

Gayrimenkul Değerleme Raporu

139 Adet Bağımsız Bölüm

Merkez Mahallesi
8836 Ada / 4 Parsel

Emniyet Evleri Mahallesi
Kağıthane / İstanbul



Rapor Tarihi;
30.06.2026

Rapor No;
2026_900

Sunulan;
Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Hazırlayan;
Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



GAYRİMENKULÜ TANITICI FOTOĞRAFLAR



Dış Mekan

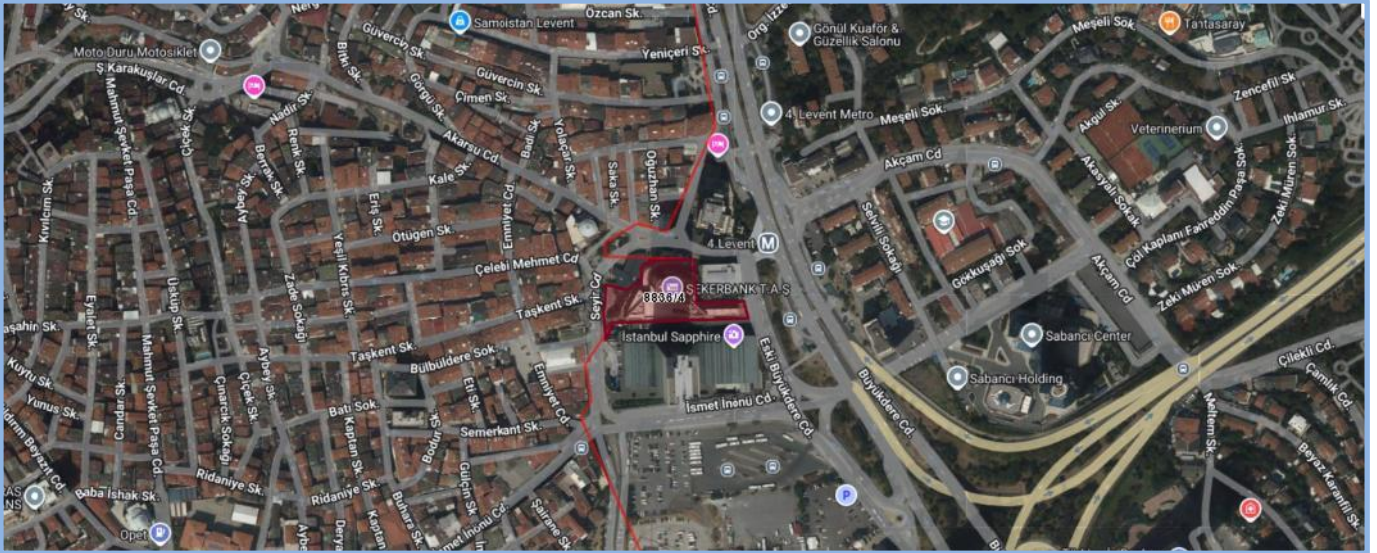
Dış Mekan



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	25.06.2026
Rapor Tarihi ve Numarası	30.06.2026 / 2026_900
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet
Değerlemenin Amacı	Bu değerlendirme raporu, GYO portföyünde bulunan gayrimenkullerin pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

Gayrimenkule İlişkin Bilgiler

Gayrimenkulün Kullanımı	3 adet dükkan, 39 adet ofis, 97 adet konut niteliğindeki toplam 139 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 97 adet, "Ofis" nitelikli 39 adet ve "Dükkan" nitelikli 3 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; <ul style="list-style-type: none">Ayrıncı nizam,Emsal: 2.50,Hmax: 75.50 m (25 kat) şeklindedir.
En Etkin ve En İyi Kullanımı	Konut/Ofis/Dükkan

Değer Tablosu (30.06.2026 tarihli)

139 Adet Bağımsız Bölüm	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
Tam Hissenin Pazar Değeri (Toplam)	5.931.655.000	6.794.278.000	TL
Şeker GYO Hissenin Pazar Değeri (Toplam)	5.747.967.000	6.573.852.400	TL
Tam Hissenin Pazar Kira Değeri (Toplam)	24.495.000	29.394.000	TL/Ay
Şeker GYO Hissenin Pazar Kira Değeri (Toplam)	23.717.000	28.460.400	TL/Ay

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

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları:

- Raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların Değerleme Uzmanının bildiği ve açıkladığı kadarıyla 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 Tanıma Bilgileri 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 Tarihi 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	12
2.2.3 Kadastro İncelemesi	12
2.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri	13
2.3.1 İmar Durumu	13
2.3.2 Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dökümanları Hakkında Bilgi	14
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	15
2.3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	15
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 Sözleşmeleri 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	18
3.1 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	18
3.1.1 Ekonomik Koşullar	18
3.1.2 Gayrimenkul Piyasası	20
3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	21
3.2.1 İstanbul İli	21
3.2.2 Kağıthane İlçesi	22
3.2.3 Emniyetevler Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi	22
3.2.4 Yakın Çevre Fotoğrafları	22
3.2.5 Ulaşım	22
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	23
3.4.3 Bağımsız Bölümlerin Özellikleri ve Fotoğrafları	24
3.4.4 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	29
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	29
4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR	30
4.1 Değer Tanımları	30
4.2 Değerleme Yöntemleri	30
5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER	32
5.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler	32
5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı	33
5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	37
5.4 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar	38
6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	42
6.1 Pazar Yaklaşımı	42
6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler	42
6.1.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi	42
6.1.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı	42
6.1.4 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	42
6.1.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar	43
6.1.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	43
6.2 Maliyet Yaklaşımı	47



6.2.1	Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler.....	47
6.2.2	Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni.....	48
6.2.3	Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar Ve Ulaşılan Sonuç.....	48
6.2.4	Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar.....	48
6.2.5	Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç.....	48
6.3	Gelir Yaklaşımı.....	48
6.3.1	Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri.....	48
6.3.2	Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni.....	48
6.3.3	Nakit Giriş Ve Çıktıların Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar.....	48
6.3.4	İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler.....	48
6.3.5	Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç.....	49
6.4	Diğer Tespit Ve Analizler.....	49
6.4.1	Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları.....	49
6.4.2	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsalarda Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	49
6.4.3	Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar.....	49
6.4.4	En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi.....	49
6.4.5	Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	50
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ.....	52
7.1	Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması.....	52
7.2	Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	52
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.....	52
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.....	52
8.	GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME.....	53
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.....	53
8.1.1	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	53
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.....	53
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.....	53
8.1.4	Ruhsat Alınmış Yapılarda, Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	53
8.1.5	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fıllı Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirleriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	53
9.	DİĞER.....	55
9.1	KDV Konusu.....	55
10.	SONUÇ.....	56
10.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	56
10.2	Nihai Değer Takdiri.....	56
11.	EKLER.....	57



1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 30.06.2026 tarihinde, 2026_900 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. "Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim Gökay Cad. Ekşi İş Merkezi No: 12 İç Kapı No: 9 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, 97 adet konut nitelikli toplam 139 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, 97 adet konut nitelikli toplam 139 adet bağımsız bölümün bağımsız bölüm bazında 30.06.2026 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, 25.06.2026 ila 30.06.2026 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 27.04.2026 tarihli ve 2026.109 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	31.12.2025
Rapor Numarası	2025-484	2025-731	2025-1815
Raporu Hazırlayanlar	Hatice YILDIRIM Hüsniye BOZTUNÇ Fatih TOSUN	Hatice YILDIRIM Hüsniye BOZTUNÇ Fatih TOSUN	Hatice YILDIRIM Hüsniye BOZTUNÇ Fatih TOSUN
Toplam Değer (TL) (KDV Hariç)	Tamamlanması Durumundaki Değer: 2.773.188.000 TL Mevcut Durum Proje Değeri: 2.553.063.000 TL	Tamamlanması Durumundaki Değer: 4.731.668.000 TL Mevcut Durum Proje Değeri: 2 4.588.351.000 TL	Pazar Değeri: 5.271.733.000 TL Pazar Kira Değeri: 22.098.000 TL

Bu değerlendirme raporu; 3 adet dükkan, 13 adet ofis ve 97 adet ofis olmak üzere toplamda 139 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 ofisler ile 51 nolu bağımsız bölümü 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, 97 adet konut nitelikli toplam 139 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, mobilya ve dolapların monte işlemleri tamamlanmıştır. Kat hollerinde zemin döşeme işlemleri devam etmektedir. Taşınmazların %100 inşaat seviyesinde olduğu kabulü ile rapor sonuç değeri belirlenmiştir.



2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ

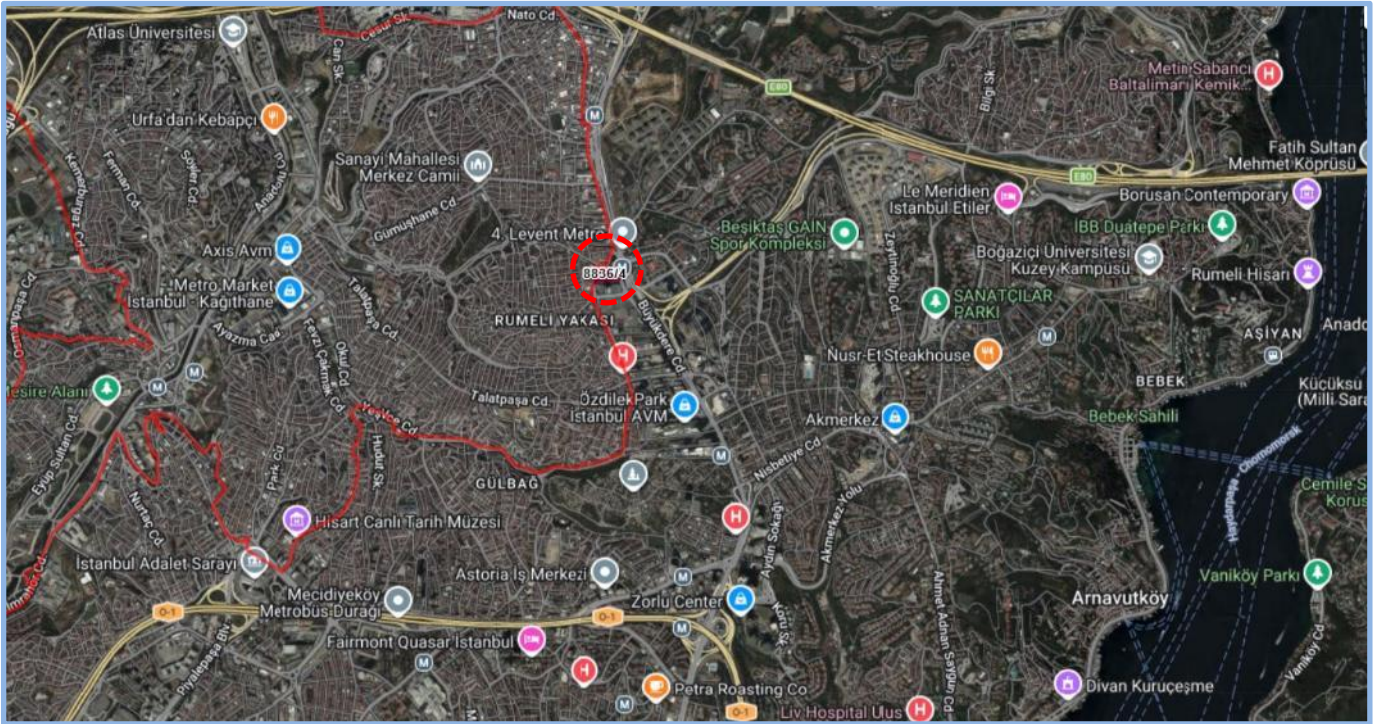
2.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı

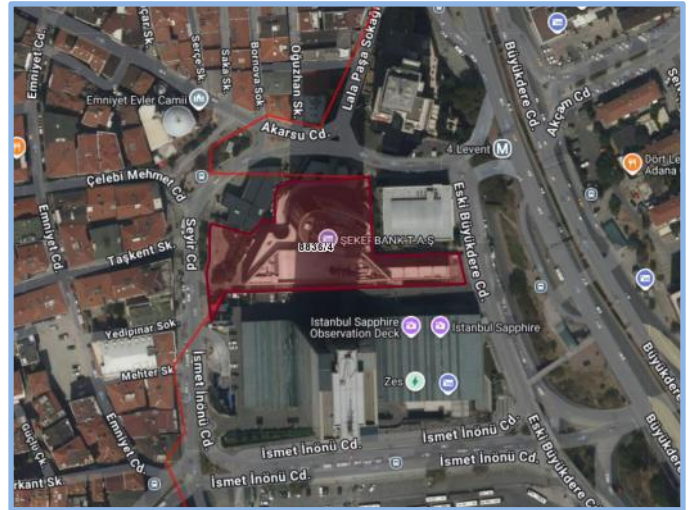
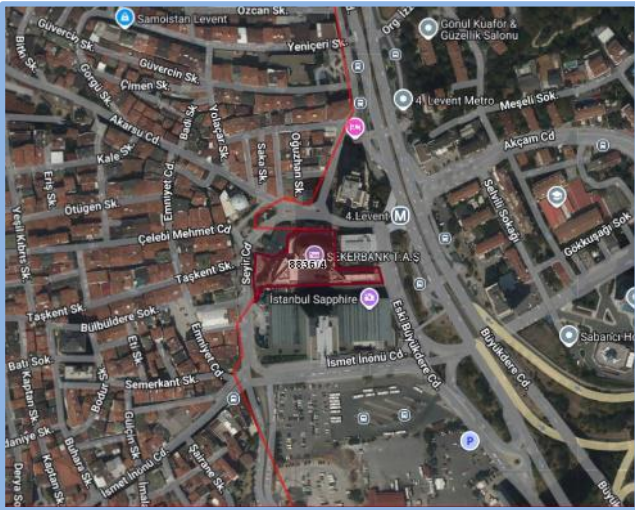
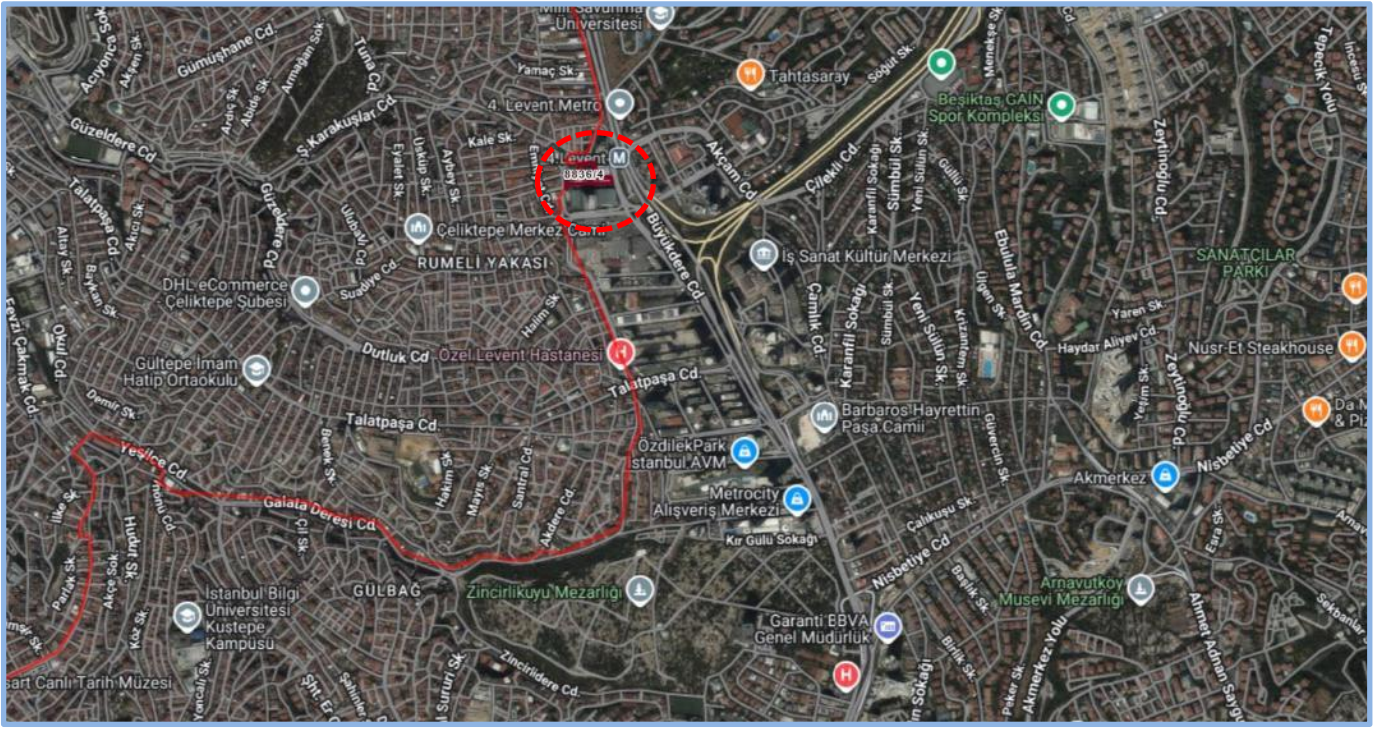
Konu gayrimenkuller İstanbul ili, Kağıthane ilçesi, Emniyetevleri mahallesi sınırları içerisinde Şeker Kule projesinde konumlanmıştır.

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



132	6. Normal Kat	147	121/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	943	93315
133	23. Normal Kat	153	230/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	943	93321
134	23. Normal Kat	154	215/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	943	93322
135	24. Normal Kat	155	248/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	943	93323
136	24. Normal Kat	156	778/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	943	93324
137	Zemin Kat	157	303/60630	Dükkan	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Barış İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	1/2 1/2	943	93325
138	Zemin Kat	158	135/60630	Dükkan	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	943	93326
139	Zemin Kat	159	415/60630	Dükkan	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Barış İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	3/5 2/5	943	93327
Edinme Sebebi – Tarih – Yevmiye: Kat Karşılığı Temlik– 28.01.2026 – 3275 (121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 157, 159 nolu b.b.ler)								
Edinme Sebebi – Tarih – Yevmiye: Kat İrtifakı tesisi – 25.07.2025 – 23051 (Diğer b.b.ler)								

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. 04.06.2026 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 m ² 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 m ² 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

2.2.1.2 Gayrimenkul İle 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.

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 Belediyesinde 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 değerlendirme 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

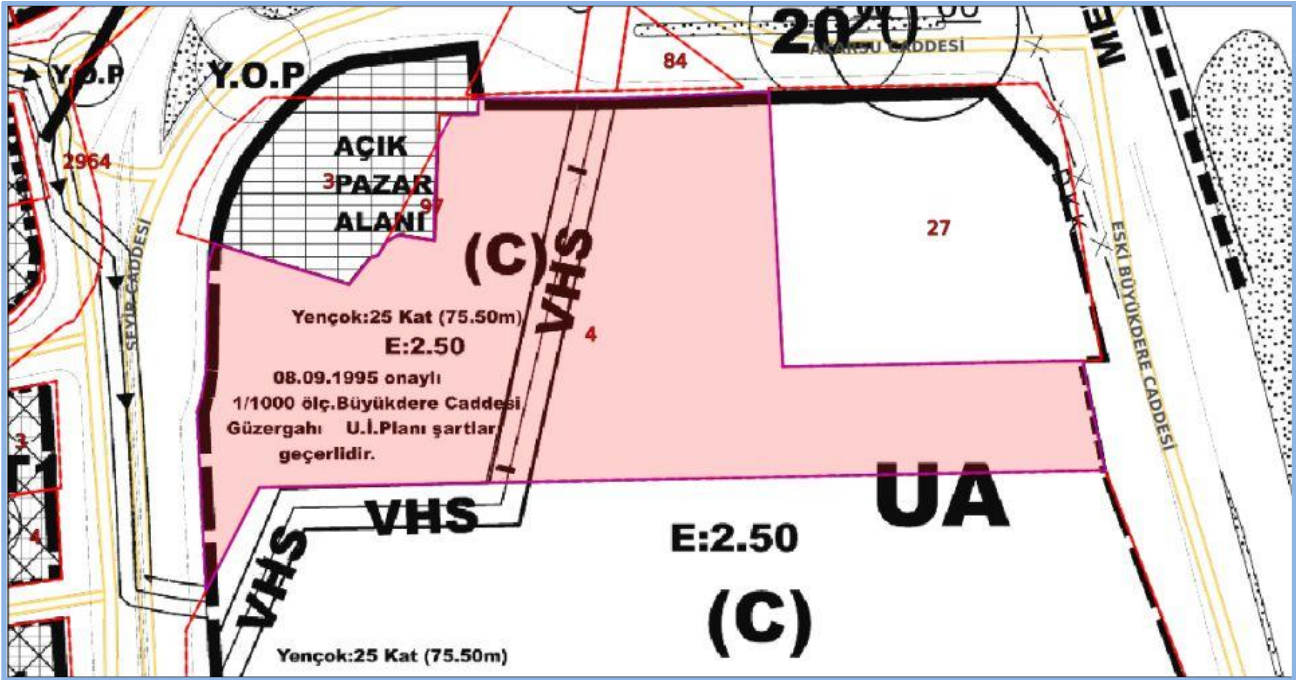
Kağıthane Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgi ve aşağıda yer alan yazılı imar durumuna göre;

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 U.I 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 buldukları yapı adasının yapılaşma şartıyla uygulama yapılabilir.

Yapılaşma şartları:

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



02/06/2026 Tarihli İmar Durumu Bilgileri				
Mahalle	Pafta	Ada	Parsel	Alan *
MERKEZ	247Dy-IIIb	8836	4	5,464.12 m ²
İdari Mahalle		Cadde / Sokak		Kapı No
EMNİYET EVLERİ		SEYİR, AKARSU, ESKİ BÜYÜKDERE		-
Plan Adı				
Plan Ölçeği	1 / 1000	Tasdik Tarihi	20/05/2024	
Fonksiyon Adı	C LEJANTLI ALAN	İnşaat Nizamı	-	
Ön Bahçe	-	Bina Yüksekliği	Yençok:25 Kat(75.50)	
Yan Bahçe	-	Taks	-	
Arka Bahçe	-	Kaks (Emsal)	max:2,50	
<p>*İSKİ İSALE HATTI GÜZERGAHLARINDA İSKİ DEN ALINACAK OLAN GÖRÜŞLER DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.</p> <p>*SU TERAZİSİ ALANI LEJANTLI ALANDA, İSKİ DEN ALINACAK OLAN GÖRÜŞLER DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.</p> <p>*PLANDA VHS SİMGESİ İLE GÖSTERİLMİŞ OLAN VAKIF HAMİDİYE SUYU ESKİ İSALE HATTI LEJANTINDA KALAN YERLERDE ALINACAK OLAN İSKİ GÖRÜŞLERİNE UYULMAK KAYDIYLA, İÇİNDE BULUNDUKLARI YAPI ADASININ YAPILAŞMA ŞARTIYLA UYGULAMA YAPILABİLİR.</p>				

Görüntü "https://keos.kağıthane.bel.tr/keos/" adresinden edinilmiştir.



T.C.
KAĞITHANE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü



Sayı : E-28124617-000-2815645
Konu : 8836-4/ İmar Durumu

02.12.2024

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İlgi : 29.11.2024 tarihli ve 52926308-000-2815033 sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçenize konu, Kağıthane İlçesi Emniyetevler Mahallesi, 8836 ada 4 parsel sayılı taşınmaz, 31.12.2007- 22.01.2010- 20.05.2024 tarih onanlı Kağıthane 3. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 08.09.1995 onaylı Bilyükdere Caddesi Güzergahı U1Plan şartları geçerli Emsal=2,50 ve Yençok=25 Kat(75,50m) irtifalı "Ticaret Alanı" olarak planlanmıştır. İSKİ isale hattı güzergahlarında İSKİ 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 buldukları yapı adasının yapılaşma şartıyla uygulama yapılabilir.

Bilgilerinize rica ederim.

Kemal ÇAVUŞ
Başkan a.
Teknik Başkan Yardımcısı

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 gayrimenkullerden 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131 ve 159 nolu bağımsız bölümlerinin 28.01.2026 tarih ve 3275 yevmiye numaralı kat karşılığı temlik işlemi ile 3/5 hissesi Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi, 2/5 hissesi Barış İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi adına, 157 nolu bağımsız bölümün 28.01.2026 tarih ve 3275 yevmiye numaralı kat karşılığı temlik işlemi ile 1/2 hissesi Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi, 1/2 hissesi Barış İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi, diğer bağımsız bölümlerin mülkiyeti ise 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.

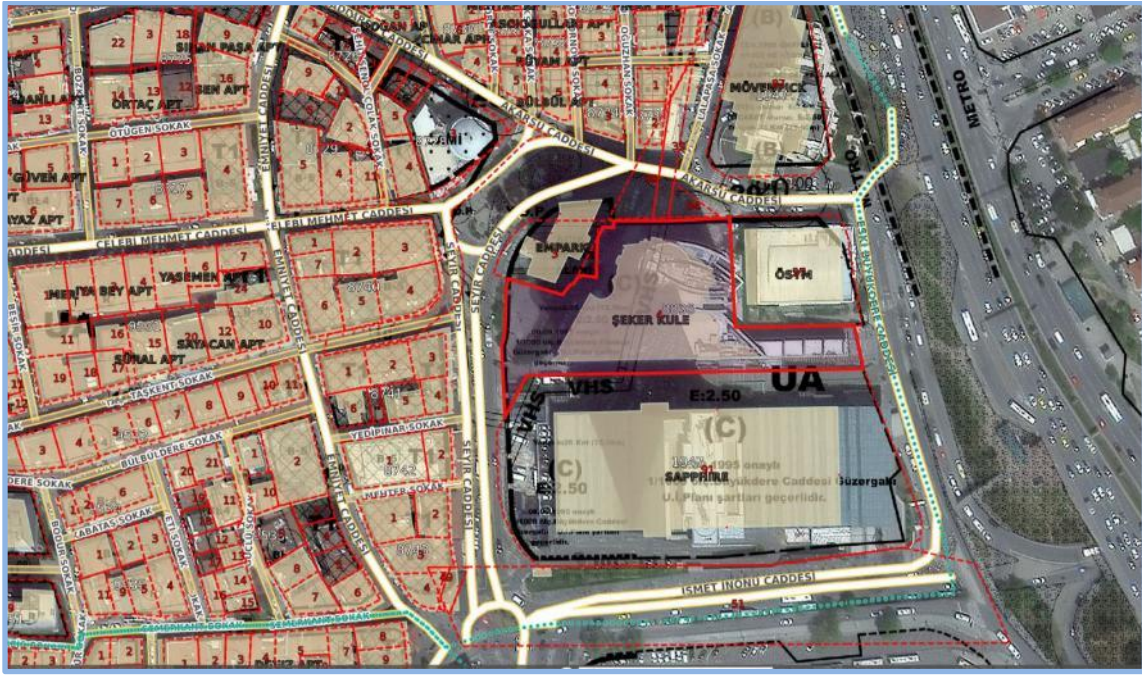
Bina için 01.10.2025 tarihinde Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmıştır. Bağımsız bölümler için 13.10.2025 tarihinde kat irtifakından kat mülkiyetine geçiş işlemi yapılmıştır.

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" dir. 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 Sözleşmeleri 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, 97 adet konut nitelikli toplam 139 adet bağımsız bölümdür. Değerleme tarihi itibarıyla taşınmazların dönüşümü tamamlanmış olup kat mülkiyeti kurulmuştur.

Projeye ilişkin inşaat işlerinin yapılması için imzalanan ve KAP bildirimini 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/Residans 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 Paylaşımli 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/Residans'a dönüştürülmesi projesi kapsamında, 20.09.2023 tarihinde KAP açıklaması ile kamuoyuna duyurulan "Düzenleme Şeklinde Hasılat Paylaşımli 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,



- Gerektiğinde 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 139 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. Raporla 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

2026 yılının ilk çeyreğinde küresel büyüme görünümü ılımlı bir seyir izlemektedir. IMF, Nisan 2026 Dünya Ekonomik Görünüm Güncellemesi'nde küresel büyüme tahminini 2026 için %3,1 düzeyinde korurken; OECD Mart 2026 Ara Görünüm Raporu'nda küresel büyümenin %2,9'a yumuşayacağını öngörmüştür. ABD ekonomisinde dezenflasyon süreci sürmekte, FED politika faizini %4,25–4,50 bandında tutmakta; Avrupa Merkez Bankası ise Mart 2026 toplantısında politika faizinde 25 baz puanlık indirmeye giderek mevduat faizini %2,50'ye çekmiştir. Şubat ayında başlayan İran savaşı ve Hürmüz Boğazı krizi nedeniyle ve ateşkes ve barış görüşmeleri doğrultusunda Brent petrol varil başına 80–120 ABD doları bandında sert dalgalı seyrini korurken, jeopolitik risk primi küresel yatırım iştahını sınırlayan temel faktör olmayı sürdürmektedir.

Şubat ayı sonunda başlayan ABD/İsrail-İran Savaşı sonrası enerji fiyatları keskin bir şekilde artarken küresel ekonomik görünüme ilişkin belirsizlikler yükselmiştir. Körfez ülkelerine İran tarafından yapılan misilleme saldırıları ve Hürmüz Boğazı'ndan tanker geçişinin durması ile enerji arzında aksamalar ve nakliye maliyetlerinde artışlar görülmüştür. Enerji fiyatlarındaki artışın geçtiğimiz yılın haziran ayında gerçekleşen ABD/İsrail-İran Savaşı'na kıyasla çok daha belirgin olduğu görülmektedir.

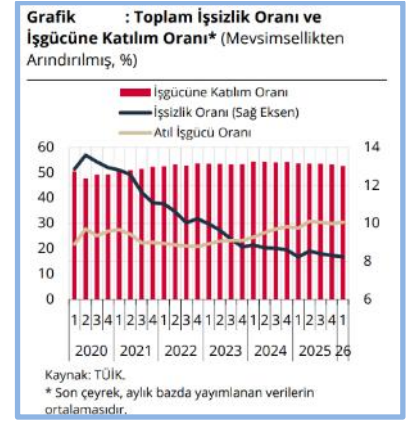
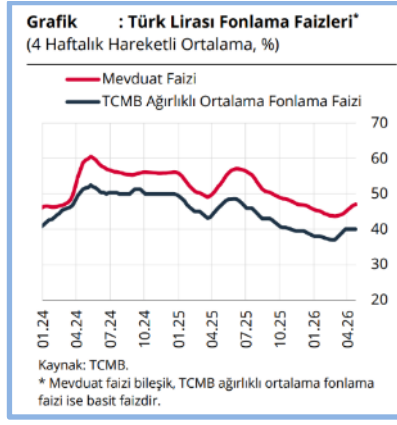
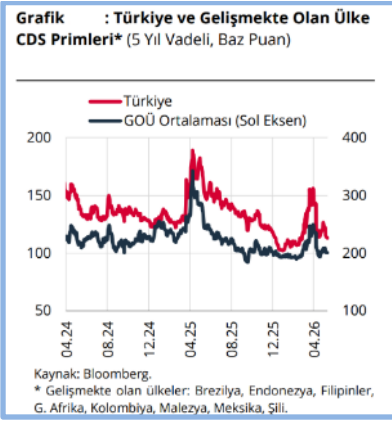
ABD'de yürürlükte olan gümrük tarifelerinin bir bölümü, yargı süreci sonrasında iptal edilmiştir. İptal edilen tarifelerin yerine yenileri getirilmiş olsa da süreç sonrasında ortalama tarife oranlarının gerilediği görülmektedir. Bu olumlu gelişmeye rağmen, artan jeopolitik riskler nedeniyle nisan ayı küresel bileşik PMI endeksi şubat ayına göre 1,6 puan gerilemiştir. Öncü göstergeler girdi maliyetlerinde artışlara ve tedarik zincirlerinde aksamalara işaret etmektedir. Mart ayında, ilgili PMI endeksi, imalat sanayinde tedarik sürelerinin uzadığını işaret ederek 2022 yılı üçüncü çeyreğinden bugüne kadar olan en düşük düzeyine gerilemiştir. Girdi fiyatları endeksindeki artış eğilimi dikkat çekicidir.

Türkiye ekonomisi 2025 yılını %3,6 büyümeyle tamamlamıştır. Yılın son çeyreğinde yıllıklandırılmış büyüme %2,8 düzeyinde gerçekleşmiş, IMF, Nisan 2026 Görünümü'nde Türkiye için 2026 büyüme tahminini %3,4'e revize etmiştir (önceki tahmin %3,6 idi); OECD beklentisiyse %3,2 seviyesindedir. TÜFE yıllık bazda Aralık 2025 sonunda %28,5 iken Mart 2026 sonunda %27,4'e gerilemiş, aylık enflasyon serisi birinci çeyrek boyunca %2,4 (Ocak) – %2,1 (Şubat) – %1,9 (Mart) eğilimiyle yumuşama işareti vermiştir. Bu çerçevede Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası, 2026 brinci çeyrekte ölçülü bir parasal gevşeme patikasına geçmiş; Ocak 2026 PPK toplantısında politika faizini %40'tan %39'a, Mart toplantısında ise %39'dan %37'ye indirmiştir (2025 dördüncü çeyrek itibarıyla %38 seviyesindeydi). Gecelik borç verme faizi %41,50'den %40,00'a, borçlanma faizi %37,00'den %35,50'ye çekilmiştir.

Gelişmekte olan ülkelere sermaye akımları birinci çeyrek boyunca ılımlı pozitif seyrini korumuş; JP Morgan EMBI spread'leri 310-340 baz puan bandında yataylaşmıştır. Uluslararası yatırımcıların Türkiye'deki sabit getirili varlıklara portföy girişleri birinci çeyrek boyunca net pozitif kalırken, borsa tarafında yabancı payı %35 seviyesinin hafif altında seyretmiştir. Küresel emlak ve emtia piyasalarında önemli bir yapısal şok gözlenmemiş; altın fiyatlarındaki yıllık bazda yüksek seyreden prim ise dolarizasyon dinamiklerine yatay etki etmektedir.

ABD/İsrail-İran Savaşı'nın etkisiyle finansal piyasalarda yüksek oynaklık gözlenmiş ve başta emtia piyasaları olmak üzere finansal piyasalarda belirsizlik artmıştır. Bu durum, finansal varlık fiyatlamalarının ve portföy hareketlerinin seyrinde etkili olmuştur. Türkiye CDS primi, artan belirsizlikle beraber GOÜ risk primlerine benzer biçimde yükselerek, 11 Mayıs itibarıyla 226 baz puan seviyesine gelmiştir. TCMB brüt uluslararası rezervleri, 52,7 milyar ABD doları azalarak 165,5 milyar ABD doları seviyesine gerilemiştir.





2025 yılının dördüncü çeyreğinde yıllık ve çeyreklik bazda büyüme oranları gerilemiş, iktisadi faaliyet potansiyelinin altında bir büyüme kaydetmiştir. Dördüncü çeyrekte Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), yıllık bazda yüzde 3,4, çeyreklik bazda ise yüzde 0,4 oranında artmıştır. ZEL tüketim ve toplam yatırımlar yıllık büyümeye pozitif katkı vermiştir. Çeyreklik bazda ise özel tüketimde artış olurken toplam yatırımlar sınırlı olarak gerilemiştir. Söz konusu dönemde, mal ve hizmet ithalatında artış, ihracatında ise düşüş gerçekleşmiştir. Böylelikle net ihracatın çeyreklik büyümeye katkısı negatif yönde olmuştur. Bu çerçevede, iktisadi faaliyet, son çeyrekte hız kesmeye devam ederek potansiyelinin altında bir büyüme sergilemiştir. 2025 yılı genelinde ise büyüme yüzde 3,6 oranında gerçekleşmiştir. Özel tüketimin yıllık büyümeye verdiği katkı sınırlı olarak gerilemiş, yatırımların katkısı artmış, net ihracat ise büyümeyi sınırlamıştır.

2026 yılının ilk çeyreğine ilişkin göstergeler iktisadi faaliyette ivme kaybına işaret etmekte, talep koşullarının dezenflasyon sürecine verdiği desteğin sürdüğünü ima etmektedir. Söz konusu dönemde, altın hariç perakende satışların büyümesi bir önceki çeyreğin sınırlı üzerinde gerçekleşmiş; ancak satışlar uzun dönem eğiliminin altında seyretmeye devam etmiştir. Beyaz eşya ve otomobil satışları ilk çeyrekte azalmıştır. Aynı dönemde kartla yapılan harcamalar çeyreklik bazda sınırlı bir artış göstermekle birlikte, harcamaların çeyreklik büyümesi yavaşlamıştır. Nisan ayına ilişkin veriler, kart harcamalarındaki zayıf seyrin sürdüğüne işaret etmektedir. Tüketim harcamalarına ilişkin firma görüşmelerinden elde edilen bulgular da yurt içi satışlarda yılın ilk çeyreğinde yavaşlama olduğunu ima etmektedir. Üretim tarafında ise sanayi üretimi ilk çeyrekte yataya yakın seyretmiştir. Tipik oynaklık sergileyen sektörler dışlandığında sanayi üretimi çeyreklik bazda sınırlı olarak gerilemiştir.

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

2022				2023				2024				2025				2026
I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
7,8	7,6	4,1	3,1	4,0	4,6	6,5	4,9	5,3	2,3	2,8	3,2	2,5	4,7	3,8	3,4	2,5

Tüketici enflasyonu nisan ayında yüzde 32,37 olarak gerçekleşmiştir. Son üç aylık dönemdeki gelişmeler alt kalem bazında değerlendirildiğinde, yıllık enflasyona enerji ve gıda grupları artırıcı yönde katkıda bulunurken temel mallar ile alkol-tütün-altın gruplarının katkısı azaltıcı yönde olmuştur. Rapor döneminde yaşanan jeopolitik gelişmeler hem belirsizliğe hem de arz şoklarına yol açarak enflasyonist baskıları artırmıştır. Yurt içi enerji fiyatları küresel enerji emtia fiyatlarındaki gelişmeler sonucu önemli ölçüde yükselmiştir. Küresel Arz Zinciri Baskı Endeksi tarihsel ortalamasının üzerinde seyrederken Hürmüz Boğazı'ndaki gelişmeler, alternatif rota arayışları nedeniyle teslimat sürelerini uzatmış, artan güvenlik riskleri sigorta primleri ve navlun maliyetlerini yükseltmiştir. Diğer taraftan, Türk lirasında dönem boyunca gözlenen istikrarlı seyir maliyet baskılarını sınırlamıştır. Bu görünüm altında emtia kanalının etkisiyle üretici fiyatları kaynaklı maliyet baskıları güçlenmiştir.

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

	May.25	Haz.25	Tem.25	Ağu.25	Eyl.25	Eki.25	Kas.25	Ara.25	Oca.26	Şub.26	Mar.26	Nis.26
TÜFE	35,4	35,0	33,5	33,0	33,3	32,9	31,1	30,9	30,7	31,5	30,9	32,4
Yİ-ÜFE	23,1	24,5	24,2	25,2	26,6	27,0	27,2	27,7	27,2	27,6	28,1	28,6

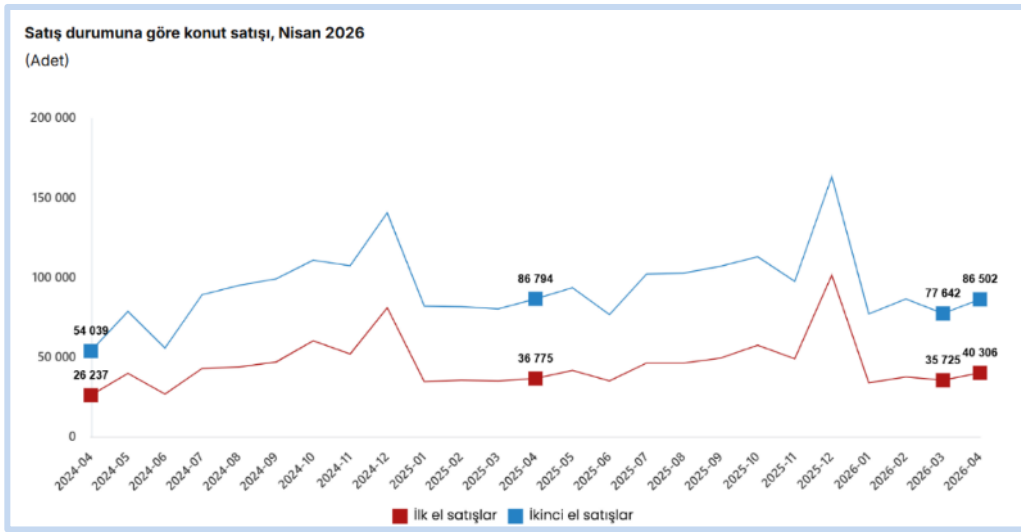
Enflasyon tahmini 2026 yıl sonunda yüzde 26, 2027 yıl sonunda ise yüzde 15 olarak yukarı yönlü güncellenmiştir. Enflasyonun, 2028 yıl sonunda yüzde 9'a geriledikten sonra orta vadede yüzde 5 enflasyon hedefi etrafında istikrar kazanacağı öngörülmektedir.



3.1.2 Gayrimenkul Piyasası

2026 yılının ilk çeyreği, Türkiye gayrimenkul piyasasının iki yıllık sıkılaştırma döngüsünden çıkış patikasına girdiği geçiş dönemi olarak nitelendirilebilir. Politika faizinin %38'den %37'ye indirilmesi, aylık enflasyonun Mart'ta %1,9'a çekilmesi ve ipotekli kredi maliyetlerindeki gevşeme, talep tarafında kredili alımların payını tek çeyrekte yaklaşık 7 puan artırarak toplam satışların beşte birine yaklaştırmıştır. Buna karşılık nominal fiyat artışları hâlâ enflasyonun altında kalmakta, yeni kiracı kiralari ise enflasyon üzerinde seyrederek yatırımcı açısından kira getirisini iyileştirmektedir. Yabancı satışlarındaki zayıflık ise kurun reel değerlenmesi ve uluslararası gayrimenkul pazarlama düzenlemelerinin sıkılaştırılmasının birleşik etkisidir. Sonuç olarak 2026 birinci çeyrek; hacim anlamında mevsimsel normalleşme, kompozisyon anlamında ipoteğe dönüş, değerlendirme anlamında reel düzeltmenin sonlarına yaklaşılması ve getiri anlamında kiradan sermaye kazancına kayış dönemi olmuştur.

Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, yurtiçi göçler ile yurtdışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişimlerden dolayı sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjonktüre göre fazlaşıp azalabilmektedir. Ancak değişen sosyolojik şartlar, özellikle Z kuşağında mal sahipliğinden çok kullanım eğilimini dünya genelinde artırmış görünmektedir. Diğer bir husus da konut sahipliği oranının özellikle orta gelir grubunda erişilebilirlik sorununa bağlı olarak devam ettiği'dir. Buna karşılık başta kamu olmak üzere çeşitli kurumlar, orta gelir düzeyindeki kişilerin ev sahibi olabilmesi için çalışmalarını devam ettirmektedir.



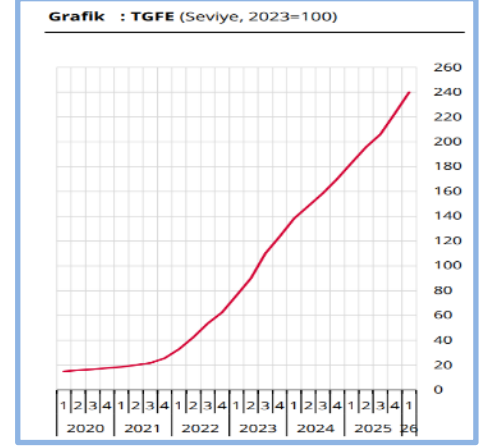
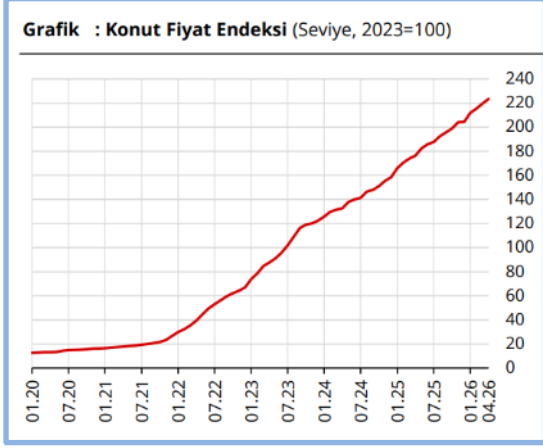
2025, Türkiye konut piyasasında belirgin bir toparlanmanın gerçekleştiği bir yıl olmuş; yıl genelinde toplam 1.688.910 konut satışı yapılmış, bu da 2024'e kıyasla %14,3'lük bir artışa işaret etmiştir. Aralık 2025 tek başına 254.777 satışla yılın en yüksek hacimli ayı olmuş; ipotekli satışlar aynı ayda 29.149 adet, yabancılara satış ise 2.541 adet düzeyinde gerçekleşmiştir. 2026 yılının ilk çeyreğinde toplam konut satışı 349.396 adet olarak gerçekleşmiş; bu rakam 2025 dördüncü çeyrek toplamı olan 560.183'e kıyasla %37,6 düşüşe karşılık gelmekle birlikte, söz konusu düşüşün önemli bir kısmı Aralık ayının tarihsel olarak yılın zirvesi, Ocak-Şubat'ın ise mevsimsel dip olması gerçeğiyle açıklanabilir. Mart 2026'da tek başına 113.367 adet satış gerçekleşmiş ve yıllık bazda %25,8 artış kaydedilmiştir.

Satışların kompozisyonu üç önemli eğilimi yansıtmaktadır. Birincisi, ikinci el konut piyasası 2026 birinci çeyrekte 241.817 adetle toplamın %69,2'sini oluşturarak likidite üstünlüğünü sürdürmüştür; ilk el satışlar 107.579 adetle %30,8 paya sahiptir. İkincisi, ipotekli satışlardaki dönüşüm dikkat çekicidir: 2025 dördüncü çeyrekte ipotekli satış toplamı 73.871 adet ve toplam satışın %13,2'si iken, 2026 birinci çeyrekte 71.276 adet satışla pay %20,4'e yükselmiş, Mart 2026 tek başına 25.978 ipotekli satışla yıllık %35,9'luk artış sergilemiştir. Bu yükseliş, TCMB'nin faiz indirim döngüsüne geçişiyle birlikte ticari kredi faiz oranlarındaki gevşeme ve bankaların 3 milyon TL'ye kadar olan segmentte uygun koşullu kampanyalara yönelmesinin doğrudan sonucudur. Üçüncüsü, yabancılara satış baskı altında kalmış; Mart 2026'da 1.353 adet ile yıllık -%6,7 düşüş kaydedilmiş, 2025 yılı toplamı 21.534 adet ile 2013 sonrasının en düşük seviyesine inmiştir.

Düzenleyici cephede Şubat 2026'da yürürlüğe giren Kat Mülkiyeti Kanunu değişikliği ve Kentsel Dönüşüm Başkanlığı yönetmelikleri çerçevesinde riskli yapı tespit kararlarında 50+1 kat malik çoğunluk kuralının uygulamaya alınması, dönüşüm hızını artırıcı en önemli yapısal adım olmuştur. TOKİ'nin 100.000 sosyal konut projesi kapsamında 25 Nisan 2026 tarihinde yapılması planlanan kura çekilişi, ikinci çeyrek başında sektörel beklenti oluşturan bir mihenk taşı niteliğindedir. Coğrafi dağılımda 2026 birinci çeyrekte satışların yaklaşık %17,5'i İstanbul'da, %9,8'i Ankara'da, 6,2'si İzmir'de gerçekleşmiş; Antalya, Bursa, Kocaeli ve ersin illerindeki satışlar toplam satışların yaklaşık %20'sini oluşturmuştur.



TCMB Konut Fiyat Endeksi, Mart 2026'da yıllık bazda nominal %23,8 artış kaydetmiş; ancak TÜFE'deki %27,4'lük artışın altında kalması nedeniyle reel bazda yıllık yaklaşık -%3,4 düzeyinde erime yaşanmıştır. Bu, 2021–2023 döneminde biriken reel değerlendirme fazlasının kademeli olarak düzeltilmeye devam ettiğine işaret etmektedir. TCMB Yeni Kiracı Kira Endeksi ise Mart 2026'da yıllık nominal %31,2 artışla enflasyonun yaklaşık 3,8 puan üzerinde seyretmiş ve reel bazda yaklaşık +%2,7 artış üretmiştir. Bu tablo, konut piyasasında son on iki ayın baskın teması olan "fiyatlar reel erirken kiralara reel yükseldiği" pozitif kira getirisi dönüşümünü 2026 birinci çeyrekte de sürdürdüğünü göstermektedir; yatırımcı perspektifinden brüt kira getiri oranı ülke genelinde ortalama %5,2'den %5,8'e doğru genişlemiştir. İnşaat tarafında Şubat 2026 İnşaat Maliyet Endeksi yıllık %29,5 artış, İnşaat Üretim Endeksi ise yıllık %7,1 artış kaydetmiştir; maliyet baskısının girdi enflasyonunu aştığı bu dönemde yeni proje başlangıçlarındaki ivme kaybı sürmektedir.



Arz tarafında yapı ruhsatı ve yapı kullanma izinleri, önceki yılın gerisinde seyretmektedir. 2025 yılı genelinde verilen yapı ruhsatı yüzölçümü bir önceki yıla kıyasla yaklaşık %4,8 daralmış; yapı kullanma izin belgesi yüzölçümü ise %2,3 oranında gerilemiştir. 2026 birinci çeyrek öncü verileri, Ocak-Şubat döneminde yeni ruhsat başvurularında toparlanma sinyali verse de çimento iç satışlarındaki %1,4'lük yıllık artışın geçmiş döngülere kıyasla zayıf kaldığı, inşaat tarafının fiyat düzeltmesi ve maliyet baskısı altında ihtiyatlı bir duruş sürdürdüğü gözlenmektedir. Bu durum, önümüzdeki 12-18 ayda yeni konut arzında sınırlı kalma beklentisini güçlendirmekte; orta vadede fiyat tabanı oluşumuna destek verecek yapısal bir unsur olarak öne çıkmaktadır.

Ticari gayrimenkul segmentinde 2026 birinci çeyrek tablosu karışıktır. A sınıfı ofis piyasasında İstanbul merkez iş alanlarında boşluk oranı %11,2 düzeyinde yataylaşmış, metrekare kira bedelleri ABD doları bazında yıllık %4-5 artış kaydetmiştir. Organize perakende segmentinde AVM ziyaret trafiği yıllık bazda hafif artış (+%2,1) gösterirken, ciro endeksi reel bazda yatay seyretmiştir. Lojistik gayrimenkul alt segmentinde Kuzey Marmara-İstanbul Havalimanı aksı başta olmak üzere depolama alanlarında boşluk oranı %4'ün altında kalmakta; bu segment yatırımcı ilgisi açısından ofis ve AVM'den ayrılan en güçlü alt pazar olmayı sürdürmektedir.

Kaynak: TCMB Araştırma Raporları ve GYODER / Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2026 1.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 dönlür. Şeker Kule bu cadde üzerinde yaklaşık 70 m ileride sol kolda konumlandırılmıştır. 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 ulaşım kolaylıklar sağlamaktadır.



Konu Gayrimenkulden Bazı Önemli Merkezlere 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 tadilat ile dönüşümü yapılan taşınmazlarda ince işçilik çalışmaları, mobilya ve dolapların monte işlemleri tamamlanmıştır. Kat hollerinde zemin döşeme işlemleri devam etmektedir. Taşınmazların %100 inşaat seviyesinde olduğu 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, 97 adet konut nitelikli toplam 139 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 ve iç kapılar takılı durumdadır. Banyolarda duşakabin, lavabo ve banyo dolabı, mutfaklarda tezgah, evye ve mutfak dolapları bulunmaktadır. Kat hollerinde zemin döşeme işlemleri devam etmektedir. 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
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				5.803,14	6.800,07	2.954,28	616,77	150,43	782,06	4.503,54	11.304,48

Konut olan bağımsız bölümlere buldukları 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 ve 2, 9, 16, 23 ve 30 nolu bağımsız bölümlerde daire giriş kapısının yerinin değiştirildiği 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 değerlendirilmede 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 dükkan 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



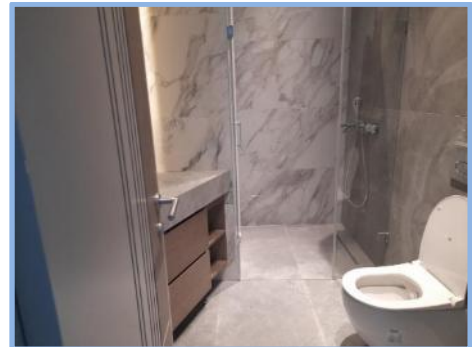
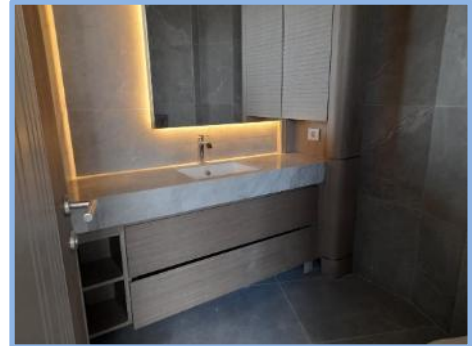
137	4	Ofis	1+0	32,01	112,73
139	5	Ofis	1+1	109,48	405,70
140	5	Ofis	1+0	32,01	118,62
141	5	Ofis	1+0	79,52	294,68
142	6	Ofis	1+0	23,93	93,38
143	6	Ofis	1+0	24,70	96,39
144	6	Ofis	1+0	24,08	93,97
145	6	Ofis	1+0	27,19	106,10
146	6	Ofis	1+1	78,00	304,37
147	6	Ofis	1+0	31,98	124,79
155	24	Ofis	1+0	103,08	188,50
156	24	Ofis	1+0	349,70	639,50
Toplam				3624,70	8716,73

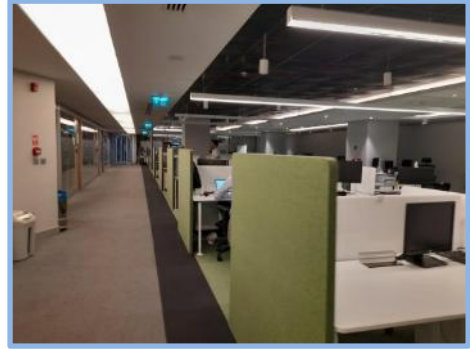
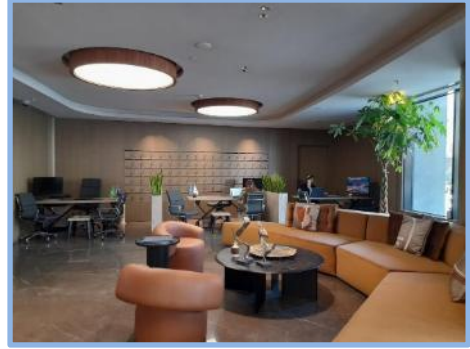
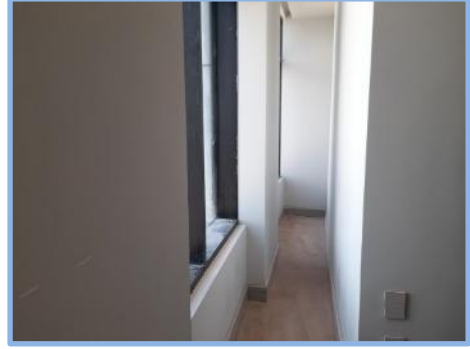
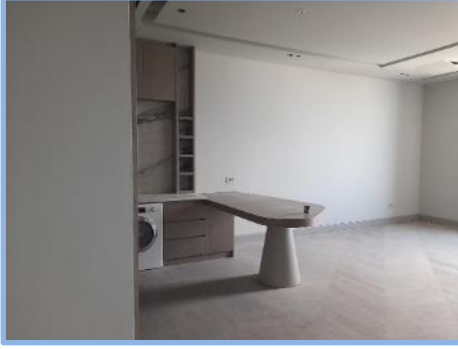
Değerleme konusu yukarıdaki tabloda yer alan taşınmazlardan 5, 6 ve 24. Normal katta bulunan ofisler yerinde görülememiş olup yerinde ofis olarak kullanıldığı beyan edilmiştir. 2. Asma, 1, 3, 4. Normal katlarda bulunan bağımsız bölümler yerinde kat alanındaki ortak alanlar ile birlikte ofis olarak kullanılmaktadır.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

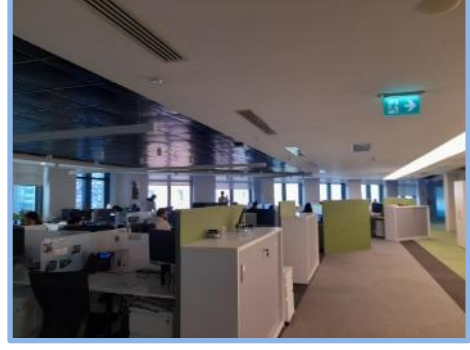
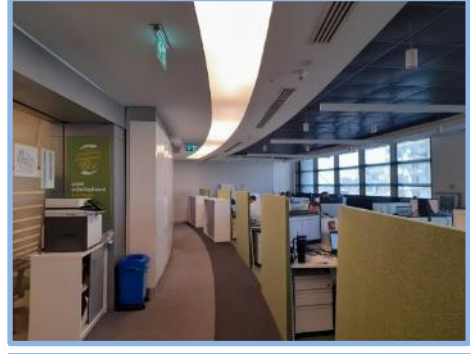
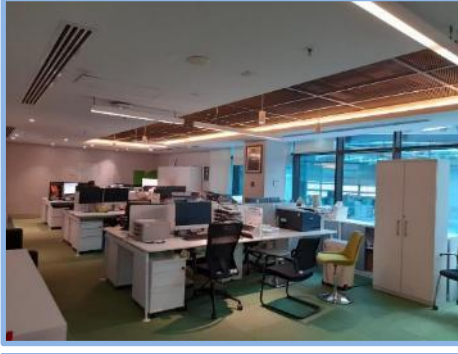
2. katta bulunan ofisler arasındaki duvarlar inşa edilmemiş olup duvarlar sıvalıdır. Ofis kullanımına yönelik kullanım aşamasında bölümlendirme yapılması için Shell&Core olarak bırakılmıştır.

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, 97 adet konut nitelikli toplam 139 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 ve 2, 9, 16, 23 ve 30 nolu bağımsız bölümlerde daire giriş kapısının yerinin değiştirildiği 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 kiralanması 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 fiyattır.

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 değerler değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığını; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerlerin 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,

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 (TL)	Pazarlıklı Satış Değeri (TL/m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	İndirgenmiş Birim Değer (TL/m ²)
1+1	Boğaz manzaralı, açık mutfaklı eşyalı daire	30+	120	30.500.000	25.925.000	216.042	254.167
3+1	Boğaz manzaralı, kapalı mutfaklı, eşyalı, teraslı daire	30+	270	85.200.000	68.160.000	252.444	296.993
3+1	Boğaz manzaralı, açık mutfaklı, teraslı daire	25	220	65.000.000	55.250.000	251.136	295.455
3+1	Boğaz manzaralı, kapalı mutfaklı, teraslı daire	25	220	63.500.000	53.975.000	245.341	288.636
3+1	Boğaz manzaralı, kapalı mutfaklı, teraslı daire	12	220	67.500.000	57.375.000	260.795	306.818
3+1	Boğaz manzaralı, açık mutfaklı, teraslı daire	21	220	63.000.000	53.550.000	243.409	286.364
3+1	Boğaz manzaralı, kapalı mutfaklı, teraslı daire	28	220	65.500.000	52.400.000	238.182	280.214
						243.907	286.950

Sapphire Daire/Ofis Emsalleri/Kiralık

Daire Tipi	Özellik	Kat	Brüt Alan (m ²)	Kira Değeri (TL)	Pazarlıklı Kira Değeri (TL/m ²)	Birim Değer (TL/m ² /Ay)	İndirgenmiş Birim Değer (TL/m ² /Ay)
1+1	Ön cephe, açık mutfaklı daire	13	120	120.000	114.000	950	1.118
1+1	Boğaz manzaralı, açık mutfaklı daire	30+	120	150.000	127.500	1.063	1.250
1+1	Boğaz manzaralı, açık mutfaklı daire	30+	120	130.000	123.500	1.029	1.211
1+1	Ön cephe, açık mutfaklı eşyalı daire	9	120	140.000	126.000	1.050	1.235
1+1	Boğaz manzaralı, açık mutfaklı, eşyalı daire	20	120	130.000	123.500	1.029	1.211
2+1	Boğaz manzaralı, kapalı mutfaklı daire	30+	210	185.000	175.750	837	985
2+1	Boğaz manzaralı, kapalı mutfaklı, teraslı daire	30+	220	190.000	180.500	820	965
2+1	Şehir manzaralı, kapalı mutfaklı eşyalı daire	12	210	210.000	199.500	950	1.118
2+1	Deniz manzaralı, kapalı mutfaklı eşyalı daire	24	220	210.000	199.500	907	1.067
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	200.000	190.000	864	1.016
3+1	Boğaz manzaralı, kapalı mutfaklı teraslı daire	20	220	220.000	209.000	950	1.118
						937	1.102

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



LEVENT LOFT

Geliştirici	Akfen Holding A.Ş & Sağlam İnşaat
Arsa Alanı	5.390 m ²
Toplam İnşaat Alanı	
Toplam Satılabilir/Kiralanabilir Alan	32.148 m ²
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 (m ²)	Brüt Alan (m ²)	Net Alan/Brüt Alan	Satış Değeri (TL)	Pazarlıklı Satış Değeri (TL)	Brüt Alan Birim Değer (TL/m ²)
1+1	Yan parsel cepheli, açık mutfaklı daire	16	70	100	0,70	27.950.000	26.552.500	265.525
1+1	Yan parsel cepheli, açık mutfaklı daire	7	89	120	0,74	33.750.000	32.062.500	267.188
1+1	Yan parsel cepheli, açık mutfaklı daire	5	77	110	0,70	30.000.000	28.500.000	259.091
1+1	Yan parsel cepheli, açık mutfaklı daire	11	105	136	0,77	34.700.000	32.965.000	242.390
Ortalama								258.548

Levent Loft Ofis Emsalleri/2. El Satışlar

Daire Tipi	Özellik	Kat	Brüt Alan (m ²)	Satış Değeri (TL)	Pazarlıklı Satış Değeri (TL)	Brüt Alan Birim Değer (TL/m ²)
1,5+1	Yan parsel cepheli, balkonlu ofis	7	150	44.000.000	37.400.000	249.333
1+1	Önü açık, balkonlu ofis	5	105	24.250.000	23.037.500	219.405
Ortalama						234.369

Levent Loft Daire Emsalleri/Kiralık

Daire Tipi	Özellik	Kat	Net Alan (m ²)	Brüt Alan (m ²)	Net Alan/Brüt Alan	Kira Değeri (TL)	Pazarlıklı Kira Değeri (TL)	Brüt Alan Birim Değer (TL/m ² /Ay)
1+1	Yan parsel cepheli, açık mutfaklı daire	16	70	100	0,70	135.000	121.500	1.215
1+1	Şehir manzaralı, açık mutfaklı daire	18	105	136	0,77	160.000	144.000	1.059
Ortalama								1.137



NİSPETİYE ON

Geliştirici	ARB (Atlas-Renkyol-Birincioğlu) İnşaat Adi Ortaklığı
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 (TL)	Pazarlıklı Satış Değeri (TL/m ²)	Birim Değer (TL/m ²)
2+1	Şehir manzaralı, kapalı mutfaklı	3	92	127	0,72	44.500.000	35.600.000	280.315
Ortalama								280.315

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	1	64	88	0,73	125.000	112.500	1.278
1+1	Açık mutfaklı daire	5	64	88	0,73	125.001	112.501	1.278
2+1	Eşyalı, kapalı mutfaklı daire	3	92	127	0,72	140.000	119.000	937
Ortalama								1.165

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	100	39.500.000	31.600.000	316.000
3,5+1	Şehir manzaralı, kapalı mutfaklı	12	200	75.000.000	63.750.000	318.750
Ortalama						317.375



Kanyon Daire Emsalleri/Kiralık

Daire Tipi	Özellik	Kat	Brüt Alan (m ²)	Kira Değeri (TL)	Pazarlıklı Kira Değeri (TL)	Brüt Alan Birim Değer (TL/m ² /Ay)
1+1	Kuzey cepheli, açık mutfaklı	8	110	140.000	133.000	1.209
1+1	Kuzey cepheli, eşyalı, açık mutfaklı	4	130	170.000	153.000	1.177
3+1	Kuzey cepheli, kapalı mutfaklı	9	200	270.000	243.000	1.215
Ortalama						1.200

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 (TL)	Pazarlıklı Satış Değeri (TL/m ²)	Birim Değer (TL/m ²)
1+1	Kapalı mutfaklı	10	90,7	121	0,75	24.500.000	23.275.000	192.355
1+1	Manzaralı, Kapalı mutfaklı	22	90,7	121	0,75	27.000.000	25.650.000	211.983
2+1	Kuzey cepheli, kapalı mutfaklı	14	127,2	176	0,72	34.000.000	32.300.000	183.523
3+1	Kapalı mutfaklı	6	205,9	282	0,73	43.000.000	40.850.000	144.858
Ortalama								183.180

Metrocity Daire Emsalleri/Kiralık

Daire Tipi	Özellik	Kat	Net Alan(m ²)	Brüt Alan(m ²)	Net Alan/Brüt Alan	Kira Değeri(TL)	Pazarlıklı Kira Değeri (TL)	Brüt Alan Birim Değer (TL/m ² /Ay)
2+1	Kuzey cephe, eşyalı açık mutfak	7	112	155	0,72	145.000	130.500	842
2+1	Güney cephe, kapalı mutfaklı	8	127,2	176	0,72	160.000	144.000	818
4+1	Manzaralı, kapalı mutfaklı, kapalı mutfaklı	21	205,9	282	0,73	210.000	189.000	670
Ortalama								777

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 Daire Emsalleri/2. El Satışlar

Daire Tipi	Özellik	Kat	Net Alan(m ²)	Brüt Alan(m ²)	Net Alan/Brüt Alan	Satış Değeri (TL)	Pazarlıklı Satış Değeri (TL/m ²)	Birim Değer (TL/m ²)
1+1	Şehir manzaralı, açık mutfaklı	9	77	103	0,75	26.600.000	22.610.000	219.515
2+1	Manzaralı, kapalı mutfaklı	25	134	180	0,74	61.000.000	51.850.000	288.056
2+1	Boğaz manzaralı, kapalı mutfaklı	25	122,72	165	0,74	58.500.000	49.725.000	301.364
Ortalama								269.645

İstanbul Daire Emsalleri/Kiralık

Daire Tipi	Özellik	Kat	Net Alan(m ²)	Brüt Alan(m ²)	Net Alan/Brüt Alan	Kira Değeri(TL)	Pazarlıklı Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)
1+1	Şehir manzaralı, eşyalı	9	77	103	0,75	185.000	148.000	1.437
1+1	Boğaz manzaralı, açık mutfaklı	28	94	125	0,75	135.000	121.500	972
2+1	Boğaz manzaralı	28	164	218	0,75	235.000	211.500	970
Ortalama								1.126

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 (TL)	Pazarlıklı Satış Değeri (TL/m ²)	Brüt Birim Değer (TL/m ²)
1+1	Şehir manzaralı	15	129	34.500.000	29.325.000	227.326
Yarım kat	Şehir manzaralı	4	290	65.000.000	55.250.000	190.517
Ortalama						208.921

Astoria Kempinski Residence Ofis Emsalleri/Kiralık

Daire Tipi	Özellik	Kat	Brüt Alan(m ²)	Kira Değeri (TL)	Pazarlıklı Kira Değeri (TL)	Brüt Alan Birim Değer (TL/m ² /Ay)
1+1	Şehir manzaralı	18	129	110.000	88.000	682
3+1	Şehir manzaralı	16	180	190.000	152.000	844
Yarım kat	Şehir manzaralı	5	290	275.000	220.000	759
Ortalama						762

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)
Akarsu Cad.	26-30 yıllık binada, cadde cepheli	Giriş	25	15.500.000	13.640.000	516.667
Büyükdere Cad.	Yeni binada, cadde cepheli	Giriş	60	111.000.000	91.020.000	1.517.000
İsmet İnönü Cad.	30+ yıllık binada, cadde cepheli	Giriş	100	52.500.000	43.575.000	435.750
Nispetiye Cad.	30+ yıllık binada, cadde cepheli	Giriş	25	17.500.000	14.350.000	574.000
Akçam Cad.	30+ yıllık binada, cadde cepheli	Giriş	35	18.000.000	14.760.000	421.714



Konum	Özellik	Kat	Brüt Alan(m ²)	Satış Değeri	Pazarlıklı Satış Değeri (TL/m ²)	Birim Değer (TL/m ²)
Nispetiye Cad.	30+ yıllık binada, cadde cepheli	Giriş+Asma*	23	62.000	58.900	2.561
Nispetiye Cad.	30+ yıllık binada, cadde cepheli	Giriş	15	42.000	39.900	2.660
Nispetiye Cad.	26-30 yıllık binada, Pol Center içinde	Giriş	30	52.000	49.400	1.647

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

Kiralık Ofis Emsalleri

Konum	Özellik	Kat	Brüt Alan (m ²)	Kira Değeri (TL)	Pazarlıklı Kira Değeri (TL)	Birim Kira Değeri (TL/m ² /Ay)
Selenium Plaza	450 m ² olduğu beyan edilen 400 m ² olduğu düşünülen ofis	10+	400	360.000	338.400	846
Metrocity	800 m ² olduğu beyan edilen 722 m ² olduğu düşünülen tam kat ofis	18	722	800.000	696.000	964
Nida Kule	496 m ² olduğu beyan edilen 420 m ² olduğu düşünülen ofis	2	420	688.500	550.800	1.311
Sapphire	570 m ² olduğu beyan edilen 500 m ² olduğu düşünülen ofis	Zemin	500	640.000	544.000	1.088

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



Bölgedeki Emsal Alınan Projeye 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 değerlendirilerek 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 değerlendirilerek dikkate alınmasına; tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller [farklı mülkiyet tarzlarının (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) ortaya çıkaracağı şerefiye farklılıkları değerlendirilerek 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 255.000 TL/m² - 320.000 TL/m² aralığında olduğu, satılık Dükkan emsallerinin ise beyan edilen fiyatlara göre satış bedellerinin net alan üzerinden ortalama 650.000 TL/m² - 700.000 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)	15.500.000	111.000.000	52.500.000	17.500.000	18.000.000	TL
Pazarlık Payı	12%	18%	17%	18%	18%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	13.640.000	91.020.000	43.575.000	14.350.000	14.760.000	TL
Pazarlanan Alan (C)	30	76	120	26	50	m ²
Alan Düzeltmesi	0,83	0,79	0,83	0,96	0,70	%
Düzeltilmiş Alan (D)	25	60	100	25	35	m ²
Düzeltilme Öncesi Değer (A/C)	516.667	1.460.526	437.500	673.077	360.000	TL/m ²
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	545.600	1.517.000	435.750	574.000	421.714	TL/m ²
Konuma İlişkin Düzeltme	0%	-50%	0%	0%	20%	%
İnşaat Kalitesine İlişkin Düzeltme	15%	-15%	15%	15%	20%	%
Mimarî Özellik Düzeltme	15%	0%	15%	15%	20%	%
Alana İlişkin Düzeltme	-10%	10%	25%	-10%	0%	%
Toplam Düzeltme	20%	-55%	55%	20%	60%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	654.720	682.650	675.413	688.800	674.743	TL/m ²
Ortalaması		675.265				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	
Durum	Satılık	Satılık	Satılık	
Pazarlanan Değer (A)	62.000	42.000	52.000	TL
Pazarlık Payı	5%	5%	5%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	58.900	39.900	49.400	TL
Pazarlanan Alan (C)	40	20	50	m ²
Alan Düzeltmesi	0,58	0,75	0,60	%
Düzeltilmiş Alan (D)	23	15	30	m ²
Düzeltilme Öncesi Değer (A/C)	1.550	2.100	1.040	TL/m ²
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	2.561	2.660	1.647	TL/m ²
Konuma İlişkin Düzeltme	0%	0%	50%	%
İnşaat Kalitesine İlişkin Düzeltme	20%	20%	20%	%
Mimarî Özellik Düzeltme	15%	18%	18%	%
Alana İlişkin Düzeltme	-8%	-20%	0%	%
Toplam Düzeltme	27%	18%	88%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	3.252	3.139	3.096	TL/m ²
Ortalaması		3.162		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 675.000 TL/m² olacağına 157 bağımsız bölüm alanının büyük olması dikkate alınmış ve şerefiyeli satış değerinin 631.000 TL/m² olacağı kanaatine varılmıştır.

Değerleme konusu 158 bağımsız bölüm nolu dükkanın yapılan şerefiyelendirme çalışması ile kira değerinin 3.162 TL/m²/Ay olacağına 157 bağımsız bölüm alanının büyük olması dikkate alınmış ve şerefiyeli kira değerinin 2.956 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 435.000 TL/m² olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

159 bağımsız bölüm nolu dükkanın ise arka cephede yer alması ve alanının diğerlerinden büyük olması sebebi ile şerefiyeli kira değerinin 2.038 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	286.950	258.548	280.315	317.375	183.180	269.645	208.921	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	301.297	258.548	302.740	298.333	265.611	315.484	302.936	TL/m ²	
Ortalaması				292.136				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 292.000 TL/m² olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

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 brüt alanı ortalama satış değeri 256.000 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 272.000 TL/m² olarak alınmıştır.

Karşılaştırma Tablosu – Konut/Ofis Kira Değeri									
	Sapphire	Levent Loft	Nispetiye On	Kanyon	Metrocity	İstanbul Bloom	Astoria		
Ortalama Birim Değer	1.102	1.137	1.165	1.200	777	1.126	762	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	1.157	1.137	1.258	1.128	1.126	1.318	1.105	TL/m ²	
Ortalaması				1.176				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 1.176 TL/m²/Ay olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

Karşılaştırma Tablosu – Ofis Kiralık Değeri					
	E1	E2	E3	E4	
Durum	Kiralık	Kiralık	Kiralık	Kiralık	
Pazarlanan Değer (A)	360.000	800.000	688.500	640.000	TL/Ay
Pazarlık Payı	6%	13%	20%	15%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	338.400	696.000	550.800	544.000	TL/Ay
Pazarlanan Alan (C)	486	875	490	1.245	m ²
Alan Düzeltmesi	18%	17%	14%	60%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	400	722	420	500	m ²
Düzeltme Öncesi Değer (A/C)	741	914	1.405	514	TL/m ² /Ay
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	846	964	1.311	1.088	TL/m ² /Ay
Konuma İlişkin Düzeltme	0%	0%	0%	10%	%
İnşaat Kalitesi ve Mimari Özellik Düzeltmesi	0%	40%	0%	0%	%
Alana İlişkin Düzeltme	-10%	0%	-10%	-10%	%
Toplam Düzeltme	-10%	40%	-10%	0%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	761	1.350	1.180	1.088	TL/m ² /Ay
Ortalaması			1.095		TL/m ² /Ay

*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 1.095 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 değerlendirilmesi 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:

- değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
 - değerleme 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 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 için 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 Çıkarılmış, 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(m ²)	Tapu Genel Brüt(m ²)	Toplam Şerefiye	Birim Değer(TL/m ²)	Değer(TL)	Yaklaşık Değer(TL)
1	9	Konut	73,01	120,58	0,360	272.869	32.902.589	32.903.000
2	9	Konut	59,32	99,24	0,350	275.058	27.296.798	27.297.000
3	9	Konut	68,36	113,99	0,410	284.333	32.411.064	32.411.000
4	9	Konut	71,06	117,30	0,475	292.457	34.305.167	34.305.000
5	9	Konut	66,55	110,73	0,365	277.888	30.770.485	30.770.000
6	9	Konut	67,79	112,97	30%	265.888	30.037.344	30.037.000
7	9	Konut	66,10	110,14	0,280	253.393	27.908.659	27.909.000
8	10	Konut	73,01	120,58	0,370	274.876	33.144.520	33.145.000
9	10	Konut	59,32	99,24	0,360	277.096	27.498.996	27.499.000
10	10	Konut	68,36	113,99	0,420	286.349	32.640.929	32.641.000
11	10	Konut	71,06	117,30	0,485	294.439	34.537.744	34.538.000
12	10	Konut	66,55	110,73	0,375	279.923	30.995.910	30.996.000
13	10	Konut	67,79	112,97	0,305	267.941	30.269.292	30.269.000
14	10	Konut	66,10	110,14	0,290	255.372	28.126.696	28.127.000
15	11	Konut	73,01	120,58	0,380	276.882	33.386.450	33.386.000
16	11	Konut	59,32	99,24	0,370	279.133	27.701.195	27.701.000
17	11	Konut	68,36	113,99	0,430	288.366	32.870.795	32.871.000
18	11	Konut	71,06	117,30	0,495	296.422	34.770.321	34.770.000
19	11	Konut	66,55	110,73	0,385	281.959	31.221.335	31.221.000
20	11	Konut	67,79	112,97	0,315	269.994	30.501.241	30.501.000
21	11	Konut	66,10	110,14	0,300	257.352	28.344.732	28.345.000
22	12	Konut	73,01	120,58	0,390	278.889	33.628.381	33.628.000
23	12	Konut	59,32	99,24	0,380	281.171	27.903.393	27.903.000
24	12	Konut	68,36	113,99	0,440	290.382	33.100.661	33.101.000
25	12	Konut	71,06	117,30	0,505	298.405	35.002.899	35.003.000
26	12	Konut	66,55	110,73	0,395	283.995	31.446.760	31.447.000
27	12	Konut	67,79	112,97	0,325	272.047	30.733.190	30.733.000
28	12	Konut	66,10	110,14	0,310	259.331	28.562.768	28.563.000
29	13	Konut	73,01	118,93	0,400	284.792	33.870.312	33.870.000
30	13	Konut	59,32	99,24	0,390	283.208	28.105.592	28.106.000
31	13	Konut	68,36	113,99	0,450	292.399	33.330.527	33.331.000
32	13	Konut	71,06	117,30	0,515	300.388	35.235.476	35.235.000
33	13	Konut	66,55	110,73	0,405	286.031	31.672.184	31.672.000
34	13	Konut	67,79	112,97	0,335	274.101	30.965.138	30.965.000
35	13	Konut	66,10	110,14	0,320	261.311	28.780.805	28.781.000
36*	14	Konut	65,67	109,00	0,420	276.009	30.085.015	30.085.000
37*	14	Konut	55,64	93,19	0,390	295.029	27.493.769	27.494.000
38	14	Konut	68,36	113,99	0,455	297.370	33.897.193	33.897.000
39	14	Konut	71,06	117,30	0,527	301.641	35.382.545	35.383.000
40	14	Konut	66,55	110,73	0,415	291.180	32.242.388	32.242.000
41	14	Konut	67,79	112,97	0,345	277.885	31.392.663	31.393.000
42*	14	Konut	55,80	93,27	0,355	265.144	24.729.997	24.730.000
43*	15	Konut	66,02	109,00	0,430	277.953	30.296.881	30.297.000
44*	15	Konut	55,64	93,19	0,400	297.152	27.691.566	27.692.000
45	15	Konut	68,36	113,99	0,505	307.589	35.062.045	35.062.000
46	15	Konut	71,06	117,30	0,567	309.543	36.309.396	36.309.000
47	15	Konut	66,55	110,73	0,435	295.296	32.698.111	32.698.000
48	15	Konut	67,79	112,97	0,355	279.951	31.626.066	31.626.000
49*	15	Konut	55,80	93,27	0,365	267.101	24.912.506	24.913.000
50*	16	Konut	58,63	97,27	0,460	297.891	28.975.890	28.976.000
52	16	Konut	68,36	113,99	0,517	308.368	35.150.832	35.151.000
53	16	Konut	71,06	117,30	0,575	311.545	36.544.284	36.544.000
54	16	Konut	66,55	110,73	0,445	292.635	32.403.518	32.404.000
55	16	Konut	67,79	112,97	0,365	280.735	31.714.628	31.715.000
56*	16	Konut	47,45	80,68	0,440	277.629	22.399.114	22.399.000
57	17	Konut	58,63	97,27	0,490	304.012	29.571.285	29.571.000
58	17	Konut	53,03	87,56	0,520	308.641	27.024.566	27.025.000



59	17	Konut	68,36	113,99	0,547	314.466	35.845.970	35.846.000
60	17	Konut	71,06	117,30	0,615	319.458	37.472.393	37.472.000
61	17	Konut	66,55	110,73	0,455	294.661	32.627.764	32.628.000
62	17	Konut	67,79	112,97	0,375	282.792	31.946.970	31.947.000
63	17	Konut	47,45	80,68	0,470	283.413	22.865.762	22.866.000
64	18	Konut	58,63	97,27	0,540	314.214	30.563.610	30.564.000
65	18	Konut	53,03	87,56	0,570	318.793	27.913.532	27.914.000
66	18	Konut	68,36	113,99	0,557	316.499	36.077.683	36.078.000
67	18	Konut	71,06	117,30	63%	321.436	37.704.420	37.704.000
68	18	Konut	66,55	110,73	0,465	296.686	32.852.010	32.852.000
69	18	Konut	67,79	112,97	0,385	284.848	32.179.312	32.179.000
70	18	Konut	47,45	80,68	0,480	285.341	23.021.311	23.021.000
71	19	Konut	58,63	98,26	0,550	313.812	30.835.173	30.835.000
72	19	Konut	53,03	88,55	0,560	330.045	29.225.524	29.226.000
73	19	Konut	134,15	220,30	0,460	293.818	64.728.122	64.728.000
74	19	Konut	66,44	111,72	0,485	298.489	33.347.190	33.347.000
75	19	Konut	67,79	113,96	0,427	290.149	33.065.417	33.065.000
76	19	Konut	47,45	81,67	0,520	290.232	23.703.245	23.703.000
77	20	Konut	71,56	118,69	0,520	304.292	36.116.386	36.116.000
78	20	Konut	59,28	100,23	0,570	310.813	31.152.835	31.153.000
79	20	Konut	134,15	217,29	0,480	303.976	66.051.038	66.051.000
80	20	Konut	66,55	111,72	0,505	303.727	33.932.347	33.932.000
81	20	Konut	67,79	113,96	0,445	295.005	33.618.792	33.619.000
82	20	Konut	66,66	111,13	0,430	282.436	31.387.142	31.387.000
83	21	Konut	71,56	118,69	0,530	306.294	36.353.993	36.354.000
84	21	Konut	59,28	100,23	0,580	312.793	31.351.261	31.351.000
85	21	Konut	134,15	217,29	0,490	306.030	66.497.329	66.497.000
86	21	Konut	66,55	111,72	0,515	305.745	34.157.811	34.158.000
87	21	Konut	67,79	113,96	0,455	297.047	33.851.448	33.851.000
88	21	Konut	66,66	111,13	0,440	284.411	31.606.632	31.607.000
89	22	Konut	71,56	118,69	0,540	308.296	36.591.601	36.592.000
90	22	Konut	59,28	100,23	0,590	314.773	31.549.686	31.550.000
91	22	Konut	134,15	217,29	0,500	308.084	66.943.620	66.944.000
92	22	Konut	66,55	111,72	0,525	307.763	34.383.275	34.383.000
93	22	Konut	67,79	113,96	0,465	299.088	34.084.104	34.084.000
94	22	Konut	66,66	111,13	0,450	286.386	31.826.123	31.826.000
95	23	Konut	59,28	100,23	0,600	316.753	31.748.112	31.748.000
96	23	Konut	134,15	217,29	0,510	310.138	67.389.911	67.390.000
97	23	Konut	66,55	111,72	0,535	309.781	34.608.739	34.609.000
98	23	Konut	67,79	113,96	0,475	301.130	34.316.760	34.317.000
153	23	Ofis	71,56	118,69	0,550	310.297	36.829.209	36.829.000
154	23	Ofis	66,66	111,13	0,460	288.361	32.045.613	32.046.000
Toplam			6.800,07	11.304,48			3.305.953.775	3.305.955.000

*Yukarıdaki tabloda bulunan bağımsız bölümlerin hisselerinin tamamı Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına kayıtlıdır.

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	0,360	1.091	131.610	132.000
2	9	Konut	59,32	99,24	0,350	1.100	109.187	109.000
3	9	Konut	68,36	113,99	0,410	1.137	129.644	130.000
4	9	Konut	71,06	117,30	0,475	1.170	137.221	137.000
5	9	Konut	66,55	110,73	0,365	1.112	123.082	123.000
6	9	Konut	67,79	112,97	0,295	1.064	120.149	120.000
7	9	Konut	66,10	110,14	0,280	1.014	111.635	112.000
8	10	Konut	73,01	120,58	0,370	1.100	132.578	133.000
9	10	Konut	59,32	99,24	0,360	1.108	109.996	110.000
10	10	Konut	68,36	113,99	0,420	1.145	130.564	131.000
11	10	Konut	71,06	117,30	0,485	1.178	138.151	138.000
12	10	Konut	66,55	110,73	0,375	1.120	123.984	124.000
13	10	Konut	67,79	112,97	0,305	1.072	121.077	121.000
14	10	Konut	66,10	110,14	0,290	1.021	112.507	113.000
15	11	Konut	73,01	120,58	0,380	1.108	133.546	134.000
16	11	Konut	59,32	99,24	0,370	1.117	110.805	111.000
17	11	Konut	68,36	113,99	0,430	1.153	131.483	131.000
18	11	Konut	71,06	117,30	0,495	1.186	139.081	139.000
19	11	Konut	66,55	110,73	0,385	1.128	124.885	125.000
20	11	Konut	67,79	112,97	0,315	1.080	122.005	122.000
21	11	Konut	66,10	110,14	0,300	1.029	113.379	113.000
22	12	Konut	73,01	120,58	0,390	1.116	134.514	135.000
23	12	Konut	59,32	99,24	0,380	1.125	111.614	112.000
24	12	Konut	68,36	113,99	0,440	1.162	132.403	132.000
25	12	Konut	71,06	117,30	0,505	1.194	140.012	140.000



26	12	Konut	66,55	110,73	0,395	1,136	125.787	126.000
27	12	Konut	67,79	112,97	0,325	1,088	122.933	123.000
28	12	Konut	66,10	110,14	0,310	1,037	114.251	114.000
29	13	Konut	73,01	118,93	0,400	1,139	135.481	135.000
30	13	Konut	59,32	99,24	0,390	1,133	112.422	112.000
31	13	Konut	68,36	113,99	0,450	1,170	133.322	133.000
32	13	Konut	71,06	117,30	0,515	1,202	140.942	141.000
33	13	Konut	66,55	110,73	0,405	1,144	126.689	127.000
34	13	Konut	67,79	112,97	0,335	1,096	123.861	124.000
35	13	Konut	66,10	110,14	0,320	1,045	115.123	115.000
36*	14	Konut	65,67	109,00	0,420	1,104	120.340	120.000
37*	14	Konut	55,64	93,19	0,390	1,180	109.975	110.000
38	14	Konut	68,36	113,99	0,455	1,189	135.589	136.000
39	14	Konut	71,06	117,30	0,527	1,207	141.530	142.000
40	14	Konut	66,55	110,73	0,415	1,165	128.970	129.000
41	14	Konut	67,79	112,97	0,345	1,112	125.571	126.000
42*	14	Konut	55,80	93,27	0,355	1,061	98.920	99.000
43*	15	Konut	66,02	109,00	0,430	1,112	121.188	121.000
44*	15	Konut	55,64	93,19	0,400	1,189	110.766	111.000
45	15	Konut	68,36	113,99	0,505	1,230	140.248	140.000
46	15	Konut	71,06	117,30	0,567	1,238	145.238	145.000
47	15	Konut	66,55	110,73	0,435	1,181	130.792	131.000
48	15	Konut	67,79	112,97	0,355	1,120	126.504	127.000
49*	15	Konut	55,80	93,27	0,365	1,068	99.650	100.000
50*	16	Konut	58,63	97,27	0,460	1,192	115.904	116.000
52	16	Konut	68,36	113,99	0,517	1,233	140.603	141.000
53	16	Konut	71,06	117,30	0,575	1,246	146.177	146.000
54	16	Konut	66,55	110,73	0,445	1,171	129.614	130.000
55	16	Konut	67,79	112,97	0,365	1,123	126.859	127.000
56*	16	Konut	47,45	80,68	0,440	1,111	89.596	90.000
57	17	Konut	58,63	97,27	0,490	1,216	118.285	118.000
58	17	Konut	53,03	87,56	0,520	1,235	108.098	108.000
59	17	Konut	68,36	113,99	0,547	1,258	143.384	143.000
60	17	Konut	71,06	117,30	0,615	1,278	149.890	150.000
61	17	Konut	66,55	110,73	0,455	1,179	130.511	131.000
62	17	Konut	67,79	112,97	0,375	1,131	127.788	128.000
63	17	Konut	47,45	80,68	0,470	1,134	91.463	91.000
64	18	Konut	58,63	97,27	0,540	1,257	122.254	122.000
65	18	Konut	53,03	87,56	0,570	1,275	111.654	112.000
66	18	Konut	68,36	113,99	0,557	1,266	144.311	144.000
67	18	Konut	71,06	117,30	0,625	1,286	150.818	151.000
68	18	Konut	66,55	110,73	0,465	1,187	131.408	131.000
69	18	Konut	67,79	112,97	0,385	1,139	128.717	129.000
70	18	Konut	47,45	80,68	0,480	1,141	92.085	92.000
71	19	Konut	58,63	98,26	0,550	1,255	123.341	123.000
72	19	Konut	53,03	88,55	0,560	1,320	116.902	117.000
73	19	Konut	134,15	220,30	0,460	1,175	258.912	259.000
74	19	Konut	66,44	111,72	0,485	1,194	133.389	133.000
75	19	Konut	67,79	113,96	0,427	1,161	132.262	132.000
76	19	Konut	47,45	81,67	0,520	1,161	94.813	95.000
77	20	Konut	71,56	118,69	0,520	1,217	144.466	144.000
78	20	Konut	59,28	100,23	0,570	1,243	124.611	125.000
79	20	Konut	134,15	217,29	0,480	1,216	264.204	264.000
80	20	Konut	66,55	111,72	0,505	1,215	135.729	136.000
81	20	Konut	67,79	113,96	0,445	1,180	134.475	134.000
82	20	Konut	66,66	111,13	0,430	1,130	125.549	126.000
83	21	Konut	71,56	118,69	0,530	1,225	145.416	145.000
84	21	Konut	59,28	100,23	0,580	1,251	125.405	125.000
85	21	Konut	134,15	217,29	0,490	1,224	265.989	266.000
86	21	Konut	66,55	111,72	0,515	1,223	136.631	137.000
87	21	Konut	67,79	113,96	0,455	1,188	135.406	135.000
88	21	Konut	66,66	111,13	0,440	1,138	126.427	126.000
89	22	Konut	71,56	118,69	0,540	1,233	146.366	146.000
90	22	Konut	59,28	100,23	0,590	1,259	126.199	126.000
91	22	Konut	134,15	217,29	0,500	1,232	267.774	268.000
92	22	Konut	66,55	111,72	0,525	1,231	137.533	138.000
93	22	Konut	67,79	113,96	0,465	1,196	136.336	136.000
94	22	Konut	66,66	111,13	0,450	1,146	127.304	127.000
95	23	Konut	59,28	100,23	0,600	1,267	126.992	127.000
96	23	Konut	134,15	217,29	0,510	1,241	269.560	270.000
97	23	Konut	66,55	111,72	0,535	1,239	138.435	138.000
98	23	Konut	67,79	113,96	0,475	1,205	137.267	137.000
153	23	Ofis	71,56	118,69	0,550	1,241	147.317	147.000
154	23	Ofis	66,66	111,13	0,460	1,153	128.182	128.000
Toplam			6.800,07	11.304,48			13.223.815	13.224.000



*Yukarıdaki tabloda bulunan bağımsız bölümlerin hisselerinin tamamı Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına kayıtlıdır.

**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(m ²)	Genel Brüt/Kat Brüt Alanları(m ²)	Toplam Şerefiye	Birim Değer(TL)	Değer(TL)	Yaklaşık Değer(TL)	Şeker GYO Hisse Değeri(TL)	Şeker GYO Yaklaşık Hisse Değeri(TL)
110	2.Asma	Ofis	193,41	515,58	0,080	246.240	126.957.097	126.957.000	126.957.097	126.957.000
111	2.Asma	Ofis	114,02	303,95	0,080	246.240	74.844.363	74.844.000	74.844.363	74.844.000
112	2.Asma	Ofis	225,49	601,10	0,070	243.960	146.644.361	146.644.000	146.644.361	146.644.000
113	2.Asma	Ofis	118,00	314,56	0,080	246.240	77.456.892	77.457.000	77.456.892	77.457.000
114	2.Asma	Ofis	102,62	273,56	0,220	278.160	76.093.252	76.093.000	76.093.252	76.093.000
115	2.Asma	Ofis	192,16	512,25	0,180	269.040	137.815.892	137.816.000	137.815.892	137.816.000
116	1	Ofis	151,77	268,80	0,160	264.480	71.092.481	71.092.000	71.092.481	71.092.000
117	1	Ofis	207,25	367,06	0,240	282.720	103.775.772	103.776.000	103.775.772	103.776.000
118	1	Ofis	32,03	56,73	0,230	280.440	15.908.960	15.909.000	15.908.960	15.909.000
119	1	Ofis	307,27	544,21	0,110	253.080	137.728.205	137.728.000	137.728.205	137.728.000
120	1	Ofis	419,06	742,20	0,170	266.760	197.989.345	197.989.000	197.989.345	197.989.000
121	2	Ofis	36,34	72,18	0,250	422.699	30.510.185	30.510.000	18.306.111	18.306.000
122	2	Ofis	36,89	73,27	0,250	426.616	31.258.926	31.259.000	18.755.356	18.755.000
123	2	Ofis	37,15	73,79	0,250	431.941	31.872.207	31.872.000	19.123.324	19.123.000
124	2	Ofis	81,12	161,12	0,180	407.802	65.706.053	65.706.000	39.423.632	39.424.000
125	2	Ofis	49,27	97,86	0,210	406.066	39.738.155	39.738.000	23.842.893	23.843.000
126	2	Ofis	17,95	35,65	0,250	432.486	15.419.308	15.419.000	9.251.585	9.252.000
127	2	Ofis	26,20	52,04	0,240	425.070	22.120.232	22.120.000	13.272.139	13.272.000
128	2	Ofis	28,62	56,85	0,240	421.897	23.983.049	23.983.000	14.389.829	14.390.000
129	2	Ofis	26,62	52,87	0,240	426.787	22.565.666	22.566.000	13.539.400	13.539.000
130	2	Ofis	34,90	69,32	0,230	423.058	29.326.034	29.326.000	17.595.620	17.596.000
131	2	Ofis	37,28	74,05	0,230	420.647	31.147.453	31.147.000	18.688.472	18.688.000
132	3	Ofis	120,15	421,25	0,150	262.200	110.450.459	110.450.000	110.450.459	110.450.000
133	3	Ofis	64,97	227,78	0,300	296.400	67.515.289	67.515.000	67.515.289	67.515.000
134	3	Ofis	48,48	169,97	0,270	289.560	49.216.672	49.217.000	49.216.672	49.217.000
137	4	Ofis	32,01	112,73	0,340	305.520	34.440.877	34.441.000	34.440.877	34.441.000
139	5	Ofis	109,48	405,70	0,160	264.480	107.299.970	107.300.000	107.299.970	107.300.000
140	5	Ofis	32,01	118,62	0,340	305.520	36.240.760	36.241.000	36.240.760	36.241.000
141	5	Ofis	79,52	294,68	0,290	294.120	86.670.820	86.671.000	86.670.820	86.671.000
142	6	Ofis	23,93	93,38	0,250	285.000	26.613.403	26.613.000	26.613.403	26.613.000
143	6	Ofis	24,70	96,39	0,250	285.000	27.469.747	27.470.000	27.469.747	27.470.000
144	6	Ofis	24,08	93,97	0,250	285.000	26.780.223	26.780.000	26.780.223	26.780.000
145	6	Ofis	27,19	106,10	0,250	285.000	30.238.964	30.239.000	30.238.964	30.239.000
146	6	Ofis	78,00	304,37	0,290	294.120	89.522.460	89.522.000	89.522.460	89.522.000
147	6	Ofis	31,98	124,79	0,290	294.120	36.704.208	36.704.000	36.704.208	36.704.000
155	24	Ofis	103,08	188,50	0,420	323.760	61.029.625	61.030.000	61.029.625	61.030.000
156	24	Ofis	349,70	639,50	0,340	305.520	195.379.224	195.379.000	195.379.224	195.379.000
Toplam			3.624,70	8.716,73			2.495.526.589	2.495.523.000	2.358.067.682	2.358.065.000

Ofis Nitelikli Bağımsız Bölümlerin Kira Değeri:

Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Niteliği	Brüt İnşaat Alanları(m ²)	Genel Brüt/Kat Brüt Alanları(m ²)	Toplam Şerefiye	Birim Değer(TL)	Değer(TL)	Yaklaşık Değer(TL)	Şeker GYO Hisse Değeri(TL)	Şeker GYO Yaklaşık Hisse Değeri(TL)
110	2.Asma	Ofis	193,41	515,58	0,080	1.053	542.909	543.000	543.000	543.000
111	2.Asma	Ofis	114,02	303,95	0,080	1.053	320.058	320.000	320.000	320.000
112	2.Asma	Ofis	225,49	601,10	0,070	1.092	656.401	656.000	656.000	656.000
113	2.Asma	Ofis	118,00	314,56	0,080	1.053	331.230	331.000	331.000	331.000
114	2.Asma	Ofis	102,62	273,56	0,220	1.190	325.399	325.000	325.000	325.000
115	2.Asma	Ofis	192,16	512,25	0,180	1.151	589.344	589.000	589.000	589.000
116	1	Ofis	151,77	268,80	0,160	1.131	304.014	304.000	304.000	304.000
117	1	Ofis	207,25	367,06	0,240	1.209	443.778	444.000	444.000	444.000
118	1	Ofis	32,03	56,73	0,230	1.199	68.032	68.000	68.000	68.000
119	1	Ofis	307,27	544,21	0,110	1.131	615.499	615.000	615.000	615.000
120	1	Ofis	419,06	742,20	0,170	1.141	846.665	847.000	847.000	847.000
121	2	Ofis	36,34	72,18	0,250	1.729	124.814	125.000	75.000	75.000
122	2	Ofis	36,89	73,27	0,250	1.745	127.877	128.000	77.000	77.000
123	2	Ofis	37,15	73,79	0,250	1.767	130.386	130.000	78.000	78.000
124	2	Ofis	81,12	161,12	0,180	1.668	268.797	269.000	161.000	161.000
125	2	Ofis	49,27	97,86	0,210	1.661	162.565	163.000	98.000	98.000
126	2	Ofis	17,95	35,65	0,250	1.769	63.079	63.000	38.000	38.000
127	2	Ofis	26,20	52,04	0,240	1.739	90.492	90.000	54.000	54.000



128	2	Ofis	28,62	56,85	0,240	1.726	98.112	98.000	59.000	59.000
129	2	Ofis	26,62	52,87	0,240	1.746	92.314	92.000	55.000	55.000
130	2	Ofis	34,90	69,32	0,230	1.731	119.970	120.000	72.000	72.000
131	2	Ofis	37,28	74,05	0,230	1.721	127.421	127.000	76.000	76.000
132	3	Ofis	120,15	421,25	0,150	1.121	472.321	472.000	472.000	472.000
133	3	Ofis	64,97	227,78	0,300	1.268	288.717	289.000	289.000	289.000
134	3	Ofis	48,48	169,97	0,270	1.238	210.466	210.000	210.000	210.000
137	4	Ofis	32,01	112,73	0,340	1.307	147.280	147.000	147.000	147.000
139	5	Ofis	109,48	405,70	0,160	1.131	458.849	459.000	459.000	459.000
140	5	Ofis	32,01	118,62	0,340	1.307	154.977	155.000	155.000	155.000
141	5	Ofis	79,52	294,68	0,290	1.258	370.632	371.000	371.000	371.000
142	6	Ofis	23,93	93,38	0,250	1.219	113.807	114.000	114.000	114.000
143	6	Ofis	24,70	96,39	0,250	1.219	117.469	117.000	117.000	117.000
144	6	Ofis	24,08	93,97	0,250	1.219	114.521	115.000	115.000	115.000
145	6	Ofis	27,19	106,10	0,250	1.219	129.311	129.000	129.000	129.000
146	6	Ofis	78,00	304,37	0,290	1.258	382.826	383.000	383.000	383.000
147	6	Ofis	31,98	124,79	0,290	1.258	156.959	157.000	157.000	157.000
155	24	Ofis	103,08	188,50	0,420	1.385	260.982	261.000	261.000	261.000
156	24	Ofis	349,70	639,50	0,340	1.307	835.503	836.000	836.000	836.000
Toplam			3.624,70	8.716,73			10.663.779	10.662.000	10.101.447	10.100.000

*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 ayrılıp, 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)	Şeker GYO Hisse Değeri(TL)	Şeker GYO Yaklaşık Hisse Değeri(TL)
157	Zemin	Dükkan	79,33	631.000	50.057.230	50.057.000	25.028.615	25.029.000
158	Zemin	Dükkan	40,17	675.000	27.114.750	27.115.000	27.114.750	27.115.000
159	Zemin	Dükkan	121,85	435.000	53.004.750	53.005.000	31.802.850	31.803.000
Toplam			241,35		130.176.730	130.177.000	83.946.215	83.947.000

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)	Şeker GYO Hisse Değeri(TL)	Şeker GYO Yaklaşık Hisse Değeri(TL)
157	Zemin	Dükkan	79,33	2.956	234.490	234.000	117.245	117.000
158	Zemin	Dükkan	40,17	3.162	127.018	127.000	127.018	127.000
159	Zemin	Dükkan	121,85	2.038	248.298	248.000	148.979	149.000
Toplam			241,35		609.806	609.000	393.241	393.000

139 adet bağımsız bölümün tam hissesinin toplam Pazar Değerinin KDV hariç **5.931.655.000 TL**, Kira Değerinin **24.495.000 TL/Ay**, Şeker GYO hissesinin ise toplam Pazar Değerinin KDV hariç **5.747.967.000 TL**, Kira Değerinin **23.717.000 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 113 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, 97 adet konut nitelikli toplam 139 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, 97 adet konut nitelikli toplam 139 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 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 kullanılabilmesi düşünülmektedir.



6.4.5 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme çalışması "Konut, Ofis, Dükkan" vasıflı 139 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(m ²)	Tapu Genel Brüt(m ²)	Toplam Şerefiye	Birim Değer(TL/m ²)	Değer(TL)	Yaklaşık Değer(TL)
1	9	Konut	73,01	120,58	0,360	272.869	32.902.589	32.903.000
2	9	Konut	59,32	99,24	0,350	275.058	27.296.798	27.297.000
3	9	Konut	68,36	113,99	0,410	284.333	32.411.064	32.411.000
4	9	Konut	71,06	117,30	0,475	292.457	34.305.167	34.305.000
5	9	Konut	66,55	110,73	0,365	277.888	30.770.485	30.770.000
6	9	Konut	67,79	112,97	0,30%	265.888	30.037.344	30.037.000
7	9	Konut	66,10	110,14	0,280	253.393	27.908.659	27.909.000
8	10	Konut	73,01	120,58	0,370	274.876	33.144.520	33.145.000
9	10	Konut	59,32	99,24	0,360	277.096	27.498.996	27.499.000
10	10	Konut	68,36	113,99	0,420	286.349	32.640.929	32.641.000
11	10	Konut	71,06	117,30	0,485	294.439	34.537.744	34.538.000
12	10	Konut	66,55	110,73	0,375	279.923	30.995.910	30.996.000
13	10	Konut	67,79	112,97	0,305	267.941	30.269.292	30.269.000
14	10	Konut	66,10	110,14	0,290	255.372	28.126.696	28.127.000
15	11	Konut	73,01	120,58	0,380	276.882	33.386.450	33.386.000
16	11	Konut	59,32	99,24	0,370	279.133	27.701.195	27.701.000
17	11	Konut	68,36	113,99	0,430	288.366	32.870.795	32.871.000
18	11	Konut	71,06	117,30	0,495	296.422	34.770.321	34.770.000
19	11	Konut	66,55	110,73	0,385	281.959	31.221.335	31.221.000
20	11	Konut	67,79	112,97	0,315	269.994	30.501.241	30.501.000
21	11	Konut	66,10	110,14	0,300	257.352	28.344.732	28.345.000
22	12	Konut	73,01	120,58	0,390	278.889	33.628.381	33.628.000
23	12	Konut	59,32	99,24	0,380	281.171	27.903.393	27.903.000
24	12	Konut	68,36	113,99	0,440	290.382	33.100.661	33.101.000
25	12	Konut	71,06	117,30	0,505	298.405	35.002.899	35.003.000
26	12	Konut	66,55	110,73	0,395	283.995	31.446.760	31.447.000
27	12	Konut	67,79	112,97	0,325	272.047	30.733.190	30.733.000
28	12	Konut	66,10	110,14	0,310	259.331	28.562.768	28.563.000
29	13	Konut	73,01	118,93	0,400	284.792	33.870.312	33.870.000
30	13	Konut	59,32	99,24	0,390	283.208	28.105.592	28.106.000
31	13	Konut	68,36	113,99	0,450	292.399	33.330.527	33.331.000
32	13	Konut	71,06	117,30	0,515	300.388	35.235.476	35.235.000
33	13	Konut	66,55	110,73	0,405	286.031	31.672.184	31.672.000
34	13	Konut	67,79	112,97	0,335	274.101	30.965.138	30.965.000
35	13	Konut	66,10	110,14	0,320	261.311	28.780.805	28.781.000
36*	14	Konut	65,67	109,00	0,420	276.009	30.085.015	30.085.000
37*	14	Konut	55,64	93,19	0,390	295.029	27.493.769	27.494.000
38	14	Konut	68,36	113,99	0,455	297.370	33.897.193	33.897.000
39	14	Konut	71,06	117,30	0,527	301.641	35.382.545	35.383.000
40	14	Konut	66,55	110,73	0,415	291.180	32.242.388	32.242.000
41	14	Konut	67,79	112,97	0,345	277.885	31.392.663	31.393.000
42*	14	Konut	55,80	93,27	0,355	265.144	24.729.997	24.730.000
43*	15	Konut	66,02	109,00	0,430	277.953	30.296.881	30.297.000
44*	15	Konut	55,64	93,19	0,400	297.152	27.691.566	27.692.000
45	15	Konut	68,36	113,99	0,505	307.589	35.062.045	35.062.000
46	15	Konut	71,06	117,30	0,567	309.543	36.309.396	36.309.000
47	15	Konut	66,55	110,73	0,435	295.296	32.698.111	32.698.000
48	15	Konut	67,79	112,97	0,355	279.951	31.626.066	31.626.000
49*	15	Konut	55,80	93,27	0,365	267.101	24.912.506	24.913.000
50*	16	Konut	58,63	97,27	0,460	297.891	28.975.890	28.976.000
52	16	Konut	68,36	113,99	0,517	308.368	35.150.832	35.151.000
53	16	Konut	71,06	117,30	0,575	311.545	36.544.284	36.544.000
54	16	Konut	66,55	110,73	0,445	292.635	32.403.518	32.404.000
55	16	Konut	67,79	112,97	0,365	280.735	31.714.628	31.715.000
56*	16	Konut	47,45	80,68	0,440	277.629	22.399.114	22.399.000
57	17	Konut	58,63	97,27	0,490	304.012	29.571.285	29.571.000
58	17	Konut	53,03	87,56	0,520	308.641	27.024.566	27.025.000
59	17	Konut	68,36	113,99	0,547	314.466	35.845.970	35.846.000
60	17	Konut	71,06	117,30	0,615	319.458	37.472.393	37.472.000
61	17	Konut	66,55	110,73	0,455	294.661	32.627.764	32.628.000
62	17	Konut	67,79	112,97	0,375	282.792	31.946.970	31.947.000
63	17	Konut	47,45	80,68	0,470	283.413	22.865.762	22.866.000
64	18	Konut	58,63	97,27	0,540	314.214	30.563.610	30.564.000
65	18	Konut	53,03	87,56	0,570	318.793	27.913.532	27.914.000
66	18	Konut	68,36	113,99	0,557	316.499	36.077.683	36.078.000
67	18	Konut	71,06	117,30	63%	321.436	37.704.420	37.704.000



68	18	Konut	66,55	110,73	0,465	296.686	32.852.010	32.852.000
69	18	Konut	67,79	112,97	0,385	284.848	32.179.312	32.179.000
70	18	Konut	47,45	80,68	0,480	285.341	23.021.311	23.021.000
71	19	Konut	58,63	98,26	0,550	313.812	30.835.173	30.835.000
72	19	Konut	53,03	88,55	0,560	330.045	29.225.524	29.226.000
73	19	Konut	134,15	220,30	0,460	293.818	64.728.122	64.728.000
74	19	Konut	66,44	111,72	0,485	298.489	33.347.190	33.347.000
75	19	Konut	67,79	113,96	0,427	290.149	33.065.417	33.065.000
76	19	Konut	47,45	81,67	0,520	290.232	23.703.245	23.703.000
77	20	Konut	71,56	118,69	0,520	304.292	36.116.386	36.116.000
78	20	Konut	59,28	100,23	0,570	310.813	31.152.835	31.153.000
79	20	Konut	134,15	217,29	0,480	303.976	66.051.038	66.051.000
80	20	Konut	66,55	111,72	0,505	303.727	33.932.347	33.932.000
81	20	Konut	67,79	113,96	0,445	295.005	33.618.792	33.619.000
82	20	Konut	66,66	111,13	0,430	282.436	31.387.142	31.387.000
83	21	Konut	71,56	118,69	0,530	306.294	36.353.993	36.354.000
84	21	Konut	59,28	100,23	0,580	312.793	31.351.261	31.351.000
85	21	Konut	134,15	217,29	0,490	306.030	66.497.329	66.497.000
86	21	Konut	66,55	111,72	0,515	305.745	34.157.811	34.158.000
87	21	Konut	67,79	113,96	0,455	297.047	33.851.448	33.851.000
88	21	Konut	66,66	111,13	0,440	284.411	31.606.632	31.607.000
89	22	Konut	71,56	118,69	0,540	308.296	36.591.601	36.592.000
90	22	Konut	59,28	100,23	0,590	314.773	31.549.686	31.550.000
91	22	Konut	134,15	217,29	0,500	308.084	66.943.620	66.944.000
92	22	Konut	66,55	111,72	0,525	307.763	34.383.275	34.383.000
93	22	Konut	67,79	113,96	0,465	299.088	34.084.104	34.084.000
94	22	Konut	66,66	111,13	0,450	286.386	31.826.123	31.826.000
95	23	Konut	59,28	100,23	0,600	316.753	31.748.112	31.748.000
96	23	Konut	134,15	217,29	0,510	310.138	67.389.911	67.390.000
97	23	Konut	66,55	111,72	0,535	309.781	34.608.739	34.609.000
98	23	Konut	67,79	113,96	0,475	301.130	34.316.760	34.317.000
153	23	Ofis	71,56	118,69	0,550	310.297	36.829.209	36.829.000
154	23	Ofis	66,66	111,13	0,460	288.361	32.045.613	32.046.000
Toplam			6.800,07	11.304,48			3.305.953.775	3.305.955.000

Ofis Nitelikli Bağımsız Bölümlerin Satış Değeri:

Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Niteliği	Brüt İnşaat Alanları(m ²)	Genel Brüt/Kat Brüt Alanları(m ²)	Toplam Şerefiye	Birim Değer(TL)	Değer(TL)	Yaklaşık Değer(TL)	Şeker GYO Hisse Değeri(TL)	Şeker GYO Yaklaşık Hisse Değeri(TL)
110	2.Asma	Ofis	193,41	515,58	0,080	246.240	126.957.097	126.957.000	126.957.097	126.957.000
111	2.Asma	Ofis	114,02	303,95	0,080	246.240	74.844.363	74.844.000	74.844.363	74.844.000
112	2.Asma	Ofis	225,49	601,10	0,070	243.960	146.644.361	146.644.000	146.644.361	146.644.000
113	2.Asma	Ofis	118,00	314,56	0,080	246.240	77.456.892	77.457.000	77.456.892	77.457.000
114	2.Asma	Ofis	102,62	273,56	0,220	278.160	76.093.252	76.093.000	76.093.252	76.093.000
115	2.Asma	Ofis	192,16	512,25	0,180	269.040	137.815.892	137.816.000	137.815.892	137.816.000
116	1	Ofis	151,77	268,80	0,160	264.480	71.092.481	71.092.000	71.092.481	71.092.000
117	1	Ofis	207,25	367,06	0,240	282.720	103.775.772	103.776.000	103.775.772	103.776.000
118	1	Ofis	32,03	56,73	0,230	280.440	15.908.960	15.909.000	15.908.960	15.909.000
119	1	Ofis	307,27	544,21	0,110	253.080	137.728.205	137.728.000	137.728.205	137.728.000
120	1	Ofis	419,06	742,20	0,170	266.760	197.989.345	197.989.000	197.989.345	197.989.000
121	2	Ofis	36,34	72,18	0,250	422.699	30.510.185	30.510.000	18.306.111	18.306.000
122	2	Ofis	36,89	73,27	0,250	426.616	31.258.926	31.259.000	18.755.356	18.755.000
123	2	Ofis	37,15	73,79	0,250	431.941	31.872.207	31.872.000	19.123.324	19.123.000
124	2	Ofis	81,12	161,12	0,180	407.802	65.706.053	65.706.000	39.423.632	39.424.000
125	2	Ofis	49,27	97,86	0,210	406.066	39.738.155	39.738.000	23.842.893	23.843.000
126	2	Ofis	17,95	35,65	0,250	432.486	15.419.308	15.419.000	9.251.585	9.252.000
127	2	Ofis	26,20	52,04	0,240	425.070	22.120.232	22.120.000	13.272.139	13.272.000
128	2	Ofis	28,62	56,85	0,240	421.897	23.983.049	23.983.000	14.389.829	14.390.000
129	2	Ofis	26,62	52,87	0,240	426.787	22.565.666	22.566.000	13.539.400	13.539.000
130	2	Ofis	34,90	69,32	0,230	423.058	29.326.034	29.326.000	17.595.620	17.596.000
131	2	Ofis	37,28	74,05	0,230	420.647	31.147.453	31.147.000	18.688.472	18.688.000
132	3	Ofis	120,15	421,25	0,150	262.200	110.450.459	110.450.000	110.450.459	110.450.000
133	3	Ofis	64,97	227,78	0,300	296.400	67.515.289	67.515.000	67.515.289	67.515.000
134	3	Ofis	48,48	169,97	0,270	289.560	49.216.672	49.217.000	49.216.672	49.217.000
137	4	Ofis	32,01	112,73	0,340	305.520	34.440.877	34.441.000	34.440.877	34.441.000
139	5	Ofis	109,48	405,70	0,160	264.480	107.299.970	107.300.000	107.299.970	107.300.000
140	5	Ofis	32,01	118,62	0,340	305.520	36.240.760	36.241.000	36.240.760	36.241.000
141	5	Ofis	79,52	294,68	0,290	294.120	86.670.820	86.671.000	86.670.820	86.671.000
142	6	Ofis	23,93	93,38	0,250	285.000	26.613.403	26.613.000	26.613.403	26.613.000
143	6	Ofis	24,70	96,39	0,250	285.000	27.469.747	27.470.000	27.469.747	27.470.000
144	6	Ofis	24,08	93,97	0,250	285.000	26.780.223	26.780.000	26.780.223	26.780.000
145	6	Ofis	27,19	106,10	0,250	285.000	30.238.964	30.239.000	30.238.964	30.239.000
146	6	Ofis	78,00	304,37	0,290	294.120	89.522.460	89.522.000	89.522.460	89.522.000
147	6	Ofis	31,98	124,79	0,290	294.120	36.704.208	36.704.000	36.704.208	36.704.000
155	24	Ofis	103,08	188,50	0,420	323.760	61.029.625	61.030.000	61.029.625	61.030.000



156	24	Ofis	349,70	639,50	0,340	305.520	195.379.224	195.379.000	195.379.224	195.379.000
Toplam			3.624,70	8.716,73			2.495.526.589	2.495.523.000	2.358.067.682	2.358.065.000

Dükkan Nitelikli Bağımsız Bölümlerin Satış Değeri:

Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Niteliği	Net İnşaat Alanları(m²)	Birim Değer(TL)	Değer(TL)	Yaklaşık Değer(TL)	Şeker GYO Hisse Değeri(TL)	Şeker GYO Yaklaşık Hisse Değeri(TL)
157	Zemin	Dükkan	79,33	631.000	50.057.230	50.057.000	25.028.615	25.029.000
158	Zemin	Dükkan	40,17	675.000	27.114.750	27.115.000	27.114.750	27.115.000
159	Zemin	Dükkan	121,85	435.000	53.004.750	53.005.000	31.802.850	31.803.000
Toplam			241,35		130.176.730	130.177.000	83.946.215	83.947.000

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)	Şeker GYO Hisse Değeri (TL)
Pazar Yaklaşımı	Pazar Değeri 5.931.655.000	5.747.967.000
Maliyet Yaklaşımı	Pazar Değeri Bu yöntem uygulanmamıştır.	Bu yöntem uygulanmamıştır.
Gelir Yaklaşımı	Pazar Değeri Bu yöntem uygulanmamıştır.	Bu yöntem uygulanmamıştır.
Pazar Yaklaşımı	Pazar Kira Değeri 24.495.000	23.717.000

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 **5.931.655.000.-TL (Beş Milyar Dokuz Yüz Otuz Bir Milyon Altı Yüz Elli Beş Bin.-Türk Lirası)**, Şeker GYO hisseninin toplam pazar değeri için **5.747.967.000.-TL (Beş Milyar Yedi Yüz Kırk Yedi Milyon Dokuz Yüz Altmış Yedi Bin.-Türk Lirası)**kiymet 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 Bulunmadığına 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.

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 kullanım 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 dönüştürülebilir ve dükkan olarak kullanılabilir 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.



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 değerlerin 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 değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi, projenin değerlendirme 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 (30.06.2026 tarihli)

139 Adet Bağımsız Bölüm	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
Tam Hissenin Pazar Değeri (Toplam)	5.931.655.000	6.794.278.000	TL
Şeker GYO Hissenin Pazar Değeri (Toplam)	5.747.967.000	6.573.852.400	TL
Tam Hissenin Pazar Kira Değeri (Toplam)	24.495.000	29.394.000	TL/Ay
Şeker GYO Hissenin Pazar Kira Değeri (Toplam)	23.717.000	28.460.400	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

Hafice YILDIRIM
Lisans No: 411318

Hüsniye BOZTUŇ
Lisans No: 400811

Fatih TOSUN
Lisans No:400812



11. EKLER

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

