

**ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.**  
**İSTANBUL – BEŞİKTAŞ**  
**BÜRO**  
**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**Değer Tarihi: 31.12.2020**

**Rapor Tarihi: 08.01.2021**

**Rapor Numarası: SKR-2020-00093**



**GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ő.**

## 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.
Değerleme Tarihi:	: 31.12.2020
Rapor Tarihi	: 08.01.2021
Rapor Numarası	: SKR-2020-00093
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	: İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Cihannüma Mahallesi, 1326 Ada, 3 Parselde Kayıtlı, Üç Büro ve On Meskenli Kargir Apartman nitelikli, Ana Taşınmazda yer alan, Zemin Katta konumlu "Asma Katlı Büro"
Çalışmanın Konusu	: Konu Gayrimenkulün Güncel Pazar ve Kira Değerinin Belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	: Beşiktaş ilçesi, Cihannüma Mahallesi, Barbaros Bulvarı, No:97/1, Beşiktaş/İstanbul
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı	: 243 m <sup>2</sup>
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	: T3 (Ticaret+Hizmet) Alanı

### 31.12.2020 Tarihi İtibariyle

	Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	5.980.000
KDV Dâhil	7.056.400

	Aylık Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	25.000
KDV Dâhil	27.000

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. 31 Temmuz 2020 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 2812 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı'yla, 31 Temmuz 2020 tarihinden itibaren (bu tarih dâhil) 31.12.2020 tarihine kadar (bu tarih dâhil) iş yeri kiralama hizmetlerinde katma değer vergisi indirimi yapılmış olup, anılan dönemde iş yeri kiralamalarında %18 yerine %8 oranında KDV uygulanacaktır. İlgili kararname gereği KDV oranı pazar değerinde %18 olarak, kira değerinde %8 olarak kabul edilmiştir.

### Değerlendirmede Görev Alan Kişiler

Hazırlayan	: Lisanslı Değerleme Uzmanı Kemal ÇETİN
Onaylayan	: 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 değerlerin 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

değerin 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.....	1
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	1
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri .....	1
1.3	Değerleme Tarihi .....	1
1.4	Dayanak Sözleşmesi .....	1
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler .....	2
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler .....	2
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	2
2.4	İşin Kapsamı.....	2
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI .....	3
3.1	Değer Tanımları .....	3
3.1.1	Pazar Değeri.....	3
3.1.2	Pazar Kirası .....	3
3.2	Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı .....	3
3.2.1	Pazar Yaklaşımı .....	3
3.2.2	Maliyet Yaklaşımı.....	4
3.2.3	Gelir Yaklaşımı .....	5
4	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ .....	6
4.1	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	6
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu.....	9
4.2.1	Beşiktaş İlçesi.....	12
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	13
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler .....	13
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri .....	14

5.3	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki .....	14
5.4	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	14
5.5	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	15
5.6	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi .....	15
5.6.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar .....	16
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri .....	16
5.8	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	16
5.9	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	16
5.10	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	16
5.11	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 .....	17
5.12	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri .....	17
5.13	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler .....	18
5.14	Gayrimenkulün Kullanım Durumu .....	18
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ .....	19
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	19
6.2	SWOT Analizi .....	19
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	20
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri .....	20
6.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar .....	20
6.5.1	Pazar Yaklaşımı .....	21
6.5.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri .....	21



6.5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	24
6.5.3	Gelir Yaklaşımı .....	24
6.6	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler .....	26
6.7	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	26
6.8	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	26
6.9	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	27
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	27
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması .....	27
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....	27
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	27
7.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	27
7.5	Gayrimenkulün Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	28
7.6	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	28
8	SONUÇ .....	29
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	29
8.2	Nihai Değer Takdiri .....	29
9	EKLER .....	30



## 1 RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

**Rapor Tarihi** : 08.01.2021

**Rapor Numarası** : SKR-2020-00093

**Raporun Türü** : İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Cihannüma Mahallesi, 1326 Ada, 3 Parselde Kayıtlı, Üç Büro ve On Meskenli Kargir Apartman nitelikli, Ana Taşınmazda yer alan, Zemin Katta konumlu, 1 Bağımsız Bölüm No'lu Asma Katlı Büronun, Güncel Pazar Değeri ve Pazar Kirası Tespiti

**SPK Kapsamı** : Evet

### 1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

**Raporu Hazırlayan** : Lisanslı Değerleme Uzmanı Kemal ÇETİN

**Raporu Onaylayan** : Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

### 1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 26.11.2020 tarihinde çalışmalara başlanmış 08.01.2021 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

### 1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 25.11.2020 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

### 1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in (III-62.3) 1. Maddesinin 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 konu gayrimenkulün güncel pazar ve kira değerinin belirlenmesi talep edilmiş olup müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

### 2.4 İşin Kapsamı

Bu rapor İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Cihannüma, Mahallesi,1326 Ada, 3 Parselde kayıtlı, Üç Büro ve On Meskenli Kargir Apartman nitelikli, Ana Taşınmazda yer alan, Zemin Katta konumlu, 1 Bağımsız Bölüm No'lu Asma Katlı büronun, güncel pazar değeri ve pazar kirası 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 kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

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 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Bu üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

##### 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 örneklere 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 değer 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 değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

### 3.2.3 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerlendirme 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.

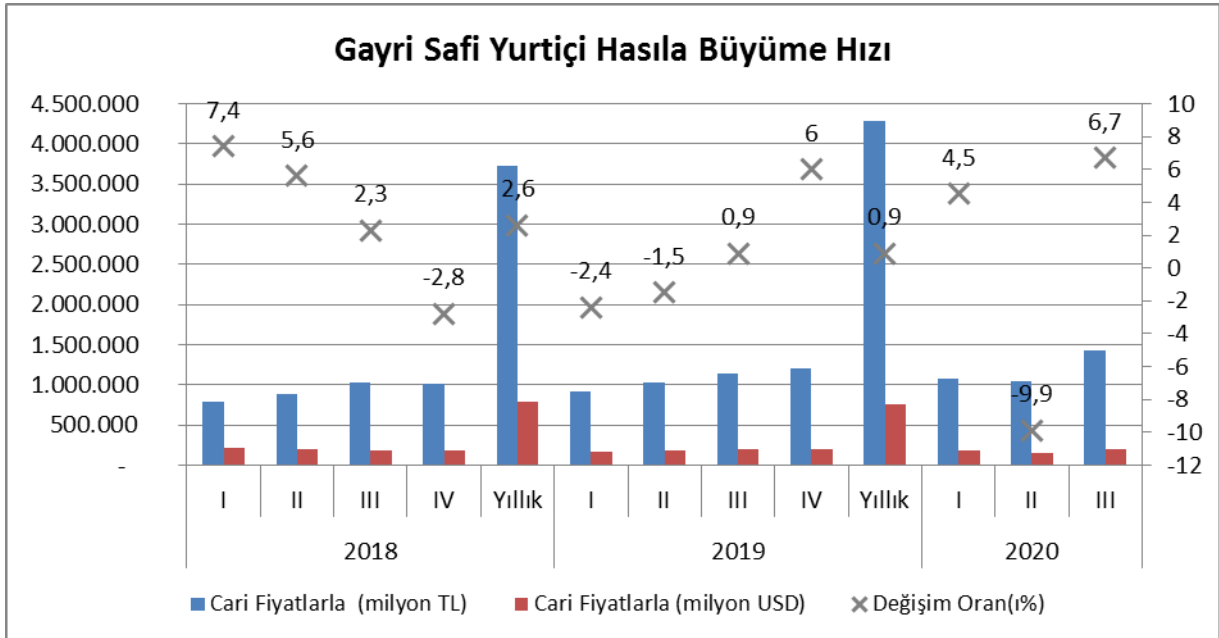
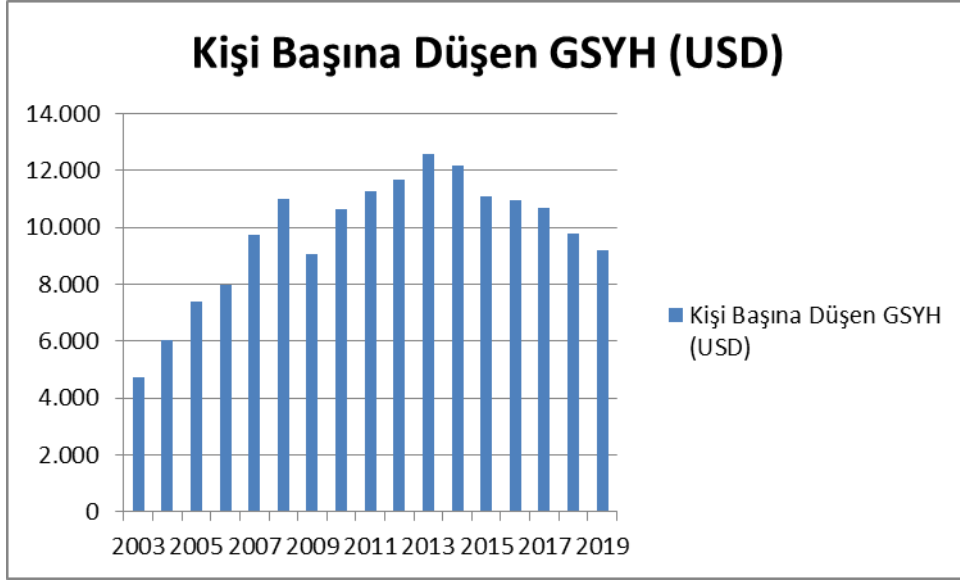
## 4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

### 4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye'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, Dünya Bankası 2018 yılı Nisan ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu verilerine göre 2020 yılında, IMF tahmini satın alma gücü paritesine (SGP) göre Türkiye dünyanın 13. ve Avrupa'nın 5. büyük ekonomisidir.

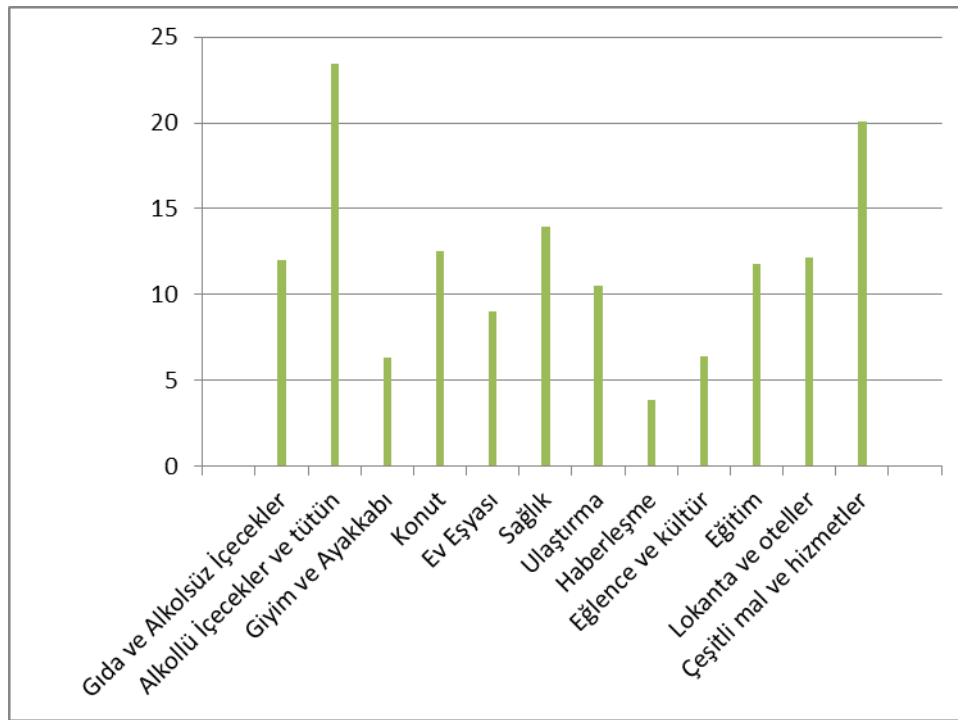
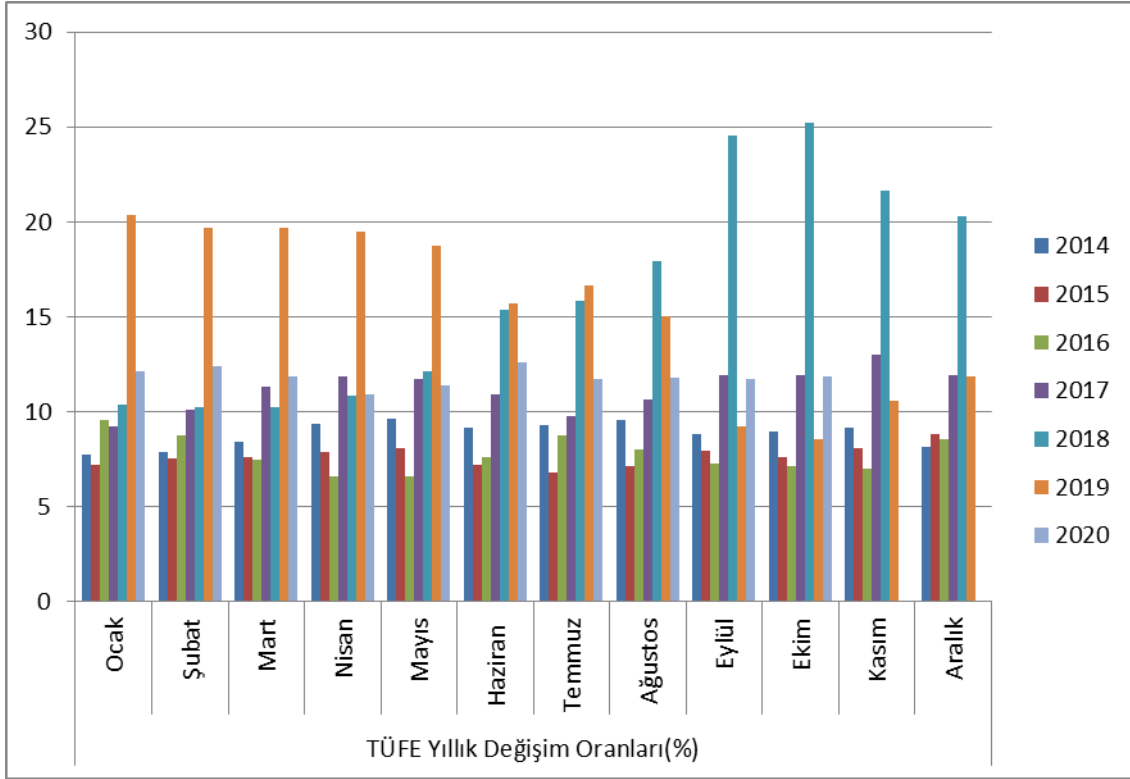
Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama % 6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibariyle finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sekteye uğramasına neden olmuştur. Türkiye ekonomisi 2019'un ilk çeyreğinde yüzde 2,6 daralmıştır. En fazla daralan sektör yüzde 10,9 ile inşaat olmuştur. Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,5 azalmış, üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla, 2019 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla %12 artarak 1 Trilyon 24 milyar 224 milyon TL olmuştur. 2019 yılının üçüncü çeyreğini incelersek GSYH %0,9 oranında büyüme kaydetmiştir, böylece 2019 yılının ilk üç çeyreğinde GSYH daralma oranı %0,9 olmuştur. Tarım sektörü %3,8, sanayi sektörü %1,6 ve hizmetler sektörü %0,1 oranında büyüme gerçekleştirmiştir. Toplam Sabit Sermaye Yatırım(SSY) altında yer alan inşaat yatırımları bu dönemde %18 oranında gerçekleşmiştir. Toplam SSY'nin 3,4 puanlık negatif katkısının, 2,8 puanı inşaat yatırımlarındaki düşüşten kaynaklanmaktadır. 2019 yılı dördüncü çeyreğe gelirse %6 oranında büyüme kaydetmiştir. Böylece 2019 yılının tamamındaki büyüme oranı %0,9 olmuştur. Tarım sektörü %2,5, sanayi sektörü %5,9 ve hizmetler sektörü (inşaat dahil) %6,2 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın dördüncü çeyreğinde %1.9 olarak gerçekleşmiştir. Toplam sabit sermaye yarımaları (SSY) %0,6 oranında gerilemiştir. Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları bu dönemde %8,9 oranında gerilerken, makine, teçhizat yatırımları 5 çeyrek sonra pozitive düşmüş ve yüzde 11,7 oranında artmıştır. Net

ihracatın büyümeye katkısı ise negatif 4,7 puan olmuştur. Ekonomik büyümeyi 2020 yılının ilk çeyreği bazında ele alırsak %4,5 oranında büyüme kaydetmiştir. İlk çeyrekte tarım sektörü %3, sanayi sektörü %6,3 ve hizmetler sektörü (inşaat dahil) %3,2 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın ilk çeyreğinde %0.6 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye 2020 yılı ikinci çeyrek büyümesi milli gelir 9 bin doların altında kalırken ekonomi %9,9 daralmaya gitti. Ekonomi 2008 krizinden sonra ilk kez bu kadar daralırken milli gelir 11 yıl sonra 9 bin doların altına inmiştir.



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'yi TÜFE değerlendirmesi altında Türkiye için 2018 yılında 2000'lerin başından bu yana en yüksek düzeylerine çıkan enflasyon 2018 yılına aittir. TÜFE'de %20,30 düzeyinde tamamlamıştır. 2019 yılında ise yıllık %11,84 oranında azalma görülmüştür.



Ana harcama grupları itibarıyla 2020 yılı Ekim ayında azalış gösteren diğer ana grup ise %0,01 ile alkollü içecekler ve tütün olmuştur. Buna karşılık, ana harcama grupları itibarıyla 2020 yılı Ekim

ayında artışın yüksek olduğu gruplar ise sırasıyla, %6,81 ile giyim ve ayakkabı, %3,03 ile gıda ve alkolsüz içecekler ve %2,45 ile ev eşyası olmuştur.

Ekim 2020'de, endekste kapsanan 418 maddeden, 52 maddenin ortalama fiyatında düşüş gerçekleşirken, 42 maddenin ortalama fiyatında değişim olmadı. 324 maddenin ortalama fiyatında ise artış gerçekleşmiştir.

Türkiye İstatistik Kurumu(TÜİK) tarafından açıklanan verilere göre Türkiye 2019 yılında GSYH'de %9 oranında büyüme gerçekleştirmiştir. Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla GSYH,2019 yılında bir önceki yıla göre %14,9 artarak 4 trilyon 280 milyar 381 milyon TL olmuştur. Kişi başına düşen Gayrisafhi Yurtiçi Hasıla ise 2019 yılında 51 bin 384 TL olarak belirlenmiştir. Uluslararası Para Fonu IMF'in yayınladığı Küresel Ekonomik Görünüm raporunda, Türkiye'de Gayrisafhi Yurtiçi Hasıla'nın 2020 yılında %5 oranında azalacağı öngörülmektedir. Rapora göre Türkiye ekonomisinin 2021 yılındaysa %5 oranında büyüyeceği tahmin ediliyor. IMF, Türkiye'deki tüketici fiyatlarının hem 2020 hem de 2021'de %12 oranında artmasını bekliyor. Ancak özellikle ABD ve Avrupa merkez bankalarının parasal genişlemeye geçme düşüncesi, döviz kurlarının stabil hale gelmesi ve faiz oranlarındaki beklenen düşüşün gerçekleşmesi ile Türkiye ekonomisi içerisinde bulunduğu kriz ortamından çıkma eğilimine Türkiye ekonomisi üretim odaklı bir yaklaşımla yüksek katma değer oluşturan ve ithalata bağımlı olmayan bir üretim modeli ortaya koyması ile sağlıklı bir büyüme modeline kavuşabilecektir.

Uygulamaya konulan sıkı para ve maliye politikalarının devam ettirilmesi, TL'deki stabilizasyonun sürdürülmesi durumunda enflasyondaki geri çekilmelerin devam etmesi, büyüme rakamlarının toparlanması gibi etkenlerle 2020 yılında Türkiye ekonomisi gelişmekte olan ülkelerden pozitif ayrışacaktır.

#### **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 unsundur. İç ve dış siyasetteki güven ortamı, toplumda yaşayan insanların kendilerini güvende hissetmelerini sağlayacak ve harcama yapmalarını kolaylaştıracaktır. Eğer ülkede ekonomik olarak problem yaşanıyor ve kaos ortamı oluşmuşsa, ev almak ve yatırım yapmak için yeterli imkanı olan insanlar dahi elindeki nakit parayı çıkarmaktan çekineceklerdir. Bu da emlak piyasasını ciddi şekilde etkileyecektir. Aynı zamanda gayrimenkulü üretenlerin istediği fiyatları alamaması durumunda yeni yatırımlar yapmak konusundaki isteği kaçacak ve piyasa daralmaya gidecektir. Örneğin, 2018 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla yaşanan kur atağı ve faizlerin yükselmesi ve





enflasyon baskısı tüm sektörler gibi inşaat sektörünü de etkilemiştir. 2019 yılının son çeyreğine kadar geçen süreçte sektörde negatif bir eğilim yaşansa da bu trend giderek azalarak 2019 yılı son çeyreğinde toparlanma bariz olarak hissedilmeye başlamıştır. 2019 yılı geneli itibarıyla gayrimenkul ve inşaat sektörü 2018 yılına göre dengelenme çabasının hissedildiği özellikle son çeyrekte ise toparlanmanın daha da artığı bir dönem olmuştur.

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 yılsonu büyüme tahminlerinde geniş bir belirsizliğe neden olmaktadır. Bu süreçten Türkiye'de Mart ayının ortasından itibaren etkilenmeye başlarken Nisan ayının ilk dönemlerinde bu etki daha fazla hissedilmeye başlamıştır. Bu dönemde işsiz kalan 4 milyon 228 bin kişinin 640 binini inşaat sektörü çalışanlarının oluşturduğu görülmektedir. Çünkü birçok inşaat firması şantiyeleri kapatıp hali hazırdaki projeleri durdurmuştur. Virüsün bulaşmasını engellemeye yönelik alınan tedbirler küresel çapta inşaat sektörünün işleyişini önemli ölçüde aksatmıştır. Sözleşme ve proje iptali ya da gecikmelerin yanı sıra eve kapanan 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.

2020 yılı ilk çeyrek konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %33'lük bir artış göstererek 341 bin 38 adet seviyesinde kapanmıştır. Ağustos 2019 itibarıyla konut kredisi faiz oranlarında başlayan gerilemenin yılın ilk çeyreğinde devam etmesi konut satışlarını olumlu yönde etkilerken ocak ayı itibarıyla konut fiyatlarının reel getirisi de 29 ay aradan sonra tekrar pozitif dönmüştür. Ancak, 11 Mart itibarıyla COVID-19 salgınına neden olan virüsün Türkiye'de de görülmesinin etkisiyle konut talebi ivme kaybetmeye başlamıştır. Salgın, gayrimenkul yatırım piyasası performansında önemli bir belirsizliğe neden olmuştur. 2020 yılı ilk çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre ilk el satışlarda %0,4 oranında düşüş, ikinci el satışlarda ise %57,2 oranında artış yaşandı. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı çeyreklik bazda %31,5'e gerilemiş olup bu oran veri setinin açıklanmaya başlamasından bu yana en düşük seviyesi olmuştur. İpotekli satışlarda konut kredisi faiz oranlarındaki gerileme ile birlikte geçen yılın aynı dönemine göre %238,6 oranında bir artış gerçekleşirken, diğer satışlarda ise önceki yılki seviyesine yakın olarak çeyreklik bazda %3,0 oranında gerileme görülmüştür. Konut kredisi faiz oranlarındaki gerilemeyle birlikte birikmiş talebin de etkisiyle talepte görülen artış ve yeni stok katılımının yavaşlaması ilk çeyrek itibarıyla konut fiyatlarına olumlu yansımıştır. Konut fiyat endeksinde yıllık artış, geçtiğimiz yıl şubat ayında %3,56 seviyesinde iken bu yıl şubat ayında %13,94'e yükselmiştir. Yabancılara yapılan konut satışlarında ise



2019 yılındaki artış hız kesmiş olup geçen yılın aynı dönemine göre yaklaşık %13,8 oranında artış görülmüştür. Toplam satışlar içindeki payı ise ilk çeyrekte %3,2 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Hükümet tarafından açıklanan destek paketi kapsamında 500.000 TL'nin altındaki konutların kredilendirilmesinde, kredi miktarının yüzde 90'a çıkartılması ve asgari peşinatın yüzde 10'a düşürülmesi, faiz oranlarındaki düşüş, bankaların daha fazla kredi vermeye teşvik edilmesi alt ve orta gelir grubundaki alıcılar için bir fırsat oluşturmuştur.

2021 yılı ikinci çeyreğine kadar gayrimenkul sektöründe bir yavaşlama olacağı, daha sonra makroekonomideki gelişmeler ve Covid 19 aşısının piyasaya sürülmesine paralel olarak bir toparlanma sürecine gireceği öngörülmektedir.

#### 4.2.1 Beşiktaş İlçesi

8,4 km uzunluğunda sahili olduğu İstanbul Boğazi'nin Rumeli yakasında yer alan ilçenin batısında Şişli ve Kâğıthane, güneybatısında Beyoğlu, kuzeyinde Sarıyer ilçeleri yer almaktadır.



Hem nüfus, hem de alan olarak İstanbul

kentinin küçük ilçelerinden biri olmasına karşın iki kıtayı ve İstanbul'un iki yakasını birbirine bağlayan 15 Temmuz Şehitler Köprüsü ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'nün bağlantı yollarını bulundurduğu için günlük ortalama 2 milyon kişinin geçtiği, sahip olduğu son dönem Osmanlı Mimarisi eserleri, Boğaziçi yamaçlarındaki doğa manzaraları, üniversiteler ve Levent-Maslak hattındaki iş merkezlerinin yer aldığı canlı bir ilçedir.

İlçe İstanbul'un Avrupa yakasında yer almaktadır. 1930 yılında Beyoğlu'ndan ayrılarak ayrı bir ilçe haline gelmiş, Beşiktaş Belediyesi de 1984'te kurulmuştur. 23 mahalleden oluşan Beşiktaş'ta 875 sokak ve cadde vardır, bunlardan 31'i Büyükşehir Belediyesi'nin sorumluluğundaki ana arter niteliğindedir.

Beşiktaş'taki tarihi semtler; Arnavutköy, Aşiyan, Balmumcu, Bebek, Beşiktaş, Kuruçeşme, Ortaköy ve Yıldız olarak sıralanabilir.

İstanbul şehir içi toplu taşıma sisteminde en büyük paya sahip olan otobüslerin yanı sıra dolmuş ve minibüsler de ilçenin İstanbul'un geneliyle olan ulaşımında büyük paya sahiptir. Beşiktaş'tan Taksim ve Harbiye'ye dolmuş, Sarıyer'e de minibüs hattı çalışır. Metrobüs'ün Avrupa'dan Asya yakasına geçmeden önceki son durağı olan Zincirlikuyu Durağı da Beşiktaş İlçesi'ndedir. Yenikapı-Haciosman Metro Hattı'nın 4. Levent ve Levent istasyonlar ilçe sınırları içindedir.

Beşiktaş İskelesi'nden Üsküdar, Barbaros Hayrettin Paşa İskelesi'nden Kadıköy'e şehir hatları seferleri düzenlenmektedir. Ortaköy, Arnavutköy ve Bebek iskeleleri ise daha çok gezinti amaçlı boğaz turlarında kullanılmaktadır. Beşiktaş ile Üsküdar arasında ayrıca motor seferleri de bulunmaktadır.

Yüzölçümü 11 km<sup>2</sup>, nüfusu ise 2019 ADNKS verilerine göre 182.649'dur.

## 5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

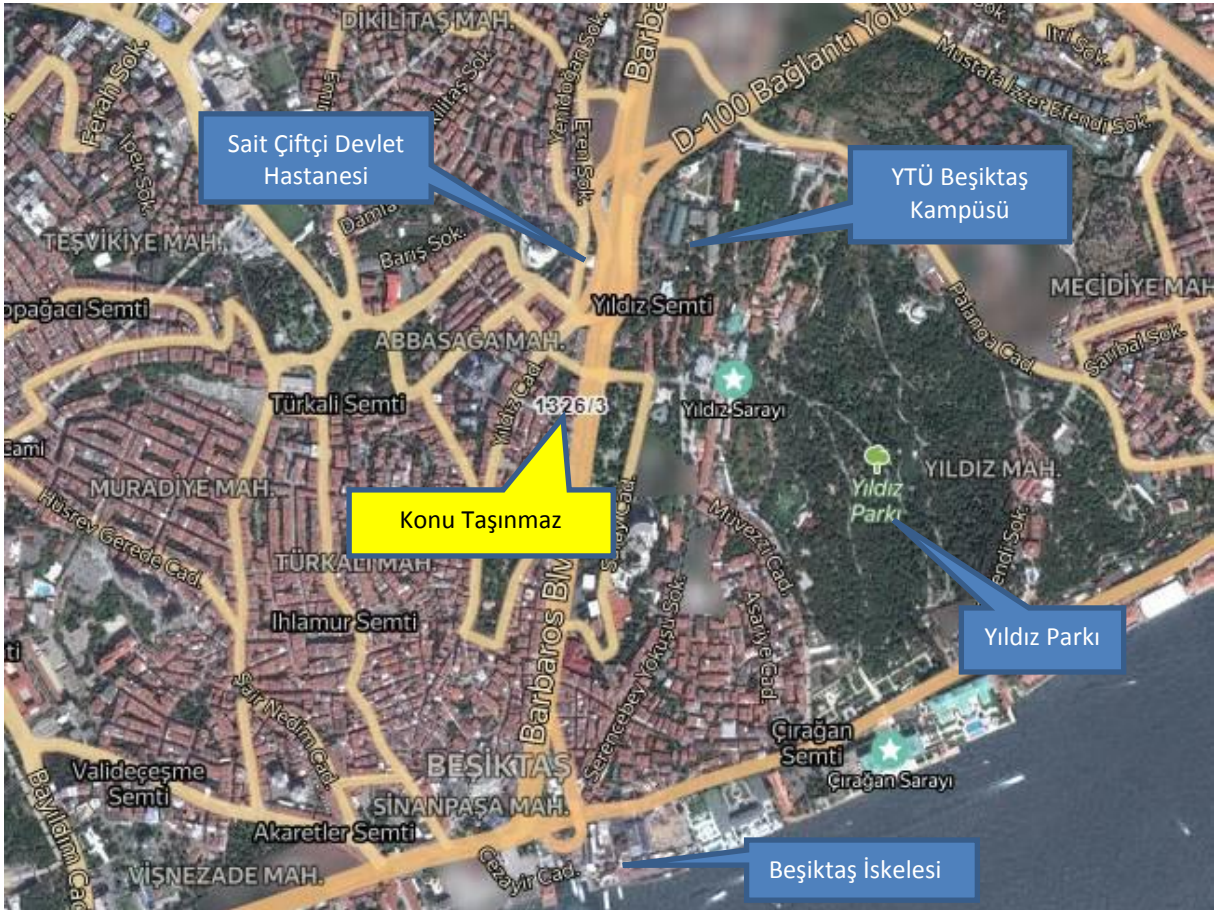
### 5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Konu taşınmaz Beşiktaş ilçesi, Cihannüma semtinde yer almaktadır. Taşınmaza Beşiktaş sahilden Zincirlikuyu istikametine doğru Barbaros Bulvarı üzerinden devam ederken ulaşılmaktadır. Konu gayrimenkul Sakıp Sabancı Anadolu Lisesi öncesinde bulvarın sol tarafında yer almaktadır.

Beşiktaş ile Zincirlikuyu arasında, YTÜ Beşiktaş Kampüsü'nün karşı konumunda, üniversiteye yakın konumda yer alan konu gayrimenkulün yakın çevresinde Sakıp Sabancı Anadolu Lisesi, Beşiktaş Tapu Müdürlüğü, Abbasağa Parkı gibi referans noktaları bulunmaktadır.

Konu gayrimenkulün cephe aldığı Barbaros Bulvarı'na yakın konumda üniversiteler, ofis binaları, oteller ve zemin katı ticaret, üst katları konut olan binalar yer almaktadır.

Taşınmaz Beşiktaş İskelesi'ne 850 m, Zincirlikuyu Metrobüs Durağı'na 2 km, Beşiktaş Stadı'na 1,8 km mesafededir.



Uydu Görüntüsü

## 5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Beşiktaş
Mahallesi	Cihannüma
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	1326
Parsel No	3
Yüzölçümü	589,00 m <sup>2</sup>
Niteliği	Üç Büro ve On Meskenli Kargir Apartman
Taşınmaz Nitelik	Asma Katlı Büro
Kat	Zemin
Bağımsız Bölüm No	1
Arsa Payı	236/2517
Malik	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Cilt/ Sahife	17/1649

## 5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt örneğine göre değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde aşağıdaki kayıtların bulunduğu görülmektedir.

### Beyanlar Hanesinde

- Yönetim Planı:15.06.1978, bila tarih ve bila yevmiye ile

### İrtifak Hanesinde

- A H: Bu parselin lehine 3 nolu parselin aleyhine olmak üzere krokisinde gösterildiği üzere bu parsellerin içine yapılacak binaların batı tarafında 3.00 metre genişliğinde 15.00 metre bina boyunda pencere açmak üzere irtifak hakkı (Yev: 1568 Tarih:24/02/1973)

## 5.4 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Taşınmaz Şekerbank T.A.Ş adına kayıtlı iken tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden 28.03.2018 tarih 3068 yevmiye numarası ile Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi adına tescil edilmiş olup, 15.01.2020 Tarihinde 720 Yevmiye numarası ile tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

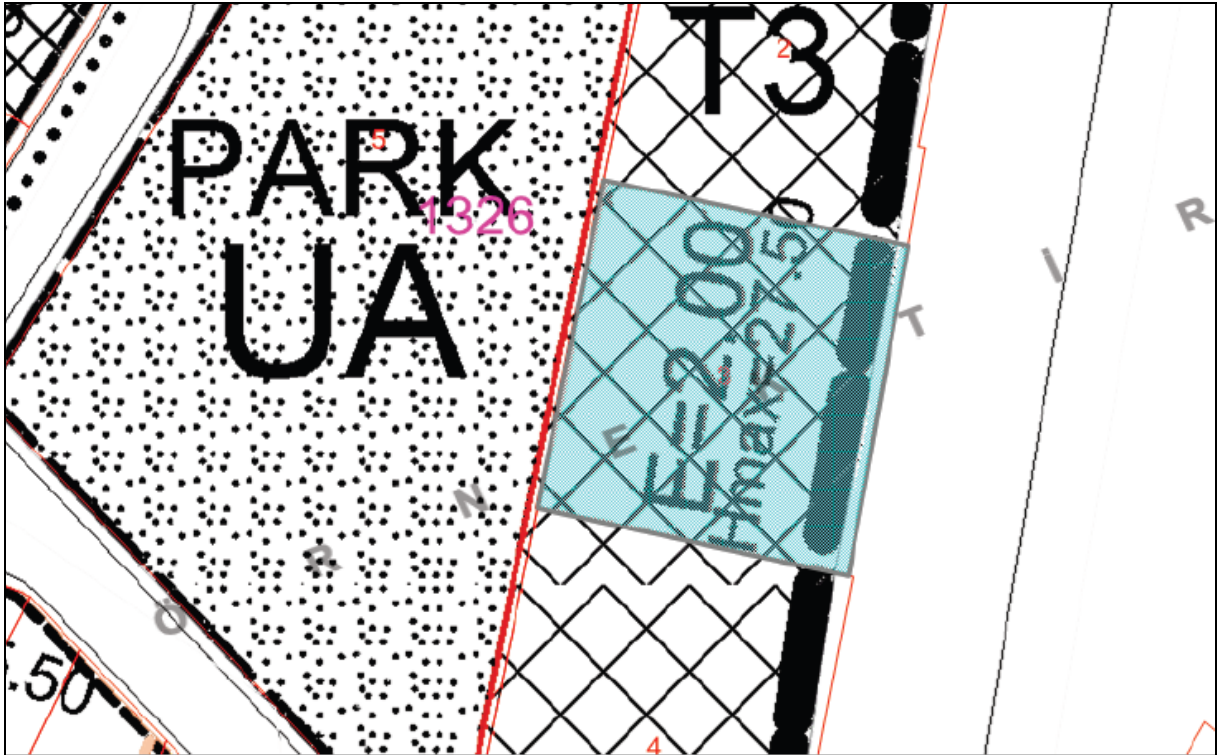


### 5.5 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Binada kat mülkiyeti tesis edilmiş olup, taşınmaz üzerindeki takyidatlar tasarrufu engelleyecek ya da gayrimenkulün değerine herhangi bir etkide bulunacak nitelikte değildir. Buna göre taşınmazın tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatınca bir engel bulunmamaktadır.

### 5.6 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Cihannüma Mahallesi, 1326 ada, 3 numaralı parsel; 09.08.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beşiktaş Dikilitaş Ortaköy Uygulama İmar Planı kapsamında: E:2,00, Hmax: 27,50m, T3 (Ticaret+ Hizmet) lejandında kalmaktadır.



### **5.6.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar**

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin olarak Beyoğlu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmazın bulunduğu binaya ait

- 04.05.2019 tarih LDELJ314 sayılı yapı kayıt belgesi (1 no'lu bağımsız bölüm için)
- 05.04.1978 tarih 1568 sayılı yapı kullanma izin belgesi
- 01.06.1974 tarihli mimari proje

görölmüştür.

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

Gayrimenkule ait enerji verimliliği sertifikası (enerji kimlik belgesi) bulunmamaktadır.

### **5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri**

Parsel üzerindeki yapı, 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'un yürürlüğe girdiği 13.07.2001 tarihinden önce inşa edilmiş olması nedeniyle yapı denetimi hakkındaki kanun kapsamında değildir. Bu yüzden yapı denetim firması bulunmamaktadır.

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

Gayrimenkulün hukuki durumunda son üç yılda herhangi bir değişiklik söz konusu değildir.

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

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak mevzuat uyarınca alınması gereken izin, belgeler tam ve eksiksiz olarak mevcuttur. Yasal gerekliliği olan belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

### **5.10 İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.Maddesi, "b" bendinde; "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 ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir 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.” ibaresi yer almaktadır.

Taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul; yapı kullanım izin belgesi alınmış ve kat mülkiyeti tesis edilmiştir. İmar Kanununun geçici 16. Maddesi uyarınca konu bağımsız bölüm için Yapı Kayıt Belgesi de bulunduğu görülmektedir.

“Sermaye Piyasası Kurulu’nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendine göre 3.5.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkarda yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.”

Bu nedenle taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakıncasının bulunmadığı değerlendirilmektedir.

#### **5.11 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 bulunmamaktadır.

#### **5.12 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri**

<b>İnşaat Tarzı</b>	:	Betonarme Karkas
<b>İnşaat Nizamı</b>	:	Ayrık
<b>Binanın Kat Adedi</b>	:	Bodrum+ Zemin+ Asma Kat+ 5 Normal Kat
<b>Yaşı</b>	:	~45
<b>Brüt Alanı</b>	:	1 No’lu Bağımsız Bölüm (Büro):~243 m <sup>2</sup>
<b>Elektrik</b>	:	Mevcut
<b>Su</b>	:	Mevcut
<b>Isınma</b>	:	Var
<b>Kanalizasyon</b>	:	Mevcut
<b>Asansör</b>	:	Mevcut
<b>Yangın Merdiveni</b>	:	Mevcut
<b>Otopark</b>	:	Var
<b>Yangın Söndürme Tesisatı</b>	:	Var
<b>Su Deposu</b>	:	Yok
<b>Jeneratör</b>	:	Mevcut



### 5.13 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmaz 3 adet asma katlı büro ve 10 adet konuttan oluşan binanın 1 numaralı bağımsız bölümüdür.
- Taşınmazın bulunduğu ana bina Barbaros Bulvarı'na cephelidir.
- Değerleme konusu bağımsız bölüm ana binanın zemin ve asma katında büro niteliğinde olup yerinde banka kullanımındadır.
- Binanın girişi ve bankanın girişi zemin kattan yapılmaktadır.
- Büro nitelikli 1 nolu bağımsız bölüm (yapı kayıt belgesine sahip) üzerinde banka yer almakta olup banka içerisinde zeminler granit seramik kaplı duvarlar saten boyalıdır. Tavan asma tavadır. Katlarda ihtiyaca göre cam ve alüminyum doğrama ile bölümlendirilmeler yapılmıştır. Asma katın tamamı da banka tarafından kullanılmakta yerler kısmi seramik ve kısmi halıflex, duvarlar saten boyalıdır. Islak hacimlerin zemin ve duvarları fayans kaplıdır.
- Bankanın zemin katında mutfak, kasa odası, arşiv ve gişe, asma katında ise açık ofis alanları, teras alanı ve şube müdürünün odası yer almaktadır. Teras alanı da banka tarafından jeneratör, klimalar için kullanılmaktadır.

Gayrimenkul içerisinde yapılan dekorasyon amaçlı değişiklikler taşıyıcı unsuru etkilemeyen basit tadilat kapsamında olup, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişikliklerden değildir.

### 5.14 Gayrimenkulün Kullanım Durumu

Değerleme konusu taşınmaz banka şubesi olarak kullanılmaktadır.

## 6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

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

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör bulunmamaktadır.

### 6.2 SWOT Analizi

#### Güçlü Yönler

- Taşınmaz trafik yoğunluğunun yüksek olduğu Barbaros Bulvarı'na cephelidir.
- Taksim, Beşiktaş, Kabataş ve Zincirlikuyu gibi merkezlere yakın konumdadır.
- Bölgeye özel araç ve toplu ulaşım araçları ile ulaşım kolaydır.
- YTÜ Beşiktaş Kampüsü'nün karşısında konumlanmaktadır.
- Bankanın cephe genişliği ve caddeden görülebilirliği oldukça yüksektir.
- Asma kattaki büyüme yapı kayıt belgesi ile yasal hale getirilmiştir.

#### Zayıf Yönler

- Taşınmazın bulunduğu bölgede önemli bir otopark sorunu vardır.

#### Fırsatlar

- Beşiktaş meydana ulaşılan en önemli caddelerden biri olan Barbaros Bulvarı üzerinde olması nedeniyle kiralanması kolay olup bu durumda gayrimenkulde hızlı değer artışına neden olabilir.
- Konu taşınmazın tamamı yasal durumdadır.

#### Tehditler

- Dünyada ilan edilen Covid 19 pandemisinin ülkemizi etkilemesi ile alınan önlemlerin uzun vadede ekonomiyi olumsuz etkileme, bunun da yakın gelecekte gayrimenkul piyasalarını olumsuz etkileme potansiyeli bulunmaktadır.

### **6.3 Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları**

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.

### **6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri**

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın büro nitelikli olması sebebi ile konu gayrimenkul için pazar ve gelir yaklaşımları kullanılmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz/taşınmazların değer tespiti için yakın çevrede konu mülkler ile ortak temel özelliklere sahip benzer nitelikli emsaller araştırılmıştır. Emsal tablosunda tam mülkiyet yapısına sahip emsaller seçilmiş olup farklı bir durumla karşılaşılması 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/büyükölçü/yaş/inaaat 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 değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyükölçü 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. Raporla 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.

Taşınmazın mahallinde yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan bürolar/mağazalar dikkate alınmıştır. Emsallerin konumu, yaşı gibi faktörler değerlendirilmiş ve öngörülen pazarlık paylarına göre karşılaştırılmıştır.

#### 6.5.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Konu taşınmazın yakın çevresinde emsal teşkil edebilecek nitelikte büro/mağaza emsalleri bulunmuş ve takip eden tabloda bilgileri derlenmiştir.



Emsallerde asma katlar 50/100 oranında, 1.bodrum kat 1/3 oranında zemin kata indirgenmiş ve buna göre zemin kata indirgenmiş alanları hesaplanmıştır.

Taşınmazın bulunduğu bölgede değerlemeye konu taşınmaza emsal olarak değerlendirilebilecek satılık dükkan emsalleri aşağıda gösterilmiştir.

SATILIK İŞYERİ EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m <sup>2</sup> )	Düzeltilmiş Alanı	Fiyatı	Birim m <sup>2</sup> Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Beşiktaş Çarşısı	160	160	4.500.000 TL	28.125 TL	Ceyhun Emlak (0212) 260 44 66	Tek katlı dükkân
2	Beşiktaş Çarşısı	500	308	25.000.000 TL	81.169 TL	D&C Emlak 0216 386 33 86	Daha iyi konumda 250 m2 bodrum 200 m2 zemin kat 50 m2 asma kat kullanımı olan banka kiracılı dükkân
3	Dolmabahçe Cad. Süleyman Seba Cad. kesişimi	550	311	37.000.000 TL	119.035 TL	Mal Sahibi 0 (532) 431 37 43	Daha iyi konumda, giriş katı 160m2 1. kat 160m2 1.bodrum 160m2. 2.bodrumu70m2 toplamda 550 m2 köşe konumlu banka kiracılı dükkân
4	Şair Nedim Caddesi	140	140	4.500.000 TL	32.143 TL	Yavuz Emlak 0212 938 58 15	Tek katlı dükkân
5	Beşiktaş Barbaros Bulvarı Paralel Sokağı	80	80	1.500.000 TL	18.750 TL	Trukey Gayirmenkul 0 (212) 236 31 41	Tek katlı dükkan



Satılık Dükkan Emsal Krokisi

SATILIK EMSAL DÜZELTME	Dükkan				
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
İstenen Fiyat(TL)	4.500.000	25.000.000	37.000.000	4.500.000	1.500.000
Pazarlık Payı	5%	20%	40%	5%	5%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	4.275.000	20.000.000	22.200.000	4.275.000	1.425.000
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	160	308	311	140	80
Birim M2 Değeri	26.719	64.935	71.421	30.536	17.813
Konum Düzeltmesi	-5%	-50%	-30%	-5%	30%
Büyüklük Düzeltmesi	0%	5%	5%	0%	-15%
Cephe Düzeltmesi	0%	0%	-15%	0%	15%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>-5%</i>	<i>-45%</i>	<i>-40%</i>	<i>-5%</i>	<i>30%</i>
<b>Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)</b>	<b>25.383</b>	<b>35.714</b>	<b>42.853</b>	<b>29.009</b>	<b>23.156</b>
<b>Ortalama</b>	<b>31.223</b>				



Emsaller üzerinden zemine indirgenmiş birim m<sup>2</sup> değeri 31.223 TL olarak hesaplanmıştır. Taşınmazın asma katı 50/100 oranında zemine indirgenmiş ve zemin kata eklenmiştir. Düzeltilmiş alan üzerinden pazar yaklaşımı ile hesaplanan toplam değeri takip eden tabloda sunulmuştur.

Alanı	Düzeltilmiş Alanı	Birim m2 Değeri	Pazar Değeri
243	191,5	31.223 TL	5.980.000 TL

### 6.5.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu bağımsız bölümlere emsal teşkil edebilecek yeterli sayıda satılık-kiralık işyeri emsallerine ulaşılmış olması nedeniyle bu değerlendirme çalışmasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

### 6.5.3 Gelir Yaklaşımı

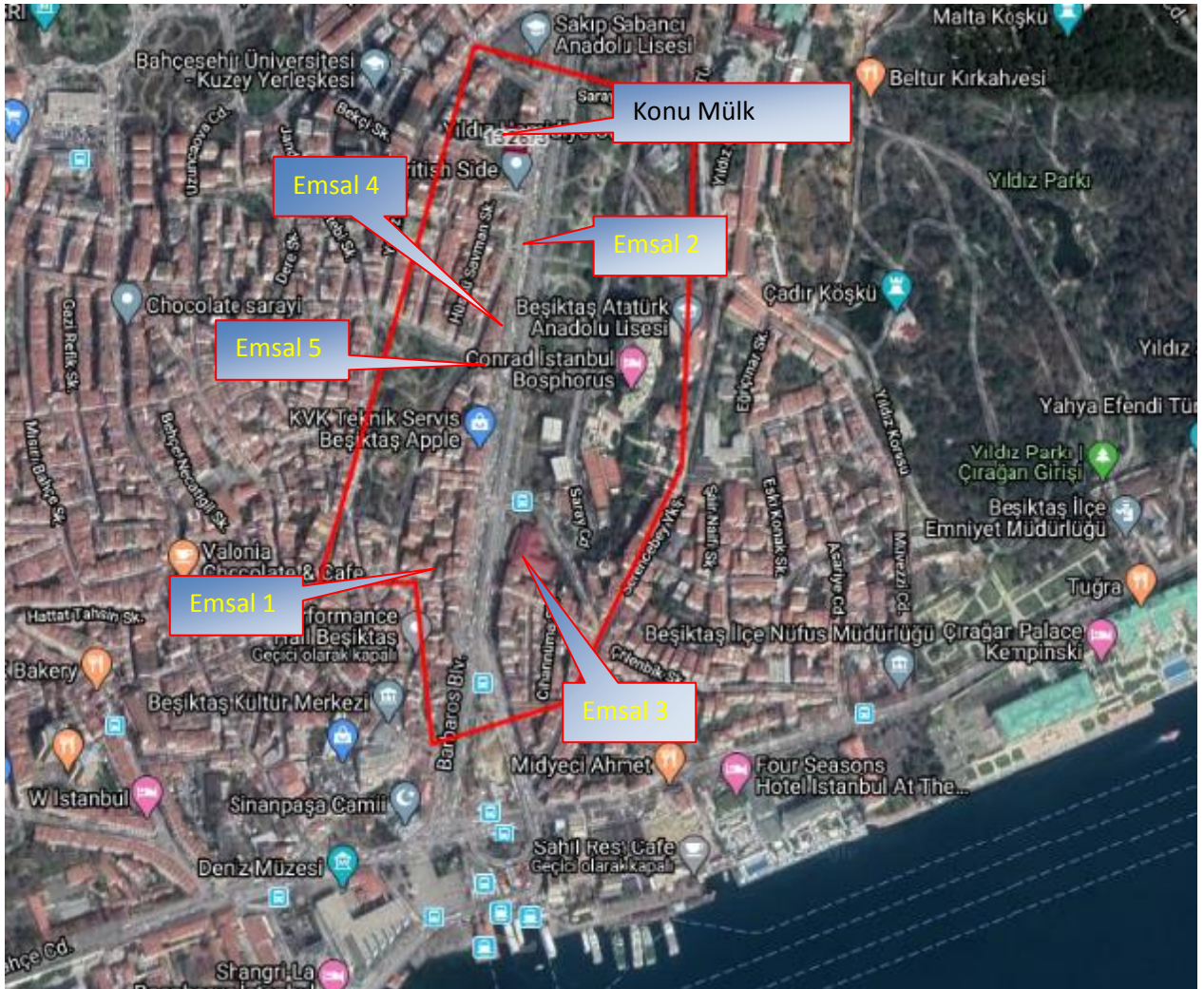
Konu gayrimenkul için uygulanan ikinci yöntem gelir yaklaşımıdır. Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımı piyasada hem satılık, hem kiralık mülk bulunduğu zaman uygulanabilmektedir. Kapitalizasyon oranına ulaşmak üzere yıllık ortalama birim kira değeri, ortalama birim satış değerine bölünür. Taşınmazın yıllık net geliri kapitalizasyon oranına bölünerek konu gayrimenkulün birim/m<sup>2</sup> pazar değerine ulaşılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın ticari mülk olması nedeniyle ikinci yaklaşım olarak gelir yaklaşımı kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan emsaller ve emsal düzeltme tabloları aşağıda gösterilmiştir.

Bölgede değerlemeye konu mağaza/dükkan fonksiyonlu emsal olarak değerlendirilebilecek dört farklı mağaza/dükkan bulunmuştur. Bölgede yakın ve uzak konumda değerlemeye konu mağazaya emsaller incelenmiştir. Bölgede dükkan/mağaza emsali kısıtlıdır. Emsallerde asma katlar 50/100 oranında, bodrum katlar ise, 1/3 oranında zemin kata indirgenmiş ve buna göre zemin kata indirgenmiş alanları hesaplanmıştır.

KİRALIK İŞYERİ EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m <sup>2</sup> )	Düzeltilmiş Alanı (m <sup>2</sup> )	Aylık Kirası	Birim m <sup>2</sup> Kirası	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Barbaros Bulvarı'nda	140	140	20.000 TL	143 TL	Mal Sahibi 0537 437 54 77	Konu gayrimenkule yakın konumda, benzer nitelikte, tek katlı dükkan
2	Barbaros Bulvarı'nda	267	179	50.000 TL	279 TL	Kent Ofis 0216 415 00 119	Barbaros Bulvarı üzeri Conrad Hotel karşısı, 450 m2 ön kullanımlı, bodrum katı 75 m2, zemin katı 117 m2, asma katı 75 m2 olan dükkan
3	Barbaros Bulvarı'nda	100	100	18.000 TL	180 TL	Kent Ofis 0216 415 00 120	Barbaros Bulvarı üzeri tek katlı ön kullanım alanı olan dükkan
4	Barbaros Bulvarı'nda	110	75	12.000 TL	160 TL	Remax Jet 0 (554) 166 56 00	30 m2 bodrum 50 m2 giriş 30 m2 üst kat kullanımı olan dükkan
5	Barbaros Bulvarı'nda	50	33	6.500 TL	197 TL	Kamil Emlak 0212 280 34 43	25 m2 bodrum 25 m2 giriş kat kullanımı olan dükkan





## Kiralık Dükkân Emsal Krokisi

KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Dükkân				
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
İstenen Kira(TL)	20.000	50.000	18.000	12.000	6.500
Pazarlık Payı	10%	25%	20%	10%	20%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	18.000	37.500	14.400	10.800	5.200
İndirgenmiş Büyüklük(m2)	140	179	100	75	33
Birim M2 Kirası	129	209	144	144	158
Konum Düzeltmesi	-10%	-20%	-10%	-10%	-20%
Büyüklük Düzeltmesi	0%	0%	-5%	0%	0%
Şerefiye Düzeltmesi	15%	-15%	5%	0%	0%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>5%</i>	<i>-35%</i>	<i>-10%</i>	<i>-10%</i>	<i>-20%</i>
<b>Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)</b>	<b>135</b>	<b>136</b>	<b>130</b>	<b>130</b>	<b>126</b>
<b>Ortalama</b>	<b>131 TL</b>				

Zemine indirgenmiş birim m<sup>2</sup> değeri 131 TL/m<sup>2</sup>/ay olarak hesaplanmıştır.

Bölgedeki cadde üzeri mağazalar için amortisman süresi beklentilerinin 20 yıl civarında olduğu gözlenmiştir. Buna bağlı olarak konu taşınmaz için kapitalizasyon oranı % 5 olarak kabul edilmiştir. Bu kapitalizasyon oranı bölgede faaliyet gösteren emlak aracılık firmalarının görüşleri ile de uyumludur. Buna göre taşınmazın gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri aşağıdaki gibidir.

Gayrimenkulün Değeri= Net Faaliyet Geliri / Kapitalizasyon Oranı (Kapitalizasyon Oranı =Yıllık Net Gelir / Gayrimenkulün Değeri)

Büronun asma katı ½ oranında zemin kata indirgenmiş ve buna göre zemin kata indirgenmiş alanı hesaplanmıştır.

Düzeltilmiş Alanı(m2)	Birim m2 Kirası (TL)	Aylık Pazar Kirası(TL)	Yıllık Pazar Kirası (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri (TL)
191,5	131 TL	25.000 TL	300.000 TL	0,050	6.000.000 TL

### 6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazın kira değeri raporumuzun 6.5.3 bölümünde hesaplanmış olup, buna göre değerlendirme konusu taşınmazın aylık pazar kirası 25.000 TL takdir edilmiştir.

### 6.7 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

### 6.8 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Parsel üzerindeki yapı en verimli ve en iyi kullanımı sağlamaktadır.

## 6.9 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazın müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

## 7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Değerleme konusu taşınmazın pazar ve gelir yaklaşımları ile hesaplanan değerleri aşağıda gösterilmiştir. Buna göre büro nitelikli taşınmazın değeri aşağıdaki gibidir.

<b>Pazar Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer</b>	5.980.000 TL
<b>Gelir Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer</b>	6.000.000 TL

Asma katlı büro nitelikli gayrimenkulün gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri ile pazar yaklaşımı ile hesaplanan değeri birbirine yakındır. Pazar yaklaşımı ile hesaplanan değerde kullanılan emsaller daha sağlıklı olduğundan ve bölgede kiralara çok fazla değişkenlik gösterdiğinden nihai değer takdirinde pazar yaklaşımı ile hesaplanan değer kullanılmıştır. Konu taşınmazın değeri 5.980.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

### 7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

### 7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Rapor konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından 31.12.2019 tarihinde SEKR-2019-00003 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmış olup söz konusu rapor müşteri unvan değişikliği nedeniyle 04.03.2020 tarihinde SEKR-2020-00003 rapor numarası ile revize edilmiştir. Daha sonra 07.07.2020 tarihinde SKR-2020-00050 rapor numarası ile rapor hazırlanmıştır.

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

Değerlemeye konu gayrimenkulün sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne “işyeri” olarak dâhil edilmesinde bir engel bulunmamaktadır.

### **7.5 Gayrimenkulün Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu gayrimenkulün devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul; yapı kullanım izin belgesi alınmış ve kat mülkiyeti tesis edilmiştir. İmar Kanununun geçici 16. Maddesi uyarınca konu bağımsız bölüm için Yapı Kayıt Belgesi de bulunduğu görülmektedir.

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

## 8 SONUÇ

### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

### 8.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazın 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. Buna bağlı olarak değerlendirme konusu taşınmazın değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

#### 31.12.2020 Tarihi İtibariyle

	Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	5.980.000
KDV Dâhil	7.056.400

	Aylık Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	25.000
KDV Dâhil	27.000

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. 31 Temmuz 2020 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan 2812 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı’yla, 31 Temmuz 2020 tarihinden itibaren (bu tarih dâhil) 31.12.2020 tarihine kadar (bu tarih dâhil) iş yeri kiralama hizmetlerinde katma değer vergisi indirimi yapılmış olup, anılan dönemde iş yeri kiralamalarında %18 yerine %8 oranında KDV uygulanacaktır. İlgili kararname gereği KDV oranı pazar değerinde %18 olarak, kira değerinde %8 olarak kabul edilmiştir.

#### Hazırlayan

Kemal ÇETİN

Lisanslı Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 404903



#### Onaylayan

Neşecan ÇEKİCİ

Sorumlu Değerleme Uzmanı


SPK Lisans No: 400177





## 9 EKLER

1. Tapu Fotokopileri
2. Tapu Kayıt Örnekleri
3. İmar Durum Belgesi
4. Mimari Proje Kapak Dosyası-Vaziyet Planı
5. Kat Planları
6. Yapı Kayıt Belgesi
7. Yapı Kullanma İzin Belgesi
8. Fotoğraflar
9. SPK Lisans Örnekleri
10. Mesleki Tecrübe Belgeleri



## TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

<b>TAŞINMAZ BİLGİLERİ</b>	İl: İSTANBUL		
	İlçe: BEŞİKTAŞ		
	Mahalle/Köy: CİHANNÜMA		
	Ada: 1326	Parsel: 3	
	Yüz Ölçümü: 589,00 m <sup>2</sup>		
	Niteliği: ÜÇ BÜRO VE ON MESKENLİ KARGİR APARTMAN		

<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM</b>	Niteliği: ASMA KATLI BÜRO	Arsa Payı: 236/2517	Proje m <sup>2</sup> :
	Blok/Giriş/Kat No: -/- / ZEMİN	Bağımsız Bölüm No: 1	Cilt/Sayfa No: 17 - 1649

<b>MALİK BİLGİLERİ</b>	Adı Soyadı/Baba Adı: ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Hissesi: Tam
------------------------	---	--------------

<b>TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER</b>	Taşınmaz Tipi/No: 25234168 Kat Mülkiyeti	Edinme Nedeni: Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	İşlem Bedeli:
	Konum Bilgisi: 	Tescil Tarihi/Yevmiye No: 15/01/2020 - 720	Siciline Uygundur
			Veriliş Tarihi: 15/01/2020 Nilüfer DEMİRİN AKMAK Yetkili Müdü Yardımcısı



Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



## Tapu Kayıt Belgesi

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-11-2020-17:03



### Kayıd Oluşturan: NEŞE CAN ÇEKİCİ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
181620224837	2020-11-25-16.39.29.550401	22483

### TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	1326/3
Taşınmaz Kimlik No:	25234168	AT Yüzölçüm(m2):	589.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEŞİKTAŞ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	ASMA KATLI BÜRO
Kurum Adı:	Beşiktaş	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CIHANNÜMA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//1
Cilt/Sayfa No:	17/1649	Arsa Pay/Payda:	236/2517
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ÜÇ BÜRO VE ON MESKENLİ KARGIR APARTMAN

### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	A H.BU PARSELİN LEHİNE 3 NOLU PARSELİN ALEYHİNE OLMAK ÜZERE		Beşiktaş	-

1 / 2

	KROKİSİNDE GÖSTERİLDİĞİ ÜZERE BU PARSELLERİN İÇİNE YAPILACAK BİNALARIN BATI TARAFINDA 3.00 METRE GENİŞLİĞİNDE 15.00 METRE BİNA BOYUNDA PENCERE AÇMAK ÜZERE İRTİFAK HAKKI( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		2.Bölge(Kapatıldı) - 24-02-1973 00:00 - 1568	
Beyan	YÖNETİM PLANI:15.06.1978( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
515248714	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 15-01-2020 720	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) OMsENGwwEI kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.





T.C.  
BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 24864664-115-01-E.6165/11328  
Konu : 1995/1491 İmar durumu

30.11.2020

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Vek. Sn. Barış Can Yıldırım  
Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Şeker Kule, No:3/51  
Kağıthane-İST.

İlgi : 25.11.2020 gün ve 104655 sayılı dilekçeniz.

Beşiktaş İlçesi, Cihannüma Mahallesi, 50 pafta, 1326 ada, 3 parsel; 16.7.2005 onanlı 1/5000 ölçekli Beşiktaş-Dikilitaş-Balmumcu Nazım İmar Planı ve 09.8.2007 onanlı 1/1000 ölçekli Beşiktaş-Dikilitaş-Balmumcu Uygulama İmar Planı ve bu plana ait plan notu tadil planları kapsamında; ayrıık düzende, Emsal=2.00, Hmax.=32.00 m. (9 kat) yükseklikte yapılaşma hakkı almakta olup, "ticaret-hizmet alanı"nda kalmaktadır.

Yukarıdaki açıklamalar imar durum yazılı bilgisi olup, plan bilgilerinin tamamını içermez ve buna göre uygulama yapılamaz.

Bilginize rica olunur.

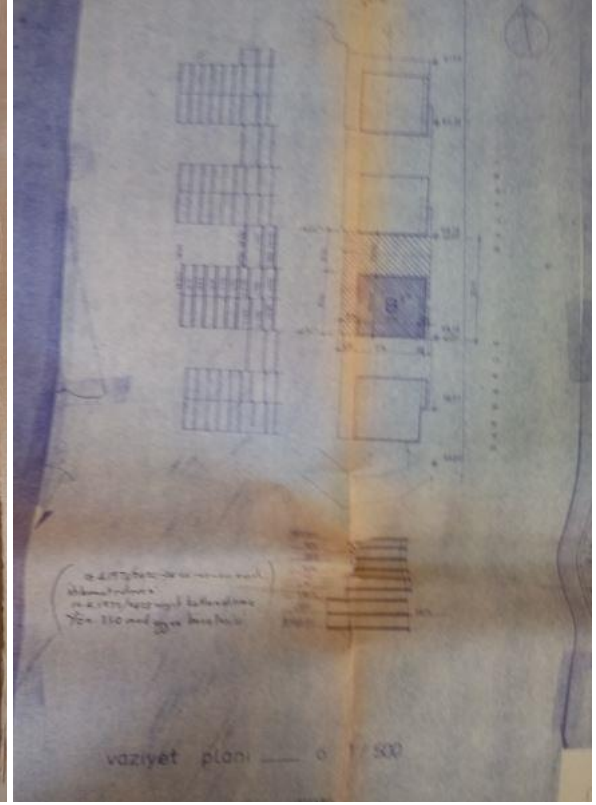
e-İmza ile

İlker ÖZSALMAN  
Belediye Başkanı a.  
Başkan Yardımcısı

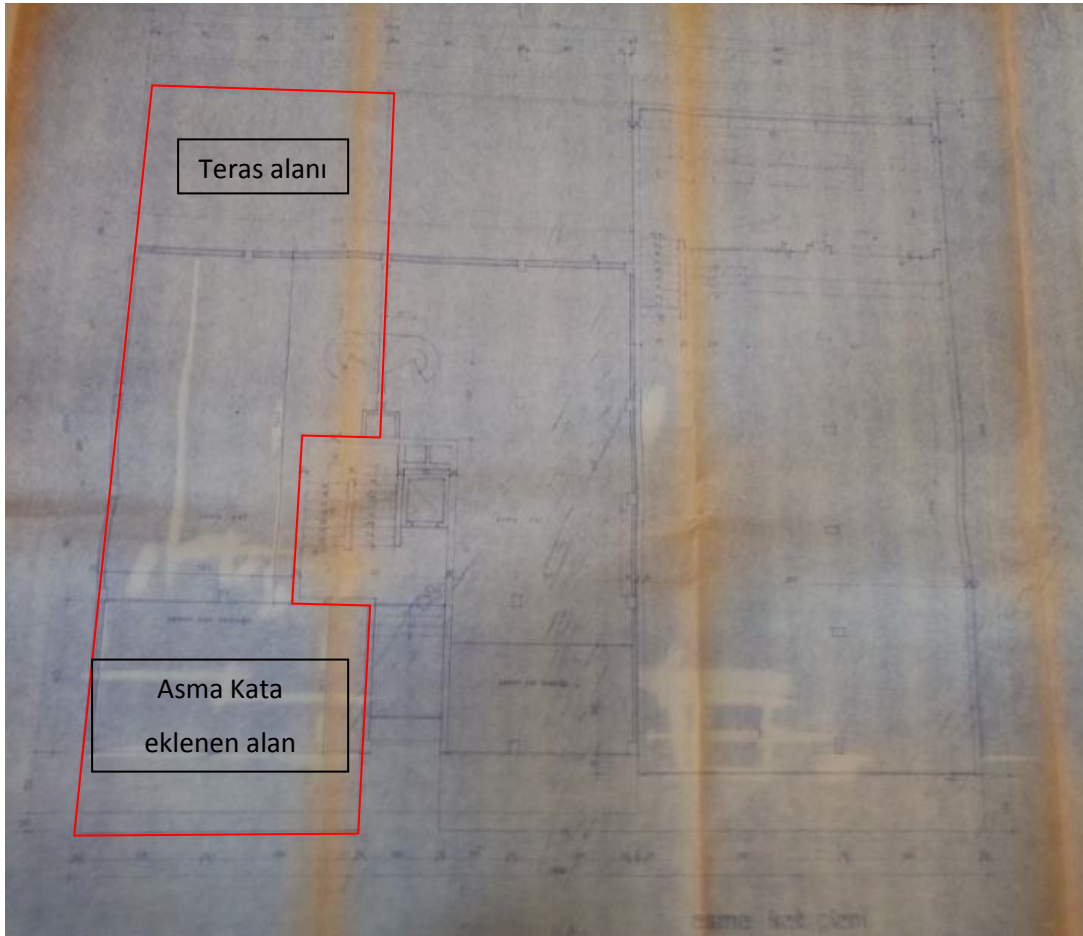




Mimari Proje Kapak Dosyası-Vaziyet Planı



**Kat Planı**





  
**T.C. ÇEVRE VE  
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI**

  
CSB31000514531401

# YAPI KAYIT BELGESİ

**Belge No** : LDELJ314  
**Başvuru Numarası** : 5145314  
**Düzenleme Tarihi** : 04.05.2019

**Belgenin Kapsamı** : Bağımsız Bölüm için verilmiştir.  
**Belgenin Niteliği** : KARMA ( KONUT + TİCARİ )  
**Yapının Adresi** : İL:İSTANBUL, İlçe:BEŞİKTAŞ,  
Mahalle:CIHANİÖMA, Caddesi/Sokak:BARBAROS  
BULVAR, Dış Kapı No:97, Ada:1326, Parsel:3  
**Arsa Alanı** : 589,00 m<sup>2</sup>  
**Bağımsız Bölüm Alanı** : 242,97 m<sup>2</sup>  
**Bağımsız Bölüm Numarası** : 1

*İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.*

*Bu belgenin doğruluğu  
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde  
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait  
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki barkod  
okutularak kontrol edilebilir.*





## Yapı Kullanma İzin Belgesi

Yapı Kullanma İzin Belgesi

Yapı Adresi: Tuzluca Ücretli Bölgesi  
Mülkiyet tarihi: 28.3.1977  
Mütehasan tarihi: 2.4.1978  
Yapı müessesesi raporunun  
tarih ve sayı: 2. 808.1508

ek.5

**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**

Yapının yapı, ruhsat ve proje tarihi :

Yapının adresi	Pafta No.	Ada No.	Parcel No.	Proje tarih tarih ve sayı	Yapı ruhsatının tarih ve sayı
Beşiktaş, Gümüşsuyu Mah. Barbaros Bulvarı.	50	1326	3	24.0374	24.3-30

Yapının nitelikleri ile kullanılmasına izin verilen kısımlar :

Yukarıda adresi yazılan parseldeki bodrum + zemin + zemin üst + 5 normal katlı binanın teminatlandırılmasına dair rapordur.  
Bodrum katta sığınak, kapıcı daireleri, tesis daireleri ve girişe göre sağdaki bürolara ait 2 depo vardır.  
Zemin katte 3 adet zemin katlı büro vardır.  
Normal katlarda 2 per daire vardır.  
\* **Bina boşdur.**  
Raporun tutarına ilişkin olarak 30 gün içinde teslimat ve ve elektrikli kısımların teslimatın Beşiktaşlık Mahalline bilgi verilmektedir.  
İş bu belge 6 maddesi alarak tarafımızdan teslim ve imza edildi.

Yapının kontrol eden heyet ve yapıya ait belgeler :

Fen Erişim	Fen Erişim	Sağlık Erişim Doktor	Tesisat Belgelerinin Tarihli	Sayısı
<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>	19.12.1977	20137 11681
<b>AYDIN YILDIZ</b>	<b>MURAT BEYRUT</b>	<b>ÇİRAK BAĞARIK</b>		
<b>Sinan</b>	<b>Sinan</b>			

BEŞİKTAŞ.....BELEDİYE ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE

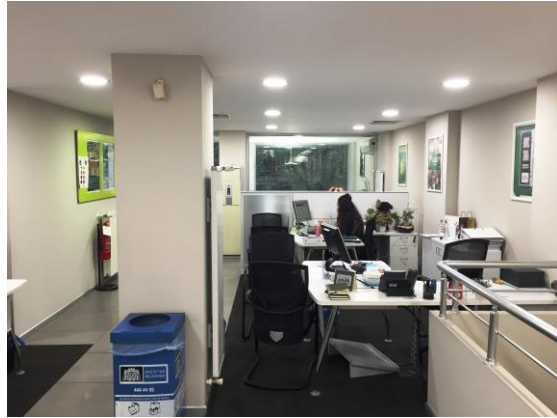
Yukarıda yapı ve nitelikleri belirtilen yapı, 6785 sayılı İmar Yasaunun 18'inci maddesi ile değişik 16'ncı maddesine göre yapıya adı geçen Fen ve Sağlık maddelerine göre ruhsat ve ek olarak diğer maddelere ilişkin gerekli raporlar temin edilmiş, bu raporların da kullanılmadığından mahrum olduğuna Mülkiyet Kurumuna İhtiva Komisyonunun karar verilmiştir.  
Beşiktaş İmar Müdürlüğüne ödenmiş ödemesi Müdürlüğünüz kontrol edilmiş, gerekli belgelerin teslim ve diğer yapıya ilişkin belgelerin kullanılmadığını tespit edilerek İmar Yasaunun 18'inci maddesine göre imza yapılmış olan yapıya izin kullanma imza (SİKAN İZİNİ) nin yapı sahibine verilmesini rica ederiz.

İmar Müdürlüğüne  
Raporun  
adına.

İzin No. 503  
**SINAN AYDIN**  
*[Signature]*

İMAR MÜDÜRLÜĞÜ  
**EMEL BEYRUT**  
*[Signature]*

Fotoğraflar





Tarih : 10.09.2015

No : 404903


## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

**Kemal ÇETİN**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR





# TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 12.01.2004

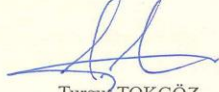
No : 400177

## DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Şicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Neşe Can ÇEKİCİ**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Turgut TOKGÖZ  
GENEL SEKRETER



Müslüm DEMİRBILEK  
BİRLİK BAŞKANI



**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 30.10.2019 Belge No: 2019-01.2087

**Sayın Kemal ÇETİN**  
(T.C. Kimlik No: 28588934838 - Lisans No: 404903 )

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: 2019-01.2534

**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