



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Şeker GYO

Özel 2022 - 1284

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 - 1284
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Tapuda; İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 8834 ada 4 parselde yer alan "36 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI " nitelikli ana taşınmazda konumlu, 74 adet "ofis", 1 adet "dükkan" nitelikli 75 adet taşınmazın adil piyasa ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Otuz Yedi (37) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

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

Bu 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 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	10
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	11
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	11
3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	11
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	11
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	11
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	11
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerın tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerın farklı olabileceğine ilişkin açıklama	12
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	12
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	12
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	12
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	14
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	22

4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	22
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişki Bilgiler.....	24
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	24
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.	24
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	25
5.1	Pazar Yaklaşımı	27
5.2	Maliyet Yaklaşımı	31
5.3	Gelir Yaklaşımı	31
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	34
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	35
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması.....	35
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	35
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	35
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	35
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.....	35
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	35
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	35
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	35
7.	SONUÇ.....	36
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	36
7.2	Nihai Değer Takdiri	36
8.	UYGUNLUK BEYANI	37
9.	RAPOR EKLERİ	37

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	Özel 2022 - 1284 / 30.12.2022
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa ve kira değerlerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Taşınmazın Açık Adresi	Emniyet Evleri Mahallesi, Eski Büyükdere Caddesi, No: 1, Kâğıthane/İstanbul
Tapu Kayıt Bilgisi	İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 8836 Ada 4 parsel
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Değerleme konusu taşınmazların bir kısmı halihazırda ofis olarak kullanılmaktadır.
İmar Durumu	İstanbul ili, Kâğıthane ilçesi, Merkez Mahallesi, 8836 ada, 4 numaralı parsel; 12/31/2017 tasdik tarihli Kâğıthane 3. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında ticaret alanında kalmakta olup, emsal: 2,50 yapılaşma koşullarına haizdir. Parsel üzerinden Hamidiye Kaynak Suyu İsale Hattı geçmekte olup İSKİ'nin uygunluk beyanına göre uygulama yapılacaktır.
Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)	Taşınmazın tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
Piyasa Değeri Piyasa Kira Değeri	1.630.680.000,00-TL (Bir Milyar Altı Yüz Otuz Milyon Altı Yüz Seksen Bin Türk Lirası) Toplam Kira Değeri : 6.612.400,00 TL/ay (Altı Milyon Altı Yüz On İki Bin Dört Türk Lirası)
KDV Dahil Piyasa Değeri	1.924.202.400,00 TL (Bir Milyar Dokuz Yüz Yirmi Dört Milyon İki Yüz İki Bin Dört Yüz Türk Lirası)
Açıklama	Taşınmazlar yerinde görülmüş olup kullanım durumu incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Buğra Uğur YAP - SPK Lisans No: 408393 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları 11.11.2022 itibariyle başlanmış 29.12.2022 itibariyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup rapor tanzimi 30.12.2022 tarihinde Özel 2022- 1284 rapor numarasıyla yapılarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 8836 Ada 4 parsel üzerinde yer alan "36 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI " nitelikli ana taşınmazda konumlu, 74 adet "ofis", 1 adet "dükkan" nitelikli 75 adet taşınmazın güncel piyasa ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmaz(lar)ın 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 gayrimenkul 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 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 : projelistirme@sekergyo.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 8836 Ada 4 parsel üzerinde yer alan “36 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI” nitelikli taşınmazda konumlu 74 adet, “ofis”, 1 adet “dükkan” nitelikli 75 adet taşınmaza 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 Emniyetevler Mahallesi, Büyükdere Caddesi cephelidir. Taşınmazlara ulaşım için bölgenin ana ulaşım arterlerinden olan Büyükdere Caddesi üzerinde Zincirlikuyu istikametine ilerlerken Emniyetevler Mevkii'nde Seyir Caddesi'ne doğru sağa girilir. Konu taşınmazların konumlu olduğu ana taşınmaz bu sokak üzerinde yaklaşık 50 m sonra sol kolda konumludur. Ticari hareketliliğin olduğu alanlarda zemin katlar dükkan olarak kullanılmaktadır. Bölgeye ulaşım toplu taşıma araçları ile sağlanabilmektedir. Taşınmaza yakın konumda Sapphire AVM bulunmaktadır. Taşınmaz Avrupa Yakası'nın bilinen ve tercih edilen plaza bölgelerinden olan 4. Levent bölgesinde yer almaktadır.



Koordinatlar

Enlem: 41.0855 **Boylam:** 29.0059

3.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: İSTANBUL/KAĞITHANE
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: MERKEZ
CİLT - SAYFA NO	: TABLO-1
ADA - PARSEL	: TABLO-1
YÜZÖLÇÜM	: 5.464,30 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: 36 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI
TAŞINMAZ ID	: TABLO-1
MALİK - HİSSE	: ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKET (1/1) (MÜŞTEREK)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği (19.01.2021-1301) (MÜŞTEREK)

TABLO -1							
SIRA NO	B.B. NO	KAT	B.B. NİTELİK	ARSA PAY/PAYDA	CİLT NO	SAYFA NO	TAŞINMAZ ID
1	4	ZEMİN KAT	DÜKKAN	165/60630	513	50793	89467158
2	10	ZEMİN KAT	OFİS	246/60630	513	50799	89467165
3	14	2. ASMA KAT	OFİS	883/60630	513	50803	89467170
4	15	2. ASMA KAT	OFİS	632/60630	513	50804	89467171
5	16	2. ASMA KAT	OFİS	648/60630	513	50805	89467172
6	17	2. ASMA KAT	OFİS	778/60630	513	50806	89467173
7	18	2. ASMA KAT	OFİS	626/60630	513	50807	89467174
8	19	2. ASMA KAT	OFİS	1214/60630	513	50808	89467175
9	20	1. NORMAL KAT	OFİS	614/60630	513	50809	89467176
10	21	1. NORMAL KAT	OFİS	1117/60630	513	50810	89467177
11	22	1. NORMAL KAT	OFİS	160/60630	513	50811	89467178
12	23	1. NORMAL KAT	OFİS	2200/60630	513	50812	89467179
13	24	1. NORMAL KAT	OFİS	1697/60630	513	50813	89467180
14	25	2. NORMAL KAT	OFİS	685/60630	513	50814	89467181
15	26	2. NORMAL KAT	OFİS	633/60630	513	50815	89467182
16	27	3. NORMAL KAT	OFİS	643/60630	513	50816	89467183
17	28	3. NORMAL KAT	OFİS	315/60630	513	50817	89467184
18	29	3. NORMAL KAT	OFİS	248/60630	513	50818	89467185
19	32	4. NORMAL KAT	OFİS	157/60630	514	50821	89467188
20	34	5. NORMAL KAT	OFİS	589/60630	514	50823	89467190
21	35	5. NORMAL KAT	OFİS	157/60630	514	50824	89467191
22	36	5. NORMAL KAT	OFİS	294/60630	514	50825	89467192
23	37	6. NORMAL KAT	OFİS	115/60630	514	50826	89467193
24	38	6. NORMAL KAT	OFİS	120/60630	514	50827	89467194
25	39	6. NORMAL KAT	OFİS	120/60630	514	50828	89467195
26	40	6. NORMAL KAT	OFİS	129/60630	514	50829	89467196
27	41	6. NORMAL KAT	OFİS	266/60630	514	50830	89467197
28	42	6. NORMAL KAT	OFİS	121/60630	514	50831	89467198
29	48	9. NORMAL KAT	OFİS	511/60630	514	50837	89467204
30	49	9. NORMAL KAT	OFİS	524/60630	514	50838	89467205

31	50	9. NORMAL KAT	OFİS	520/60630	514	50839	89467206
32	51	10. NORMAL KAT	OFİS	514/60630	514	50840	89467207
33	52	10. NORMAL KAT	OFİS	527/60630	514	50841	89467208
34	53	10. NORMAL KAT	OFİS	518/60630	514	50842	89467209
35	54	11. NORMAL KAT	OFİS	513/60630	514	50843	89467210
36	55	11. NORMAL KAT	OFİS	527/60630	514	50844	89467211
37	56	11. NORMAL KAT	OFİS	517/60630	514	50845	89467212
38	57	12. NORMAL KAT	OFİS	514/60630	514	50846	89467213
39	58	12. NORMAL KAT	OFİS	527/60630	514	50847	89467214
40	59	12. NORMAL KAT	OFİS	517/60630	514	50848	89467215
41	60	13. NORMAL KAT	OFİS	514/60630	514	50849	89467216
42	61	13. NORMAL KAT	OFİS	527/60630	514	50850	89467217
43	62	13. NORMAL KAT	OFİS	521/60630	514	50851	89467218
44	63	14. NORMAL KAT	OFİS	460/60630	514	50852	89467219
45	64	14. NORMAL KAT	OFİS	527/60630	514	50853	89467220
46	65	14. NORMAL KAT	OFİS	517/60630	514	50854	89467221
47	66	15. NORMAL KAT	OFİS	458/60630	514	50855	89467222
48	67	15. NORMAL KAT	OFİS	533/60630	514	50856	89467223
49	68	15. NORMAL KAT	OFİS	523/60630	514	50857	89467224
50	69	16. NORMAL KAT	OFİS	410/60630	514	50858	89467225
51	70	16. NORMAL KAT	OFİS	526/60630	514	50859	89467226
52	71	16. NORMAL KAT	OFİS	517/60630	514	50860	89467227
53	72	17. NORMAL KAT	OFİS	410/60630	514	50861	89467228
54	73	17. NORMAL KAT	OFİS	526/60630	514	50862	89467229
55	74	17. NORMAL KAT	OFİS	517/60630	514	50863	89467230
56	75	18. NORMAL KAT	OFİS	410/60630	514	50864	89467231
57	76	18. NORMAL KAT	OFİS	512/60630	514	50865	89467232
58	77	18. NORMAL KAT	OFİS	504/60630	514	50866	89467233
59	78	19. NORMAL KAT	OFİS	410/60630	514	50867	89467234
60	79	19. NORMAL KAT	OFİS	513/60630	514	50868	89467235
61	80	19. NORMAL KAT	OFİS	504/60630	514	50869	89467236
62	81	20. NORMAL KAT	OFİS	512/60630	514	50870	89467237
63	82	20. NORMAL KAT	OFİS	512/60630	514	50871	89467238
64	83	20. NORMAL KAT	OFİS	504/60630	514	50872	89467239
65	84	21. NORMAL KAT	OFİS	512/60630	514	50873	89467240
66	85	21. NORMAL KAT	OFİS	513/60630	514	50874	89467241
67	86	21. NORMAL KAT	OFİS	504/60630	514	50875	89467242
68	87	22. NORMAL KAT	OFİS	512/60630	514	50876	89467243
69	88	22. NORMAL KAT	OFİS	513/60630	514	50877	89467244
70	89	22. NORMAL KAT	OFİS	504/60630	514	50878	89467245
71	90	23. NORMAL KAT	OFİS	511/60630	514	50879	89467246
72	91	23. NORMAL KAT	OFİS	513/60630	514	50880	89467247
73	92	23. NORMAL KAT	OFİS	504/60630	514	50881	89467248
74	93	24. NORMAL KAT	OFİS	248/60630	514	50882	89467249
75	94	24. NORMAL KAT	OFİS	778/60630	514	50883	89467250

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Portalı üzerinden 17.11.2022 tarihinde alınan Tapu Kayıt belgesine göre taşınmazlar müştereken üzerinde aşağıdaki kayıtlara rastlanılmıştır;

Beyanlar Hanesinde

- KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)(T:16.11.2015 Y:21440)
- Yönetim Planı : 16/06/2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)(T:16-06-2015 Y:12117)

İrtifaklar Hanesinde

- KROKİDE B HARFİ İLE İŞARETLİ 556,66 M2 LİK KISIMDA 25 YIL SÜRELİ 0 LİK BEDEL ÜST KULLANIM İRTİFAK HAKKI VARDIR(T:15.02.2011 T:2148)

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

Şerhler Hanesinde

- 12 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 YILLIĞINA 1 TL BEDELLE.)(T:11.03.2015-Y:4776)

İpotek Hanesinde

- BURGAN BANK A.Ş. Lehine 150.000.000,00 USD Tutarlı farklı derecelerde İpotek kaydı mevcuttur. (T:10.02.2015 Y:2691)

- **Taşınmazlar üzerinde yer alan şerh, beyan ve irtifakların taşınmazların tasarrufuna olumsuz bir 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 taşınmaz tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden 19.01.2021 tarih 1301 yevmiye numarası ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir. Gayrimenkulün imar durumunda son üç yıllık dönemde değişiklik olmamıştır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Kağıthane Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre İstanbul ili, Kağıthane ilçesi, Merkez Mahallesi, 8836 ada, 4 numaralı parsel; 12.31.2007 tasdik tarihli Kağıthane 3. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında Ticaret Alanı imar lejandında kalmakta olup, Emsal:2,50, ayırık nizam yapılaşma koşullarına haizdir. Parselin kamusal alana terki bulunmamaktadır. Taşınmaz belediye sınırları içerisinde yer almaktadır. Parsel üzerinden Hamidiye Kaynak Suyu İsale Hattı geçmekte olup olası yapılaşma durumunda İSKİ'nin uygunluk beyanına göre uygulama yapılacaktır.

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

Gayrimenkul 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

Söz konusu taşınmaz için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Rapora konu taşınmazlar Belediye sınırları içinde olup, Kağıthane Belediyesi imar servisinde yapılan araştırmaya göre ana taşınmaza ait evraklar aşağıdaki gibidir.

BELGE TİPİ	TARİH	SAYI	BAĞIMSIZ BÖLÜMSAYISI	İNŞAAT ALANI	Kat Sayısı	Yapı Sınıfı
MİMARİ PROJE	29.11.2013	BİLA	-	48.839,09	33	5C
YENİ YAPI RUHSATI	20.03.2012	2/46	18	48.839,09	33	5C
İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	9.04.2013	3/8	18	48.839,09	33	5C
TADİLAT RUHSATI	29.11.2013	8/49	25	59.918,53	35	5C
TADİLAT MİMARİ PROJE	15.05.2015	BİLA	-	60.631,64	36	5C
TADİLAT RUHSATI	18.05.2015	4/94	94	60.631,64	36	5C
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	21.10.2015	5/63	94	60.631,64	36	5C

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 yapının yapı denetim kuruluşu Meclis Mah., Atatürk Cad., No:113, İç Kapı No:3 Sancaktepe/İSTANBUL adresinde konumlu MB Yapı Denetim Ltd. Şti.'dir.

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 taşınmazlar için yapılmıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmaza ait enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler



İstanbul; Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253

km², bütünü ise 5712 km² 'dir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir. İstanbul çevresinin bitki örtüsü, Akdeniz iklimi bitkilerini andırır. Bölgede en çok görülen bitki türü makidir. Bu bitkiler uzun ve kurak bir yaz mevsimine kendini uydurmuştur. Fakat iklimin özelliği dolayısı ile tepeler çıplak değildir. Yer yer görülen ormanlık alanların en önemlisi kentin 20 km. kuzeyindeki Belgrad Ormanı'dır. İstanbul ilinde büyük akarsu yoktur.

Osmanlı İmparatorluğu'nun 1453'te kenti fethetmesinin ardından, şehir, yaklaşık beş asır boyunca Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmış ve Türkler tarafından "İstanbul" olarak anılmaya başlanmıştır. Bugün, İstanbul, artık başkent olmasa da, hızla gelişen ülkenin en büyük şehridir. Boğaz çevresindeki konumu, İstanbul'u, Asya ve Avrupa arasında bir köprü yapmaktadır. Boğaziçi ve Haliç ile kent yerleşimini şekillendiren topoğrafyası, şehrin en önemli sembollerinden biri olan silüetini tanımlar. İstanbul'un tarihi ve dolayısıyla kültürü, mimarisinde görülebilir. Şehrin mimarisi Batı ile Doğu'yu bir araya getirmektedir. Şehirde Hipodrom, Yerebatan Sarnıcı ve Çemberlitaş gibi Roma Dönemi kalıntıları ve ayrıca Cenevizliler tarafından miras bırakılan Galata Kulesi yer almaktadır. Öte yandan şehir tanımlayan, Bizans ve Osmanlı yapılarıdır. Bizans yapıları arasında en önde geleni, yaklaşık 1500 yıl boyunca dünyanın en önemli anıtı olarak ayakta duran Ayasofya'dır. Günümüzde Ayasofya, müze olarak ziyarete açıktır. Osmanlı yapıları arasında ise asırlar boyunca Osmanlı sultanlarının meskeni ve yönetim merkezi olarak kullanılan Topkapı Sarayı, Sultanahmet Camii, Süleymaniye Camii, günümüze de ulaşmış ticaret geleneğinin yaşatıldığı Kapalıçarşı ve Mısır Çarşısı; kentin kültürünü ve kimliğini tanımlayan anıtlardır. İstanbul'un kültürel miras alanlarının uluslararası önemi, UNESCO Dünya Miras



Listesi'nde "İstanbul'un Tarihi Alanları" başlığı içerisinde kendilerine yer verilerek tanınmıştır. İstanbul aynı zamanda modern bir şehirdir. Türkiye'nin kırsal bölgelerinden İstanbul'a yönelen iç göç ile şehrin nüfusu son yıllarda ciddi şekilde artmıştır. Bugün İstanbul, Türkiye'nin toplam nüfusunun yüzde 20'sine ev sahipliği yapmakta, GSYH'nin yüzde 22'sini ve vergi gelirlerinin yüzde 40'ını üretmektedir. Türkiye'nin yaratıcı ve kültürel endüstrilerinin merkezlerinin neredeyse tamamı, İstanbul'da bulunmaktadır.

Türkiye'de gerçekleştirilen müze ziyaretlerinin yaklaşık olarak yarısı (yüzde 49), kültürel performansların ise yüzde 30'u İstanbul'da hayata geçirilmektedir. İstanbul'un çağdaş kültürü de gittikçe daha çok ilgi çekmektedir. 2010 yılında Avrupa Kültür Başkenti olan İstanbul'un güçlü yönleri "artan refahı, Türkiye'nin kültürel ve turistik lideri ve öncüsü olarak konumu, sanat ve kültüre karşı artan ilgi ve hepsinden önemlisi genç ve dinamik nüfusedir".

Kağıthane, Türkiye'nin en önemli kenti olan ve yerküre üzerindeki yeriyle dünyanın önemli noktalarından biri sayılan İstanbul'un 39 ilçesinden biridir. Kağıthane, Karadeniz'i Marmara Denizi'ne birleştiren ve Asya ile Avrupa kıtalarını birbirinden ayıran yeryüzünün önemli su yollarından olan İstanbul Boğazı'nın batısında, Avrupa yakasında bulunmaktadır.

İstanbul'un son dönem yerleşimlerinden olan Kağıthane ve çevresindeki mahalleler, 1987'ye kadar Şişli İlçesi'nin birer mahallesiydi. Kağıthane 1987'de Şişli'den ayrılarak ilçe yapıldı. Kağıthane ilçe alanı, yönetsel bakımdan, kuzeyden Şişli'ye bağlı Ayazağa, güney ve güneydoğudan Şişli ilçe topraklarıyla çevrilidir. İlçe, kuzeydoğuda Beşiktaş, güneybatıda Beyoğlu, batı ve kuzeybatıda da Eyüp ilçelerine komşudur.

Yüzölçümü bakımından İstanbul'un Adalar, Bayrampaşa, Beyoğlu, Güngören ve Zeytinburnu'yla birlikte en küçük yedi ilçesinden biridir. Kağıthane ilçe toprakları toplam 16 km²'lik bir alan kaplamaktadır.

İstanbul Boğazı'nı 15 Temmuz Şehitler ve Fatih Sultan Mehmet köprüleriyle aşan otoyollardan ilki ilçenin güneyinden, ikincisi ise kuzeyinden geçer. Bunlardan 01 (E5) Otoyolu güneyde Şişli ilçesiyle sınır oluşturur. 02 (TEM) Otoyolu ise Kağıthane İlçesi'nin kuzey kesiminde doğu-batı doğrultusunu izler. Okmeydanı ve Hasdal kavşakları arasında uzanan bir başka otoyol da 01 ve 02 otoyollarını birbirine bağlar.

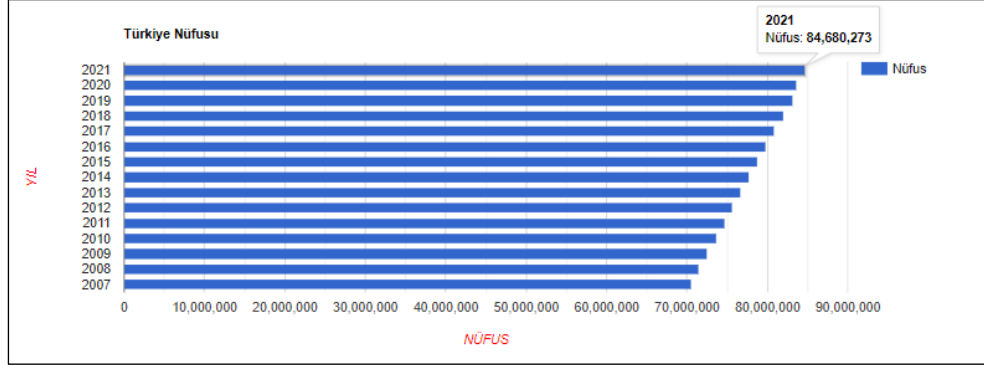
Kağıthane son 13 yılda yaşadığı değişim ve dönüşümle birlikte tercih edilen bir ilçe haline geldi. Bunu hızla artan nüfus istatistiklerinden gözlemlemek mümkün. 2016 yılı itibariyle Kağıthane nüfusu 439.685 rakamına ulaştı. Bu nüfus, 222.981 erkek ve 216.704 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ifade etmek gerekirse; %50,71 erkek, %49,29 kadındır.

İSTANBUL Nüfus: 15.840.900 ↑ %2,45 İstanbul nüfusu bir önceki yıla göre 378.448 artmıştır. İstanbul nüfusu 2021 yılına göre 15.840.900'dir. Bu nüfus, 7.933.686 erkek ve 7.907.214 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,08 erkek, %49,92 kadındır.	KAĞITHANE Nüfus: 454.550 Kağıthane nüfusu 2021 yılına göre 454.550. Bu nüfus, 229.412 erkek ve 225.138 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,47 erkek, %49,53 kadındır.
---	---

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

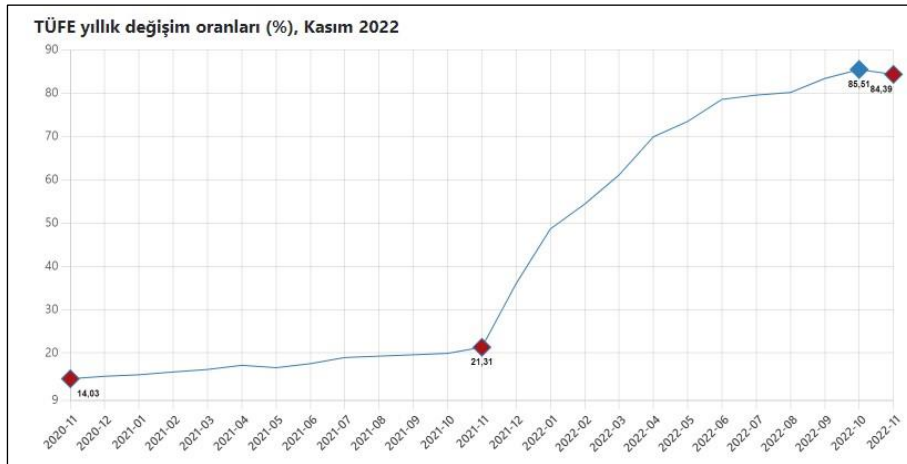
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;

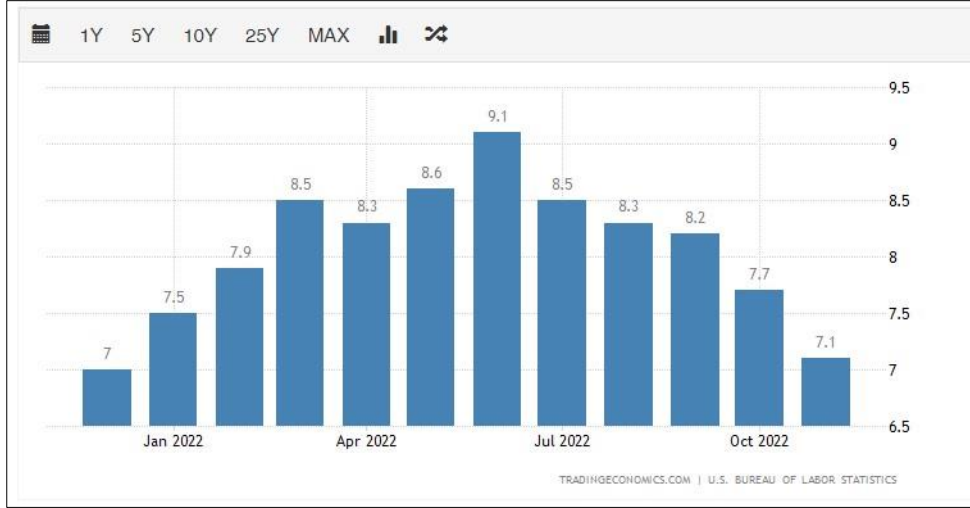


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 65 bin 911 kişi artarak 84 milyon 680 bin 273 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 428 bin 101 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 252 bin 172 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler,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

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

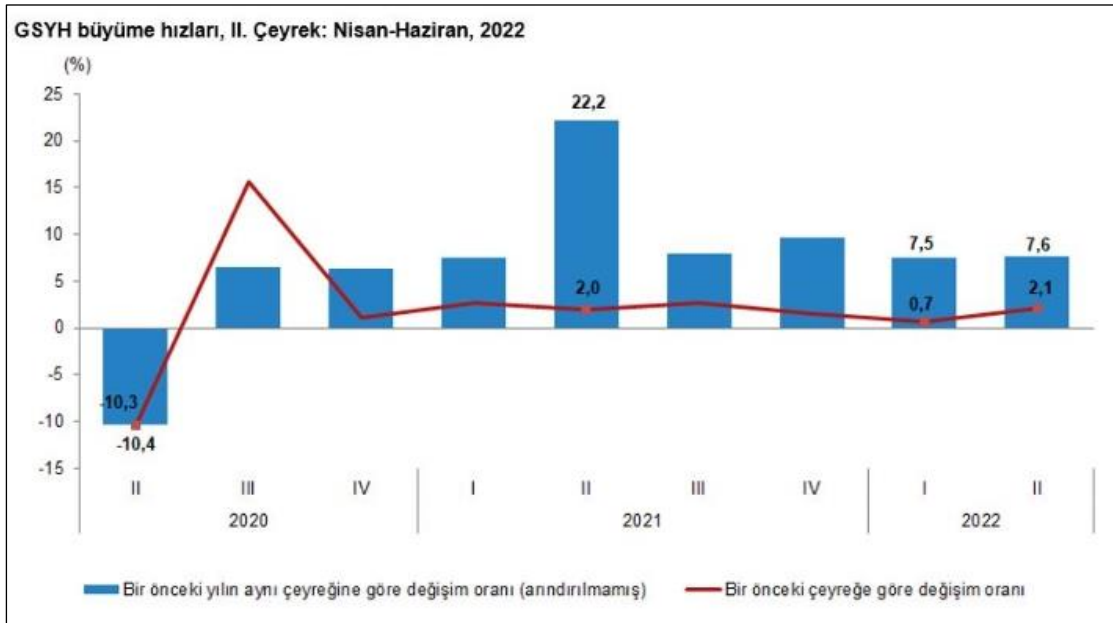


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2022 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,88, bir önceki yılın Aralık ayına göre %62,35, bir önceki yılın aynı ayına göre %84,39 ve on iki aylık ortalamalara göre %70,36 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %35,87 ile haberleşme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

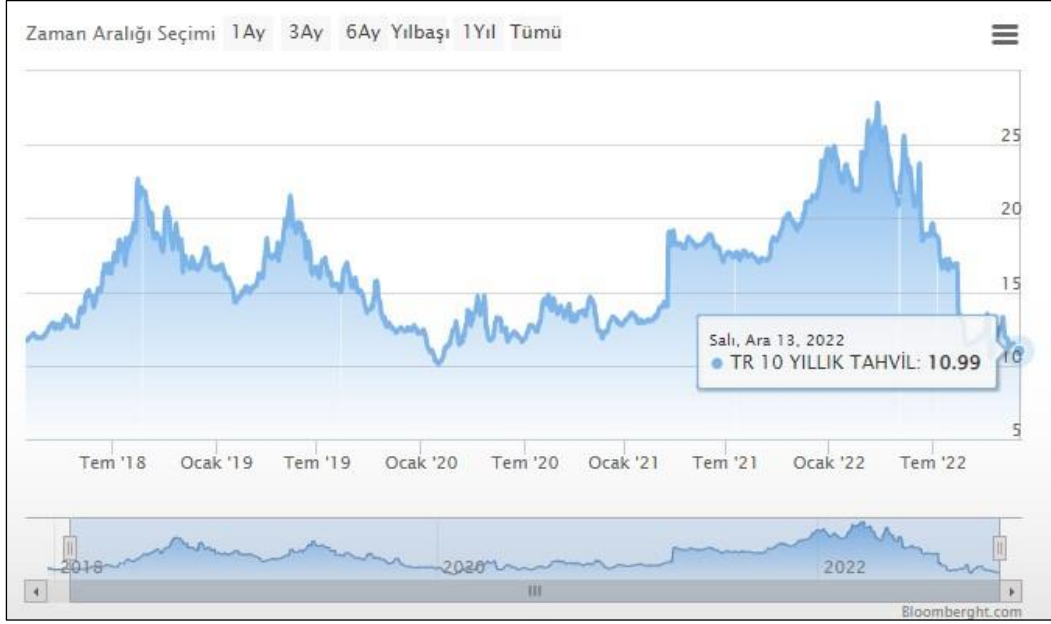


A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon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



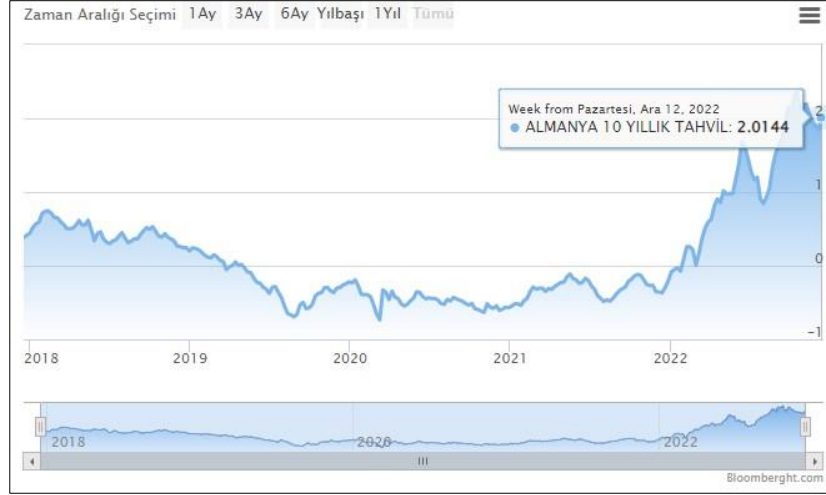
Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %2,1 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2022 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,3 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 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)

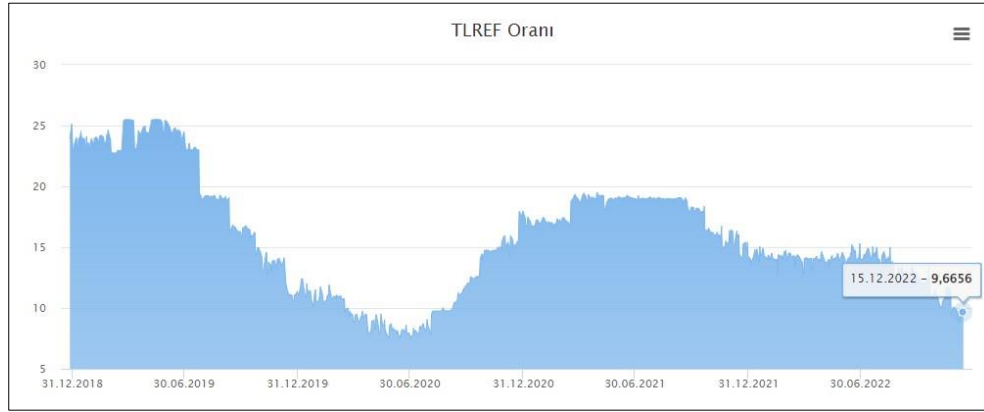


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Ağustos 2020 itibariyle 0,6% ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek ilerlemiş ve rapor tarihi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

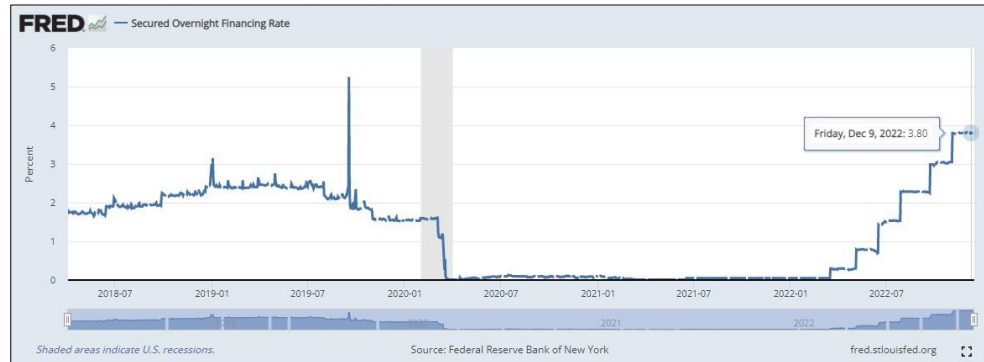


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup Ocak 2022 sonunda pozitif yönde devam etmiştir. Artış son aylarda devam etmekte olup rapor tarihi itibarıyla ortalama 2 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

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;

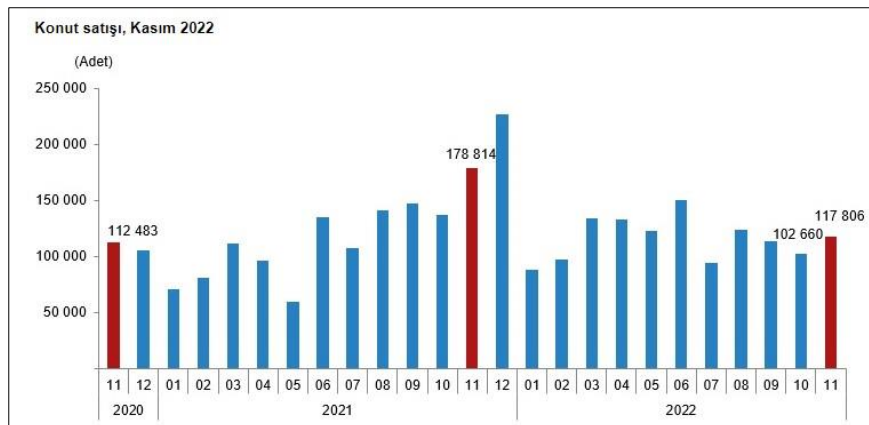
Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki 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.



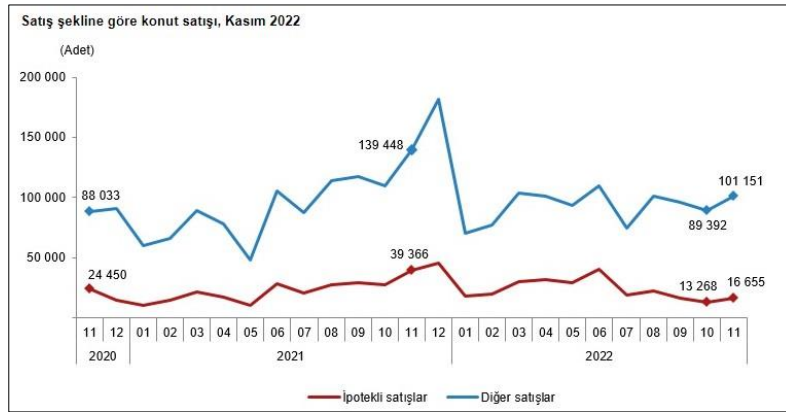
Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,0 artışla 1 milyon 277 bin 659 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %57,7 azalış göstererek 16 bin 655 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların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

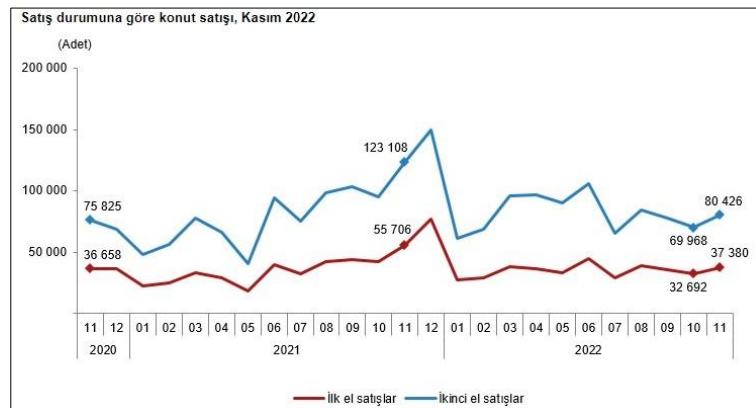
Kasım ayındaki ipotekli satışların, 5 bin 133'ü; Ocak-Kasım dönemindeki ipotekli satışların ise 70 bin 170'i ilk el satış olarak gerçekleşti.

Konut satış sayısı, Kasım 2022						
	Kasım			Ocak - Kasım		
	2022	2021	Değişim (%)	2022	2021	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	117 806	178 814	-34,1	1 277 659	1 265 353	1,0
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
Satış durumuna göre toplam satış	117 806	178 814	-34,1	1 277 659	1 265 353	1,0
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.



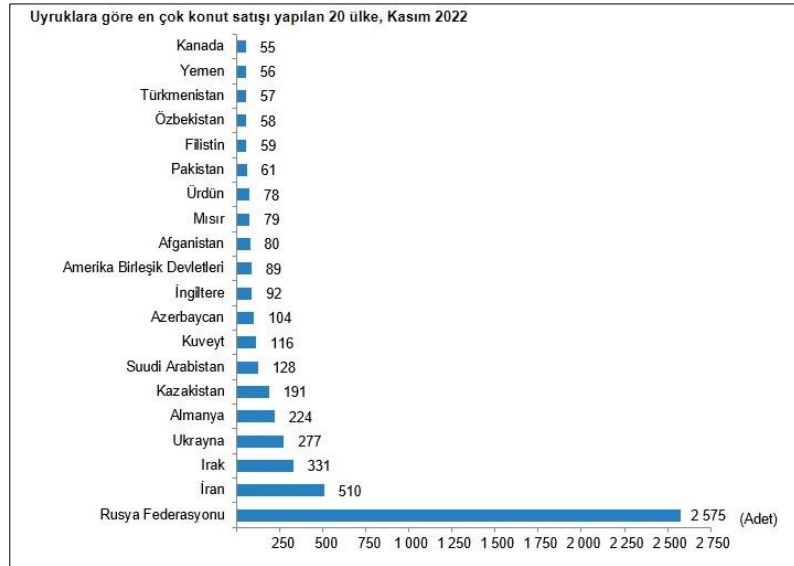
Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %34,7 azalış göstererek 80 bin 426 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,7 artışla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



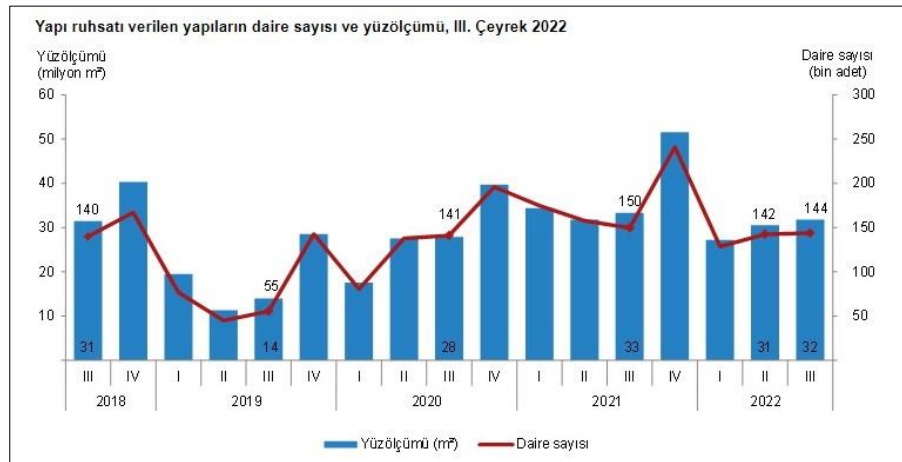
Yabancılar yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,4 azalarak 6 bin 83 oldu. Kasım ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %5,2 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 2 bin 616 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı 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 m² iken; bunun 16,4 milyon m²'si konut, 9,0 milyon m²'si konut dışı ve 6,4 milyon m²'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;

8836 ada 4 parsel 5.464,20 m² yüzölçümüne sahiptir, geometrik olarak amorf şekle sahip, düz bir arazi yapısına sahiptir. Parsel üzerinde Şeker Kule isimli tek bina yer almaktadır. Bina, 9 bodrum, zemin 2 asma kat + 26 normal katlıdır. Bina dış cephesi kısmen kaplama kısmen de dış cephe boyalıdır. Binada asansör mevcut olup, açık ve kapalı otopark bulunmaktadır. Taşınmazlar Şeker Kule’de konumlu olup kullanım durumu ve alan detayları şu şekildedir;

ALAN DETAYI					
SIRA NO	B.B. NO	KAT	B.B. NİTELİK	ALAN	KULLANIM DURUMU
1	4	ZEMİN KAT	DÜKKAN	60,8	OFİS
2	10	ZEMİN KAT	OFİS	90,6	OFİS
3	14	2. ASMA KAT	OFİS	465,6	OFİS
4	15	2. ASMA KAT	OFİS	333,3	OFİS
5	16	2. ASMA KAT	OFİS	341,7	OFİS
6	17	2. ASMA KAT	OFİS	410,2	OFİS
7	18	2. ASMA KAT	OFİS	330,1	OFİS
8	19	2. ASMA KAT	OFİS	640,2	OFİS
9	20	1. NORMAL KAT	OFİS	210	OFİS
10	21	1. NORMAL KAT	OFİS	382,1	OFİS
11	22	1. NORMAL KAT	OFİS	54,7	OFİS
12	23	1. NORMAL KAT	OFİS	752,6	OFİS
13	24	1. NORMAL KAT	OFİS	580,5	OFİS
14	25	2. NORMAL KAT	OFİS	1050	OFİS
15	26	2. NORMAL KAT	OFİS	970,3	OFİS
16	27	3. NORMAL KAT	OFİS	436,7	OFİS
17	28	3. NORMAL KAT	OFİS	213,9	OFİS
18	29	3. NORMAL KAT	OFİS	168,4	OFİS
19	32	4. NORMAL KAT	OFİS	91,3	OFİS
20	34	5. NORMAL KAT	OFİS	436,9	OFİS
21	35	5. NORMAL KAT	OFİS	123,7	OFİS
22	36	5. NORMAL KAT	OFİS	231,6	OFİS
23	37	6. NORMAL KAT	OFİS	108,1	OFİS
24	38	6. NORMAL KAT	OFİS	112,8	OFİS
25	39	6. NORMAL KAT	OFİS	112,8	OFİS
26	40	6. NORMAL KAT	OFİS	121,3	OFİS
27	41	6. NORMAL KAT	OFİS	250,1	OFİS
28	42	6. NORMAL KAT	OFİS	113,8	OFİS
29	48	9. NORMAL KAT	OFİS	275,2	OFİS
30	49	9. NORMAL KAT	OFİS	282,2	OFİS
31	50	9. NORMAL KAT	OFİS	280,1	OFİS
32	51	10. NORMAL KAT	OFİS	276,1	OFİS
33	52	10. NORMAL KAT	OFİS	283,1	OFİS
34	53	10. NORMAL KAT	OFİS	278,3	OFİS
35	54	11. NORMAL KAT	OFİS	276	OFİS
36	55	11. NORMAL KAT	OFİS	283,5	OFİS
37	56	11. NORMAL KAT	OFİS	278,1	OFİS
38	57	12. NORMAL KAT	OFİS	276,3	OFİS
39	58	12. NORMAL KAT	OFİS	283,3	OFİS
40	59	12. NORMAL KAT	OFİS	277,9	OFİS

41	60	13. NORMAL KAT	OFİS	275,6	OFİS
42	61	13. NORMAL KAT	OFİS	282,6	OFİS
43	62	13. NORMAL KAT	OFİS	279,4	OFİS
44	63	14. NORMAL KAT	OFİS	249,2	OFİS
45	64	14. NORMAL KAT	OFİS	285,5	OFİS
46	65	14. NORMAL KAT	OFİS	280,1	OFİS
47	66	15. NORMAL KAT	OFİS	246,5	OFİS
48	67	15. NORMAL KAT	OFİS	286,8	OFİS
49	68	15. NORMAL KAT	OFİS	281,4	OFİS
50	69	16. NORMAL KAT	OFİS	222	OFİS
51	70	16. NORMAL KAT	OFİS	284,9	OFİS
52	71	16. NORMAL KAT	OFİS	280	OFİS
53	72	17. NORMAL KAT	OFİS	222	OFİS
54	73	17. NORMAL KAT	OFİS	284,9	OFİS
55	74	17. NORMAL KAT	OFİS	280	OFİS
56	75	18. NORMAL KAT	OFİS	224,8	OFİS
57	76	18. NORMAL KAT	OFİS	280,8	OFİS
58	77	18. NORMAL KAT	OFİS	276,4	OFİS
59	78	19. NORMAL KAT	OFİS	224,7	OFİS
60	79	19. NORMAL KAT	OFİS	281,1	OFİS
61	80	19. NORMAL KAT	OFİS	276,2	OFİS
62	81	20. NORMAL KAT	OFİS	277,4	OFİS
63	82	20. NORMAL KAT	OFİS	277,4	OFİS
64	83	20. NORMAL KAT	OFİS	273,1	OFİS
65	84	21. NORMAL KAT	OFİS	277,3	OFİS
66	85	21. NORMAL KAT	OFİS	277,8	OFİS
67	86	21. NORMAL KAT	OFİS	272,9	OFİS
68	87	22. NORMAL KAT	OFİS	277,3	OFİS
69	88	22. NORMAL KAT	OFİS	277,8	OFİS
70	89	22. NORMAL KAT	OFİS	272,9	OFİS
71	90	23. NORMAL KAT	OFİS	276,9	OFİS
72	91	23. NORMAL KAT	OFİS	278	OFİS
73	92	23. NORMAL KAT	OFİS	273,1	OFİS
74	93	24. NORMAL KAT	OFİS	200,1	OFİS
75	94	24. NORMAL KAT	OFİS	627,9	OFİS

Değerlemeye konu taşınmazlardan 4 nolu bağımsız bölüm dışında tamamı “Ofis” niteliklidir. Mahallinde yapılan incelemelerde taşınmazların ofis olarak kullanıldığı görülmüştür. İç hacimlerde ihtiyaca göre cam bölmelendirmeler yapıldığı görülmüştür. Taşınmazların ısıtma sistemi VRF’dir.

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

Ana taşınmaz üzerinde hâlihazırda ruhsata aykırı herhangi bir durum 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.

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 bir kısmı ofis olarak kullanılmakta olup bir kısmı da boş durumdadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Değerleme Yöntemleri

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

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

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

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

Bir varlığa ilişkin değerleme 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) değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerleme 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) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerleme 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 nitelikte plaza içerisinde yer alan 1.100 m2 alanlı ofis nitelikli emsal taşınmaz pazarlıklı olarak 80.000.000-TL bedelle satılıktır. İlgilisi: 530 401 71 71

Emsal 2 [Satılık Ofis]: Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 800 m2 alanlı ofis nitelikli emsal taşınmaz pazarlıklı olarak 58.000.000-TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 532 277 00 36

Emsal 3 [Satılık Ofis]: Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 100 m2 alanlı ofis nitelikli emsal taşınmaz pazarlıklı olarak 8.000.000-TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 532 795 53 08.

Emsal 4 [Satılık Ofis]: Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 230 m2 alanlı ofis nitelikli emsal taşınmaz pazarlıklı olarak 18.000.000-TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 533 660 46 40

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK OFİS)								
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4	
Brüt alanı (m ²)	1.100,00m ²		800,00m ²		100,00m ²		230,00m ²	
Satış fiyatı	80.000.000 TL		58.000.000 TL		8.000.000 TL		18.000.000 TL	
m ² birim fiyatı	72.727 TL		72.500 TL		80.000 TL		78.261 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum şerefiyesi	0%	+	0%	-	0%	+	0%	+
Kullanım alanı şerefiyesi	10%	+	10%	+	0%	-	0%	+
Yapı kalitesi şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	76.364 TL		76.125 TL		76.000 TL		74.348 TL	
Ortalama Birim fiyat	75.709TL/m ²							

NOT: Belirtilen birim değer, 350 m2 alana kadar olan ofisler için geçerli olup daha büyük bağımsız bölümler için %10'a kadar olumsuz şerefiye uygulanmıştır.

Emsal 5 [Kiralık Ofis]: Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 900 m2 alanlı ofis nitelikli emsal taşınmaz pazarlıklı olarak 280.000-TL bedelle kiralıktır. İlgilisi: 538 832 81 75

Emsal 6 [Kiralık Ofis]: Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 1.000 m2 alanlı ofis nitelikli emsal taşınmaz pazarlıklı olarak 300.000-TL bedelle kiralıktır. İlgilisi: 533 301 56 69

Emsal 7 [Kiralık Ofis]: Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 850 m2 alanlı ofis nitelikli emsal taşınmaz pazarlıklı olarak 260.000-TL bedelle kiralıktır. İlgilisi: 532 795 53 08.

Emsal 8 [Kiralık Ofis]: Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 320 m2 alanlı ofis nitelikli emsal taşınmaz pazarlıklı olarak 110.000-TL bedelle kiralıktır. İlgilisi: 532 724 28 31

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (KİRALIK OFİS)									
İçerik	Emsal 5		Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8		
Brüt alanı (m²)	900,00m²		1.000,00m²		850,00m²		320,00m²		
Satış fiyatı	280.000 TL		300.000 TL		260.000 TL		110.000 TL		
m² birim fiyatı	311 TL		300 TL		306 TL		344 TL		
Pazarlık	10%	-	10%	-	10%	-	10%	-	
Konum şerefiyesi	0%	+	0%	-	0%	+	0%	+	
Kullanım alanı şerefiyesi	10%	+	10%	+	10%	+	0%	+	
Yapı kalitesi şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	+	
İndirgenmiş birim fiyat	311 TL		300 TL		306 TL		309 TL		
Ortalama Birim fiyat	307TL/m²								

NOT: Belirtilen birim değer, 350 m2 alana kadar olan ofisler için geçerli olup daha büyük bağımsız bölümler için %10'a kadar olumsuz şerefiye uygulanmıştır. Kiralık emsallerde pazarlık daha yüksek olup bu durum dikkate alınmıştır.

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



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

Rapora konu taşınmazlar tapu kaydına göre “Dükkan” ve “Ofis” vasıflıdır. Taşınmazların bulunduğu bölgede, kendisine benzer özellikli çok sayıda proje 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 projede büyük alanlı ofislerde çok sayıda boş ofis bulunmakta olup satış rakamları 65.000 TL/m² ile 80.000-TL/m² civarındadır. Daha yeni ve küçük alanlı ofislere sahip projelerde bu bedeller 75.000-100.000 TL bedellere çıkabilmektedir. Ortalama kira birim değeri olarak ofislerde 300,00-TL/m² ile 350,00-TL/m² arasındadır.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

Taşınmazların reklam kabiliyeti ve manzarasına göre %10 'a kadar kat şerefiyesi eklenmiştir. 350 m2 üzeri ofislere ise %10'a kadar olumsuz alan şerefiyesi girilmiştir.

BAĞIMSIZ BÖLÜM BAZINDA DEĞER LİSTESİ								
SIRA NO	B.B. NO	KAT	NİTELİK	KULLANIM ALANI (M2)	BAZ BİRİM DEĞER (TL)	TOPLAM ŞEREFİYE PUANI	BİRİM DEĞER (TL/M2)	DEĞER (TL)
1	4	ZEMİN KAT	DÜKKAN	60,8	₺75.709,00	1	₺75.709,00	₺4.603.107,20
2	10	ZEMİN KAT	OFİS	90,6	₺75.709,00	1	₺75.709,00	₺6.859.235,40
3	14	2. ASMA KAT	OFİS	465,6	₺75.709,00	0,97	₺73.437,73	₺34.192.607,09
4	15	2. ASMA KAT	OFİS	333,3	₺75.709,00	1	₺75.709,00	₺25.233.809,70
5	16	2. ASMA KAT	OFİS	341,7	₺75.709,00	1	₺75.709,00	₺25.869.765,30
6	17	2. ASMA KAT	OFİS	410,2	₺75.709,00	0,98	₺74.194,82	₺30.434.715,16
7	18	2. ASMA KAT	OFİS	330,1	₺75.709,00	1	₺75.709,00	₺24.991.540,90
8	19	2. ASMA KAT	OFİS	640,2	₺75.709,00	0,95	₺71.923,55	₺46.045.456,71
9	20	1. NORMAL KAT	OFİS	210	₺75.709,00	1,02	₺77.223,18	₺16.216.867,80
10	21	1. NORMAL KAT	OFİS	382,1	₺75.709,00	1,01	₺76.466,09	₺29.217.692,99
11	22	1. NORMAL KAT	OFİS	54,7	₺75.709,00	1,02	₺77.223,18	₺4.224.107,95
12	23	1. NORMAL KAT	OFİS	752,6	₺75.709,00	0,95	₺71.923,55	₺54.129.663,73
13	24	1. NORMAL KAT	OFİS	580,5	₺75.709,00	0,95	₺71.923,55	₺41.751.620,78
14	25	2. NORMAL KAT	OFİS	1050	₺75.709,00	0,82	₺62.081,38	₺65.185.449,00
15	26	2. NORMAL KAT	OFİS	970,3	₺75.709,00	0,82	₺62.081,38	₺60.237.563,01

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

16	27	3. NORMAL KAT	OFİS	436,7	₺75.709,00	1	₺75.709,00	₺33.062.120,30
17	28	3. NORMAL KAT	OFİS	213,9	₺75.709,00	1,02	₺77.223,18	₺16.518.038,20
18	29	3. NORMAL KAT	OFİS	168,4	₺75.709,00	1,02	₺77.223,18	₺13.004.383,51
19	32	4. NORMAL KAT	OFİS	91,3	₺75.709,00	1,02	₺77.223,18	₺7.050.476,33
20	34	5. NORMAL KAT	OFİS	436,9	₺75.709,00	1	₺75.709,00	₺33.077.262,10
21	35	5. NORMAL KAT	OFİS	123,7	₺75.709,00	1,02	₺77.223,18	₺9.552.507,37
22	36	5. NORMAL KAT	OFİS	231,6	₺75.709,00	1,02	₺77.223,18	₺17.884.888,49
23	37	6. NORMAL KAT	OFİS	108,1	₺75.709,00	1,02	₺77.223,18	₺8.347.825,76
24	38	6. NORMAL KAT	OFİS	112,8	₺75.709,00	1,02	₺77.223,18	₺8.710.774,70
25	39	6. NORMAL KAT	OFİS	112,8	₺75.709,00	1,02	₺77.223,18	₺8.710.774,70
26	40	6. NORMAL KAT	OFİS	121,3	₺75.709,00	1,02	₺77.223,18	₺9.367.171,73
27	41	6. NORMAL KAT	OFİS	250,1	₺75.709,00	1,02	₺77.223,18	₺19.313.517,32
28	42	6. NORMAL KAT	OFİS	113,8	₺75.709,00	1,02	₺77.223,18	₺8.787.997,88
29	48	9. NORMAL KAT	OFİS	275,2	₺75.709,00	0,95	₺71.923,55	₺19.793.360,96
30	49	9. NORMAL KAT	OFİS	282,2	₺75.709,00	0,95	₺71.923,55	₺20.296.825,81
31	50	9. NORMAL KAT	OFİS	280,1	₺75.709,00	0,95	₺71.923,55	₺20.145.786,36
32	51	10. NORMAL KAT	OFİS	276,1	₺75.709,00	0,95	₺71.923,55	₺19.858.092,16
33	52	10. NORMAL KAT	OFİS	283,1	₺75.709,00	0,95	₺71.923,55	₺20.361.557,01
34	53	10. NORMAL KAT	OFİS	278,3	₺75.709,00	0,95	₺71.923,55	₺20.016.323,97
35	54	11. NORMAL KAT	OFİS	276	₺75.709,00	1,05	₺79.494,45	₺21.940.468,20
36	55	11. NORMAL KAT	OFİS	283,5	₺75.709,00	1,05	₺79.494,45	₺22.536.676,58
37	56	11. NORMAL KAT	OFİS	278,1	₺75.709,00	1,05	₺79.494,45	₺22.107.406,55
38	57	12. NORMAL KAT	OFİS	276,3	₺75.709,00	0,95	₺71.923,55	₺19.872.476,87
39	58	12. NORMAL KAT	OFİS	283,3	₺75.709,00	0,95	₺71.923,55	₺20.375.941,72
40	59	12. NORMAL KAT	OFİS	277,9	₺75.709,00	0,95	₺71.923,55	₺19.987.554,55
41	60	13. NORMAL KAT	OFİS	275,6	₺75.709,00	0,96	₺72.680,64	₺20.030.784,38
42	61	13. NORMAL KAT	OFİS	282,6	₺75.709,00	0,96	₺72.680,64	₺20.539.548,86
43	62	13. NORMAL KAT	OFİS	279,4	₺75.709,00	0,96	₺72.680,64	₺20.306.970,82
44	63	14. NORMAL KAT	OFİS	249,2	₺75.709,00	0,96	₺72.680,64	₺18.112.015,49
45	64	14. NORMAL KAT	OFİS	285,5	₺75.709,00	0,96	₺72.680,64	₺20.750.322,72
46	65	14. NORMAL KAT	OFİS	280,1	₺75.709,00	0,96	₺72.680,64	₺20.357.847,26
47	66	15. NORMAL KAT	OFİS	246,5	₺75.709,00	0,96	₺72.680,64	₺17.915.777,76
48	67	15. NORMAL KAT	OFİS	286,8	₺75.709,00	0,96	₺72.680,64	₺20.844.807,55
49	68	15. NORMAL KAT	OFİS	281,4	₺75.709,00	0,96	₺72.680,64	₺20.452.332,10
50	69	16. NORMAL KAT	OFİS	222	₺75.709,00	0,96	₺72.680,64	₺16.135.102,08
51	70	16. NORMAL KAT	OFİS	284,9	₺75.709,00	0,96	₺72.680,64	₺20.706.714,34
52	71	16. NORMAL KAT	OFİS	280	₺75.709,00	0,96	₺72.680,64	₺20.350.579,20
53	72	17. NORMAL KAT	OFİS	222	₺75.709,00	0,97	₺73.437,73	₺16.303.176,06
54	73	17. NORMAL KAT	OFİS	284,9	₺75.709,00	0,97	₺73.437,73	₺20.922.409,28
55	74	17. NORMAL KAT	OFİS	280	₺75.709,00	0,97	₺73.437,73	₺20.562.564,40
56	75	18. NORMAL KAT	OFİS	224,8	₺75.709,00	0,97	₺73.437,73	₺16.508.801,70
57	76	18. NORMAL KAT	OFİS	280,8	₺75.709,00	0,97	₺73.437,73	₺20.621.314,58
58	77	18. NORMAL KAT	OFİS	276,4	₺75.709,00	0,97	₺73.437,73	₺20.298.188,57
59	78	19. NORMAL KAT	OFİS	224,7	₺75.709,00	0,975	₺73.816,28	₺16.586.516,99
60	79	19. NORMAL KAT	OFİS	281,1	₺75.709,00	0,975	₺73.816,28	₺20.749.754,90
61	80	19. NORMAL KAT	OFİS	276,2	₺75.709,00	0,975	₺73.816,28	₺20.388.055,16
62	81	20. NORMAL KAT	OFİS	277,4	₺75.709,00	0,975	₺73.816,28	₺20.476.634,69
63	82	20. NORMAL KAT	OFİS	277,4	₺75.709,00	0,975	₺73.816,28	₺20.476.634,69
64	83	20. NORMAL KAT	OFİS	273,1	₺75.709,00	0,975	₺73.816,28	₺20.159.224,70
65	84	21. NORMAL KAT	OFİS	277,3	₺75.709,00	0,98	₺74.194,82	₺20.574.223,59
66	85	21. NORMAL KAT	OFİS	277,8	₺75.709,00	0,98	₺74.194,82	₺20.611.321,00
67	86	21. NORMAL KAT	OFİS	272,9	₺75.709,00	0,98	₺74.194,82	₺20.247.766,38
68	87	22. NORMAL KAT	OFİS	277,3	₺75.709,00	0,98	₺74.194,82	₺20.574.223,59
69	88	22. NORMAL KAT	OFİS	277,8	₺75.709,00	0,98	₺74.194,82	₺20.611.321,00
70	89	22. NORMAL KAT	OFİS	272,9	₺75.709,00	0,98	₺74.194,82	₺20.247.766,38
71	90	23. NORMAL KAT	OFİS	276,9	₺75.709,00	0,985	₺74.573,37	₺20.649.364,77
72	91	23. NORMAL KAT	OFİS	278	₺75.709,00	0,985	₺74.573,37	₺20.731.395,47
73	92	23. NORMAL KAT	OFİS	273,1	₺75.709,00	0,985	₺74.573,37	₺20.365.985,98
74	93	24. NORMAL KAT	OFİS	200,1	₺75.709,00	1,085	₺82.144,27	₺16.437.067,43
75	94	24. NORMAL KAT	OFİS	627,9	₺75.709,00	1,035	₺78.358,82	₺49.201.499,94
TOPLAM								₺1.630.681.425,60

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmazlara toplam (K.D.V hariç) **~1.630.680.000,00- TL** değer takdir edilmiştir.

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

5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

→ **İndirgenmiş Nakit 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 değerlerin değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerlerin belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

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

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

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

Söz konusu parsel üzerinde hâlihazırda bulunan taşınmaz direkt gelir sağlayan mülk olarak değerlendirilmediğinden ve belirli bir nakit akışı oluşturmadığından dolayı 'İndirgenmiş Nakit Akışı' uygulanmamıştır. Taşınmaz ticari mülk sınıfında olup direkt kapitalizasyon yöntemi uygulanmış; kira değerlerinden kaynaklı potansiyel gelir, belirlenen kapitalizasyon oranı ile oranlanarak bir değer varsayımında 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 yaklaşık 16-22 yıl olup söz konusu ofis nitelikli taşınmazlar için mülkün kendini amorti etme süresi (mevcut hali dikkate alınarak) ortalama yaklaşık 20 yıl olarak ön görülmüştür. Buna göre 0,05 olarak yaklaşık ortalama kapitalizasyon oranları belirlenmiştir. Bu kapitalizasyon oranları sadece bu bölgede bu tarz taşınmaz için geçerli olup genel bir oranı yansıtmamaktadır.

Δ 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.

Taşınmazların reklam kabiliyeti ve manzarasına göre %10 ‘a kadar kat şerefiyesi eklenmiştir. 350 m2 üzeri ofislere ise %10’a kadar olumsuz alan şerefiyesi girilmiştir. Toplam şerefiye puanı Pazar yaklaşımı yönteminde kullanılan tabloda detaylı gösterilmiş olup aşağıdaki tabloda yalnızca toplam baz puan gösterilmiştir. Baz birim değer 307 TL/m2 olarak belirlenmiştir.

SIRA NO	B.B. NO	Kat	Kullanım Alanı (m2)	TOPLAM ŞEREFIYE PUANI	Baz Birim Değeri (TL)	Birim Kira Değeri (TL/m2)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kap. Oranı (%)	Piyasa Değeri (TL)
1	4	ZEMİN KAT	60,8	1	307	₺307,00	₺18.665,60	₺223.987,20	0,05	₺4.479.744,00
2	10	ZEMİN KAT	90,6	1	307	₺307,00	₺27.814,20	₺333.770,40	0,05	₺6.675.408,00
3	14	2. ASMA KAT	465,6	0,97	307	₺297,79	₺138.651,02	₺1.663.812,29	0,05	₺33.276.245,76
4	15	2. ASMA KAT	333,3	1	307	₺307,00	₺102.323,10	₺1.227.877,20	0,05	₺24.557.544,00
5	16	2. ASMA KAT	341,7	1	307	₺307,00	₺104.901,90	₺1.258.822,80	0,05	₺25.176.456,00
6	17	2. ASMA KAT	410,2	0,98	307	₺300,86	₺123.412,77	₺1.480.953,26	0,05	₺29.619.065,28
7	18	2. ASMA KAT	330,1	1	307	₺307,00	₺101.340,70	₺1.216.088,40	0,05	₺24.321.768,00
8	19	2. ASMA KAT	640,2	0,95	307	₺291,65	₺186.714,33	₺2.240.571,96	0,05	₺44.811.439,20
9	20	1. NORMAL	210	1,02	307	₺313,14	₺65.759,40	₺789.112,80	0,05	₺15.782.256,00
10	21	1. NORMAL	382,1	1,01	307	₺310,07	₺118.477,75	₺1.421.732,96	0,05	₺28.619.065,28
11	22	1. NORMAL	54,7	1,02	307	₺313,14	₺17.128,76	₺205.545,10	0,05	₺4.110.901,92
12	23	1. NORMAL	752,6	0,95	307	₺291,65	₺219.495,79	₺2.633.949,48	0,05	₺52.678.989,60
13	24	1. NORMAL	580,5	0,95	307	₺291,65	₺169.302,83	₺2.031.633,90	0,05	₺40.632.678,00
14	25	2. NORMAL	1050	0,82	307	₺251,74	₺264.327,00	₺3.171.924,00	0,05	₺63.438.480,00
15	26	2. NORMAL	970,3	0,82	307	₺251,74	₺244.263,32	₺2.931.159,86	0,05	₺58.623.197,28
16	27	3. NORMAL	436,7	1	307	₺307,00	₺134.066,90	₺1.608.802,80	0,05	₺32.176.056,00
17	28	3. NORMAL	213,9	1,02	307	₺313,14	₺66.980,65	₺803.767,75	0,05	₺16.075.355,04
18	29	3. NORMAL	168,4	1,02	307	₺313,14	₺52.732,78	₺632.793,31	0,05	₺12.655.866,24
19	32	4. NORMAL	91,3	1,02	307	₺313,14	₺28.589,68	₺343.076,18	0,05	₺6.861.523,68
20	34	5. NORMAL	436,9	1	307	₺307,00	₺134.128,30	₺1.609.539,60	0,05	₺32.190.792,00
21	35	5. NORMAL	123,7	1,02	307	₺313,14	₺38.735,42	₺464.825,02	0,05	₺9.296.500,32
22	36	5. NORMAL	231,6	1,02	307	₺313,14	₺72.523,22	₺870.278,69	0,05	₺17.405.573,76
23	37	6. NORMAL	108,1	1,02	307	₺313,14	₺33.850,43	₺406.205,21	0,05	₺8.124.104,16
24	38	6. NORMAL	112,8	1,02	307	₺313,14	₺35.322,19	₺423.866,30	0,05	₺8.477.326,08
25	39	6. NORMAL	112,8	1,02	307	₺313,14	₺35.322,19	₺423.866,30	0,05	₺8.477.326,08
26	40	6. NORMAL	121,3	1,02	307	₺313,14	₺37.983,88	₺455.806,58	0,05	₺9.116.131,68
27	41	6. NORMAL	250,1	1,02	307	₺313,14	₺78.316,31	₺939.795,77	0,05	₺18.795.915,36
28	42	6. NORMAL	113,8	1,02	307	₺313,14	₺35.635,33	₺427.623,98	0,05	₺8.552.479,68
29	48	9. NORMAL	275,2	0,95	307	₺291,65	₺80.262,08	₺963.144,96	0,05	₺19.262.899,20
30	49	9. NORMAL	282,2	0,95	307	₺291,65	₺82.303,63	₺987.643,56	0,05	₺19.752.871,20
31	50	9. NORMAL	280,1	0,95	307	₺291,65	₺81.691,17	₺980.293,98	0,05	₺19.605.879,60
32	51	10. NORMAL	276,1	0,95	307	₺291,65	₺80.524,57	₺966.294,78	0,05	₺19.325.895,60
33	52	10. NORMAL	283,1	0,95	307	₺291,65	₺82.566,12	₺990.793,38	0,05	₺19.815.867,60
34	53	10. NORMAL	278,3	0,95	307	₺291,65	₺81.166,20	₺973.994,34	0,05	₺19.479.886,80
35	54	11. NORMAL	276	1,05	307	₺322,35	₺88.968,60	₺1.067.623,20	0,05	₺21.352.464,00
36	55	11. NORMAL	283,5	1,05	307	₺322,35	₺91.386,23	₺1.096.634,70	0,05	₺21.932.694,00
37	56	11. NORMAL	278,1	1,05	307	₺322,35	₺89.645,54	₺1.075.746,42	0,05	₺21.514.928,40
38	57	12. NORMAL	276,3	0,95	307	₺291,65	₺80.582,90	₺966.994,74	0,05	₺19.339.894,80
39	58	12. NORMAL	283,3	0,95	307	₺291,65	₺82.624,45	₺991.493,34	0,05	₺19.829.866,80
40	59	12. NORMAL	277,9	0,95	307	₺291,65	₺81.049,54	₺972.594,42	0,05	₺19.451.888,40
41	60	13. NORMAL	275,6	0,96	307	₺294,72	₺81.224,83	₺974.697,98	0,05	₺19.493.959,68
42	61	13. NORMAL	282,6	0,96	307	₺294,72	₺83.287,87	₺999.454,46	0,05	₺19.989.089,28
43	62	13. NORMAL	279,4	0,96	307	₺294,72	₺82.344,77	₺988.137,22	0,05	₺19.762.744,32
44	63	14. NORMAL	249,2	0,96	307	₺294,72	₺73.444,22	₺881.330,69	0,05	₺17.626.613,76
45	64	14. NORMAL	285,5	0,96	307	₺294,72	₺84.142,56	₺1.009.710,72	0,05	₺20.194.214,40
46	65	14. NORMAL	280,1	0,96	307	₺294,72	₺82.551,07	₺990.612,86	0,05	₺19.812.257,28
47	66	15. NORMAL	246,5	0,96	307	₺294,72	₺72.648,48	₺871.781,76	0,05	₺17.435.635,20
48	67	15. NORMAL	286,8	0,96	307	₺294,72	₺84.525,70	₺1.014.308,35	0,05	₺20.286.167,04
49	68	15. NORMAL	281,4	0,96	307	₺294,72	₺82.934,21	₺995.210,50	0,05	₺19.904.209,92
50	69	16. NORMAL	222	0,96	307	₺294,72	₺65.427,84	₺785.134,08	0,05	₺15.702.681,60

51	70	16. NORMAL	284,9	0,96	307	₺294,72	₺83.965,73	₺1.007.588,74	0,05	₺20.151.774,72
52	71	16. NORMAL	280	0,96	307	₺294,72	₺82.521,60	₺990.259,20	0,05	₺19.805.184,00
53	72	17. NORMAL	222	0,97	307	₺297,79	₺66.109,38	₺793.312,56	0,05	₺15.866.251,20
54	73	17. NORMAL	284,9	0,97	307	₺297,79	₺84.840,37	₺1.018.084,45	0,05	₺20.361.689,04
55	74	17. NORMAL	280	0,97	307	₺297,79	₺83.381,20	₺1.000.574,40	0,05	₺20.011.488,00
56	75	18. NORMAL	224,8	0,97	307	₺297,79	₺66.943,19	₺803.318,30	0,05	₺16.066.366,08
57	76	18. NORMAL	280,8	0,97	307	₺297,79	₺83.619,43	₺1.003.433,18	0,05	₺20.068.663,68
58	77	18. NORMAL	276,4	0,97	307	₺297,79	₺82.309,16	₺987.709,87	0,05	₺19.754.197,44
59	78	19. NORMAL	224,7	0,975	307	₺299,33	₺67.258,33	₺807.099,93	0,05	₺16.141.998,60
60	79	19. NORMAL	281,1	0,975	307	₺299,33	₺84.140,26	₺1.009.683,09	0,05	₺20.193.661,80
61	80	19. NORMAL	276,2	0,975	307	₺299,33	₺82.673,57	₺992.082,78	0,05	₺19.841.655,60
62	81	20. NORMAL	277,4	0,975	307	₺299,33	₺83.032,76	₺996.393,06	0,05	₺19.927.861,20
63	82	20. NORMAL	277,4	0,975	307	₺299,33	₺83.032,76	₺996.393,06	0,05	₺19.927.861,20
64	83	20. NORMAL	273,1	0,975	307	₺299,33	₺81.745,66	₺980.947,89	0,05	₺19.618.957,80
65	84	21. NORMAL	277,3	0,98	307	₺300,86	₺83.428,48	₺1.001.141,74	0,05	₺20.022.834,72
66	85	21. NORMAL	277,8	0,98	307	₺300,86	₺83.578,91	₺1.002.946,90	0,05	₺20.058.937,92
67	86	21. NORMAL	272,9	0,98	307	₺300,86	₺82.104,69	₺985.256,33	0,05	₺19.705.126,56
68	87	22. NORMAL	277,3	0,98	307	₺300,86	₺83.428,48	₺1.001.141,74	0,05	₺20.022.834,72
69	88	22. NORMAL	277,8	0,98	307	₺300,86	₺83.578,91	₺1.002.946,90	0,05	₺20.058.937,92
70	89	22. NORMAL	272,9	0,98	307	₺300,86	₺82.104,69	₺985.256,33	0,05	₺19.705.126,56
71	90	23. NORMAL	276,9	0,985	307	₺302,40	₺83.733,18	₺1.004.798,11	0,05	₺20.095.962,12
72	91	23. NORMAL	278	0,985	307	₺302,40	₺84.065,81	₺1.008.789,72	0,05	₺20.175.794,40
73	92	23. NORMAL	273,1	0,985	307	₺302,40	₺82.584,07	₺991.008,89	0,05	₺19.820.177,88
74	93	24. NORMAL	200,1	1,085	307	₺333,10	₺66.652,31	₺799.827,71	0,05	₺15.996.554,28
75	94	24. NORMAL	627,9	1,035	307	₺317,75	₺199.512,09	₺2.394.145,03	0,05	₺47.882.900,52
TOPLAM						₺6.612.413,29	₺79.348.959,46			₺1.586.979.189,24

Sonuç olarak gelir yaklaşımı yöntemine göre söz konusu taşınmazların piyasa değeri için **~1.586.980.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu taşınmazlar için yapılan tüm inceleme ve araştırmalar neticesinde takdir edilen toplam aylık kira değeri **~6.612.400,00 -TL** olarak belirlenmiştir.

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

Taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %45-%55 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı oranlarının ise %30-%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.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmaz yapı kullanma izin belgesine sahip, cins tashihli bir taşınmazdır. Herhangi bir proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

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 taşınmazın tamamı değerlemeye alınmış olup bölünmüş kısım değerlendirme analizi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken taşınmazlara ayrı ayrı analiz yapılmış olup değer oluşumu pazar analizi ve gelir yaklaşımı esasına göre belirlenmiştir. Taşınmazlar ofis olarak kullanılması sebebiyle gelir getirici bir mülk sınıfında değildir. Ancak bölge piyasası doğrultusunda yapılan inceleme ve araştırmalardan elde edilen veriler neticesinde kira değerleri getirilerinden kaynaklı potansiyel bir piyasa değeri de takdir edilmiştir. Bu ise direkt kapitalizasyon analizi yardımıyla bulunmuştur. Dolayısıyla taşınmaz için iki farklı yöntem de değerlemede dikkate alınmış bu unsurlar neticesinde değer takdiri gerçekleştirilmiştir. Ulaşılan değerlerin yaklaşık olduğu görülmüş olup değerlendirme yalnızca Pazar yaklaşımı ile elde edilen değer esas alınmıştır.

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

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

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

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

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmazlar üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 maddesinde açıklanmıştır.

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 gayrimenkulün tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin "(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." gereği taşınmazın tapudaki niteliklerinin mevcut kullanımı ile uyumlu olması ve yasal zorunluluklarının yerine getirilmiş olması sebebiyle bağımsız bölüm olarak GYO portföyünde bulunmasına bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

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

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Kağıthane İlçesi ve Merkez Mahallesi, 8836 Ada 4 parsel üzerinde "36 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI " nitelikli ana taşınmazda konumlu, 74 adet "ofis", 1 adet "dükkan" nitelikli 75 adet taşınmazın adil 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 bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

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

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

Böylelikle;

Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla mevcut alanı üzerinden 'Pazar Yaklaşımı'na göre kanaat getirilen ve takdir edilen toplam piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **1.630.680.000,00-TL** ve Yazıyla **Bir Milyar Altı Yüz Otuz Milyon Altı Yüz Seksen Bin Türk Lirası'dır.**

KDV Dahil Toplam Değeri: 1.924.202.400,00-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 Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 408393	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418

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

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 Yazılı İmar Durumu Belgesi,
- Δ Resmi Evraklar ve Yer Görme Fotoğrafları
- Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri