

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ŞEKER KULE

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: SKR-2021-00042

Rapor Tarihi: 07.01.2022



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş.

i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	:	07.01.2022
Rapor No	:	SKR-2021-00042
Değerleme Tarihi	:	31.12.2021
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	İstanbul ili, Kâğıthane ilçesi, Merkez Mahallesi, 8836 ada, 4 parsel üzerinde yer alan ofis binasında 75 adet bağımsız bölüm
Çalışmanın Konusu	:	Konu gayrimenkullerin güncel pazar ve kira değerinin belirlenmesi
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	5.464,2 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi	:	Emniyet Evleri Mahallesi, Eski Büyükdere Caddesi, No: 1, Kâğıthane/İstanbul
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Toplam Kapalı Alanı	:	22.316,438 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Ticaret Alanı

31.12.2021 Tarihi İtibariyle

	Toplam Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	691.840.000
KDV Dâhil	816.371.200

	Aylık Toplam Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	3.343.900
KDV Dâhil	3.945.802

1. Tespit edilen bu değerler peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı %18 olarak kabul edilmiştir.

Değerlemede Görev Alan Kişiler

Lisanslı Değerleme Uzmanı	:	Taner DÜNER
Sorumlu Değerleme Uzmanı	:	Neşecan ÇEKİCİ

Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerinde değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.

- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan- bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.
- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	8
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	8
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	8
1.3	Değerleme Tarihi	8
1.4	Dayanak Sözleşmesi.....	8
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	8
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	9
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler.....	9
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	9
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	9
2.4	İşin Kapsamı.....	9
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI.....	10
3.1	Değer Tanımları	10
3.1.1	Pazar Değeri.....	10
3.1.2	Pazar Kirası	10
3.2	Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı	10
3.2.1	Pazar Yaklaşımı	10
3.2.2	Maliyet Yaklaşımı.....	11
3.2.3	Gelir Yaklaşımı	12
4	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	13
4.1	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	13
4.1	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu	16
4.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	18
4.2.1	Kâğıthane İlçesi.....	18
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	19
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	19

5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	20
5.2.1	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	22
5.2.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	23
5.2.3	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	23
5.3	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi	24
5.3.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	24
5.3.2	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	25
5.3.3	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler	25
5.3.4	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	25
5.3.5	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	25
5.3.6	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	25
5.4	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri	26
5.4.1	Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri	26
5.4.2	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	27
5.5	Gayrimenkulün Kullanım Durumu	29
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	30
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	30
6.2	SWOT Analizi	30
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yaklaşımı İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları ..	31
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	31
6.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar	31
6.5.1	Pazar Yaklaşımı	32

6.5.2	Gelir Yaklaşımı	36
6.5.3	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	44
6.5.4	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	44
6.5.5	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi	44
6.5.6	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	44
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	45
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yaklaşımın ve Nedenlerinin Açıklaması	45
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	45
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler	45
7.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	46
7.5	Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	46
7.6	Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş	46
8	SONUÇ	47
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	47
8.2	Nihai Değer Takdiri	47
9	EKLER	48

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 07.01.2022

Rapor Numarası : SKR-2021-00042

Raporun Türü : İstanbul ili, Kâğıthane ilçesi, Merkez Mahallesi, 8836 ada, parsel üzerinde yer alan 75 bağımsız bölümün güncel pazar değerinin ve güncel pazar kirasının Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı, Taner DÜNER

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Sorumlu Değerleme Uzmanı, Neşecan ÇEKİCİ

SPK Kapsamı : Evet

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için 20.12.2021 tarihinde çalışılmaya başlanmış, 07.01.2022 tarihinde çalışmalar sona ermiş ve rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında imzalanan 11.10.2021 tarihli sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerleme raporu Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in (III-62.3) 1. Maddesi'nin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.



2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

Şirketin Unvanı : EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

Şirketin Adresi : Kore Şehitleri Cad. Yüzbaşı Kaya Aldoğan Sok. Engin İş Merkezi No: 20 Kat:2
Zincirlikuyu / İstanbul

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Müşteri Adresi : Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Promesa Sitesi D Kapısı Apt. No:3/51 Kat:11
Kâğıthane / İstanbul

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

2.4 İşin Kapsamı

Bu rapor İstanbul ili, Kâğıthane ilçesi, Merkez Mahallesi, 8836 ada, 4 parsel üzerinde yer alan 75 adet bağımsız bölümün güncel pazar değeri ve güncel pazar kirasının tespitine yönelik hazırlanmıştır.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 Değer Tanımları

Değerleme çalışmasında “Pazar Değeri” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre pazar değeri ve pazar kirası tanımları aşağıdaki gibidir.

3.1.1 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.

3.1.2 Pazar Kirası

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

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında kullanılabilir olan üç temel değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yöntemler “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmiştir. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

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

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım pazar değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Pazardaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün pazarda makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

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 dayanmasıdır.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) İkame Maliyeti Yöntemi: Gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntemdir.

(b) Yeniden Üretim Maliyeti Yöntemi: Gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntemdir.

(c) Toplama Yöntemi: Varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

3.2.3 Gelir Yaklaşımı

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.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi; İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır.

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. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisi, Uluslararası Para Fonu (IMF) tarafından gelişmekte olan piyasa ekonomisi olarak tanımlanan bir ekonomidir. Türkiye, nominal GSYİH'ya göre dünyanın 19. en büyük ekonomisi ve satın alma gücü paritesi gayri safi yurt için hasılaya göre 11. büyük ekonomisidir. Devletin sanayi, bankacılık, ulaşım ve iletişim iş kollarında hâlen önemli bir rol üstlenmesine rağmen son yıllarda özel sektörde de hızlı bir gelişim sağlanmıştır. Günümüzde Türkiye'nin pek çok bölgesi sanayi toplumu olarak nitelenebilir. Türkiye sanayi toplumuna hızlı geçiş olgusunu Müslüman toplumlar arasında başarıyla gerçekleştirebilen az sayıdaki ülkeden birisidir.

Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı ve iddialı reformların uygulanması konusunda uzun vadeli bir yaklaşım üzerinde odaklanmaktadır ve hükümet programları kırılgan grupları ve dezavantajlı bölgeleri hedeflemektedir. 2002 ile 2015 yılları arasında yoksulluk oranı yarıdan daha aşağıya inmiş, aşırı yoksulluk oranı daha da hızlı düşmüştür. Bu süre zarfında Türkiye çarpıcı bir şekilde şehirleşmiş, dış ticarete ve finansa açılmış, birçok kanun ve yönetmeliğini büyük ölçüde Avrupa Birliği (AB) standartları ile uyumlaştırmış ve kamu hizmetlerine erişimi artırmıştır. Bu arada 2008/2009 küresel krizinin etkilerinden de hızlı bir şekilde toparlanmıştır.

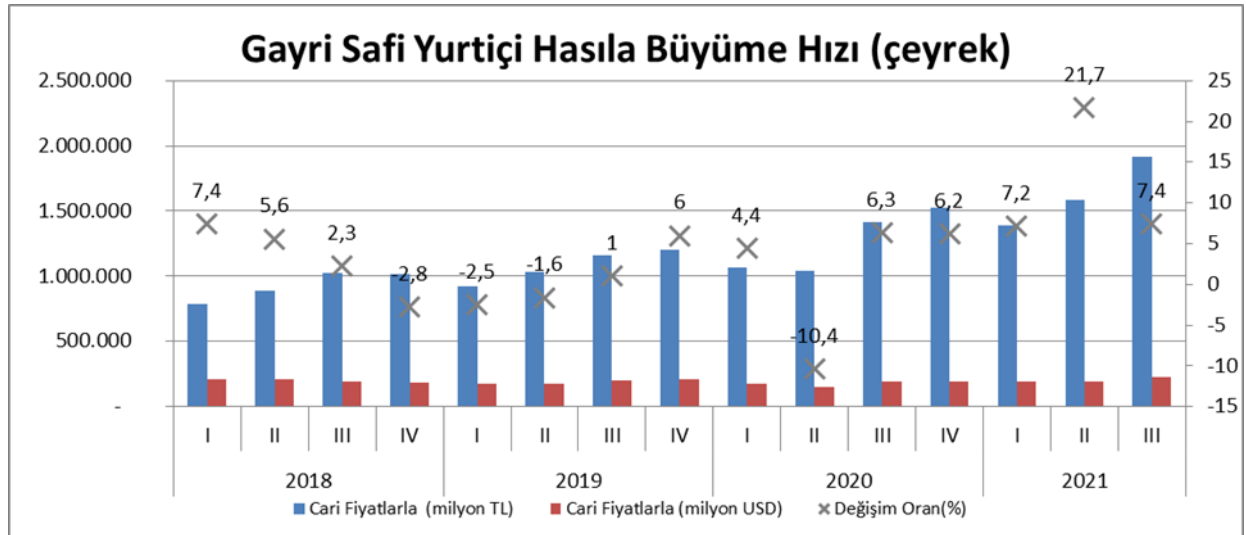
Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama %6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibarıyla finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sekteye uğramasına neden olmuştur. Türkiye ekonomisi 2019'un ilk çeyreğinde %2,6 daralmıştır.

2020 yılının bahar aylarında başlayan ve halen devam eden Covid-19 salgını bütün dünyada ağır etkiler yaratmıştır. Bu etkiler Türkiye ekonomisinin de ivme kaybı yaşamasına yol açmıştır. Üretimde yaşanan kayıplara, maliyetlerde yaşanan artışlara ve turizm kesiminde yaşanan büyük gelir kayıplarına karşın GSYH'nin ve kişi başına gelirin nispeten az bir kayıpla karşılaşmasının temel nedeni büyük ölçüde para arzındaki artış, bütçe açığı ve cari açığın büyümesi olmuştur.

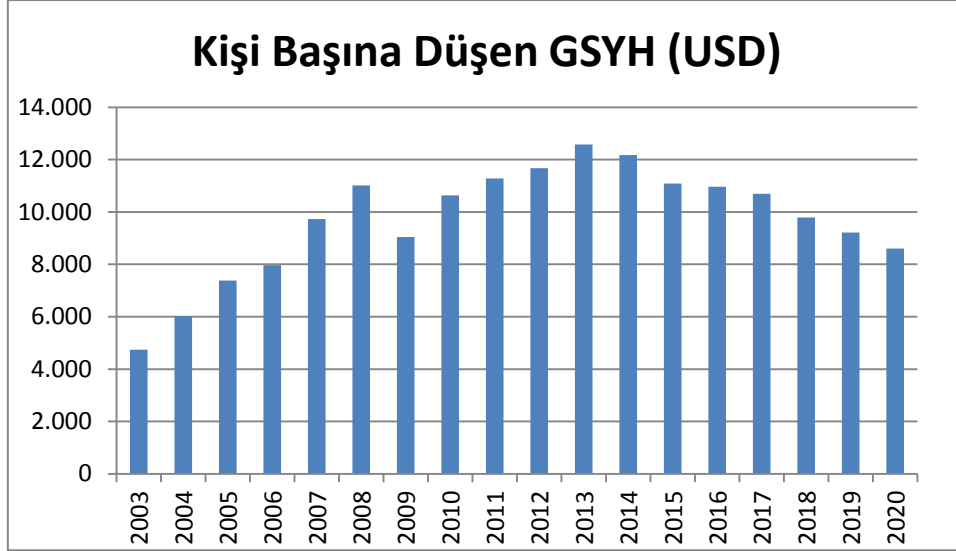
Türkiye, özellikle 2014-2019 arasında hem nüfus hem de kişi başına düşen GSYH rakamlarında büyüme kaydetmiştir. Artan nüfusa paralel olarak işgücü de artmış, kişi başına toplam GSYİH, hane halklarının satın alma gücünü artırarak refah içinde yaşamalarına olanak tanımaktadır. Kişi başına düşen gelir arttıkça, insanlar konut, tüketim malları, gelişmiş sağlık hizmetleri gibi konularda daha iyi satın alabilme gücüne sahip olabilmektedir. Ekonomik gelişimler talep tarafında konut piyasasını önemli ölçüde etkilemektedir. 2020 başından itibaren dünyayı etkisi altına alan COVID-19 salgını ile ekonomik büyümede ve hane halkı gelirlerinde öngörülemez kayıplar yaşanmıştır.

2021 yılına bakıldığında yılın ilk çeyreğindeki kapanmalar çerçevesinde global hizmet sektöründe yavaşlama olurken, aksi şekilde global ticaretin hızlanması sonucunda özellikle imalat sanayinde belirgin büyümeler görülmüş ve tıpkı daha önce ki yıllarda olduğu gibi, global sermaye hareketlerinin yönü gelişmekte olan ülkelere dönmüştür. Ancak Şubat ayından itibaren yükselen emtia fiyatları ve global enflasyon endişesi ile bu akımlar bir miktar zayıflamıştır. Yılın üçüncü çeyreğinde küresel iktisadi faaliyetteki toparlanma eğilimi bir miktar güç kaybetmekle birlikte devam etmiştir. Aşılama oranlarındaki artışa rağmen salgında ortaya çıkan yeni varyantlar küresel iktisadi faaliyet üzerindeki aşağı yönlü riskleri canlı tutarken, başta işgücü piyasalarında olmak üzere normalleşme sürecini yavaşlatmaktadır.

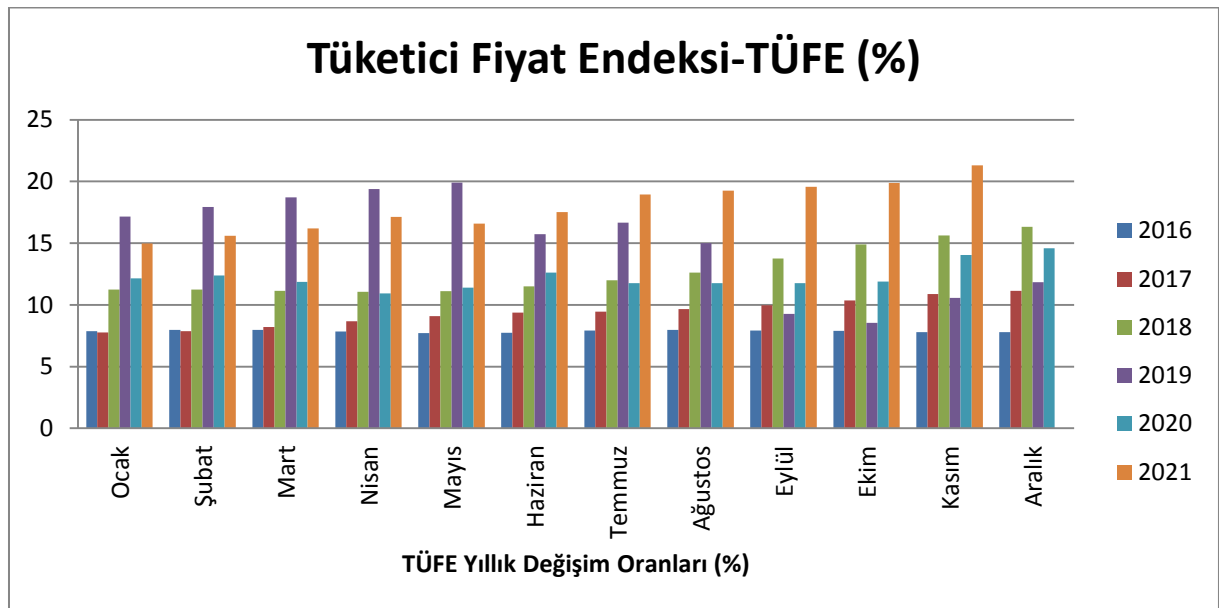
Türkiye 2020 yılı ikinci çeyrek büyümesi milli gelir 9 bin doların altında kalırken ekonomi %9,9 daralmaya gitmiş, ekonomi 2008 krizinden sonra ilk kez bu kadar daralırken milli gelir 11 yıl sonra 9 bin doların altına inmiştir. Türkiye ekonomisi, 2020 yılında dünyayı etkisi altına alan yeni tip koronavirüs (Covid-19) salgını nedeniyle keskin düşüşler gösteren gayri safi yurtiçi hasılda (GSYH), 2021 yılında yüksek büyüme oranlarına ulaşılmıştır. Türkiye 2021 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre, %21,7 büyüme kaydederken Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü (OECD) ülkeleri arasında Birleşik Krallık'ın ardından ikinci sırada yer almıştır.



Covid 19 salgınının etkilerine rağmen, IMF ve Dünya Bankası tarafından Türkiye için 2021 büyüme öngörülleri pozitif yöndedir. Uluslararası Para Fonu IMF'in yayınladığı Küresel Ekonomik Görünüm raporuna göre Türkiye ekonomisinin büyüme beklentisi 2021 yılında yüzde 9'a yükseltirken, 2022 için büyüme beklentisi yüzde 3,3'te sabit tutulmuştur. Türkiye'de ortalama enflasyonun ise 2021'de yüzde 17 ve 2022'de yüzde 15,4 seviyelerinde gerçekleşeceği öngörülmüştür. Ülkede işsizlik oranının da 2021'de yüzde 12,2, 2022'de yüzde 11 olacağı tahminine yer verilmiştir.



Tüketici fiyatları endeksi tipik bir tüketicinin satın aldığı belirli bir ürün ve hizmet grubunun fiyatlarındaki ortalama değişimleri gösteren bir ölçüttür. Yıllık enflasyon değerindeki değişimleri ölçmek için kullanılır. Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre, 2021 Yılı Kasım ayı itibarıyla 12 aylık ortalamalar dikkate alındığında, tüketici fiyatları %21,31, yurt içi üretici fiyatları %54,62 artmıştır.



TCMB enflasyon raporuna göre; Küresel ekonomik aktivite yılın üçüncü çeyreğinde, bir miktar ivme kaybetmekle büyümeye beraber devam etmektedir. Aşılama kat edilen mesafeye rağmen, salgında ortaya çıkan varyantlar ise, küresel ekonomik aktivite üzerinde aşağı yönlü riskleri canlı tutmaktadır. Küresel enflasyon ise; arz ve talep uyumsuzluğunun da etkisiyle, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde artış eğiliminde olmuştur. Küresel enflasyon görünümü ve enerji fiyatlarındaki yükselişlerin de etkisiyle küresel risk iştahı dalgalı seyretmekte olup, gelişmekte olan ülke risk primleri ve döviz kuru oynaklıkları yükselmiştir. İhracattaki güçlü yükseliş eğilimi, dış ticaret dengesine olumlu yansımaktadır. Aşılama ivmelenme de, turizm faaliyetlerinin canlanmasına destek vermektedir. Bu gelişmelerle, cari dengede iyileşme sağlanmıştır. Cari dengedeki bu iyileşme eğiliminin devam etmesi beklenirken, enerji fiyatlarında son dönemde gözlenen artışlar, iyileşmenin hızını bir miktar yavaşlatabilecektir.

Türkiye ekonomisi için beklentilerin pozitif dönmeye, öngörülebilirliğin artması, önümüzdeki dönemde enflasyonun düşüş eğilimine geçmesi ve kur istikrarının sağlanması durumunda beklenen sürdürülebilir, nitelikli büyümeyi gerçekleştirmek olası görülmektedir. Özellikle üretim odaklı bir yaklaşımla yüksek katma değer oluşturan ve ithalata bağımlı olmayan bir üretim modeli ortaya koyması ile Türkiye ekonomisi sağlıklı bir büyüme modeline kavuşabilecektir.

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Gayrimenkul sektörü, bileşenleri ile birlikte makro ve mikro ekonomik şartlardan oldukça çabuk etkilenmekte olup, meydana gelen değişikliklerin de en fazla hissedildiği sektörlerden birisidir. Sektör, ekonomik gelişmelerin dışında gelecek beklentisi, risk algısı ve beğeni gibi niceliksel olarak ölçülmesi daha zor olan faktörlerden de etkilenebilmektedir. Ülkenin ekonomik durumu, emlak sektörünü etkileyen en temel unsurdur. İç ve dış siyasetteki güven ortamı, toplumda yaşayan insanların kendilerini güvende hissetmelerini sağlayacak ve harcama yapmalarını kolaylaştıracaktır.

Türkiye gayrimenkul piyasasında 2017 Eylül ayından itibaren gayrimenkul fiyatları ve kiralar, farklı tempolarda olsalar da artan bir seyir izlemiştir.

2019 yılı sonunda Çin’de ortaya çıkan ve 2020 ilk çeyreğinde tüm dünyayı etkisi altına alan Covid-19 pandemisi başta Çin, ABD ve Avrupa ekonomisi olmak üzere tüm dünya ekonomilerini doğrudan etkilemiştir. COVID-19 pandemisinin yansıması olarak finansal ve reel sektör güven endeksleri belirgin düzeyde azalış gösterirken, küresel salgından kaynaklı olarak yıl sonu büyüme tahminlerinde geniş bir belirsizliğe neden olmaktadır. Virüsün bulaşmasını engellemeye yönelik alınan tedbirler, küresel çapta inşaat sektörünün işleyişini önemli ölçüde aksatmıştır. Bu süreçten, Türkiye de Mart ayının ortasından itibaren etkilenmeye başlarken, Nisan ayının ilk dönemlerinde bu etki daha fazla hissedilmeye başlamıştır.

Hükümet, talebi artırmak için Haziran 2012'de 42 ülkeden vatandaşların Türkiye'de konut satın almalarını sağlayan karşılıklılık kuralını kaldırmıştır. Son düzenlemelerle de en az 250.000 ABD doları tutarında gayrimenkul satın alan yabancı uyruklulara Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlık vermektedir. İzlenen politikalar ve geliştiricilerin pazarlama stratejileri ile birlikte, Türkiye'ye komşu ülkeler ve geniş bir coğrafyadan gelen bir konut talebi vardır. İklimsel koşullar, ulaşım altyapısı, ekonomik koşullar, refah ve özgürlük düzeyi gibi konular yabacıların konut talebini şekillendirmektedir.

2020 yılı bahar aylarında, kamu bankalarının faiz indirimi ile konut fiyatları artışa geçmiş ve önceki yıllarda yaşanan kayıplar önemli ölçüde telafi edilmiştir. Yine 2020 yılına kadar yatay seyreden satılan konut sayıları, bu süreçte hızlı bir şekilde artmıştır.

Pandemi süreci ile tüketicinin gayrimenkule bakış açısı ve gayrimenkulden beklentisi değişmiştir.

Örneğin; akıllı binalarda daha az temas sağlayan teknolojilere yer verilmesi beklenmektedir. Konutların yanı sıra ofisler için de alıcının talepleri değişmiştir. Örneğin; ofis binalarında daha açık ortak alanlar tercih edilmeye başlamıştır. Yeni normalde, sosyal mesafenin daha rahat korunabileceği ve dışarıda daha fazla vakit geçirilebilecek müstakil, bahçeli ve geniş balkonlu evlere talep artmış olup, salgın sürecinde bahçeli konut ve villa fiyatlarında önemli artışlar yaşanmıştır.

Evden çalışma uygulamasının yaygınlaşarak, kalıcı hale gelmesi nedeniyle ve özellikle yurt dışı tatil imkânlarının azalması nedeniyle tatil yörelerine ilgi ivme kazanmıştır.

Pandemi sürecinde değişen tüketici ihtiyaçları inşaat şirketlerine inovasyon yapma ihtiyacı getirmiştir. Yeni konut projelerinde ortak paydalarda şehir merkezinde yer almaları, ulaşım problemlerinin olmaması, alt yapının düzgün işlemesi, daha etkin sosyal çevre imkânları gibi özellikler ön plana çıkmaktadır.

Bu nedenle, bina yapısından, mimariye, kullanılan temel malzemeden, çevreye duyarlılığa kadar pek çok unsur artık söz konusu değişim gözetilerek yatırım kararları alınması gerektiği ortaya çıkmaktadır. İnşaat ve gayrimenkul sektörü ile alt bileşenlerinin, daha çevreci, karbon salınımı daha az ve iklim dostu çalışması ile ilgili gerekli şartların hazırlanması önem taşımaktadır. Bu bağlamda sektörün her türlü imalatından nihai kullanım aşamasına kadar belli standartların sağlanması gelecek dönem için önem taşımaktadır.

Türkiye'de çok derin bir piyasaya sahip olmayan ipotekli konut kredileri için kamu desteği en büyük teşviki sağlamaktadır. Uzun vadeli ekonomik istikrarın sağlandığı koşullarda, finansal altyapının desteklediği ölçüde, ipotekli konut kredilerine talepte ölçüde artış beklenmektedir.

Gelecekte de sağlıklı hayat, sosyal olanaklar, bahçe kullanımı, uzaktan çalışma kolaylığı sunan konut çözümlerinin tercih edileceği ve bu tür projelere yönelik talep artışının devam edeceği değerlendirilmektedir.

4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.3.1 Kâğıthane İlçesi

Kâğıthane, İstanbul'un Avrupa Yakası'nda bir ilçesidir. Doğudan Beşiktaş ilçesi, batıdan Eyüp ilçesi, kuzeyden ve güneyden Şişli ilçesi ve güneybatıdan Beyoğlu ile çevrilidir. İlçenin, Kâğıthane Deresi'nin sona erdiği kesimde Haliç'e kısa bir kıyısı vardır.

Kâğıthane ilçesi, İstanbul'un Şişli ilçesinin Merkez Bucağı'na bağlı köy statüsündeyken, 1987 Şişli ilçesinden ayrılarak müstakil bir ilçe olarak kurulmuştur.

Arazi yapısı engebeli olup, derelerden ve vadilerden oluşmuştur. Bu bölgeler ise yerleşim alanı olarak kullanılmaktadır.



Kâğıthane’de sanayi, finans ve eğlence merkezlerinin çoğu güneyde ve doğuda yer almaktadır.

İlçe nüfusunun büyük bir kısmı Anadolu'dan İstanbul'a çalışmaya gelenlerden oluşmaktadır.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

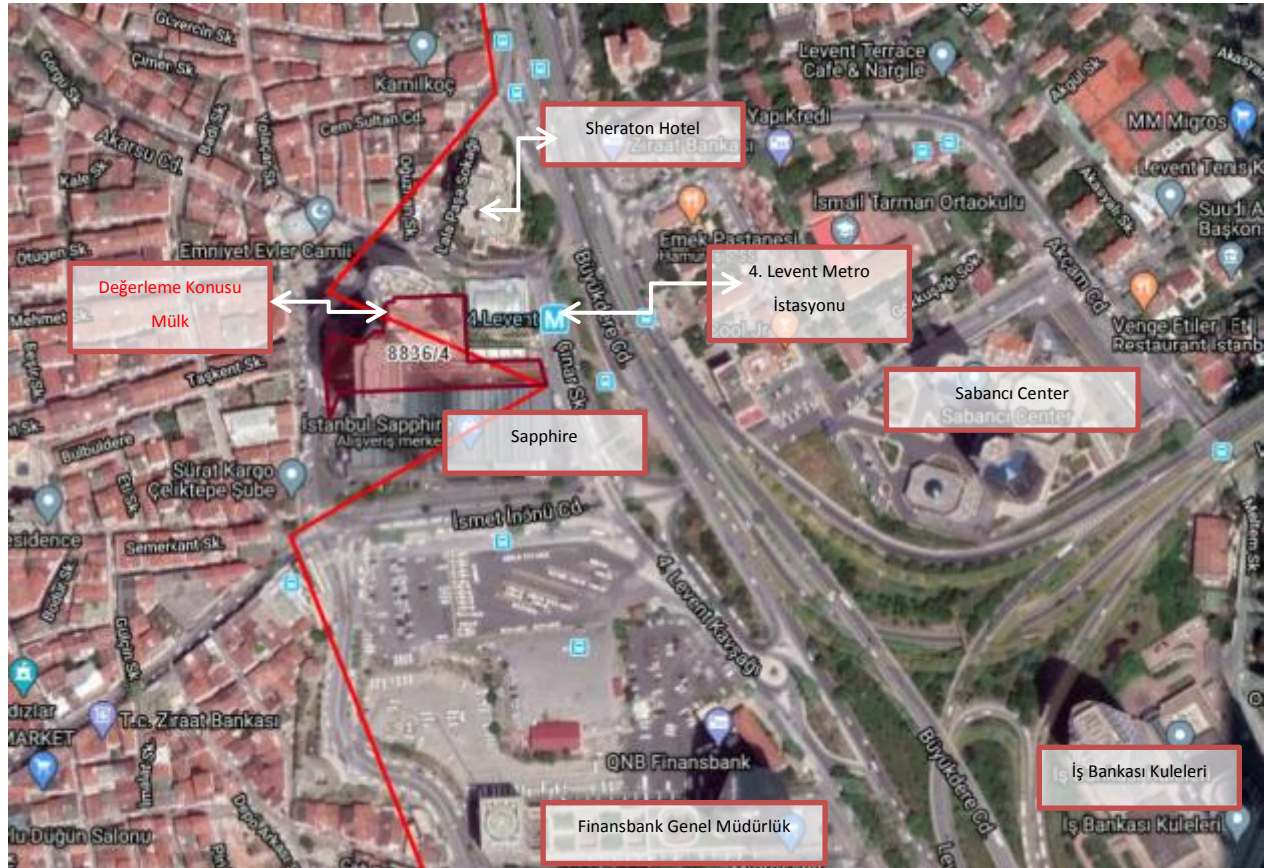
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Konu taşınmaz, Kâğıthane ilçesi, Emniyetevler Mahallesi, Eski Büyükdere Caddesi üzerinde konumlanmaktadır. Bina, kentin merkezi iş alanında yoğun ofis dokusunun bulunduğu bölgededir.

İstanbul merkezi iş alanı Zincirlikuyu – Mecidiyeköy bölgesinden başlayarak Büyükdere Caddesi üzerinde ve yakın çevresinde yer alan ofis, alışveriş, konaklama, servis ve hizmet sektörlerinin oluşturduğu bir yığıntı olarak devam etmekte ve yaklaşık olarak Maslak ile birlikte sona ermektedir.

Bu aks üzerinde kentin en önemli ofis yapıları, en önemli alışveriş merkezleri, lüks konut ve residence yapıları, konaklama tesisleri ve çok çeşitli servis ve hizmet firmaları yer almakta olup gayrimenkul fiyatları ve kiralama değerleri oldukça yüksektir.

Bu aksın kent genelinde erişilebilirliği son derece yüksek olup O-1 ve E-80 karayollarına da bağlantısı oldukça hızlı ve kolaydır. Bu aks üzerinde hizmet veren metro altyapısı kentin tüm metro ağı ile entegre bir şekilde hizmet vermektedir.



Konu taşınmazın bitişiğinde Sapphire AVYM ve Residence ile ÖSYM binası yer almaktadır. Binanın konumlandığı bölgede en yakın olarak, Sabancı Center, İş Bankası Kuleleri, Finansbank Genel Müdürlük binası ve İETT garajı mevcuttur.

Binanın Eski Büyükdere Caddesi'ne cephesi olması nedeniyle çok geniş bir ulaşım ve erişilebilirlik avantajı ile önemli bir görünürlük ve reklam kabiliyetine sahiptir.

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Kâğıthane
Mahallesi	:	Merkez
Köyü	:	-
Sokağı	:	-
Mevkii	:	-
Pafta No	:	247dy3b
Ada No	:	8836
Parsel No	:	4
Yüzölçümü (m ²)	:	5.464,20 m ²
Niteliği	:	36 Katlı Betonarme Bina Ve Arsası

Ana taşınmaz üzerinde kat mülkiyeti tesis edilmiş olup değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin detayları aşağıda belirtilmiştir.

Bağımsız Bölüm No	Kat	Niteliği	Arsa Payı	Sahibi
4	ZEMİN	Ofis	165 / 60630	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
10	ZEMİN	Ofis	246 / 60630	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
14	2.ASMA	Ofis	883 / 60630	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
15	2.ASMA	Ofis	632 / 60630	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
16	2.ASMA	Ofis	648 / 60630	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
17	2.ASMA	Ofis	778 / 60630	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
18	2.ASMA	Ofis	626 / 60630	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
19	2.ASMA	Ofis	1214 / 60630	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
20	1.NORMAL	Ofis	614 / 60630	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
21	1.NORMAL	Ofis	1117 / 60630	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
22	1.NORMAL	Ofis	160 / 60630	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
23	1.NORMAL	Ofis	2200 / 60630	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
24	1.NORMAL	Ofis	1697 / 60630	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
25	2.NORMAL	Ofis	685 / 60630	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
26	2.NORMAL	Ofis	633 / 60630	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
27	3.NORMAL	Ofis	643 / 60630	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
28	3.NORMAL	Ofis	315 / 60630	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Bağımsız Bölüm No	Kat	Niteliği	Arsa Payı			Sahibi
29	3.NORMAL	Ofis	248	/	60630	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
32	4.NORMAL	Ofis	157	/	60630	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
34	5.NORMAL	Ofis	589	/	60630	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
35	5.NORMAL	Ofis	157	/	60630	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
36	5.NORMAL	Ofis	294	/	60630	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
37	6.NORMAL	Ofis	115	/	60630	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
38	6.NORMAL	Ofis	120	/	60630	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
39	6.NORMAL	Ofis	120	/	60630	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
40	6.NORMAL	Ofis	129	/	60630	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
41	6.NORMAL	Ofis	266	/	60630	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
42	6.NORMAL	Ofis	121	/	60630	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
48	9.NORMAL	Ofis	511	/	60630	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
49	9.NORMAL	Ofis	524	/	60630	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
50	9.NORMAL	Ofis	520	/	60630	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
51	10.NORMAL	Ofis	514	/	60630	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
52	10.NORMAL	Ofis	527	/	60630	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
53	10.NORMAL	Ofis	518	/	60630	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
54	11.NORMAL	Ofis	513	/	60630	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
55	11.NORMAL	Ofis	527	/	60630	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
56	11.NORMAL	Ofis	517	/	60630	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
57	12.NORMAL	Ofis	514	/	60630	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
58	12.NORMAL	Ofis	527	/	60630	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
59	12.NORMAL	Ofis	517	/	60630	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
60	13.NORMAL	Ofis	514	/	60630	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
61	13.NORMAL	Ofis	527	/	60630	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
62	13.NORMAL	Ofis	521	/	60630	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
63	14.NORMAL	Ofis	460	/	60630	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
64	14.NORMAL	Ofis	527	/	60630	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
65	14.NORMAL	Ofis	517	/	60630	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
66	15.NORMAL	Ofis	458	/	60630	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
67	15.NORMAL	Ofis	533	/	60630	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
68	15.NORMAL	Ofis	523	/	60630	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
69	16.NORMAL	Ofis	410	/	60630	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
70	16.NORMAL	Ofis	526	/	60630	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
71	16.NORMAL	Ofis	517	/	60630	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
72	17.NORMAL	Ofis	410	/	60630	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
73	17.NORMAL	Ofis	526	/	60630	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
74	17.NORMAL	Ofis	517	/	60630	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
75	18.NORMAL	Ofis	410	/	60630	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
76	18.NORMAL	Ofis	512	/	60630	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
77	18.NORMAL	Ofis	504	/	60630	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
78	19.NORMAL	Ofis	410	/	60630	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Bağımsız Bölüm No	Kat	Niteliği	Arsa Payı			Sahibi
79	19.NORMAL	Ofis	513	/	60630	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
80	19.NORMAL	Ofis	504	/	60630	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
81	20.NORMAL	Ofis	512	/	60630	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
82	20.NORMAL	Ofis	512	/	60630	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
83	20.NORMAL	Ofis	504	/	60630	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
84	21. NORMAL	Ofis	512	/	60630	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
85	21. NORMAL	Ofis	513	/	60630	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
86	21. NORMAL	Ofis	504	/	60630	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
87	22. NORMAL	Ofis	512	/	60630	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
88	22. NORMAL	Ofis	513	/	60630	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
89	22. NORMAL	Ofis	504	/	60630	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
90	23. NORMAL	Ofis	511	/	60630	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
91	23. NORMAL	Ofis	513	/	60630	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
92	23. NORMAL	Ofis	504	/	60630	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
93	24. NORMAL	Ofis	248	/	60630	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
94	24. NORMAL	Ofis	778	/	60630	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

5.2.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Konu gayrimenkuller ile ilgili olarak Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü web tapu sisteminden alınan tapu kayıt örneklerine göre değerlendirme konusu bağımsız bölümler üzerinde müştereken aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde

- KM ne çevrilmiştir 16-11-2015 tarihi 21440 yevmiye
- Yönetim Planı: 16-06-2015 tarih 12117 yevmiye

İrtifak Hakları Hanesinde

- Krokide B harfi ile işaretli 556,66 m²'lik kısımda 25 yıl süreli bila bedel üst kullanım irtifak hakkı vardır. 15-02-2011 tarih 2148 yevmiye
- 12 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 Yıllığına 1 TL Bedelle) Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. (BEDAŞ) lehine 11-03-2015 tarih, 4776 yevmiye

Rehinler Hanesinde

- Burgan Bank A.Ş. lehine 150.000.000 USD bedelle yıllık USD libor (6 ay) +%4,75 değişken faiz oranlı 1. Derece ipotek. 10.02.2015 tarih 2691 yevmiye numarası ile

Tapu kayıt örnekleri rapor ekinde sunulmuştur.

5.2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu bağımsız bölümler Promesa İnşaat Yatırım ve Yönetim Anonim Şirketi adına kayıtlı iken 19.01.2021 tarihinde 1301 yevmiye numarası ile tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

5.2.3 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu bağımsız bölümler üzerinde ipotek mevcut olup, Burganbank İstanbul Kurumsal Şubesi'nin 31.12.2020 tarihli yazısına göre bağımsız bölümler üzerinde yer alan ipotek ile ilgili olarak, Promesa İnşaat Yatırım ve Yönetim Anonim Şirketi Burganbank ile imzalamış olduğu 31.12.2014 ve 23.07.2015 tarihli genel kredi sözleşmeleri kapsamında kullanmış olduğu kredinin Şeker Kule Projesi finansmanı için kullanıldığını ve Kağıthane ilçesi, Merkez Mahallesi, 8836 ada, 4 parselde yer alan taşınmaz üzerinden Şeker Kule Projesi finansmanı için kullandırılan kredinin teminatı olarak ipotek tesis edildiğini beyan etmiştir. Söz konusu yazı rapor ekinde sunulmuştur.

Promesa İnşaat Yatırım ve Yönetim Anonim Şirketi'nin 07.12.2020 tarihli yönetim kurulu kararı ile şirket paylarının %100'ü Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'ne devredilmiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nin 30. Maddesi'ne göre;

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz.

Değerleme konusu bağımsız bölümler üzerinde yer alan ipotek Promesa İnşaat Yatırım ve Yönetim Anonim Şirketi'nin Burganbank ile imzalamış olduğu 31.12.2014 ve 23.07.2015 tarihli genel kredi sözleşmeleri kapsamında Şeker Kule Projesi finansmanı için kullandırılan kredinin teminatı olarak tesis edilmiş olup tebliğin ilgili maddesi uyarınca değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmamaktadır.

5.3 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Kâğıthane Belediyesi'nin 16.12.2021 tarihli yazısına göre taşınmazın bulunduğu parsel, 31.12.2007 onay tarihli 1/1000 ölçekli Kâğıthane 3. Etap Uygulama İmar Planı'nda "C" sembolü 08.09.1995 onaylı 1/1000 ölçekli "Büyükdere Caddesi Güzergâhı Uygulama İmar Planı şartları geçerli ticaret alanı olarak planlanmıştır. Kısmen "VHS" simgesi ile gösterilmiş olan "Vakıf Hamidiye Kaynak Suyu İsale Hattı" lejandında kalmakta olup; alınacak olan İSKİ'nin görüşlerine uyulmak kaydıyla bulundukları yapı adasının yapılaşma şartlarında uygulama yapılabilir.

14.02.2020 tarihli resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesine "İmar planlarında bina yükseklikleri yençok: serbest olarak belirlenemez" hükmü eklenmiştir. Söz konusu kanuna getirilen geçici 20. maddede "Bu kanunun 8. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinin onuncu paragrafında yer alan hükümler doğrultusunda ilgili idare 07.07.201 tarihine kadar meclis kararı ile plan değişikliklerini ve revizyonlarını yapmakla yükümlüdür. Bina yükseklikleri yençok: serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapılncaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez" denilmekte olduğundan imar durum düzenlememektedir.

5.3.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Konu gayrimenkul ile ilgili yapılan çalışmada aşağıdaki belgelere erişilmiştir.

Tarihi	No	Belge Adı
29.11.2013		Mimari Proje 48.839,09 m ² inşaat alanı için
20.03.2012	2/46	Yeni Yapı Ruhsatı 48.839,09 m ² inşaat alanı için
09.04.2013	3/8	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı, 48.839 m ² inşaat alanı için
29.11.2013	8/49	Tadilat Yapı Ruhsatı, 59.918,53m ² inşaat alanı için
15.05.2015	2015/5810	Tadilat Mimari Proje 60.631,64 m ² inşaat alanı için
18.05.2015	4/94	Tadilat Yapı Ruhsatı 60.631,64 m ² inşaat alanı için
21.10.2015	5/63	Tadilat Yapı Kullanma İzin Belgesi, 94 Bağımsız bölüm 60.631,64 m ² inşaat alanı için

Gayrimenkule ait enerji verimliliği sertifikası (Enerji Kimlik Belgesi) bulunmamaktadır. Binaya ait Ağustos 2016 tarihli "Leed Gold" yeşil bina sertifikası mevcut olup, rapor ekinde sunulmuştur.

Kağıthane Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede, binanın zemin katında yapılan çelik konstrüksiyon imalatın ruhsat ve eklerine aykırı yapıldığı tespit edildiğinden 14.05.2018 tarihinde 6344 No'lu yapı tatil tutanağı düzenlenmiş olduğu, 05.06.2018 tarih ve 461 sayılı encümen kararı ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 42. Maddesi gereği yapı müteahhidi Hasan Basri Gökten, Promesa İnşaat Yatırım ve Yönetim Anonim Şirketi hakkında 22.469,76 TL'lik para cezası kesilmiş olduğu görülmüştür.

Kâğıthane Belediyesi'nin 27.06.2018 tarihli tutanağına göre ilgili encümen kararına istinaden yıkım işlemi ilgilerince gerçekleştirilerek yapı ruhsat ve eklerine uygun hale getirilmiştir. Mahallinde yapılan tespitte söz konusu aykırılığın giderilmiş olduğu görülmüştür.

5.3.2 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Konu taşınmaz 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup Meclis Mah. Atatürk Caddesi No: 113/3 Sancaktepe – İstanbul adresinde bulunan MB Yapı Denetim Ltd. Şti. taşınmazın yapı denetimini gerçekleştirmiştir.

5.3.3 Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Gayrimenkullerin hukuki durumunda son 3 yılda bir değişiklik meydana gelmemiştir.

5.3.4 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkuller için yapı kullanma izin belgesi alınmış, binada kat mülkiyeti kurulmuş olup mevzuat uyarınca alınması gereken izin, belgeler tam ve eksiksiz olarak mevcuttur. Yasal gerekliliği olan belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

5.3.5 İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Kağıthane Belediyesi'nce düzenlenen imar durum yazısında taşınmazlara plan değişikliği ve revizyonu yapıncaya kadar imar durumu düzenlenemediği belirtilmiş olup bu durum değerlendirme konusu taşınmazları doğrudan ilgilendiren bir durum değildir. İmar plan değişikliği ile planda serbest olarak belirtilmiş alanlarda yükseklik kısıtlanmasına gidilmesi beklenmektedir. Taşınmazlar yapı kullanma izin belgesi alınmış kat mülkiyetli binada yer aldığından imar durumunda yapılacak değişiklikler taşınmazların değerini etkilemeyecektir.

Taşınmazların imar bilgileri açısından gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, bir engel bulunmamaktadır.

5.3.6 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Söz konusu değerlendirme çalışması "proje değerlemesi" kapsamında değildir.

5.4 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

5.4.1 Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Ana Bina Betonarme Karkas, Asma Katlar Çelik Konstürksiyon
İnşaat Nizamı	:	Ayrık Nizam
Binanın Kat Adedi	:	9 Bodrum + Zemin + 2 Asma Kat + 26 Normal Kat
Bina Toplam Kapalı Alanı	:	60.631,64 m ²
Değerleme Konusu Bağımsız Bölümlerin Toplam Kiralanabilir Alanı	:	22.316 m ²
Binanın Yaşı	:	6
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Kanalizasyon	:	Mevcut
Yeşil Bina Sertifikası	:	Leed Gold
Isıtma Sistemi	:	VRF (Her Kat için Müstakil)
Jeneratör	:	%100 Back-Up Sağlayan 3 Adet 1.100 KWA Jeneratör
Asansör	:	17 adet (15 adet yolcu asansörü, 1 adet yangın asansörü ve 1 adet yük asansörü)
Yangın Alarm ve Tesisatı	:	Mevcut
Yangın Merdiveni	:	6 Adet
Su deposu	:	3 Adet
Otopark	:	Açık ve Kapalı Otopark

5.4.2 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Konu taşınmazların bulunduğu bina “Şeker Kule” olarak bilinen 9 bodrum, zemin ve 26 normal kattan meydana gelmiş 94 bağımsız bölümden oluşan A sınıfı ofis binasıdır.
- Binadaki katların kullanımlarını gösterir tablo takip eden tablodadır.

Kat	Projesine Göre Kullanım	Mevcut Kullanım
9. Bodrum	Su deposu yangın su deposu, yangın motorları	Su deposu yangın su deposu, yangın motorları
8. Bodrum	Otopark, depo, elektrik odaları	Otopark, depo, elektrik odaları
7. Bodrum	Otopark, depo, elektrik odaları	Otopark, depo, elektrik odaları
6. Bodrum	Otopark	Otopark
5. Bodrum	Otopark	Otopark
4. Bodrum	Genel Depo, yönetim ofisi, idari ofis	Ofis (güvenlik şirketi)
3. Bodrum	Yönetim ofisi, yemekhane, site havuzu, genel depo, kafeterya genel depo, 3 adet WC	Fitness center, sauna, yüzme havuzu, personel yemekhanesi, mutfak
2. Bodrum	4 adet toplantı salonu, arşiv odaları, mekanik oda	Eğitim salonları, 2 adet konferans salonu, arşiv odaları, depo, vestiyer
1. Bodrum	3 adet ofis	Ofis (Şekerbank genel müdürlük), veri merkezi
Zemin	6 adet ofis, 1 adet dükkân	Ofis ve Şekerbank şubesi
1.Asma	3 Adet ofis	Ofis (Şekerbank genel müdürlük)
2.Asma	6 Adet Ofis	Ofis (Şekerbank genel müdürlük)
1.Normal	5 Adet Ofis	Ofis (Şekerbank genel müdürlük)
2.Normal	2 Adet ofis	Boş (shell&core)
3. Normal	3 Adet ofis	Ofis (Şekerbank genel müdürlük)
4. Normal	4 Adet ofis	Ofis (Şekerbank genel müdürlük)
5. Normal	3 Adet ofis	Ofis (Şekerbank genel müdürlük)
6. Normal	6 Adet Ofis	Ofis (Şekerbank genel müdürlük)
7. Normal	5 Adet Ofis	Ofis (Şekerbank genel müdürlük)
8. Normal	Teknik hacimler	Teknik kat(su depoları, yangın pompası)
9. Normal	3 Adet ofis	Boş (shell&core)
10. Normal	3 Adet ofis	Boş (shell&core)
11. Normal	3 Adet ofis	Ofis (şeker gyo)

Kat	Projesine Göre Kullanım	Mevcut Kullanım
12. Normal	3 Adet ofis	Boş (shell&core)
13. Normal	3 Adet ofis	Boş (shell&core)
14. Normal	3 Adet ofis	Ofis (Şeker Sigorta)
15. Normal	3 Adet ofis	Boş (shell&core)
16. Normal	3 Adet ofis	Boş (shell&core)
17. Normal	3 Adet ofis	Boş (shell&core)
18. Normal	3 Adet ofis	Boş (shell&core)
19. Normal	3 Adet ofis	Boş (shell&core)
20. Normal	3 Adet ofis	Boş (shell&core)
21. Normal	3 Adet ofis	Boş (shell&core)
22. Normal	3 Adet ofis	Boş (shell&core)
23. Normal	3 Adet ofis	Boş (shell&core)
24. Normal	2 Adet ofis	Ofis (Şekerbank genel müdürlük)
25. Normal	Depo, kazan dairesi, teknik depo	Boş (shell&core)
26. Normal	Rezerv alan, teknik depo	Boş (shell&core)
Çatı Terası	Anten alanı	Teknik malzemeler (klima santrali, asansör makine dairesi vs.)

- Binadaki bağımsız bölümler ofis nitelikli olup yalnızca zemin katta 1 adet dükkân bulunmaktadır.
- Binanın 8. normal katı teknik kat olup bu katta bağımsız bölüm bulunmamaktadır.
- Söz konusu binanın kaliteli malzeme ve iyi işçilikle imal edildiği görülmüştür.
- Binanın her katında mekanik oda bulunmakta olup, her katın VRF sistemi müstakildir.
- Binaya zemin kattan giriş sağlanmakta olup bu alanda 2 ayrı giriş ve lobby, bekleme ve karşılama alanları kurgulanmıştır. Ayrıca bu katın bir kısmı personele yönelik kafeterya alanı olarak düzenlenmiştir.
- Binada 1-7. Normal katlar ile 11, 14 ve 24. Normal katlar iç dekorasyonları yapılmış olup diğer katlar boş ve dekore edilmemiş şekildedir.
- Dekore edilmiş olan ofisler ihtiyaca göre cam ve alçıpan ile bölümlendirilmişlerdir.
- Binada ve ofislerde ısıtma soğutma ve havalandırma ve data tesisatları hazırdr.
- Binada yangın algılama ve güvenlik sistemi, acil durum asansörü, kartlı geçiş, fiber optik telefon hattı ve data kablo sistemleri mevcuttur.
- Bina dış cephesi cam giydirmedir ve kompozit panel de vardır.

Binada taşıyıcı unsuru etkilemeyen basit tadilat kapsamında dekorasyon çalışmaları yapılmış olup, bu çalışmalar 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişikliklerden değildir.

5.5 Gayrimenkulün Kullanım Durumu

Ofisler kısmen kiracıları tarafından, kısmen de mal sahibi tarafından işyeri (ofis) olarak kullanılmaktadır.

12, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 ve 22. normal katlardaki bağımsız bölümler kiralanmış olsa da değerlendirme tarihi itibarıyla boş olarak görülmüşlerdir.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen ya da sınırlayan bir faktör yoktur.

6.2 SWOT Analizi

Güçlü Yönler

- Önemli bir ofis bölgesinde konumlanmış A+ Ofis binasıdır.
- Özel araç ve toplu taşıma ile ulaşım oldukça kolaydır.
- Yapı kullanma izin belgesi alınmış kat mülkiyeti tesis edilmiştir.
- Binada ileri teknoloji otomasyon sistemleri ve tüm güvenlik sistemleri bulunmaktadır.
- Leed Gold yeşil bina sertifikasına sahiptir.
- Her katta müstakil VRF sistemi bulunmaktadır.

Zayıf Yönler

- Bina kuzey ve batıdan düzensiz, çarpık kentleşmenin olduğu Emniyetevler Mahallesi'ne bakmaktadır.
- Büyükdere Caddesi ile Şeker Kule binası arasında yer alan ÖSYM binası ve konu mülkün bitişiğindeki Sapphire AVM ve residence binanın algılanırlığını düşürmektedir.

Fırsatlar

- Konu taşınmaz İstanbul MİA (Merkezi İş Alanı) bölgesinin oldukça hareketli olan bir bölgede yer almakta olup ulaşım olanakları çok rahattır. Yakın çevresinde otel alışveriş ve iş merkezleri bulunmaktadır. Bu yüzden büyük ölçekli yerli ve yabancı firmalar tarafında tercih edilebilir durumdadır.

Tehditler

- Merkezi iş alanı bölgesi içerisinde ve dışarısında çok sayıda yeni ofis tesisi hayata geçmiş olup gerek yeni arz gerekse mevcut kullanıcıların küçülmeye gitmesi sonucunda merkezi iş alanında boşluk oranları yükselmektedir. Kısa ve orta vadede merkezi iş alanında ofis tesisi getirilerinin geçmiş yıllara göre düşük seyredeceği öngörülmektedir.
- Makroekonomik verilerde gerçekleşecek bir bozulma ya da jeopolitik riskler gelecekte gayrimenkul piyasalarını olumsuz etkileyebilir.
- Covid 19 Pandemisi sonrası evden çalışma trendinin artması ile ofise olan ihtiyaç azalmıştır.

6.3 Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yaklaşımı İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

“Hâsılat Paylaşımı” veya “Kat Karşılığı Yaklaşımı” bu değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Değerleme konusu taşınmazlar “Şeker Kule” adı verilen ve fiziksel olarak tek kütleden oluşan, 93 adet ofis ve zemin katında dükkân nitelikli 1 adet bağımsız bölüm bulunan ofis binasında yer alan 74 adet ofis, 1 adet dükkan nitelikli bağımsız bölümlerdir. Değerleme konusu taşınmazlarını bulunduğu binada, bağımsız bölümlerin ortak kullanım alanları olarak otopark, teknik alanlar, lobi, yönetim ofisleri, depolar vb. alanlar da bulunmaktadır.

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın ticari nitelikli olması sebebi ile “Pazar Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı” kullanılmıştır. Yakın çevrede taşınmazın parsel alanına yakın büyüklükte ve benzer konumda satılmış ya da satılık arsa olmaması nedeniyle maliyet yaklaşımı kullanılamamıştır. Maliyet yaklaşımı genellikle pazar ya da gelir yaklaşımlarının uygulanamadığı durumlarda kullanılmakta olup, yapılaşmasını çok önce tamamlamış, yakın zamanda satılmış ya da satışta olan arsanın bulunmadığı bölgede maliyet yaklaşımı doğru sonuç vermeyecektir. Zira arsa değeri hesaplanması için bölge ile ilgisi olmayan çok uzak yerlerden emsal arsa bulunup çok yüksek düzelme faktörleri uygulanarak arsa değerine ulaşılması gerekecektir. Bu durum arsa değerinin yanlış hesaplanmasına yol açacaktır.

6.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti için yakın çevrede konu mülk ile ortak temel özelliklere sahip benzer nitelikli ofis emsalleri araştırılmıştır. Emsal tablosunda tam mülkiyet yapısına sahip emsaller seçilmiş olup farklı bir durumla karşılaştırılması durumunda (hisse satışı, üst hakkı devri, devre mülk vs) söz konusu durum emsal analizinde değerlendirilmiştir. Emsalin değerini etkileyen pazar dışı koşulların bulunması durumunda emsal tablosu ve emsal düzeltme tablosunda belirtilerek değere olan etkisi analiz edilmiştir.

Pazar yaklaşımı ve/veya gelir yaklaşımı ile yapılan hesaplamalar içerisinde yer alan emsal tablolarında yer alan emsallerin, değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak düzeltmeleri yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Söz konusu tablo vasıtası ile değerlendirme çalışmasında çevreden elde edilen satılık/kiralık emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırılmıştır. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller konum/büyüklük/yaş/İNŞAAT kalitesi/fiziksel özellik ve mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilerek düzeltmeye gidilmiştir. Emsal tablosunda yer alan gayrimenkul konu mülke göre

“iyi/küçük” olarak belirtilmişken (-) düzeltme, konu mülke göre “kötü/büyük” olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmıştır. Emsallerin her birinin değerlendirme konusu taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzeltme tablosunda yer alan oranların karşılıkları aşağıda gösterilmiştir. Emsal gayrimenkulün alanı değerlemesi yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyüklük düzeltmesi (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de tabloda belirtilen özellikleri karşılaştırılmış olup, mesleki deneyimlerimiz, sektör araştırmaları, şirketimiz veri tabanındaki diğer veriler ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm öğeler dikkate alınarak düzeltme oranları takdir edilmiştir. Raporda kullanılan emsal düzeltme tabloları değer takdirinde kullanılan yaklaşıma ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir.

KONU GAYRİMENKULE GÖRE DURUMU		DÜZELTME ORANI
Çok Kötü	Çok Büyük	%25 Üzeri
Kötü	Büyük	%11-%25
Orta Kötü	Orta Büyük	%1-%10
Benzer	Benzer	%0
Orta İyi	Orta Küçük	-%10 - (-%1)
İyi	Küçük	-%25 - (-%11)
Çok İyi	Çok Küçük	-%25 Üzeri

6.5.1 Pazar Yaklaşımı

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

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Konu mülke emsal teşkil edebilecek ofis emsalleri bulunmuş olup emsal tablosu ve emsal düzeltme tablosu aşağıda gösterilmiştir.

Emsal	Konum	Brüt Alan (m ²)	İstenen Fiyat	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Özellik
1	Levent Nidakule	1.195	50.000.000 TL	41.841 TL	Kristal Gayrimenkul 0212 287 34 16	Daha kötü konumda, benzer nitelikli ofis binasında yüksek kat, dekorasyonlu tam kat ofis
2	Levent Ferko Signature	336	16.800.000 TL	50.000 TL	Remax Guide 0212 283 72 73	Daha iyi konumda, Büyükdere Caddesi üzeri dekorasyonsuz shell&core 13. kat ofis
3	Levent Ferko Signature	557	32.500.000 TL	58.348 TL	Versaite Gayrimenkul 0212 294 50 89	Daha iyi konumda Büyükdere Caddesi üzeri dekorasyonsuz shell&core ofis
4	Apa Nef Plaza	760	30.000.000 TL	39.474 TL	Maslak Gayrimenkul 0533 688 37 38	Daha kötü konumda ofis binasında dekorasyonsuz 9. kat ofis
5	Harmancı Giz Plaza	500	17.000.000 TL	34.000 TL	Evin Emlak 0212 351 74 02	Daha kötü konumda ve daha düşük nitelikli ofis binasında dekorasyonlu ofis
6	Levent Nidakule	550	25.000.000 TL	45.455 TL	Lacivert Proje 0212 212 00 24	Daha kötü konumda, benzer nitelikli ofis binasında yüksek kat, dekorasyonlu tam kat ofis



Emsal Krokisi

Emsallerin tümü merkezi iş alanları içerisinde yer alan A tipi ofis binalarında yer alan ofislerdir. Elde edilen emsaller incelendiğinde emsal binaların bulunduğu konum, erişilebilirlik kabiliyetleri, manzarası, bina özellikleri, büyüklüğü ve reklamasyon özelliklerine göre farklı fiyat aralıklarında emsallerin konumlandığı görülmektedir.

Elde edilen emsaller üzerinden düzeltme çalışmaları yapılarak konu mülke en uygun birim satış fiyatları takdir edilmiştir. Takip eden tabloda emsallerinin farklılıklarına en uygun düzeltme katsayıları seçilerek emsaller düzenlenmiştir.

Emsal	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Satış Fiyatı	50.000.000	16.800.000	32.500.000	30.000.000	17.000.000	25.000.000
Pazarlık Payı	25%	20%	20%	30%	20%	25%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri	37.500.000	13.440.000	26.000.000	21.000.000	13.600.000	18.750.000
Büyüklik(m2)	1.195	336	557	760	500	550
Birim m2 Değeri	31.381 TL	40.000 TL	46.679 TL	27.632 TL	27.200 TL	34.091 TL
Kat/Konum/Cephe Düzeltmesi	5%	-20%	-20%	5%	5%	5%
Bina Yaşı /İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	0%	5%	10%	0%
Dekorasyon Düzeltmesi	-10%	0%	0%	0%	-10%	-10%
Manzara Düzeltmesi	-2%	0%	-20%	0%	0%	-5%
Büyüklik Düzeltmesi	10%	0%	5%	5%	5%	5%
Toplam Düzeltme Katsayısı	3%	-20%	-35%	15%	10%	-5%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri	32.322 TL	32.000 TL	30.341 TL	31.776 TL	29.920 TL	32.386 TL
Ortalama	31.458 TL					

Elde edilen emsal satılık ofis alanları üzerinden emsal düzeltme çalışması yapılarak 31.458 TL/m² pazar değerine ulaşılmıştır. Bu baz değer 3. normal katta yer alan ofislere yönelik olup diğer ofisler bulundukları kat ve manzaralarına göre şerefiyelendirilmiştir. Buna göre konu taşınmazların takip eden tabloda pazar yaklaşımına göre değeri hesaplanmıştır.

Bağımsız Bölüm No	Kat	Niteliği	Brüt Kiralanabilir Alan(m2)	Baz Fiyat	Şerefiye Katsayısı	Pazar Değeri
4	ZEMİN	Ofis	60,8	31.458 TL	1,10	2.103.000 TL
10	ZEMİN	Ofis	90,6	31.458 TL	1,10	3.135.000 TL
14	2.ASMA	Ofis	465,6	31.458 TL	0,90	13.182.000 TL
15	2.ASMA	Ofis	333,3	31.458 TL	0,90	9.435.000 TL
16	2.ASMA	Ofis	341,7	31.458 TL	0,90	9.674.000 TL
17	2.ASMA	Ofis	410,2	31.458 TL	0,90	11.615.000 TL
18	2.ASMA	Ofis	330,1	31.458 TL	0,90	9.346.000 TL
19	2.ASMA	Ofis	640,2	31.458 TL	0,90	18.124.000 TL
20	1.NORMAL	Ofis	210,0	31.458 TL	0,95	6.277.000 TL
21	1.NORMAL	Ofis	382,1	31.458 TL	0,95	11.419.000 TL
22	1.NORMAL	Ofis	54,7	31.458 TL	0,95	1.636.000 TL
23	1.NORMAL	Ofis	752,6	31.458 TL	0,95	22.491.000 TL
24	1.NORMAL	Ofis	580,5	31.458 TL	0,95	17.349.000 TL
25	2.NORMAL	Ofis	1.050,0	31.458 TL	0,85	28.076.000 TL
26	2.NORMAL	Ofis	970,3	31.458 TL	0,85	25.945.000 TL
27	3.NORMAL	Ofis	436,7	31.458 TL	1,00	13.738.000 TL
28	3.NORMAL	Ofis	213,9	31.458 TL	1,00	6.730.000 TL
29	3.NORMAL	Ofis	168,4	31.458 TL	1,00	5.299.000 TL
32	4.NORMAL	Ofis	91,3	31.458 TL	1,0	2.873.000 TL
34	5.NORMAL	Ofis	463,9	31.458 TL	1,01	14.739.000 TL

Bağımsız Bölüm No	Kat	Niteliği	Brüt Kiralanabilir Alan(m2)	Baz Fiyat	Şerefiye Katsayısı	Pazar Değeri
35	5.NORMAL	Ofis	123,7	31.458 TL	1,01	3.929.000 TL
36	5.NORMAL	Ofis	231,6	31.458 TL	1,01	7.357.000 TL
37	6.NORMAL	Ofis	108,1	31.458 TL	1,02	3.470.000 TL
38	6.NORMAL	Ofis	112,8	31.458 TL	1,02	3.621.000 TL
39	6.NORMAL	Ofis	112,8	31.458 TL	1,02	3.621.000 TL
40	6.NORMAL	Ofis	121,3	31.458 TL	1,02	3.893.000 TL
41	6.NORMAL	Ofis	250,1	31.458 TL	1,02	8.027.000 TL
42	6.NORMAL	Ofis	113,8	31.458 TL	1,02	3.651.000 TL
48	9.NORMAL	Ofis	275,2	31.458 TL	1,03	8.918.000 TL
49	9.NORMAL	Ofis	282,2	31.458 TL	1,03	9.145.000 TL
50	9.NORMAL	Ofis	280,1	31.458 TL	1,03	9.075.000 TL
51	10.NORMAL	Ofis	276,1	31.458 TL	1,03	8.947.000 TL
52	10.NORMAL	Ofis	283,1	31.458 TL	1,03	9.174.000 TL
53	10.NORMAL	Ofis	278,3	31.458 TL	1,03	9.017.000 TL
54	11.NORMAL	Ofis	276,0	31.458 TL	1,03	8.941.000 TL
55	11.NORMAL	Ofis	283,5	31.458 TL	1,03	9.185.000 TL
56	11.NORMAL	Ofis	278,1	31.458 TL	1,03	9.011.000 TL
57	12.NORMAL	Ofis	276,3	31.458 TL	1,03	8.953.000 TL
58	12.NORMAL	Ofis	283,3	31.458 TL	1,03	9.179.000 TL
59	12.NORMAL	Ofis	277,9	31.458 TL	1,03	9.005.000 TL
60	13.NORMAL	Ofis	275,6	31.458 TL	1,03	8.930.000 TL
61	13.NORMAL	Ofis	282,6	31.458 TL	1,03	9.156.000 TL
62	13.NORMAL	Ofis	279,4	31.458 TL	1,03	9.052.000 TL
63	14.NORMAL	Ofis	249,2	31.458 TL	1,03	8.074.000 TL
64	14.NORMAL	Ofis	285,5	31.458 TL	1,03	9.250.000 TL
65	14.NORMAL	Ofis	280,1	31.458 TL	1,03	9.075.000 TL
66	15.NORMAL	Ofis	246,5	31.458 TL	1,03	7.986.000 TL
67	15.NORMAL	Ofis	286,8	31.458 TL	1,03	9.294.000 TL
68	15.NORMAL	Ofis	281,4	31.458 TL	1,03	9.119.000 TL
69	16.NORMAL	Ofis	222,0	31.458 TL	1,05	7.334.000 TL
70	16.NORMAL	Ofis	284,9	31.458 TL	1,05	9.409.000 TL
71	16.NORMAL	Ofis	280,0	31.458 TL	1,05	9.248.000 TL
72	17.NORMAL	Ofis	222,0	31.458 TL	1,05	7.334.000 TL
73	17.NORMAL	Ofis	284,9	31.458 TL	1,05	9.409.000 TL
74	17.NORMAL	Ofis	280,0	31.458 TL	1,05	9.248.000 TL
75	18.NORMAL	Ofis	224,8	31.458 TL	1,08	7.639.000 TL
76	18.NORMAL	Ofis	280,8	31.458 TL	1,08	9.539.000 TL
77	18.NORMAL	Ofis	276,4	31.458 TL	1,08	9.390.000 TL
78	19.NORMAL	Ofis	224,7	31.458 TL	1,08	7.634.000 TL
79	19.NORMAL	Ofis	281,1	31.458 TL	1,08	9.551.000 TL
80	19.NORMAL	Ofis	276,2	31.458 TL	1,08	9.384.000 TL
81	20.NORMAL	Ofis	277,4	31.458 TL	1,08	9.426.000 TL

Bağımsız Bölüm No	Kat	Niteliği	Brüt Kiralanabilir Alan(m2)	Baz Fiyat	Şerefiye Katsayısı	Pazar Değeri
82	20.NORMAL	Ofis	277,4	31.458 TL	1,08	9.426.000 TL
83	20.NORMAL	Ofis	273,1	31.458 TL	1,08	9.279.000 TL
84	21. NORMAL	Ofis	277,3	31.458 TL	1,10	9.594.000 TL
85	21. NORMAL	Ofis	277,8	31.458 TL	1,10	9.613.000 TL
86	21. NORMAL	Ofis	272,9	31.458 TL	1,10	9.444.000 TL
87	22. NORMAL	Ofis	277,3	31.458 TL	1,10	9.594.000 TL
88	22. NORMAL	Ofis	277,8	31.458 TL	1,10	9.613.000 TL
89	22. NORMAL	Ofis	272,9	31.458 TL	1,10	9.444.000 TL
90	23. NORMAL	Ofis	276,9	31.458 TL	1,10	9.582.000 TL
91	23. NORMAL	Ofis	278,0	31.458 TL	1,10	9.619.000 TL
92	23. NORMAL	Ofis	273,1	31.458 TL	1,10	9.451.000 TL
93	24. NORMAL	Ofis	200,1	31.458 TL	1,10	6.926.000 TL
94	24. NORMAL	Ofis	627,9	31.458 TL	1,10	21.726.000 TL
TOPLAM			22.316,4			707.097.000 TL

6.5.2 Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazların ticari mülkler olmaları nedeniyle 2. yaklaşım olarak gelir yaklaşımı kullanılmıştır.

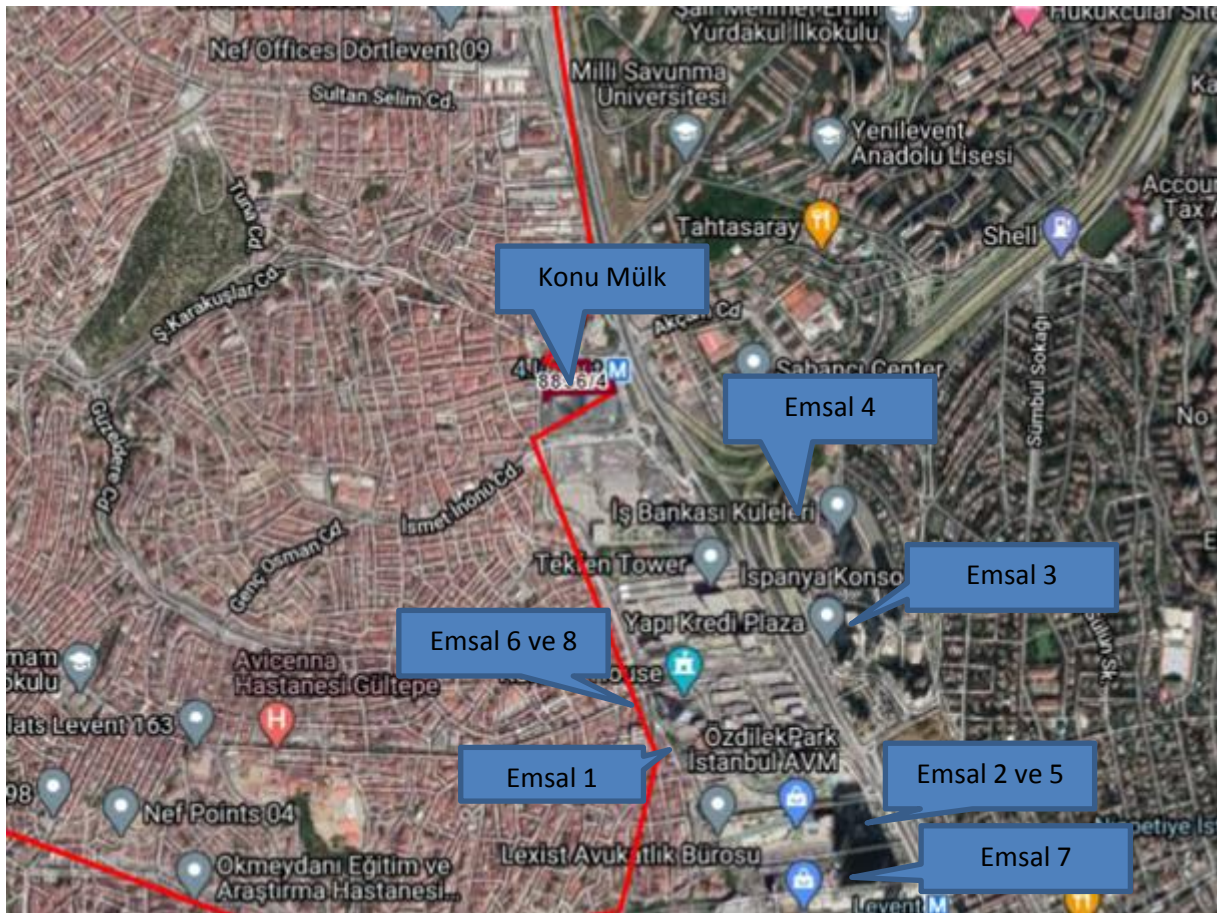
Taşınmazların bir yıllık kira gelirinin kapitalizasyon oranına bölünmesi sonucu elde edilecek değer de sınıanmıştır. Taşınmazların bulunduğu alanda ve yakın çevrede taşınmazlara emsal teşkil edebilecek kiralık mülkler üzerinden kira değerleri ve aynı zamanda kiralık ve satılık olan mülkler üzerinden de bölgedeki kapitalizasyon oranı hesaplanmıştır.

İlk olarak taşınmazların kira değerine yönelik pazar araştırmaları yapılmıştır. Konu gayrimenkullerin çevresinde ve bölgede yapılan pazar araştırmalarında kiralık emsaller bulunmuştur.

Binada kiraya verilmiş durumda olan bağımsız bölümler olsa da, söz konusu bağımsız bölümlerin sözleşme kiralalarının kiralamanın gerçekleştiği tarihteki değeri etkileyen makroekonomik koşullar, faiz oranları gayrimenkul piyasası, ofis piyasası, döviz kurları, arz talep dengesi gibi faktörleri yansıttığı, değerleme tarihinde pazarda yer alan emsallerin ise yukarıda belirtilen faktörlerin etkilerini değerleme tarihi itibarıyla anlık olarak yansıttığı değerlendirildiğinden emsal olarak pazardaki mülkler kullanılmıştır.

Bölgede konu taşınmazlara emsal teşkil edebilecek kiralık ofisler derlenmiş ve takip eden tabloda sunulmuştur.

Emsal	Konum	Alan (m ²)	İstenen Kira	Birim m ² Kirası	Kaynak	Özellik
1	Harmancı Giz Plaza	250	40.000 TL	160 TL	34 Gayrimenkul 0212 352 44 52	Daha kötü konumda ve daha düşük nitelikli ofis binasında dekorasyonlu ofis
2	Levent Ferko Signature	550	89.000 TL	162 TL	Versaite Gayrimenkul 0212 294 50 89	Daha iyi konumda, Büyükdere Caddesi üzeri dekorasyonsuz ofis (kiralanmış)
3	Apa Giz Plaza	570	105.000 TL	184 TL	Propin 0212 217 85 55	Daha iyi konumda, Büyükdere Caddesi üzeri dekorasyonsuz ofis
4	Levent Nidakule	650	113.750 TL	175 TL	Propin 0212 217 85 56	Benzer nitelikli binada dekorasyonsuz ofis
5	Levent Ferko Signature	860	173.000 TL	201 TL	Angel Property 0538 662 98 94	Daha iyi konumda, Büyükdere Caddesi üzeri dekorasyonsuz yarım kat ofis
6	Levent Nidakule	1.332	230.000 TL	173 TL	Propin 0212 217 85 56	Benzer nitelikli binada dekorasyonsuz ofis
7	1. Levent Plaza	1.030	167.500 TL	163 TL	Versaite Gayrimenkul 0212 294 50 89	Daha düşük nitelikli binada 7. kat ofis dekorasyonlu
8	Levent Nidakule	294	51.250 TL	174 TL	Space Gayrimenkul 0212 234 73 80	Daha kötü konumda benzer nitelikli ofis binasında yüksek kat dekorasyonsuz ofis



Emsallerin tümü A tipi ofis binalarında yer alan ofislerdir. Elde edilen emsaller incelendiğinde binaların bulunduğu konum, erişilebilirlik kabiliyetleri, tesislerin görünürlüğü, prestiji, tesis büyüklüğü ve bina özellikleri ve reklamasyon özelliklerine göre farklı kira aralıklarında emsallerin konumlandığı görülmektedir.

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8
Kira Bedeli	40.000 TL	90.000 TL	105.000 TL	113.750 TL	173.000 TL	230.000 TL	167.500 TL	51.250 TL
Pazarlık Payı	10%	0%	15%	20%	10%	25%	10%	15%
Pazarlık Sonrası Kira Değeri	36.000 TL	90.000 TL	89.250 TL	91.000 TL	155.700 TL	172.500 TL	150.750 TL	43.563 TL
Büyüklik (m²)	250	550	570	650	860	1.332	1.030	294
Birim Kira	144,00	163,64	156,58	140,00	181,05	129,50	146,36	148,17
Kat/Konum/Cephe Düzeltmesi	5%	-20%	-10%	5%	-20%	5%	-10%	5%
Bina Yaşı/İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%	0%	15%	0%
Büyüklik Düzeltmesi	0%	5%	5%	5%	7%	9%	8%	0%
Dekorasyon Düzeltmesi	-10%	0%	0%	0%	0%	0%	-10%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-5%	-15%	-5%	10%	-13%	14%	3%	5%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri	137	139	149	154	158	148	151	156
Ortalama	149 TL							

Elde edilen emsaller üzerinden düzeltme çalışmaları yapılarak konu mülklere en uygun birim kira fiyatları takdir edilmiştir. Takip eden tabloda emsallerinin farklılıklarına en uygun düzeltme katsayıları seçilerek emsaller düzenlenmiştir.

4 No'lu satılık emsalin bulunduğu binada en son 140 TL/m² den kiralama yapıldığı, emsal taşınmazın da 100.000 TL/ay kira getirisinin olabileceği beyan edilmiştir. Söz konusu emsalin pazarlıklı satış fiyatı 21.000.000 TL olup, emsal kapitalizasyon oranı %5,7 dir.

5 No'lu satılık emsalin 70.000 TL/ay ile 75.000TL/ay kira getirisi olduğu öğrenilmiş olup emsalin pazarlıklı satış fiyatı 14.450.000 TL olarak tahmin edilmiştir. Buna göre emsal kapitalizasyon oranı %6'dır. İki emsal kapitalizasyon oranı ortalaması %5,8 dir.

Bölgede faaliyet gösteren emlak ofisleri ile yapılan görüşmede dövizdeki dalgalanmalara bağlı olarak gayrimenkulde istenen fiyatların çok büyük artışlar gösterdiği, ancak kiralara bu derece artmadığı, bu yüzden geri dönüş sürelerinin uzadığı öğrenilmiştir. Binanın yaşı, konumu, doluluk oranı gibi faktörler göz önünde bulundurularak kapitalizasyon oranı %5,8 olarak takdir edilmiş olup, buna göre ofislerin kiralari ve gelir yaklaşımına göre değer hesaplama tablosu aşağıda gösterilmiştir.

Bağımsız Bölüm No	Kat	Niteliği	Brüt Kiralanabilir Alan(m2)	Şerefiye Katsayısı	Baz Kira (TL)	Aylık Kira	Yıllık Kira	Kap. Oranı	Değer
4	ZEMİN	Ofis	60,8	1,1	149	9.900 TL	118.800 TL	0,058	2.048.000 TL
10	ZEMİN	Ofis	90,6	1,1	149	14.800 TL	177.600 TL	0,058	3.062.000 TL
14	2.ASMA	Ofis	465,6	0,9	149	62.300 TL	747.600 TL	0,058	12.890.000 TL
15	2.ASMA	Ofis	333,3	0,9	149	44.600 TL	535.200 TL	0,058	9.228.000 TL
16	2.ASMA	Ofis	341,7	0,9	149	45.700 TL	548.400 TL	0,058	9.455.000 TL
17	2.ASMA	Ofis	410,2	0,9	149	54.900 TL	658.800 TL	0,058	11.359.000 TL
18	2.ASMA	Ofis	330,1	0,9	149	44.200 TL	530.400 TL	0,058	9.145.000 TL
19	2.ASMA	Ofis	640,2	0,9	149	85.700 TL	1.028.400 TL	0,058	17.731.000 TL
20	1.NORMAL	Ofis	210,0	0,95	149	29.700 TL	356.400 TL	0,058	6.145.000 TL
21	1.NORMAL	Ofis	382,1	0,95	149	54.000 TL	648.000 TL	0,058	11.172.000 TL
22	1.NORMAL	Ofis	54,7	0,95	149	7.700 TL	92.400 TL	0,058	1.593.000 TL
23	1.NORMAL	Ofis	752,6	0,95	149	106.400 TL	1.276.800 TL	0,058	22.014.000 TL
24	1.NORMAL	Ofis	580,5	0,95	149	82.000 TL	984.000 TL	0,058	16.966.000 TL
25	2.NORMAL	Ofis	1.050,0	0,85	149	132.800 TL	1.593.600 TL	0,058	27.476.000 TL
26	2.NORMAL	Ofis	970,3	0,85	149	122.700 TL	1.472.400 TL	0,058	25.386.000 TL
27	3.NORMAL	Ofis	436,7	1	149	65.000 TL	780.000 TL	0,058	13.448.000 TL
28	3.NORMAL	Ofis	213,9	1	149	31.800 TL	381.600 TL	0,058	6.579.000 TL
29	3.NORMAL	Ofis	168,4	1	149	25.100 TL	301.200 TL	0,058	5.193.000 TL
32	4.NORMAL	Ofis	91,3	1	149	13.600 TL	163.200 TL	0,058	2.814.000 TL
34	5.NORMAL	Ofis	463,9	1,01	149	69.700 TL	836.400 TL	0,058	14.421.000 TL
35	5.NORMAL	Ofis	123,7	1,01	149	18.600 TL	223.200 TL	0,058	3.848.000 TL
36	5.NORMAL	Ofis	231,6	1,01	149	34.800 TL	417.600 TL	0,058	7.200.000 TL
37	6.NORMAL	Ofis	108,1	1,02	149	16.400 TL	196.800 TL	0,058	3.393.000 TL
38	6.NORMAL	Ofis	112,8	1,02	149	17.100 TL	205.200 TL	0,058	3.538.000 TL
39	6.NORMAL	Ofis	112,8	1,02	149	17.100 TL	205.200 TL	0,058	3.538.000 TL
40	6.NORMAL	Ofis	121,3	1,02	149	18.400 TL	220.800 TL	0,058	3.807.000 TL

Bağımsız Bölüm No	Kat	Niteliği	Brüt Kiralanabilir Alan(m2)	Şerefiye Katsayısı	Baz Kira (TL)	Aylık Kira	Yıllık Kira	Kap. Oranı	Değer
41	6.NORMAL	Ofis	250,1	1,02	149	38.000 TL	456.000 TL	0,058	7.862.000 TL
42	6.NORMAL	Ofis	113,8	1,02	149	17.300 TL	207.600 TL	0,058	3.579.000 TL
48	9.NORMAL	Ofis	275,2	1,03	149	42.200 TL	506.400 TL	0,058	8.731.000 TL
49	9.NORMAL	Ofis	282,2	1,03	149	43.200 TL	518.400 TL	0,058	8.938.000 TL
50	9.NORMAL	Ofis	280,1	1,03	149	42.900 TL	514.800 TL	0,058	8.876.000 TL
51	10.NORMAL	Ofis	276,1	1,03	149	42.300 TL	507.600 TL	0,058	8.752.000 TL
52	10.NORMAL	Ofis	283,1	1,03	149	43.400 TL	520.800 TL	0,058	8.979.000 TL
53	10.NORMAL	Ofis	278,3	1,03	149	42.600 TL	511.200 TL	0,058	8.814.000 TL
54	11.NORMAL	Ofis	276,0	1,03	149	42.300 TL	507.600 TL	0,058	8.752.000 TL
55	11.NORMAL	Ofis	283,5	1,03	149	43.400 TL	520.800 TL	0,058	8.979.000 TL
56	11.NORMAL	Ofis	278,1	1,03	149	42.600 TL	511.200 TL	0,058	8.814.000 TL
57	12.NORMAL	Ofis	276,3	1,03	149	42.300 TL	507.600 TL	0,058	8.752.000 TL
58	12.NORMAL	Ofis	283,3	1,03	149	43.400 TL	520.800 TL	0,058	8.979.000 TL
59	12.NORMAL	Ofis	277,9	1,03	149	42.600 TL	511.200 TL	0,058	8.814.000 TL
60	13.NORMAL	Ofis	275,6	1,03	149	42.200 TL	506.400 TL	0,058	8.731.000 TL
61	13.NORMAL	Ofis	282,6	1,03	149	43.300 TL	519.600 TL	0,058	8.959.000 TL
62	13.NORMAL	Ofis	279,4	1,03	149	42.800 TL	513.600 TL	0,058	8.855.000 TL
63	14.NORMAL	Ofis	249,2	1,03	149	38.200 TL	458.400 TL	0,058	7.903.000 TL
64	14.NORMAL	Ofis	285,5	1,03	149	43.700 TL	524.400 TL	0,058	9.041.000 TL
65	14.NORMAL	Ofis	280,1	1,03	149	42.900 TL	514.800 TL	0,058	8.876.000 TL
66	15.NORMAL	Ofis	246,5	1,03	149	37.800 TL	453.600 TL	0,058	7.821.000 TL
67	15.NORMAL	Ofis	286,8	1,03	149	44.000 TL	528.000 TL	0,058	9.103.000 TL
68	15.NORMAL	Ofis	281,4	1,03	149	43.100 TL	517.200 TL	0,058	8.917.000 TL
69	16.NORMAL	Ofis	222,0	1,05	149	34.700 TL	416.400 TL	0,058	7.179.000 TL
70	16.NORMAL	Ofis	284,9	1,05	149	44.500 TL	534.000 TL	0,058	9.207.000 TL
71	16.NORMAL	Ofis	280,0	1,05	149	43.700 TL	524.400 TL	0,058	9.041.000 TL
72	17.NORMAL	Ofis	222,0	1,05	149	34.700 TL	416.400 TL	0,058	7.179.000 TL
73	17.NORMAL	Ofis	284,9	1,05	149	44.500 TL	534.000 TL	0,058	9.207.000 TL
74	17.NORMAL	Ofis	280,0	1,05	149	43.700 TL	524.400 TL	0,058	9.041.000 TL
75	18.NORMAL	Ofis	224,8	1,08	149	36.100 TL	433.200 TL	0,058	7.469.000 TL
76	18.NORMAL	Ofis	280,8	1,08	149	45.100 TL	541.200 TL	0,058	9.331.000 TL
77	18.NORMAL	Ofis	276,4	1,08	149	44.400 TL	532.800 TL	0,058	9.186.000 TL
78	19.NORMAL	Ofis	224,7	1,08	149	36.100 TL	433.200 TL	0,058	7.469.000 TL
79	19.NORMAL	Ofis	281,1	1,08	149	45.200 TL	542.400 TL	0,058	9.352.000 TL
80	19.NORMAL	Ofis	276,2	1,08	149	44.400 TL	532.800 TL	0,058	9.186.000 TL
81	20.NORMAL	Ofis	277,4	1,08	149	44.600 TL	535.200 TL	0,058	9.228.000 TL
82	20.NORMAL	Ofis	277,4	1,08	149	44.600 TL	535.200 TL	0,058	9.228.000 TL
83	20.NORMAL	Ofis	273,1	1,08	149	43.900 TL	526.800 TL	0,058	9.083.000 TL
84	21. NORMAL	Ofis	277,3	1,1	149	45.400 TL	544.800 TL	0,058	9.393.000 TL
85	21. NORMAL	Ofis	277,8	1,1	149	45.500 TL	546.000 TL	0,058	9.414.000 TL
86	21. NORMAL	Ofis	272,9	1,1	149	44.700 TL	536.400 TL	0,058	9.248.000 TL

Bağımsız Bölüm No	Kat	Niteliği	Brüt Kiralanabilir Alan(m2)	Şerefiye Katsayısı	Baz Kira (TL)	Aylık Kira	Yıllık Kira	Kap. Oranı	Değer
87	22. NORMAL	Ofis	277,3	1,1	149	45.400 TL	544.800 TL	0,058	9.393.000 TL
88	22. NORMAL	Ofis	277,8	1,1	149	45.500 TL	546.000 TL	0,058	9.414.000 TL
89	22. NORMAL	Ofis	272,9	1,1	149	44.700 TL	536.400 TL	0,058	9.248.000 TL
90	23. NORMAL	Ofis	276,9	1,1	149	45.300 TL	543.600 TL	0,058	9.372.000 TL
91	23. NORMAL	Ofis	278,0	1,1	149	45.500 TL	546.000 TL	0,058	9.414.000 TL
92	23. NORMAL	Ofis	273,1	1,1	149	44.700 TL	536.400 TL	0,058	9.248.000 TL
93	24. NORMAL	Ofis	200,1	1,1	149	32.800 TL	393.600 TL	0,058	6.786.000 TL
94	24. NORMAL	Ofis	627,9	1,1	149	102.700 TL	1.232.400 TL	0,058	21.248.000 TL
TOPLAM			22.316,4			3.343.900 TL	40.126.800 TL		691.840.000 TL

Konu mülkler için ortalama 149 TL/m² aylık kira değeri takdir edilmiş olup yapılan kiralama değeri kabulü üzerinde gayrimenkullerin önümüzdeki 10 yıllık süreci için nakit akım tablosu oluşturulmuştur.

Nakit akım tablosu oluşturulması esnasında gayrimenkulün giderleri de hesaplanmıştır. Gayrimenkul sahibi tarafından ödenen ortak alan giderleri, emlak vergisi ve sigorta giderleri ve yenileme fonu gayrimenkulün işletme giderleri olarak öngörülmüştür. İşletme giderleri geçmiş dönemlerde gerçekleşmiş giderler ve benzer mülklerdeki gerçekleşen fiyatlarla karşılaştırılarak çalışmamız dâhilinde kullanılmıştır. Boşluk oranına göre ödenmesi gereken aidat tutarı, emlak vergisi ve sigorta giderleri tahmin edilirken 2021 yılı verileri dikkate alınmıştır. Tahmin edilen veriler enflasyon oranında arttırılmıştır. Yenileme gideri olarak yıllık kira gelirinin %0,5'i oranında bir pay bırakılmıştır.

Nakit akımı çalışmaları dahilinde on yıllık projeksiyon çalışmaları dahilinde taşınmazın sonsuza giden kira gelirleri kapitalizasyon oranı ile dönem sonu değeri olarak çalışmaya dahil edilmiştir. Kapitalizasyon oranı %5,8 olarak kabul edilmiştir.

Yıllara yaygın olarak yapılan nakit akımı çalışmasında elde edilen getirinin bugünkü değere döndürülmeleri çalışmasında yıllık olarak gerçekleşen nakit hareketleri bir iskonto faktörü ile bugünkü değere çevrilmiştir.

Cari uzun vadeli, devlet tahvilleri risksiz getiri oranı olarak kullanılır ve söz konusu uzun vadeli kamu menkul kıymetlerinin oranı oranını aşan geniş bir hisse senetleri piyasası endeksinde kazanılan tarihi prim, piyasada beklenen getiriyi hesaplamada kullanılmaktadır.

Yatırımlarda belirsizliğin ana kaynakları risk kavramı ile ifade edilmektedir. Elde ettiğimiz getirinin beklediğimiz getiriden daha az olma olasılığı risklerin yüksekliği ile ifade edilmektedir. Riskler sistematik risk ve sistematik olmayan risk olarak ikiye ayrılmaktadır. Faiz oranı riski, satın alma gücü



riski (enflasyon), piyasa riski, siyasi risk, kur riski sistematik riskler olarak sınıflanmıştır. İş ve sektör riski, likitide riski, yönetim riski, yükümlülükleri yerine getirememe riski, vergilendirme ve getiri farklılığı riski olarak ifade edilen diğer riskler ise sistematik olmayan riskler olarak tanımlanmaktadır. Belirtilen riskleri karşılayabilecek ek güvence risk primi olarak ifade edilmektedir. Bir yatırım aracının taşıdığı risklerin fiyatlara yansımaları risk primidir. Belirli bir riskli varlıkla daha az riskli varlığın beklenen getirileri arasındaki fark olarak hesaplanabilmektedir.

Risksiz getiri oranı olarak Türk Lirası bazındaki 10 yıllık devlet tahvili faiz oranı alınmıştır. Tahvil piyasalarında Türk Lirası bazında 10 yıllık devlet tahvilleri faiz oranı %22 - %23 seviyelerindedir. Risksiz getirinin oranı %23 olarak belirlenmiş olup bu oran üzerine % 5 risk primi eklenerek 2022 yılı için iskonto oranı %28 olarak hesaplanmıştır. Devlet tahvili faiz oranlarının risk primlerinin ilerleyen yıllarda ekonomik stabilitesinin sağlanması ile düşeceği öngörülerek indirgeme oranları ilerleyen yıllarda daha düşük alınmıştır.

Çalışmalara, IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dâhil edilmemiştir.

		1. Yıl	2. Yıl	3. Yıl	4. Yıl	5. Yıl	6. Yıl	7. Yıl	8. Yıl	9. Yıl	10. Yıl	Toplam
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
Doluluk Oranı	0%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	92%	92%	92%	
Birim Kira Değeri (TL/m ² /Ay)	149	168,1	206,8	248,1	292,8	339,6	390,6	449,2	507,5	573,5	630,9	
Kira Değeri Artışı		13%	23%	20%	18%	16%	15%	15%	13%	13%	10%	
Aylık Kira Geliri (TL)		3.376.329	4.152.884	4.983.461	5.880.484	6.821.362	7.844.566	9.021.251	10.420.547	11.775.218	12.952.740	
Yıllık Kira Geliri (TL)		40.515.944	49.834.611	59.801.533	70.565.809	81.856.338	94.134.789	108.255.007	125.046.562	141.302.615	155.432.876	
Kiracıdan Karşılanamayan Ortak Alan Giderleri (TL)		384.000	472.320	566.784	668.805	775.814	892.186	1.026.014	927.517	1.048.094	1.152.903	
Emlak Vergisi ve Sigorta Giderleri (TL)		600.000	738.000	885.600	1.045.008	1.212.209	1.394.041	1.603.147	1.811.556	2.047.058	2.251.764	
Yenileme Fonu (TL)		202.580	249.173	299.008	352.829	409.282	470.674	541.275	625.233	706.513	777.164	
Toplam Gayrimenkul Giderleri (TL)		1.186.580	1.459.493	1.751.392	2.066.642	2.397.305	2.756.901	3.170.436	3.364.305	3.801.665	4.181.831	
Net Operasyonel Gelir (TL)		39.329.364	48.375.118	58.050.141	68.499.167	79.459.033	91.377.888	105.084.572	121.682.257	137.500.950	151.251.045	
Dönem Sonu Değeri (TL)											2.868.554.301	
TOPLAM NET GELİR (TL)		39.329.364	48.375.118	58.050.141	68.499.167	79.459.033	91.377.888	105.084.572	121.682.257	137.500.950	3.019.805.346	
İndirgeme Oranı		0,28	0,27	0,26	0,23	0,22	0,21	0,18	0,16	0,15	0,14	
Net Bugünkü Değer (TL)		30.726.066	29.758.316	28.341.253	27.189.169	25.851.997	24.570.080	23.945.417	23.903.016	23.487.312	452.482.423	690.255.000

Yapılan indirgenmiş nakit akımı hesabına göre konu mülkün değeri 690.255.000 TL olarak hesaplanmaktadır

6.5.3 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

6.5.4 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin kira değeri; raporumuzun “6.5.2 Gelir Yaklaşımı” bölümünde hesaplanmış olup buna göre değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin aylık toplam kirası 3.343.900 TL olarak takdir edilmiştir.

6.5.5 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazların ofis olarak kullanımının en verimli en iyi kullanım olduğu değerlendirilmektedir.

6.5.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazların müşterek veya bölünmüş kısımlarının değeri bağımsız bölümlerin değerine yansıtılmıştır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yaklaşımın ve Nedenlerinin Açıklaması

Taşınmazların ticari mülkler olmaları nedeniyle konu taşınmazlar için güncel pazar değeri takdir edilirken pazar ve gelir yaklaşımları kullanılmıştır. Değerleme konusu bağımsız bölümlerin toplam değeri pazar yaklaşımı ile 707.097.000 TL olarak, direkt kapitalizasyon yöntemi ile 691.840.000 TL olarak, gelir indirgeme yöntemi ile 690.255.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Hesaplanan değerlerin birbirine yakın olduğu gözükmemektedir. Taşınmazların gelir getiren mülkler olması, ofis piyasasında istenen fiyatların döviz kurlarına bağlı olarak büyük dalgalanmalar yaşaması nedeniyle nihai değer takdirinde gelir yaklaşımı ile hesaplanan değer dikkate alınmıştır.

Gelir yaklaşımı yöntemlerinden olan indirgenmiş nakit akım analizi, kendi içerisinde pek çok kabul ve varsayım (gelecekteki boşluk oranları, kira artışları, terminal değer belirlenmesinde kullanılan kapitalizasyon oranı, iskonto oranı hesaplaması vs.) dayanmakta ve piyasalardaki ve döviz kurlarındaki dalgalanmalar nedeniyle indirgenmiş nakit akım analizinde değerlendirme uzmanının öznel kanaati daha fazla ön plana çıkmaktadır. (Bölgede her ne kadar satış ve kiralama TL cinsinden yapılsa da, piyasada halen dolar konuşulmakta ve istenen fiyatlarda döviz kuruna bağlı hızlı ve büyük değişimler gerçekleşmektedir.) Türkiye oldukça dinamik bir ülke olup, ekonomide ve sektörde anlık dalgalanmalar ve değişiklikler oluşmaktadır.

Piyasadan türetilen kiralık emsaller ve kapitalizasyon oranının değerlendirme tarihindeki anlık değerleri ve pazar koşullarını daha iyi yansıttığı değerlendirilmektedir. Bu yüzden gelir yaklaşımında piyasadan üretilen veriler doğrultusunda gelir yaklaşımında direkt kapitalizasyon yöntemi ile hesaplanan değer dikkate alınmıştır.

Değerleme konusu binada yer alan bağımsız bölümlerin toplam değeri 691.840.000 TL olarak takdir edilmiştir.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar için tarafımızca 05.10.2020 tarihinde SKR-2020-0088 no'lu ve 08.01.2021 tarihinde SKR-2020-00126 numaralı değerlendirme raporları hazırlanmıştır.

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

Değerleme konusu bağımsız bölümler üzerinde ipotek mevcut olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nin 30. Maddesi'ne göre;

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz.

Bu nedenle değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin işyeri olarak gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmamaktadır.

7.5 Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin devredilmelerine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7.6 Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkulün tapudaki niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dâhil edilme nitelikleri birbiriyle uyumludur.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının mevcut durum ile en etkin ve verimli kullanım analizine ve raporda belirtilen tüm hususlara katılıyorum.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu, hava – ışık – manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Yapılan çalışmaların nihayetinde takdir edilen değer aşağıda verilmektedir.

31.12.2021 Tarihi İtibariyle

	Toplam Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	691.840.000
KDV Dâhil	816.371.200

	Aylık Toplam Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	3.343.900
KDV Dâhil	3.945.802

1. Tespit edilen bu değerler peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı %18 olarak kabul edilmiştir.

Hazırlayan

Taner DÜNER

Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401431



Onaylayan

Neşecan ÇEKİCİ

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400177



9 EKLER

1. Fotoğraflar
2. SPK Lisans Örnekleri
3. Mesleki Tecrübe Belgesi Örnekleri
4. Tapu Fotokopileri
5. Tapu Kayıt Örnekleri
6. İmar Durum Yazısı
7. Yapı Ruhsatları
8. Yapı Kullanma İzin Belgesi
9. Yeşil Bina Sertifikası
10. İpotek Yazısı
11. Promesa Ticaret Sicil Gazetesi







TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 12.01.2004	No : 400177
DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca	
Neşe Can ÇEKİCİ	
Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 Turgut TOKGÖZ GENEL SEKRETER	 Müslüm DEMİRBİLEK BİRLİK BAŞKANI

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 04.08.2010	No : 401431
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca	
Taner DÜNER	
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlker ARIKAN GENEL SEKRETER	 E.Nevzat ÖZTANGUT BAŞKANI

Mesleki Tecrübe Belgeleri



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

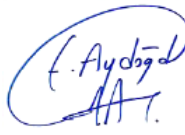
Belge No: 2019-01.2534

Sayın Neşe Can ÇEKİCİ
(T.C. Kimlik No: 56014635448 - Lisans No: 400177)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Sorumlu Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

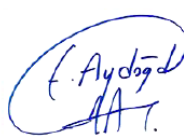
Belge No: 2019-01.2533

Sayın Taner DÜNER
(T.C. Kimlik No: 23903721704 - Lisans No: 401431)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Sorumlu Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan