

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

ŞEKER KULE

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: SKR-2021-00003

Değer Tarihi: 31.12.2020

Rapor Tarihi: 08.01.2021

Revize Rapor Tarihi: 27.01.2021



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.
Rapor Tarihi	:	08.01.2021
Revize Rapor Tarihi	:	27.01.2021
Rapor No	:	SKR-2021-00003
Değerleme Tarihi	:	31.12.2020
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

31.12.2020 Tarihi İtibariyle

	Toplam Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	580.400.000
KDV Dâhil	684.872.000

	Aylık Toplam Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	2.902.000
KDV Dâhil	3.134.160

1. Tespit edilen bu değerler 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 dahil) 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.

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 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 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
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu	16
4.3	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	18
4.3.1	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 İlişkin 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.....	41
6.5.4	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler.....	41
6.5.5	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	41
6.5.6	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	41
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	42
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yaklaşımın ve Nedenlerinin Açıklaması.....	42
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	42
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	42
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	42
7.5	Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	43
7.6	Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	43
8	SONUÇ	44
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	44
8.2	Nihai Değer Takdiri	44
9	EKLER	45



1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 08.01.2021

Revizyon Tarihi : 27.01.2021

Revize Rapor Numarası: SKR-2020-00003

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 değerlendirme rapordur.

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 değerlendirme raporu için 28.12.2020 tarihinde çalışılmaya başlanmış, 31.12.2020 tarihinde çalışmalar sona ermiş olup 08.01.2021 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır. 27.01.2021 tarihinde rapor revize edilmiştir.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında imzalanan 19.01.2021 tarihli 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 gayrimenkuller için hazırlamış olduğumuz 08.01.2021 tarih ve SKR-2020-00126 numaralı değerlendirme raporunun, malik unvan değişikliği nedeniyle revizesi talep edilmiş olup müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

2.4 İşin Kapsamı

Bu rapor İstanbul İli, İstanbul ili, Kâğıthane ilçesi, Merkez Mahallesi, 8836 ada, parsel üzerinde yer alan 75 adet bağımsız bölüm için şirketimiz tarafından hazırlanan 08.01.2021 tarih ve SKR-2020-000126 numaralı değerlendirme raporunun, malik unvan değişikliği nedeniyle revizesi olup, raporda malik adı dışında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

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.

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 metottür.



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 sözkonusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.



Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki 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.

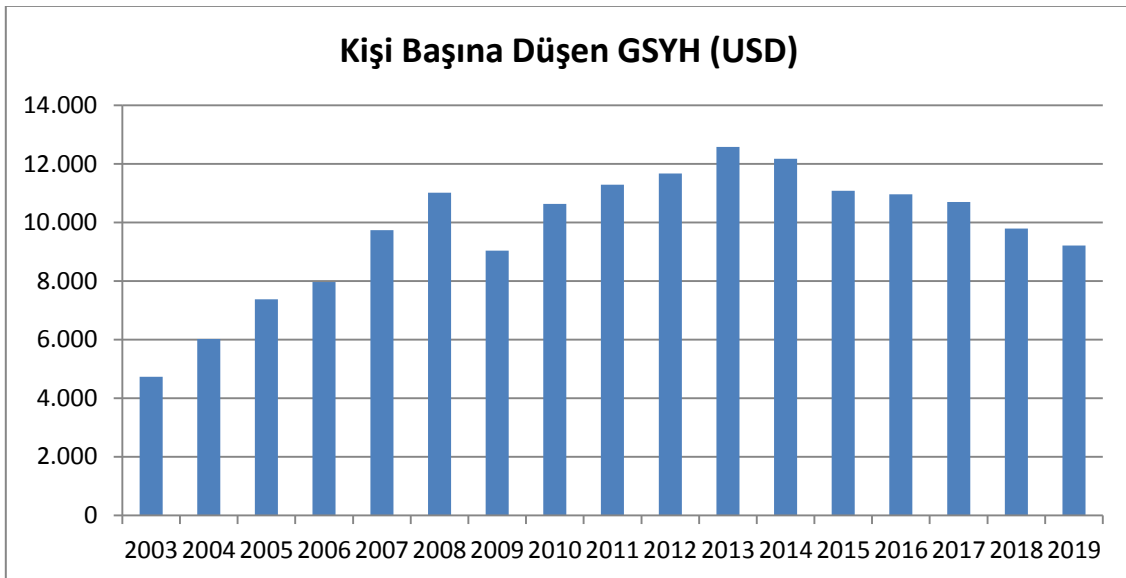
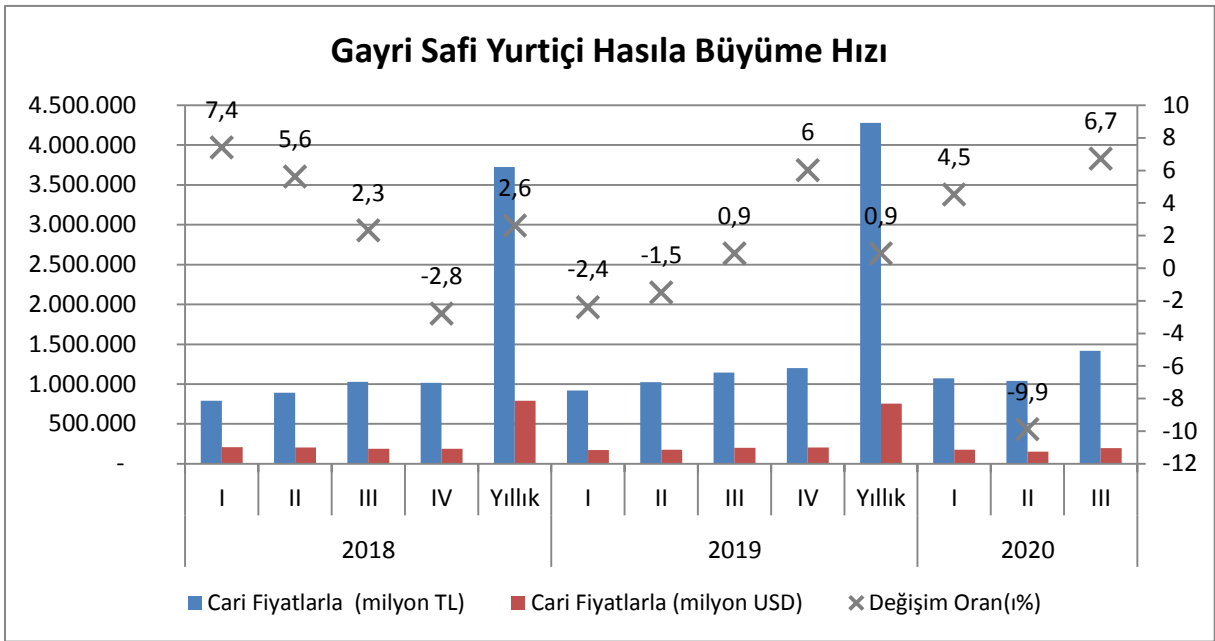
4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

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.

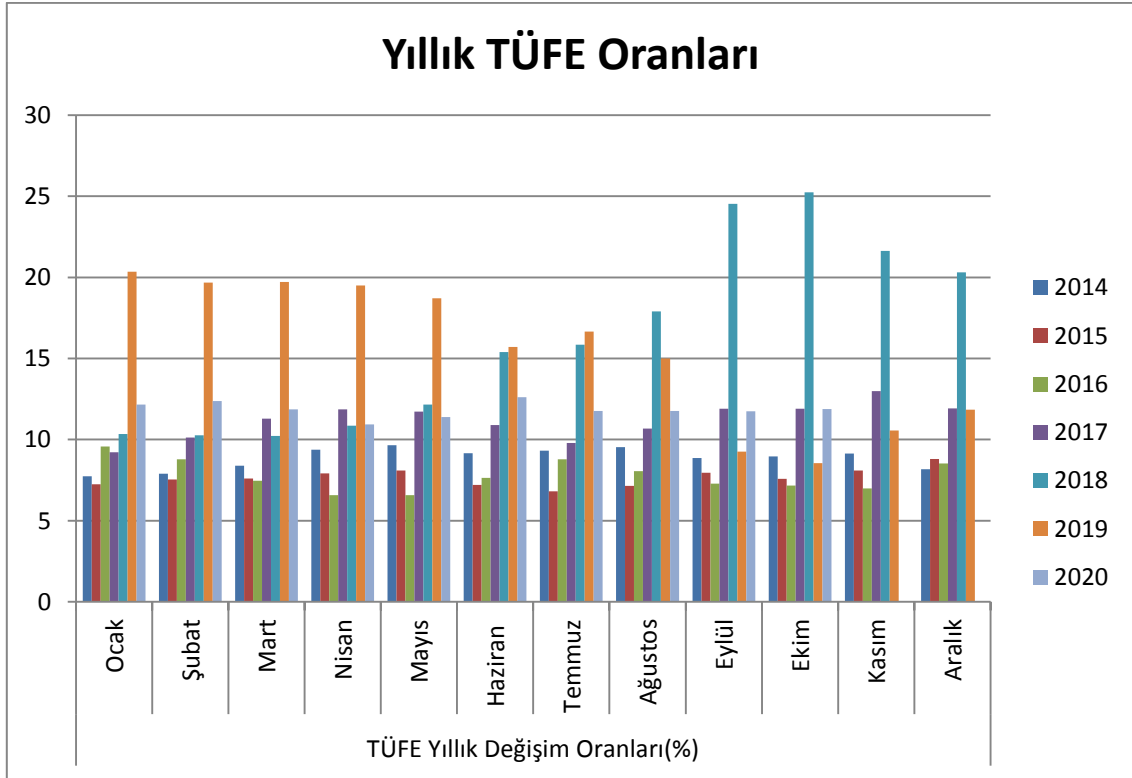
Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama % 6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibarıyla finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sekteye uğramasına neden olmuştur. Türkiye ekonomisi 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 yatırımları (SSY) %0,6 oranında gerilemiştir. Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları bu dönemde %8,9 oranında gerilerken, makine, teçhizat yatırımları 5 çeyrek sonra pozitif düşmüş ve yüzde 11,7 oranında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı ise negatif 4,7 puan olmuştur. Ekonomik büyümeyi 2020 yılının ilk çeyreği

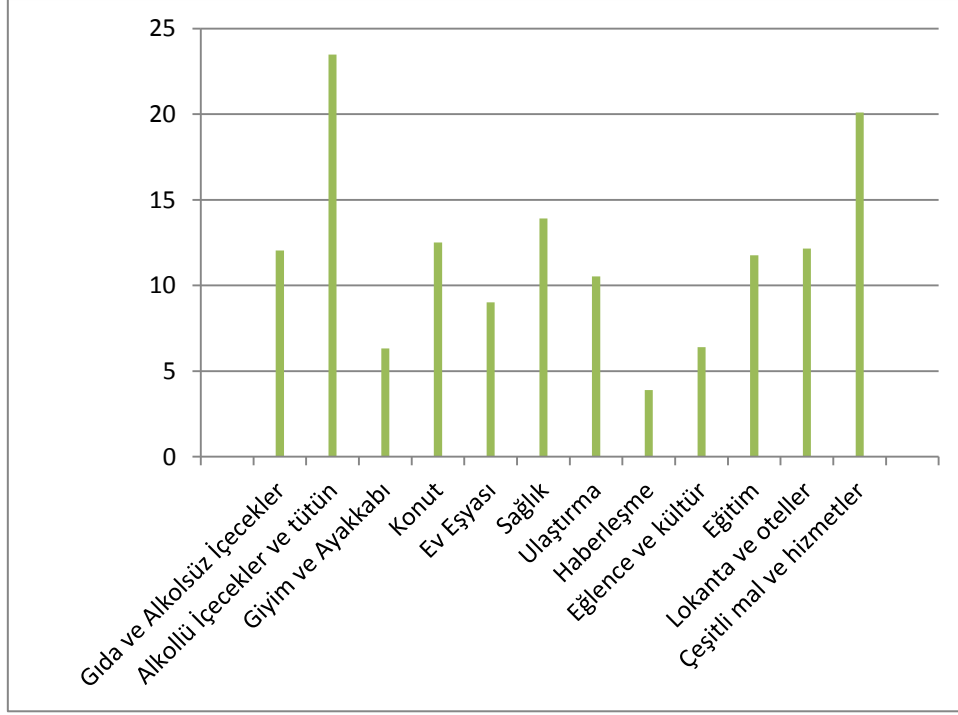
bazında ele alırsak %4,5 oranında büyüme kaydetmiştir. İlk çeyrekte tarım sektörü %3, sanayi sektörü %6,3 ve hizmetler sektörü (inşaat dahil) %3,2 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın ilk çeyreğinde %0.6 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye 2020 yılı ikinci çeyrek büyümesi milli gelir 9 bin doların altında kalırken ekonomi %9,9 daralmaya gitmiş, ekonomi 2008 krizinden sonra ilk kez bu kadar daralırken milli gelir 11 yıl sonra 9 bin doların altına inmiştir. Türkiye ekonomisi koronavirüs salgınının olumsuz etkilerinin daha az hissedildiği ve toparlanma ivmesinin kaydedildiği yılın üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 6,7 büyüme kaydetmiştir. Türkiye bu performansı ile G-20 ülkeleri içinde 3. çeyrekte en hızlı büyüyen ülke olmuştur.



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.

Uluslararası Para Fonu IMF'in yayınladığı Küresel Ekonomik Görünüm raporunda Türkiye ekonomisinin 2021 yılında %5 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir. IMF, Türkiye'deki tüketici fiyatlarının 2021'de %12 oranında artmasını beklemektedir.





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 Türkiye ekonomisi gelişmekte olan ülkelerden pozitif ayrışabilecektir.

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 arttığı 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

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Konu taşınmaz, Kâğıthane İlçesi, Emniyetevler Mahallesi, Eski Büyükdere Caddesi üzerinde konumlanmıştır. 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 AVM 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 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
10	ZEMİN	Ofis	246	/ 60630	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
14	2.ASMA	Ofis	883	/ 60630	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
15	2.ASMA	Ofis	632	/ 60630	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
16	2.ASMA	Ofis	648	/ 60630	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
17	2.ASMA	Ofis	778	/ 60630	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
18	2.ASMA	Ofis	626	/ 60630	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
19	2.ASMA	Ofis	1214	/ 60630	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
20	1.NORMAL	Ofis	614	/ 60630	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
21	1.NORMAL	Ofis	1117	/ 60630	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
22	1.NORMAL	Ofis	160	/ 60630	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
23	1.NORMAL	Ofis	2200	/ 60630	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
24	1.NORMAL	Ofis	1697	/ 60630	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
25	2.NORMAL	Ofis	685	/ 60630	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
26	2.NORMAL	Ofis	633	/ 60630	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
27	3.NORMAL	Ofis	643	/ 60630	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
28	3.NORMAL	Ofis	315	/ 60630	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

Bağımsız Bölüm No	Kat	Niteliği	Arsa Payı			Sahibi
79	19.NORMAL	Ofis	513	/	60630	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
80	19.NORMAL	Ofis	504	/	60630	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
81	20.NORMAL	Ofis	512	/	60630	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
82	20.NORMAL	Ofis	512	/	60630	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
83	20.NORMAL	Ofis	504	/	60630	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
84	21. NORMAL	Ofis	512	/	60630	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
85	21. NORMAL	Ofis	513	/	60630	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
86	21. NORMAL	Ofis	504	/	60630	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
87	22. NORMAL	Ofis	512	/	60630	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
88	22. NORMAL	Ofis	513	/	60630	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
89	22. NORMAL	Ofis	504	/	60630	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
90	23. NORMAL	Ofis	511	/	60630	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
91	23. NORMAL	Ofis	513	/	60630	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
92	23. NORMAL	Ofis	504	/	60630	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
93	24. NORMAL	Ofis	248	/	60630	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
94	24. NORMAL	Ofis	778	/	60630	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

5.2.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Konu gayrimenkuller ile ilgili olarak 20.01.2021 tarihli 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 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 İlçesi, Merkez Mahallesi, 8836 ada, 4 parselde yer alan taşınmaz üzerinden Şeker Kule Projesi finansmanı için kullanılan 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 kullanılan kredinin teminatı olarak tesis edilmiş olup tebliğin ilgili maddesi uyarınca değerlendirme konusu taşınmazların tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmamaktadır.

5.3 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Kâğıthane Belediyesi'nden edinilen bilgiye göre taşınmazın bulunduğu Parsel, 31.12.2007 onay tarihli 1/1000 ölçekli Kâğıthane 3. Etap Uygulama İmar Planı'nda Emsal: 2,50 yapılaşma koşullarında C ile simgelenen Ticaret Alanı içerisinde kalmaktadır. Parsel üzerinden Hamidiye Kaynak Suyu İsale hattı geçtiğinden İSKİ'nin uygun görüşüne ve İstanbul 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kurulu kararına göre uygulama yapılacaktır. İmar durum yazısı için Kâğıthane Belediyesi'ne başvuruda bulunulmuş olup rapor tarihi itibarıyla henüz yazı çıkmamıştır.

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.

Kâğıthane 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 Bahri Göktaş, 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 tespit 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

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 Bağısız Bölümlerin Toplam Kiralanabilir Alanı	:	22.316 m ²
Binanın Yaşı	:	5
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 kullanımını 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)

Kat	Projesine Göre Kullanım	Mevcut Kullanım
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)
12. Normal	3 Adet ofis	Boş (shell&core)
13. Normal	3 Adet ofis	Boş (shell&core)
14. Normal	3 Adet ofis	Boş (shell&core)
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, Kaza 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 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 hazırdir.



- 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.

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 sahipleri tarafından işyeri (ofis) olarak kullanılmaktadır.

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

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.

Değerleme konusu taşınmazlar “Şeker Kule” adı verilen ve fiziksel olarak tek kütlede oluşan, 93 adet ofis ve zemin katında dükkân nitelikli 1 adet bağımsız bölüm bulunan ofis binasında yer aşan 74 adet ofis ve 1 adet dükkân 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.

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 değerlendirme 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 ögeler 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 metottür.

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

Emsal	Konum	Brüt Alan (m2)	İstenen Fiyat	Birim m2 Fiyatı	Kaynak	Özellik
1	Levent Nidakule	850	22.500.000 TL	26.471 TL	Lacivert Proje 0212 212 00 24	Daha kötü konumda, benzer nitelikli ofis binasında 5. kat dekorasyonsuz Shell&core ofis
2	Levent Ferko Signature	1.722	49.500.000 TL	28.746 TL	Remax Yıldız 0216 380 17 07	Daha iyi konumda, Büyükdere Caddesi üzeri dekorasyonsuz shell&core tam kat ofis
3	Levent Ferko Signature	956	56.000.000 TL	58.577 TL	YB Gayrimenkul 0212 325 06 07	Daha iyi konumda Büyükdere Caddesi üzeri boğaz manzaralı dekorasyonsuz shell&core ofis
4	Apa Nef Plaza	766	16.500.000 TL	21.540 TL	Go Gayrimenkul 0212 216 47 20	Daha kötü konumda, düşük nitelikli ofis binasında 8. kat ofis
5	Levent Nidakule	1.195	39.000.000 TL	32.636 TL	Kristal Premium 0212 287 34 16	Daha kötü konumda benzer nitelikli ofis binasında 1. kat kiracılı 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
Satış Fiyatı	22.500.000	49.500.000	56.000.000	16.500.000	39.000.000
Pazarlık Payı	10%	5%	35%	10%	22%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri	20.250.000	47.025.000	36.400.000	14.850.000	30.420.000
Büyükölük(m ²)	850	1.722	956	766	1.195
Birim m ² Değeri	23.824 TL	27.308 TL	38.075 TL	19.386 TL	25.456 TL
Konum Düzeltmesi	5%	-10%	-10%	5%	5%
Bina Yaşı / İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	0%	20%	0%
Manzara Düzeltmesi	0%	0%	-20%	0%	0%
Büyükölük Düzeltmesi	0%	5%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	5%	-5%	-30%	25%	5%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri	25.015 TL	25.943 TL	26.653 TL	24.233 TL	26.729 TL
Ortalama	25.714 TL				

Elde edilen emsal satılık ofis binası alanları üzerinden emsal düzeltme çalışması yapılarak 25.714 TL/m² pazar değerine ulaşılmıştır. Bu baz değer 3. Normal katta yer alan ofislere yönelik olup diğer ofisler buldukları kat ve manzaralarına göre şerefiyelendirilmiştir. Buna göre konu taşınmazların takip eden tabloda pazar yaklaşımına göre değeri hesaplanmıştır.

Bağımsız Bölüm No	Kat	Brüt Kiralanabilir Alan(m ²)	Baz Fiyat	Şerefiye Katsayısı	Pazar Değeri
4	ZEMİN	60,8	25.714 TL	1,10	1.719.000 TL
10	ZEMİN	90,6	25.714 TL	1,10	2.563.000 TL
14	2.ASMA	465,6	25.714 TL	0,90	10.776.000 TL
15	2.ASMA	333,3	25.714 TL	0,90	7.713.000 TL
16	2.ASMA	341,7	25.714 TL	0,90	7.908.000 TL
17	2.ASMA	410,2	25.714 TL	0,90	9.494.000 TL
18	2.ASMA	330,1	25.714 TL	0,90	7.639.000 TL
19	2.ASMA	640,2	25.714 TL	0,90	14.815.000 TL
20	1.NORMAL	210,0	25.714 TL	0,95	5.131.000 TL
21	1.NORMAL	382,1	25.714 TL	0,95	9.334.000 TL
22	1.NORMAL	54,7	25.714 TL	0,95	1.337.000 TL
23	1.NORMAL	752,6	25.714 TL	0,95	18.385.000 TL
24	1.NORMAL	580,5	25.714 TL	0,95	14.181.000 TL
25	2.NORMAL	1.050,0	25.714 TL	0,85	22.950.000 TL
26	2.NORMAL	970,3	25.714 TL	0,85	21.208.000 TL
27	3.NORMAL	436,7	25.714 TL	1,00	11.230.000 TL
28	3.NORMAL	213,9	25.714 TL	1,00	5.501.000 TL
29	3.NORMAL	168,4	25.714 TL	1,00	4.331.000 TL
32	4.NORMAL	91,3	25.714 TL	1,0	2.349.000 TL
34	5.NORMAL	463,9	25.714 TL	1,01	12.048.000 TL

Bağımsız Bölüm No	Kat	Brüt Kiralanabilir Alan(m2)	Baz Fiyat	Şerefiye Katsayısı	Pazar Değeri
35	5.NORMAL	123,7	25.714 TL	1,01	3.211.000 TL
36	5.NORMAL	231,6	25.714 TL	1,01	6.014.000 TL
37	6.NORMAL	108,1	25.714 TL	1,02	2.837.000 TL
38	6.NORMAL	112,8	25.714 TL	1,02	2.960.000 TL
39	6.NORMAL	112,8	25.714 TL	1,02	2.960.000 TL
40	6.NORMAL	121,3	25.714 TL	1,02	3.182.000 TL
41	6.NORMAL	250,1	25.714 TL	1,02	6.561.000 TL
42	6.NORMAL	113,8	25.714 TL	1,02	2.985.000 TL
48	9.NORMAL	275,2	25.714 TL	1,03	7.290.000 TL
49	9.NORMAL	282,2	25.714 TL	1,03	7.475.000 TL
50	9.NORMAL	280,1	25.714 TL	1,03	7.418.000 TL
51	10.NORMAL	276,1	25.714 TL	1,03	7.314.000 TL
52	10.NORMAL	283,1	25.714 TL	1,03	7.499.000 TL
53	10.NORMAL	278,3	25.714 TL	1,03	7.371.000 TL
54	11.NORMAL	276,0	25.714 TL	1,03	7.309.000 TL
55	11.NORMAL	283,5	25.714 TL	1,03	7.508.000 TL
56	11.NORMAL	278,1	25.714 TL	1,03	7.366.000 TL
57	12.NORMAL	276,3	25.714 TL	1,03	7.318.000 TL
58	12.NORMAL	283,3	25.714 TL	1,03	7.504.000 TL
59	12.NORMAL	277,9	25.714 TL	1,03	7.361.000 TL
60	13.NORMAL	275,6	25.714 TL	1,03	7.300.000 TL
61	13.NORMAL	282,6	25.714 TL	1,03	7.484.000 TL
62	13.NORMAL	279,4	25.714 TL	1,03	7.399.000 TL
63	14.NORMAL	249,2	25.714 TL	1,03	6.600.000 TL
64	14.NORMAL	285,5	25.714 TL	1,03	7.561.000 TL
65	14.NORMAL	280,1	25.714 TL	1,03	7.418.000 TL
66	15.NORMAL	246,5	25.714 TL	1,03	6.528.000 TL
67	15.NORMAL	286,8	25.714 TL	1,03	7.597.000 TL
68	15.NORMAL	281,4	25.714 TL	1,03	7.454.000 TL
69	16.NORMAL	222,0	25.714 TL	1,05	5.995.000 TL
70	16.NORMAL	284,9	25.714 TL	1,05	7.691.000 TL
71	16.NORMAL	280,0	25.714 TL	1,05	7.560.000 TL
72	17.NORMAL	222,0	25.714 TL	1,05	5.995.000 TL
73	17.NORMAL	284,9	25.714 TL	1,05	7.691.000 TL
74	17.NORMAL	280,0	25.714 TL	1,05	7.560.000 TL
75	18.NORMAL	224,8	25.714 TL	1,08	6.244.000 TL
76	18.NORMAL	280,8	25.714 TL	1,08	7.798.000 TL
77	18.NORMAL	276,4	25.714 TL	1,08	7.676.000 TL
78	19.NORMAL	224,7	25.714 TL	1,08	6.240.000 TL
79	19.NORMAL	281,1	25.714 TL	1,08	7.808.000 TL
80	19.NORMAL	276,2	25.714 TL	1,08	7.671.000 TL
81	20.NORMAL	277,4	25.714 TL	1,08	7.705.000 TL

Bağımsız Bölüm No	Kat	Brüt Kiralanabilir Alan(m2)	Baz Fiyat	Şerefiye Katsayısı	Pazar Değeri
82	20.NORMAL	277,4	25.714 TL	1,08	7.705.000 TL
83	20.NORMAL	273,1	25.714 TL	1,08	7.585.000 TL
84	21. NORMAL	277,3	25.714 TL	1,10	7.843.000 TL
85	21. NORMAL	277,8	25.714 TL	1,10	7.858.000 TL
86	21. NORMAL	272,9	25.714 TL	1,10	7.720.000 TL
87	22. NORMAL	277,3	25.714 TL	1,10	7.843.000 TL
88	22. NORMAL	277,8	25.714 TL	1,10	7.858.000 TL
89	22. NORMAL	272,9	25.714 TL	1,10	7.720.000 TL
90	23. NORMAL	276,9	25.714 TL	1,10	7.832.000 TL
91	23. NORMAL	278,0	25.714 TL	1,10	7.863.000 TL
92	23. NORMAL	273,1	25.714 TL	1,10	7.725.000 TL
93	24. NORMAL	200,1	25.714 TL	1,10	5.661.000 TL
94	24. NORMAL	627,9	25.714 TL	1,10	17.760.000 TL
Toplam	578.003.000 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.

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

Emsal	Konum	Alan (m2)	İstenen Kira	Birim m2 Kirası	Kaynak	Özellik
1	Levent Sekoya	796	130.000 TL	163 TL	34 Gayrimenkul 0212 288 99 25	Yakın konumda Büyükdere Caddesi'nden içeride yapımı yeni tamamlanmış Leed Gold sertifikalı binada 2. kat ofis
2	Levent Sekoya	1.060	170.000 TL	160 TL	34 Gayrimenkul 0212 288 99 25	Yakın konumda, Büyükdere Caddesi'nden içeride, yapımı yeni tamamlanmış, Leed Gold sertifikalı binada ofis
3	Yapı Kredi Plaza	350	40.000 TL	114 TL	Pozitif Gayrimenkul, 0 (539) 212 78 49	Eski ofis binasında dekorasyonlu ofis katı
4	İş Kule	1.060	125.000 TL	118 TL	Opus Project 0532 491 83 93	Yakın konumda, daha düşük nitelikli binada tam kat ofis
5	Levent Ferko Signature	1.722	240.000 TL	139 TL	Çözüm Gayrimenkul, 0 (542) 235 96 58	Daha iyi konumda, Büyükdere Caddesi üzeri dekorasyonsuz shell&core tam kat ofis
6	Levent Nidakule	585	75.000 TL	128 TL	Opus Project 0532 491 83 93	Benzer nitelikli binada 5. kat shell&core ofis
7	1. Levent Plaza	1.030	167.500 TL	163 TL	Mehmet Bilgiç 0 (532) 231 21 76	Daha düşük nitelikli binada 7. kat ofis dekorasyonlu
8	Levent Nidakule	650	78.000 TL	120 TL	Smart Proje 0212 294 33 93	Daha kötü konumda benzer nitelikli ofis binasında 12. 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



görölmektedir.

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8
Kira Bedeli	130.000 TL	170.000 TL	40.000 TL	125.000 TL	240.000 TL	75.000 TL	167.500 TL	78.000 TL
Pazarlık Payı	25%	15%	15%	10%	5%	10%	15%	5%
Pazarlık Sonrası Kira Değeri	97.500 TL	144.500 TL	34.000 TL	112.500 TL	228.000 TL	67.500 TL	142.375 TL	74.100 TL
Büyükölük(m2)	796	1.060	350	1.060	1.722	585	1.030	650
Birim Kira	122,49	136,32	97,14	106,13	132,40	115,38	138,23	114,00
Konum Düzeltmesi	5%	5%	5%	0%	-10%	0%	-10%	5%
Bina Yaşı/İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	50%	20%	0%	5%	0%	0%
Büyükölük Düzeltmesi	0%	0%	-10%	0%	5%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	5%	5%	45%	20%	-5%	5%	-10%	5%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri	129	143	141	127	126	121	124	120
Ortalama								129 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.

2 No'lu satılık, 5 No'lu kiralık emsal satışta ve kiralıktır. Emsal düzeltilmiş birim değeri 25.943 TL düzeltilmiş birim m2 kirası 126 TL dir. Emsal kapitalizasyon oranı 0,058 dir.

4 No'lu satılık emsalin aylık 75.000 TL kira getirisi olabileceği beyan edilmiştir. Emsal pazarlık sonrası değeri 14.850.000 TL olup emsal kapitalizasyon oranı 0,061 dir.

Yukarıdaki veriler ışığında bina kapitalizasyon oranı %6,0 olarak hesaplanmış olup bu göre ofislerin gelir yaklaşımına göre değer hesaplama tablosu aşağıda gösterilmiştir.

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

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	129	9.000 TL	108.000 TL	0,06	1.800.000 TL
10	ZEMİN	Ofis	90,6	1,1	129	13.000 TL	156.000 TL	0,06	2.600.000 TL
14	2.ASMA	Ofis	465,6	0,9	129	54.000 TL	648.000 TL	0,06	10.800.000 TL
15	2.ASMA	Ofis	333,3	0,9	129	39.000 TL	468.000 TL	0,06	7.800.000 TL
16	2.ASMA	Ofis	341,7	0,9	129	40.000 TL	480.000 TL	0,06	8.000.000 TL
17	2.ASMA	Ofis	410,2	0,9	129	48.000 TL	576.000 TL	0,06	9.600.000 TL
18	2.ASMA	Ofis	330,1	0,9	129	38.000 TL	456.000 TL	0,06	7.600.000 TL
19	2.ASMA	Ofis	640,2	0,9	129	74.000 TL	888.000 TL	0,06	14.800.000 TL
20	1.NORMAL	Ofis	210	0,95	129	26.000 TL	312.000 TL	0,06	5.200.000 TL
21	1.NORMAL	Ofis	382,1	0,95	129	47.000 TL	564.000 TL	0,06	9.400.000 TL
22	1.NORMAL	Ofis	54,7	0,95	129	7.000 TL	84.000 TL	0,06	1.400.000 TL
23	1.NORMAL	Ofis	752,6	0,95	129	92.000 TL	1.104.000 TL	0,06	18.400.000 TL
24	1.NORMAL	Ofis	580,5	0,95	129	71.000 TL	852.000 TL	0,06	14.200.000 TL
25	2.NORMAL	Ofis	1.050,00	0,85	129	115.000 TL	1.380.000 TL	0,06	23.000.000 TL
26	2.NORMAL	Ofis	970,3	0,85	129	106.000 TL	1.272.000 TL	0,06	21.200.000 TL

Bağımsız Bölüm No	Kat	Niteliği	Brüt Kiralanabilir Alan(m2)	Şerefiye Katsayısı	Baz Kira (TL)	Aylık Kira	Yıllık Kira	Kap. Oranı	Değer
27	3.NORMAL	Ofis	436,7	1	129	56.000 TL	672.000 TL	0,06	11.200.000 TL
28	3.NORMAL	Ofis	213,9	1	129	28.000 TL	336.000 TL	0,06	5.600.000 TL
29	3.NORMAL	Ofis	168,4	1	129	22.000 TL	264.000 TL	0,06	4.400.000 TL
32	4.NORMAL	Ofis	91,3	1	129	12.000 TL	144.000 TL	0,06	2.400.000 TL
34	5.NORMAL	Ofis	463,9	1,01	129	60.000 TL	720.000 TL	0,06	12.000.000 TL
35	5.NORMAL	Ofis	123,7	1,01	129	16.000 TL	192.000 TL	0,06	3.200.000 TL
36	5.NORMAL	Ofis	231,6	1,01	129	30.000 TL	360.000 TL	0,06	6.000.000 TL
37	6.NORMAL	Ofis	108,1	1,02	129	14.000 TL	168.000 TL	0,06	2.800.000 TL
38	6.NORMAL	Ofis	112,8	1,02	129	15.000 TL	180.000 TL	0,06	3.000.000 TL
39	6.NORMAL	Ofis	112,8	1,02	129	15.000 TL	180.000 TL	0,06	3.000.000 TL
40	6.NORMAL	Ofis	121,3	1,02	129	16.000 TL	192.000 TL	0,06	3.200.000 TL
41	6.NORMAL	Ofis	250,1	1,02	129	33.000 TL	396.000 TL	0,06	6.600.000 TL
42	6.NORMAL	Ofis	113,8	1,02	129	15.000 TL	180.000 TL	0,06	3.000.000 TL
48	9.NORMAL	Ofis	275,2	1,03	129	37.000 TL	444.000 TL	0,06	7.400.000 TL
49	9.NORMAL	Ofis	282,2	1,03	129	38.000 TL	456.000 TL	0,06	7.600.000 TL
50	9.NORMAL	Ofis	280,1	1,03	129	37.000 TL	444.000 TL	0,06	7.400.000 TL
51	10.NORMAL	Ofis	276,1	1,03	129	37.000 TL	444.000 TL	0,06	7.400.000 TL
52	10.NORMAL	Ofis	283,1	1,03	129	38.000 TL	456.000 TL	0,06	7.600.000 TL
53	10.NORMAL	Ofis	278,3	1,03	129	37.000 TL	444.000 TL	0,06	7.400.000 TL
54	11.NORMAL	Ofis	276	1,03	129	37.000 TL	444.000 TL	0,06	7.400.000 TL
55	11.NORMAL	Ofis	283,5	1,03	129	38.000 TL	456.000 TL	0,06	7.600.000 TL
56	11.NORMAL	Ofis	278,1	1,03	129	37.000 TL	444.000 TL	0,06	7.400.000 TL
57	12.NORMAL	Ofis	276,3	1,03	129	37.000 TL	444.000 TL	0,06	7.400.000 TL
58	12.NORMAL	Ofis	283,3	1,03	129	38.000 TL	456.000 TL	0,06	7.600.000 TL
59	12.NORMAL	Ofis	277,9	1,03	129	37.000 TL	444.000 TL	0,06	7.400.000 TL
60	13.NORMAL	Ofis	275,6	1,03	129	37.000 TL	444.000 TL	0,06	7.400.000 TL
61	13.NORMAL	Ofis	282,6	1,03	129	38.000 TL	456.000 TL	0,06	7.600.000 TL
62	13.NORMAL	Ofis	279,4	1,03	129	37.000 TL	444.000 TL	0,06	7.400.000 TL
63	14.NORMAL	Ofis	249,2	1,03	129	33.000 TL	396.000 TL	0,06	6.600.000 TL
64	14.NORMAL	Ofis	285,5	1,03	129	38.000 TL	456.000 TL	0,06	7.600.000 TL
65	14.NORMAL	Ofis	280,1	1,03	129	37.000 TL	444.000 TL	0,06	7.400.000 TL
66	15.NORMAL	Ofis	246,5	1,03	129	33.000 TL	396.000 TL	0,06	6.600.000 TL
67	15.NORMAL	Ofis	286,8	1,03	129	38.000 TL	456.000 TL	0,06	7.600.000 TL
68	15.NORMAL	Ofis	281,4	1,03	129	37.000 TL	444.000 TL	0,06	7.400.000 TL
69	16.NORMAL	Ofis	222	1,05	129	30.000 TL	360.000 TL	0,06	6.000.000 TL
70	16.NORMAL	Ofis	284,9	1,05	129	39.000 TL	468.000 TL	0,06	7.800.000 TL
71	16.NORMAL	Ofis	280	1,05	129	38.000 TL	456.000 TL	0,06	7.600.000 TL
72	17.NORMAL	Ofis	222	1,05	129	30.000 TL	360.000 TL	0,06	6.000.000 TL
73	17.NORMAL	Ofis	284,9	1,05	129	39.000 TL	468.000 TL	0,06	7.800.000 TL
74	17.NORMAL	Ofis	280	1,05	129	38.000 TL	456.000 TL	0,06	7.600.000 TL
75	18.NORMAL	Ofis	224,8	1,08	129	31.000 TL	372.000 TL	0,06	6.200.000 TL
76	18.NORMAL	Ofis	280,8	1,08	129	39.000 TL	468.000 TL	0,06	7.800.000 TL
77	18.NORMAL	Ofis	276,4	1,08	129	39.000 TL	468.000 TL	0,06	7.800.000 TL
78	19.NORMAL	Ofis	224,7	1,08	129	31.000 TL	372.000 TL	0,06	6.200.000 TL
79	19.NORMAL	Ofis	281,1	1,08	129	39.000 TL	468.000 TL	0,06	7.800.000 TL
80	19.NORMAL	Ofis	276,2	1,08	129	38.000 TL	456.000 TL	0,06	7.600.000 TL
81	20.NORMAL	Ofis	277,4	1,08	129	39.000 TL	468.000 TL	0,06	7.800.000 TL

Bağımsız Bölüm No	Kat	Niteliği	Brüt Kiralanabilir Alan(m2)	Şerefiye Katsayısı	Baz Kira (TL)	Aylık Kira	Yıllık Kira	Kap. Oranı	Değer
82	20.NORMAL	Ofis	277,4	1,08	129	39.000 TL	468.000 TL	0,06	7.800.000 TL
83	20.NORMAL	Ofis	273,1	1,08	129	38.000 TL	456.000 TL	0,06	7.600.000 TL
84	21. NORMAL	Ofis	277,3	1,1	129	39.000 TL	468.000 TL	0,06	7.800.000 TL
85	21. NORMAL	Ofis	277,8	1,1	129	39.000 TL	468.000 TL	0,06	7.800.000 TL
86	21. NORMAL	Ofis	272,9	1,1	129	39.000 TL	468.000 TL	0,06	7.800.000 TL
87	22. NORMAL	Ofis	277,3	1,1	129	39.000 TL	468.000 TL	0,06	7.800.000 TL
88	22. NORMAL	Ofis	277,8	1,1	129	39.000 TL	468.000 TL	0,06	7.800.000 TL
89	22. NORMAL	Ofis	272,9	1,1	129	39.000 TL	468.000 TL	0,06	7.800.000 TL
90	23. NORMAL	Ofis	276,9	1,1	129	39.000 TL	468.000 TL	0,06	7.800.000 TL
91	23. NORMAL	Ofis	278	1,1	129	39.000 TL	468.000 TL	0,06	7.800.000 TL
92	23. NORMAL	Ofis	273,1	1,1	129	39.000 TL	468.000 TL	0,06	7.800.000 TL
93	24. NORMAL	Ofis	200,1	1,1	129	28.000 TL	336.000 TL	0,06	5.600.000 TL
94	24. NORMAL	Ofis	627,9	1,1	129	89.000 TL	1.068.000 TL	0,06	17.800.000 TL
TOPLAM						2.902.000			580.400.000 TL



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 2.902.000 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 kısımların 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 578.000.000 TL olarak, gelir yaklaşımı ile 580.400.000 TL olarak hesaplanmıştır.

İki yaklaşım ile hesaplanan değerlerin birbirine yakın olduğu gözükmemektedir.

Taşınmazların gelir getiren mülkler olması, ofis piyasasında yaşanan gerilemenin henüz istenen fiyatlara yansımamış olması nedeniyle nihai değer takdirinde gelir yaklaşımı ile hesaplanan değer dikkate alınmıştır.

Değerleme konusu binada yer alan bağımsız bölümlerin toplam değeri 580.400.000 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 aynı haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı 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.

31.12.2020 Tarihi İtibariyle

	Toplam Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	580.400.000
KDV Dâhil	684.872.000

	Aylık Toplam Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	2.902.000
KDV Dâhil	3.134.160

1. Tespit edilen bu değerler 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 dahil) iş yeri kiralama hizmetlerinde katma değer vergisi indirimi yapılmış olup, anılan dönemde iş yeri kiralalarında %18 yerine %8 oranında KDV uygulanacaktır. İlgili kararname gereği KDV oranı pazar değerinde %18 olarak, kira değerinde %8 olarak kabul edilmiştir.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu’na göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. Belge içeriğinin doğruluğu belgeyi hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edebilir.

Hazırlayan

Taner DÜNER

Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401431

Onaylayan

Neşecan ÇEKİCİ

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400177



9 EKLER

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