşınmazların kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler değerlemede dikkate alınmıştır. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken taşınmaza ayrı ayrı analiz yapılmış olup değer oluşumu Pazar yaklaşımı ve Gelir yaklaşımı esasına göre belirlenmiştir.

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

#### **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 ile 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**

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

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.



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

-Değerleme konusu 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 fıkarda 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 portföyde bulunmasına engel bir durum yoktur.

#### **7. SONUÇ**

##### **7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

Bu rapor, Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi ve Ömeravni Mahallesi, 5 Ada 7 parsel üzerinde, konumlu 3 adet “mağaza” ve 6 adet “büro” nitelikli taşınmazlara ait mevcut piyasa ve 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 bölgedeki 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; **118.950.000,00-TL** ve Yazıyla (**Yüz On Sekiz Milyon Dokuz Yüz Elli Bin Türk Lirası**)

*KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 140.361.000,00-TL dir.*

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$:18,6983 TL dir.*

|                                                             |                                                           |                                                                          |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| 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 Takyidat Belgeleri,

Δ Resmi Evraklar ve Yer Görme Fotoğrafları

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri