



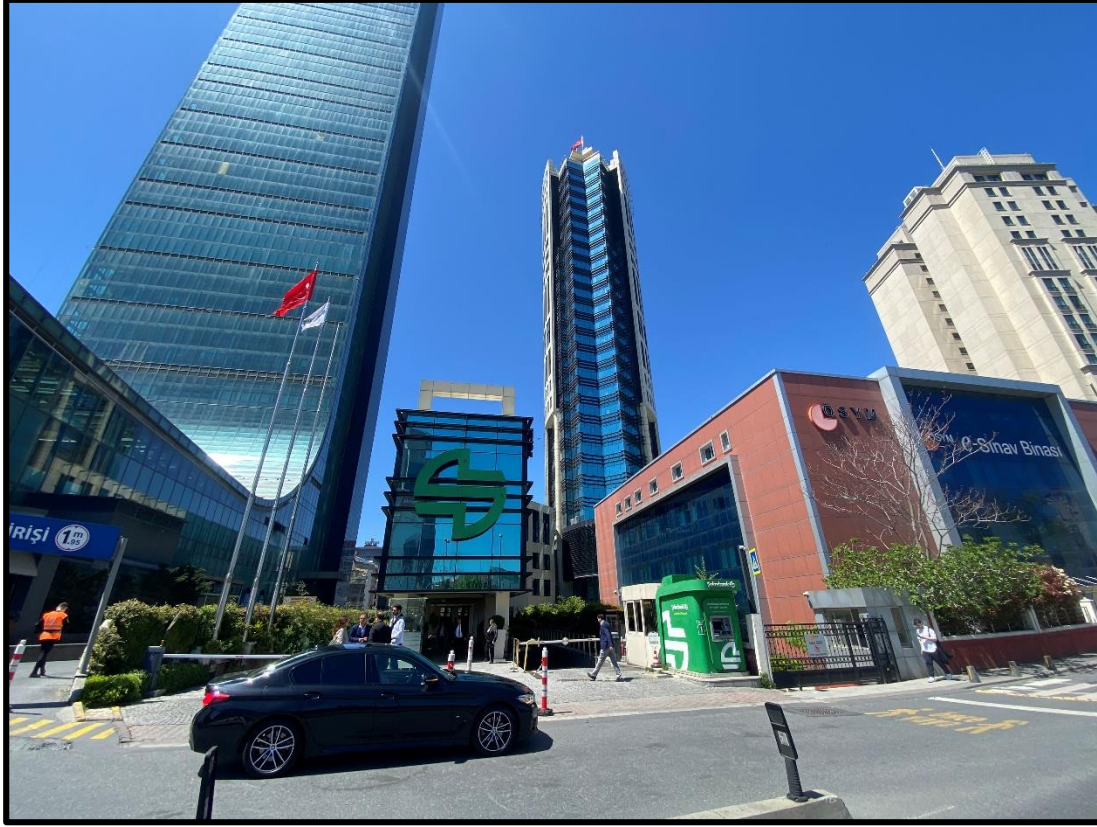
**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

Gayrimenkul Değerleme Raporu

**Şeker GYO**

Özel 2023 - 435

Haziran, 2023



|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Talep Sahibi</b>                | Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Raporu Düzenleyen</b>           | Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Rapor Tarihi</b>                | 19.06.2023                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Rapor Numarası</b>              | Özel 2023 - 435                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Raporun Konusu</b>              | Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b> | Tapuda; İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 8836 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, Yetmiş Dokuz (79) 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.

## 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.....                                                                                                                                                                                         | 11 |
| 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..... | 12 |
| 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 .....                               | 12 |
| 3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama.....                                             | 12 |
| 3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....                                                                                                                                                                                                                                                   | 12 |
| 4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ .....                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 13 |
| 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler .....                                                                                                                                                                                                                                                      | 13 |
| 4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri .....                                                                                                                                                                        | 15 |
| 4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....                                                                                                                                                                                                                                                | 24 |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                   |    |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 4.4 | Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri .....                                                                                                                                                                                                 | 24 |
| 4.5 | Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişki Bilgiler.....                                                                                                                                         | 26 |
| 4.6 | Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçeler Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....                                                                      | 26 |
| 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. ....                                         | 26 |
| 5.  | KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....                                                                                                                                                                                                                             | 27 |
| 5.1 | Pazar Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                                                             | 29 |
| 5.2 | Maliyet Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                                                           | 33 |
| 5.3 | Gelir Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                                                             | 33 |
| 5.4 | Diğer Tespit ve Analizler .....                                                                                                                                                                                                                                   | 37 |
| 6.  | ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....                                                                                                                                                                                                                       | 38 |
| 6.1 | Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması.....                                                                                                                             | 38 |
| 6.2 | Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....                                                                                                                                                                | 38 |
| 6.3 | Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....                                                                                           | 38 |
| 6.4 | Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....                                                                                                                                                                                         | 38 |
| 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.....    | 38 |
| 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 .....                                                                        | 38 |
| 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 ..... | 38 |
| 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 .....                                  | 38 |
| 7.  | SONUÇ.....                                                                                                                                                                                                                                                        | 39 |
| 7.1 | Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....                                                                                                                                                                                                                   | 39 |
| 7.2 | Nihai Değer Takdiri .....                                                                                                                                                                                                                                         | 39 |
| 8.  | UYGUNLUK BEYANI .....                                                                                                                                                                                                                                             | 40 |
| 9.  | RAPOR EKLERİ .....                                                                                                                                                                                                                                                | 40 |

**YÖNETİCİ ÖZETİ**

|                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Talep Sahibi</b>                                                                                 | Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Rapor No ve Tarihi</b>                                                                           | Özel 2023 – 435 / 19.06.2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b>                                                                  | 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.                           |
| <b>Taşınmazın Açık Adresi</b>                                                                       | Emniyet Evleri Mahallesi, Eski Büyükdere Caddesi, No: 1, Kâğıthane/İstanbul                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Tapu Kayıt Bilgisi</b>                                                                           | İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 8836 Ada 4 parsel                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</b>                                                              | Değerleme konusu taşınmazların bir kısmı halihazırda ofis olarak kullanılmaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>İmar Durumu</b>                                                                                  | İstanbul ili, Kâğıthane ilçesi, Merkez Mahallesi, 8836 ada, 4 numaralı parsel; 12/31/2007 tasdik tarihli Kâğıthane 3. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında ticaret alanında kalmakta olup, emsal: 2,50 yapılaşma koşullarına haizdir.<br>Parsel üzerinden Hamidiye Kaynak Suyu İsale Hattı geçmekte olup İSKİ'nin uygunluk beyanına göre uygulama yapılacaktır. |
| <b>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</b> | Taşınmazın tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Piyasa Değeri</b><br><b>Piyasa Kira Değeri</b>                                                   | <b>2.250.000.000,00-TL</b><br><b>(İkimilyarikiyüzellimilyon Türk Lirası)</b><br><br><b>9.350.000,00 TL/ay</b><br><b>(Dokuzmilyonüçyüzellibin Türk Lirası)</b>                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>KDV Dahil Piyasa Değeri</b>                                                                      | <b>2.655.000.000,00 TL</b><br><b>(İkimilyaraltıyüzellibeşmilyon Türk Lirası)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Açıklama</b>                                                                                     | Taşınmazlar yerinde görülmüş olup kullanım durumu incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Raporu Hazırlayanlar</b>                                                                         | Buğra Uğur YAP - SPK Lisans No: 408393<br>Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>                                                                     | Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

## **1. RAPOR BİLGİLERİ**

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

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları 25.05.2023 itibariyle başlanmış 19.06.2023 itibariyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup rapor tanzimi 19.06.2023 tarihinde Özel 2023 - 435 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 25.05.2023 tarihinde imzalanmıştır.

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

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz 30.12.2022 tarihinde Özel 2022 – 1254 rapor numarası ile 1.630.680.000,00-TL tutarlı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

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

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

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

Sermaye : 6.000.000,-TL  
Ticaret Sicil : 256696  
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx  
E-Posta / Web : [info@netgd.com.tr](mailto:info@netgd.com.tr) [www.netgd.com.tr](http://www.netgd.com.tr)  
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/ Ankara

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

Şirket Unvanı : Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Şirket Adresi : Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Promesa Sitesi D Kapısı Apt. No:3/51 Kat:11  
Kâğıthane / İstanbul  
Şirket Amacı : Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak.  
Sermayesi : Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 3.000.000.000 TL olup çıkarılmış sermayesi 813.555.283 TL’dir.  
Halka Açıklık : % 24,99  
Telefon : 0 212 398 38 00  
E-Posta : [projelistirme@sekergyo.com.tr](mailto: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                   | : 8836 Ada 4 Parsel                                                  |
| YÜZÖLÇÜM                       | : 5.464,30 m <sup>2</sup>                                            |
| 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<br>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 25.05.2023 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)

#### **Şerhler Hanesinde**

- 12 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 99 YILLIĞINA1 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 içerisindedir. 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 değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in 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

km<sup>2</sup>, bütünü ise 5712 km<sup>2</sup> 'dir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir. İstanbul çevresinin bitki örtüsü, Akdeniz iklimi bitkilerini andırır. Bölgede en çok görülen bitki türü makidir. Bu bitkiler uzun ve kurak bir yaz mevsimine kendini uydurmuştur. Fakat iklimin özelliği dolayısı ile tepeler çıplak değildir. Yer yer görülen ormanlık alanların en önemlisi kentin 20 km. kuzeyindeki Belgrad Ormanı'dır. İstanbul ilinde büyük akarsu yoktur.

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 şehri 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 km<sup>2</sup>’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.

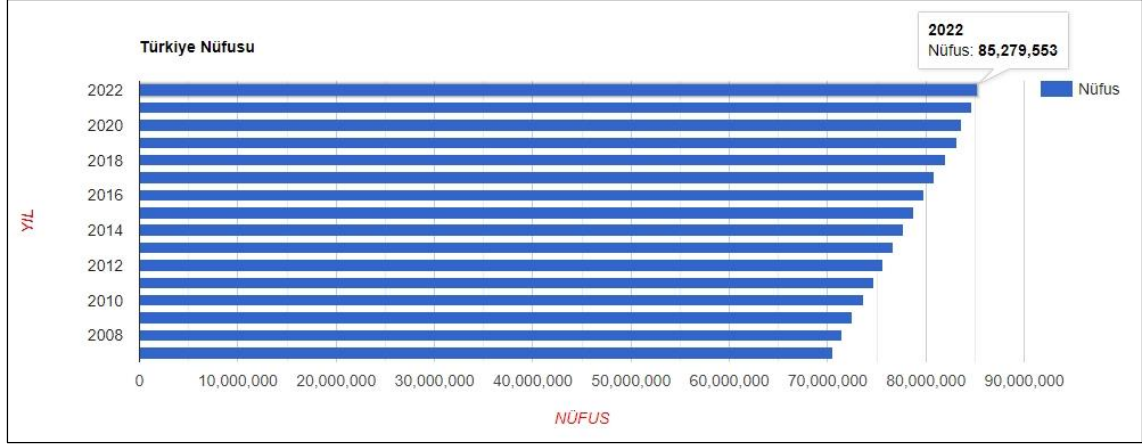
Kağıthane son 13 yılda yaşadığı değişim ve dönüşümle birlikte tercih edilen bir ilçe haline geldi. Bunu hızla artan nüfus istatistiklerinden gözlemlemek mümkün. 2016 yılı itibariyle Kağıthane nüfusu 439.685 rakamına ulaştı. Bu nüfus, 222.981 erkek ve 216.704 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ifade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

| İSTANBUL<br>Nüfus: 15.907.951                                                                                                                                                                                                              | KAĞITHANE<br>Nüfus: 455.943                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ↑ %0,42<br>İstanbul nüfusu bir önceki yıla göre 67.051 artmıştır.<br>İstanbul nüfusu 2022 yılına göre 15.907.951’dir.<br>Bu nüfus, 7.955.820 erkek ve 7.952.131 kadından oluşmaktadır.<br>Yüzde olarak ise: %50,01 erkek, %49,99 kadındır. | Kağıthane nüfusu 2022 yılına göre 455.943.<br>Bu nüfus, 229.865 erkek ve 226.078 kadından oluşmaktadır.<br>Yüzde olarak ise: %50,42 erkek, %49,58 kadındır. |

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

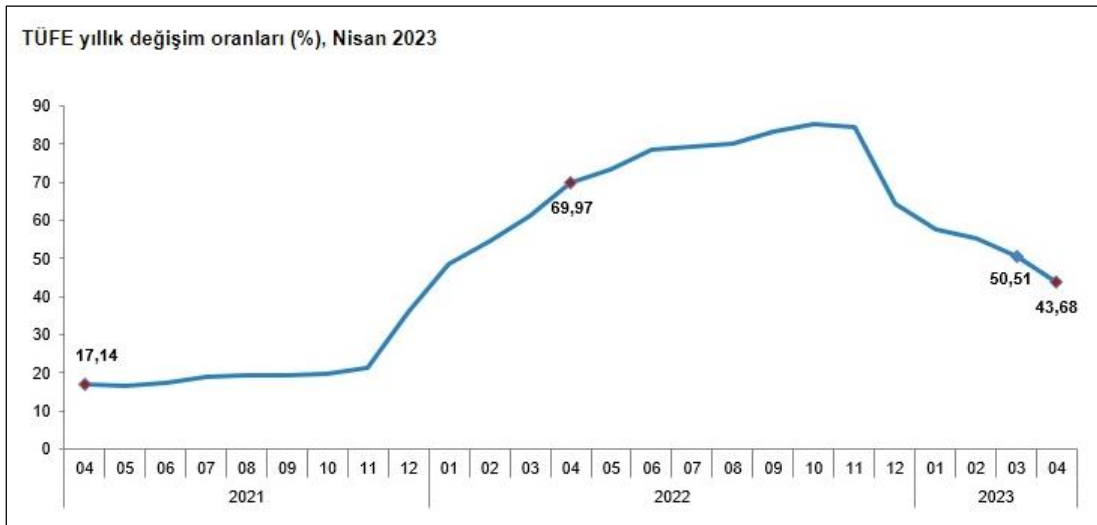
##### Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

##### Δ Nüfus;

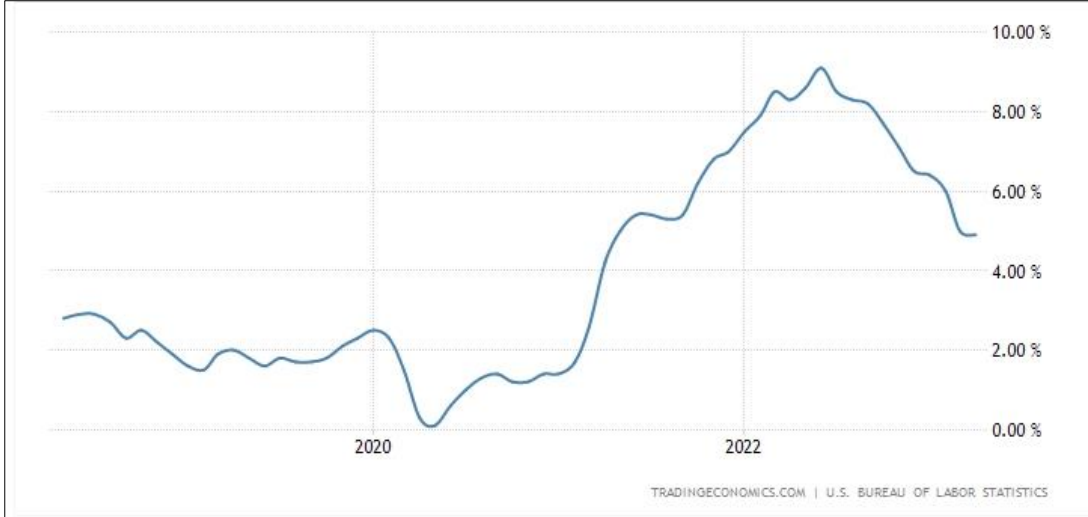


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu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

##### Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

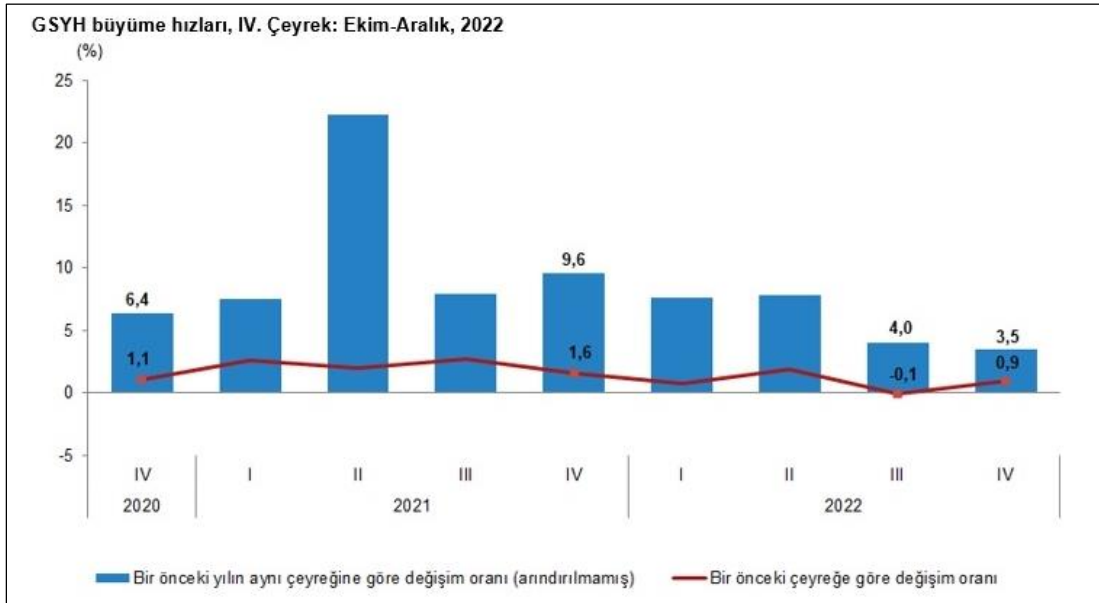


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre %2,39, bir önceki yılın Aralık ayına göre %15,21, bir önceki yılın aynı ayına göre %43,68 ve on iki aylık ortalamalara göre %67,20 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %13,82 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %66,62 ile sağlık oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2023 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup % -1,47 ile konut oldu. Buna karşılık, 2023 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %5,93 ile haberleşme oldu. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2023 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre %2,74, bir önceki yılın Aralık ayına göre %15,36, bir önceki yılın aynı ayına göre %48,02 ve on iki aylık ortalamalara göre %62,48 olarak gerçekleşti. (TÜİK.)

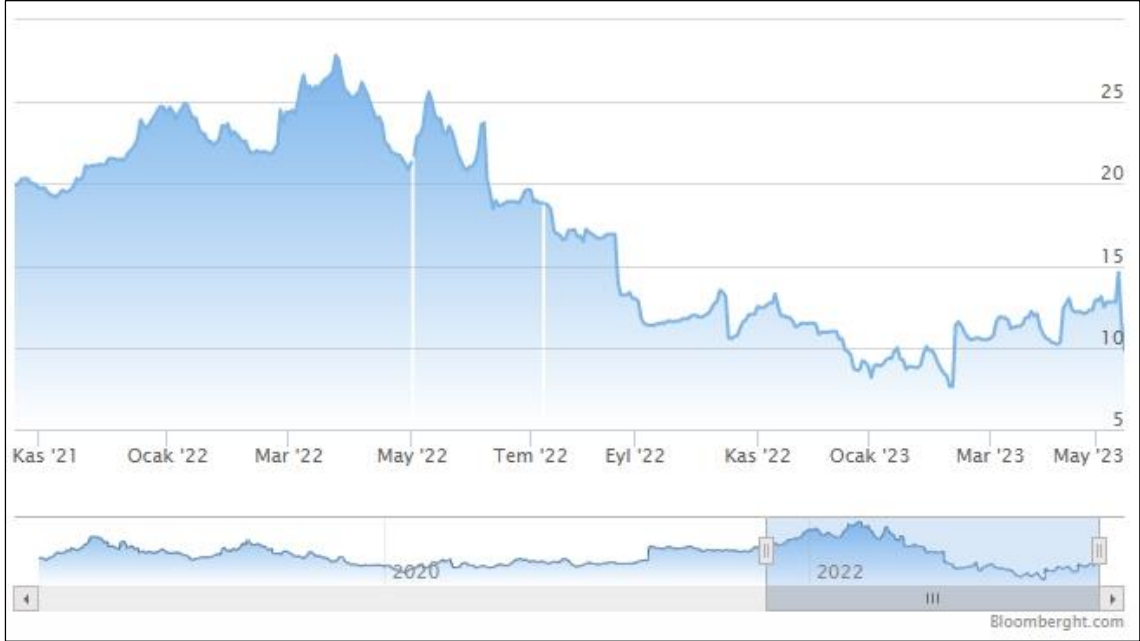


A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek 9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. 2022 Temmuz itibari ile tekrar düşüş eğilimine girmiş olup 2023 Nisan ayı itibariyle %5 seviyesine gelmiştir.

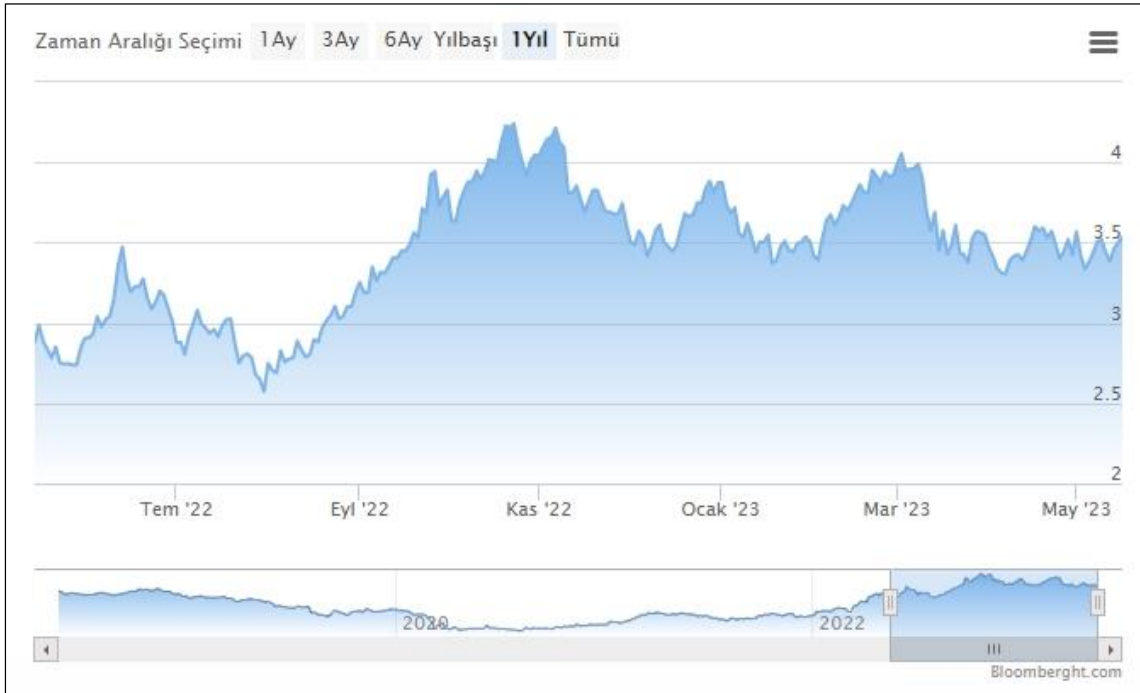
#### Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:



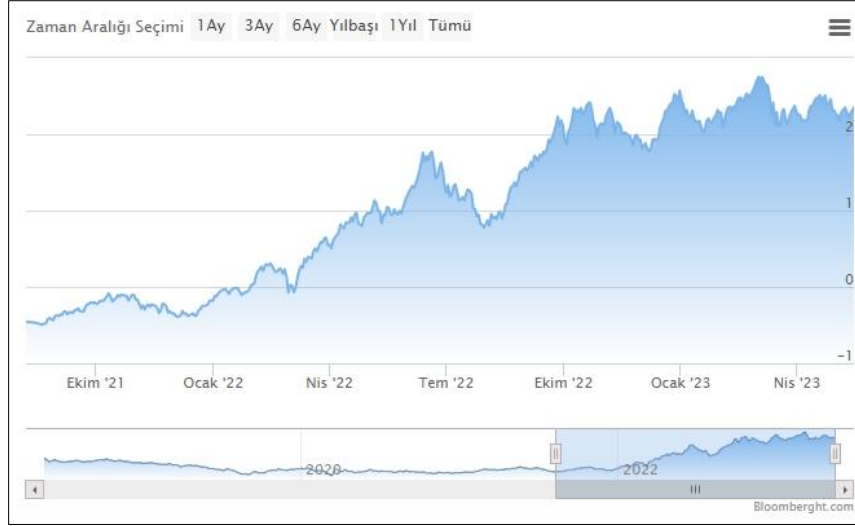
GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2022 yılında bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri %21,8, hizmet faaliyetleri %11,7, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %9,9, bilgi ve iletişim faaliyetleri %8,7, diğer hizmet faaliyetleri %5,8, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %4,8, gayrimenkul faaliyetleri %4,3, sanayi %3,3 ve tarım sektörü %0,6 arttı. İnşaat sektörü ise %8,4 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,9 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2022 yılı dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,5 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2022 yılının dördüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %106,2 artarak 4 trilyon 800 milyar 717 milyon TL oldu. GSYH'nin dördüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 262 milyar 669 milyon olarak gerçekleşti. (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 %10 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

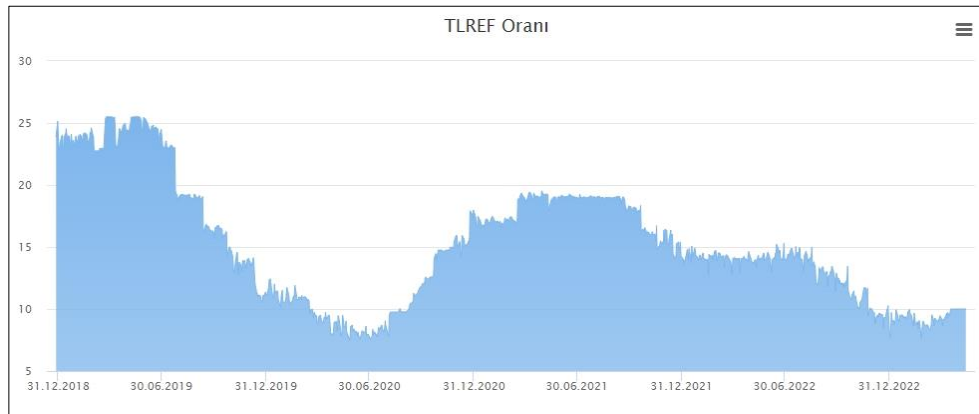


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Ağustos 2020 itibariyle 0,6% ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek ilerlemiş ve rapor tarihi itibariyle ortalama %3,50 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

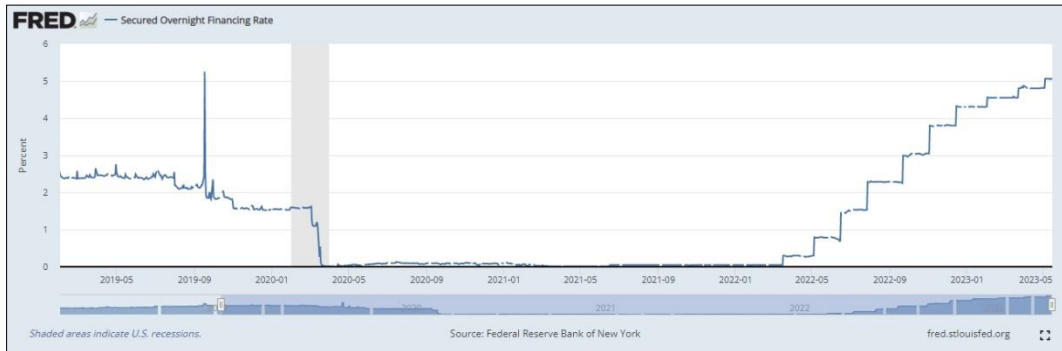


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibariyle ortalama %2,30 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

#### **Referans Faiz Oran Değişimi;**



Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı son dönemlerde %10 düzeyinde 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 itibariyle 0,5% seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiş ve rapor tarihi itibari ile %5,05 seviyesine yükselmiştir.

**Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;**



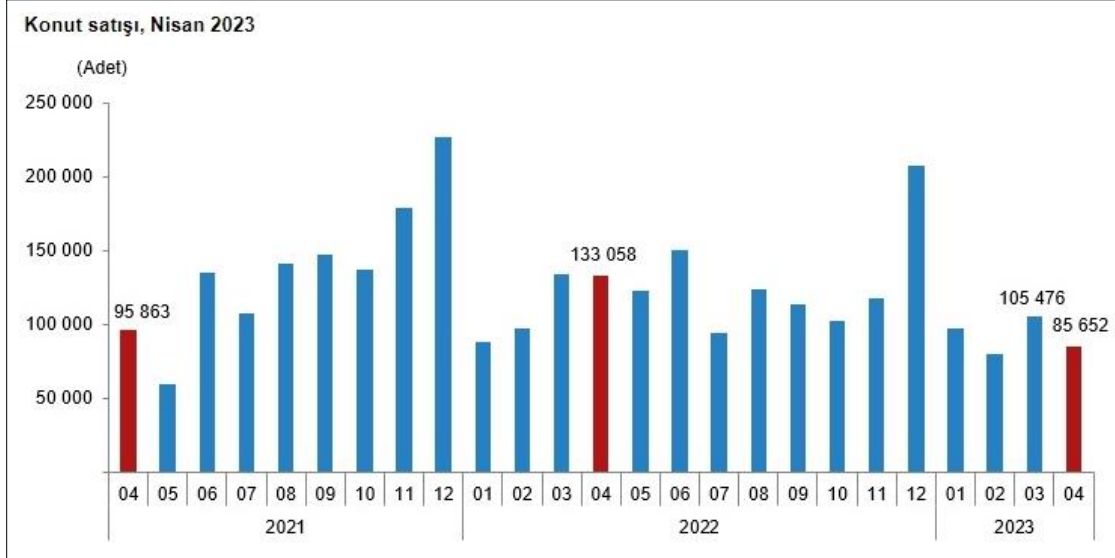
Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren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



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 5,00% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altına gelmiştir. Nisan ayı itibariyle tekrar artışa geçmiş olup günümüz itibari ile 5,25% seviyesindedir.

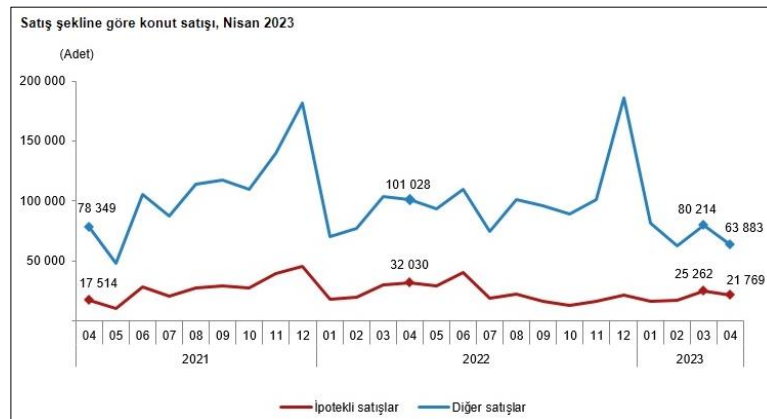
### Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

Türkiye genelinde konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %35,6 azalarak 85 bin 652 oldu. Konut satışlarında İstanbul 13 bin 944 konut satışı ve %16,3 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u 10 bin konut satışı ve %11,7 pay ile Ankara, 4 bin 960 konut satışı ve %5,8 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 22 konut ile Ardahan ve Hakkari, 53 konut ile Bayburt oldu. (TÜİK)

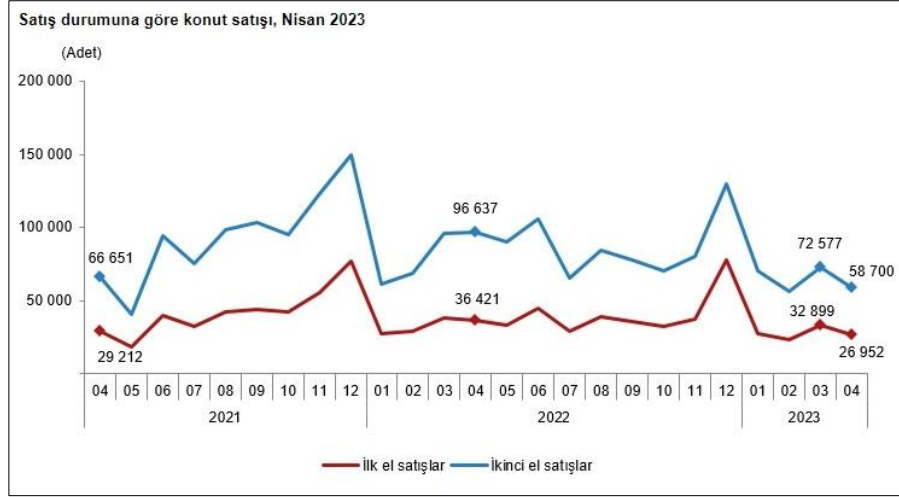


| Konut satış sayısı, Nisan 2023   | Nisan  |         |             | Ocak - Nisan |         |             |
|----------------------------------|--------|---------|-------------|--------------|---------|-------------|
|                                  | 2023   | 2022    | Değişim (%) | 2023         | 2022    | Değişim (%) |
|                                  |        |         |             |              |         |             |
| Satış şekline göre toplam satış  | 85 652 | 133 058 | -35,6       | 368 867      | 453 121 | -18,6       |
| İpotekli satış                   | 21 769 | 32 030  | -32,0       | 80 591       | 100 372 | -19,7       |
| Diğer satış                      | 63 883 | 101 028 | -36,8       | 288 276      | 352 749 | -18,3       |
| Satış durumuna göre toplam satış | 85 652 | 133 058 | -35,6       | 368 867      | 453 121 | -18,6       |
| İlk el satış                     | 26 952 | 36 421  | -26,0       | 110 859      | 130 858 | -15,3       |
| İkinci el satış                  | 58 700 | 96 637  | -39,3       | 258 008      | 322 263 | -19,9       |

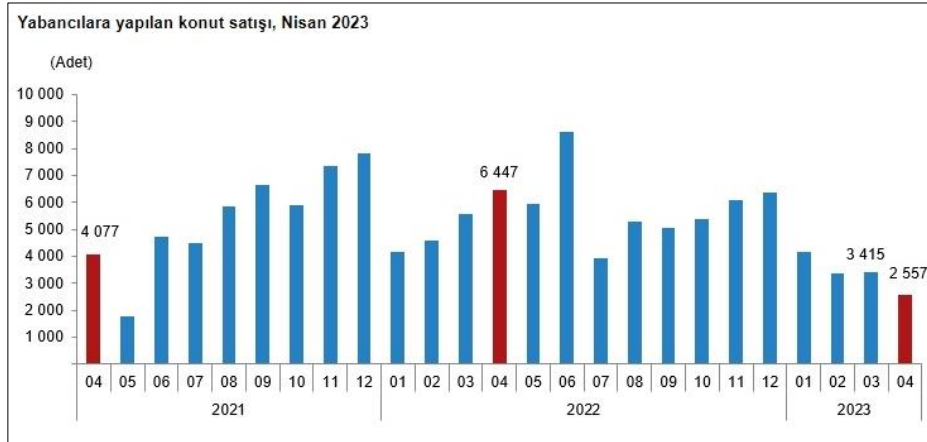
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,0 azalış göstererek 21 bin 769 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %25,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Nisan döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,7 azalışla 80 bin 591 oldu. Nisan ayındaki ipotekli satışların 7 bin 388'i; Ocak-Nisan dönemindeki ipotekli satışların ise 25 bin 552'si ilk el satış olarak gerçekleşti. (TÜİK)



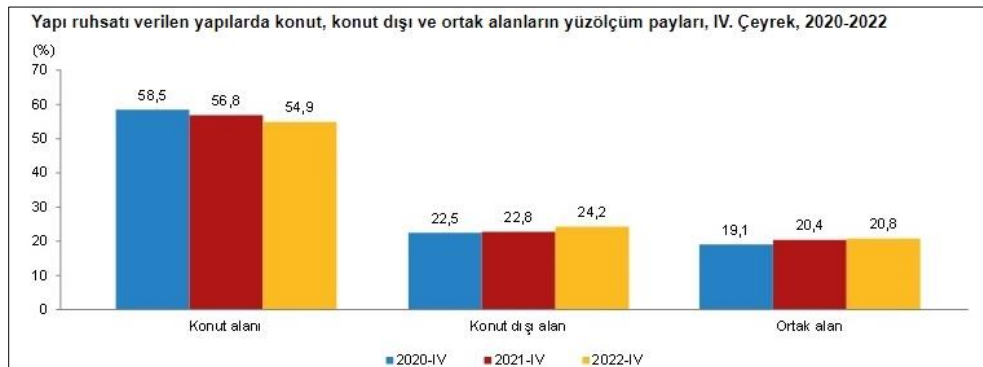
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %26,0 azalarak 26 bin 952 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,5 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Nisan döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,3 azalışla 110 bin 859 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



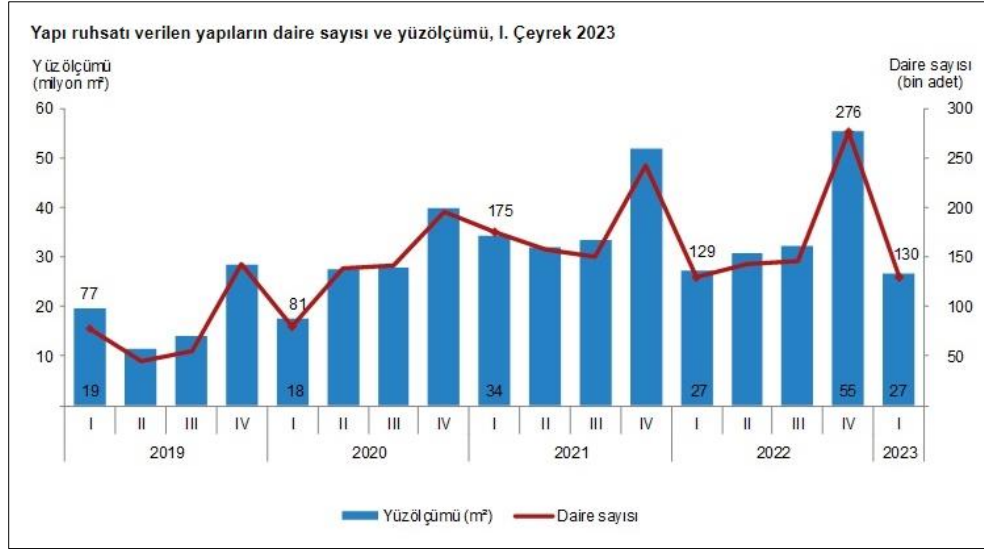
Yabancılar yapılan konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %60,3 azalarak 2 bin 557 oldu. Nisan ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %3,0 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 24 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 792 konut satışı ile İstanbul ve 186 konut satışı ile Mersin izledi. (TÜİK)



Belediyeler tarafından 2022 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 48,0 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 26,4 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 11,6 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 10,0 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. (TÜİK)



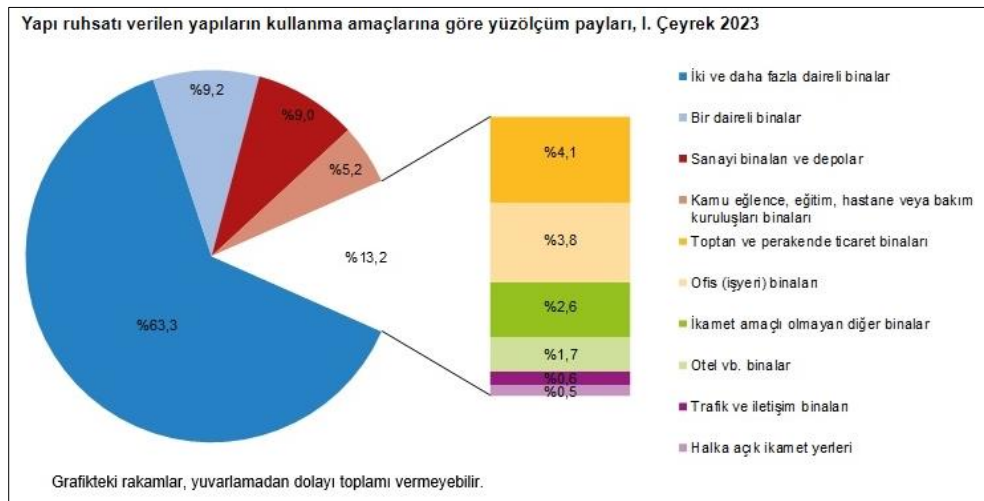
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı I. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların daire sayısı %0,7 artarken, bina sayısı %9,2 ve yüzölçümü %2,1 azaldı. (TÜİK)



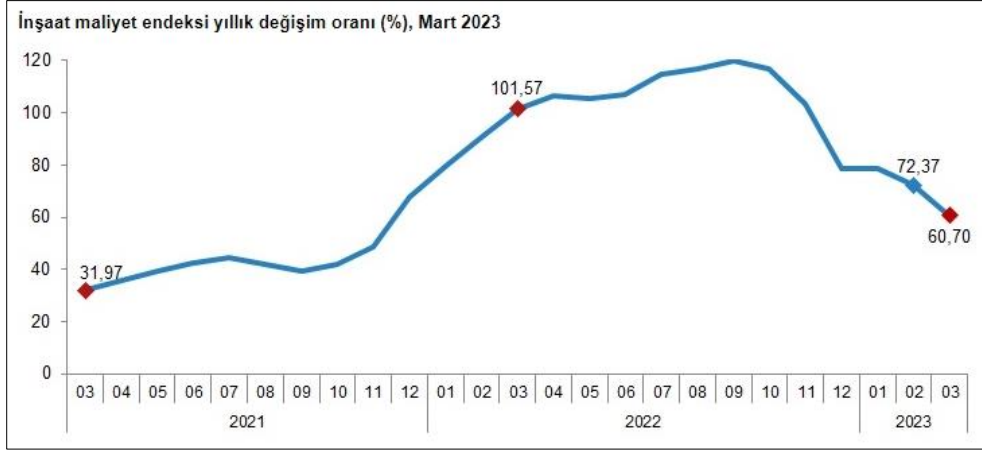
**Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023**

| Yıl  | Çeyrek | Bina sayısı | Yıllık değişim (%) | Daire sayısı | Yıllık değişim (%) | Yüzölçüm (m²) | Yıllık değişim (%) |
|------|--------|-------------|--------------------|--------------|--------------------|---------------|--------------------|
| 2021 |        | 138 558     | 44,1               | 724 096      | 30,4               | 151 260 112   | 34,3               |
|      | I      | 33 597      | 137,2              | 174 701      | 116,9              | 34 366 052    | 95,7               |
|      | II     | 30 534      | 55,7               | 157 656      | 14,4               | 31 778 622    | 15,6               |
|      | III    | 30 444      | 20,3               | 149 586      | 6,0                | 33 313 173    | 19,5               |
|      | IV     | 43 983      | 18,6               | 242 153      | 23,7               | 51 802 265    | 30,5               |
| 2022 |        | 127 623     | -7,9               | 693 698      | -4,2               | 145 527 048   | -3,8               |
|      | I      | 26 141      | -22,2              | 129 436      | -25,9              | 27 295 213    | -20,6              |
|      | II     | 29 042      | -4,9               | 143 388      | -9,1               | 30 662 168    | -3,5               |
|      | III    | 28 269      | -7,1               | 145 303      | -2,9               | 32 097 992    | -3,6               |
|      | IV     | 44 171      | 0,4                | 275 571      | 13,8               | 55 471 675    | 7,1                |
| 2023 | I      | 23 743      | -9,2               | 130 299      | 0,7                | 26 713 372    | -2,1               |

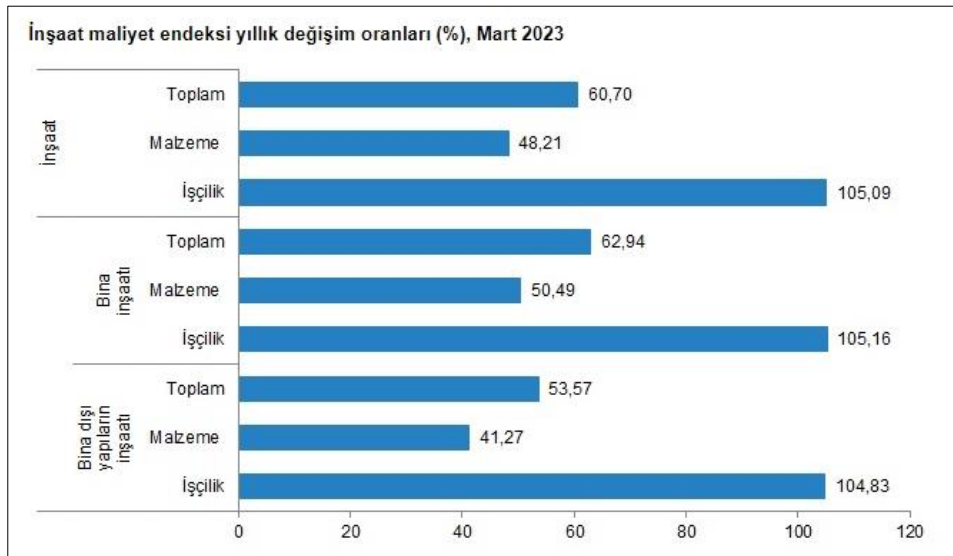
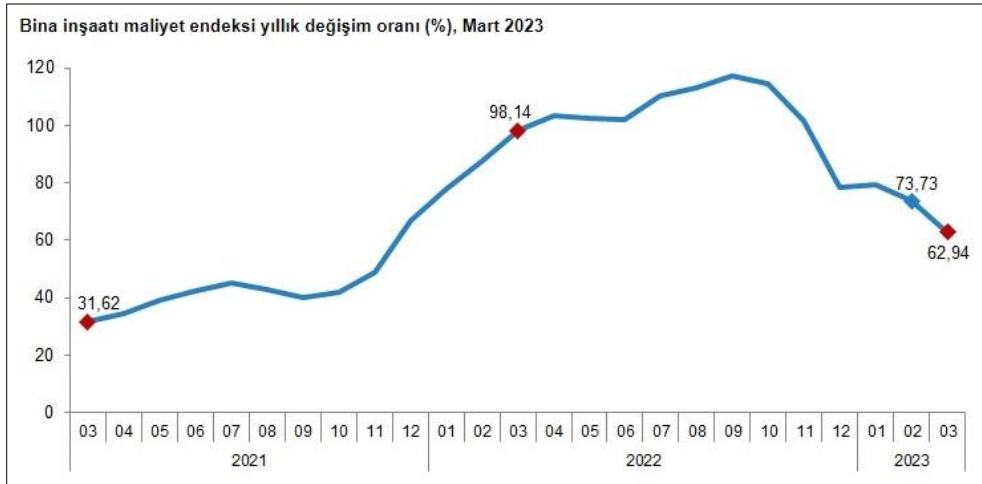
Belediyeler tarafından 2023 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 16,9 milyon m<sup>2</sup> ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,5 milyon m<sup>2</sup> ile bir daireli binalar izledi. (TÜİK)



İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,16, bir önceki yılın aynı ayına göre %60,70 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,31, işçilik endeksi %1,76 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %48,21, işçilik endeksi %105,09 arttı. (TÜİK)



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,04, bir önceki yılın aynı ayına göre %62,94 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,19, işçilik endeksi %1,68 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,49, işçilik endeksi %105,16 arttı. (TÜİK)



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

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

**4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri****Δ Ana Gayrimenkul Özellikleri;**

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   | NATAMAM         |
| 15          | 26      | 2. NORMAL KAT  | OFİS         | 970,3  | NATAMAM         |
| 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         | 463,89 | 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  | NATAMAM         |
| 30          | 49      | 9. NORMAL KAT  | OFİS         | 282,2  | NATAMAM         |
| 31          | 50      | 9. NORMAL KAT  | OFİS         | 280,1  | NATAMAM         |
| 32          | 51      | 10. NORMAL KAT | OFİS         | 276,1  | NATAMAM         |
| 33          | 52      | 10. NORMAL KAT | OFİS         | 283,1  | NATAMAM         |
| 34          | 53      | 10. NORMAL KAT | OFİS         | 278,3  | NATAMAM         |
| 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  | NATAMAM         |
| 39          | 58      | 12. NORMAL KAT | OFİS         | 283,3  | NATAMAM         |
| 40          | 59      | 12. NORMAL KAT | OFİS         | 277,9  | NATAMAM         |

|    |    |                |      |       |      |
|----|----|----------------|------|-------|------|
| 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 “Dükkan” 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 natamam 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 *gerek* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

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

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

## **Değerleme Yöntemleri**

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

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

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

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

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

### **5.1 Pazar Yaklaşımı**

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

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

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

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

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

**Emsal 1 [Satılık Ofis]:** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu 100 m<sup>2</sup> alanlı, 1+1 oda hacimli içi yapılı ofis pazarlıklı olarak 10.850.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, konu taşınmazla benzer özelliklidir. **İlgilisi: (532) 795 53 08**

**Emsal 2 [Satılık Ofis]:** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu 130 m<sup>2</sup> alanlı, 2+1 oda hacimli içi yapılı ofis pazarlıklı olarak 14.450.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal konu taşınmazla benzer özelliklidir. **İlgilisi: (532) 491 83 93**

**Emsal 3 [Satılık Ofis]:** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu 362 m<sup>2</sup> alanlı, içi natamam teraslı ofis pazarlıklı olarak 41.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Taşınmazın büyük alanlı olması değerine olumsuz etki etmekte iken, teraslı olması olumlu etki etmektedir. **İlgilisi:(533) 363 88 01**

**Emsal 4 [Satılık Ofis]:** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu 90 m<sup>2</sup> alanlı, 1+1 oda hacimli içi yapılı ofis pazarlıklı olarak 9.570.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, konu taşınmazla benzer özelliklidir. **İlgilisi: (532) 352 12 54**

| EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK OFİS) |                                |   |                      |   |                      |   |                     |   |  |
|---------------------------------------|--------------------------------|---|----------------------|---|----------------------|---|---------------------|---|--|
| İçerik                                | Emsal 1                        |   | Emsal 2              |   | Emsal 3              |   | Emsal 4             |   |  |
| Brüt alanı (m <sup>2</sup> )          | 100,00m <sup>2</sup>           |   | 130,00m <sup>2</sup> |   | 362,00m <sup>2</sup> |   | 90,00m <sup>2</sup> |   |  |
| Satış fiyatı                          | 10.850.000 TL                  |   | 14.450.000 TL        |   | 41.000.000 TL        |   | 9.570.000 TL        |   |  |
| m <sup>2</sup> birim fiyatı           | 108.500 TL                     |   | 111.154 TL           |   | 113.260 TL           |   | 106.333 TL          |   |  |
| Pazarlık                              | 5%                             | - | 6%                   | - | 4%                   | - | 5%                  | - |  |
| Konum şerefiyesi                      | 0%                             | + | 0%                   | - | 20%                  | + | 0%                  | + |  |
| Kullanım alanı şerefiyesi             | 0%                             | + | 0%                   | + | 10%                  | - | 0%                  | + |  |
| Yapı kalitesi şerefiyesi              | 0%                             | - | 0%                   | - | 10%                  | - | 0%                  | + |  |
| İndirgenmiş birim fiyat               | 103.075 TL                     |   | 104.485 TL           |   | 108.729 TL           |   | 101.017 TL          |   |  |
| <u>Ortalama Birim fiyat</u>           | <u>104.326TL/m<sup>2</sup></u> |   |                      |   |                      |   |                     |   |  |

**Emsal 5 [Kiralık Ofis]:** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 100 m<sup>2</sup> alanlı özel dekorasyonlu ofis pazarlıklı olarak 50.000-TL bedelle kiralıktır. Taşınmazın özel dekorasyonlu olması sebebiyle birim fiyatı yüksektir. **İlgilisi: 533 687 08 67**

**Emsal 6 [Kiralık Ofis]:** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 1.450 m<sup>2</sup> alanlı ofis 610.000-TL bedelle kiralıktır. Emsalin büyük alanlı olması sebebiyle fiyatı yüksektir. **İlgilisi:(541) 377 12 00**

**Emsal 7 [Kiralık Ofis]:** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 700 m<sup>2</sup> alanlı ofis pazarlıklı olarak 320.000-TL bedelle kiralıktır. Emsal, taşınmazla benzer özelliklidir. **İlgilisi:(555) 887 77 88**

**Emsal 8 [Kiralık Ofis]:** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 1.200 m<sup>2</sup> alanlı ofis pazarlıklı olarak 520.000-TL bedelle kiralıktır. Emsalin büyük alanlı olması sebebiyle birim fiyatı düşüktür. **İlgilisi:(533) 348 95 16**

| EMSAL DÜZELTME TABLOSU (KİRALIK OFİS) |                            |   |                        |   |                      |   |                        |   |
|---------------------------------------|----------------------------|---|------------------------|---|----------------------|---|------------------------|---|
| İçerik                                | Emsal 5                    |   | Emsal 6                |   | Emsal 7              |   | Emsal 8                |   |
| Brüt alanı (m <sup>2</sup> )          | 100,00m <sup>2</sup>       |   | 1.450,00m <sup>2</sup> |   | 700,00m <sup>2</sup> |   | 1.200,00m <sup>2</sup> |   |
| Satış fiyatı                          | 50.000 TL                  |   | 610.000 TL             |   | 320.000 TL           |   | 520.000 TL             |   |
| m <sup>2</sup> birim fiyatı           | 500 TL                     |   | 421 TL                 |   | 457 TL               |   | 433 TL                 |   |
| Pazarlık                              | 5%                         | - | 5%                     | - | 5%                   | - | 10%                    | - |
| Konum şerefiyesi                      | 0%                         | + | 0%                     | - | 0%                   | + | 0%                     | + |
| Kullanım alanı şerefiyesi             | 0%                         | + | 10%                    | + | 0%                   | + | 10%                    | + |
| Yapı kalitesi şerefiyesi              | 10%                        | - | 0%                     | - | 0%                   | - | 0%                     | + |
| İndirgenmiş birim fiyat               | 425 TL                     |   | 442 TL                 |   | 434 TL               |   | 433 TL                 |   |
| <u>Ortalama Birim fiyat</u>           | <u>434TL/m<sup>2</sup></u> |   |                        |   |                      |   |                        |   |

**NOT:** Belirtilen birim değer, 350 m<sup>2</sup> 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.

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

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



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

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 yaşı 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 100.000 TL/m<sup>2</sup> ile 120.000-TL/m<sup>2</sup> civarındadır. Ortalama kira birim değeri olarak ofislerde 420,00-TL/m<sup>2</sup> ile 470,00-TL/m<sup>2</sup> 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.

| 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                | ₺104.326,00          | 1                     | ₺104.326,00         | ₺6.343.020,80     |
| 2                                    | 10      | ZEMİN KAT      | OFİS    | 90,6                | ₺104.326,00          | 1                     | ₺104.326,00         | ₺9.451.935,60     |
| 3                                    | 14      | 2. ASMA KAT    | OFİS    | 465,6               | ₺104.326,00          | 0,97                  | ₺101.196,22         | ₺47.116.960,03    |
| 4                                    | 15      | 2. ASMA KAT    | OFİS    | 333,3               | ₺104.326,00          | 1                     | ₺104.326,00         | ₺34.771.855,80    |
| 5                                    | 16      | 2. ASMA KAT    | OFİS    | 341,7               | ₺104.326,00          | 1                     | ₺104.326,00         | ₺35.648.194,20    |
| 6                                    | 17      | 2. ASMA KAT    | OFİS    | 410,2               | ₺104.326,00          | 0,98                  | ₺102.239,48         | ₺41.938.634,70    |
| 7                                    | 18      | 2. ASMA KAT    | OFİS    | 330,1               | ₺104.326,00          | 1                     | ₺104.326,00         | ₺34.438.012,60    |
| 8                                    | 19      | 2. ASMA KAT    | OFİS    | 640,2               | ₺104.326,00          | 0,95                  | ₺99.109,70          | ₺63.450.029,94    |
| 9                                    | 20      | 1. NORMAL KAT  | OFİS    | 210                 | ₺104.326,00          | 1,02                  | ₺106.412,52         | ₺22.346.629,20    |
| 10                                   | 21      | 1. NORMAL KAT  | OFİS    | 382,1               | ₺104.326,00          | 1,01                  | ₺105.369,26         | ₺40.261.594,25    |
| 11                                   | 22      | 1. NORMAL KAT  | OFİS    | 54,7                | ₺104.326,00          | 1,02                  | ₺106.412,52         | ₺5.820.764,84     |
| 12                                   | 23      | 1. NORMAL KAT  | OFİS    | 752,6               | ₺104.326,00          | 0,95                  | ₺99.109,70          | ₺74.589.960,22    |
| 13                                   | 24      | 1. NORMAL KAT  | OFİS    | 580,5               | ₺104.326,00          | 0,95                  | ₺99.109,70          | ₺57.533.180,85    |
| 14                                   | 25      | 2. NORMAL KAT  | OFİS    | 1050                | ₺104.326,00          | 0,82                  | ₺85.547,32          | ₺89.824.686,00    |
| 15                                   | 26      | 2. NORMAL KAT  | OFİS    | 970,3               | ₺104.326,00          | 0,82                  | ₺85.547,32          | ₺83.006.564,60    |
| 16                                   | 27      | 3. NORMAL KAT  | OFİS    | 436,7               | ₺104.326,00          | 1                     | ₺104.326,00         | ₺45.559.164,20    |
| 17                                   | 28      | 3. NORMAL KAT  | OFİS    | 213,9               | ₺104.326,00          | 1,02                  | ₺106.412,52         | ₺22.761.638,03    |
| 18                                   | 29      | 3. NORMAL KAT  | OFİS    | 168,4               | ₺104.326,00          | 1,02                  | ₺106.412,52         | ₺17.919.868,37    |
| 19                                   | 32      | 4. NORMAL KAT  | OFİS    | 91,3                | ₺104.326,00          | 1,02                  | ₺106.412,52         | ₺9.715.463,08     |
| 20                                   | 34      | 5. NORMAL KAT  | OFİS    | 463,89              | ₺104.326,00          | 1                     | ₺104.326,00         | ₺48.395.788,14    |
| 21                                   | 35      | 5. NORMAL KAT  | OFİS    | 123,7               | ₺104.326,00          | 1,02                  | ₺106.412,52         | ₺13.163.228,72    |
| 22                                   | 36      | 5. NORMAL KAT  | OFİS    | 231,6               | ₺104.326,00          | 1,02                  | ₺106.412,52         | ₺24.645.139,63    |
| 23                                   | 37      | 6. NORMAL KAT  | OFİS    | 108,1               | ₺104.326,00          | 1,02                  | ₺106.412,52         | ₺11.503.193,41    |
| 24                                   | 38      | 6. NORMAL KAT  | OFİS    | 112,8               | ₺104.326,00          | 1,02                  | ₺106.412,52         | ₺12.003.332,26    |
| 25                                   | 39      | 6. NORMAL KAT  | OFİS    | 112,8               | ₺104.326,00          | 1,02                  | ₺106.412,52         | ₺12.003.332,26    |
| 26                                   | 40      | 6. NORMAL KAT  | OFİS    | 121,3               | ₺104.326,00          | 1,02                  | ₺106.412,52         | ₺12.907.838,68    |
| 27                                   | 41      | 6. NORMAL KAT  | OFİS    | 250,1               | ₺104.326,00          | 1,02                  | ₺106.412,52         | ₺26.613.771,25    |
| 28                                   | 42      | 6. NORMAL KAT  | OFİS    | 113,8               | ₺104.326,00          | 1,02                  | ₺106.412,52         | ₺12.109.744,78    |
| 29                                   | 48      | 9. NORMAL KAT  | OFİS    | 275,2               | ₺104.326,00          | 0,95                  | ₺99.109,70          | ₺27.274.989,44    |
| 30                                   | 49      | 9. NORMAL KAT  | OFİS    | 282,2               | ₺104.326,00          | 0,95                  | ₺99.109,70          | ₺27.968.757,34    |
| 31                                   | 50      | 9. NORMAL KAT  | OFİS    | 280,1               | ₺104.326,00          | 0,95                  | ₺99.109,70          | ₺27.760.626,97    |
| 32                                   | 51      | 10. NORMAL KAT | OFİS    | 276,1               | ₺104.326,00          | 0,95                  | ₺99.109,70          | ₺27.364.188,17    |
| 33                                   | 52      | 10. NORMAL KAT | OFİS    | 283,1               | ₺104.326,00          | 0,95                  | ₺99.109,70          | ₺28.057.956,07    |
| 34                                   | 53      | 10. NORMAL KAT | OFİS    | 278,3               | ₺104.326,00          | 0,95                  | ₺99.109,70          | ₺27.582.229,51    |
| 35                                   | 54      | 11. NORMAL KAT | OFİS    | 276                 | ₺104.326,00          | 1,05                  | ₺109.542,30         | ₺30.233.674,80    |
| 36                                   | 55      | 11. NORMAL KAT | OFİS    | 283,5               | ₺104.326,00          | 1,05                  | ₺109.542,30         | ₺31.055.242,05    |
| 37                                   | 56      | 11. NORMAL KAT | OFİS    | 278,1               | ₺104.326,00          | 1,05                  | ₺109.542,30         | ₺30.463.713,63    |
| 38                                   | 57      | 12. NORMAL KAT | OFİS    | 276,3               | ₺104.326,00          | 0,95                  | ₺99.109,70          | ₺27.384.010,11    |
| 39                                   | 58      | 12. NORMAL KAT | OFİS    | 283,3               | ₺104.326,00          | 0,95                  | ₺99.109,70          | ₺28.077.778,01    |
| 40                                   | 59      | 12. NORMAL KAT | OFİS    | 277,9               | ₺104.326,00          | 0,95                  | ₺99.109,70          | ₺27.542.585,63    |
| 41                                   | 60      | 13. NORMAL KAT | OFİS    | 275,6               | ₺104.326,00          | 0,96                  | ₺100.152,96         | ₺27.602.155,78    |
| 42                                   | 61      | 13. NORMAL KAT | OFİS    | 282,6               | ₺104.326,00          | 0,96                  | ₺100.152,96         | ₺28.303.226,50    |
| 43                                   | 62      | 13. NORMAL KAT | OFİS    | 279,4               | ₺104.326,00          | 0,96                  | ₺100.152,96         | ₺27.982.737,02    |
| 44                                   | 63      | 14. NORMAL KAT | OFİS    | 249,2               | ₺104.326,00          | 0,96                  | ₺100.152,96         | ₺24.958.117,63    |
| 45                                   | 64      | 14. NORMAL KAT | OFİS    | 285,5               | ₺104.326,00          | 0,96                  | ₺100.152,96         | ₺28.593.670,08    |
| 46                                   | 65      | 14. NORMAL KAT | OFİS    | 280,1               | ₺104.326,00          | 0,96                  | ₺100.152,96         | ₺28.052.844,10    |
| 47                                   | 66      | 15. NORMAL KAT | OFİS    | 246,5               | ₺104.326,00          | 0,96                  | ₺100.152,96         | ₺24.687.704,64    |
| 48                                   | 67      | 15. NORMAL KAT | OFİS    | 286,8               | ₺104.326,00          | 0,96                  | ₺100.152,96         | ₺28.723.868,93    |
| 49                                   | 68      | 15. NORMAL KAT | OFİS    | 281,4               | ₺104.326,00          | 0,96                  | ₺100.152,96         | ₺28.183.042,94    |
| 50                                   | 69      | 16. NORMAL KAT | OFİS    | 222                 | ₺104.326,00          | 0,96                  | ₺100.152,96         | ₺22.233.957,12    |
| 51                                   | 70      | 16. NORMAL KAT | OFİS    | 284,9               | ₺104.326,00          | 0,96                  | ₺100.152,96         | ₺28.533.578,30    |
| 52                                   | 71      | 16. NORMAL KAT | OFİS    | 280                 | ₺104.326,00          | 0,96                  | ₺100.152,96         | ₺28.042.828,80    |
| 53                                   | 72      | 17. NORMAL KAT | OFİS    | 222                 | ₺104.326,00          | 0,97                  | ₺101.196,22         | ₺22.465.560,84    |
| 54                                   | 73      | 17. NORMAL KAT | OFİS    | 284,9               | ₺104.326,00          | 0,97                  | ₺101.196,22         | ₺28.830.803,08    |
| 55                                   | 74      | 17. NORMAL KAT | OFİS    | 280                 | ₺104.326,00          | 0,97                  | ₺101.196,22         | ₺28.334.941,60    |
| 56                                   | 75      | 18. NORMAL KAT | OFİS    | 224,8               | ₺104.326,00          | 0,97                  | ₺101.196,22         | ₺22.748.910,26    |
| 57                                   | 76      | 18. NORMAL KAT | OFİS    | 280,8               | ₺104.326,00          | 0,97                  | ₺101.196,22         | ₺28.415.898,58    |
| 58                                   | 77      | 18. NORMAL KAT | OFİS    | 276,4               | ₺104.326,00          | 0,97                  | ₺101.196,22         | ₺27.970.635,21    |
| 59                                   | 78      | 19. NORMAL KAT | OFİS    | 224,7               | ₺104.326,00          | 0,975                 | ₺101.717,85         | ₺22.856.000,90    |
| 60                                   | 79      | 19. NORMAL KAT | OFİS    | 281,1               | ₺104.326,00          | 0,975                 | ₺101.717,85         | ₺28.592.887,64    |
| 61                                   | 80      | 19. NORMAL KAT | OFİS    | 276,2               | ₺104.326,00          | 0,975                 | ₺101.717,85         | ₺28.094.470,17    |
| 62                                   | 81      | 20. NORMAL KAT | OFİS    | 277,4               | ₺104.326,00          | 0,975                 | ₺101.717,85         | ₺28.216.531,59    |
| 63                                   | 82      | 20. NORMAL KAT | OFİS    | 277,4               | ₺104.326,00          | 0,975                 | ₺101.717,85         | ₺28.216.531,59    |
| 64                                   | 83      | 20. NORMAL KAT | OFİS    | 273,1               | ₺104.326,00          | 0,975                 | ₺101.717,85         | ₺27.779.144,84    |
| 65                                   | 84      | 21. NORMAL KAT | OFİS    | 277,3               | ₺104.326,00          | 0,98                  | ₺102.239,48         | ₺28.351.007,80    |
| 66                                   | 85      | 21. NORMAL KAT | OFİS    | 277,8               | ₺104.326,00          | 0,98                  | ₺102.239,48         | ₺28.402.127,54    |
| 67                                   | 86      | 21. NORMAL KAT | OFİS    | 272,9               | ₺104.326,00          | 0,98                  | ₺102.239,48         | ₺27.901.154,09    |
| 68                                   | 87      | 22. NORMAL KAT | OFİS    | 277,3               | ₺104.326,00          | 0,98                  | ₺102.239,48         | ₺28.351.007,80    |
| 69                                   | 88      | 22. NORMAL KAT | OFİS    | 277,8               | ₺104.326,00          | 0,98                  | ₺102.239,48         | ₺28.402.127,54    |
| 70                                   | 89      | 22. NORMAL KAT | OFİS    | 272,9               | ₺104.326,00          | 0,98                  | ₺102.239,48         | ₺27.901.154,09    |
| 71                                   | 90      | 23. NORMAL KAT | OFİS    | 276,9               | ₺104.326,00          | 0,985                 | ₺102.761,11         | ₺28.454.551,36    |
| 72                                   | 91      | 23. NORMAL KAT | OFİS    | 278                 | ₺104.326,00          | 0,985                 | ₺102.761,11         | ₺28.567.588,58    |
| 73                                   | 92      | 23. NORMAL KAT | OFİS    | 273,1               | ₺104.326,00          | 0,985                 | ₺102.761,11         | ₺28.064.059,14    |
| 74                                   | 93      | 24. NORMAL KAT | OFİS    | 200,1               | ₺104.326,00          | 1,085                 | ₺113.193,71         | ₺22.650.061,37    |
| 75                                   | 94      | 24. NORMAL KAT | OFİS    | 627,9               | ₺104.326,00          | 1,035                 | ₺107.977,41         | ₺67.799.015,74    |
| TOPLAM                               |         |                |         |                     |                      |                       |                     | ₺2.249.873.181,33 |

Taşınmazların reklam kabiliyeti ve manzarasına göre %10 'a kadar kat şerefiyesi eklenmiştir. 350 m<sup>2</sup> üzeri ofislere ise %10'a kadar olumsuz alan şerefiyesi girilmiştir. Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmazlara toplam (K.D.V hariç) **~2.250.000.000,00- TL** değer takdir edilmiştir.

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

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

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

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

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 m<sup>2</sup> 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.

| SIRA NO | B.B. NO | Kat            | Kullanım Alanı (m2) | Toplam Şerefiye Puanı | 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                     | 434                   | £434,00                   | £26.387,20             | £316.646,40             | 0,05           | £6.332.928,00      |
| 2       | 10      | ZEMİN KAT      | 90,6                | 1                     | 434                   | £434,00                   | £39.320,40             | £471.844,80             | 0,05           | £9.436.896,00      |
| 3       | 14      | 2. ASMA KAT    | 465,6               | 0,97                  | 434                   | £420,98                   | £196.008,29            | £2.352.099,46           | 0,05           | £47.041.989,12     |
| 4       | 15      | 2. ASMA KAT    | 333,3               | 1                     | 434                   | £434,00                   | £144.652,20            | £1.735.826,40           | 0,05           | £34.716.528,00     |
| 5       | 16      | 2. ASMA KAT    | 341,7               | 1                     | 434                   | £434,00                   | £148.297,80            | £1.779.573,60           | 0,05           | £35.591.472,00     |
| 6       | 17      | 2. ASMA KAT    | 410,2               | 0,98                  | 434                   | £425,32                   | £174.466,26            | £2.093.595,17           | 0,05           | £41.871.903,36     |
| 7       | 18      | 2. ASMA KAT    | 330,1               | 1                     | 434                   | £434,00                   | £143.263,40            | £1.719.160,80           | 0,05           | £34.383.216,00     |
| 8       | 19      | 2. ASMA KAT    | 640,2               | 0,95                  | 434                   | £412,30                   | £263.954,46            | £3.167.453,52           | 0,05           | £63.349.070,40     |
| 9       | 20      | 1. NORMAL KAT  | 210                 | 1,02                  | 434                   | £442,68                   | £92.962,80             | £1.115.553,60           | 0,05           | £22.311.072,00     |
| 10      | 21      | 1. NORMAL KAT  | 382,1               | 1,01                  | 434                   | £438,34                   | £167.489,71            | £2.009.876,57           | 0,05           | £40.197.531,36     |
| 11      | 22      | 1. NORMAL KAT  | 54,7                | 1,02                  | 434                   | £442,68                   | £24.214,60             | £290.575,15             | 0,05           | £5.811.503,04      |
| 12      | 23      | 1. NORMAL KAT  | 752,6               | 0,95                  | 434                   | £412,30                   | £310.296,98            | £3.723.563,76           | 0,05           | £74.471.275,20     |
| 13      | 24      | 1. NORMAL KAT  | 580,5               | 0,95                  | 434                   | £412,30                   | £239.340,15            | £2.872.081,80           | 0,05           | £57.441.636,00     |
| 14      | 25      | 2. NORMAL KAT  | 1050                | 0,82                  | 434                   | £355,88                   | £373.674,00            | £4.484.088,00           | 0,05           | £89.681.760,00     |
| 15      | 26      | 2. NORMAL KAT  | 970,3               | 0,82                  | 434                   | £355,88                   | £345.310,36            | £4.143.724,37           | 0,05           | £82.874.487,36     |
| 16      | 27      | 3. NORMAL KAT  | 436,7               | 1                     | 434                   | £434,00                   | £189.527,80            | £2.274.333,60           | 0,05           | £45.486.672,00     |
| 17      | 28      | 3. NORMAL KAT  | 213,9               | 1,02                  | 434                   | £442,68                   | £94.689,25             | £1.136.271,02           | 0,05           | £22.725.420,48     |
| 18      | 29      | 3. NORMAL KAT  | 168,4               | 1,02                  | 434                   | £442,68                   | £74.547,31             | £894.567,74             | 0,05           | £17.891.354,88     |
| 19      | 32      | 4. NORMAL KAT  | 91,3                | 1,02                  | 434                   | £442,68                   | £40.416,68             | £485.000,21             | 0,05           | £9.700.004,16      |
| 20      | 34      | 5. NORMAL KAT  | 463,89              | 1                     | 434                   | £434,00                   | £201.328,26            | £2.415.939,12           | 0,05           | £48.318.782,40     |
| 21      | 35      | 5. NORMAL KAT  | 123,7               | 1,02                  | 434                   | £442,68                   | £54.759,52             | £657.114,19             | 0,05           | £13.142.283,84     |
| 22      | 36      | 5. NORMAL KAT  | 231,6               | 1,02                  | 434                   | £442,68                   | £102.524,69            | £1.230.296,26           | 0,05           | £24.605.925,12     |
| 23      | 37      | 6. NORMAL KAT  | 108,1               | 1,02                  | 434                   | £442,68                   | £47.853,71             | £574.244,50             | 0,05           | £11.484.889,92     |
| 24      | 38      | 6. NORMAL KAT  | 112,8               | 1,02                  | 434                   | £442,68                   | £49.934,30             | £599.211,65             | 0,05           | £11.984.232,96     |
| 25      | 39      | 6. NORMAL KAT  | 112,8               | 1,02                  | 434                   | £442,68                   | £49.934,30             | £599.211,65             | 0,05           | £11.984.232,96     |
| 26      | 40      | 6. NORMAL KAT  | 121,3               | 1,02                  | 434                   | £442,68                   | £53.697,08             | £644.365,01             | 0,05           | £12.887.300,16     |
| 27      | 41      | 6. NORMAL KAT  | 250,1               | 1,02                  | 434                   | £442,68                   | £110.714,27            | £1.328.571,22           | 0,05           | £26.571.424,32     |
| 28      | 42      | 6. NORMAL KAT  | 113,8               | 1,02                  | 434                   | £442,68                   | £50.376,98             | £604.523,81             | 0,05           | £12.090.476,16     |
| 29      | 48      | 9. NORMAL KAT  | 275,2               | 0,95                  | 434                   | £412,30                   | £113.464,96            | £1.361.579,52           | 0,05           | £27.231.590,40     |
| 30      | 49      | 9. NORMAL KAT  | 282,2               | 0,95                  | 434                   | £412,30                   | £116.351,06            | £1.396.212,72           | 0,05           | £27.924.254,40     |
| 31      | 50      | 9. NORMAL KAT  | 280,1               | 0,95                  | 434                   | £412,30                   | £115.485,23            | £1.385.822,76           | 0,05           | £27.716.455,20     |
| 32      | 51      | 10. NORMAL KAT | 276,1               | 0,95                  | 434                   | £412,30                   | £113.836,03            | £1.366.032,36           | 0,05           | £27.320.647,20     |
| 33      | 52      | 10. NORMAL KAT | 283,1               | 0,95                  | 434                   | £412,30                   | £116.722,13            | £1.400.665,56           | 0,05           | £28.013.311,20     |
| 34      | 53      | 10. NORMAL KAT | 278,3               | 0,95                  | 434                   | £412,30                   | £114.743,09            | £1.376.917,08           | 0,05           | £27.538.341,60     |
| 35      | 54      | 11. NORMAL KAT | 276                 | 1,05                  | 434                   | £455,70                   | £125.773,20            | £1.509.278,40           | 0,05           | £30.185.568,00     |
| 36      | 55      | 11. NORMAL KAT | 283,5               | 1,05                  | 434                   | £455,70                   | £129.190,95            | £1.550.291,40           | 0,05           | £31.005.828,00     |
| 37      | 56      | 11. NORMAL KAT | 278,1               | 1,05                  | 434                   | £455,70                   | £126.730,17            | £1.520.762,04           | 0,05           | £30.415.240,80     |
| 38      | 57      | 12. NORMAL KAT | 276,3               | 0,95                  | 434                   | £412,30                   | £113.918,49            | £1.367.021,88           | 0,05           | £27.340.437,60     |
| 39      | 58      | 12. NORMAL KAT | 283,3               | 0,95                  | 434                   | £412,30                   | £116.804,59            | £1.401.655,08           | 0,05           | £28.033.101,60     |
| 40      | 59      | 12. NORMAL KAT | 277,9               | 0,95                  | 434                   | £412,30                   | £114.578,17            | £1.374.938,04           | 0,05           | £27.498.760,80     |
| 41      | 60      | 13. NORMAL KAT | 275,6               | 0,96                  | 434                   | £416,64                   | £114.825,98            | £1.377.911,81           | 0,05           | £27.558.236,16     |
| 42      | 61      | 13. NORMAL KAT | 282,6               | 0,96                  | 434                   | £416,64                   | £117.742,46            | £1.412.909,57           | 0,05           | £28.258.191,36     |
| 43      | 62      | 13. NORMAL KAT | 279,4               | 0,96                  | 434                   | £416,64                   | £116.409,22            | £1.396.910,59           | 0,05           | £27.938.211,84     |
| 44      | 63      | 14. NORMAL KAT | 249,2               | 0,96                  | 434                   | £416,64                   | £103.826,69            | £1.245.920,26           | 0,05           | £24.918.405,12     |
| 45      | 64      | 14. NORMAL KAT | 285,5               | 0,96                  | 434                   | £416,64                   | £118.950,72            | £1.427.408,64           | 0,05           | £28.548.172,80     |
| 46      | 65      | 14. NORMAL KAT | 280,1               | 0,96                  | 434                   | £416,64                   | £116.700,86            | £1.400.410,37           | 0,05           | £28.008.207,36     |
| 47      | 66      | 15. NORMAL KAT | 246,5               | 0,96                  | 434                   | £416,64                   | £102.701,76            | £1.232.421,12           | 0,05           | £24.648.422,40     |
| 48      | 67      | 15. NORMAL KAT | 286,8               | 0,96                  | 434                   | £416,64                   | £119.492,35            | £1.433.908,22           | 0,05           | £28.678.164,48     |
| 49      | 68      | 15. NORMAL KAT | 281,4               | 0,96                  | 434                   | £416,64                   | £117.242,50            | £1.406.909,95           | 0,05           | £28.138.199,04     |
| 50      | 69      | 16. NORMAL KAT | 222                 | 0,96                  | 434                   | £416,64                   | £92.494,08             | £1.109.928,96           | 0,05           | £22.198.579,20     |
| 51      | 70      | 16. NORMAL KAT | 284,9               | 0,96                  | 434                   | £416,64                   | £118.700,74            | £1.424.408,83           | 0,05           | £28.488.176,64     |
| 52      | 71      | 16. NORMAL KAT | 280                 | 0,96                  | 434                   | £416,64                   | £116.659,20            | £1.399.910,40           | 0,05           | £27.998.208,00     |
| 53      | 72      | 17. NORMAL KAT | 222                 | 0,97                  | 434                   | £420,98                   | £93.457,56             | £1.121.490,72           | 0,05           | £22.429.814,40     |
| 54      | 73      | 17. NORMAL KAT | 284,9               | 0,97                  | 434                   | £420,98                   | £119.937,20            | £1.439.246,42           | 0,05           | £28.784.928,48     |
| 55      | 74      | 17. NORMAL KAT | 280                 | 0,97                  | 434                   | £420,98                   | £117.874,40            | £1.414.492,80           | 0,05           | £28.289.856,00     |
| 56      | 75      | 18. NORMAL KAT | 224,8               | 0,97                  | 434                   | £420,98                   | £94.636,30             | £1.135.635,65           | 0,05           | £22.712.712,96     |
| 57      | 76      | 18. NORMAL KAT | 280,8               | 0,97                  | 434                   | £420,98                   | £118.211,18            | £1.418.534,21           | 0,05           | £28.370.684,16     |
| 58      | 77      | 18. NORMAL KAT | 276,4               | 0,97                  | 434                   | £420,98                   | £116.358,87            | £1.396.306,46           | 0,05           | £27.926.129,28     |
| 59      | 78      | 19. NORMAL KAT | 224,7               | 0,975                 | 434                   | £423,15                   | £95.081,81             | £1.140.981,66           | 0,05           | £22.819.633,20     |
| 60      | 79      | 19. NORMAL KAT | 281,1               | 0,975                 | 434                   | £423,15                   | £118.947,47            | £1.427.369,58           | 0,05           | £28.547.391,60     |
| 61      | 80      | 19. NORMAL KAT | 276,2               | 0,975                 | 434                   | £423,15                   | £116.874,03            | £1.402.488,36           | 0,05           | £28.049.767,20     |
| 62      | 81      | 20. NORMAL KAT | 277,4               | 0,975                 | 434                   | £423,15                   | £117.381,81            | £1.408.581,72           | 0,05           | £28.171.634,40     |
| 63      | 82      | 20. NORMAL KAT | 277,4               | 0,975                 | 434                   | £423,15                   | £117.381,81            | £1.408.581,72           | 0,05           | £28.171.634,40     |
| 64      | 83      | 20. NORMAL KAT | 273,1               | 0,975                 | 434                   | £423,15                   | £115.562,27            | £1.386.747,18           | 0,05           | £27.734.943,60     |
| 65      | 84      | 21. NORMAL KAT | 277,3               | 0,98                  | 434                   | £425,32                   | £117.941,24            | £1.415.294,83           | 0,05           | £28.305.896,64     |
| 66      | 85      | 21. NORMAL KAT | 277,8               | 0,98                  | 434                   | £425,32                   | £118.153,90            | £1.417.846,75           | 0,05           | £28.356.935,04     |
| 67      | 86      | 21. NORMAL KAT | 272,9               | 0,98                  | 434                   | £425,32                   | £116.069,83            | £1.392.837,94           | 0,05           | £27.856.758,72     |
| 68      | 87      | 22. NORMAL KAT | 277,3               | 0,98                  | 434                   | £425,32                   | £117.941,24            | £1.415.294,83           | 0,05           | £28.305.896,64     |
| 69      | 88      | 22. NORMAL KAT | 277,8               | 0,98                  | 434                   | £425,32                   | £118.153,90            | £1.417.846,75           | 0,05           | £28.356.935,04     |
| 70      | 89      | 22. NORMAL KAT | 272,9               | 0,98                  | 434                   | £425,32                   | £116.069,83            | £1.392.837,94           | 0,05           | £27.856.758,72     |
| 71      | 90      | 23. NORMAL KAT | 276,9               | 0,985                 | 434                   | £427,49                   | £118.371,98            | £1.420.463,77           | 0,05           | £28.409.275,44     |
| 72      | 91      | 23. NORMAL KAT | 278                 | 0,985                 | 434                   | £427,49                   | £118.842,22            | £1.426.106,64           | 0,05           | £28.522.132,80     |
| 73      | 92      | 23. NORMAL KAT | 273,1               | 0,985                 | 434                   | £427,49                   | £116.747,52            | £1.400.970,23           | 0,05           | £28.019.404,56     |
| 74      | 93      | 24. NORMAL KAT | 200,1               | 1,085                 | 434                   | £470,89                   | £94.225,09             | £1.130.701,07           | 0,05           | £22.614.021,36     |
| 75      | 94      | 24. NORMAL KAT | 627,9               | 1,035                 | 434                   | £449,19                   | £282.046,40            | £3.384.556,81           | 0,05           | £67.691.136,24     |
| TOPLAM  |         |                |                     |                       |                       |                           | £9.359.555,25          | £112.314.662,96         |                | £2.246.293.259,28  |

Sonuç olarak gelir yaklaşımı yöntemine göre söz konusu taşınmazların piyasa değeri için **~2.245.000.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

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

#### **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 **~9.350.000,00 -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 değişkenlik 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 ile 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 ise, 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 Belge, 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; **2.250.000.000,00-TL** ve Yazıyla **(İkimilyarikiyüzellimilyon Türk Lirası'dır.)**

*KDV Dahil Toplam Değeri: 2.655.000.000,00-TL dir.*

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

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

## 8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

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

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

## 9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ Yazılı İmar Durumu Belgesi,

Δ Resmi Evraklar ve Yer Görme Fotoğrafları

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri