

Gayrimenkul Değerleme Raporu

140 Adet Bağımsız Bölüm

Merkez Mahallesi
8836 Ada / 4 Parsel

Emniyet Evleri Mahallesi
Kağıthane / İstanbul



Rapor Tarihi;
31.12.2025

Rapor No;
2025_1815

Sunulan;
Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Hazırlayan;
Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



GAYRİMENKULÜ TANITICI FOTOĞRAFLAR



Dış Mekan



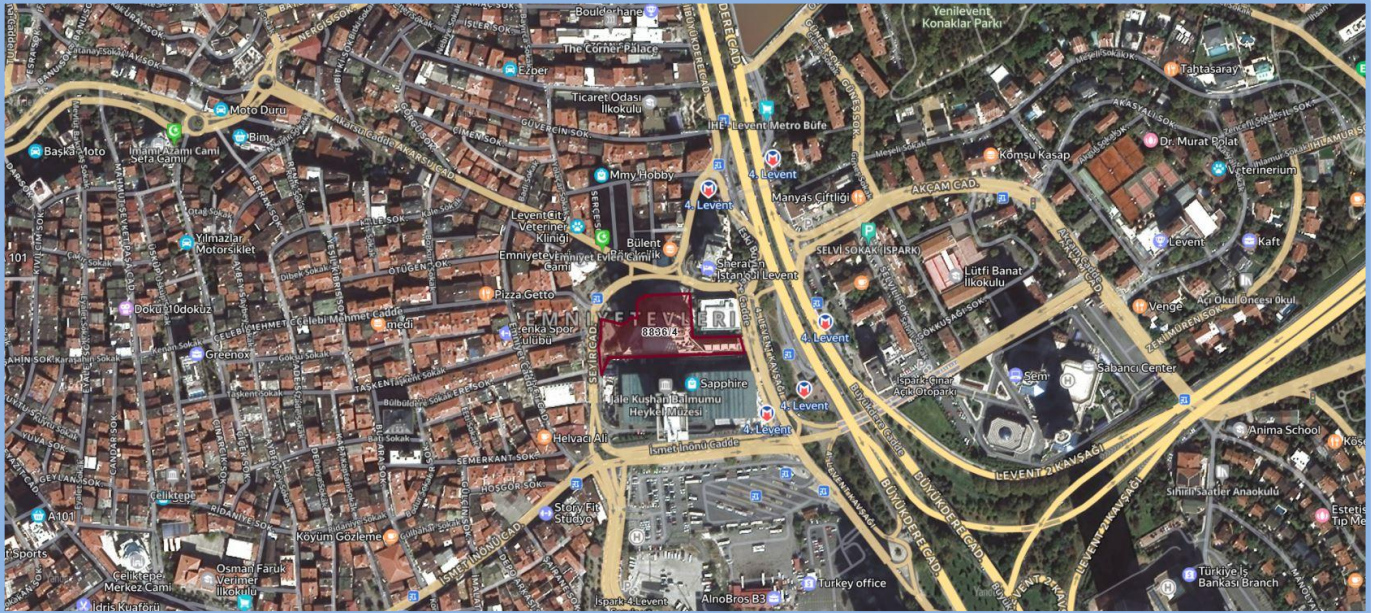
Dış Mekan



İç Mekan



Manzara



Konu Gayrimenkulün Hava Fotoğrafına Göre Konumu



Yönetici Özeti**Değerleme Raporun İlişkin Bilgiler**

Raporu Talep Eden	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Raporu Hazırlayan Kurum	Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerleme Tarihi	25.12.2025
Rapor Tarihi ve Numarası	31.12.2025 / 2025_1815
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet
Değerlemenin Amacı	Bu değerleme raporu, GYO portföyünde bulunan gayrimenkullerin pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.
Gayrimenkule İlişkin Bilgiler	
Gayrimenkulün Kullanımı	3 adet dükkan, 39 adet ofis, 98 adet konut niteliğindeki toplam 140 adet bağımsız bölüm
Gayrimenkulün Açık Adresi	Emniyetevleri Mahallesi, Akarsu Caddesi, No:3, Şeker Kule, Kağıthane/İstanbul
Tapu Kayıtları	İstanbul ili, Kağıthane ilçesi, Merkez Mahallesi 8836 ada, 4 no'lu "36 Katlı Betonarme Ofis, İşyeri, Mesken ve Arsası" vasıflı parselde konumlu Şeker Kulede bulunan "Konut" nitelikli 98 adet, "Ofis" nitelikli 39 adet ve "Dükkan" nitelikli adet bağımsız bölümler.
İmar Durumu	Konu parsel, 13.12.2007 tarihli 1/1000 Ölçekli Kağıthane 3. Etap Uygulama İmar Planı sınırları içinde C Sembollü Ticaret Alanında kalmakta olup yapılaşma koşulları; - Ayrık nizam, - Emsal: 2.50, - Hmax: 75.50 m (25 kat) şeklindedir.
En Etkin ve En İyi Kullanımı	Konut/Ofis/Dükkan

Değer Tablosu (31.12.2025 tarihli)

140 Adet Bağımsız Bölüm (Tam Hissesinin)	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
Pazar Değeri (Toplam)	5.271.733.000	6.038.523.600	TL
Pazar Kira Değeri (Toplam)	22.098.000	26.517.600	TL

*Konut nitelikli taşınmazlar için % satışta 10, kirada %20, ofis ve dükkan nitelikli taşınmazlar için %20 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları;

- Raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların Değerleme Uzmanının bildiği ve açıkladığı kadanyla doğru olduğunu;
 - Raporda belirtilen analizlerin ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
 - Değerleme uzmanı olarak değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkulle herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
 - Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
 - Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
 - Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
 - Değerleme uzmanının, gayrimenkulü kişisel olarak incelediğini;
 - Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
 - Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
 - Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini;
 - Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan gayrimenkullerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- beyan ederiz.
- Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.
 - 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 gayrimenkullerin çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
 - Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz. Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.
 - Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Değerleme Uzmanı**Hatice YILDIRIM**
Lisans No: 411318**Değerleme Uzmanı****Hüsnüye BOZTUNÇ**
Lisans No: 400811**Sorumlu Değerleme Uzmanı****Fatih TOSUN**
Lisans No:400812

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası	6
1.2 Müşteriyi Tanımlayıcı Bilgiler ve Adresi	6
1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi	6
1.4 İşin Kapsamı	6
1.5 Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
1.6 Rapor Türü	6
1.7 Raporu Hazırlayanlar	6
1.8 Değerleme Tarihi	6
1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası	7
1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ	8
2.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı	8
2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.Dökümanları Hakkında Bilgi	9
2.2.1 Tapu Kayıtları	9
2.2.1.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri	12
2.2.1.2 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	12
2.2.2 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi	13
2.2.3 Kadastro İncelemesi	13
2.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri	13
2.3.1 İmar Durumu	13
2.3.2 Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dökümanları Hakkında Bilgiler	15
2.3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi	16
2.3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	16
2.3.5 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar	16
2.3.6 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler	16
2.3.7 Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	17
2.3.8 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Ünvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	17
2.3.9 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, 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	17
2.3.10 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	17
3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	19
3.1 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	19
3.1.1 Ekonomik Koşullar	19
3.1.2 Gayrimenkul Piyasası	20
3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	22
3.2.1 İstanbul İli	22
3.2.2 Kağıthane İlçesi	22
3.2.3 Emniyetevler Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi	22
3.2.4 Yakın Çevre Fotoğrafları	23
3.2.5 Ulaşım	23
3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	23
3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	23
3.4.1 Arsa Özellikleri	23
3.4.2 Bina Özellikleri	24
3.4.3 Bağımsız Bölümlerin Özellikleri ve Fotoğrafları	25
3.4.4 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	30
3.4.5 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	30
4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR	31
4.1 Değer Tanımları	31
4.2 Değerleme Yöntemleri	31
5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER	33
5.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler	33
5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı	34
5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	38
5.4 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar	40
6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	44
6.1 Pazar Yaklaşımı	44
6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler	44
6.1.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi	44
6.1.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı	44
6.1.4 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	44
6.1.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar	44
6.1.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	45
6.2 Maliyet Yaklaşımı	49
6.2.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler	49
6.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni	50



6.2.3	Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar Ve Ulaşılan Sonuç	50
6.2.4	Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar	50
6.2.5	Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	50
6.3	Gelir Yaklaşımı	50
6.3.1	Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri	50
6.3.2	Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni	50
6.3.3	Nakit Giriş Ve Çıktıların Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar	50
6.3.4	İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler	50
6.3.5	Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	50
6.4	Diğer Tespit Ve Analizler	50
6.4.1	Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	51
6.4.2	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	51
6.4.3	Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar	51
6.4.4	En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	51
6.4.5	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	51
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ.....	55
7.1	Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması	55
7.2	Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	55
7.3	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi	55
7.4	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	55
8.	GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME	56
8.1	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	56
8.1.1	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş	56
8.1.2	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	56
8.1.3	Yasal Gerekerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	56
8.1.4	Ruhsat Alınmış Yapılarda, Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	56
8.1.5	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fıllı Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	57
9.	DİĞER	58
9.1	KDV Konusu	58
10.	SONUÇ	59
10.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	59
10.2	Nihai Değer Takdiri	59
11.	EKLER	60



1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 31.12.2025 tarihinde, 2025_1815 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Müşteriyi Tanıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerlendirme raporu "Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Metrocity No:171A İç Kapı No:176 Şişli/İstanbul" adresinde faaliyet gösteren "Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" için hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi

Şirketimiz, Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. "Kuşbakışı Cad. No:29 Aşuroğlu Sitesi, A Blok Daire: 4 Altunizade – Üsküdar / İstanbul" adresinde hizmet vermektedir. Ticaret Sicil Gazetesinde (22.07.2014 tarih ve 8617 sayılı) yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla faaliyete geçmiştir.

- Kuruluşunda 345.000 Türk Lirası olan ödenmiş sermayesi 2020 yılında 1.000.000 TL'ye yükseltilmiştir.
- Şirketimiz 03.04.2015 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Lisanslı Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır.
- Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 18.06.2015 tarih ve 6340 sayılı kararı ile "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" in 11.maddesine istinaden bankalara değerlendirme hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

1.4 İşin Kapsamı

Bu rapor, Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin talebine istinaden Şeker Kulede bulunan 3 adet dükkan, 39 adet ofis, 98 adet konut nitelikli toplam 140 adet bağımsız bölümün Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır.

1.5 Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

1.6 Rapor Türü

Bu rapor, İstanbul İli, Kağıthane ilçesi, Merkez Mahallesi, 8836 ada, 4 parsel no'lu "36 Katlı Betonarme Ofis, İşyeri, Mesken ve Arsası" vasıflı gayrimenkulün üzerinde yer alan Şeker Kulede bulunan 3 adet dükkan, 39 adet ofis, 98 adet konut nitelikli toplam 140 adet bağımsız bölümün bağımsız bölüm bazında 31.12.2025 tarihli Pazar Değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.7 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor, gayrimenkulün mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, değerlendirme uzmanı Hatice YILDIRIM (Lisans no:411318), değerlendirme uzmanı Hüsnüye BOZTUNÇ (Lisans no:400811) ve sorumlu değerlendirme uzmanı Fatih TOSUN (Lisans no:400812) tarafından hazırlanmıştır.

1.8 Değerleme Tarihi

Bu rapor, 01.12.2025 ila 31.12.2025 tarihleri arasında gayrimenkulün mahallinde ve ilgili resmi dairelerde yapılan araştırmalarda edinilen bilgiler kullanılarak hazırlanmıştır.



1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

Bu rapor, "Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Metrocity No:171A İç Kapı No:176 Şişli/İstanbul" adresinde faaliyet gösteren "Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" ile şirketimiz arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 21.04.2025 tarihli ve 2025.076 numaralı dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Son 3 Yıllık Değerleme Raporu Hakkında Bilgi			
	Rapor - 1	Rapor - 2	Rapor- 3
Rapor Amacı	-	-	-
Rapor Tarihi	25.04.2025	30.06.2025	-
Rapor Numarası	2025-484	2025-731	-
Raporu Hazırlayanlar	Hatice YILDIRIM Hüsniye BOZTUNÇ Fatih TOSUN	Hatice YILDIRIM Hüsniye BOZTUNÇ Fatih TOSUN	-
	Tamamlanması Durumundaki Değer: 2.773.188.000 TL	Tamamlanması Durumundaki Değer: 4.731.668.000 TL	-
Toplam Değer (TL) (KDV Hariç)	Mevcut Durum Proje Değeri: 2.553.063.000 TL	Mevcut Durum Proje Değeri: 2.458.351.000 TL	

Bu değerleme raporu; 3 adet dükkan, 13 adet ofis ve 98 adet ofis olmak üzere toplamda 140 adet bağımsız bölüm için hazırlanmıştır. 30.06.2025 tarih ve 2025-731 sayılı rapor da bütün bağımsız bölümleri kapsamaktadır. Ancak bağımsız bölümlerin bir kısmı proje aşamasındadır. 25.04.2025 tarih ve 2025-484 sayılı rapor sadece dönüşüm projesine konu konut, dükkan ve ofisleri kapsamaktadır.

1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşterimiz, çalışmada tadilat ile konut, ofis, dükkan kullanımlı karma projesine dönüştürülen Şeker Kulede bulunan, 3 adet dükkan, 39 adet ofis, 98 adet konut nitelikli toplam 140 adet bağımsız bölümün "Pazar Değerinin" belirlenmesini istemiştir. Çalışmada bağımsız bölümlerin satış ve kira değerinin belirlenmesine yönelik değer tespiti yapılması istenmiştir. Değerleme tarihinde tadilat ile dönüşümü yapılan taşınmazlarda ince işçilik çalışmaları tamamlanmış, mobilya ve dolapların monte işlemleri yapılmaktadır. Taşınmazların %100 inşaat seviyesinde olduğu kabulü ile rapor sonuç değeri belirlenmiştir.



2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ

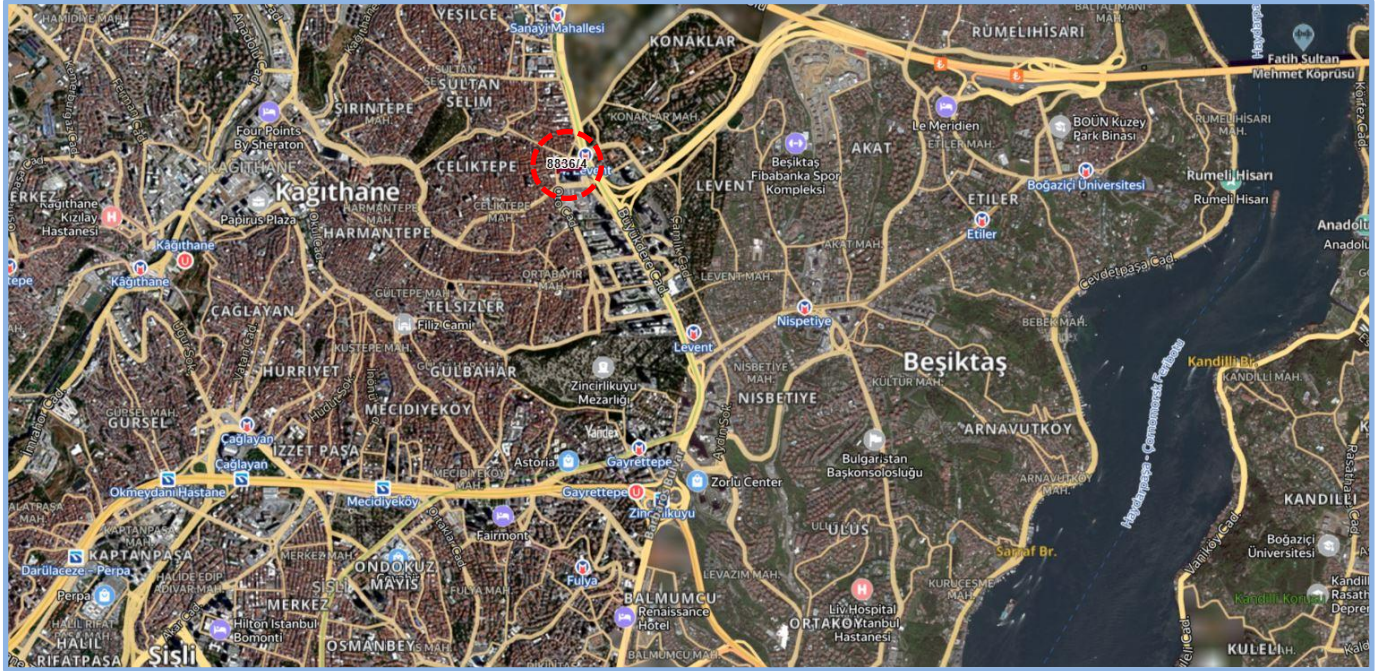
2.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı

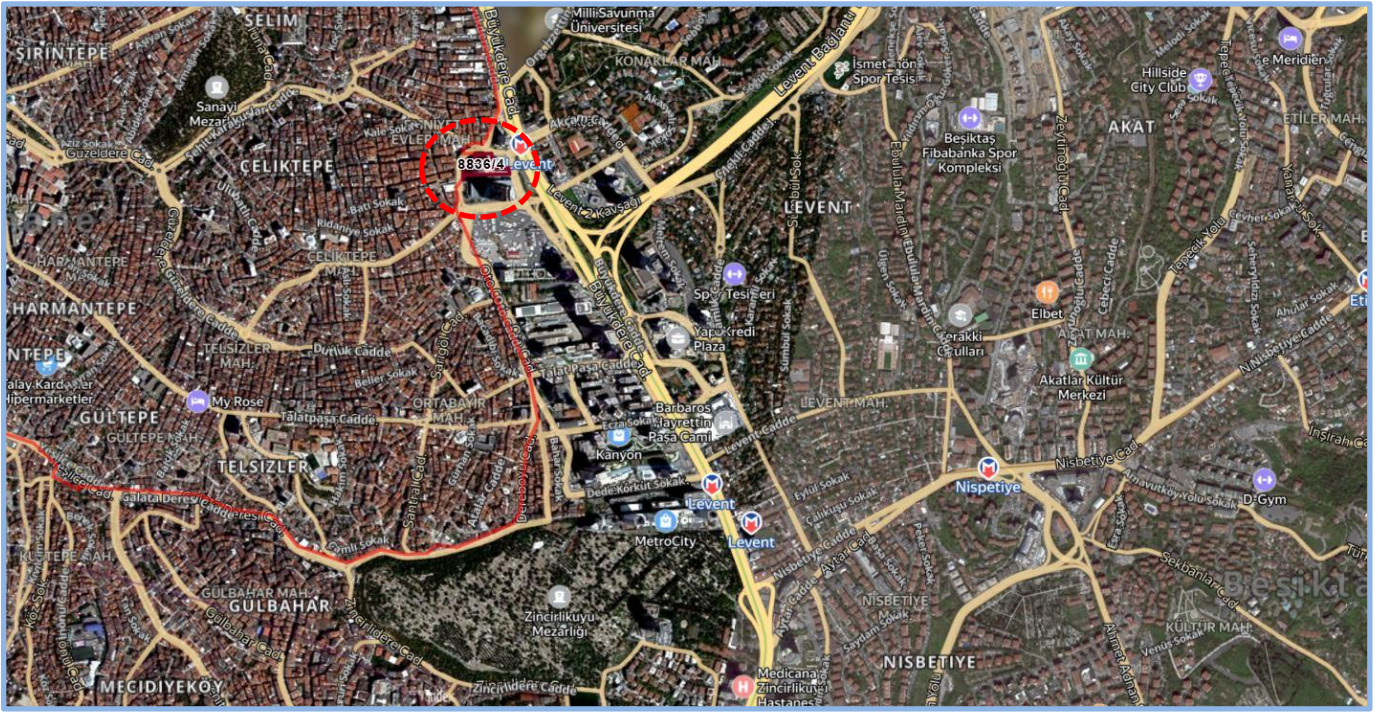
Konu gayrimenkuller İstanbul ili, Kağıthane ilçesi, Emniyetevleri mahallesi sınırları içerisinde Şeker Kule projesinde konumlandır.

Değerleme konusu gayrimenkullerin konumlu olduğu bina, Kağıthane İlçesi'nde Emniyetevleri Mahallesi, Akarsu Caddesi üzerinde, Büyükdere Caddesine cepheli konumdadır. MİA bölgesinde konumlu olup yakın çevresinde Kanyon AVM, Özdilek Park AVM, Yapı Kredi Plaza, QNB Finansbank Genel Müdürlüğü, Sabancı Center, Yapı Kredi Bankası vb. yapılar yer almaktadır. Çevresinde yer alan yapılar ise hizmet ve ticaret fonksiyonu ağırlıklı yapılardan oluşmaktadır. Bölgedeki ticari yapılara ek olarak son dönemde konut nitelikli, üst gelir grubuna hitap eden proje sayısı artmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlar; 5.464,20 m² arsa alanı üzerinde, tapu kaydında "36 Katlı Betonarme Ofis, İşyeri, Mesken ve Arsası" vasıflı ana gayrimenkulde konumlu kat mülkiyeti bulunan 3 adet dükkan, 39 adet ofis, 98 adet konut olmak üzere toplamda 140 adet bağımsız bölümdür.

Gayrimenkullerin Konumu





2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.Dökümanları Hakkında Bilgi

2.2.1 Tapu Kayıtları

Ana Gayrimenkul Tapu Bilgileri

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Yüzölçümü (m²)	Niteliği
İstanbul	Kağıthane	Merkez	8836	4	5.464,20	36 Katlı Betonarme Ofis, İşyeri, Mesken ve Arsası

Bağımsız Bölümlerin Tapu Kaydı Listesi

Sıra	Kat	B.B.	Arsa Payı	Nitelik	Malik	Hisse	Cilt No	Sayfa No
1	9. Normal Kat	1	234/60630	Konut	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	941	93169
2	9. Normal Kat	2	192/60630	Konut	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	941	93170
3	9. Normal Kat	3	221/60630	Konut	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	941	93171
4	9. Normal Kat	4	227/60630	Konut	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	941	93172
5	9. Normal Kat	5	215/60630	Konut	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	941	93173
6	9. Normal Kat	6	219/60630	Konut	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	941	93174
7	9. Normal Kat	7	213/60630	Konut	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	941	93175
8	10. Normal Kat	8	234/60630	Konut	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	941	93176



76	19. Normal Kat	76	158/60630	Konut	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	942	93244
77	20. Normal Kat	77	230/60630	Konut	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	942	93245
78	20. Normal Kat	78	194/60630	Konut	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	942	93246
79	20. Normal Kat	79	421/60630	Konut	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	942	93247
80	20. Normal Kat	80	216/60630	Konut	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	942	93248
81	20. Normal Kat	81	221/60630	Konut	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	942	93249
82	20. Normal Kat	82	215/60630	Konut	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	942	93250
83	21. Normal Kat	83	230/60630	Konut	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	942	93251
84	21. Normal Kat	84	194/60630	Konut	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	942	93252
85	21. Normal Kat	85	421/60630	Konut	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	942	93253
86	21. Normal Kat	86	216/60630	Konut	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	942	93254
87	21. Normal Kat	87	221/60630	Konut	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	942	93255
88	21. Normal Kat	88	215/60630	Konut	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	942	93256
89	22. Normal Kat	89	230/60630	Konut	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	942	93257
90	22. Normal Kat	90	194/60630	Konut	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	942	93258
91	22. Normal Kat	91	421/60630	Konut	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	942	93259
92	22. Normal Kat	92	216/60630	Konut	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	942	93260
93	22. Normal Kat	93	221/60630	Konut	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	942	93261
94	22. Normal Kat	94	215/60630	Konut	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	942	93262
95	23. Normal Kat	95	194/60630	Konut	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	942	93263
96	23. Normal Kat	96	421/60630	Konut	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	942	93264
97	23. Normal Kat	97	216/60630	Konut	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	942	93265
98	23. Normal Kat	98	221/60630	Konut	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	942	93266
99	2. Asma Kat	110	883/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	942	93278
100	2. Asma Kat	111	632/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	942	93279
101	2. Asma Kat	112	1214/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	942	93280
102	2. Asma Kat	113	626/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	942	93281
103	2. Asma Kat	114	648/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	942	93282
104	2. Asma Kat	115	778/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	942	93283
105	1. Normal Kat	116	614/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	942	93284
106	1. Normal Kat	117	1117/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	942	93285
107	1. Normal Kat	118	160/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	942	93286
108	1. Normal Kat	119	1697/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	942	93287
109	1. Normal Kat	120	2200/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	942	93288
110	2. Normal Kat	121	129/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	942	93289
111	2. Normal Kat	122	132/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	942	93290
112	2. Normal Kat	123	136/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	942	93291
113	2. Normal Kat	124	297/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	942	93292
114	2. Normal Kat	125	172/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	942	93293
115	2. Normal Kat	126	66/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	942	93294
116	2. Normal Kat	127	95/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	942	93295
117	2. Normal Kat	128	102/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	942	93296
118	2. Normal Kat	129	97/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	942	93297
119	2. Normal Kat	130	127/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	942	93298
120	2. Normal Kat	131	134/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	942	93299
121	3. Normal Kat	132	643/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	942	93300
122	3. Normal Kat	133	315/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	943	93301
123	3. Normal Kat	134	248/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	943	93302
124	4. Normal Kat	137	157/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	943	93305
125	5. Normal Kat	139	589/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	943	93307
126	5. Normal Kat	140	157/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	943	93308
127	5. Normal Kat	141	294/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	943	93309
128	6. Normal Kat	142	115/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	943	93310
129	6. Normal Kat	143	120/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	943	93311
130	6. Normal Kat	144	120/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	943	93312
131	6. Normal Kat	145	129/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	943	93313
132	6. Normal Kat	146	266/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	943	93314
133	6. Normal Kat	147	121/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	943	93315
134	23. Normal Kat	153	230/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	943	93321
135	23. Normal Kat	154	215/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	943	93322
136	24. Normal Kat	155	248/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	943	93323
137	24. Normal Kat	156	778/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	943	93324
138	Zemin Kat	157	303/60630	Dükkan	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	943	93325
139	Zemin Kat	158	135/60630	Dükkan	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	943	93326
140	Zemin Kat	159	415/60630	Dükkan	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	943	93327

Edinme Sebebi – Tarih – Yevmiye: Kat İrtifaki tesisi – 25.07.2025 – 23051



2.2.1.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Gayrimenkullere ait takyidat bilgileri, müşteri tarafından tarafımıza iletilen "Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı"ndan edinilmiştir. 18.11.2025 tarihli belgeler ekte, özeti aşağıda sunulmaktadır.

Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri	Tarih	Yev.
Beyanlar Hanesi		
- KM ne Çevrilmiştir. (Bütün b.b. ler üzerinde)	13-10-2025	33392
- Yönetim Planı : 15/05/2025 (Bütün b.b. ler üzerinde)	25-07-2025	23051
İrtifaklar Hanesi		
- Üst hakkı vardır. (Krokisinde b ile işaretli 556,66.m ² lik kısımda 25 yıl süreli bila bedel üst kullanım irtifak hakkı tesis edilmiştir.) (Bütün b.b. ler üzerinde)	15-02-2011	2148
- Krokide B harfi ile işaretli 556,66 m2 lik kısımda 25 yıl süreli 0 lik bedel üst kullanım irtifak hakkı vardır. (Bütün b.b. ler üzerinde)	15-02-2011	2148
- Krokide B harfi ile işaretli 556,66 m2 lik kısımda 25 yıl süreli bik bedel üst kullanım irtifak hakkı vardır. (Bütün b.b. ler üzerinde)	15-02-2011	2148
Şerhler Hanesi		
- 12 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığına 1 TL bedelle.) (Bütün b.b. ler üzerinde)	11-03-2015	4776
Rehinler Hanesi		
- Burgan Bank A.Ş. lehine 1/0 dereceden 1500000000.00 USD bedelle ipotek. (110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 132, 133, 134, 137, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 155 ve 156 No.'lu b.b. ler üzerinde)	10-02-2015	2691
- Burgan Bank A.Ş. lehine 2/0 dereceden 1500000000.00 USD bedelle ipotek. (110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 132, 133, 134, 137, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 155 ve 156 No.'lu b.b. ler üzerinde))	10-02-2015	2691
- Burgan Bank A.Ş. lehine 2/1 dereceden 1500000000.00 USD bedelle ipotek. (110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 132, 133, 134, 137, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 155 ve 156 No.'lu b.b. ler üzerinde)	10-02-2015	2691
- Burgan Bank A.Ş. lehine 2/2 dereceden 1500000000.00 USD bedelle ipotek. (110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 132, 133, 134, 137, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 155 ve 156 No.'lu b.b. ler üzerinde)	10-02-2015	2691
- Burgan Bank A.Ş. lehine 3/0 dereceden 1500000000.00 USD bedelle ipotek. (110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 132, 133, 134, 137, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 155 ve 156 No.'lu b.b. ler üzerinde)	10-02-2015	2691
- Burgan Bank A.Ş. lehine 4/0 dereceden 1500000000.00 USD bedelle ipotek. (110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 132, 133, 134, 137, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 155 ve 156 No.'lu b.b. ler üzerinde)	10-02-2015	2691

2.2.1.2 Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Gayrimenkul üzerinde yer alan takyidatlar raporun "2.2.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri" bölümünde sunulmaktadır.

Gayrimenkullerin tapu kaydının beyanlar hanesinde "Yönetim Planı" ve "KM ne Çevrilmiştir." beyanı bulunmaktadır. Konu beyanların gayrimenkulün devrine olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

Gayrimenkullerin tapu kaydının irtifaklar hanesinde "Üst hakkı" beyanı bulunmaktadır. Konu beyanın gayrimenkullerin devrine olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

Gayrimenkullerin tapu kaydının şerhler hanesinde "12 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır" beyanı bulunmaktadır. Konu beyanın gayrimenkullerin devrine olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

Gayrimenkullerden bir kısmının tapu kaydının rehinler hanesinde Burgan Bank A.Ş. lehine 1/0, 2/0, 2/1, 2/2, 3/0, 4/0 dereceden 150.000.000.00 USD bedelle ipotek kaydı bulunmaktadır. Konu ipoteklerin, Şeker Kule Proje



Finansmanı amacıyla alınan kredi teminatı amaçlı kullanıldığı bilgisi edinilmiştir. Konu rehinlerin gayrimenkullerin devrine olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır. (İpotek açıklama yazısı görseli rapor eklerine eklenmiştir.)

2.2.2 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi

Değerleme konusu taşınmazlara ait 29.03.2024 tarih ve 2024/2753051 sayılı Kat İrtifakına Esas Tadilat Projesi, Kağıthane Belediyesi'nde ve Web Tapuda incelenmiştir. Bağımsız bölümlerin konum ve gabari olarak mimari projesi ile uyumlu olduğu görülmüştür.

2.2.3 Kadastro İncelemesi

Değerlemeye konu gayrimenkulün konumlandığı parselin kadastral sınırları, alan ve konum tespiti "Kağıthane Kadastro Müdürlüğü'nde" bulunan paftalar üzerinden ve "https://parselsorgu.tkgm.gov.tr" online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.

2.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Gayrimenkul değerleme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

2.3.1 İmar Durumu

Kağıthane Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgi ve aşağıda yer alan yazılı imar durumuna göre;

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu 8836 ada 4 parsel, 13.12.2007 tarihli 1/1000 Ölçekli Kağıthane 3. Etap Uygulama İmar Planı sınırları içinde C Sembollü Ticaret Alanında kalmaktadır. Yola veya parka herhangi bir terkinin olmadığı öğrenilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı 8836 ada 4 no'lu parselin; 31.12.2007- 22.01.2010- 20.05.2024 tarih onanlı Kağıthane 3. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 08.09.1995 onaylı Büyükdere Caddesi Güzergahı Uİ Plan şartları geçerli Emsal: 2.50 ve Yençok=25 Kat(75.50m) irtifalı "Ticaret Alanı" olarak planlanmıştır. İSKİ isale hattı güzergahlarında İSM den alınacak olan görüşler doğrultusunda uygulama yapılacaktır. Su terazisi alanı lejantlı alanda, İSKİ'den alınacak olan görüşler doğrultusunda uygulama yapılacaktır. Planda VHS simgesi ile gösterilmiş olan Vakıf Hamidiye Suyu Eski İsale Hattı lejantında kalan yerlerde alınacak olan İSKİ görüşlerine uyulmak kaydıyla, içinde bulundukları yapı adasının yapılaşma şartıyla uygulama yapılabilir.

Yapılaşma şartları:

- Ayırık Nizam
- Emsal: 2.50
- Hmax: 75.50 m (25 kat)



Görüntü "<https://keos.kagitthane.bel.tr/keos/>" adresinden edinilmiştir.



Güncel imar durumu temin edilemediğinden 02.12.2024 tarihli yazılı imar durumu rapora bilgi amaçlı olarak eklenmiştir.

2.3.2 Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dökmanları Hakkında Bilgiler

Kağıthane Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemeler sonucunda, aşağıda detayları sunulan evraklara ulaşılmıştır.

Belediye Arşivi

- 20.03.2012 tarih 2/46 numaralı, toplam 18 bağımsız bölüm, 9+24: 33 kat ve 48.839,09 m² inşaat alanı için düzenlenmiş **Yeni Yapı Ruhsatı**.
- 09.04.2013 tarih 3/8 numaralı, toplam 18 bağımsız bölüm, 9+24: 33 kat ve 48.839,09 m² inşaat alanı için düzenlenmiş **İsim Değişikliği Ruhsatı**.
- 29.11.2013 tarih 8/49 numaralı, toplam 25 bağımsız bölüm, 9+26: 35 kat ve 59.918,53 m² inşaat alanı için düzenlenmiş **Tadilat Ruhsatı**.
- 18.05.2015 tarih 4/94 numaralı, toplam 94 bağımsız bölüm, 9+27: 36 kat ve 60.631,54 m² inşaat alanı için düzenlenmiş **Tadilat Ruhsatı**.
- 21.10.2015 tarih 5/63 numaralı, toplam 94 bağımsız bölüm, 9+27: 36 kat ve 60.631,54 m² inşaat alanı için düzenlenmiş **Yapı Kullanma İzin Belgesi**.
- 29.03.2024 tarih ve 2024/2753051 sayılı **tadilat projesi**
- 02.05.2024 tarih 1/70 numaralı, toplam 159 bağımsız bölüm, 9+27: 36 kat ve 60.631,34 m² inşaat alanı için düzenlenmiş **Tadilat Ruhsatı**.
- 24.10.2024 tarih 3/39 numaralı, toplam 159 bağımsız bölüm, 9+27: 36 kat ve 60.631,34 m² inşaat alanı için düzenlenmiş **İsim Değişikliği Ruhsatı**.
- 01.10.2025 tarih ve 2/12 numaralı, toplam 159 bağımsız bölüm, 9+27: 36 kat ve 60.631,34 m² inşaat alanı için düzenlenmiş **Yapı Kullanma İzin Belgesi**.



2.3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullerin mülkiyeti 25.07.2025 tarih ve 23051 yevmiye numaralı kat irtifakı tesisi ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına kayıtlıdır.

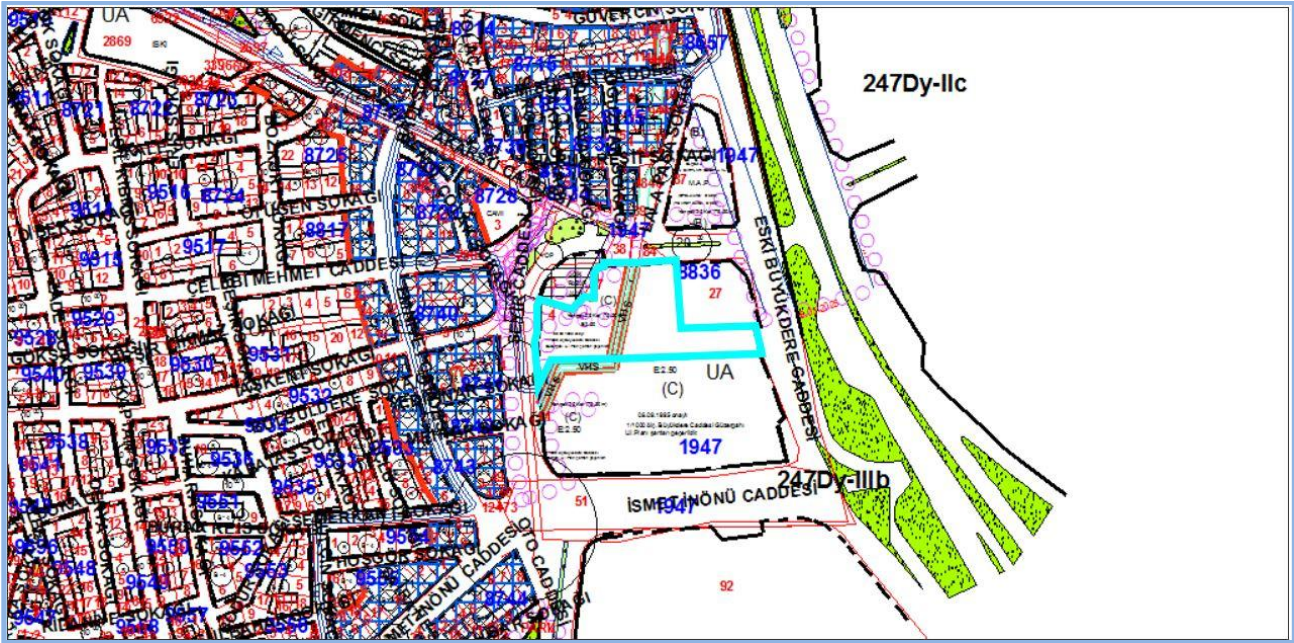
Gayrimenkullerin hukuki durumunda herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

Bina için 01.10.2025 tarihinde Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmıştır. Bağımsız bölümler için 13.10.2025 tarihinde kat irtifakından kat mülkiyetine geçiş işlemi yapılmıştır.

Değerleme konusu gayrimenkullerin konumlu olduğu parselin imar durumunda son üç yıl içerisinde değişiklik olmamıştır.

2.3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Gayrimenkulün bulunduğu parselin imar durumu "Ticaret Alanı" dır. Bölgede genel olarak merkez noktalarda ve ana ulaşım aksları etrafında Ticaret Alanları, Yönetim Merkez Alanları ve Ticaret + Konut alanları bulunmakta olup ana akslardan çeperlere doğru gidildikçe Ticaret + Konut alanları ve Konut Alanları bulunmaktadır. Büyükdere Caddesi boyunca ağırlıklı ticari imarlı olup yol boyunca AVM'ler ve ofis binaları bulunmaktadır. İç kısımlarda ise ağırlıklı olarak konut imarlı kullanımlar bulunmaktadır.



1/1000 Plan Görüntüsü

2.3.5 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili, değerlendirme tarihi itibarıyla, herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı veya riskli yapı kararı bulunmamaktadır.

2.3.6 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar Şeker Kulede bulunan 1 adet dükkan ve 74 adet ofis niteliğindeki, tadilat ile konut, ofis, dükkan karma kullanım niteliğine dönüşmüş, 3 adet dükkan, 39 adet ofis, 98 adet konut nitelikli toplam 140 adet bağımsız bölümdür. Değerleme tarihi itibarıyla taşınmazların dönüşümü tamamlanmış olup kat mülkiyeti kurulmuştur.

Projeyle ilişkin inşaat işlerinin yapılması için imzalanan ve KAP bildirimi yapılan sözleşme detayları aşağıda sunulmuştur.

Şeker GYO'nun 20.09.2023 tarihli KAP bildirisine göre;

Şirket'imiz Yönetim Kurulu 20.09.2023 tarihli toplantısında;



- Şirket'imizin aktifinde yer alan Şeker Kule'nin en verimli şekilde değerlendirilebilmesi amacıyla Şeker Kule katlarının (9-23) ofis niteliğinden Konut/Rezidans niteliğine dönüştürülmesine,
- Dönüşüm Projesinin "Hasılat Paylaşımı" yöntemi ile yapılmasına ve,
- Hasılat Paylaşımı sözleşmesinin, (KDV hariç) %67 Şeker GYO payı ve %33 Yüklenici payı şeklinde Barış İnşaat İzolasyon ve Ticaret AŞ. (Yüklenici) ile imzalanmasına,
- "Düzenleme Şeklinde Hasılat Paylaşımlı Tadilat, Dekarasyon ve Tamamlama Sözleşmesi'nin, tüm yasal izinlerin Yüklenici tarafından alınmasını takiben yürürlüğe girmesi şartıyla imzalanmasına,
- Şeker Kule'nin 2. katı ile 24., 25. ve 26. katlarının niteliği için resmi makamlardan alınacak yeni proje tadilat izinlerinin mahiyetlerine göre ilave ayrı bir sözleşme imzalanmasına karar verilmiştir.

Ayrıca 04.09.2024 tarihinde KAP'ta yayınlanan ek protokole göre;

Şirketimizin yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünde bulunan Şeker Kule ofis katlarının Konut/Rezidans'a dönüştürülmesi projesi kapsamında, 20.09.2023 tarihinde KAP açıklaması ile kamuoyuna duyurulan "Düzenleme Şeklinde Hasılat Paylaşımlı Tadilat, Dekorasyon ve Tamamlama Sözleşmesi'ne konu olmayan 02.09.2024 tarihli yapı ruhsatına göre yeniden oluşan ve yapılacak proje konseptine uygun olarak sosyal donatı ve hizmet alanlarının geliştirilmesi, satış hızının ve hasılatının maksimize edilmesi amacıyla,

- Konutların mobilya ile tam tefriş edilmesi,
- 2. Kat ile 157, 158 ve 159 numaralı bağımsız bölümlerin paylaşım esaslarının belirlenmesi,
- Gerekliğinde ve nihayetinde ortaklığın giderilmesi prensiplerinin belirlenmesine yönelik olarak; 21.09.2023 tarihinde imzalanan sözleşmenin devamı şeklinde 04.09.2024 tarihinde Yüklenici firma ile Protokol imzalanmıştır.
- Söz konusu Protokol ile; 2. Kat da bulunan 11 adet işyeri ile 159 no'lu bağımsız bölümün %60 mülkiyeti Şeker GYO, %40 mülkiyeti Yüklenici firmaya, 157 no'lu bağımsız bölümün oluşacak ek maliyetlerde dikkate alınarak %50 mülkiyeti Şeker GYO, % 50 mülkiyeti Yüklenici firmaya ait olması,
- 158 no'lu bağımsız bölümün loby alanı olarak kullanılması,
- Konutların mobilya ile tam tefriş edilmesi durumunda, maliyetin tarafların hasılat paylaşımındaki hisseleri oranında karşılanması, hususları karara bağlanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların dönüşümü tamamlanmış, taşınmazlar kat mülkiyetine geçmiş olup bağımsız bölümlerin toplam değeri rapor değeri olarak alınmıştır.

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

Değerleme çalışması ofis projesinden konut, ofis ve dükkan karma kullanım projesine dönüştürülen 140 adet bağımsız bölüm için yapılmaktadır. Dönüşüm projesi için 02.05.2024 tarih 1/70 numaralı, toplam 159 bağımsız bölüm ve 60.631,54 m² inşaat alanı için düzenlenmiş Tadilat Ruhsatı, 24.10.2024 tarih 3/39 numaralı, toplam 159 bağımsız bölüm ve 60.631,54 m² inşaat alanı için düzenlenmiş İsim Değişikliği Ruhsatı ve 01.10.2025 tarih 2/12 numaralı yapı kullanma izin belgesi mevcut olup kat mülkiyeti kurulmuştur. Gayrimenkuller iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek cins tashihi yapılmış, yasal süreçleri tamamlanmıştır.

Gayrimenkullerin yasal belgeleri hakkında detaylı bilgileri raporumuzun "2.3.2 Gayrimenkullerin Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler" başlığı altında sunulmaktadır.

2.3.8 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu taşınmazların denetimi İstanbul İki Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

2.3.9 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, 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

Parsel üzerinde iskanlı bina bulunmakta olup, arsası üzerinde yeni bir gayrimenkul projesi planlanmamaktadır. Raporda proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

2.3.10 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi



Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı ana taşınmaza ait 10.03.2015 tarih ve S348EEE45263A numaralı B sınıfı enerji kimlik belgesi alınmış olup belgenin süresi dolmuştur. Ayrıca Kule için Amerika Yeşil Binalar Konseyi tarafından verilmiş Ağustos 2016 tarihli LEED Gold Sertifikası bulunmaktadır.



3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

3.1 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

3.1.1 Ekonomik Koşullar

2025 yılının dokuz aylık döneminde pek çok küresel sistemik riskin yaşandığı gözlenmiştir. Bir yandan ABD Başkanı Trump'ın uygulamaya çalıştığı yeni gümrük vergileri ve buna bağlı düzenlemelerin getirdiği dalgalanmalar, diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan sıcak savaş ortamı ile uzun bir süredir devam eden Ukrayna-Rusya savaşı karar alıcılar açısından önemli risk faktörleri olmuşlardır. Bu gelişmelerle birlikte izlenmesi gereken emtia fiyatlarındaki oynaklık, ticaret savaşlarına bağlı olarak dünya ekonomisinde yaşanan durgunluk, ürün bazlı sınırlamalar gibi oldukça farklı sonuçların doğduğu çoklu bir risk ortamı oluşmuştur.

ABD Merkez Bankası da Trump'ın uygulamaya koyduğu yeni maliye politikaları nedeniyle eylül ayına kadarki süreçte oldukça muhafazakâr davranmış, faiz indirimini ötelemiştir. Bu tutum Trump tarafından çok eleştirilmiş hatta Fed'in bağımsızlığı konusu finans çevrelerince tartışılır olmuştur. Eylül ayı itibarıyla istihdam kaygılarının artması, gümrük vergilerinin enflasyon üzerindeki etkisinin beklenenden daha az olması gibi nedenlerden ötürü 25 baz puan faiz düşürmüştür. Yıl sonuna kadar bir kez daha faiz düşürme ihtimali de güçlenmiş görülmektedir.

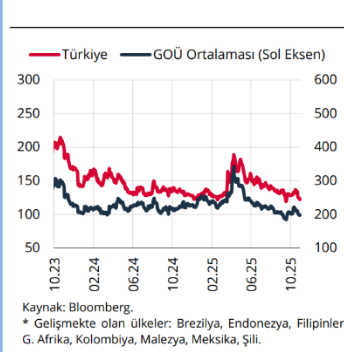
ABD Başkanının uygulamaya çalıştığı ekonomi politikaları diğer ülkelerin para ve maliye politikaları üzerinde de baskı oluşturmıştır. Gerek küresel ticaretin yeni vergi oranları sonrası nasıl bir yol izleyeceği, gerekse buna karşı diğer ülkelerin alacağı önlemler küresel büyüme üzerindeki riskleri artırırken diğer yandan belirsizlik iklimi finansal piyasaları da etkilemektedir.

ABD'nin başlattığı gümrük vergisi artışı, ülkeler arasında da mütekabiliyete neden olacağından küresel büyümede yaşanacak kaybın ötesinde başta maliyet enflasyonunun artması ve ticaretin yavaşlaması gibi sorunların da oluşabileceği öngörülmektedir.

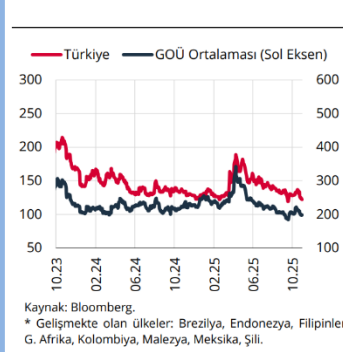
OECD'nin Ekonomik Görünüm, Eylül 2025 ara raporunda 2025 yılında %2,9 olan büyümenin %3,2'ye artacağı, 2026 yılı büyüme beklentisinin %3,3'ten %3,2'ye gerileyeceği öngörülmüştür. Enflasyon için yapılan tahmin ise; 2025 yılı için %31,4'ten %33,5'e yükseltilirken, 2026 yılı için %18,5'ten %19,2'ye revize edilmiştir. Brezilya, Türkiye, Meksika gibi ülkelerde ılımlı seyredecek enflasyona paralel olarak faiz oranlarında geri çekilme beklenebileceği raporda ifade edilmiştir.

Türkiye'nin göreceli olarak ABD gümrük vergilerinden daha az oranda etkileneceği beklentisi, petrol, doğalgaz ve bazı temel girdi maliyetlerinde yaşanan fiyat gerilemeleriyle birlikte, para politikasında daha ılımlı bir görünüme neden olmuştur. Ancak enflasyonda hâlâ katı bir seyrin sürmesi, faiz oranlarının buna bağlı yüksek seyri, yapısal anlamda risk unsuru olarak dikkat çekmektedir. Haziran ayı itibarıyla dezenflasyonist sürecin hızlanmasıyla birlikte TCMB'de faiz indirimleri olmuştur. Merkez Bankasının yaptığı açıklama ve raporlarda veri tabanlı ilerleme yapılacağı, enflasyondaki ana eğilime göre para politikası adımları atılabileceği vurgulanmıştır. Bu bağlamda TCMB nisan ayında %46 olan politika faizini temmuz ayında 300, eylül ayında 250, ekim ayında 100 baz puan indirerek %39,5 düzeyine çekmiştir. Ülkemizde sonbahar aylarında mevsimsel olarak yükselme eğilimi gösteren fiyatların genel seviyesi nedeniyle sonraki faiz indirimlerinin daha sınırlı olması beklenebilir.

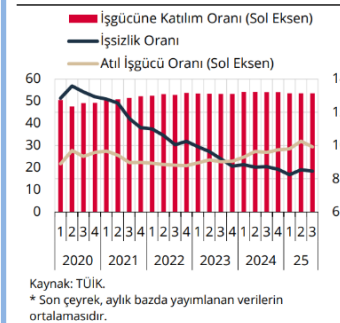
Grafik : Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülke CDS Primleri* (5 Yıl Vadeli, Baz Puan)



Grafik : Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülke CDS Primleri* (5 Yıl Vadeli, Baz Puan)



Grafik : Toplam İşsizlik Oranı ve İşgücüne Katılım Oranı* (Mevsimsellikten Arındırılmış, %)



Küresel risk iştahı, ticaret anlaşmalarına ilişkin belirsizlikler ve özellikle ekim ayında artan küresel oynaklıklar ile zayıf seyrini sürdürürken TL cinsi varlıklara giriş yavaşlamıştır. Bu görünüm altında, Türkiye'nin CDS primi, GOÜ risk primlerine benzer bir seyrile 31 Ekim itibarıyla 245 baz puan düzeyine gerilerken, Türk lirasının ima edilen oynaklığı yatay seyretmiştir. TCMB rezervlerindeki güçlü toparlanma devam ederken, TCMB brüt uluslararası rezervleri 24 Ekim itibarıyla altın fiyatlarındaki artışın da etkisiyle 185,5 milyar ABD doları seviyesine yükselmiştir.



2025 yılının ikinci çeyreğinde büyüme öngörülerinin üzerinde gerçekleşmiştir. Bu dönemde Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), yıllık bazda yüzde 4,8, çeyreklik bazda ise yüzde 1,6 oranında artmıştır. Nihai yurt içi talep yıllık bazda büyümenin sürükleyicisi olurken, çeyreklik bazda ise ilk çeyrekte gösterdiği gerilemeyi sürdürmüştür. Toplam yatırımlar çeyreklik bazda artarken, özel tüketim ve kamu tüketimindeki azalışlar nihai yurt içi talebin çeyreklik bazda büyümeyi sınırlamasına neden olmuştur. Bu dönemde, ihracat gerilerken, küresel ticaret belirsizliklerinin etkisiyle öne çekilmiş ithalat kaynaklı olarak net ihracat büyümeyi azaltıcı yönde etkilemiştir. Bu çerçevede, ikinci çeyrekte büyüme öngörülerinin üzerinde gerçekleşmiş olsa da nihai yurt içi talebin zayıf seyrini koruduğu değerlendirilmektedir.

GSYH Büyüme Oranları (Bir önceki yılın aynı dönemine göre % değişim)

2021				2022				2023				2024				2025	
I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II
8,0	22,4	8,2	10,4	7,8	7,6	4,1	3,1	4,0	4,6	6,5	4,9	5,3	2,3	2,8	3,2	2,3	4,8

Tüketici enflasyonu ekim ayında yüzde 32,9'a gerilemiş ve tahmin aralığının üst bandının üzerinde gerçekleşmiştir. Son üç aydaki gelişmeler alt kalemler bazında değerlendirildiğinde, yıllık enflasyona gıda grubu artış yönünde katkı verirken, diğer ana alt grupların enflasyonu düşürücü yönde katkı verdiği izlenmiştir. Hizmet grubunda üçüncü çeyrekte özellikle okula dönüş etkisi belirgin olmuş, zamana bağlı fiyat belirleme ve geçmiş enflasyona endeksleme eğilimi yüksek olan kalemlerdeki gelişmeler öne çıkmıştır. Vergi ve yönetilen kalemlerin manşet enflasyon üzerindeki etkisi ise zayıflamıştır. Uluslararası enerji fiyatları gerilerken enerji dışı emtia, endüstriyel ve değerli metaller öncülüğünde artmıştır. Küresel Arz Zinciri Baskı Endeksi tarihsel ortalamasına yakın seyretmiş, haziran ayında önemli ölçüde yükselen küresel ve Çin'e yönelik taşımacılık endeksleri ilerleyen aylarda gerilemiştir. Küresel arz yönlü unsurlardaki bu ılımlı seyre karşın, yurt içinde 2025 yılına ait bitkisel üretim tahminleri kuraklık ve don gibi arz yönlü unsurların etkisiyle aşağı yönlü güncellenerek, tarım ve gıda ürünlerinin arzına yönelik belirginleşen olumsuz seyre işaret etmiştir. Bu dönemde Türk lirası görece istikrarlı bir seyir izlemiş ve değer kaybı sınırlı olmuştur. Üçüncü çeyreğe dair veriler, talep koşullarının dezenflasyonist düzeyde olduğuna ancak dezenflasyon sürecinin yavaşladığına işaret etmektedir. Üretici fiyat artışı ekim ayında önceki aylara kıyasla yavaşlamış, yıllık enflasyon yüzde 27,0 olmuştur. Enflasyon beklentilerindeki gerileme eğilimi kesintiye uğramış; beklentiler ve fiyatlamaya davranışları dezenflasyon süreci açısından risk unsuru olmayı sürdürmüştür.

Enflasyon Oranları (Bir önceki yılın aynı ayına göre yıllık yüzde değişim)

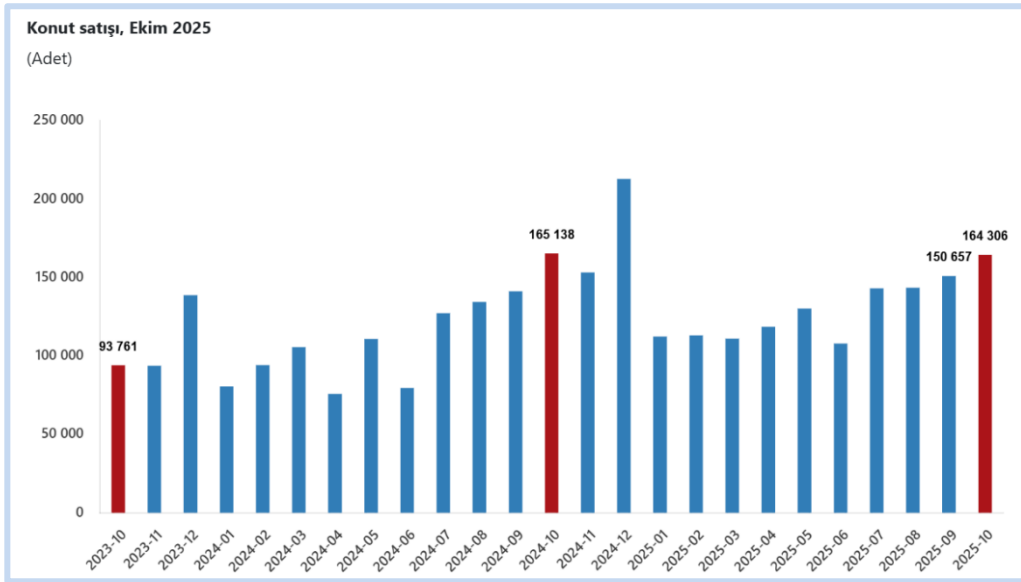
	Kas.24	Ara.24	Oca.25	Şub.25	Mar.25	Nis.25	May.25	Haz.25	Tem.25	Ağu.25	Eyl.25	Eki.25
TÜFE	47,1	44,4	42,1	39,1	38,1	37,9	35,4	35,0	33,5	33,0	33,3	32,9
Yİ-ÜFE	29,5	28,5	27,2	25,2	23,5	22,5	23,1	24,5	24,2	25,2	26,6	27,0

Enflasyonun yüzde 70 olasılıkla, 2025 yıl sonunda yüzde 31 ile yüzde 33 aralığında; 2026 yıl sonunda ise yüzde 13 ile yüzde 19 aralığında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir. Enflasyonun 2027 yıl sonunda tek haneli seviyelere geriledikten sonra orta vadede enflasyon hedefi olan yüzde 5 seviyesinde istikrar kazanacağı öngörülmektedir.

3.1.2 Gayrimenkul Piyasası

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden konut satış rakamlarına göre 2025 yılı ilk sekiz aylık döneminde toplam satışlar 978.070 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %21,3 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 141.227 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken, bir önceki yılın aynı dönemine göre %84,6'lık bir artış söz konusudur. İlgili dönemde birinci elden satışlar 295.524 adet, ikinci elden satışlar ise 682.546 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

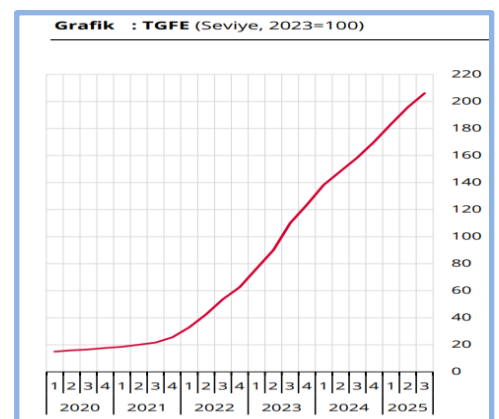
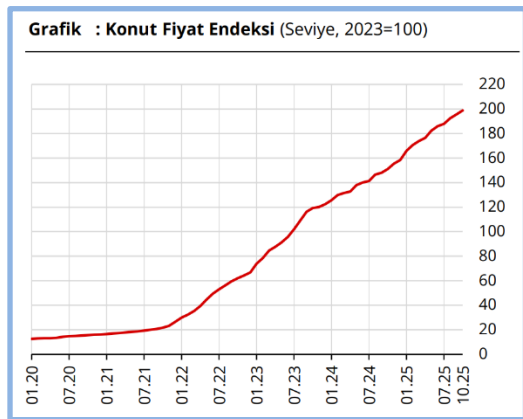




Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, yurtiçi ve yurtdışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişimlerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjonktüre göre artıp azalabilmektedir. Ancak değişen sosyolojik şartlar özellikle Z kuşağında mal sahipliğinden çok kullanım eğilimini dünya genelinde artırmış gözükmemektedir. Diğer bir husus da konut sahipliği oranının özellikle orta gelir grubunda erişilebilirlik sorununa bağlı olarak devam ettiğidir. Buna karşılık başta kamu olmak üzere orta gelir düzeyindeki kişilerin ev sahibi olabilmesi için çalışmalar devam ettirilmektedir. Yılın ilk sekiz ayında gayrimenkul piyasası bozulan risk beklentilerine rağmen canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış eğilimi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri, 6 Şubat depremi sonrası artan iç göç hareketliliği gibi unsurlar sayılabilir.

Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksinde (KFE) baktığımızda nominal artışın sürmesine karşın reel fiyatların hâlâ enflasyonun altında olduğu gözlenmektedir. Her ne kadar reel fiyatlar enflasyonun altında olsa da eğilime baktığımızda reel anlamda değerlendirme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir.

2025 yılı ağustos ayında bir önceki aya göre %2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %31,4 oranında artmış, reel olarak ise %1,2 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde 2025 yılı ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %30,2, 41,1 ve 31,9 oranlarında artış göstermiştir.



Gerek uygulanan politikaların etkisi, gerekse talepte geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarından bu yana keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre, 5 inşaat maliyet endeksi 2025 yılı temmuz ayında bir önceki aya göre %1,41 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,98 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,79 artarken, işçilik endeksi %0,22 yükselmiştir. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,98, işçilik endeksi %31 yükselmiştir.



Gayrimenkul sektörü ve ekonominin başka önemli bir göstergesi de yapı ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından ağustos ayında açıklanan (II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2025) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından ruhsatlandırılan bina sayısının %47,4, daire sayısının %90,3 ve yüz ölçümün %61,8 arttığını gözlemliyoruz. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleri ise; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından yapı kullanma izini verilen bina sayısı %18,1 daire sayısı %44,3 ve yüz ölçüm %30,2 artmıştır. Yapı ruhsatlarının artması geçtiğimiz yıllarda zayıf seyreden talebin tekrar canlanacağına ilişkin beklentiler, arzin geçmiş yıllarda sınırlı olması, deprem konutu inşaatlarının hızlanması ve kentsel dönüşüm nedeniyle artmış görünmektedir. Yapı kullanım izinlerinin de bu çerçevede belli bir süre sonra artması beklenebilir.

Kaynak: TCMB Araştırma Raporları ve GYODER / Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2025 3. Çeyrek Raporu

3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

3.2.1 İstanbul İli

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet, 15 Temmuz Şehitler ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) nüfusu 15 milyon 701 bin 602 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2024 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt (988.369), en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar (16.979) olmuştur.

3.2.2 Kağıthane İlçesi

Kağıthane, İstanbul iline bağlı bir ilçedir. Kuzeyde Sarıyer, kuzeydoğuda Beşiktaş, doğu ve güneyde Şişli, güneybatıda Beyoğlu ve batıda Eyüpsultan ile çevrilidir. İlçenin, Kağıthane Deresi'nin sona erdiği kısmında Haliç'e kısa bir kıyısı vardır. İstanbul Avrupa Yakası'nda merkezi bir konumda yer alan Kağıthane, son yıllarda geçirdiği kentsel dönüşümle modern bir görünüm kazanmıştır. TEM otoyolu ve metro hatları başta olmak üzere gelişmiş ulaşım imkanları sayesinde iş ve yaşam merkezi olarak öne çıkmaktadır; geçmişte sanayi ağırlıklı bir yapıya sahipken günümüzde ticaret, hizmet ve gayrimenkul sektörlerinin hakim olduğu ilçede, farklı gelir gruplarına hitap eden konut projeleri, ofis binaları ve alışveriş merkezleri yoğun ilgi görmektedir. Bu dinamik yapı, ilçeyi gayrimenkul yatırımı ve oturma için cazip kılmaktadır.

3.2.3 Emniyetevler Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi

Emniyetevler Mahallesi, İstanbul İli, Kağıthane İlçesi'ne bağlı bir mahalledir. Altyapı çalışmaları tamamlanmış, belediye hizmetlerinden yararlanan bölgenin gelişimi orta hızda devam etmektedir. Mahalle, Bosna Hersek Meydanı Muhtar Zeki Uzun Parkı'na ve 4. Levent metro istasyonunun Emniyetevler Girişi'ne ev sahipliği yapmaktadır. Merkezi konumu, İstanbul'un en işlek caddelerinden biri olan Büyükdere Caddesi'ne yakın olması, ulaşım kolaylıkları ve iş merkezlerine yakınlığı ile özellikle çalışan kesim tarafından tercih edilmektedir.

Taşınmazların yakın çevresinde Sapphire Residence, Sheraton Otel, Sabancı Center, Kanyon AVM ve 4. Levent Metro Durağı bulunmaktadır.



3.2.4 Yakın Çevre Fotoğrafları



Yakın Çevre Görüntüsü



Yakın Çevre Görüntüsü

3.2.5 Ulaşım

Şeker Kule, Emniyet Evleri Mahallesi, Akarsu Caddesinde No:3 açık adresinde yer almaktadır. Ana ulaşım akslarına yakın olan bölgeye ulaşım özel araç ve toplu taşımayla sağlanmaktadır. Tarif olarak ana taşınmaza ulaşmak için, bölgenin ana ulaşım aksı olan Büyükdere Caddesi üzerinde güney yönde ilerlerken Sheraton Otel yanında bulunan Akarsu Caddesine dönülür. Şeker Kule bu cadde üzerinde yaklaşık 70 m ileride sol kolda konumlanmıştır. Taşınmaz ticari hareketliliğin, araç ve yaya trafiğinin yüksek olduğu Büyükdere Caddesine cephelidir.

Metro sistemi, Hacıosman ve Yenikapı arasında bağlantı sağlamaktadır. Şeker Kule de bu hattın 4. Levent metro istasyonuna oldukça yakın konumda yer almaktadır. Bunun dışında otobüs ve minibüs gibi toplu ulaşım olanakları binanın bulunduğu aks üzerinde güçlüdür.

Şeker Kule'nin etkileşimde olduğu Maslak-Sarıyer ve Zincirlikuyu-Mecidiyeköy-Şişli bölgelerine yakınlığı ve ulaşım kolaylığı avantaj sağlamaktadır. Bununla birlikte 15 Temmuz Şehitler Köprüsü ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne yakın olması, E-5 ve TEM ana ulaşım akslarının ortasına bulunması ulaşımında kolaylıklar sağlamaktadır.

Konu Gayrimenkulden Bazı Önemli Merkezlerle Tespit Edilmiş Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (km)*
TEM Otoyolu	1,60
E-5 Karayolu	2,40
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	4,80
İstanbul Havalimanı	33,30

*Yaklaşık bilgilerdir.

3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

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

3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

3.4.1 Arsa Özellikleri

Değerlemeye konu bağımsız bölümler, Kağıthane ilçesi, Merkez Mahallesi, 8836 ada, 4 numaralı parsel üzerinde bulunan Şeker Kule içinde yer almaktadır. Konu parsel 5.464,20 m² yüzölçüme sahiptir. Güney cepheden yan parsel, kuzey cepheden Akarsu Caddesi, doğu cepheden Büyükdere Caddesi, batı cepheden Seyir Caddesine cephelidir. Parselin etrafında duvar ve güvenlik çitleri bulunmaktadır. Parselin yapı bulunmayan kısımları saha betonuyla kaplanmıştır.



3.4.2 Bina Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Şeker Kule 9 bodrum + zemin + 2 asma kat + 26 normal kat olmak üzere 38 kattan ve toplam 159 adet bağımsız bölümden oluşmakta olup kat fonksiyonları ve yapı özellikleri aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

Kat Dağılımları Tablosu(Tadilat Projesine göre)

9. Bodrum kat:	Yangın rezervi – kullanım suyu
8, 7, 6, 5. Bodrum kat:	Otopark, depolar, teknik alanlar
4. Bodrum kat:	1. Bodrum, zemin kat, 1, 3, 4, 5, 6, 7, 24. Normal katlara ait ortak alan, 1, 3, 4, 5, 6, 7, 24. Normal katlara ait yönetim ofisi
3. Bodrum kat:	1.Bodrum kat, 1.Asma kat ve 7.Normal katlara ait yemekhane, mutfak, fitness, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26. Katlara ait spor alanı, havuz, sauna, hamam, buhar odası, depolar, mekanik oda, masaj odası, aletli pilates
2. Bodrum kat:	Toplantı salonları, mutfak, teknik oda, bay – bayan WC, arşiv, vestiyer, mekanik oda, toplantı odası
1. Bodrum kat:	3 adet ofis
Zemin kat:	Konut girişi, 3 adet dükkan, 5 adet ofis, çocuk bakım ünitesi
1. Asma kat:	Toplantı odaları, ofisler, 3 adet ofis
2. Asma kat:	6 adet ofis
1. Normal kat:	5 adet ofis
2. Normal kat:	11 adet ofis
3. Normal kat:	3 adet ofis
4. Normal kat:	4 adet ofis
5. Normal kat:	3 adet ofis
6. Normal kat:	6 adet ofis
7. Normal kat:	5 adet ofis
8. Normal kat:	Tesisat katı
9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18. Normal katlar:	7 şer adet konut
19, 20, 21, 22. Normal katlar:	6 şar adet konut
23. Normal kat:	4 adet konut, 2 adet ofis
24. Normal kat:	2 adet ofis

Yapının Genel Özellikleri

İnşaat Tarzı:	Betonarme
İnşaat Nizamı:	Ayrık
Kat Sayısı:	36
Toplam İnşaat Alanı:	60.631,34 m ²
Elektrik:	Şebeke
Jeneratör:	Var
Trafo:	-
Su-Kanalizasyon:	Şebeke
Su Deposu:	-
Hidrofor:	-
Doğalgaz:	Var
Isıtma Soğutma Sistemi:	Var
Havalandırma:	Var
Asansör:	6 adet
Yangın Sistemi:	Var
Yangın Merdiveni:	Var
Paratoner:	-
Güvenlik:	Var
Otopark:	Var
Sertifika:	Leed Gold

Değerleme tarihinde yapıdaki inşaat çalışmaları tamamlanmış olup dolap ve beyaz eşya monte işlemleri yapılmaktadır. İnşaat tamamlanma oranı %100 kabul edilmiştir.



3.4.3 Bağımsız Bölümlerin Özellikleri ve Fotoğrafları

Şeker Kule yapılan tadilat ile konut, ofis, dükkan karma kullanımına dönüştürülmüştür. Onaylı ve ruhsatlı ve yapı kullanma izin belgesi alınmış olan olan yeni projede bulunan 3 adet dükkan, 39 adet ofis, 98 adet konut nitelikli toplam 140 adet bağımsız bölüm için değerlendirme çalışması yapılmıştır.

Taşınmazların tadilat projesine göre dönüşümü tamamlanmıştır. Katlarda asansör, asansör holleri, yangın merdivenleri ve dış cephe tamamlanmış durumdadır. Taşınmazlarda yerler ıslak hacimlerde seramik, salon ve oda hacimlerinde parke kaplı, duvarlar sıva üzeri boyalıdır. Daire giriş kapıları takılı olup iç kapılar büyük oranda takılı durumdadır. Banyolarda duşakabin, lavabo ve banyo dolabı, mutfaklarda tezgah, evye ve mutfak dolapları bulunmaktadır. Ancak bazı dairelerde mutfak dolapları yerleştirilmiş olup tezgah ve beyaz eşyalar monte edilmemiştir. Yapının dış cephesi korunarak iç mekanda dönüşüm yapılmış olup binanın dışı cam giydirmedir.

Bağımsız bölümlerin hizmet alacağı sosyal tesis, kapalı havuz, masaj odaları, spor salonu gibi sosyal alan kullanımı -3. kattaki alandan sağlanacaktır.

Bağımsız bölüm başına 1 adet kapalı otopark kullanım hakkı verilecektir.

Konut ve 23. Katta Bulunan 2 Adet Ofis Nitelikli Bağımsız Bölüm Listesi

Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Niteliği	Tip	Net İnşaat Alanları(m ²)	Brüt İnşaat Alanları(m ²)	Kat Holü(m ²)	Depo(m ²)	Lobi(m ²)	SPA(m ²)	Ortak Alan Pay(m ²)	Genel Brütü(m ²)
1	9	Konut	1+1	61,56	73,01	31,65	5,93	1,61	8,38	47,57	120,58
2	9	Konut	1+1	51,45	59,32	25,84	5,93	1,32	6,84	39,92	99,24
3	9	Konut	1+1	58,49	68,36	29,93	5,93	1,52	7,92	45,30	113,99
4	9	Konut	1+1	59,18	71,06	30,64	5,93	1,56	8,11	46,24	117,30
5	9	Konut	1+1	57,36	66,55	29,08	5,93	1,48	7,70	44,18	110,73
6	9	Konut	1+1	59,02	67,79	29,84	5,93	1,52	7,90	45,18	112,97
7	9	Konut	1+1	55,48	66,10	28,97	5,93	1,48	7,67	44,04	110,14
8	10	Konut	1+1	61,56	73,01	31,65	5,93	1,61	8,38	47,57	120,58
9	10	Konut	1+1	51,45	59,32	25,84	5,93	1,32	6,84	39,92	99,24
10	10	Konut	1+1	58,49	68,36	29,93	5,93	1,52	7,92	45,30	113,99
11	10	Konut	1+1	59,18	71,06	30,64	5,93	1,56	8,11	46,24	117,30
12	10	Konut	1+1	57,36	66,55	29,08	5,93	1,48	7,70	44,18	110,73
13	10	Konut	1+1	59,02	67,79	29,84	5,93	1,52	7,90	45,18	112,97
14	10	Konut	1+1	55,48	66,10	28,97	5,93	1,48	7,67	44,04	110,14
15	11	Konut	1+1	61,56	73,01	31,65	5,93	1,61	8,38	47,57	120,58
16	11	Konut	1+1	51,45	59,32	25,84	5,93	1,32	6,84	39,92	99,24
17	11	Konut	1+1	58,49	68,36	29,93	5,93	1,52	7,92	45,30	113,99
18	11	Konut	1+1	59,18	71,06	30,64	5,93	1,56	8,11	46,24	117,30
19	11	Konut	1+1	57,36	66,55	29,08	5,93	1,48	7,70	44,18	110,73
20	11	Konut	1+1	59,02	67,79	29,84	5,93	1,52	7,90	45,18	112,97
21	11	Konut	1+1	55,48	66,10	28,97	5,93	1,48	7,67	44,04	110,14
22	12	Konut	1+1	61,56	73,01	31,65	5,93	1,61	8,38	47,57	120,58
23	12	Konut	1+1	51,45	59,32	25,84	5,93	1,32	6,84	39,92	99,24
24	12	Konut	1+1	58,49	68,36	29,93	5,93	1,52	7,92	45,30	113,99
25	12	Konut	1+1	59,18	71,06	30,64	5,93	1,56	8,11	46,24	117,30
26	12	Konut	1+1	57,36	66,55	29,08	5,93	1,48	7,70	44,18	110,73
27	12	Konut	1+1	59,02	67,79	29,84	5,93	1,52	7,90	45,18	112,97
28	12	Konut	1+1	55,48	66,10	28,97	5,93	1,48	7,67	44,04	110,14
29	13	Konut	1+1	61,56	73,01	30,40	5,93	1,55	8,05	45,92	118,93
30	13	Konut	1+1	51,45	59,32	25,84	5,93	1,32	6,84	39,92	99,24
31	13	Konut	1+1	58,49	68,36	29,93	5,93	1,52	7,92	45,30	113,99
32	13	Konut	1+1	59,18	71,06	30,64	5,93	1,56	8,11	46,24	117,30
33	13	Konut	1+1	57,36	66,55	29,08	5,93	1,48	7,70	44,18	110,73
34	13	Konut	1+1	59,02	67,79	29,84	5,93	1,52	7,90	45,18	112,97
35	13	Konut	1+1	55,48	66,10	28,97	5,93	1,48	7,67	44,04	110,14
36*	14	Konut	1+1	53,91	65,67	28,43	5,93	1,45	7,53	43,33	109,00
37*	14	Konut	1+1	50,33	55,64	24,04	5,93	1,22	6,36	37,55	93,19
38	14	Konut	1+1	59,28	68,36	29,93	5,93	1,52	7,92	45,30	113,99
39	14	Konut	1+1	58,96	71,06	30,64	5,93	1,56	8,11	46,24	117,30
40	14	Konut	1+1	57,98	66,55	29,08	5,93	1,48	7,70	44,18	110,73
41	14	Konut	1+1	59,39	67,79	29,84	5,93	1,52	7,90	45,18	112,97
42*	14	Konut	1+1	46,44	55,80	23,98	5,93	1,22	6,35	37,47	93,27
43*	15	Konut	1+1	53,91	66,02	28,43	5,93	1,45	7,53	43,33	109,00
44*	15	Konut	1+1	50,33	55,64	24,04	5,93	1,22	6,36	37,55	93,19
45	15	Konut	1+1	59,28	68,36	29,93	5,93	1,52	7,92	45,30	113,99
46	15	Konut	1+1	58,96	71,06	30,64	5,93	1,56	8,11	46,24	117,30
47	15	Konut	1+1	57,98	66,55	29,08	5,93	1,48	7,70	44,18	110,73
48	15	Konut	1+1	59,39	67,79	29,84	5,93	1,52	7,90	45,18	112,97
49*	15	Konut	1+1	46,44	55,80	23,98	5,93	1,22	6,35	37,47	93,27
50*	16	Konut	1+1	50,50	58,63	24,87	5,93	1,27	6,58	38,64	97,27
51*	16	Konut	1+1	45,24	53,03	21,74	5,93	1,11	5,76	34,53	87,56



52	16	Konut	1+1	58,96	68,36	29,93	5,93	1,52	7,92	45,30	113,99
53	16	Konut	1+1	59,04	71,06	30,64	5,93	1,56	8,11	46,24	117,30
54	16	Konut	1+1	57,06	66,55	29,08	5,93	1,48	7,70	44,18	110,73
55	16	Konut	1+1	59,12	67,79	29,84	5,93	1,52	7,90	45,18	112,97
56*	16	Konut	1+1	39,58	47,45	20,75	5,93	1,06	5,49	33,23	80,68
57	17	Konut	1+1	50,50	58,63	24,87	5,93	1,27	6,58	38,64	97,27
58	17	Konut	1+1	45,24	53,03	21,74	5,93	1,11	5,76	34,53	87,56
59	17	Konut	1+1	58,96	68,36	29,93	5,93	1,52	7,92	45,30	113,99
60	17	Konut	1+1	59,04	71,06	30,64	5,93	1,56	8,11	46,24	117,30
61	17	Konut	1+1	57,06	66,55	29,08	5,93	1,48	7,70	44,18	110,73
62	17	Konut	1+1	59,12	67,79	29,84	5,93	1,52	7,90	45,18	112,97
63	17	Konut	1+1	39,58	47,45	20,75	5,93	1,06	5,49	33,23	80,68
64	18	Konut	1+1	50,50	58,63	24,87	5,93	1,27	6,58	38,64	97,27
65	18	Konut	1+1	45,24	53,03	21,74	5,93	1,11	5,76	34,53	87,56
66	18	Konut	1+1	58,96	68,36	29,93	5,93	1,52	7,92	45,30	113,99
67	18	Konut	1+1	59,04	71,06	30,64	5,93	1,56	8,11	46,24	117,30
68	18	Konut	1+1	57,06	66,55	29,08	5,93	1,48	7,70	44,18	110,73
69	18	Konut	1+1	59,12	67,79	29,84	5,93	1,52	7,90	45,18	112,97
70	18	Konut	1+1	39,58	47,45	20,75	5,93	1,06	5,49	33,23	80,68
71	19	Konut	1+1	50,62	58,63	24,87	6,92	1,27	6,58	39,63	98,26
72	19	Konut	1+1	47,67	53,03	21,74	6,92	1,11	5,76	35,52	88,55
73	19	Konut	2+1	112,81	134,15	60,22	6,92	3,07	15,94	86,15	220,30
74	19	Konut	1+1	57,14	66,44	29,08	6,92	1,48	7,70	45,17	111,72
75	19	Konut	1+1	58,96	67,79	29,84	6,92	1,52	7,90	46,17	113,96
76	19	Konut	1+1	39,68	47,45	20,75	6,92	1,06	5,49	34,22	81,67
77	20	Konut	1+1	60,46	71,56	30,56	6,92	1,56	8,09	47,13	118,69
78	20	Konut	1+1	50,49	59,28	25,84	6,92	1,32	6,84	40,91	100,23
79	20	Konut	2+1	113,56	134,15	57,93	6,92	2,95	15,34	83,14	217,29
80	20	Konut	1+1	57,37	66,55	29,08	6,92	1,48	7,70	45,17	111,72
81	20	Konut	1+1	59,20	67,79	29,84	6,92	1,52	7,90	46,17	113,96
82	20	Konut	1+1	55,85	66,66	28,97	6,92	1,48	7,67	45,03	111,13
83	21	Konut	1+1	60,46	71,56	30,56	6,92	1,56	8,09	47,13	118,69
84	21	Konut	1+1	50,49	59,28	25,84	6,92	1,32	6,84	40,91	100,23
85	21	Konut	2+1	113,56	134,15	57,93	6,92	2,95	15,34	83,14	217,29
86	21	Konut	1+1	57,37	66,55	29,08	6,92	1,48	7,70	45,17	111,72
87	21	Konut	1+1	59,20	67,79	29,84	6,92	1,52	7,90	46,17	113,96
88	21	Konut	1+1	55,85	66,66	28,97	6,92	1,48	7,67	45,03	111,13
89	22	Konut	1+1	60,46	71,56	30,56	6,92	1,56	8,09	47,13	118,69
90	22	Konut	1+1	50,49	59,28	25,84	6,92	1,32	6,84	40,91	100,23
91	22	Konut	2+1	113,56	134,15	57,93	6,92	2,95	15,34	83,14	217,29
92	22	Konut	1+1	57,37	66,55	29,08	6,92	1,48	7,70	45,17	111,72
93	22	Konut	1+1	59,20	67,79	29,84	6,92	1,52	7,90	46,17	113,96
94	22	Konut	1+1	55,85	66,66	28,97	6,92	1,48	7,67	45,03	111,13
95	23	Konut	1+1	50,49	59,28	25,84	6,92	1,32	6,84	40,91	100,23
96	23	Konut	2+1	113,56	134,15	57,93	6,92	2,95	15,34	83,14	217,29
97	23	Konut	1+1	57,37	66,55	29,08	6,92	1,48	7,70	45,17	111,72
98	23	Konut	1+1	59,20	67,79	29,84	6,92	1,52	7,90	46,17	113,96
153	23	Ofis	1+1	60,46	71,56	30,56	6,92	1,56	8,09	47,13	118,69
154	23	Ofis	1+1	55,85	66,66	28,97	6,92	1,48	7,67	45,03	111,13
Toplam				5.848,38	6.853,10	2.976,02	622,70	151,54	787,81	4.538,07	11.392,04

Konut olan bağımsız bölümlere bulundukları katlarda yukarıdaki tabloda belirtilen alanlarda depo tahsis edilmektedir.

Taşınmazların net alanı ve genel brüt alanı için projesi ile uyumlu olarak tapu belgelerinde yazan brüt alanlar dikkate alınmıştır.

23. Normal katta 2 adet ofis 4 adet konut bulunmaktadır. Bu katta bulunan ofislerde homeofis/konut kullanımı gibi bölümlendirmeler yapılmış ve dekorasyonu tamamlanmıştır. Bu nedenle 23. Normal katta bulunan 2 adet ofis bilgileri konut nitelikli gayrimenkuller ile aynı tabloda verilmiş ve değer çalışmasında bu durum dikkate alınmıştır.

Yerinde yapılan incelemelerde projesinden farklı olarak bütün bağımsız bölümlerde iç hacim bölümlendirmelerinde iç mekan değişikliği yapıldığı görülmüş olup bu durum taşınmazların alanını etkilememektedir. Konutların bağımsız bölüm gabarisi projesi ile uyumludur. Ofis katları ise birleştirilmiş olarak kullanılmaktadır. Yapılan bu değişiklikler bağımsız bölümlerin alanını etkilememekte olup basit tadilat ile dönüştürülecek niteliktedir. Bu sebeple değerlemede olumsuz etki olarak değerlendirilmemiştir.

Kuzey cephede yangın merdiveni arkasında bulunan net yaklaşık 2 m² lik alan merdiven solunda bulunan bağımsız bölümlerin ulaşabileceği niteliktedir. Bu alan değerlendirme çalışmasında dikkate alınmamış olup bağımsız bölüm ile arasına ara duvar örülerek projesine uygun hale gelmesine bir engel teşkil etmemektedir.



Dükkan Nitelikli Bağımsız Bölüm Listesi

Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Niteliği	Tip	Net İnşaat Alanları(m ²)	Brüt İnşaat Alanları(m ²)	Kat Holü(m ²)	Depo(m ²)	Lobi(m ²)	SPA(m ²)	Ortak Alan Pay(m ²)	Tapu Genel Brütü(m ²)
157	Z	Dükkan	1+0	79,33	104,31	39,67	0,00	2,02	10,50	52,18	156,49
158	Z	Dükkan	1+0	40,17	43,10	20,09	0,00	1,02	5,32	26,42	69,52
159	Z	Dükkan	1+0	121,85	131,93	60,93	0,00	3,10	16,13	80,16	212,09
Toplam				241,35	279,34	120,68	0,00	6,14	31,95	158,76	438,10

157 nolu dükkanın bir kısmı ve 158 nolu dükkan konut giriş holü ile birlikte lobi alanında kalmaktadır. Bağımsız bölümlerin sınırları projesine uygun olarak bölümlendirilmemiş olup basit tadilatla projesine uygun hale dönüştürülebilecek niteliktedirler. 159 nolu dükkanda ise yerler şap kaplı duvarlar sıva üzeri boyalı olup değerlendirme tarihinde boş durumdadır.

2. asma, 1, 3, 4, 5, 6 ve 24 normal katlarda bulunan bağımsız bölümler mevcutta ofis nitelikli olup bu taşınmazlar için proje dönüşümü kapsamında tadilat yapılmamıştır. Bu taşınmazlar mimari projeye kullanım, nitelik ve sınırları ile işlenmiştir. Mevcutta ise birleştirilmiş olarak kullanılmaktadır. 2. Katta bulunan ofisler ise duvar ile ayrılmamış olup açık ofis olarak shell@core niteliktedir. Değerleme çalışması kat brüt alanı dikkate alınarak yapılmıştır. Kat alanı sınırları mimari projesi ile uyumludur. Ofis nitelikli taşınmazlara ait bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Bağımsız bölümlerin brüt alanları projesinden alınmıştır. Genel brüt/kat brüt alanları, toplam kat brüt alanının bağımsız bölümlere ait brüt inşaat alanları oranında dağıtılması ile hesaplanmıştır.

Ofis Nitelikli Bağımsız Bölüm Listesi

Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Niteliği	Tip	Brüt İnşaat Alanları(m ²)	Genel Brüt/Kat Brüt Alanları(m ²)
110	2.Asma	Ofis	1+0	193,41	515,58
111	2.Asma	Ofis	1+0	114,02	303,95
112	2.Asma	Ofis	2+1	225,49	601,10
113	2.Asma	Ofis	2+1	118,00	314,56
114	2.Asma	Ofis	1+1	102,62	273,56
115	2.Asma	Ofis	1+1	192,16	512,25
116	1	Ofis	1+0	151,77	268,80
117	1	Ofis	1+0	207,25	367,06
118	1	Ofis	1+0	32,03	56,73
119	1	Ofis	1+0	307,27	544,21
120	1	Ofis	1+0	419,06	742,20
121	2	Ofis	1+0	36,34	72,18
122	2	Ofis	1+0	36,89	73,27
123	2	Ofis	1+0	37,15	73,79
124	2	Ofis	1+0	81,12	161,12
125	2	Ofis	1+0	49,27	97,86
126	2	Ofis	1+0	17,95	35,65
127	2	Ofis	1+0	26,20	52,04
128	2	Ofis	1+0	28,62	56,85
129	2	Ofis	1+0	26,62	52,87
130	2	Ofis	1+0	34,90	69,32
131	2	Ofis	1+0	37,28	74,05
132	3	Ofis	1+1	120,15	421,25
133	3	Ofis	1+0	64,97	227,78
134	3	Ofis	1+0	48,48	169,97
137	4	Ofis	1+0	32,01	112,73
139	5	Ofis	1+1	109,48	405,70
140	5	Ofis	1+0	32,01	118,62
141	5	Ofis	1+0	79,52	294,68
142	6	Ofis	1+0	23,93	93,38
143	6	Ofis	1+0	24,70	96,39
144	6	Ofis	1+0	24,08	93,97
145	6	Ofis	1+0	27,19	106,10
146	6	Ofis	1+1	78,00	304,37
147	6	Ofis	1+0	31,98	124,79
155	24	Ofis	1+0	103,08	188,50
156	24	Ofis	1+0	349,70	639,50
Toplam				3624,70	8716,73

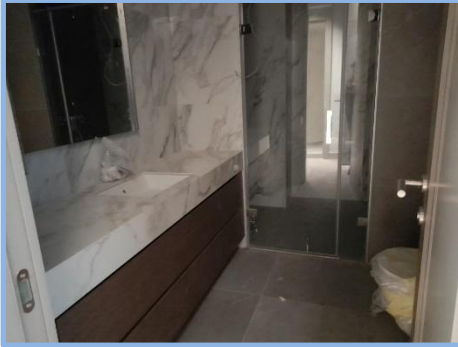
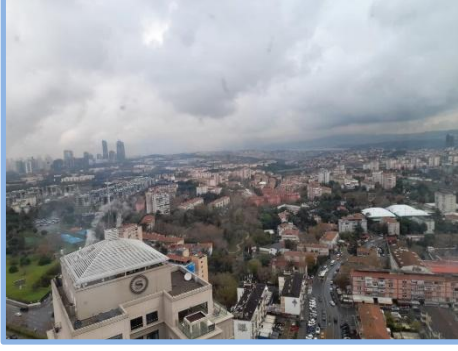
Değerleme konusu yukarıdaki tabloda yer alan taşınmazlardan 5, 6 ve 24. Normal katta bulunan ofisler yerinde görülemediği olup yerinde ofis olarak kullanıldığı beyan edilmiştir. 2. Asma, 1, 3, 4. Normal katlarda bulunan bağımsız bölümler yerinde kat alanındaki ortak alanlar ile birlikte ofis olarak kullanılmaktadır. Taşınmazlar konum olarak projesi ile uyumlu olup iç mekanlarda ofis kullanımına yönelik bölümlendirmeler yapılmıştır.

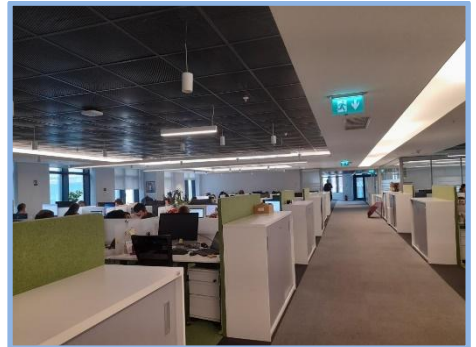
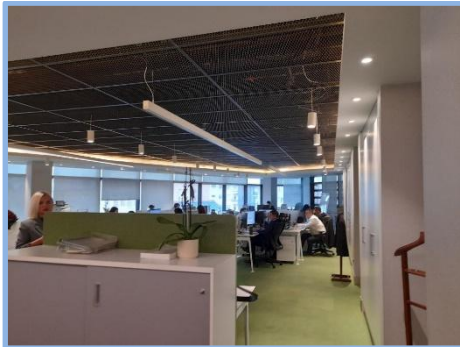
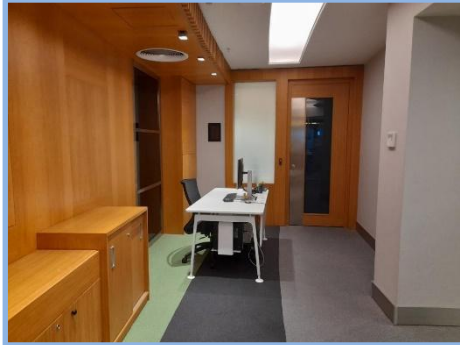
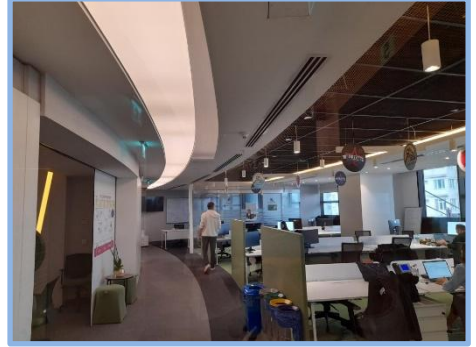
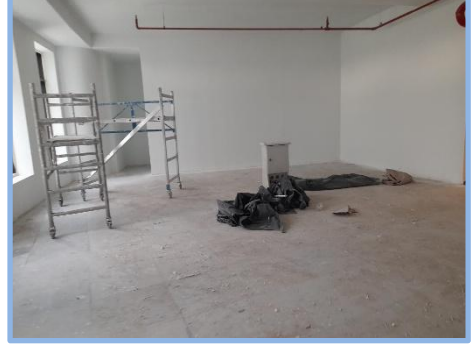
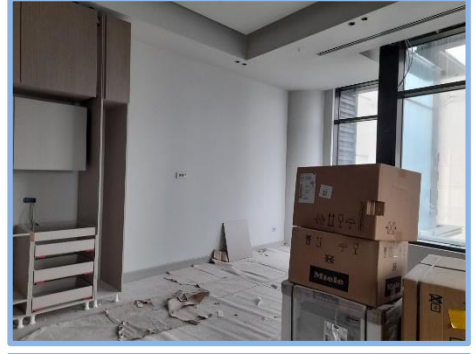
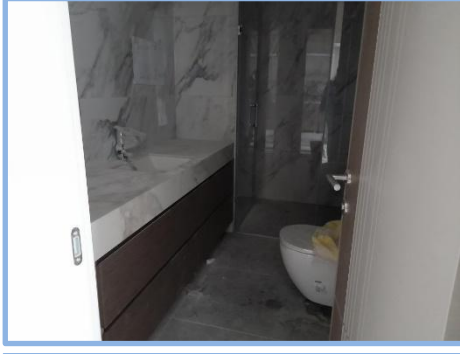
2. katta bulunan ofisler arasındaki duvarlar inşa edilmemiş olup duvarlar sıvalıdır. Ofis kullanımına yönelik kullanım aşamasında bölümlendirme yapılması için Shell&Core olarak bırakılmıştır.

Bağımsız Bölüm mevcut görselleri aşağıda sunulmaktadır.



Bağımsız Bölüm Görselleri





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

Değerleme konusu taşınmazlar tadilat ile ofis projesinden konut, ofis, dükkan karma projesine dönüştürülen Şeker Kulede bulunan, 3 adet dükkan, 39 adet ofis, 98 adet konut nitelikli toplam 140 adet bağımsız bölümdür. Değerleme konusu taşınmazların mahallinde yapılan ölçüm ve incelemelere göre 29.03.2024 tarih 2024/2753051 numaralı Tadilat Projesi ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

Yerinde yapılan incelemelerde projesinden farklı olarak bütün bağımsız bölümlerde iç hacim bölümlendirmelerinde iç mekan değişikliği yapıldığı görülmüş olup bu durum taşınmazların alanını etkilememektedir. Konutların bağımsız bölüm gabarisi projesi ile uyumludur. Ofis katları ise birleştirilmiş olarak kullanılmaktadır. Yapılan bu değişiklikler bağımsız bölümlerin alanını etkilememekte olup basit tadilat ile dönüştürülecek niteliktedir. Bu sebeple değerlemede olumsuz etki olarak değerlendirilmemiştir.

Kuzey cephede yangın merdiveni arkasında bulunan net yaklaşık 2 m² lik alan merdiven solunda bulunan bağımsız bölümlerin ulaşabileceği niteliktedir. Bu alan değerlendirme çalışmasında dikkate alınmamış olup bağımsız bölüm ile arasına ara duvar örülerek projesine uygun hale gelmesine bir engel teşkil etmemektedir.

Bu değişiklikler basit tadilat ile projesine uygun hale gelecek nitelikte olduğundan projeye aykırı olarak değerlendirilmemiştir.

3.4.5 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu gayrimenkuller tadilat ile ofis projesinden konut, ofis ve dükkan karma projesine dönüştürülen Şeker Kulede bulunmakta olup "Konut, Ofis ve Dükkan" niteliğindedir. Konu gayrimenkullerin mevcut kullanımı projesindeki niteliğine uygundur.



4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR

4.1 Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya "değerleme", bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise "değer" denir.

Pazar Değeri (Market Value)

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar Kirası (Market Rent)

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 kiralama sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

Makul Değer (Equitable Value)

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyatıdır.

Yatırım Değeri/Bedeli (Investment Value/Worth)

Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.

Sinerji Değeri (Synergistic Value)

Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder.

Tasfiye Değeri (Liquidation Value)

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir. Tasfiye değeri iki farklı varsayılan kullanım dahilinde belirlenebilir:

Düzenli Tasfiye (Orderly Liquidation)

Düzenli tasfiye, bir varlık grubunun, alıcı (veya alıcıların) bulunması için makul bir süresi olan ve olduğu gibi satış yapma zorunluluğu bulunan bir satıcının tasfiye satışından elde edilebilecek değerini ifade eder.

Zorunlu Satış (Forced Sale)

"Zorunlu satış" terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğu; bunun sonucunda da uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığı ve alıcıların yeterli değerlendirme yapma imkanı bulamayabildiği durumlarda kullanılır.

Gerçeğe Uygun Değer (Fair Value)

UFRS 13'de (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları) gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

4.2 Değerleme Yöntemleri

Uygun değerlendirme temeli ile tanımlanan değerlemeye ulaşmak için bir veya daha fazla değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Bu Çerçeve tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan ana yaklaşımlardır. Hepsinin fiyat dengesi, yarar veya ikame beklentisi ekonomik ilkelerine dayalıdır.

Pazar Yaklaşımı (Market Approach)

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

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



- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
 - (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
 - (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.
- Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Gelir Yaklaşımı (Income Approach)

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.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları; değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

Maliyet Yaklaşımı (Cost Approach)

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.



5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER

5.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler

SWOT Analizi

Güçlü Yönleri

- + Merkezi konumda yer almakta olup, Büyükdere Caddesi aksı üzerinde konumlu olması,
- + Toplu taşıma ve özel araçlarla yüksek erişilebilirliğe sahip olmaları,
- + Sosyal tesis ve kapalı otoparkının bulunması,
- + Prestijli ve bilinirliği yüksek yapıda konumlu olmaları,
- + Üst katlarda boğaz ve şehir manzarasına hakim olması,
- + İstanbul MİA bölgesinde yer alması.

Zayıf Yönleri

- ✖ Taşınmazların üst gelir grubunun yer aldığı lokasyonda konumlu olmasından dolayı nitelik ve nicelik bakımından sınırlı bir alıcı kitlesine hitap etmesi,
- ✖ Büyükdere Caddesi üzerindeki konumunun Emniyet Evler bitişiğinde yer alması,
- ✖ Projede bağımsız bölümlerin net brüt alanı arasındaki alan kaybının yüksek olması.

Fırsat

- + Yaya ve araç sirkülasyonunun yüksek olması,
- + Ana arterlere yakın konumda olması,
- + Bağımsız bölümlerde bulunduğu katta nitelikli depo alanları tahsis edilmiş olması,
- + Binanın Leed Gold sertifikasının bulunuyor olması.

Tehditler

- ✖ Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler, tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz olarak etkilemesi,
- ✖ Konut sektöründe satışların durağan olması.



5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Tabloda emsal olarak belirtilen veriler; gayrimenkullerin bölgesinde yapılan şifahi saha araştırmaları sırasında emlak alım satımında aracılık yapan kişilerle yapılan şifahi görüşmeler ve internet araştırmaları ile derlenmiştir. Konu gayrimenkuller ofis, dükkan ve konut vasıflı karma kullanıma sahiptir. Bu sebeple yakın bölgelerdeki, ofis, dükkan ve konut vasıflı gayrimenkullerin satılık ve kiralık emsalleri araştırılmış olup, olumlu ve olumsuz özelliklerine göre analiz edilmiştir.

Konut Emsalleri

SAPPHİRE



Geliştirici	Kiler GYO
Arsa Alanı	11.602,48 m ²
Toplam İnşaat Alanı	165.139 m ²
Toplam Satılabilir/Kiralanabilir Alan	59.727 m ²
Proje Karması	Konut, Ofis, Dükkan
Stok	-
Satış Başlangıç Tarihi	2007
Proje Teslim Tarihi	2010
Blok Adedi	1 Blok
Ünite Adedi	456 Adet Bağımsız Bölüm (211 konut, 245 dükkan)
Daire Tipleri	1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 5+1

Sapphire Daire/Ofis Emsalleri/2. El Satışlar

Daire Tipi	Özellik	Kat	Brüt Alan(m ²)	Satış Değeri	Pazarlıklı Satış Değeri (TL/m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	İndirgenmiş Birim Değer (TL/m ²)
1+1	Boğaz manzaralı, kapalı mutfaklı daire	12	120	22.880.000	21.736.000	181.133	213.098
1+1	Boğaz manzaralı, açık mutfaklı eşyalı daire	30+	120	28.000.000	26.600.000	221.667	260.784
1+1	Büyükdere Cad. cephe, açık mutfaklı daire	10	120	22.000.000	20.900.000	174.167	204.902
1+1	Boğaz manzaralı, açık mutfaklı daire	30+	120	25.500.000	24.225.000	201.875	237.500
1+1	Boğaz manzaralı, açık mutfaklı daire	30+	120	28.500.000	27.075.000	225.625	265.441
2+1	Boğaz manzaralı, kapalı mutfaklı daire	30+	210	38.000.000	36.100.000	171.905	202.241
2+1	Boğaz manzaralı, teraslı, kapalı mutfaklı daire	17	230	40.000.000	38.000.000	165.217	194.373
2+1	Şehir manzaralı, kapalı mutfaklı daire	26	220	41.250.000	39.187.500	178.125	209.559
2+1	Boğaz manzaralı, kapalı mutfaklı daire	30+	220	40.000.000	38.000.000	172.727	203.209
2+1	Deniz manzaralı, kapalı mutfaklı daire	30+	220	56.000.000	53.200.000	241.818	284.492
2+1	Boğaz manzaralı	26	260	52.000.000	49.400.000	190.000	223.529
3+1	Şehir manzaralı, açık mutfaklı, teraslı daire	12	220	58.000.000	52.200.000	237.273	279.144
3+1	Şehir manzaralı, kapalı mutfaklı daire	27	220	60.000.000	54.000.000	245.455	288.770
3+1	Şehir manzaralı, kapalı mutfaklı daire	11	280	52.000.000	46.800.000	167.143	196.639
						198.152	233.120

Sapphire Daire/Ofis Emsalleri/Kiralık

Daire Tipi	Özellik	Kat	Brüt Alan(m ²)	Kira Değeri	Pazarlıklı Kira Değeri (TL/m ²)	Birim Değer (TL/m ² /Ay)	İndirgenmiş Birim Değer (TL/m ² /Ay)
1+1	Boğaz manzaralı, açık mutfaklı daire	11	120	120.000	108.000	900	1.059
1+1	Boğaz manzaralı, açık mutfaklı daire	30+	120	140.000	119.000	992	1.167
1+1	Büyükdere Cad. cephe, açık mutfaklı daire	24	120	120.000	108.000	900	1.059
1+1	Boğaz manzaralı, açık mutfaklı eşyalı daire	30+	120	130.000	110.500	921	1.083
1+1	Boğaz manzaralı, açık mutfaklı, teraslı daire	14	120	125.000	112.500	938	1.103
2+1	Boğaz manzaralı, kapalı mutfaklı eşyalı daire	30+	210	175.000	166.250	792	931
2+1	Büyükdere Cad. cephe, kapalı mutfaklı eşyalı daire	13	210	165.000	156.750	746	878
2+1	Boğaz manzaralı, kapalı mutfaklı daire	30+	220	185.000	175.750	799	940
2+1	Şehir manzaralı, kapalı mutfaklı eşyalı daire	12	215	170.000	161.500	751	884
2+1	Deniz manzaralı, kapalı mutfaklı daire	30+	220	170.000	161.500	734	864



3+1	Şehir manzaralı, açık mutfaklı, bahçeli daire	11	300	250.000	237.500	792	931
3+1	Boğaz manzaralı, kapalı mutfaklı daire	23	220	190.000	180.500	820	965
3+1	Şehir manzaralı, kapalı mutfaklı daire	24	220	180.000	171.000	777	914
						836	983

* Teras alanlarının daire alanlarına yaklaşık olarak indirildiğinde elde edilen birim değeri yansıtmaktadır.

LEVENT LOFT



Geliştirici	Akfen Holding A.Ş. & Sağlam İnşaat
Arsa Alanı	5.390 m²
Toplam İnşaat Alanı	
Toplam Satılabilir/Kiralanabilir Alan	32.148 m²
Proje Karması	Konut, Ofis
Stok	-
Satış Başlangıç Tarihi	2006
Proje Teslim Tarihi	2007
Blok Adedi	2 Blok
Ünite Adedi	226 Adet Bağımsız Bölüm (144 konut, 88 ofis)
Daire Tipleri	1+1, 2+1

Levent Loft Daire Emsalleri/2. El Satışlar

Daire Tipi	Özellik	Kat	Net Alan(m²)	Brüt Alan(m²)	Net Alan/Brüt Alan	Satış Değeri	Pazarlıklı Satış Değeri	Brüt Alan Birim Değer (TL/m²)
1+1	Yan parsel cepheli, kapalı mutfaklı daire	3	77	110	0,70	25.350.000	24.082.500	218.932
1+1	Yan parsel cepheli, açık mutfaklı daire	5	89	120	0,74	28.700.000	27.265.000	227.208
1+1	Yan parsel cepheli, açık mutfaklı daire	5	77	110	0,70	27.765.000	26.376.750	239.789
1+1	Şehir manzaralı, açık mutfaklı daire	14	89	120	0,74	32.000.000	30.400.000	253.333
1+1	Şehir manzaralı, açık mutfaklı daire	12	77	110	0,70	25.500.000	22.950.000	208.636
Ortalama								229.580

Levent Loft Ofis Emsalleri/2. El Satışlar

Daire Tipi	Özellik	Kat	Brüt Alan(m²)	Satış Değeri	Pazarlıklı Satış Değeri	Brüt Alan Birim Değer (TL/m²)
1+1	Yan parsel cepheli, balkonlu ofis	2	125	33.600.000	28.560.000	228.480
1+1	Önü açık, balkonlu ofis	5	105	26.500.000	23.850.000	227.143
1+1	Yan parsel cepheli	3	110	25.350.000	22.815.000	207.409
Ortalama						221.011

Levent Loft Daire Emsalleri/Kiralık

Daire Tipi	Özellik	Kat	Net Alan(m²)	Brüt Alan(m²)	Net Alan/Brüt Alan	Kira Değeri	Pazarlıklı Kira Değeri	Brüt Alan Birim Değer (TL/m²/Ay)
1+1	Yan parsel cepheli, kapalı mutfaklı daire	2	89	120	0,74	140.000	119.000	992
1+1	Şehir manzaralı, açık mutfaklı daire	7	89	120	0,74	145.000	123.250	1.027
								1.009



NİSPETİYE ON

Geliştirici	ARB (Atlas-Renkyol-Birincioğlu)
Arsa Alanı	5.000 m ²
Toplam İnşaat Alanı	36.000 m ²
Toplam Satılabilir/Kiralanabilir Alan	-
Proje Karması	Konut, Ticari
Stok	-
Satış Başlangıç Tarihi	2010
Proje Teslim Tarihi	Aralık 2014
Blok Adedi	1 Blok
Ünite Adedi	110 Adet Bağımsız Bölüm (92 Adet Konut, 18 Adet Dükkan)
Daire Tipleri	1+1, 2+1, 3+1

Nispetiye On Daire Emsalleri/2. El Satışlar

Daire Tipi	Özellik	Kat	Net Alan (m ²)	Brüt Alan(m ²)	Net Alan/Brüt Alan	Satış Değeri	Pazarlıklı Satış Değeri (TL/m ²)	Birim Değer (TL/m ²)
1+1	Güney cepheli, açık mutfaklı daire	5	64	88	0,73	24.000.000	22.800.000	259.091
2+1	Şehir manzaralı, kapalı mutfaklı	1	92	127	0,72	39.900.000	33.915.000	267.047
Ortalama								263.069

Nispetiye On Daire Emsalleri/Kiralık

Daire Tipi	Özellik	Kat	Net Alan (m ²)	Brüt Alan(m ²)	Net Alan/Brüt Alan	Kira Değeri	Pazarlıklı Kira Değeri	Brüt Alan Birim Değer (TL/m ² /Ay)
1+1	Eşyalı, açık mutfaklı daire	5	64	88	0,73	125.000	106.250	1.207
2+1	Eşyalı, kapalı mutfaklı daire	3	92	127	0,72	140.000	119.000	937
Ortalama								1.072

KANYON

Geliştirici	Eczacıbaşı-İş GYO AŞ
Arsa Alanı	29.427 m ²
Toplam İnşaat Alanı	250.000 m ²
Toplam Satılabilir/Kiralanabilir Alan	-
Proje Karması	Konut, Ticari
Stok	-
Satış Başlangıç Tarihi	2001
Proje Teslim Tarihi	2006
Blok Adedi	4 Blok
Ünite Adedi	179 Konut, 1 Ofis Bloğu, 195 İş Yeri, 25 Adet Ofis)
Daire Tipleri	1+1, 2+1, 3+1, 4+1

Kanyon Daire Emsalleri/2. El Satışlar

Daire Tipi	Özellik	Kat	Brüt Alan(m ²)	Satış Değeri	Pazarlıklı Satış Değeri (TL/m ²)	Birim Değer (TL/m ²)
1+1	Kuzey cepheli, kapalı mutfaklı	4	108	35.000.000	33.250.000	307.870
1+1	Çift cepheli, kapalı mutfaklı	4	120	45.000.000	38.250.000	318.750
2+1	Şehir manzaralı, açık mutfaklı	11	150	47.000.000	42.300.000	282.000
3+1	Şehir manzaralı, kapalı mutfaklı	11	250	67.000.000	63.650.000	254.600
Ortalama						290.805

Kanyon Daire Emsalleri/Kiralık

Daire Tipi	Özellik	Kat	Brüt Alan(m ²)	Kira Değeri	Pazarlıklı Kira Değeri	Brüt Alan Birim Değer (TL/m ² /Ay)
------------	---------	-----	----------------------------	-------------	------------------------	---



1+1	Kuzey cepheli, kapalı mutfaklı	8	130	190.000	161.500	1.242
1+1	Kuzey cepheli, açık mutfaklı	6	110	150.000	127.500	1.159
3+1	Kuzey cepheli, kapalı mutfaklı	4	190	230.000	195.500	1.029
Ortalama						1.143

METROCİTY

Geliştirici	Ağım ve Özdemir Ailesi
Arsa Alanı	24.000 m ²
Toplam İnşaat Alanı	210.200 m ²
Toplam Satılabilir/Kiralanabilir Alan	16.500 m ² 'lik Ofis Bloğu, 46.700 m ² 'lik 27'şer Katlı 2 Konut Bloğu, 52.000 m ² 'lik AVM
Proje Karması	Konut, Ofis, AVM
Stok	-
Satış Başlangıç Tarihi	1998
Proje Teslim Tarihi	2006
Blok Adedi	4 Blok
Ünite Adedi	-
Daire Tipleri	1+1, 2+1, 3+1, 4+1

Metrocity Daire Emsalleri/2. El Satışlar

Daire Tipi	Özellik	Kat	Net Alan(m ²)	Brüt Alan(m ²)	Net Alan/Brüt Alan	Satış Değeri	Pazarlıklı Satış Değeri (TL/m ²)	Birim Değer (TL/m ²)
1+1	Kuzey cepheli, kapalı mutfaklı	3	90,7	121	0,75	20.500.000	19.475.000	160.950
2+1	Kuzey cepheli, kapalı mutfaklı	4	112	155	0,72	26.000.000	24.700.000	159.355
2+1	Güney cephe, Zincirlikuyu manzaralı	4	112	155	0,72	27.000.000	25.650.000	165.484
3+1	Şehir manzaralı, kapalı mutfaklı	2	205,9	282	0,73	39.000.000	37.050.000	131.383
Ortalama								154.293

Metrocity Daire Emsalleri/Kiralık

Daire Tipi	Özellik	Kat	Net Alan(m ²)	Brüt Alan(m ²)	Net Alan/Brüt Alan	Kira Değeri	Pazarlıklı Kira Değeri	Brüt Alan Birim Değer (TL/m ² /Ay)
2+1	Güney cephe, Zincirlikuyu manzaralı	12	127,2	176	0,72	135.000	108.000	614
3+1	Şehir manzaralı, kapalı mutfaklı, eşyalı	16	205,9	282	0,73	210.000	168.000	596
Ortalama								605

İSTANBLOOM

Geliştirici	Esin Yapı
Arsa Alanı	14.760 m ²
Toplam İnşaat Alanı	79.571 m ²
Toplam Satılabilir/Kiralanabilir Alan	-
Proje Karması	Residence, Mağaza
Stok	-
Satış Başlangıç Tarihi	2009
Proje Teslim Tarihi	2011
Blok Adedi	1 Blok
Ünite Adedi	165 Daire
Daire Tipleri	1+1, 2+1, 3+1, 4+1

İstanbul Bloom Daire Emsalleri/2. El Satışlar

Daire Tipi	Özellik	Kat	Net Alan(m ²)	Brüt Alan(m ²)	Net Alan/Brüt Alan	Satış Değeri	Pazarlıklı Satış Değeri (TL/m ²)	Birim Değer (TL/m ²)
1+1	Boğaz manzaralı	30+	93,4	125	0,75	28.000.000	26.600.000	212.800



1+1	Zincirlikuyu manzaralı, açık mutfaklı	4	77	103	0,75	25.500.000	24.225.000	235.194
1+1	Şehir manzaralı	9	77	103	0,75	25.900.000	24.605.000	238.883
2+1	Boğaz manzaralı	30+	135	182	0,74	49.700.000	47.215.000	259.423
2+1	Boğaz manzaralı	25	122,72	165	0,74	60.000.000	48.000.000	290.909
2+1	Boğaz manzaralı, teraslı	25	131	178	0,74	50.000.000	45.000.000	252.809
Ortalama								248.336

İstanbul Daire Emsalleri/Kiralık

Daire Tipi	Özellik	Kat	Net Alan(m ²)	Brüt Alan(m ²)	Net Alan/Brüt Alan	Kira Değeri	Pazarlıklı Kira Değeri
1+1	Şehir manzaralı	14	82	110	0,75	140.000	112.000
2+1	Boğaz manzaralı	26	122,72	165	0,74	200.000	160.000
Ortalama							994

ASTORIA KEMPINSKI RESIDENCE

Geliştirici	Astaş Holding
Arsa Alanı	10.741 m ²
Toplam İnşaat Alanı	127.000 m ²
Toplam Satılabilir/Kiralanabilir Alan	-
Proje Karması	Residence, Ofis
Stok	-
Satış Başlangıç Tarihi	-
Proje Teslim Tarihi	2007
Blok Adedi	2 Blok
Ünite Adedi	184(64 Ofis, 120 Residence)
Daire Tipleri	1+1,2+1,3+1

Astoria Kempinski Residence Ofis Emsalleri/2. El Satışlar

Daire Tipi	Özellik	Kat	Brüt Alan(m ²)	Satış Değeri	Pazarlıklı Satış Değeri (TL/m ²)	Birim Değer (TL/m ²)
3+1	Boğaz manzaralı	20	200	41.800.000	37.620.000	188.100
3+1	Boğaz manzaralı	16	156	34.500.000	29.325.000	187.981
3+1	Boğaz manzaralı	19	210	45.050.000	40.545.000	193.071
Yarım kat	Boğaz manzaralı	20+	380	84.900.000	72.165.000	189.908
Tam kat	Boğaz manzaralı	20+	650	105.000.000	99.750.000	153.462
Tam kat	Şehir manzaralı	10	650	130.000.000	117.000.000	180.000
Ortalama						182.087

Astoria Kempinski Residence Ofis Emsalleri/Kiralık

Daire Tipi	Özellik	Kat	Brüt Alan(m ²)	Kira Değeri	Pazarlıklı Kira Değeri	Brüt Alan Birim Değer (TL/m ² /Ay)
2+1	Şehir manzaralı	10+	156	160.000	128.000	821
Tam kat	Şehir manzaralı	7	650	500.000	400.000	615
Tam kat	Şehir manzaralı	4	650	550.000	440.000	677
Tam kat	Şehir manzaralı	10+	650	500.000	425.000	654
Ortalama						692

Dükkan Emsalleri**Dükkan Emsalleri/2. El Satışlar**

Konum	Özellik	Kat	Net Alan(m ²)	Satış Değeri	Pazarlıklı Satış Değeri (TL/m ²)	Birim Değer (TL/m ²)
Nispetiye Cad.	30+ yıllık binada, cadde cepheli	Giriş	23	17.750.000	15.975.000	694.565
Lalapaşa Sk.	30+ yıllık binada, sokak cepheli	Giriş	27	10.000.000	9.500.000	351.852
Akçam Cad.	30+ yıllık binada, cadde cepheli	Giriş	23	17.000.000	16.150.000	702.174
Nispetiye Cad.	30+ yıllık binada, cadde cepheli	Giriş+Asma*	23	12.000.000	11.400.000	495.652



Aydar Cad.	30+ yıllık binada, cadde cepheli	Giriş	22	8.900.000	8.455.000	384.318
------------	----------------------------------	-------	----	-----------	-----------	---------

*Emsaller asma katlı olup asma kat alanı giriş kat alanına indirgenmiştir.

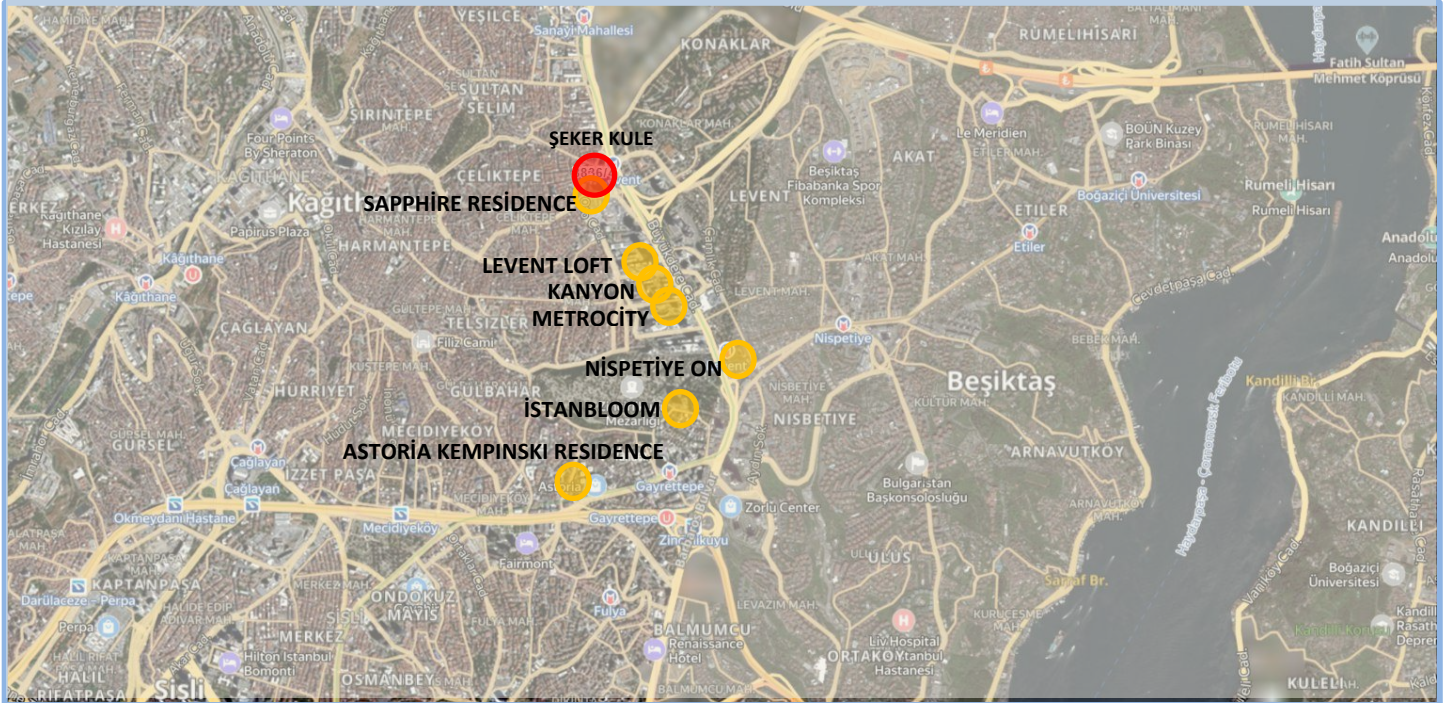
Dükkan Emsalleri/Kiralık						
Konum	Özellik	Kat	Net Alan(m ²)	Kira Değeri (TL)	Pazarlıklı Kira Değeri (TL)	Birim Kira Değeri (TL/m ² /Ay)
Nispetiye Cad.	30+ yıllık Melodi Pasajı içinde	Giriş	13	26.500	25.175	1.937
İsmet Önönü Cad.	20-25 yıllık binada, cadde cepheli	Giriş	35	80.000	72.000	2.057
Ara sokak	26-30 yıllık binada, Pol Center içinde	Giriş	34	55.000	52.250	1.537
Nispetiye Cad.	30+ yıllık Melodi Pasajı içinde	Giriş+Asma*	25	45.000	42.750	1.710

*Emsaller asma katlı olup asma kat alanı giriş kat alanına indirgenmiştir.

Kiralık Ofis Emsalleri

Ofis Emsalleri/Kiralık						
Konum	Özellik	Kat	Brüt Alan (m ²)	Kira Değeri (TL)	Pazarlıklı Kira Değeri (TL)	Birim Kira Değeri (TL/m ² /Ay)
Yapı Kredi Plaza	486 m ² olduğu beyan edilen 405 m ² olduğu düşünülen ofis	8	405	350.000	322.000	795
Metrocitiy	800 m ² olduğu beyan edilen 722 m ² olduğu düşünülen tam kat ofis	10+	722	850.000	680.000	942
Apa Giz Plaza	1.000 m ² olduğu beyan edilen 900 m ² olduğu düşünülen ofis	10+	900	900.000	783.000	870
Nida Kule	496 m ² olduğu beyan edilen 420 m ² olduğu düşünülen ofis	10+	420	595.000	476.000	1133
Sapphire	570 m ² olduğu beyan edilen 500 m ² olduğu düşünülen ofis	Zemin	500	596.352	506.899	1014

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



Bölgedeki Emsal Alınan Projele Konumlarını Gösteren Kroki



5.4 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar

Değerlemeye konu projedeki bağımsız bölümlerin Pazar Değeri ve Pazar Kira değerlerinin takdiri için yakın çevrede konumlu, değerlemeye konu bağımsız bölümler ile benzer nitelikli “ofis, dükkan ve konut” emsal araştırması yapılmıştır. Yapılan araştırmalarda gayrimenkul aracılık faaliyetinde bulunan kişiler ile görüşülmüş ve online gayrimenkul pazarlama site ilanları incelenmiştir. Yapılan şifahi görüşmeler ve incelemelerde, yakın zamanda satışa veya kiralamaya konu olmuş gayrimenkuller hakkında kısmen bilgi edinilmiş olup, ağırlıklı olarak halihazırda piyasada satılık ve kiralık olarak pazarlanan gayrimenkullerin detayları öğrenilmiştir. Edinilen bilgiler, şirket arşivimizde bulunan diğer bilgiler ile karşılaştırılmış olup emlak pazarlama firmalarından alınan emsal bilgilerinin tutarlı oldukları görülmüştür.

Emsal araştırması yapılırken, “aynı Pazar koşullarına sahip, benzer nitelikli emsaller tercih edilmesine; aynı veya çok yakın konumda yer alan emsallerin (konumda/ lokasyonda farklılıkları olan emsallerin şerefiye farklılıkları değerlemede dikkate alınmalı) tercih edilmesine; emsal gayrimenkullerin fiziksel özelliklerinin dikkate alınmasına, fiziki özelliklerin (ünite tipi, kullanım büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi, teknik özellikleri vb. unsurlar) farklı olması durumunda emsallerin şerefiye farklılıklarının değerlemede dikkate alınmasına; tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller [farklı mülkiyet tarzlarının (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) ortaya çıkaracağı şerefiye farklılıkları değerlemede dikkate alınmasına] tercih edilmesine” dikkat edilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal satış fiyatları incelendiğinde aşağıdaki bilgilere ulaşılmaktadır.

- Kapalı alanı büyüdükçe birim satış değerinde azalmalar olmaktadır.
- Satılık Ofis ve Konut emsallerinden değerlendirme konusu bağımsız bölümlere denk olanlarının beyan edilen fiyatlara göre satış bedellerinin brüt alan üzerinden ortalama 230.000 TL/m² - 285.000 TL/m² aralığında olduğu, satılık Dükkan emsallerinin ise beyan edilen fiyatlara göre satış bedellerinin net alan üzerinden ortalama 370.000 TL/m² - 800.000 TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiştir.
- Satışa çıkarılan ofis/konut emsallerinin tamamında, asansör-merdiven çekirdeği, sahanlık, ortak alan wc vb. alanlar dahil edilerek kat brütü alanı üzerinden satışa çıkarıldığı tespit edilmiştir. Uygulanan şerefiye çalışmasında bu alanlar üzerinden hesaplama yapılmıştır.

Emsallerin Karşılaştırılması

Satılık konut/ofis ve dükkan emsalleri, olumlu/olumsuz özelliklerin göre karşılaştırılmış ve şerefiyelendirme çalışması ile uyumlu hale getirilmiştir.

Emsal gayrimenkullerden öngörülen pazarlık paylarının düşülmesi ve alan düzeltmesi uygulanması akabinde “konum, inşaat kalitesi, mimari özellik ve kullanım alanı büyüklüğü” gibi kriterlere göre şerefiyelendirilmiştir.

Emsallerin Konuma İlişkin Düzeltme Kriterinde, raporun “5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler” bölümünde sunulan emsal krokilerinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; ulaşım akslarına olan mesafesi, erişilebilirliği, merkezi konumu vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin İnşaat Kalitesine İlişkin Düzeltme Kriterinde, binanın yapılış tarzı, yapım yılı, teknik özellikleri, bakım durumu, malzeme kalitesi vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin Mimari Özelliklerine İlişkin Düzeltme Kriterinde, binanın teknik ve altyapı özellikleri, kapalı-açık otopark durumu, kattaki konumu vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin Alana İlişkin Düzeltme Kriterinde, emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır. Küçük alana sahip ofisler, büyük alana sahip ofislere göre daha yüksek birim değerlerle kiralanmaktadır.

Konut ve ofis emsalleri incelendiği birim değerlerin benzerlik gösterdiği tespit edilmiş olup konut ve ofis emsalleri için tek şerefiye tablosu hazırlanmıştır.

Konut/ofis emsalleri proje ismine göre dükkan emsaller emsal numarasına göre tabloya işlenmiştir.

Emsaller ve Değerlemeye Konu Gayrimenkul Farklılıkları:

Değerleme konusu gayrimenkullere benzer nitelikli konut/ofis emsallerinin, kat brüt alanı üzerinden satışa çıkarıldığı tespit edilmiş olup, değerlendirme konusu gayrimenkullerin ise konut/ofis brüt alanı üzerinden değerlendirme çalışmasına katıldığı için, konut/ofis emsalleri şerefiye çalışmasına dahil edilirken, asansör – merdiven çekirdeği, kat holü, sahanlık vb. dikkate alınıp ofis brüt alanları üzerinden dahil edilmiştir.



Bina yaşı düşük yapılar, yüksek olanlara göre daha yüksek değerde alıcı bulabilmektedir. Bu durum inşaat kalitesine ilişkin düzeltme kriterinde olumlu şerefiye olarak göz önünde bulundurulmuştur.

Plaza tarzında olan yapılar, müstakil tarzda küçük alana sahip binalara göre daha yüksek değerde alıcı bulabilmektedir. Bu durum mimari özelliğe ilişkin düzeltme kriterinde olumlu şerefiye olarak göz önünde bulundurulmaktadır.

Emsal gayrimenkuller, değerlendirme konusu gayrimenkullere göre "Daha İyi Konumda, Daha İyi İnşaat Kalitesine Sahip, Daha İyi Mimari Özelliklere Sahip ve Daha Küçük Alana Sahip ise şerefiye negatif girilmektedir.

Dükkan Satış Değeri Karşılaştırması (Şerefiyelendirme)

Karşılaştırma Tablosu – Dükkan Satış Değeri					
	E1	E2	E3	E4	E5
Durum	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
Pazarlanan Değer (A)	17.750.000	10.000.000	17.000.000	12.000.000	8.900.000 TL
Pazarlık Payı	10%	5%	5%	5%	5%
Düzeltilmiş Değer (B)	15.975.000	9.500.000	16.150.000	11.400.000	8.455.000 TL
Pazarlanan Alan (C)	26	40	35	30	30 m ²
Alan Düzeltmesi	0,88	0,68	0,66	0,77	0,73 %
Düzeltilmiş Alan (D)	23	27	23	23	22 m ²
Düzeltilme Öncesi Değer (A/C)	682.692	250.000	485.714	400.000	296.667 TL/m ²
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	694.565	351.852	702.174	495.652	384.318 TL/m ²
Konuma İlişkin Düzeltme	0%	0%	-20%	0%	20%
İnşaat Kalitesine İlişkin Düzeltme	20%	45%	20%	20%	20%
Mimari Özellik Düzeltme	15%	20%	15%	15%	20%
Alana İlişkin Düzeltme	-20%	-18%	-20%	-20%	-20%
Toplam Düzeltme	15%	47%	-5%	15%	40%
Şerefiye Uygulanmış Değer	798.750	517.222	667.065	570.000	538.045 TL/m ²
Ortalaması			618.217		TL/m ²
*Emsal taşınmaz daha iyi özelliklere sahip ise şerefiye negatif (-) girilmiştir. Şerefiyelendirme çalışması ön cephede bulunan 40 m ² alanlı dükkan dikkate alınarak yapılmıştır.					

Dükkan Kira Değeri Karşılaştırması (Şerefiyelendirme)

Karşılaştırma Tablosu – Dükkan Kira Değeri				
	E1	E2	E3	E4
Durum	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
Pazarlanan Değer (A)	26.500	80.000	55.000	45.000 TL
Pazarlık Payı	5%	10%	5%	5%
Düzeltilmiş Değer (B)	25.175	72.000	52.250	42.750 TL
Pazarlanan Alan (C)	26	70	70	35 m ²
Alan Düzeltmesi	0,50	0,50	0,49	0,71 %
Düzeltilmiş Alan (D)	13	35	34	25 m ²
Düzeltilme Öncesi Değer (A/C)	1.019	1.143	786	1.286 TL/m ²
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	1.937	2.057	1.537	1.710 TL/m ²
Konuma İlişkin Düzeltme	40%	15%	50%	40%
İnşaat Kalitesine İlişkin Düzeltme	20%	20%	20%	20%
Mimari Özellik Düzeltme	16%	18%	18%	18%
Alana İlişkin Düzeltme	-25%	0%	0%	-20%
Toplam Düzeltme	51%	53%	88%	58%
Şerefiye Uygulanmış Değer	2.924	3.147	2.889	2.702 TL/m ²
Ortalaması		2.916		TL/m ²
*Emsal taşınmaz daha iyi özelliklere sahip ise şerefiye negatif (-) girilmiştir. Şerefiyelendirme çalışması ön cephede bulunan 40 m ² alanlı dükkan dikkate alınarak yapılmıştır.				

Değerleme konusu 158 bağımsız bölüm nolu dükkanın yapılan şerefiyelendirme çalışması ile satış değerinin 620.000 TL/m² olacağına 157 bağımsız bölüm alanının büyük olması dikkate alınmış ve şerefiyeli satış değerinin 580.000 TL/m² olacağı kanaatine varılmıştır.

Değerleme konusu 158 bağımsız bölüm nolu dükkanın yapılan şerefiyelendirme çalışması ile kira değerinin 2.916 TL/m²/Ay olacağına 157 bağımsız bölüm alanının büyük olması dikkate alınmış ve şerefiyeli kira değerinin 2.728 TL/m²/Ay olacağı kanaatine varılmıştır.

159 bağımsız bölüm nolu dükkanın ise arka cephede yer alması ve alanının diğerlerinden büyük olması sebebi ile şerefiyeli satış değerinin 400.000 TL/m² olabileceği görüşü ve kanaatine varılmıştır.



159 bağımsız bölüm nolu dükkanın ise arka cephede yer alması ve alanının diğerlerinden büyük olması sebebi ile şerefiyeli kira değerinin 1.881 TL/m²/Ay olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

Bu birim değerler dükkanın, ortak alanlar dahil edilmeden net alanı üzerinden birim değerleri olarak hesaba eklenmiştir.

Konut/Ofis Satış Değeri Karşılaştırması (Şerefiyelendirme)

Karşılaştırma Tablosu – Konut/Ofis Satış Değeri								
	Sapphire	Levent Loft	Nispetiye On	Kanyon	Metrocity	İstanbul Bloom	Astoria	
Ortalama Birim Değer	233.120	229.580	263.069	290.805	154.293	248.336	182.087	TL/m ²
Konuma İlişkin Düzeltme	0%	0%	8%	0%	0%	12%	20%	%
İnşaat Kalitesine İlişkin Düzeltme	0%	0%	0%	-5%	20%	0%	20%	%
Mimari Özellik Düzeltme	0%	0%	0%	-5%	20%	0%	0%	%
Alana İlişkin Düzeltme	5%	0%	0%	4%	5%	5%	5%	%
Toplam Düzeltme	5%	0%	8%	-6%	45%	17%	45%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	244.776	229.580	284.115	273.357	223.725	290.554	264.026	TL/m ²
Ortalaması				258.590				TL/m ²

*Emsal taşınmaz daha iyi özelliklere sahip ise şerefiye negatif (-) girilmiştir.

Değerleme konusu tadilat projesi ile ofisten dönüştürülen konutların ve 23. Katta bulunan ofislerin ortalama satış değerinin brüt alan üzerinden 258.000 TL/m² olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

2. kattaki ofislerin (teraslı ofis katı) ve ofis olarak kullanılan ve mevcutta kiracı olması, alt katlarda yer almaları, alanları, manzara durumu, nitelikleri, iç mekan özellikleri dikkate alınarak brüt alanı ortalama satış değeri 227.000 TL/m² birim değer belirlenmiştir. Birim değer hesaplanırken 2. Katta yer alan 1018 m² teras alanı da dikkate alınmıştır.

2. kat dışındaki ofislerin ise kat brütü bazında satış fiyatı ortalama yaklaşık 240.000 TL/m² olarak alınmıştır.

Karşılaştırma Tablosu – Konut/Ofis Kira Değeri								
	Sapphire	Levent Loft	Nispetiye On	Kanyon	Metrocity	İstanbul Bloom	Astoria	
Ortalama Birim Değer	983	1.009	1.072	1.143	605	994	712	TL/m ²
Konuma İlişkin Düzeltme	0%	0%	8%	0%	0%	12%	20%	%
İnşaat Kalitesine İlişkin Düzeltme	0%	0%	0%	-5%	20%	0%	20%	%
Mimari Özellik Düzeltme	0%	0%	0%	-5%	20%	0%	0%	%
Alana İlişkin Düzeltme	5%	0%	0%	4%	5%	5%	5%	%
Toplam Düzeltme	5%	0%	8%	-6%	45%	17%	45%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	1.032	1.009	1.158	1.075	877	1.163	1.003	TL/m ²
Ortalaması				1.045				TL/m ²

*Emsal taşınmaz daha iyi özelliklere sahip ise şerefiye negatif (-) girilmiştir.

Değerleme konusu tadilat projesi ile ofisten dönüştürülen konutların ve 23. Katta bulunan ofislerin ortalama kira değerinin brüt alan üzerinden 1.045 TL/m²/Ay olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

Karşılaştırma Tablosu – Ofis Kiralık Değeri					
	E1	E2	E3	E4	E5
Durum	Kiralık	Kiralık	Kiralık	Kiralık	Kiralık
Pazarlanan Değer (A)	350.000	850.000	900.000	595.000	596.352
Pazarlık Payı	8%	20%	13%	20%	15%
Düzeltilmiş Değer (B)	322.000	680.000	783.000	476.000	506.899
Pazarlanan Alan (C)	486	273	875	490	1.245
Alan Düzeltmesi	17%	-164%	-3%	14%	60%
Düzeltilmiş Alan (D)	405	722	900	420	500
Düzeltme Öncesi Değer (A/C)	720	3.114	1.029	1.214	479
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	795	942	870	1.133	1.014
Konuma İlişkin Düzeltme	0%	0%	0%	0%	10%
İnşaat Kalitesi ve Mimari Özellik Düzeltmesi	0%	40%	0%	0%	0%
Alana İlişkin Düzeltme	-10%	0%	0%	-10%	-10%
Toplam Düzeltme	-10%	40%	0%	-10%	0%
Şerefiye Uygulanmış Değer	716	1.319	870	1.020	1.014
Ortalaması			988		



*Emsal taşınmaz daha iyi özelliklere sahip ise şerefiye negatif (-) girilmiştir.

2. kattaki ofislerin (teraslı ofis katı) ve ofis olarak kullanılan ve mevcutta kiracılı olması, alt katlarda yer almaları, alanları, manzara durumu, nitelikleri, iç mekan özellikleri dikkate alınarak kira değeri kat brüt alanı ortalaması 988 TL/m²/Ay birim değer belirlenmiştir.



6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile yayınlanan "Uluslararası Değerleme Standartları 2017" nin "UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri" başlıklı 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez."belirtmesi yapılmıştır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan gayrimenkulün bugünkü Pazar Satış ve Pazar Kira değerinin tespitinde; Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılması uygun bulunmuştur.

6.1 Pazar Yaklaşımı

6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

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

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

- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
 - (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
 - (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.
- Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

6.1.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi

Bu değerlendirme çalışmasında konu gayrimenkulün satış değerlerinin tespitinde, Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

Pazar Yaklaşımı yönteminde, yakın dönemde pazara çıkartılmış, satılmış veya kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, gayrimenkul pazar değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak değerlendirme yapılmıştır.

Bulunan emsaller; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiş, ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesi'nin b ve c bentlerine göre; " değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya", "önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması" Pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konusu gayrimenkule emsal olabilecek satılık ofis, dükkan ve konut emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.1.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

6.1.4 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

6.1.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.



6.1.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yapılan araştırmalar, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirlenen özellikler göz önünde bulundurularak bağımsız bölümler için ortalama değer tespiti yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar ofis projesinden konut, ofis, dükkan karma projesine dönüştürülen Şeker Kule'de yer almaktadır.

Kat ve alan bazında şerefiyelendirme yapılarak taşınmazlara ayrı ayrı değer takdir edilmiştir.

Bağımsız bölümler için takdir edilen pazar değerleri aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir.

Konut ve 23. Katta Bulunan Ofis Nitelikli Bağımsız Bölümlerin Satış Değeri:

Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Niteliği	Brüt İnşaat Alanları(m²)	Tapu Genel Brüt(m²)	Toplam Şerefiye	Birim Değer(TL)	Değer(TL)	Yaklaşık Değer(TL)
1	9	Konut	73,01	120,58	0,370	241.303	29.096.334	29.096.000
2	9	Konut	59,32	99,24	0,370	245.041	24.317.843	24.318.000
3	9	Konut	68,36	113,99	0,410	249.605	28.452.461	28.452.000
4	9	Konut	71,06	117,30	0,435	249.774	29.298.539	29.299.000
5	9	Konut	66,55	110,73	0,365	243.947	27.012.258	27.012.000
6	9	Konut	67,79	112,97	0,275	229.808	25.961.423	25.961.000
7	9	Konut	66,10	110,14	0,270	220.706	24.308.562	24.309.000
8	10	Konut	73,01	120,58	0,380	243.064	29.308.716	29.309.000
9	10	Konut	59,32	99,24	0,380	246.829	24.495.345	24.495.000
10	10	Konut	68,36	113,99	0,420	251.375	28.654.251	28.654.000
11	10	Konut	71,06	117,30	0,445	251.515	29.502.710	29.503.000
12	10	Konut	66,55	110,73	0,375	245.734	27.210.150	27.210.000
13	10	Konut	67,79	112,97	0,285	231.611	26.165.042	26.165.000
14	10	Konut	66,10	110,14	0,280	222.444	24.499.968	24.500.000
15	11	Konut	73,01	120,58	0,390	244.826	29.521.098	29.521.000
16	11	Konut	59,32	99,24	0,390	248.618	24.672.848	24.673.000
17	11	Konut	68,36	113,99	0,430	253.145	28.856.042	28.856.000
18	11	Konut	71,06	117,30	0,455	253.256	29.706.881	29.707.000
19	11	Konut	66,55	110,73	0,385	247.521	27.408.042	27.408.000
20	11	Konut	67,79	112,97	0,325	238.820	26.979.518	26.980.000
21	11	Konut	66,10	110,14	0,290	224.182	24.691.374	24.691.000
22	12	Konut	73,01	120,58	0,400	246.587	29.733.480	29.733.000
23	12	Konut	59,32	99,24	0,400	250.407	24.850.350	24.850.000
24	12	Konut	68,36	113,99	0,440	254.916	29.057.832	29.058.000
25	12	Konut	71,06	117,30	0,465	254.996	29.911.052	29.911.000
26	12	Konut	66,55	110,73	0,395	249.309	27.605.934	27.606.000
27	12	Konut	67,79	112,97	0,335	240.623	27.183.137	27.183.000
28	12	Konut	66,10	110,14	0,300	225.920	24.882.780	24.883.000
29	13	Konut	73,01	118,93	0,410	251.794	29.945.862	29.946.000
30	13	Konut	59,32	99,24	0,410	252.195	25.027.853	25.028.000
31	13	Konut	68,36	113,99	0,450	256.686	29.259.623	29.260.000
32	13	Konut	71,06	117,30	0,475	256.737	30.115.223	30.115.000
33	13	Konut	66,55	110,73	0,405	251.096	27.803.826	27.804.000
34	13	Konut	67,79	112,97	0,345	242.425	27.386.756	27.387.000
35	13	Konut	66,10	110,14	0,310	227.657	25.074.186	25.074.000
36*	14	Konut	65,67	109,00	0,430	244.005	26.596.499	26.596.000
37*	14	Konut	55,64	93,19	0,410	262.722	24.483.029	24.483.000
38	14	Konut	68,36	113,99	0,455	261.050	29.757.078	29.757.000
39	14	Konut	71,06	117,30	0,490	258.384	30.308.388	30.308.000
40	14	Konut	66,55	110,73	0,415	255.616	28.304.387	28.304.000
41	14	Konut	67,79	112,97	0,355	245.759	27.763.340	27.763.000
42*	14	Konut	55,80	93,27	0,355	232.760	21.709.539	21.710.000
43*	15	Konut	66,02	109,00	0,440	245.711	26.782.488	26.782.000
44*	15	Konut	55,64	93,19	0,420	264.585	24.656.667	24.657.000
45	15	Konut	68,36	113,99	0,505	270.021	30.779.658	30.780.000
46	15	Konut	71,06	117,30	0,550	268.788	31.528.860	31.529.000
47	15	Konut	66,55	110,73	0,425	257.423	28.504.418	28.504.000
48	15	Konut	67,79	112,97	0,365	247.572	27.968.236	27.968.000
49*	15	Konut	55,80	93,27	0,365	234.478	21.869.757	21.870.000
50*	16	Konut	58,63	97,27	0,480	265.090	25.785.300	25.785.000
51*	16	Konut	53,03	87,56	0,450	258.466	22.631.310	22.631.000
52	16	Konut	68,36	113,99	0,520	271.240	30.918.624	30.919.000
53	16	Konut	71,06	117,30	0,555	270.021	31.673.484	31.673.000
54	16	Konut	66,55	110,73	0,435	255.116	28.248.980	28.249.000
55	16	Konut	67,79	112,97	0,375	248.252	28.045.050	28.045.000
56*	16	Konut	47,45	80,68	0,430	242.028	19.526.793	19.527.000
57	17	Konut	58,63	97,27	0,510	270.463	26.307.975	26.308.000
58	17	Konut	53,03	87,56	0,530	272.727	23.879.934	23.880.000
59	17	Konut	68,36	113,99	0,550	276.593	31.528.860	31.529.000
60	17	Konut	71,06	117,30	0,605	278.704	32.691.924	32.692.000
61	17	Konut	66,55	110,73	0,445	256.894	28.445.837	28.446.000
62	17	Konut	67,79	112,97	0,385	250.058	28.249.014	28.249.000



63	17	Konut	47,45	80,68	0,460	247.105	19.936.446	19.936.000
64	18	Konut	58,63	97,27	0,570	281.210	27.353.325	27.353.000
65	18	Konut	53,03	87,56	0,590	283.422	24.816.402	24.816.000
66	18	Konut	68,36	113,99	0,560	278.378	31.732.272	31.732.000
67	18	Konut	71,06	117,30	0,615	280.440	32.895.612	32.896.000
68	18	Konut	66,55	110,73	0,455	258.671	28.642.694	28.643.000
69	18	Konut	67,79	112,97	0,395	251.863	28.452.978	28.453.000
70	18	Konut	47,45	80,68	0,470	248.798	20.072.997	20.073.000
71	19	Konut	58,63	98,26	0,580	280.816	27.592.962	27.593.000
72	19	Konut	53,03	88,55	0,590	295.306	26.149.379	26.149.000
73	19	Konut	134,15	220,30	0,500	264.999	58.379.175	58.379.000
74	19	Konut	66,44	111,72	0,465	258.503	28.879.985	28.880.000
75	19	Konut	67,79	113,96	0,470	262.386	29.901.564	29.902.000
76	19	Konut	47,45	81,67	0,520	254.784	20.808.192	20.808.000
77	20	Konut	71,56	118,69	0,540	270.641	32.122.398	32.122.000
78	20	Konut	59,28	100,23	0,600	278.065	27.870.480	27.870.000
79	20	Konut	134,15	217,29	0,510	272.259	59.159.082	59.159.000
80	20	Konut	66,55	111,72	0,485	263.087	29.392.085	29.392.000
81	20	Konut	67,79	113,96	0,485	266.143	30.329.640	30.330.000
82	20	Konut	66,66	111,13	0,430	247.940	27.553.598	27.554.000
83	21	Konut	71,56	118,69	0,550	272.399	32.330.985	32.331.000
84	21	Konut	59,28	100,23	0,610	279.803	28.044.671	28.045.000
85	21	Konut	134,15	217,29	0,520	274.062	59.550.864	59.551.000
86	21	Konut	66,55	111,72	0,495	264.859	29.590.012	29.590.000
87	21	Konut	67,79	113,96	0,495	267.935	30.533.880	30.534.000
88	21	Konut	66,66	111,13	0,440	249.674	27.746.280	27.746.000
89	22	Konut	71,56	118,69	0,560	274.156	32.539.572	32.540.000
90	22	Konut	59,28	100,23	0,620	281.541	28.218.861	28.219.000
91	22	Konut	134,15	217,29	0,530	275.865	59.942.646	59.943.000
92	22	Konut	66,55	111,72	0,505	266.630	29.787.938	29.788.000
93	22	Konut	67,79	113,96	0,505	269.727	30.738.120	30.738.000
94	22	Konut	66,66	111,13	0,450	251.408	27.938.963	27.939.000
95	23	Konut	59,28	100,23	0,630	283.279	28.393.052	28.393.000
96	23	Konut	134,15	217,29	0,540	277.668	60.334.428	60.334.000
97	23	Konut	66,55	111,72	0,515	268.402	29.985.865	29.986.000
98	23	Konut	67,79	113,96	0,515	271.519	30.942.360	30.942.000
153	23	Ofis	71,56	118,69	0,570	275.913	32.748.159	32.748.000
154	23	Ofis	66,66	111,13	0,460	253.142	28.131.645	28.132.000
Toplam			6.853,10	11.392,04			2.936.442.281	2.936.440.000

Konut ve 23. Katta Bulunan Ofis Nitelikli Bağımsız Bölümlerin Kira Değeri:

Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Niteliği	Brüt İnşaat Alanları(m²)	Tapu Genel Brüt(m²)	Toplam Şerefiye	Birim Değer(TL)	Değer(TL)	Yaklaşık Değer(TL)
1	9	Konut	73,01	120,58	0,370	979	118.072	118.000
2	9	Konut	59,32	99,24	0,370	994	98.681	99.000
3	9	Konut	68,36	113,99	0,410	1.013	115.459	115.000
4	9	Konut	71,06	117,30	0,435	1.014	118.893	119.000
5	9	Konut	66,55	110,73	0,365	990	109.615	110.000
6	9	Konut	67,79	112,97	0,275	933	105.351	105.000
7	9	Konut	66,10	110,14	0,270	896	98.643	99.000
8	10	Konut	73,01	120,58	0,380	986	118.934	119.000
9	10	Konut	59,32	99,24	0,380	1.002	99.401	99.000
10	10	Konut	68,36	113,99	0,420	1.020	116.278	116.000
11	10	Konut	71,06	117,30	0,445	1.021	119.721	120.000
12	10	Konut	66,55	110,73	0,375	997	110.418	110.000
13	10	Konut	67,79	112,97	0,285	940	106.177	106.000
14	10	Konut	66,10	110,14	0,280	903	99.420	99.000
15	11	Konut	73,01	120,58	0,390	993	119.796	120.000
16	11	Konut	59,32	99,24	0,390	1.009	100.122	100.000
17	11	Konut	68,36	113,99	0,430	1.027	117.097	117.000
18	11	Konut	71,06	117,30	0,455	1.028	120.550	121.000
19	11	Konut	66,55	110,73	0,385	1.004	111.221	111.000
20	11	Konut	67,79	112,97	0,325	969	109.482	109.000
21	11	Konut	66,10	110,14	0,290	910	100.197	100.000
22	12	Konut	73,01	120,58	0,400	1.001	120.658	121.000
23	12	Konut	59,32	99,24	0,400	1.016	100.842	101.000
24	12	Konut	68,36	113,99	0,440	1.034	117.916	118.000
25	12	Konut	71,06	117,30	0,465	1.035	121.378	121.000
26	12	Konut	66,55	110,73	0,395	1.012	112.024	112.000
27	12	Konut	67,79	112,97	0,335	976	110.308	110.000
28	12	Konut	66,10	110,14	0,300	917	100.974	101.000
29	13	Konut	73,01	118,93	0,410	1.022	121.519	122.000
30	13	Konut	59,32	99,24	0,410	1.023	101.562	102.000



31	13	Konut	68,36	113,99	0,450	1,042	118.735	119.000
32	13	Konut	71,06	117,30	0,475	1,042	122.207	122.000
33	13	Konut	66,55	110,73	0,405	1,019	112.827	113.000
34	13	Konut	67,79	112,97	0,345	984	111.135	111.000
35	13	Konut	66,10	110,14	0,310	924	101.750	102.000
36*	14	Konut	65,67	109,00	0,430	990	107.928	108.000
37*	14	Konut	55,64	93,19	0,410	1,066	99.351	99.000
38	14	Konut	68,36	113,99	0,455	1,059	120.753	121.000
39	14	Konut	71,06	117,30	0,490	1,049	122.991	123.000
40	14	Konut	66,55	110,73	0,415	1,037	114.858	115.000
41	14	Konut	67,79	112,97	0,355	997	112.663	113.000
42*	14	Konut	55,80	93,27	0,355	945	88.097	88.000
43*	15	Konut	66,02	109,00	0,440	997	108.683	109.000
44*	15	Konut	55,64	93,19	0,420	1,074	100.056	100.000
45	15	Konut	68,36	113,99	0,505	1,096	124.903	125.000
46	15	Konut	71,06	117,30	0,550	1,091	127.943	128.000
47	15	Konut	66,55	110,73	0,425	1,045	115.670	116.000
48	15	Konut	67,79	112,97	0,365	1,005	113.494	113.000
49*	15	Konut	55,80	93,27	0,365	952	88.747	89.000
50*	16	Konut	58,63	97,27	0,480	1,076	104.636	105.000
51*	16	Konut	53,03	87,56	0,450	1,049	91.837	92.000
52	16	Konut	68,36	113,99	0,520	1,101	125.467	125.000
53	16	Konut	71,06	117,30	0,555	1,096	128.530	129.000
54	16	Konut	66,55	110,73	0,435	1,035	114.634	115.000
55	16	Konut	67,79	112,97	0,375	1,007	113.806	114.000
56*	16	Konut	47,45	80,68	0,430	982	79.239	79.000
57	17	Konut	58,63	97,27	0,510	1,098	106.757	107.000
58	17	Konut	53,03	87,56	0,530	1,107	96.904	97.000
59	17	Konut	68,36	113,99	0,550	1,122	127.943	128.000
60	17	Konut	71,06	117,30	0,605	1,131	132.663	133.000
61	17	Konut	66,55	110,73	0,445	1,042	115.432	115.000
62	17	Konut	67,79	112,97	0,385	1,015	114.634	115.000
63	17	Konut	47,45	80,68	0,460	1,003	80.902	81.000
64	18	Konut	58,63	97,27	0,570	1,141	110.999	111.000
65	18	Konut	53,03	87,56	0,590	1,150	100.704	101.000
66	18	Konut	68,36	113,99	0,560	1,130	128.769	129.000
67	18	Konut	71,06	117,30	0,615	1,138	133.489	133.000
68	18	Konut	66,55	110,73	0,455	1,050	116.231	116.000
69	18	Konut	67,79	112,97	0,395	1,022	115.461	115.000
70	18	Konut	47,45	80,68	0,470	1,010	81.456	81.000
71	19	Konut	58,63	98,26	0,580	1,140	111.971	112.000
72	19	Konut	53,03	88,55	0,590	1,198	106.113	106.000
73	19	Konut	134,15	220,30	0,500	1,075	236.901	237.000
74	19	Konut	66,44	111,72	0,465	1,049	117.194	117.000
75	19	Konut	67,79	113,96	0,470	1,065	121.340	121.000
76	19	Konut	47,45	81,67	0,520	1,034	84.439	84.000
77	20	Konut	71,56	118,69	0,540	1,098	130.352	130.000
78	20	Konut	59,28	100,23	0,600	1,128	113.098	113.000
79	20	Konut	134,15	217,29	0,510	1,105	240.066	240.000
80	20	Konut	66,55	111,72	0,485	1,068	119.272	119.000
81	20	Konut	67,79	113,96	0,485	1,080	123.077	123.000
82	20	Konut	66,66	111,13	0,430	1,006	111.812	112.000
83	21	Konut	71,56	118,69	0,550	1,105	131.198	131.000
84	21	Konut	59,28	100,23	0,610	1,135	113.804	114.000
85	21	Konut	134,15	217,29	0,520	1,112	241.656	242.000
86	21	Konut	66,55	111,72	0,495	1,075	120.075	120.000
87	21	Konut	67,79	113,96	0,495	1,087	123.906	124.000
88	21	Konut	66,66	111,13	0,440	1,013	112.594	113.000
89	22	Konut	71,56	118,69	0,560	1,113	132.045	132.000
90	22	Konut	59,28	100,23	0,620	1,142	114.511	115.000
91	22	Konut	134,15	217,29	0,530	1,119	243.246	243.000
92	22	Konut	66,55	111,72	0,505	1,082	120.879	121.000
93	22	Konut	67,79	113,96	0,505	1,095	124.734	125.000
94	22	Konut	66,66	111,13	0,450	1,020	113.376	113.000
95	23	Konut	59,28	100,23	0,630	1,150	115.218	115.000
96	23	Konut	134,15	217,29	0,540	1,127	244.835	245.000
97	23	Konut	66,55	111,72	0,515	1,089	121.682	122.000
98	23	Konut	67,79	113,96	0,515	1,102	125.563	126.000
153	23	Ofis	71,56	118,69	0,570	1,120	132.891	133.000
154	23	Ofis	66,66	111,13	0,460	1,027	114.157	114.000
Toplam			6.853,10	11.392,04			11.915.998	11.917.000

****23.** Normal katta 2 adet ofis 4 adet konut bulunmaktadır. Bu katta bulunan ofislerde homeofis/konut kullanımı gibi bölümlerdirmeler yapılmış ve dekorasyonları tamamlandığından konutlar ile beraber şerefiyelendirilmiştir. Bu



nedenle 23. Normal katta bulunan 2 adet ofis bilgileri konut nitelikli gayrimenkuller ile aynı tabloda verilmiş ve değer çalışmasında bu durum dikkate alınmıştır

Ofis Nitelikli Bağımsız Bölümlerin Satış Değeri:

Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Niteliği	Brüt İnşaat Alanları(m²)	Genel Brüt/Kat Brüt Alanları(m²)	Toplam Şerefiye	Birim Değer(TL)	Değer(TL)	Yaklaşık Değer(TL)
110	2.Asma	Ofis	193,41	515,58	0,080	216.000	111.365.875	111.366.000
111	2.Asma	Ofis	114,02	303,95	0,080	216.000	65.652.950	65.653.000
112	2.Asma	Ofis	225,49	601,10	0,070	214.000	128.635.405	128.635.000
113	2.Asma	Ofis	118,00	314,56	0,080	216.000	67.944.642	67.945.000
114	2.Asma	Ofis	102,62	273,56	0,220	244.000	66.748.467	66.748.000
115	2.Asma	Ofis	192,16	512,25	0,180	236.000	120.891.134	120.891.000
116	1	Ofis	151,77	268,80	0,160	232.000	62.361.825	62.362.000
117	1	Ofis	207,25	367,06	0,240	248.000	91.031.379	91.031.000
118	1	Ofis	32,03	56,73	0,230	246.000	13.955.228	13.955.000
119	1	Ofis	307,27	544,21	0,110	222.000	120.814.215	120.814.000
120	1	Ofis	419,06	742,20	0,170	234.000	173.674.864	173.675.000
121	2	Ofis	36,34	72,18	0,250	403.486	29.123.358	29.123.000
122	2	Ofis	36,89	73,27	0,250	407.224	29.838.066	29.838.000
123	2	Ofis	37,15	73,79	0,250	412.308	30.423.470	30.423.000
124	2	Ofis	81,12	161,12	0,180	389.265	62.719.415	62.719.000
125	2	Ofis	49,27	97,86	0,210	387.609	37.931.875	37.932.000
126	2	Ofis	17,95	35,65	0,250	412.827	14.718.431	14.718.000
127	2	Ofis	26,20	52,04	0,240	405.748	21.114.767	21.115.000
128	2	Ofis	28,62	56,85	0,240	402.720	22.892.910	22.893.000
129	2	Ofis	26,62	52,87	0,240	407.388	21.539.954	21.540.000
130	2	Ofis	34,90	69,32	0,230	403.828	27.993.032	27.993.000
131	2	Ofis	37,28	74,05	0,230	401.527	29.731.660	29.732.000
132	3	Ofis	120,15	421,25	0,150	230.000	96.886.368	96.886.000
133	3	Ofis	64,97	227,78	0,300	260.000	59.223.938	59.224.000
134	3	Ofis	48,48	169,97	0,270	254.000	43.172.519	43.173.000
137	4	Ofis	32,01	112,73	0,340	268.000	30.211.296	30.211.000
139	5	Ofis	109,48	405,70	0,160	232.000	94.122.781	94.123.000
140	5	Ofis	32,01	118,62	0,340	268.000	31.790.140	31.790.000
141	5	Ofis	79,52	294,68	0,290	258.000	76.027.035	76.027.000
142	6	Ofis	23,93	93,38	0,250	250.000	23.345.090	23.345.000
143	6	Ofis	24,70	96,39	0,250	250.000	24.096.269	24.096.000
144	6	Ofis	24,08	93,97	0,250	250.000	23.491.424	23.491.000
145	6	Ofis	27,19	106,10	0,250	250.000	26.525.407	26.525.000
146	6	Ofis	78,00	304,37	0,290	258.000	78.528.473	78.528.000
147	6	Ofis	31,98	124,79	0,290	258.000	32.196.674	32.197.000
155	24	Ofis	103,08	188,50	0,420	284.000	53.534.759	53.535.000
156	24	Ofis	349,70	639,50	0,340	268.000	171.385.284	171.385.000
Toplam			3.624,70	8.716,73			2.215.640.377	2.215.637.000

Ofis Nitelikli Bağımsız Bölümlerin Kira Değeri:

Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Niteliği	Brüt İnşaat Alanları(m²)	Genel Brüt/Kat Brüt Alanları(m²)	Toplam Şerefiye	Birim Değer(TL)	Değer(TL)	Yaklaşık Değer(TL)
110	2.Asma	Ofis	193,41	515,58	0,080	940	484.442	484.000
111	2.Asma	Ofis	114,02	303,95	0,080	940	285.590	286.000
112	2.Asma	Ofis	225,49	601,10	0,070	974	585.712	586.000
113	2.Asma	Ofis	118,00	314,56	0,080	940	295.559	296.000
114	2.Asma	Ofis	102,62	273,56	0,220	1.061	290.356	290.000
115	2.Asma	Ofis	192,16	512,25	0,180	1.027	525.876	526.000
116	1	Ofis	151,77	268,80	0,160	1.009	271.274	271.000
117	1	Ofis	207,25	367,06	0,240	1.079	395.986	396.000
118	1	Ofis	32,03	56,73	0,230	1.070	60.705	61.000
119	1	Ofis	307,27	544,21	0,110	1.009	549.215	549.000
120	1	Ofis	419,06	742,20	0,170	1.018	755.486	755.000
121	2	Ofis	36,34	72,18	0,250	1.670	120.528	121.000
122	2	Ofis	36,89	73,27	0,250	1.685	123.486	123.000
123	2	Ofis	37,15	73,79	0,250	1.706	125.908	126.000
124	2	Ofis	81,12	161,12	0,180	1.611	259.566	260.000
125	2	Ofis	49,27	97,86	0,210	1.604	156.982	157.000
126	2	Ofis	17,95	35,65	0,250	1.708	60.913	61.000
127	2	Ofis	26,20	52,04	0,240	1.679	87.384	87.000
128	2	Ofis	28,62	56,85	0,240	1.667	94.743	95.000
129	2	Ofis	26,62	52,87	0,240	1.686	89.144	89.000
130	2	Ofis	34,90	69,32	0,230	1.671	115.850	116.000
131	2	Ofis	37,28	74,05	0,230	1.662	123.045	123.000
132	3	Ofis	120,15	421,25	0,150	1.001	421.456	421.000
133	3	Ofis	64,97	227,78	0,300	1.131	257.624	258.000
134	3	Ofis	48,48	169,97	0,270	1.105	187.800	188.000



137	4	Ofis	32,01	112,73	0,340	1.166	131.419	131.000
139	5	Ofis	109,48	405,70	0,160	1.009	409.434	409.000
140	5	Ofis	32,01	118,62	0,340	1.166	138.287	138.000
141	5	Ofis	79,52	294,68	0,290	1.122	330.718	331.000
142	6	Ofis	23,93	93,38	0,250	1.088	101.551	102.000
143	6	Ofis	24,70	96,39	0,250	1.088	104.819	105.000
144	6	Ofis	24,08	93,97	0,250	1.088	102.188	102.000
145	6	Ofis	27,19	106,10	0,250	1.088	115.386	115.000
146	6	Ofis	78,00	304,37	0,290	1.122	341.599	342.000
147	6	Ofis	31,98	124,79	0,290	1.122	140.056	140.000
155	24	Ofis	103,08	188,50	0,420	1.235	232.876	233.000
156	24	Ofis	349,70	639,50	0,340	1.166	745.526	746.000
Toplam			3.624,70	8.716,73			9.618.488	9.619.000

*İkinci kattan çıkış sağlanan açık teras alanının bu katın kullanımına tahsis edileceği öğrenilmiştir. Teras alanının bağımsız bölüm net alanı oranında kattaki bağımsız bölümlerin kullanımında olacağı varsayılmış ve bu oranda teras değeri kapalı alan değerine eklenmiştir. Teras alanı için değer, ikinci kat için takdir edilen ortalama satış değerinin 1/3'ü oranında takdir edilmiştir. Her bağımsız bölüm için kapalı alan değerine ilave net alanı oranında teras alanı ayrılp, teras değeri ayrıca hesaplanıp kapalı alan değerine eklenmiş ve toplam değer olarak gösterilmiştir. Toplam teras alanı 1.018 m² olarak alınmıştır.

2. asma, 1, 3, 4, 5, 6 ve 24. normal katlarda bulunan bağımsız bölümler mevcutta ofis olarak kullanılmakta olup bu bağımsız bölümler için tadilat yapılmamıştır. Bu taşınmazlar için birim değer belirlenirken bu durum dikkate alınmıştır. Taşınmazların mevcut kullanımları da dikkate alınarak genel brüt/kat brüt alanları (Toplam kat alanı kattaki bağımsız bölümlere bağımsız bölüm brüt alanları oranında dağılırarak elde edilmiştir) ve kat alanı üzerinden değer verilmiştir.

Dükkan Nitelikli Bağımsız Bölümlerin Satış Değeri:

Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Niteliği	Net İnşaat Alanları(m ²)	Birim Değer(TL)	Değer(TL)	Yaklaşık Değer(TL)
157	Zemin	Dükkan	79,33	580.000	46.011.400	46.011.000
158	Zemin	Dükkan	40,17	620.000	24.905.400	24.905.000
159	Zemin	Dükkan	121,85	400.000	48.740.000	48.740.000
Toplam			241,35		119.656.800	119.656.000

Dükkan Nitelikli Bağımsız Bölümlerin Kira Değeri:

Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Niteliği	Net İnşaat Alanları(m ²)	Birim Değer(TL)	Değer(TL)	Yaklaşık Değer(TL)
157	Zemin	Dükkan	79,33	2.728	216.402	216.000
158	Zemin	Dükkan	40,17	2.916	117.136	117.000
159	Zemin	Dükkan	121,85	1.881	229.235	229.000
Toplam			241,35		562.773	562.000

140 adet bağımsız bölümün tam hissesinin toplam Pazar Değerinin KDV hariç **5.271.733.000 TL**, Kira Değerinin **22.098.000 TL/Ay** olabileceği görüşüne varılmıştır.

6.2 Maliyet Yaklaşımı

6.2.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

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.



6.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi Yöntemi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

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

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi Yöntemi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.2.4 Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi Yöntemi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.2.5 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi Yöntemi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.3 Gelir Yaklaşımı

6.3.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri

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.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları; değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

6.3.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi Yöntemi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.3.3 Nakit Giriş Ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi Yöntemi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.3.4 İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi Yöntemi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.3.5 Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi Yöntemi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.4 Diğer Tespit Ve Analizler

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi Yöntemi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.



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

Bu değerlendirme raporunda hasılat paylaşımı sözleşmesi ile ofis projesinden konut, ofis ve dükkanlardan oluşan karma kullanıma dönüşümü gerçekleştirilen projede yer alan 114 adet bağımsız bölüm için ve hasılat paylaşımına konu olmayan ve mevutta ofis olarak kullanılan 26 adet bağımsız bölüm için bağımsız bölüm bazında değerlendirme çalışması yapılmıştır. Hasılat paylaşımına ilişkin sözleşme detayları “2.3.6 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler” başlığı altında detaylı olarak anlatılmıştır.

6.4.2 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme çalışmasında, proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır. Rapor Şeker Kulede bulunan tadilat ile konut, ofis, dükkan karma projesine dönüştürülen, 3 adet dükkan, 39 adet ofis, 98 adet konut nitelikli toplam 140 adet bağımsız bölümün pazar satış ve kira değeri tespiti için hazırlanmış olup, raporda boş arsa ve proje değeri tespit edilmemiştir.

6.4.3 Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme çalışmasında, proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır. Rapor Şeker Kulede bulunan tadilat ile konut, ofis, dükkan karma projesine dönüştürülen, 3 adet dükkan, 39 adet ofis, 98 adet konut nitelikli toplam 140 adet bağımsız bölümün pazar değeri tespiti için hazırlanmış olup, raporda boş arsa ve proje değeri tespit edilmemiştir.

6.4.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir varlığın en yüksek ve en iyi kullanımı, bunun üretkenliğini maksimize eden mümkün, yasal olarak izin verilebilir ve finansal olarak uygulanabilir kullanımıdır. En yüksek ve en iyi kullanım varlığın mevcut kullanımının devamı veya bir diğer alternatif kullanım için olabilir. Bu piyasa katılımcısının teklif etmeye istekli olacağı fiyatı formüle ederken, varlık için aklında olan kullanım ile belirlenir.

En yüksek ve en iyi kullanımın belirlenmesi için aşağıdakilerin dikkate alınması gerekir:

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretilmeyeceği dikkate alınır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje, en yüksek getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme konusu gayrimenkullerin konumu, çevre özellikleri, büyüklüğü, kullanım uygunluğu gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda gayrimenkulün en etkin ve verimli kullanımının “**Konut - Ofis - Ticari**” olarak kullanılabileceği düşünülmektedir.

6.4.5 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme çalışması “Konut, Ofis, Dükkan” vasıflı 140 adet bağımsız bölüm için yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar bağımsız bölüm niteliğinde olup, bağımsız bölümlerin değerleri aşağıda sunulmaktadır.



Konut ve 23. Katta Bulunan Ofis Nitelikli Bağımsız Bölümlerin Satış Değeri:

Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Niteliği	Brüt İnşaat Alanları(m²)	Tapu Genel Brüt(m²)	Toplam Şerefiye	Birim Değer(TL)	Değer(TL)	Yaklaşık Değer(TL)
1	9	Konut	73,01	120,58	0,370	241.303	29.096.334	29.096.000
2	9	Konut	59,32	99,24	0,370	245.041	24.317.843	24.318.000
3	9	Konut	68,36	113,99	0,410	249.605	28.452.461	28.452.000
4	9	Konut	71,06	117,30	0,435	249.774	29.298.539	29.299.000
5	9	Konut	66,55	110,73	0,365	243.947	27.012.258	27.012.000
6	9	Konut	67,79	112,97	0,275	229.808	25.961.423	25.961.000
7	9	Konut	66,10	110,14	0,270	220.706	24.308.562	24.309.000
8	10	Konut	73,01	120,58	0,380	243.064	29.308.716	29.309.000
9	10	Konut	59,32	99,24	0,380	246.829	24.495.345	24.495.000
10	10	Konut	68,36	113,99	0,420	251.375	28.654.251	28.654.000
11	10	Konut	71,06	117,30	0,445	251.515	29.502.710	29.503.000
12	10	Konut	66,55	110,73	0,375	245.734	27.210.150	27.210.000
13	10	Konut	67,79	112,97	0,285	231.611	26.165.042	26.165.000
14	10	Konut	66,10	110,14	0,280	222.444	24.499.968	24.500.000
15	11	Konut	73,01	120,58	0,390	244.826	29.521.098	29.521.000
16	11	Konut	59,32	99,24	0,390	248.618	24.672.848	24.673.000
17	11	Konut	68,36	113,99	0,430	253.145	28.856.042	28.856.000
18	11	Konut	71,06	117,30	0,455	253.256	29.706.881	29.707.000
19	11	Konut	66,55	110,73	0,385	247.521	27.408.042	27.408.000
20	11	Konut	67,79	112,97	0,325	238.820	26.979.518	26.980.000
21	11	Konut	66,10	110,14	0,290	224.182	24.691.374	24.691.000
22	12	Konut	73,01	120,58	0,400	246.587	29.733.480	29.733.000
23	12	Konut	59,32	99,24	0,400	250.407	24.850.350	24.850.000
24	12	Konut	68,36	113,99	0,440	254.916	29.057.832	29.058.000
25	12	Konut	71,06	117,30	0,465	254.996	29.911.052	29.911.000
26	12	Konut	66,55	110,73	0,395	249.309	27.605.934	27.606.000
27	12	Konut	67,79	112,97	0,335	240.623	27.183.137	27.183.000
28	12	Konut	66,10	110,14	0,300	225.920	24.882.780	24.883.000
29	13	Konut	73,01	118,93	0,410	251.794	29.945.862	29.946.000
30	13	Konut	59,32	99,24	0,410	252.195	25.027.853	25.028.000
31	13	Konut	68,36	113,99	0,450	256.686	29.259.623	29.260.000
32	13	Konut	71,06	117,30	0,475	256.737	30.115.223	30.115.000
33	13	Konut	66,55	110,73	0,405	251.096	27.803.826	27.804.000
34	13	Konut	67,79	112,97	0,345	242.425	27.386.756	27.387.000
35	13	Konut	66,10	110,14	0,310	227.657	25.074.186	25.074.000
36*	14	Konut	65,67	109,00	0,430	244.005	26.596.499	26.596.000
37*	14	Konut	55,64	93,19	0,410	262.722	24.483.029	24.483.000
38	14	Konut	68,36	113,99	0,455	261.050	29.757.078	29.757.000
39	14	Konut	71,06	117,30	0,490	258.384	30.308.388	30.308.000
40	14	Konut	66,55	110,73	0,415	255.616	28.304.387	28.304.000
41	14	Konut	67,79	112,97	0,355	245.759	27.763.340	27.763.000
42*	14	Konut	55,80	93,27	0,355	232.760	21.709.539	21.710.000
43*	15	Konut	66,02	109,00	0,440	245.711	26.782.488	26.782.000
44*	15	Konut	55,64	93,19	0,420	264.585	24.656.667	24.657.000
45	15	Konut	68,36	113,99	0,505	270.021	30.779.658	30.780.000
46	15	Konut	71,06	117,30	0,550	268.788	31.528.860	31.529.000
47	15	Konut	66,55	110,73	0,425	257.423	28.504.418	28.504.000
48	15	Konut	67,79	112,97	0,365	247.572	27.968.236	27.968.000
49*	15	Konut	55,80	93,27	0,365	234.478	21.869.757	21.870.000
50*	16	Konut	58,63	97,27	0,480	265.090	25.785.300	25.785.000
51*	16	Konut	53,03	87,56	0,450	258.466	22.631.310	22.631.000
52	16	Konut	68,36	113,99	0,520	271.240	30.918.624	30.919.000
53	16	Konut	71,06	117,30	0,555	270.021	31.673.484	31.673.000
54	16	Konut	66,55	110,73	0,435	255.116	28.248.980	28.249.000
55	16	Konut	67,79	112,97	0,375	248.252	28.045.050	28.045.000
56*	16	Konut	47,45	80,68	0,430	242.028	19.526.793	19.527.000
57	17	Konut	58,63	97,27	0,510	270.463	26.307.975	26.308.000
58	17	Konut	53,03	87,56	0,530	272.727	23.879.934	23.880.000
59	17	Konut	68,36	113,99	0,550	276.593	31.528.860	31.529.000
60	17	Konut	71,06	117,30	0,605	278.704	32.691.924	32.692.000
61	17	Konut	66,55	110,73	0,445	256.894	28.445.837	28.446.000
62	17	Konut	67,79	112,97	0,385	250.058	28.249.014	28.249.000
63	17	Konut	47,45	80,68	0,460	247.105	19.936.446	19.936.000
64	18	Konut	58,63	97,27	0,570	281.210	27.353.325	27.353.000
65	18	Konut	53,03	87,56	0,590	283.422	24.816.402	24.816.000
66	18	Konut	68,36	113,99	0,560	278.378	31.732.272	31.732.000
67	18	Konut	71,06	117,30	0,615	280.440	32.895.612	32.896.000
68	18	Konut	66,55	110,73	0,455	258.671	28.642.694	28.643.000
69	18	Konut	67,79	112,97	0,395	251.863	28.452.978	28.453.000
70	18	Konut	47,45	80,68	0,470	248.798	20.072.997	20.073.000



71	19	Konut	58,63	98,26	0,580	280.816	27.592.962	27.593.000
72	19	Konut	53,03	88,55	0,590	295.306	26.149.379	26.149.000
73	19	Konut	134,15	220,30	0,500	264.999	58.379.175	58.379.000
74	19	Konut	66,44	111,72	0,465	258.503	28.879.985	28.880.000
75	19	Konut	67,79	113,96	0,470	262.386	29.901.564	29.902.000
76	19	Konut	47,45	81,67	0,520	254.784	20.808.192	20.808.000
77	20	Konut	71,56	118,69	0,540	270.641	32.122.398	32.122.000
78	20	Konut	59,28	100,23	0,600	278.065	27.870.480	27.870.000
79	20	Konut	134,15	217,29	0,510	272.259	59.159.082	59.159.000
80	20	Konut	66,55	111,72	0,485	263.087	29.392.085	29.392.000
81	20	Konut	67,79	113,96	0,485	266.143	30.329.640	30.330.000
82	20	Konut	66,66	111,13	0,430	247.940	27.553.598	27.554.000
83	21	Konut	71,56	118,69	0,550	272.399	32.330.985	32.331.000
84	21	Konut	59,28	100,23	0,610	279.803	28.044.671	28.045.000
85	21	Konut	134,15	217,29	0,520	274.062	59.550.864	59.551.000
86	21	Konut	66,55	111,72	0,495	264.859	29.590.012	29.590.000
87	21	Konut	67,79	113,96	0,495	267.935	30.533.880	30.534.000
88	21	Konut	66,66	111,13	0,440	249.674	27.746.280	27.746.000
89	22	Konut	71,56	118,69	0,560	274.156	32.539.572	32.540.000
90	22	Konut	59,28	100,23	0,620	281.541	28.218.861	28.219.000
91	22	Konut	134,15	217,29	0,530	275.865	59.942.646	59.943.000
92	22	Konut	66,55	111,72	0,505	266.630	29.787.938	29.788.000
93	22	Konut	67,79	113,96	0,505	269.727	30.738.120	30.738.000
94	22	Konut	66,66	111,13	0,450	251.408	27.938.963	27.939.000
95	23	Konut	59,28	100,23	0,630	283.279	28.393.052	28.393.000
96	23	Konut	134,15	217,29	0,540	277.668	60.334.428	60.334.000
97	23	Konut	66,55	111,72	0,515	268.402	29.985.865	29.986.000
98	23	Konut	67,79	113,96	0,515	271.519	30.942.360	30.942.000
153	23	Ofis	71,56	118,69	0,570	275.913	32.748.159	32.748.000
154	23	Ofis	66,66	111,13	0,460	253.142	28.131.645	28.132.000
Toplam			6.853,10	11.392,04			2.936.442.281	2.936.440.000

Ofis Nitelikli Bağımsız Bölümlerin Satış Değeri:

Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Niteliği	Brüt İnşaat Alanları(m²)	Genel Brüt/Kat Brüt Alanları(m²)	Toplam Şerefiye	Birim Değer(TL)	Değer(TL)	Yaklaşık Değer(TL)
110	2.Asma	Ofis	193,41	515,58	0,080	216.000	111.365.875	111.366.000
111	2.Asma	Ofis	114,02	303,95	0,080	216.000	65.652.950	65.653.000
112	2.Asma	Ofis	225,49	601,10	0,070	214.000	128.635.405	128.635.000
113	2.Asma	Ofis	118,00	314,56	0,080	216.000	67.944.642	67.945.000
114	2.Asma	Ofis	102,62	273,56	0,220	244.000	66.748.467	66.748.000
115	2.Asma	Ofis	192,16	512,25	0,180	236.000	120.891.134	120.891.000
116	1	Ofis	151,77	268,80	0,160	232.000	62.361.825	62.362.000
117	1	Ofis	207,25	367,06	0,240	248.000	91.031.379	91.031.000
118	1	Ofis	32,03	56,73	0,230	246.000	13.955.228	13.955.000
119	1	Ofis	307,27	544,21	0,110	222.000	120.814.215	120.814.000
120	1	Ofis	419,06	742,20	0,170	234.000	173.674.864	173.675.000
121	2	Ofis	36,34	72,18	0,250	403.486	29.123.358	29.123.000
122	2	Ofis	36,89	73,27	0,250	407.224	29.838.066	29.838.000
123	2	Ofis	37,15	73,79	0,250	412.308	30.423.470	30.423.000
124	2	Ofis	81,12	161,12	0,180	389.265	62.719.415	62.719.000
125	2	Ofis	49,27	97,86	0,210	387.609	37.931.875	37.932.000
126	2	Ofis	17,95	35,65	0,250	412.827	14.718.431	14.718.000
127	2	Ofis	26,20	52,04	0,240	405.748	21.114.767	21.115.000
128	2	Ofis	28,62	56,85	0,240	402.720	22.892.910	22.893.000
129	2	Ofis	26,62	52,87	0,240	407.388	21.539.954	21.540.000
130	2	Ofis	34,90	69,32	0,230	403.828	27.993.032	27.993.000
131	2	Ofis	37,28	74,05	0,230	401.527	29.731.660	29.732.000
132	3	Ofis	120,15	421,25	0,150	230.000	96.886.368	96.886.000
133	3	Ofis	64,97	227,78	0,300	260.000	59.223.938	59.224.000
134	3	Ofis	48,48	169,97	0,270	254.000	43.172.519	43.173.000
137	4	Ofis	32,01	112,73	0,340	268.000	30.211.296	30.211.000
139	5	Ofis	109,48	405,70	0,160	232.000	94.122.781	94.123.000
140	5	Ofis	32,01	118,62	0,340	268.000	31.790.140	31.790.000
141	5	Ofis	79,52	294,68	0,290	258.000	76.027.035	76.027.000
142	6	Ofis	23,93	93,38	0,250	250.000	23.345.090	23.345.000
143	6	Ofis	24,70	96,39	0,250	250.000	24.096.269	24.096.000
144	6	Ofis	24,08	93,97	0,250	250.000	23.491.424	23.491.000
145	6	Ofis	27,19	106,10	0,250	250.000	26.525.407	26.525.000
146	6	Ofis	78,00	304,37	0,290	258.000	78.528.473	78.528.000
147	6	Ofis	31,98	124,79	0,290	258.000	32.196.674	32.197.000
155	24	Ofis	103,08	188,50	0,420	284.000	53.534.759	53.535.000
156	24	Ofis	349,70	639,50	0,340	268.000	171.385.284	171.385.000
Toplam			3.624,70	8.716,73			2.215.640.377	2.215.637.000



Dükkan Nitelikli Bağımsız Bölümlerin Satış Değeri:

Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Niteliği	Net İnşaat Alanları(m²)	Birim Değer(TL)	Değer(TL)	Yaklaşık Değer(TL)
157	Zemin	Dükkan	79,33	580.000	46.011.400	46.011.000
158	Zemin	Dükkan	40,17	620.000	24.905.400	24.905.000
159	Zemin	Dükkan	121,85	400.000	48.740.000	48.740.000
Toplam			241,35		119.656.800	119.656.000



7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ

7.1 Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan gayrimenkulün mevcut durumu bugünkü Pazar Satış ve Kira değerinin tespitinde; Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

Değerleme Yöntemleri Konsolidasyonu Tablosu

Özet Tablo		Değer (TL)
Pazar Yaklaşımı	Pazar Değeri	5.271.733.000
Maliyet Yaklaşımı	Pazar Değeri	Bu yöntem uygulanmamıştır.
Gelir Yaklaşımı	Pazar Değeri	Bu yöntem uygulanmamıştır.
Pazar Yaklaşımı	Pazar Kira Değeri	22.098.000

Pazar yaklaşımında değerlendirme konusu bağımsız bölümler, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde benzer kullanımda emsallere ve somut verilere ulaşılmıştır.

Buna göre gayrimenkullerin tam hissesinin toplam pazar değeri için **5.271.733.000.-TL (Beş Milyar İki Yüz Yetmiş Bir Milyon Yedi Yüz Otuz Üç Bin.-Türk Lirası)**, kıymet takdir edilmiştir.

7.2 Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışmasında, asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir madde bulunmamaktadır.

7.3 Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme çalışmasında, boş arazi üzerine geliştirilmiş bir proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

7.4 Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Üst hakkı veya devre mülk hakkı değerlendirme çalışması yapılmamıştır.



8. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

8.1 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

8.1.1 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş

28/5/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmış, 23/1/2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ ve 17/1/2017 tarihli ve 29951 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği ile değişiklik yapılmış Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde;

"(c) bendinde; Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." ve "(j) bendinde; Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar." denilmektedir.

Gayrimenkulün tapu kaydının beyanlar hanesinde "Yönetim Planı" ve "KM ne Çevrilmiştir. "beyanı bulunmaktadır. Konu beyanların gayrimenkulün devrine olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

Gayrimenkulün tapu kaydının irtifaklar hanesinde "Üst hakkı" beyanı bulunmaktadır. Konu beyanın gayrimenkulün devrine olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

Gayrimenkulün tapu kaydının şerhler hanesinde "12 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır" beyanı bulunmaktadır. Konu beyanın gayrimenkulün devrine olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

Gayrimenkullerden 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 132, 133, 134, 137, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 155 ve 156 nolu bağımsız bölümlerin tapu kaydının rehinler hanesinde Burgan Bank A.Ş. lehine 1/0, 2/0, 2/1, 2/2, 3/0, 4/0 dereceden 150.000.000.00 USD bedelle ipotek kaydı bulunmaktadır. Konu ipoteklerin, Şeker Kule Proje Finansmanı amacıyla alınan kredi teminatı amaçlı kullanıldığı bilgisi edinilmiştir. Konu rehinlerin gayrimenkullerin devrine ve portföye alınmasına olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır. (İpotek açıklama yazısı görseli rapor eklerine eklenmiştir.)

Konu takyidatların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde kısıtlayıcı özellikleri olmayıp, gayrimenkulün devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

8.1.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullerin üzerinde ipotek veya gayrimenkullerin değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç, gayrimenkullerin devrini sınırlayabilecek başkaca herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

8.1.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili mevzuat uyarınca değerlemeye konu taşınmazların gerekli tüm izinleri alınmış olup, yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. Mahallinde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazların mimari projesiyle, yapı kullanma izin belgesi ile uyumlu olduğu gözlemlenmiştir. İç hacimlerde yapılan taşınmaz alanlarını etkilemeyen kullanıma yönelik değişikliklerin basit tadilat ile dönüşümü mümkün olup değerlendirme çalışmasına olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

8.1.4 Ruhsat Alınmış Yapılarda, Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Mevcut durumda yapılan incelemelerde, değerlendirme konusu taşınmazların onaylı 29.03.2024 tarihli tadilat projesi ile uyumlu olduğu, ayrıca yapı kullanım izin belgesinin bulunduğu görülmüş olup yeniden ruhsat almasını gerektirir bir durum tespit edilmemiştir.

Mahallinde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazların mimari projesiyle, yapı kullanma izin belgesi ile uyumlu olduğu gözlemlenmiştir. İç hacimlerde yapılan taşınmaz alanlarını etkilemeyen kullanıma yönelik



değişikliklerin basit tadilat ile dönüşümü mümkün olup değerlendirme çalışmasına olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

8.1.5 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

(Bu Bentte, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İçin III-48.1 Sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”Nin, Gayrimenkul Yatırım Fonları İçin III-52.3 Sayılı “Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği”Nin İlgili Maddeleri Kapsamında Ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gereklemektedir.) Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi; “Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır.

Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz.” şeklindedir.

Dükkan nitelikli bağımsız bölümlerden 157 nolu dükkanın bir kısmı ve 158 nolu dükkan konut giriş holü ile birlikte lobi alanında kalmaktadır. Bağımsız bölümlerin sınırları projesine uygun olarak bölümlendirilmemiş olup basit tadilatla projesine uygun hale dönüştürülebilecek ve dükkan olarak kullanılabilen niteliktedir.

Konut nitelikli bağımsız bölümler konut kullanımına uygun olarak tamamlanmıştır.

153 ve 154 numaralı bağımsız bölümler projesine göre tamamlanmış ve ofis/homeofis kullanımına uygun durumdadır.

2. Kattaki ofisler Shell&Core olarak ofis kullanımına uygun nitelikte bırakılmıştır.

Diğer ofis alanları ise mevcutta ofis olarak kullanılmaktadır.

Gayrimenkullerin tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekilleri uyumludur. Rapor konusu gayrimenkullerin tapu incelemesi itibarıyla, sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “Bağımsız Bölüm-Bina” başlığı altında bulunmalarında, devredilmelerinde (satışına) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.



9. DİĞER

9.1 KDV Konusu

07.07.2023 tarih 32241 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 7346 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile genel KDV oranı %18'den %20'ye yükseltilmiştir. Şirket aktifinde yer alan iş yerinin kiralanması durumunda elde edilen kira geliri %20 oranında KDV'ye tabidir.

29.03.2022 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan 5359 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararıyla 01.04.2022 tarihinden sonra alınmış olan yapı ruhsatlarına ilişkin yapılacak konut teslimlerinde, KDV oranı, konutun net m²'sine göre kentsel dönüşüm kapsamında olup olmaması bakımından kademeli olarak belirlenmektedir.

01.04.2022 tarihinden itibaren alınmış olan inşaat yapı ruhsatlarına bağlı olarak yapılacak konut teslimlerinde aşağıdaki KDV oranları uygulanmaktadır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² den Fazla Olan Kısım İçin		20%
Net Alanın 150 m ² ye Kadar Olan Kısım İçin *		10%
Net Alanı 150 m ² ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		20%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	10%
	1.000 TL ve üzeri	20%
	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-2.000 TL ise	10%
	2.000 TL üzeri	20%

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m² 'nin altında ise KDV oranı %1'dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

Yukarıda verilen bilgiler ve müşteriden alınan bilgiler doğrultusunda konu "konut" vasıflı gayrimenkullerin satış fiyatında KDV oranı %10, "ofis ve dükkan" vasıflı gayrimenkullerin KDV oranı %20 olarak belirlenmiştir. Bütün bağımsız bölümlerin kira fiyatında ise KDV oranı %20 olarak belirlenmiştir.



10. SONUÇ

10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

10.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkullerin konum ve fiziki durumu ile değerine etken olabilecek diğer tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından gayrimenkulün toplam değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Bu değer takdirinde aşağıdaki esaslara uyulmuştur.

- Peşin Satış Fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdiri yapılmıştır.
- Değerleme Katma Değer Vergisi hariç yapılmış ve ilgili Katma Değer Vergisi tutarı eklenerek toplam değer sunulmuştur.
- Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerleme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi, projenin değerleme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden yapılacak değer takdirine ise gerekirse bilgi amaçlı olarak ayrıca yer verilmesi (Çalışmada proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır.)

Değer Tablosu (31.12.2025 tarihli)

140 Adet Bağımsız Bölüm (Tam Hissenin)	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*
Pazar Değeri (Toplam)	5.271.733.000	6.038.523.600 TL
Pazar Kira Değeri (Toplam)	22.098.000	26.517.600 TL/Ay

*Konut nitelikli taşınmazlar için % satışta 10, kirada %20, ofis ve dükkan nitelikli taşınmazlar için %20 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.

- Değer görüşü arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden belirlenmiştir.
- Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır. Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Rapor, müşterinin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, müşteri ile ilgili mevzuatın gerektirdiği bilgilendirmeler ve kamu kurum-kuruluşları ile mahkemeye sunulması haricinde, ıslak imzalı raporu başka amaçlarla kullanamaz. Raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasaktır. Rapor, sınırlı sayıda üretilmiş olup, hiçbir zaman Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen ya da tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez.
- Kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Hatice YILDIRIM
Lisans No: 411318

Hüsnüye BOZTUNÇ
Lisans No: 400811

Fatih TOSUN
Lisans No:400812



11. EKLER

1. Fotoğraflar
2. TGKM Parsel Sorgulama Görüntüleri
3. İmar Durumu
4. Yapı Kullanma İzin Belgesi
5. Yapı Ruhsatları
6. Mimari Proje Görselleri
7. İpotek Yazısı
8. Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansları ve Tecrübe Belgeleri
9. Gayrimenkule Ait Tapu Görselleri ve Kaydı

