

Proje Değerleme Raporu

140 Adet Bağımsız Bölümlü Proje

Merkez Mahallesi
8836 Ada / 4 Parsel

Emniyet Evleri Mahallesi
Kağıthane / İstanbul



Rapor Tarihi;
30.06.2025

Rapor No;
2025_731

Sunulan;
Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Hazırlayan;
Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



GAYRİMENKULÜ TANITICI FOTOĞRAFLAR



Dış Mekan

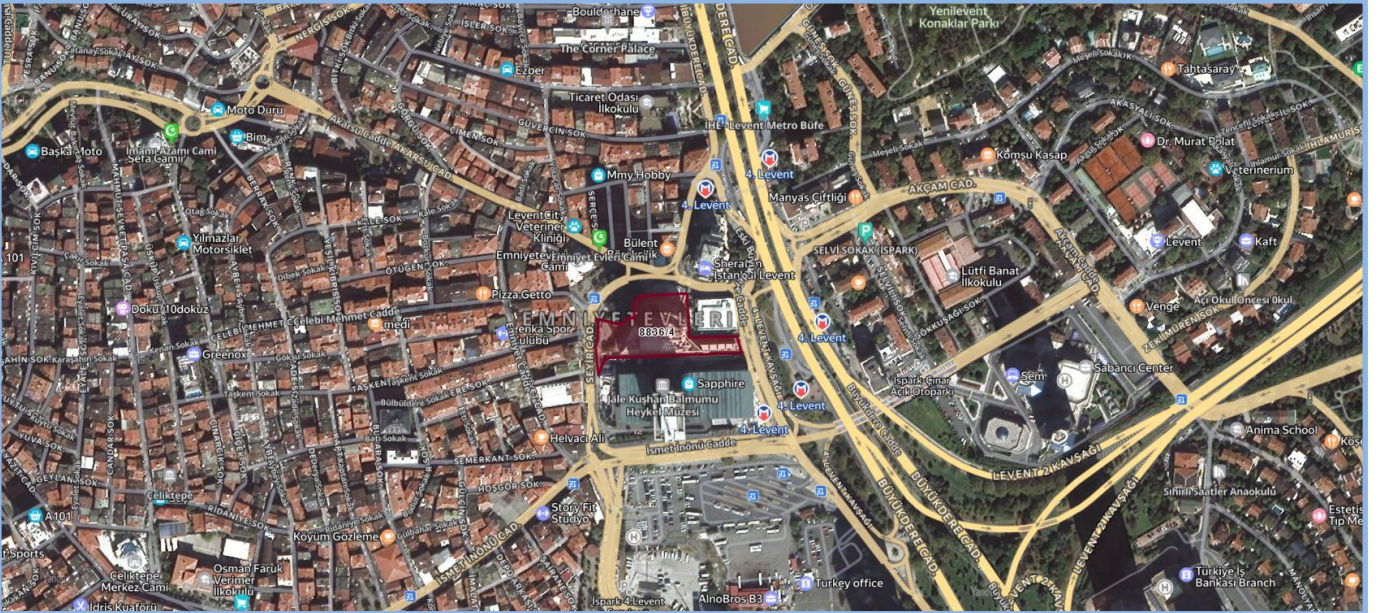
Dış Mekan



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	25.06.2025
Rapor Tarihi ve Numarası	30.06.2025 / 2025_731
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet
Değerlemenin Amacı	Bu değerlendirme raporu, GYO portföyünde bulunan gayrimenkullerin tadilat projesi ile dönüşüğü 114 bağımsız bölüm ve mevcutta ofis olarak kullanılan 26 adet bağımsız bölümden oluşan proje için bağımsız bölüm bazında güncel Pazar/Proje Değeri için hazırlanmıştır.
Gayrimenkule İlişkin Bilgiler	
Gayrimenkulün Kullanımı	Tadilatı devam eden 3 adet dükkan, 13 adet ofis, 98 adet konut niteliği kazanacak toplam 114 adet bağımsız bölüm ve mevcutta ofis olarak kullanılan 26 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 Bina ve Arsası" vasıflı parselde konumlu Şeker Kulede bulunan mevcut tapu kayıtlarında 1 adet dükkan ve 74 adet ofis niteliğindedir. Ancak yeni ruhsat ve dönüşüm projesi ile 3 adet dükkan, 13 adet ofis, 98 adet konut niteliği kazanacak toplam 114 adet bağımsız bölüm ve mevcutta ofis olarak kullanılan 26 adet bağımsız bölüm olmak üzere toplam 140 adet bağımsız bölüme dönüşecektir.
İmar Durumu	Konu parsel, 13.12.2007 tarihli 1/1000 Ölçekli Kağıthane 3. Etap Uygulama İmar Planı sınırları içinde C Sembollü Ticaret Alanında kalmakta olup yapılaşma koşulları; - Ayrık nizam, - Emsal: 2.50, - Hmax: 75.50 m (25 kat) şeklindedir.
En Etkin ve En İyi Kullanımı	Konut/Ofis/Dükkan

Değer Tablosu (30.06.2025 tarihli)

140 Adet Bağımsız Bölümlü Proje	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
Tamamlanması Durumundaki Değeri (Toplam Hasılat)	4.731.668.000	5.442.951.500	TL
Mevcut Durum Proje / Pazar Değeri (Toplam Hasılat)	4.588.351.000	5.264.516.800	TL

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

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları;

- o Raporunda sunulan bilgiler ve araştırmaların Değerleme Uzmanının bildiği ve açıkladığı kadanyla doğru olduğunu;
 - o Raporunda belirtilen analizlerin ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
 - o Değerleme uzmanı olarak değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkulle herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
 - o Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
 - o Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
 - o Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
 - o Değerleme uzmanının, gayrimenkulü kişisel olarak incelediğini;
 - o Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
 - o Raporunda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
 - o Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini;
 - o Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan gayrimenkullerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- beyan ederiz.
- o 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.
 - o 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.
 - o 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.
 - o Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Değerleme Uzmanı**Hañice 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	7
1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası	7
1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	7
2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ	8
2.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı.....	8
2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.Dökümanları Hakkında Bilgi	9
2.2.1 Tapu Kayıtları	9
2.2.1.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri	11
2.2.1.2 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	11
2.2.2 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi.....	12
2.2.3 Kadastro İncelemesi.....	12
2.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri	12
2.3.1 İmar Durumu.....	12
2.3.2 Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dökümanları Hakkında Bilgiler	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	14
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	15
2.3.6 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Haslat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler	15
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.....	16
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.....	16
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.....	16
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.....	19
3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	20
3.2.1 İstanbul İli	20
3.2.2 Kağıthane İlçesi	20
3.2.3 Emniyetevler Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi	21
3.2.4 Yakın Çevre Fotoğrafları	21
3.2.5 Ulaşım	21
3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	22
3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	22
3.4.1 Arsa Özellikleri.....	22
3.4.2 Bina Özellikleri.....	22
3.4.3 Bağımsız Bölümlerin Özellikleri ve Fotoğrafları.....	23
3.4.4 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	28
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	28
4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR	29
4.1 Değer Tanımları.....	29
4.2 Değerleme Yöntemleri	29
5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER	31
5.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler	31
5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı.....	32
5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler.....	36
5.4 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar	37
6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	40
6.1 Pazar Yaklaşımı	40
6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler.....	40
6.1.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi.....	40
6.1.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı.....	40
6.1.4 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	40
6.1.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar	40
6.1.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	41
6.2 Maliyet Yaklaşımı	44



6.2.1	Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler.....	44
6.2.2	Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni.....	45
6.2.3	Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar Ve Ulaşılan Sonuç.....	45
6.2.4	Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar.....	45
6.2.5	Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç.....	45
6.3	Gelir Yaklaşımı.....	45
6.3.1	Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri.....	45
6.3.2	Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni.....	45
6.3.3	Nakit Giriş Ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar.....	45
6.3.4	İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler.....	45
6.3.5	Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç.....	45
6.4	Diğer Tespit Ve Analizler.....	46
6.4.1	Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları.....	46
6.4.2	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	46
6.4.3	Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar.....	46
6.4.4	En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi.....	46
6.4.5	Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	47
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ.....	50
7.1	Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması.....	50
7.2	Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	50
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.....	50
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.....	50
8.	GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME.....	51
8.1	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Şerhaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	51
8.1.1	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	51
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.....	51
8.1.3	Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	52
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.....	52
8.1.5	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fıili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	52
9.	DİĞER.....	53
9.1	KDV Konusu.....	53
10.	SONUÇ.....	54
10.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	54
10.2	Nihai Değer Takdiri.....	54
11.	EKLER.....	55



1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 30.06.2025 tarihinde, 2025_731 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Müşteriyi Tanıcı Bilgiler ve Adresi

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

1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi

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

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

1.4 İşin Kapsamı

Bu rapor, Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin talebine istinaden tadilat ile konut, ofis, dükkan karma projesine dönüştürülen Şeker Kulede bulunan, ince işçilik çalışmaları devam eden 3 adet dükkan, 13 adet ofis, 98 adet konut niteliği kazanacak toplam 114 adet bağımsız bölümünden oluşan projenin ve mevcutta ofis olarak kullanılan 26 adet bağımsız bölümün Türk Lirası cinsinden pazar/proje 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 Bina ve Arsası" vasıflı gayrimenkulün üzerinde tadilat ile konut, ofis, dükkan karma projesine dönüştürülen Şeker Kulede bulunan, inşaat süreci devam eden 3 adet dükkan, 13 adet ofis, 98 adet konut niteliği kazanacak olan toplam 114 adet bağımsız bölümün ve mevcutta ofis olarak kullanılan 26 adet bağımsız bölümün bağımsız bölüm bazında 30.06.2025 tarihli Pazar/Proje 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, 13.06.2025 ila 30.06.2025 tarihleri arasında gayrimenkulün mahallinde ve ilgili resmi dairelerde yapılan araştırmalarda edinilen bilgiler kullanılarak hazırlanmıştır.

1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

Bu rapor, "Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Metrocity No:171A İç Kapı No:176 Şişli/İstanbul" adresinde faaliyet gösteren "Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" ile şirketimiz arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 21.04.2025 tarihli ve 76 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	-	-
Rapor Numarası	2025-484	-	-
Raporu Hazırlayanlar	Hatice YILDIRIM	-	-
	Hüsnüye BOZTUNÇ	-	-
	Fatih TOSUN	-	-
Toplam Değer (TL) (KDV Hariç)	Tamamlanması Durumundaki	-	-
	Değer: 2.773.188.000 TL	-	-
Toplam Değer (TL) (KDV Hariç)	Mevcut Durum Proje Değeri:	-	-
	2.553.063.000	-	-

Bu rapora konu olmuş gayrimenkullerden sadece 3 adet dükkan, 13 adet ofis ve 98 adet ofis için hazırlanmış 25.04.2025 tarih ve 2025-484 sayılı SPK formatında hazırlanan rapor bulunmaktadır. Rapor bilgileri yukarıda belirtilmiştir.

1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşterimiz, çalışmada tadilat ile konut, ofis, dükkan kullanımlı karma projeye dönüştürülen Şeker Kulede bulunan, ince işçilik çalışmaları devam eden 3 adet dükkan, 13 adet ofis, 98 adet konut niteliği kazanacak olan toplam 114 adet bağımsız bölümün ve mevcutta ofis olarak kullanılan 26 adet bağımsız bölümün "Pazar/Proje Değerinin" belirlenmesini istemiştir. Çalışmada bağımsız bölümlerin satış değerinin ve mevcutta ofis olarak kullanılan bağımsız bölümlerin kira değerinin belirlenmesine yönelik değer tespiti yapılması istenmiştir. 114 adet bağımsız bölümün mevcut durum değeri ve tamamlanması durumundaki değerini ve mevcutta ofis olarak kullanılan 26 adet bağımsız bölümün mevcut durum değerini içeren toplam hasılat değeri sonuç değer olarak takdir edilmiştir.



2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ

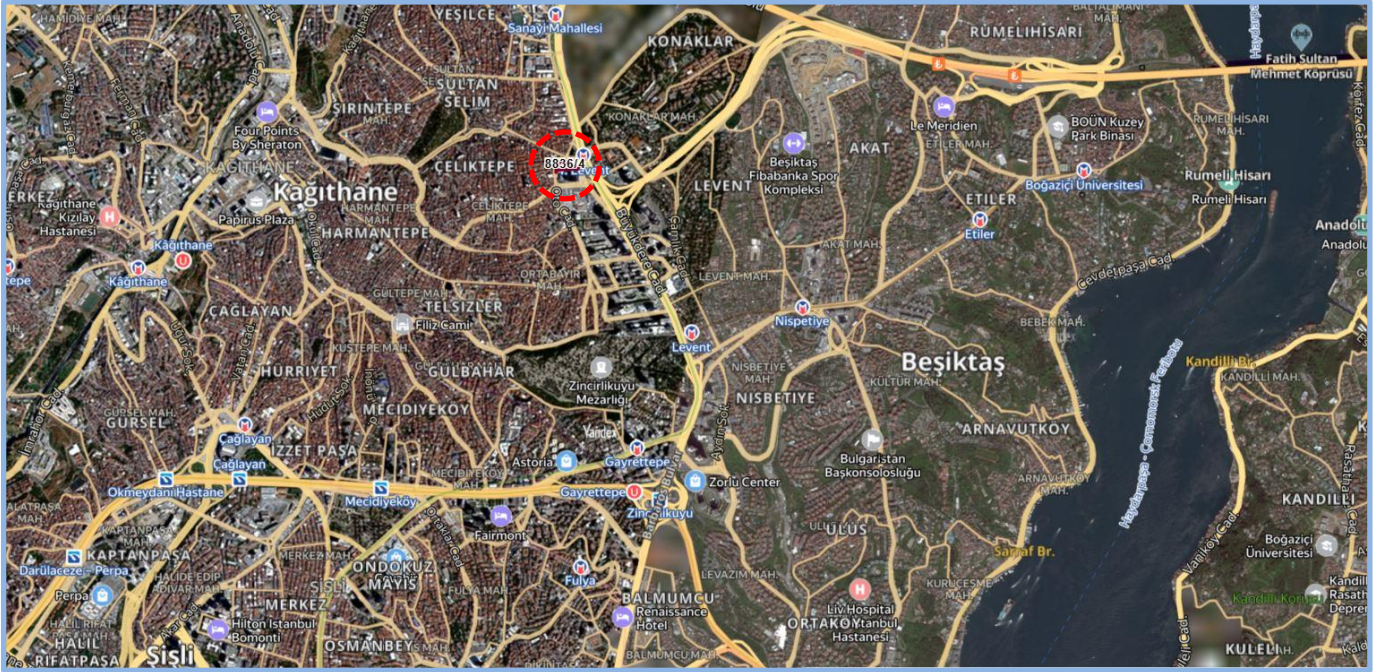
2.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı

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

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 Bina ve Arsası" vasıflı ana gayrimenkulde konumlu "Ofis ve Dükkan" vasıflı taşınmazların dönüştürülmesiyle mevcutta ince işçilik çalışması devam eden 3 adet dükkan, 13 adet ofis, 98 adet konut niteliği kazanacak olan toplam 114 adet bağımsız bölüm ve mevcutta ofis olarak 26 adet bağımsız bölümdür.

Gayrimenkullerin Konumu





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

2.2.1 Tapu Kayıtları

Ana Gayrimenkul Tapu Bilgileri

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

Bağımsız Bölümlerin Tapu Kaydı Listesi

Sıra	Kat	B.B.	Arsa Payı	Nitelik	Malik	Hisse	Cilt No	Sayfa No
1	Zemin	4	165/60630	Dükkan	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	513	50793
2	Zemin	10	246/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	513	50799
3	2. Asma Kat	14	883/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	513	50803
4	2. Asma Kat	15	632/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	513	50804
5	2. Asma Kat	16	648/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	513	50805
6	2. Asma Kat	17	778/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	513	50806
7	2. Asma Kat	18	626/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	513	50807
8	2. Asma Kat	19	1214/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	513	50808
9	1. Normal Kat	20	614/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	513	50809



10	1. Normal Kat	21	1117/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	513	50810
11	1. Normal Kat	22	160/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	513	50811
12	1. Normal Kat	23	2200/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	513	50812
13	1. Normal Kat	24	1697/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	513	50813
14	2. Normal Kat	25	685/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	513	50814
15	2. Normal Kat	26	633/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	513	50815
16	3. Normal Kat	27	643/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	513	50816
17	3. Normal Kat	28	315/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	513	50817
18	3. Normal Kat	29	248/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	513	50818
19	4. Normal Kat	32	157/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	514	50821
20	5. Normal Kat	34	589/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	514	50823
21	5. Normal Kat	35	157/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	514	50824
22	5. Normal Kat	36	294/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	514	50825
23	6. Normal Kat	37	115/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	514	50826
24	6. Normal Kat	38	120/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	514	50827
25	6. Normal Kat	39	120/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	514	50828
26	6. Normal Kat	40	129/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	514	50829
27	6. Normal Kat	41	266/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	514	50830
28	6. Normal Kat	42	121/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	514	50831
29	9. Normal Kat	48	511/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	514	50837
30	9. Normal Kat	49	524/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	514	50838
31	9. Normal Kat	50	520/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	514	50839
32	10. Normal Kat	51	514/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	514	50840
33	10. Normal Kat	52	527/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	514	50841
34	10. Normal Kat	53	518/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	514	50842
35	11. Normal Kat	54	513/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	514	50843
36	11. Normal Kat	55	527/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	514	50844
37	11. Normal Kat	56	517/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	514	50845
38	12. Normal Kat	57	514/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	514	50846
39	12. Normal Kat	58	527/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	514	50847
40	12. Normal Kat	59	517/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	514	50848
41	13. Normal Kat	60	514/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	514	50849
42	13. Normal Kat	61	527/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	514	50850
43	13. Normal Kat	62	521/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	514	50851
44	14. Normal Kat	63	460/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	514	50852
45	14. Normal Kat	64	527/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	514	50853
46	14. Normal Kat	65	517/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	514	50854
47	15. Normal Kat	66	458/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	514	50855
48	15. Normal Kat	67	533/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	514	50856
49	15. Normal Kat	68	523/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	514	50857
50	16. Normal Kat	69	410/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	514	50858
51	16. Normal Kat	70	526/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	514	50859
52	16. Normal Kat	71	517/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	514	50860
53	17. Normal Kat	72	410/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	514	50861
54	17. Normal Kat	73	526/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	514	50862
55	17. Normal Kat	74	517/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	514	50863
56	18. Normal Kat	75	410/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	514	50864
57	18. Normal Kat	76	512/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	514	50865
58	18. Normal Kat	77	504/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	514	50866
59	19. Normal Kat	78	410/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	514	50867
60	19. Normal Kat	79	513/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	514	50868
61	19. Normal Kat	80	504/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	514	50869
62	20. Normal Kat	81	512/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	514	50870
63	20. Normal Kat	82	512/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	514	50871
64	20. Normal Kat	83	504/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	514	50872
65	21. Normal Kat	84	512/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	514	50873
66	21. Normal Kat	85	513/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	514	50874
67	21. Normal Kat	86	504/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	514	50875
68	22. Normal Kat	87	512/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	514	50876
69	22. Normal Kat	88	513/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	514	50877
70	22. Normal Kat	89	504/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	514	50878
71	23. Normal Kat	90	511/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	514	50879
72	23. Normal Kat	91	513/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	514	50880
73	23. Normal Kat	92	504/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	514	50881
74	24. Normal Kat	93	248/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	514	50882
75	24. Normal Kat	94	778/60630	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	514	50883

Edinme Sebebi – Tarih – Yevmiye: Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği – 19.01.2021 – 1301



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.

Değerleme konusu taşınmazlar Şeker Kulede bulunan mevcut tapu kayıtlarında 1 adet dükkan ve 74 adet ofis niteliğinde olup, tadilat ile konut, ofis, dükkan karma projesine dönüştürülen, ince işçilik çalışmaları devam eden 3 adet dükkan, 13 adet ofis, 98 adet konut niteliği kazanacak toplam 114 adet bağımsız bölüm ve mevcutta ofis olarak kullanılan tadilat yapılmayacak 26 adet bağımsız bölümdür. Dönüşüm projesi için tadilat projesi hazırlanmış olup, tadilat ruhsatı alınmıştır. Ancak onaylı proje tapuya tescil edilip yeni bağımsız bölüm listesi ve kullanım niteliğine göre kat irtifakı henüz kurulmamıştır. Tadilatı yapılan bağımsız bölümlerde ince işçilik çalışmaları devam ettiği için henüz yapı kullanma izin belgesi alınmamıştır.

Tapu kayıtları eski proje ve bu projeye esas kat irtifakındaki bağımsız bölümleri kapsamaktadır. Bu sebeple takyidat kayıtları önceki kullanım durumu ve bağımsız bölüm listesine göre alınmıştır.

Gayrimenkule ait takyidat bilgileri, müşteri tarafından tarafımıza iletilen "Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı"ndan edinilmiştir. 30.05.2025 tarihli belgeler ekte, özeti aşağıda sunulmaktadır.

Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri	Tarih	Yev.
Beyanlar Hanesi		
- KM ne Çevrilmiştir. (Bütün b.b. ler üzerinde)	16-11-2015	21140
- Yönetim Planı : 16/06/2015 (Bütün b.b. ler üzerinde)	16-06-2015	12117
İrtifaklar Hanesi		
- Üst hakkı vardır. (Krokisinde b ile işaretli 556,66.m ² lik kısımda 25 yıl süreli bila bedel üst kullanım irtifak hakkı tesis edilmiştir.) (Bütün b.b. ler üzerinde)	15-02-2011	2148
- Krokide B harfi ile işaretli 556,66 m2 lik kısımda 25 yıl süreli 0 lik bedel üst kullanım irtifak hakkı vardır. (32, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76,77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94 nolu b.b. ler üzerinde)	15-02-2011	2148
Şerhler Hanesi		
- 12 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığına1 TL bedelle.) (Bütün b.b. ler üzerinde)	11-03-2015	4776
Rehinler Hanesi		
- Burgan Bank A.Ş. lehine 1/0 dereceden 150000000.00 USD bedelle ipotek. (Bütün b.b. ler üzerinde)	10-02-2015	2691
- Burgan Bank A.Ş. lehine 2/0 dereceden 150000000.00 USD bedelle ipotek. (Bütün b.b. ler üzerinde)	10-02-2015	2691
- Burgan Bank A.Ş. lehine 2/1 dereceden 150000000.00 USD bedelle ipotek. (Bütün b.b. ler üzerinde)	10-02-2015	2691
- Burgan Bank A.Ş. lehine 2/2 dereceden 150000000.00 USD bedelle ipotek. (Bütün b.b. ler üzerinde)	10-02-2015	2691
- Burgan Bank A.Ş. lehine 3/0 dereceden 150000000.00 USD bedelle ipotek. (Bütün b.b. ler üzerinde)	10-02-2015	2691
- Burgan Bank A.Ş. lehine 4/0 dereceden 150000000.00 USD bedelle ipotek. (Bütün b.b. ler üzerinde)	10-02-2015	2691

(Takyidatlar, taşınmazların tamamı üzerinde bulunmaktadır.)

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar Şeker Kulede bulunan mevcut tapu kayıtlarında 1 adet dükkan ve 74 adet ofis niteliğinde olup, tadilat ile konut, ofis, dükkan karma projesine dönüştürülen, ince işçilik çalışmaları devam eden 3 adet dükkan, 13 adet ofis, 98 adet konut niteliği kazanacak toplam 114 adet bağımsız bölüm ve mevcutta ofis olarak kullanılan tadilat yapılmayacak 26 adet bağımsız bölümdür. Dönüşüm projesi için tadilat projesi hazırlanmış olup, tadilat ruhsatı alınmıştır. Ancak onaylı proje tapuya tescil edilip yeni bağımsız bölüm listesi ve kullanım niteliğine göre kat irtifakı henüz kurulmamıştır. İnce işçilik devam ettiği için henüz yapı kullanma izin belgesi alınmamıştır.



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.

Gayrimenkulün tapu kaydının rehinler hanesinde Burgan Bank A.Ş. lehine 1/0, 2/0, 2/1, 2/2, 3/0, 4/0 dereceden 150.000.000.00 USD bedelle ipotek kaydı bulunmaktadır. Konu ipoteklerin, Şeker Kule Proje Finansmanı amacıyla alınan kredi teminatı amaçlı kullanıldığı bilgisi edinilmiştir. Konu rehinlerin

projenin/gayrimenkullerin devrine olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

2.2.2 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi

Değerleme konusu taşınmazlara ait 01.04.2015 tarih 2015/5310 numaralı Kat İrtifakına Esas Tadilat Projesi, Kağıthane Belediyesinde incelenmiştir. Belediye dosyasında ofis yapısından konut, ofis, dükkan karma kullanım projesine dönüştürülen yapı için hazırlanan ancak henüz tapuya tescil ettirilmemiş 27.04.2024 tarih ve 2024/2753051 sayılı 159 b.b. için hazırlanmış tadilat projesi bulunmaktadır. Dönüşüm projesi için ruhsat belgesi de alınmıştır.

2.2.3 Kadastro İncelemesi

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

2.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

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

2.3.1 İmar Durumu

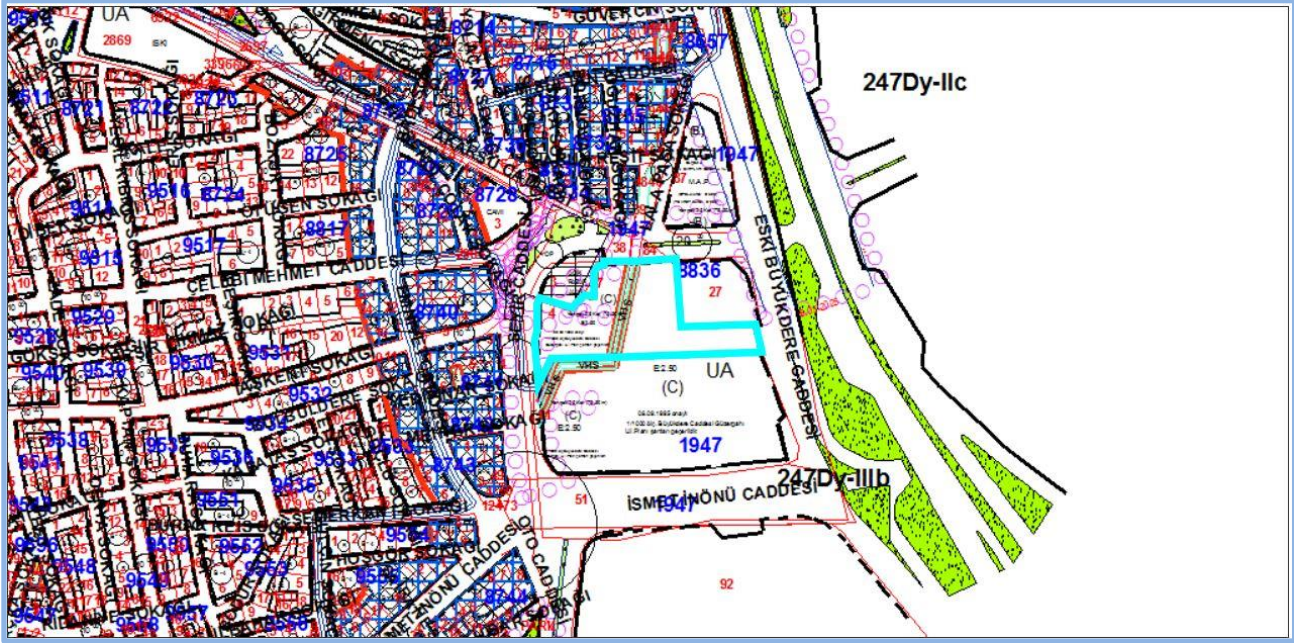
Kağıthane Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nden alınan bilgi ve aşağıda yer alan yazılı imar durumuna göre;

Değerleme konusu taşınmazların 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 Ul Plan şafları geçerli Emsal: 2.50 ve Yençok=25 Kat(75.50m) irtifalı “Ticaret Alanı” olarak planlanmıştır. İSKİ isale hattı güzergahlarında İSM den alınacak olan görüşler doğrultusunda uygulama yapılacaktır. Su terazisi alanı lejantlı alanda, İSKİ’den alınacak olan görüşler doğrultusunda uygulama yapılacaktır. Planda VHS simgesi ile gösterilmiş olan Vakıf Hamidiye Suyu Eski İsale Hattı lejantında kalan yerlerde alınacak olan İSKİ görüşlerine uyulmak kaydıyla, içinde bulundukları yapı adasının yapılaşma şartıyla uygulama yapılabilir. 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.

Yapılaşma şartları:

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





Mer'i İmar Planı	KAĞITHANE 3. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI		
Plan Fonksiyon	C SEMBOLLÜ ALAN Sahasındadır. Bes Yıllık Programda Degildir.		
Tasdik Tarihi(Ay/Gün/Yıl)	12/31/2007 12:00:00 AM	Pafta	247Dy-IIIb
Ölçeği	1/1000	Ada	8836
İlçe	KAĞITHANE	Parsel	4
Mahalle	EMNİYETEVLER	Hesap Alanı	5464,20 m ²
Bina Yüksekliği	Yençok:25 Kat(75.50)	İnşaat Nizamı	
Ön Bahçe		Bina Sahası Emsali (TAKS)	
Yan Bahçe		İnşaat Sahası Emsali (KAKS)	max:2,50
Arka Bahçe		İfraz Şartları - Saha	EKLI PLAN NOT VE KROKI
Kot Alınacak Nokta	YÖNETMELİK	İfraz Şartları - Cephe	EKLI PLAN NOT VE KROKI
Bina Derinliği	EKLI PLAN NOT VE KROKI		Çati Kati Yapılamaz
Pafta No	F22D16A4A		
Açıklama	*İMAR KANUNU 23. MADDESİNE TABİDİR. *20.02.2002 TARİHLİ KAĞITHANE BELEDİYESİ İMAR ALANLARI VE YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTALARI VE ONANLI RAPORDA UA (UYGUN ALAN) *BÖLGESİNDE KALMAKTA OLUŞ PROJELENDİRME AŞAMASINDA ZEMİN ETÜT RAPORU ALINACAKTIR. *İSKİ İSALE HATTI GÜZERGAHLARINDA İSKİ DEN ALINACAK OLAN GÖRÜŞLER DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR. *SU TERAZİSİ ALANI LEJANTLI ALANDA, İSKİ DEN ALINACAK OLAN GÖRÜŞLER DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR. *PLANDA VHS SİMGESİ İLE GÖSTERİLMİŞ OLAN VAKİF HAMİDİYE SUYU ESKİ İSALE HATTI LEJANTINDA KALAN YER- LERDE ALINACAK OLAN İSKİ GÖRÜŞLERİNE UYULMAK KAYDIYLA, İÇİNDE BULUNDUKLARI YAPI ADASININ YAPI- LAŞMA ŞARTIYLA UYGULAMA YAPILABİLİR. *C SİMGELİ ALANLARDA 08.09.1995 TT. 1/1000 ÖLÇEKLİ BÜYÜKDERE CADDESİ GÜZERGAHI U.İ.P ŞARTLARI GEÇERLİDİR.		

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 Bilyikdere Caddesi Güzergahı U1Plan şartları geçerli Emsal=2,50 ve Yüksek=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 bulundukları yapı adasının yapılaşma şartıyla uygulama yapılabilir.

Bilgilerinize rica ederim.

Kemal ÇAVUŞ
Başkan a.
Teknik Başkan Yardımcısı

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 48.839,39 m² inşaat alanı için düzenlenmiş **Yeni Yapı Ruhsatı**.
- 09.04.2013 tarih 3/8 numaralı, toplam 18 bağımsız bölüm, 9+24: 33 kat ve 48.839,39 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**.
- 27.04.2024 tarih ve 2024/2753051 sayılı **tadilat projesi**
- 02.05.2024 tarih 1/70 numaralı, toplam 159 bağımsız bölüm, 9+27: 36 kat ve 60.631,54 m² inşaat alanı için düzenlenmiş **Tadilat Ruhsatı**.
- 29.10.2024 tarih 3/39 numaralı, toplam 159 bağımsız bölüm, 9+27: 36 kat ve 60.631,54 m² inşaat alanı için düzenlenmiş **İsim Değişikliği Ruhsatı**.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin mülkiyet durumunda son üç yıl içerisinde değişiklik olmamıştır.

Gayrimenkullerin hukuki durumunda herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar Şeker Kulede bulunan mevcut tapu kayıtlarında 1 adet dükkan ve 74 adet ofis niteliğinde olup, tadilat ile konut, ofis, dükkan karma projesine dönüştürülen, ince işçilik çalışmaları devam

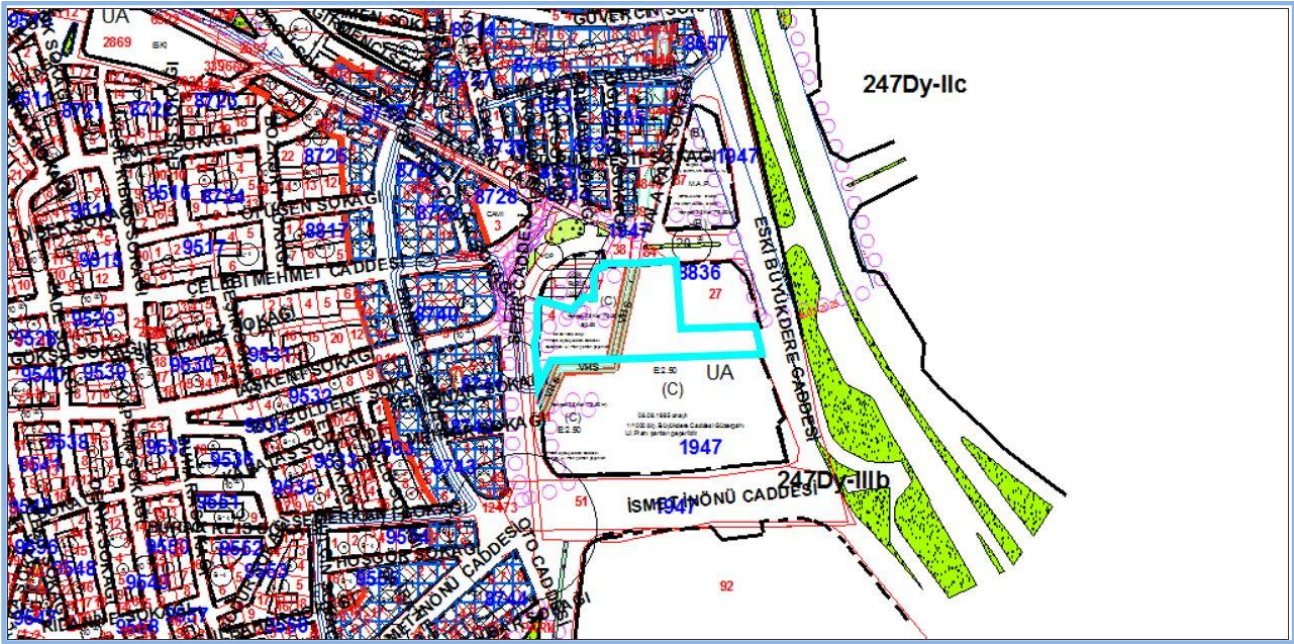


eden 3 adet dükkan, 13 adet ofis, 98 adet konut niteliği kazanacak toplam 114 adet bağımsız bölüm ve mevcutta ofis olarak kullanılan tadilat yapılmayacak 26 adet bağımsız bölümdür. Dönüşüm projesi için tadilat projesi hazırlanmış olup, tadilat ruhsatı alınmıştır. Ancak onaylı proje tapuya tescil edilip yeni bağımsız bölüm listesi ve kullanım niteliğine göre kat irtifakı henüz kurulmamıştır. İnce işçilik devam ettiği için henüz yapı kullanma izin belgesi alınmamıştır.

- 27.04.2024 tarih ve 2024/2753051 sayılı **tadilat projesi**
- 02.05.2024 tarih 1/70 numaralı, toplam 159 bağımsız bölüm, 9+27: 36 kat ve 60.631,54 m² inşaat alanı için düzenlenmiş **Tadilat Ruhsatı**.
- 29.10.2024 tarih 3/39 numaralı, toplam 159 bağımsız bölüm, 9+27: 36 kat ve 60.631,54 m² inşaat alanı için düzenlenmiş **İsim Değişikliği Ruhsatı**.

2.3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

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



1/1000 Plan Görüntüsü

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

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

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

Değerleme konusu proje Şeker Kulede bulunan mevcut tapu kayıtlarında 1 adet dükkan ve 74 adet ofis niteliğinde olup, tadilat ile konut, ofis, dükkan karma projesine dönüştürülen, ince işçilik çalışmaları devam eden 3 adet dükkan, 13 adet ofis, 98 adet konut niteliği kazanacak toplam 114 adet bağımsız bölüm ve mevcutta ofis olarak kullanılan tadilat yapılmayacak 26 adet bağımsız bölümdür.

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

Şeker GYO'nun 20.09.2023 tarihli KAP bildirisine göre:

Şirket'imiz Yönetim Kurulu 20.09.2023 tarihli toplantısında;

- Şirket'imizin aktifinde yer alan Şeker Kule'nin en verimli şekilde değerlendirilebilmesi amacıyla Şeker Kule katlarının (9-23) ofis niteliğinden Konut/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 Paylaşımlı Tadilat, Dekorasyon ve Tamamlama Sözleşmesi"nin, tüm yasal izinlerin Yüklenici tarafından alınmasını takiben yürürlüğe girmesi şartıyla imzalanmasına,
- Şeker Kule'nin 2. katı ile 24., 25. ve 26. katlarının niteliği için resmi makamlardan alınacak yeni proje tadilat izinlerinin mahiyetlerine göre ilave ayrı bir sözleşme imzalanmasına karar verilmiştir.

Ayrıca 04.09.2024 tarihinde KAP'ta yayınlanan ek protokole göre:

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

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

Müşteriden alınan bilgiye göre dönüşüm projesi için imzalanan sözleşmeler oluşacak inşaat maliyetlerine esas olup, bağımsız bölümlerin tam mülkiyet hakkı Şeker GYO A.Ş.'ye aittir. Bu sebeple toplam hasılat tutarı 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 ve ince işçilik çalışmaları devam eden bağımsız bölümler ve mevcutta ofis olarak kullanılan tadilat yapılmayacak bağımsız bölümler 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, 29.10.2024 tarih 3/39 numaralı, toplam 159 bağımsız bölüm ve 60.631,54 m² inşaat alanı için düzenlenmiş İsim Değişikliği Ruhsatı mevcut olup henüz tapu kayıtlarında değişiklik yapılmamıştır. Belediye dosyasında incelenen onaylı 27.04.2024 tarihli tadilat projesi henüz tapuya tescil edilmemiştir. Değerleme çalışması 27.04.2024 tarihli tadilat projesindeki kullanım alanları ve kullanım niteliği üzerinden yapılmaktadır.

Bu sebeple değerlendirme çalışması bağımsız bölüm bazında yapılmış olup toplam değer proje değeri olarak rapor sonunda sunulmuştur. Proje değerlendirme çalışması için bütün izinler alınmıştır.

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 proje ofis projesinden konut, ofis, dükkan karma kullanım projesine dönüştürülmekte ve değerlendirme tarihinde tadilat halinde olup İstanbul İki Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından denetlenmektedir.

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

Değerleme çalışması ofis projesinden konut, ofis ve dükkan karma kullanım projesine dönüştürülen ve ince işçilik çalışmaları devam eden bağımsız bölümler ve mevcutta ofis olarak kullanılan bağımsız bölümler 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, 29.10.2024 tarih 3/39 numaralı, toplam 159 bağımsız bölüm ve 60.631,54 m² inşaat alanı için düzenlenmiş İsim Değişikliği Ruhsatı mevcut olup henüz tapu kayıtlarında değişiklik yapılmamıştır. Belediye dosyasında incelenen onaylı 27.04.2024 tarihli tadilat projesi henüz tapuya tescil edilmemiştir. Değerleme çalışması 27.04.2024 tarihli tadilat projesindeki kullanım alanları ve kullanım niteliği üzerinden yapılmaktadır.

Projede bir değişiklik yapılması durumunda sonuç değer bu değişiklik niteliğine göre farklılık gösterebilir.

Bu sebeple değerlendirme çalışması bağımsız bölüm bazında yapılmış olup toplam değer proje değeri olarak rapor sonunda sunulmuştur.

2.3.10Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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



3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

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

3.1.1 Ekonomik Koşullar

2025 yılının ilk üç aylık dönemi, 2024 yılından süregelen jeopolitik riskler ile ekonomik dengesizlikleri devralmış görünmektedir. Ortadoğu ve Ukrayna'daki savaş ortamı tansiyonu artırırken ABD'de 20 Ocak'ta göreve başlayan Trump'ın küresel anlamda etki yaratan gümrük vergilerini artırması bir anda sistemik riskleri ön plana çıkarmıştır.

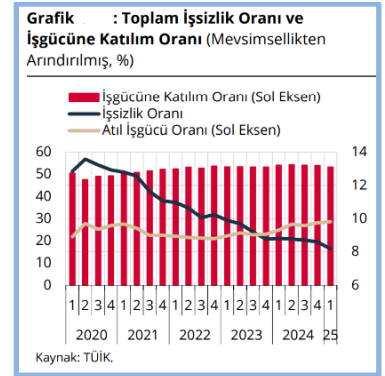
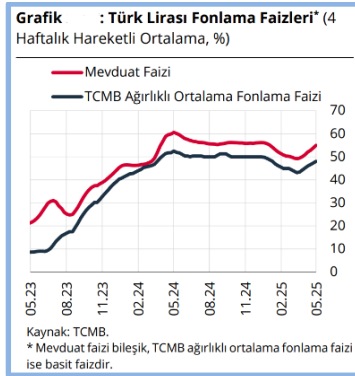
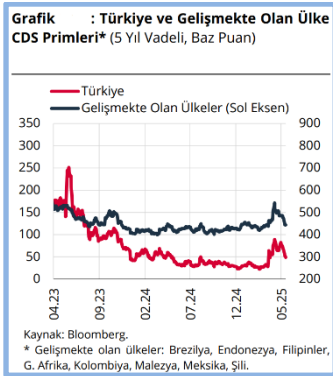
ABD Başkanı Trump, dış ticaret açığı verdiği ülkeler başta olmak üzere gümrük vergilerini çok hızlı bir biçimde artıracığını açıklarken özellikle Çin'e yönelik oldukça sert bir tutum takınmıştır. Trump, iki komşu ülke olan Meksika ve Kanada'ya yönelik gümrük vergilerini de yükseltmiştir. Sadece bununla yetinmeyip, Grönland ve Panama'dan toprak talebinde bulunmuştur. Bu sıra dışı uygulamalar küresel ekonomi için ciddi bir belirsizlik kaynağı olmuştur.

Küresel ticaretin çok hızlı bir biçimde daralacağı beklentisi, buna bağlı büyümede yaşanabilecek gerilemeler ve olası resesyon beklentileriyle finansal piyasalardaki çalkantılar ABD yönetimine geri adım attırmış görünmektedir. Trump aldığı bir kararla, normalde Nisan ayında uygulamaya koyacağı gümrük vergilerini üç ay süreyle ertelemiştir. Ancak bu süre zarfında her ülkeyle tek tek pazarlık yapacağını bildirmiştir.

ABD'nin başlattığı gümrük vergisi artışı diğer ülkeler arasında da mütekabiliyete neden olacağından küresel büyümede yaşanacak kaybın ötesinde başta maliyet enflasyonunun artması sonrasında da stagflasyonist eğilimlerin güçlenmesinden endişe duyulmaktadır. Benzer risk ve endişelerin uluslararası finans kurumlarının raporlarına da yansdığı gözlenmektedir.

IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu Nisan sayısında ticaret gerilimlerinin hızla tırmanması ve politika belirsizliklerinin artması nedeniyle küresel ekonomik büyüme tahminlerini bu yıl için %2,8'e ve gelecek yıl için %3'e düşürmüştür. 1 Fon'un Ocak ayında yayımlanan tahminlerinde, dünya ekonomisinin bu yıl ve gelecek yıl %3,3 büyümesi öngörülmüştü.

Söz konusu raporda Türkiye ile ilgili olarak ise büyümenin bu yıl %2,7 olacağı ifade edildi. IMF, 2024 yılının Ekim ayında yayımladığı Global Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye için aynı tahminde bulunurken, 2025 yılı Ocak ayında yayımladığı ara raporda tahminini %2,6'ya güncellemiştir. 2024 yılı için ortalama tüketici fiyatları beklentisini %33'ten %35,9'a çıkarırken, 2026 yılı için beklentisini %22,8 olarak belirledi.



Türkiye'nin göreceli olarak ABD gümrük vergilerinden daha az oranda etkileneceği beklentisi, petrol, doğalgaz ve bazı temel girdi maliyetlerinde yaşanan fiyat gerilemeleriyle birlikte para politikasında Mart ortasından bu yana yaşanan daha fazla sıkılaşmanın da yarattığı nisbi koruma etkisi olduğu söylenebilir. Ancak enflasyonda hâlâ katı bir seyrin sürmesi, faiz oranlarının buna bağlı yüksek seyri, yapısal anlamda risk unsuru olarak dikkat çekmektedir.

Türkiye ekonomisi 2024 yılını %3,2 büyüme ile tamamlarken, kişi başına düşen milli gelir 15.463 \$ olarak açıklanmıştır. Moody's, 2024 ortasında Türkiye'nin kredi notunu B3'ten B1'e yükseltmiş ve pozitif görünümünü korumuş; 2025'in ilk çeyreği itibarıyla bu değerlendirmeyi sabit tutmuştur. Fitch ise aynı dönemde Türkiye'nin uzun vadeli döviz cinsinden kredi notunu "BB-" ve görünümünü "durağan" olarak teyit etmiştir. Merkez Bankası yılın ilk çeyreğinde politika faizini sabit tutmuş, Mart ayında ise %45'ten %42,5'e düşürmüştür. Buna karşın, siyasi belirsizlikler ve döviz kurundaki dalgalanma enflasyon üzerindeki yukarı yönlü baskıyı sürdürmüş ve ekonomik görünüme ilişkin belirsizlikleri artırmıştır.



Küresel risk algısının artan tarife belirsizlikleri ve bozulan küresel ekonomik görünüm altında zayıf seyrettiği bir ortamda, yurt içi gelişmelerin etkisiyle mart ayı ortasından itibaren TL cinsi varlıklara yönelik risk algısı bozulmuştur. Gerçekleştirilen parasal sıkılaştırma ve atılan likidite adımları sonrasında TL varlıklardaki satış baskısı hafiflemiştir. Bununla birlikte, nisan başında açıklanan küresel tarifeler ile GOÜ'lere yönelik risk algısındaki bozulma TL varlıklardan çıkışın sürmesine neden olmuştur. Bu görünüm altında, GOÜ risk primlerindeki artışın üzerinde bir bozulma ile 380 baz puan düzeyine kadar yükselen Türkiye CDS primi, atılan politika adımlarının etkisiyle 16 Mayıs itibarıyla 297 baz puan düzeyine gerilemiştir.

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

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

TCMB rezervleri yurt dışı yerleşiklerin portföy çıkışları öncülüğünde gerilemiştir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde, TCMB brüt uluslararası rezervleri, büyük oranda yurt dışı yerleşiklerin portföy ve swap çıkışları kaynaklı olarak 23,2 milyar ABD doları azalarak 144,3 milyar ABD doları seviyesinde gerçekleşmiştir. Politika faizindeki artış ve sıkı parasal duruşu destekleyici tedbirler neticesinde finansal koşullar sıkılaşmıştır. Faiz indirimlerinin başladığı 2024 yılı aralık ayından finansal piyasalarda oynaklığın gözlenmeye başladığı mart ayının ortasına kadar geçen sürede, aktarım mekanizması ile uyumlu olarak mevduat faiz oranlarındaki gerileme belirgin olmuştur. Bankaların mevduat kompozisyonunda kur korumalı mevduat payı azalmaya devam etmektedir. Kredi kısıtları ve finansal varlık fiyatlarında gözlenen oynaklık neticesinde YP kredi büyümesi yavaşlarken TL krediler hız kazanmış, kur etkisinden arındırılmış toplam kredi büyümesi ise yatay seyretmiştir. Bireysel kredi büyümesi kredili mevduat hesabı (KMH) ve Bireysel kredi kartı (BKK) kullanımı kaynaklı olarak son dönemde bir miktar hızlanmıştır.

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

	Nis.24	May.24	Haz.24	Tem.24	Ağu.24	Eyl.24	Eki.24	Kas.24	Ara.24	Oca.25	Şub.25	Mar.25	Nis.25
TÜFE	69,8	75,4	71,6	61,8	52,0	49,4	48,6	47,1	44,4	42,1	39,1	38,1	37,9
Yİ-ÜFE	55,7	57,7	50,1	41,4	35,8	33,1	32,2	29,5	28,5	27,2	25,2	23,5	22,5

Tüketici enflasyonu nisan ayında yüzde 37,86'ya gerilemiş, 2024 yılı haziran ayında başlayan dezenflasyon süreci devam etmektedir. Hizmet enflasyonu gerilemekle birlikte yüksek seyrini sürdürmekte, düşük seyreden mal enflasyonunun yakın dönem döviz kuru gelişmelerinden etkilendiği izlenmektedir. Diğer taraftan, başta petrol olmak üzere gerileyen emtia fiyatları enflasyondaki düşüşü desteklemektedir. Finansal koşullardaki sıkılaşma ve küresel gelişmelerin etkisiyle talep koşullarının yılın kalan döneminde daha destekleyici olacağı öngörülmektedir. Ocak ayında güçlenen aylık üretici enflasyonu takip eden iki ayda yeniden zayıfladıktan sonra nisan ayında bir miktar güçlenmiştir. Yıllık üretici enflasyonu ise tüketici yıllık enflasyonunun altındaki seyrini sürdürmüş ve nisan ayı itibarıyla yüzde 22,50 olarak gerçekleşmiştir.

3.1.2 Gayrimenkul Piyasası

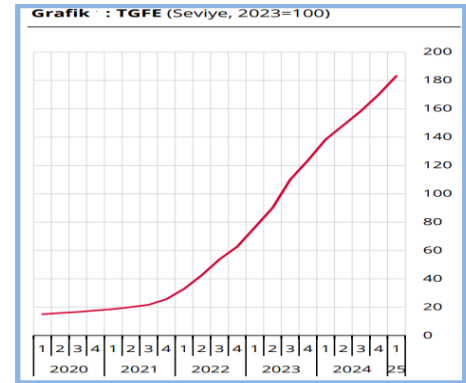
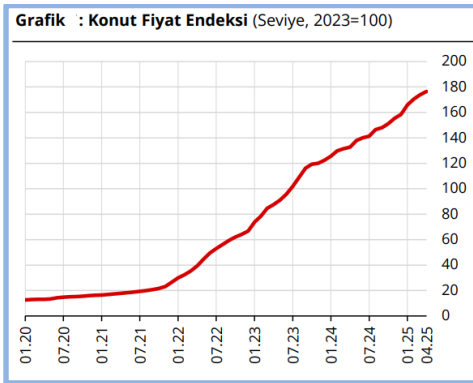
Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden konut satış rakamlarına göre 2025 yılı ilk çeyreğinde konut satışları toplamı 335.786 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %20 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 51.729 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre %87'lik bir artışı işaret etmektedir. İlgili dönemde ilk el satışlar 99.876 adet, ikinci el satışlar ise 235.910 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

Yılın ilk üç ayında gayrimenkul piyasası canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış beklentisi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri sayılabilir.

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

2025 Mart ayında bir önceki aya göre %2,0 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %32,3 oranında artmış, reel olarak ise %4,2 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde ise 2025 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %30,7, 38,6 ve 32,5 oranlarında artışlar gözlenmiştir.





Yılın 2025 ilk çeyreğinde konut kredilerine uygulanan standartlardaki gevşemenin sınırlı olarak devam ettiği, konut kredi talebinin ise güçlü olduğu görülmektedir. Benzer şekilde, ihtiyaç kredilerinde, yılın ilk çeyreğinde uygulanan standartlarda gevşemenin devam ettiği, kredi talebinin ise canlı olduğu görülmektedir. Yılın 2025 ikinci çeyreği için bankaların beklentisi, konut kredilerine uygulanan standartlardaki gevşemenin zayıf şekilde devam edeceği, diğer bireysel kredi türlerine uygulanan standartlarda ise bir miktar sıkılaşıma başlayacağı yönündedir.

Gerek uygulanan politikaların etkisi, gerekse talepte geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarından bu yana keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre, inşaat maliyet endeksi 2025 Şubat ayında bir önceki aya göre %1,24 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,94 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,99 artarken, işçilik endeksi %0,02 azalmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,49, işçilik endeksi %32,38 yükselmiştir.

Gayrimenkul sektörü ve ekonominin önemli bir göstergesi de yapım ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından Şubat ayında açıklanan (IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2024) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %16,7, daire sayısı %17,4 ve yüz ölçüm %16,5 azalmıştır. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleriyse; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %10,5, daire sayısı %16,9 ve yüz ölçüm %13,3 artmıştır. Yapı ruhsatlarının göreceli olarak zayıf olması konut arzının ortalama 800-850.000 civarında olan doğal talebin altında kalmasına neden olmuştur.

Kaynak: TCMB Araştırma Raporları ve GYODER / Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2025 1.Çeyrek Raporu

3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

3.2.1 İstanbul ili

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

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

3.2.2 Kağıthane İlçesi

Kağıthane, İstanbul iline bağlı bir ilçedir. Kuzeyde Sarıyer, kuzeydoğuda Beşiktaş, doğu ve güneyde Şişli, güneybatıda Beyoğlu ve batıda Eyüpsultan ile çevrilidir. İlçenin, Kağıthane Deresi'nin sona erdiği kısmında Haliç'e kısa bir kıyısı vardır. İstanbul Avrupa Yakası'nda merkezi bir konumda yer alan Kağıthane, son yıllarda geçirdiği kentsel dönüşümle modern bir görünüm kazanmıştır. TEM otoyolu ve metro hatları başta olmak üzere gelişmiş ulaşım imkanları sayesinde iş ve yaşam merkezi olarak öne çıkmaktadır; geçmişte sanayi ağırlıklı bir



yapıya sahipken günümüzde ticaret, hizmet ve gayrimenkul sektörlerinin hakim olduğu ilçede, farklı gelir gruplarına hitap eden konut projeleri, ofis binaları ve alışveriş merkezleri yoğun ilgi görmektedir. Bu dinamik yapı, ilçeyi gayrimenkul yatırımı ve oturma için cazip kılmaktadır.

3.2.3 Emniyetevler Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi

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

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

3.2.4 Yakın Çevre Fotoğrafları



Yakın Çevre Görüntüsü



Yakın Çevre Görüntüsü

3.2.5 Ulaşım

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

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

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

Konu Gayrimenkulden Bazı Önemli 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

Konu parsel üzerinde bulunan ofis ve dükkan niteliğinde bağımsız bölümler barındıran 9 bodrum + zemin + 2 asma kat + 26 normal kat olmak üzere 38 kattan oluşan Şeker Kule yapılan tadilat ile konut, ofis, dükkan karma kullanımına dönüştürülmektedir.

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

Tadilat projesine göre yapıda toplam 159 adet bağımsız bölüm yer alacak olup değerlendirme çalışması bunlardan 3 adedi dükkan, 58 adedi ofis, 98 adedi konut niteliğindeki bağımsız bölümlerdir. Değerleme çalışması mevcutta tadilat çalışmaları devam eden 3 adet dükkan, 13 adet ofis, 98 adet konut niteliği kazanacak toplam 114 adet bağımsız bölüm ve mevcutta ofis olarak kullanılan tadilat yapılmayacak 26 adet bağımsız bölüm için yapılmaktadır.

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 yapıda dönüşüm projesi için inşaat çalışmaları devam etmektedir. Yapılan imalatlar ile ortalama %80 tamamlanma olduğu görülmüştür. Konutlarda ince işçilik çalışmalarının %75, ofis ve dükkanlarda ise %90 oranında tamamlandığı kabul edilmiştir. Proje/Pazar değeri hesabı bu oranlardaki eksik maliyetler dikkate alınarak yapılmıştır.

3.4.3 Bağımsız Bölümlerin Özellikleri ve Fotoğrafları

Şeker Kule yapılan tadilat ile konut, ofis, dükkan karma kullanımına dönüştürülmektedir. Onaylı ve ruhsatlı olan yeni projede bulunan 3 adet dükkan, 13 adet ofis, 98 adet konut niteliği kazanacak toplam 114 adet bağımsız bölüm ve mevcutta ofis olarak kullanılan tadilat yapılmayacak 26 adet bağımsız bölüm için değerlendirme çalışması yapılmıştır.

Tadilat Çalışması Devam Eden Bağımsız Bölüm Listesi

Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Niteliği	Tip	Brüt İnşaat Alanları(m²)	Kat Holü(m²)	Depo(m²)	Lobi(m²)	SPA(m²)	Ortak Alan Pay(m²)	Genel Brüt(m²)
1	9	Konut	1+1	73,01	31,65	5,93	1,61	8,38	47,57	120,58
2	9	Konut	1+1	59,32	25,84	5,93	1,32	6,84	39,92	99,24
3	9	Konut	1+1	68,36	29,93	5,93	1,52	7,92	45,30	113,66
4	9	Konut	1+1	70,40	30,64	5,93	1,56	8,11	46,24	116,64
5	9	Konut	1+1	60,55	29,08	5,93	1,48	7,70	44,18	104,73
6	9	Konut	1+1	67,79	29,84	5,93	1,52	7,90	45,18	112,97
7	9	Konut	1+1	66,10	28,97	5,93	1,48	7,67	44,04	110,14
8	10	Konut	1+1	73,01	31,65	5,93	1,61	8,38	47,57	120,58
9	10	Konut	1+1	59,32	25,84	5,93	1,32	6,84	39,92	99,24
10	10	Konut	1+1	68,36	29,93	5,93	1,52	7,92	45,30	113,66
11	10	Konut	1+1	71,06	30,64	5,93	1,56	8,11	46,24	117,30
12	10	Konut	1+1	66,55	29,08	5,93	1,48	7,70	44,18	110,73
13	10	Konut	1+1	67,79	29,84	5,93	1,52	7,90	45,18	112,97
14	10	Konut	1+1	66,10	28,97	5,93	1,48	7,67	44,04	110,14
15	11	Konut	1+1	73,01	31,65	5,93	1,61	8,38	47,57	120,58
16	11	Konut	1+1	59,32	25,84	5,93	1,32	6,84	39,92	99,24
17	11	Konut	1+1	68,36	29,93	5,93	1,52	7,92	45,30	113,66
18	11	Konut	1+1	71,06	30,64	5,93	1,56	8,11	46,24	117,30
19	11	Konut	1+1	66,55	29,08	5,93	1,48	7,70	44,18	110,73
20	11	Konut	1+1	67,79	29,84	5,93	1,52	7,90	45,18	112,97
21	11	Konut	1+1	66,10	28,97	5,93	1,48	7,67	44,04	110,14
22	12	Konut	1+1	73,01	31,65	5,93	1,61	8,38	47,57	120,58
23	12	Konut	1+1	59,32	25,84	5,93	1,32	6,84	39,92	99,24
24	12	Konut	1+1	68,36	29,93	5,93	1,52	7,92	45,30	113,66
25	12	Konut	1+1	71,06	30,64	5,93	1,56	8,11	46,24	117,30
26	12	Konut	1+1	66,55	29,08	5,93	1,48	7,70	44,18	110,73
27	12	Konut	1+1	67,79	29,84	5,93	1,52	7,90	45,18	112,97
28	12	Konut	1+1	66,10	28,97	5,93	1,48	7,67	44,04	110,14
29	13	Konut	1+1	73,01	30,40	5,93	1,55	8,05	45,92	118,93
30	13	Konut	1+1	59,32	25,84	5,93	1,32	6,84	39,92	99,24
31	13	Konut	1+1	68,36	29,93	5,93	1,52	7,92	45,30	113,66
32	13	Konut	1+1	71,06	30,64	5,93	1,56	8,11	46,24	117,30
33	13	Konut	1+1	66,55	29,08	5,93	1,48	7,70	44,18	110,73
34	13	Konut	1+1	67,79	29,84	5,93	1,52	7,90	45,18	112,97
35	13	Konut	1+1	66,10	28,97	5,93	1,48	7,67	44,04	110,14
36*	14	Konut	1+1	65,67	28,43	5,93	1,45	7,53	43,33	109,00
37*	14	Konut	1+1	55,64	24,04	5,93	1,22	6,36	37,55	93,19
38	14	Konut	1+1	68,36	29,93	5,93	1,52	7,92	45,30	113,66
39	14	Konut	1+1	71,06	30,64	5,93	1,56	8,11	46,24	117,30
40	14	Konut	1+1	66,55	29,08	5,93	1,48	7,70	44,18	110,73
41	14	Konut	1+1	67,79	29,84	5,93	1,52	7,90	45,18	112,97
42*	14	Konut	1+1	55,80	23,98	5,93	1,22	6,35	37,47	93,27
43*	15	Konut	1+1	66,02	28,43	5,93	1,45	7,53	43,33	109,35



44*	15	Konut	1+1	56,07	24,04	5,93	1,22	6,36	37,55	93,62
45	15	Konut	1+1	68,36	29,93	5,93	1,52	7,92	45,30	113,66
46	15	Konut	1+1	71,06	30,64	5,93	1,56	8,11	46,24	117,30
47	15	Konut	1+1	66,55	29,08	5,93	1,48	7,70	44,18	110,73
48	15	Konut	1+1	67,79	29,84	5,93	1,52	7,90	45,18	112,97
49*	15	Konut	1+1	55,80	23,98	5,93	1,22	6,35	37,47	93,27
50*	16	Konut	1+1	58,63	24,87	5,93	1,27	6,58	38,64	97,27
51*	16	Konut	1+1	53,03	21,74	5,93	1,11	5,76	34,53	87,56
52	16	Konut	1+1	68,36	29,93	5,93	1,52	7,92	45,30	113,66
53	16	Konut	1+1	71,06	30,64	5,93	1,56	8,11	46,24	117,30
54	16	Konut	1+1	66,55	29,08	5,93	1,48	7,70	44,18	110,73
55	16	Konut	1+1	67,79	29,84	5,93	1,52	7,90	45,18	112,97
56*	16	Konut	1+1	47,45	20,75	5,93	1,06	5,49	33,23	80,68
57	17	Konut	1+1	58,63	24,87	5,93	1,27	6,58	38,64	97,27
58	17	Konut	1+1	53,03	21,74	5,93	1,11	5,76	34,53	87,56
59	17	Konut	1+1	68,36	29,93	5,93	1,52	7,92	45,30	113,66
60	17	Konut	1+1	71,06	30,64	5,93	1,56	8,11	46,24	117,30
61	17	Konut	1+1	66,55	29,08	5,93	1,48	7,70	44,18	110,73
62	17	Konut	1+1	67,79	29,84	5,93	1,52	7,90	45,18	112,97
63	17	Konut	1+1	47,45	20,75	5,93	1,06	5,49	33,23	80,68
64	18	Konut	1+1	58,63	24,87	5,93	1,27	6,58	38,64	97,27
65	18	Konut	1+1	53,03	21,74	5,93	1,11	5,76	34,53	87,56
66	18	Konut	1+1	68,36	29,93	5,93	1,52	7,92	45,30	113,66
67	18	Konut	1+1	66,44	30,64	5,93	1,56	8,11	46,24	112,68
68	18	Konut	1+1	66,55	29,08	5,93	1,48	7,70	44,18	110,73
69	18	Konut	1+1	67,79	29,84	5,93	1,52	7,90	45,18	112,97
70	18	Konut	1+1	47,45	20,75	5,93	1,06	5,49	33,23	80,68
71	19	Konut	1+1	58,63	24,87	6,92	1,27	6,58	39,63	98,26
72	19	Konut	1+1	53,03	21,74	6,92	1,11	5,76	35,52	88,55
73	19	Konut	2+1	134,15	60,22	6,92	3,07	15,94	86,15	220,30
74	19	Konut	1+1	66,44	29,08	6,92	1,48	7,70	45,17	111,61
75	19	Konut	1+1	66,55	29,84	6,92	1,52	7,90	46,17	112,72
76	19	Konut	1+1	47,45	20,75	6,92	1,06	5,49	34,22	81,67
77	20	Konut	1+1	71,56	30,56	6,92	1,56	8,09	47,13	118,69
78	20	Konut	1+1	59,28	25,84	6,92	1,32	6,84	40,91	100,19
79	20	Konut	2+1	134,15	57,93	6,92	2,95	15,34	83,14	217,29
80	20	Konut	1+1	66,55	29,08	6,92	1,48	7,70	45,17	111,72
81	20	Konut	1+1	67,79	29,84	6,92	1,52	7,90	46,17	113,96
82	20	Konut	1+1	66,66	28,97	6,92	1,48	7,67	45,03	111,69
83	21	Konut	1+1	71,56	30,56	6,92	1,56	8,09	47,13	118,69
84	21	Konut	1+1	59,28	25,84	6,92	1,32	6,84	40,91	100,19
85	21	Konut	2+1	134,15	57,93	6,92	2,95	15,34	83,14	217,29
86	21	Konut	1+1	66,55	29,08	6,92	1,48	7,70	45,17	111,72
87	21	Konut	1+1	67,79	29,84	6,92	1,52	7,90	46,17	113,96
88	21	Konut	1+1	66,66	28,97	6,92	1,48	7,67	45,03	111,69
89	22	Konut	1+1	71,56	30,56	6,92	1,56	8,09	47,13	118,69
90	22	Konut	1+1	59,28	25,84	6,92	1,32	6,84	40,91	100,19
91	22	Konut	2+1	134,15	57,93	6,92	2,95	15,34	83,14	217,29
92	22	Konut	1+1	66,55	29,08	6,92	1,48	7,70	45,17	111,72
93	22	Konut	1+1	67,79	29,84	6,92	1,52	7,90	46,17	113,96
94	22	Konut	1+1	66,66	28,97	6,92	1,48	7,67	45,03	111,69
95	23	Konut	1+1	59,28	25,84	6,92	1,32	6,84	40,91	100,19
96	23	Konut	2+1	134,15	57,93	6,92	2,95	15,34	83,14	217,29
97	23	Konut	1+1	66,55	29,08	6,92	1,48	7,70	45,17	111,72
98	23	Konut	1+1	67,79	29,84	6,92	1,52	7,90	46,17	113,96
121	2	Ofis	1+0	36,34	25,06	0,00	0,80	4,15	30,00	66,34
122	2	Ofis	1+0	36,89	26,26	0,00	0,84	4,35	31,45	68,34
123	2	Ofis	1+0	37,15	27,58	0,00	0,88	4,56	33,03	70,18
124	2	Ofis	1+0	81,12	60,26	0,00	1,92	9,97	72,14	153,26
125	2	Ofis	1+0	49,27	33,06	0,00	1,05	5,47	39,59	88,86
126	2	Ofis	1+0	17,95	13,38	0,00	0,43	2,21	16,02	33,97
127	2	Ofis	1+0	26,20	18,94	0,00	0,60	3,13	22,67	48,87
128	2	Ofis	1+0	28,62	20,16	0,00	0,64	3,34	24,14	52,76
129	2	Ofis	1+0	26,62	19,50	0,00	0,62	3,23	23,35	49,97
130	2	Ofis	1+0	34,90	25,51	0,00	0,81	4,22	30,54	65,44
131	2	Ofis	1+0	37,28	26,73	0,00	0,85	4,42	32,00	69,28
153	23	Ofis	1+1	71,56	30,56	6,92	1,56	8,09	47,13	118,69
154	23	Ofis	1+1	66,66	28,97	6,92	1,48	7,67	45,03	111,69
157	Z	Dükkan	1+0	104,31	39,67	0,00	2,02	10,50	52,18	156,49
158	Z	Dükkan	1+0	43,10	20,09	0,00	1,02	5,32	26,42	69,52
159	Z	Dükkan	1+0	131,93	60,93	0,00	3,10	16,13	80,16	212,09
Toplam				7.532,69	3.393,14	622,70	167,12	868,80	5.051,77	12.584,46

Taşınmazların tadilat projesine göre dönüşümü için yapılan inşaat süreci değerlendirme tarihinde devam etmektedir. Katlarda asansör, asansör holleri, yangın merdivenleri ve dış cephe tamamlanmış durumdadır.



Taşınmazlarda yerler şap kaplı, duvarlar sıvalı durumdadır. Projesine göre bölümlendirmeler yapılmış olup, bağımsız bölüm kapıları ve iç kapılar takılı değildir. Banyolarda lavabo ve banyo dolabı, mutfaklarda tezgah, evye ve mutfak dolapları eksiktir. Yapının dış cephesi korunarak iç mekanda dönüşüm yapılmakta 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 olan bağımsız bölümlere bulundukları katlarda yukarıdaki tabloda belirtilen alanlarda depo tahsis edilmektedir.

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 yapılmayacaktır. Bu taşınmazlar mimari projeye mevcut kullanım nitelik ve sınırları ile işlenmiş olup mevcut kullanımı korunacaktır. Bu 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.

Mevcutta Ofis Olarak Kullanılan Bağımsız Bölüm Listesi

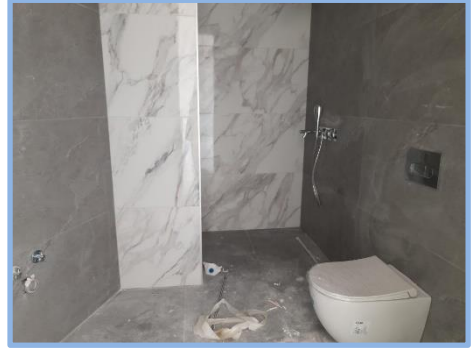
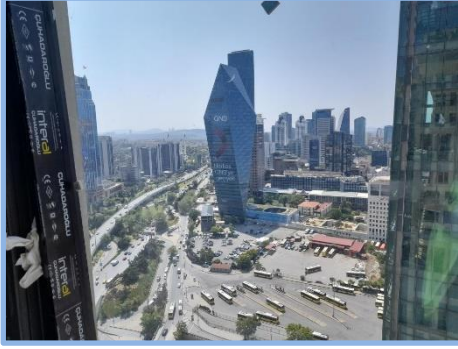
Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Niteliği	Tip	Brüt İnşaat Alanları(m²)	Genel Brüt/Kat Brüt Alanları(m²)
110	2.Asma	Ofis	1+0	193,41	515,58
111	2.Asma	Ofis	1+0	114,02	303,95
112	2.Asma	Ofis	2+1	225,49	601,10
113	2.Asma	Ofis	2+1	118,00	314,56
114	2.Asma	Ofis	1+1	102,62	273,56
115	2.Asma	Ofis	1+1	192,16	512,25
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
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				3.212,36	7.897,73

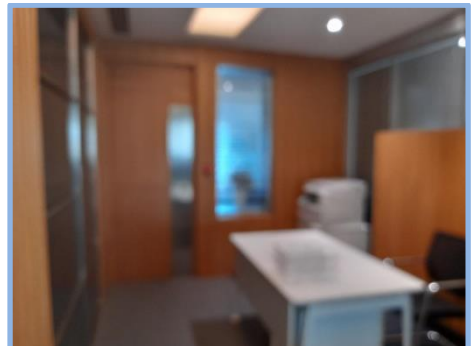
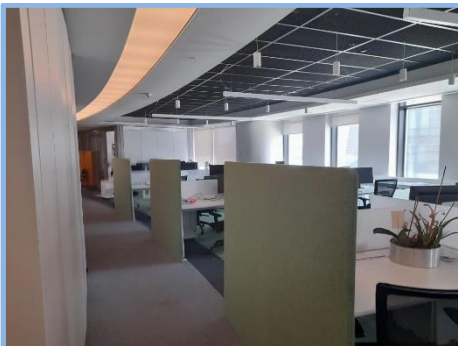
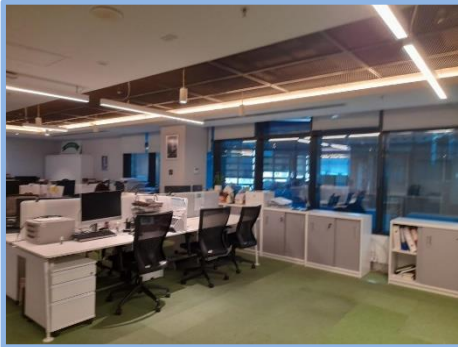
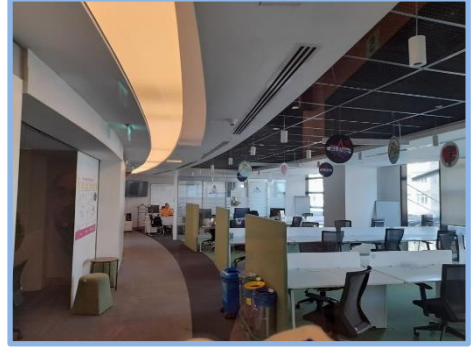
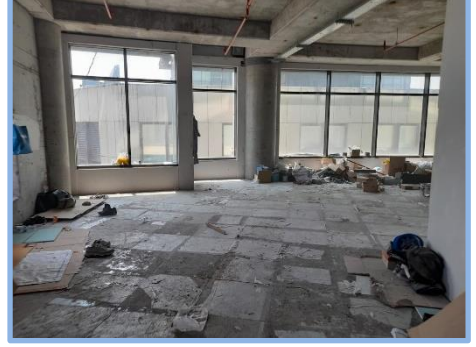
Değerleme konusu yukarıdaki tabloda yer alan taşınmazlardan 5, 6 ve 24. Normal katta bulunan ofisler yerinde görülemez olup yerinde ofis olarak kullanıldığı beyan edilmiştir. 2. Asma, 1, 3, 4. Normal katlarda bulunan bağımsız bölümler yerinde kat alanındaki ortak alanlar ile birlikte ofis olarak kullanılmaktadır.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

TBağımsız 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, inşası devam eden 3 adet dükkan, 13 adet ofis, 98 adet konut niteliği kazanacak toplam 114 adet bağımsız bölüm ve mevcutta ofis olarak kullanılan tadilat yapılmayacak 26 adet bağımsız bölümdür. Değerleme konusu taşınmazların inşaatı ve bölümlendirmelerinin mahallinde yapılan ölçüm ve incelemelere göre 27.04.2024 tarih 2024/2753051 numaralı Tadilat Projesi ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

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 mevcutta ofis olarak kullanılan bağımsız bölümler ve tadilat ile ofis projesinden konut, ofis ve dükkan karma projesine dönüştürülen, ince işçilik çalışmaları devam eden Şeker Kulede bulunmakta olup "Konut, Ofis ve Dükkan" niteliğindedir. Değerleme tarihi itibarıyla konu gayrimenkullerin inşaatı ve mevcut kullanımı projesindeki niteliğine uygun olarak devam etmektedir.



4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR

4.1 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri (Market Value)

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

Pazar Kirası (Market Rent)

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

Makul Değer (Equitable Value)

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini 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 Çerçevede tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan ana yaklaşımlardır. Hepsinin fiyat dengesi, yarar veya ikame beklentisi ekonomik ilkelerine dayalıdır.

Pazar Yaklaşımı (Market Approach)

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

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



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

Gelir Yaklaşımı (Income Approach)

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

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

- (a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)

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

Maliyet Yaklaşımı (Cost Approach)

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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

- (a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya
- (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.



5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER

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

SWOT Analizi

Güçlü Yönleri

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

Zayıf Yönleri

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

Fırsat

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

Tehditler

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



5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Tabloda emsal olarak belirtilen veriler; gayrimenkullerin bölgesinde yapılan şifahi saha araştırmaları sırasında emlak alım satımında aracılık yapan kişilerle yapılan şifahi görüşmeler ve internet araştırmaları ile derlenmiştir.

Konu gayrimenkuller mevcutta ofis olarak kullanılmakta veya tadilat projesine göre ofis, dükkan ve konut vasfı kazanacaktır. Bu sebeple yakın bölgelerdeki, ofis, dükkan ve konut vasıflı gayrimenkullerin satılık 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	Konum/Özellik	Kat	Brüt Alan(m ²)	Satış Değeri	Pazarlıklı Satış Değeri (TL/m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Birim Değer (\$/m ²)	İndirgenmiş Birim Değer (TL/m ²)*	İndirgenmiş Birim Değer (\$/m ²)*
1+1	Boğaz manzaralı, açık mutfaklı daire	9	120	20.750.000	19.712.500	164.271	4.166	193.260	4.901
1+1	Boğaz manzaralı, kapalı mutfaklı daire	30+	130	23.500.000	22.325.000	171.731	4.355	202.036	5.124
1+1	Büyükdere Cad. cephe, açık mutfaklı daire	12	120	23.400.000	22.230.000	185.250	4.698	217.941	5.527
1+1	Şehir manzaralı, açık mutfaklı daire	18	120	25.000.000	23.750.000	197.917	5.019	232.843	5.905
1+1	Boğaz manzaralı, açık mutfaklı daire	30+	120	28.500.000	27.075.000	225.625	5.722	265.441	6.732
2+1	Şehir manzaralı, kapalı mutfaklı daire	30+	220	37.500.000	35.625.000	161.932	4.107	190.508	4.831
2+1	Boğaz manzaralı, bahçeli, kapalı mutfaklı daire	20	320	54.000.000	51.300.000	160.313	4.066	188.603	4.783
2+1	Şehir manzaralı, kapalı mutfaklı daire	30+	220	37.500.000	35.625.000	161.932	4.107	190.508	4.831
2+1	Boğaz manzaralı, kapalı mutfaklı daire	30+	220	44.000.000	41.800.000	190.000	4.819	223.529	5.669
2+1	Deniz manzaralı, kapalı mutfaklı daire	30+	220	51.000.000	48.450.000	220.227	5.585	259.091	6.571
2+1	Boğaz manzaralı	26	260	52.000.000	49.400.000	190.000	4.819	223.529	5.669
3+1	Şehir manzaralı, kapalı mutfaklı, teraslı daire	8	220	38.000.000	36.100.000	164.091	4.161	193.048	4.896
3+1	Şehir manzaralı, kapalı mutfaklı	24	220	50.000.000	47.500.000	215.909	5.476	254.011	6.442
3+1	Şehir manzaralı, kapalı mutfaklı daire	11	280	52.000.000	49.400.000	176.429	4.474	207.563	5.264
Ortalama						184.688	4.684	217.279	5.510

*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/Ofis Emsalleri/2. El Satışlar

Daire Tipi	Özellik	Kat	Net Alan(m ²)	Brüt Alan(m ²)	Net Alan/Brüt Alan	Satış Değeri	Pazarlıklı Satış Değeri	Brüt Alan Birim Değer (TL/m ²)	Brüt Alan Birim Değer (\$/m ²)
1+1	Yan parsel cepheli, açık mutfaklı daire	7	89	120	0,74	29.000.000	27.550.000	229.583	5.822
1+1	Yan parsel cepheli, açık mutfaklı daire	5	89	120	0,74	25.200.000	23.940.000	199.500	5.059
1+1	Yan parsel cepheli, açık mutfaklı daire	5	77	110	0,70	24.300.000	23.085.000	209.864	5.322
1+1	Şehir manzaralı, açık mutfaklı	8	89	120	0,74	29.000.000	27.550.000	229.583	5.822
1+1	Şehir manzaralı, açık mutfaklı	14	89	120	0,74	28.650.000	27.217.500	226.813	5.752
Ortalama								219.069	5.556

Levent Loft Ofis Emsalleri/2. El Satışlar

Daire Tipi	Özellik	Kat	Brüt Alan(m ²)	Satış Değeri	Pazarlıklı Satış Değeri	Brüt Alan Birim Değer (TL/m ²)	Brüt Alan Birim Değer (\$/m ²)
1+1	Önü açık, balkonlu ofis	5	125	22.850.000	21.707.500	173.660	4.404
1+1	Önü açık, balkonlu ofis	5	105	24.700.000	22.230.000	211.714	5.369
1+1	Yan parsel cepheli	4	110	21.000.000	19.950.000	181.364	4.599
Ortalama						188.913	4.791



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	Pazarlıklı Satış Değeri (TL/m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Birim Değer (\$/m ²)
1+1	Güney cepheli, açık mutfaklı daire	5	64	88	0,73	23.000.000	21.850.000	248.295	6.297
2+1	Şehir manzaralı, kapalı mutfaklı	1	92	127	0,72	38.000.000	34.200.000	269.291	6.829
Ortalama								258.793	6.563

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)	Birim Değer (\$/m ²)
1+1	Şehir manzaralı, kapalı mutfaklı	5	130	45.000.000	40.500.000	311.538	7.901
1+1	Kuzey cepheli, kapalı mutfaklı	4	125	31.500.000	29.925.000	239.400	6.071
2+1	Şehir manzaralı, kapalı mutfaklı	10	140	39.000.000	35.100.000	250.714	6.358
2+1	Şehir manzaralı, kapalı mutfaklı	9	140	39.000.000	35.100.000	250.714	6.358
Ortalama						263.092	6.672



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 AVİM Konut, Ofis, AVİM
Proje Karması	
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)	Satış Değeri	Net Alan/Brüt Alan	Pazarlıklı Satış Değeri	Birim Değer (TL/m ²)	Birim Değer (\$/m ²)
1+1	Kuzey cephe, kapalı mutfaklı	16	90,7	121	0,75	16.500.000	15.675.000	129.545	3.285
1+1	Kuzey cephe, kapalı mutfaklı	3	90,7	121	0,75	14.000.000	13.300.000	109.917	2.788
1+1	Şehir manzaralı, kapalı mutfaklı	13	90,7	121	0,75	20.500.000	19.475.000	160.950	4.082
2+1	Şehir manzaralı, kapalı mutfaklı	11	127,2	176	0,72	27.000.000	25.650.000	145.739	3.696
2+1	Güney cephe, Zincirlikuyu manzaralı	16	127,2	176	0,72	27.150.000	25.792.500	146.548	3.717
3+1	Şehir manzaralı, kapalı mutfaklı	9	205,9	282	0,73	34.600.000	32.870.000	116.560	2.956
Ortalama								134.877	3.421

İSTANBLOOM

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

İstanbul Bloom Daire Emsalleri/2. El Satışlar

Daire Tipi	Özellik	Kat	Net Alan(m ²)	Brüt Alan(m ²)	Net Alan/Brüt Alan	Satış Değeri	Pazarlıklı Satış Değeri (TL/m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Birim Değer (\$/m ²)
1+1	Boğaz manzaralı	22	93,4	125	0,75	28.000.000	26.600.000	212.800	5.397
1+1	Boğaz manzaralı	30+	93,4	125	0,75	27.900.000	25.668.000	205.344	5.208
1+1	Şehir manzaralı	30+	93,4	125	0,75	27.900.000	25.668.000	205.344	5.208
2+1	Boğaz manzaralı	30+	140	188	0,74	50.000.000	45.000.000	239.362	6.070
2+1	Boğaz manzaralı	25	122,72	165	0,74	48.000.000	43.200.000	261.818	6.640
2+1	Boğaz manzaralı, teraslı	26	131	178	0,74	49.750.000	44.775.000	251.545	6.379
Ortalama								229.369	5.817



ASTORIA KEMPINSKI RESIDENCE

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

Astoria Kempinski Residence Ofis Emsalleri/2. El Satışlar

Daire Tipi	Özellik	Kat	Brüt Alan(m ²)	Satış Değeri	Pazarlıklı Satış Değeri (TL/m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Birim Değer (\$/m ²)
3+1	Boğaz manzaralı	21	200	41.000.000	38.950.000	194.750	4.939
3+1	Şehir manzaralı	18	156	33.000.000	31.350.000	200.962	5.096
2+1	Şehir manzaralı	15	129	19.500.000	18.525.000	143.605	3.642
2+1	Şehir manzaralı	17	129	23.500.000	22.325.000	173.062	4.389
1+1	Şehir manzaralı	15	111	17.000.000	16.150.000	145.495	3.690
Ortalama						171.575	4.351

Dükkan Emsalleri

Dükkan Emsalleri/2. El Satışlar

Konum	Özellik	Kat	Brüt Alan(m ²)	Satış Değeri	Pazarlıklı Satış Değeri (TL/m ²)	Birim Değer (TL/m ²)
Büyükdere Cad.	21-25 yıllık binada, cadde cepheli	Giriş	25	16.750.000	15.912.500	636.500
Lalapaşa Sk.	30+ yıllık binada, sokak cepheli	Giriş	40	12.390.000	11.770.500	294.263
Akçam Cad.	30+ yıllık binada, cadde cepheli	Giriş	25	17.000.000	16.150.000	646.000
Nispetiye Cad.	30+ yıllık binada, cadde cepheli	Giriş+Asma*	23	12.000.000	11.400.000	495.652
Aydar Cad.	30+ yıllık binada, cadde cepheli	Giriş	25	8.900.000	8.455.000	338.200

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

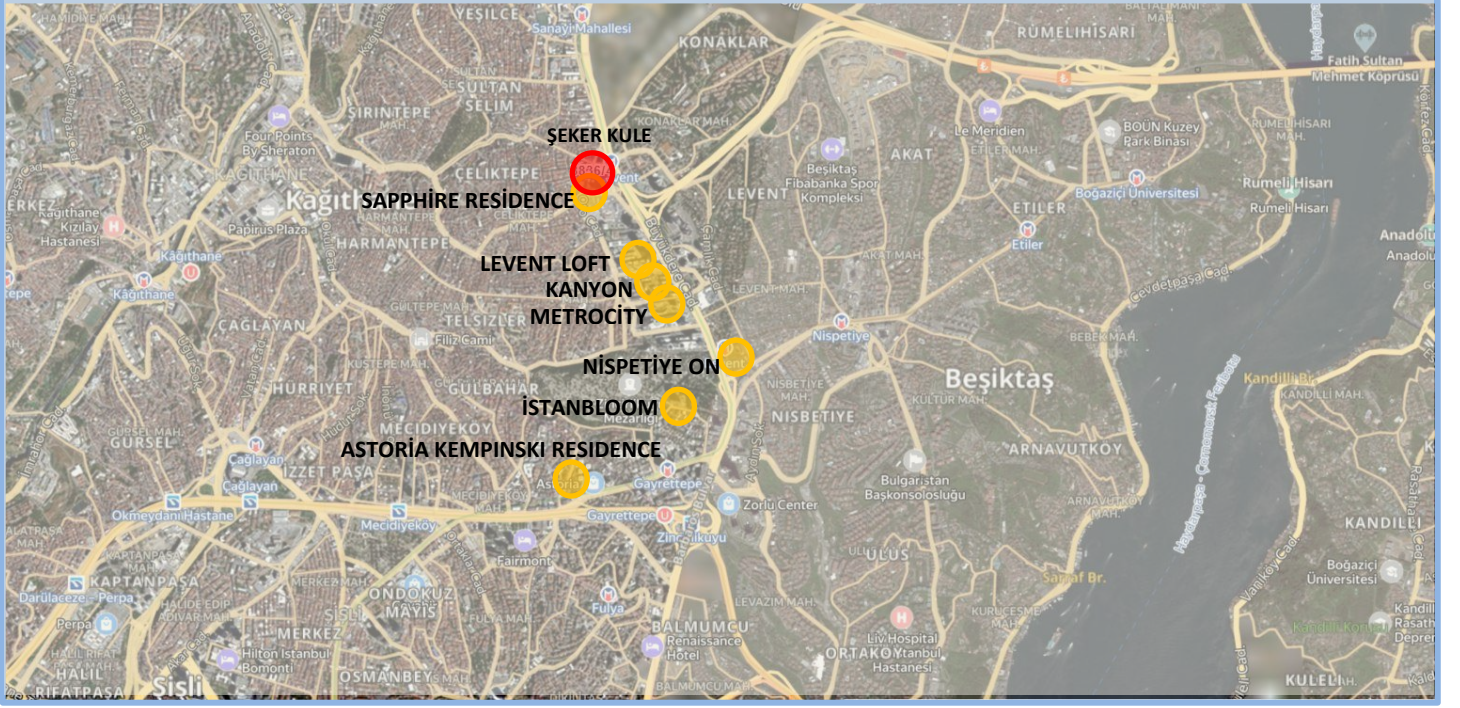
Kiralık Ofis Emsalleri

Ofis Emsalleri/Kiralık

Konum	Özellik	Kat	Brüt Alan (m ²)	Değeri (TL)	Pazarlıklı Değer (TL/m ²)	Birim Değer (TL/m ²)
Harmancı Giz Plaza	500 m ² olduğu beyan edilen 420 m ² olduğu düşünülen ofis	10+	420	350.000	297.500	708
Yapı Kredi Plaza	486 m ² olduğu beyan edilen 405 m ² olduğu düşünülen ofis	8	405	400.000	340.000	840
Yapı Kredi Plaza	972 m ² olduğu beyan edilen 800 m ² olduğu düşünülen ofis	4	800	800.000	680.000	850
Maya Akar Center	273 m ² olduğu beyan edilen 225 m ² olduğu düşünülen ofis	10+	225	260.000	221.000	982
Maya Akar Center	875 m ² olduğu beyan edilen 750 m ² olduğu düşünülen ofis	10+	750	650.000	552.500	737
Nida Kule	490 m ² olduğu beyan edilen 420 m ² olduğu düşünülen ofis	10+	420	650.000	520.000	1.238
Sapphire	1.245 m ² olduğu beyan edilen 1.050 m ² olduğu düşünülen ofis	Zemin	1.050	1.450.000	1.160.000	1.105



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



Bölgedeki Emsal Alınan Projele Konumlarını Gösteren Kroki

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

Değerlemeye konu projedeki bağımsız bölümlerin Pazar değeri ve Proje 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 olarak pazarlanan gayrimenkullerin detayları öğrenilmiştir. Edinilen bilgiler, şirket arşivimizde bulunan diğer bilgiler ile karşılaştırılmış olup emlak pazarlama firmalarından alınan emsal bilgilerinin tutarlı oldukları görülmüştür.

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

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

- Kapalı alanı büyüdükçe birim satış değerinde azalmalar olmaktadır.
- Satılık Ofis ve Kanut emsallerinden değerlendirme konusu bağımsız bölümlere denk olanlarının beyan edilen fiyatlara göre satış bedellerinin brüt alan üzerinden ortalama 200.000 TL/m² - 280.000 TL/m² aralığında olduğu, satılık Dükkan emsallerinin ise beyan edilen fiyatlara göre satış bedellerinin ortalama 300.000 TL/m² - 600.000 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)	16.750.000	12.390.000	17.000.000	12.000.000	8.900.000 TL
Pazarlık Payı	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05 %
Düzeltilmiş Değer (B)	15.912.500	11.770.500	16.150.000	11.400.000	8.455.000 TL
Pazarlanan Alan (C)	25	40	25	23	25 m²
Alan Düzeltmesi	0	0	0	0	0 %
Düzeltilmiş Alan (D)	25	40	25	23	25 m²
Düzeltme Öncesi Değer (A/C)	670.000	309.750	680.000	521.739	356.000 TL/m²
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	636.500	294.263	646.000	495.652	338.200 TL/m²
Konuma İlişkin Düzeltme	-0,2	0	-0,2	0	0,2 %
İnşaat Kalitesine İlişkin Düzeltme	0,2	0,45	0,2	0,2	0,2 %
Mimari Özellik Düzeltme	0,15	0,2	0,15	0,15	0,2 %
Alana İlişkin Düzeltme	-0,2	0	-0,2	-0,2	-0,2 %
Toplam Düzeltme	-0,05	0,65	-0,05	0,15	0,4 %
Şerefiye Uygulanmış Değer	604.675	485.533	613.700	570.000	473.480 TL/m²
Ortalaması			549.478		TL/m²
*Emsal taşınmaz daha iyi özelliklere sahip ise şerefiye negatif (-) girilmiştir. Şerefiyelendirme çalışması ön cephede bulunan 40 m² alanlı dükkan dikkate alınarak yapılmıştır.					



Değerleme konusu 158 bağımsız bölüm nolu dükkanın yapılan şerefiyelerndirme çalışması ile satış değerinin 550.000 TL/m² olacağına

157 bağımsız bölüm alanının büyük olması dikkate alınmış %20 alan şerfiyesi uygulanmış ve satış değerinin 440.000 TL/m² olacağına (550.000*0,80=440.000 TL/m²)

159 bağımsız bölüm nolu dükkanın ise arka cephede yer alması ve alanının diğerlerinden büyük olması sebebi ile %25 alan şerfiyesi+%11 konum şerfiyesi uygulanmış ve satış değerinin 352.000 TL/m² olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır. (550.000*0,64=352.000 TL/m²)

Bu birim değerler dükkanın, ortak alanlar dahil edilmeden kendi brüt alanı üzerinden birim değerleri olarak hesaba eklenmiştir. Dükkanlar için verilen birim değerler net alan birim değerleridir.

Konut/Ofis Satış Değeri Karşılaştırması (Şerefiyelendirme)

Karşılaştırma Tablosu – Ofis Satış Değeri								
	Sapphire	Levent Loft	Nispetiye On	Kanyon	Metrocity	İstanbloom	Astoria	
Ortalama Birim Değer	217.279	219.069	258.793	263.092	134.877	229.369	171.575	TL/m ²
Konuma İlişkin Düzeltme	0,00	0,00	0,08	0,00	0,00	0,12	0,20	%
İnşaat Kalitesine İlişkin Düzeltme	0,00	0,00	0,00	-0,05	0,20	0,00	0,20	%
Mimari Özellik Düzeltme	0,00	0,00	0,00	-0,05	0,20	0,00	0,00	%
Alana İlişkin Düzeltme	0,00	0,00	0,00	0,00	0,30	0,00	0,00	%
Toplam Düzeltme	0,00	0,00	0,08	-0,10	0,70	0,12	0,40	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	217.279	219.069	279.497	236.783	229.290	256.893	240.205	TL/m ²
Ortalaması			239.859					TL/m ²

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

Emsaller incelendiğinde benzer projelerde konut ve ofislerin satış değerinin genel brüt alanı üzerinden 210.000 TL/m²-280.000 TL/m² arasında olduğu görülmüştür. Değerleme konusu tadilat projesi ile ofisten dönüştürülen konutların ve ofislerin ortalama satış değerinin brüt alan üzerinden 240.000 TL/m² olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

Mevcutta ofis olarak kullanılan ve tadilat yapılamayacak ofislerin tamamlanmış ve mevcutta kiracılı olması, alt katlarda yer almaları, alanları, manzara durumu, nitelikleri, iç mekan özellikleri dikkate alınarak brüt alanı ortalaması 215.000 TL/m² birim değer belirlenmiştir.

Karşılaştırma Tablosu – Ofis Kiralık Değeri								
	E1	E2	E3	E4	E5	E6	E7	
Durum	Kiralık	Kiralık	Kiralık	Kiralık	Kiralık	Kiralık	Kiralık	
Pazarlanan Değer (A)	350.000	400.000	800.000	260.000	650.000	650.000	1.450.000	TL/Ay
Pazarlık Payı	15%	15%	15%	15%	15%	20%	20%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	297.500	340.000	680.000	221.000	552.500	520.000	1.160.000	TL/Ay
Pazarlanan Alan (C)	500	486	972	273	875	490	1.245	m ²
Alan Düzeltmesi	16%	17%	18%	18%	14%	14%	16%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	420	405	800	225	750	420	1.050	m ²
Düzeltme Öncesi Değer (A/C)	700	823	823	952	743	1.327	1.165	TL/m ² /Ay
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	708	840	850	982	737	1.238	1.105	TL/m ² /Ay
Konuma İlişkin Düzeltme	17%	0%	0%	15%	15%	0%	10%	%
İnşaat Kalitesi ve Mimari ÖzellikDüzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	%
Alana İlişkin Düzeltme	-10%	-10%	0%	-20%	0%	-10%	0%	%
Toplam Düzeltme	7%	-10%	0%	-5%	15%	-10%	10%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	758	756	850	933	847	1.114	1.215	TL/m ² /Ay
Ortalaması			925					TL/m ² /Ay

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

Mevcutta ofis olarak kullanılan ve tadilat yapılamayacak ofislerin tamamlanmış ve mevcutta kiracılı olması, alanları, manzara durumu, nitelikleri, iç mekan özellikleri dikkate alınarak kira değeri kat brüt alanı ortalaması 925 TL/m²/Ay birim değer belirlenmiştir.



6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

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

6.1 Pazar Yaklaşımı

6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

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

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

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

6.1.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi

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

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

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

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

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

6.1.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

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

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

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

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



6.1.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yapılan araştırmalar, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirlenen özellikler göz önünde bulundurularak bağımsız bölümler için ortalama değer tespiti yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar ofis projesinden konut, ofis, dükkan karma projesine dönüştürülen Şeker Kule'de yer almakta olup değerlendirme tarihinde inşaat çalışmaları devam etmektedir. Eksik maliyet birim değer olarak hesaplanmış olup aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Dükkan ve 2. normal katta bulunan ofislerin shell&core olarak, konutların ise beyaz eşyalı ve kullanıma hazır olarak teslim edileceği beyan edilmiş olup eksik maliyet birim değeri hesaplanırken bu hususlar dikkate alınmıştır.

2. Asma kat, 1, 3, 4, 5, 6, 24 . normal katlarda bulunan ofisler için tadilat yapılmayacak olup bu katlarda bulunan bağımsız bölümlerde eksik imalat düşülmemiştir. Kat ve alan bazında şerefiyelendirme yapılarak taşınmazlara ayrı ayrı değer takdir edilmiştir.

Bağımsız bölümler için takdir edilen tamamlanması durumundaki pazar değerleri ve mevcut durum pazar değerleri aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir.

Tadilat projesi ile dönüştürülen bağımsız bölümlerin değeri:

Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Niteliği	Brüt İnşaat Alanları(m²)	Genel Brüt(m²)	Toplam Şerefiye	Birim Değer(TL)	Değer(TL)	Tamamlanması Durumundaki Yaklaşık Değer(TL)	Eksik İmalatlar(TL)	Yaklaşık Mevcut Durum Değeri(TL)
1	9	Konut	73,01	120,58	0,370	214.025	25.807.183	25.807.000	1.465.047	24.342.000
2	9	Konut	59,32	99,24	0,370	217.341	21.568.869	21.569.000	1.205.761	20.363.000
3	9	Konut	68,36	113,66	0,410	222.030	25.236.095	25.236.000	1.380.975	23.855.000
4	9	Konut	70,40	116,64	0,435	222.790	25.986.530	25.987.000	1.417.191	24.569.000
5	9	Konut	60,55	104,73	0,365	228.761	23.958.698	23.959.000	1.272.497	22.686.000
6	9	Konut	67,79	112,97	0,275	203.826	23.026.653	23.027.000	1.372.611	21.654.000
7	9	Konut	66,10	110,14	0,270	195.749	21.560.638	21.561.000	1.338.251	20.222.000
8	10	Konut	73,01	120,58	0,380	215.588	25.995.557	25.996.000	1.465.047	24.531.000
9	10	Konut	59,32	99,24	0,380	218.928	21.726.306	21.726.000	1.205.761	20.521.000
10	10	Konut	68,36	113,66	0,420	223.605	25.415.075	25.415.000	1.380.975	24.034.000
11	10	Konut	71,06	117,30	0,445	223.081	26.167.621	26.168.000	1.425.210	24.742.000
12	10	Konut	66,55	110,73	0,375	217.951	24.134.220	24.134.000	1.345.397	22.789.000
13	10	Konut	67,79	112,97	0,285	205.425	23.207.254	23.207.000	1.372.611	21.835.000
14	10	Konut	66,10	110,14	0,280	197.291	21.730.406	21.730.000	1.338.251	20.392.000
15	11	Konut	73,01	120,58	0,390	217.150	26.183.930	26.184.000	1.465.047	24.719.000
16	11	Konut	59,32	99,24	0,390	220.514	21.883.743	21.884.000	1.205.761	20.678.000
17	11	Konut	68,36	113,66	0,430	225.180	25.594.054	25.594.000	1.380.975	24.213.000
18	11	Konut	71,06	117,30	0,455	224.624	26.348.711	26.349.000	1.425.210	24.924.000
19	11	Konut	66,55	110,73	0,385	219.536	24.309.742	24.310.000	1.345.397	22.964.000
20	11	Konut	67,79	112,97	0,325	211.819	23.929.659	23.930.000	1.372.611	22.557.000
21	11	Konut	66,10	110,14	0,290	198.832	21.900.175	21.900.000	1.338.251	20.562.000
22	12	Konut	73,01	120,58	0,400	218.712	26.372.304	26.372.000	1.465.047	24.907.000
23	12	Konut	59,32	99,24	0,400	222.101	22.041.180	22.041.000	1.205.761	20.835.000
24	12	Konut	68,36	113,66	0,440	226.754	25.773.034	25.773.000	1.380.975	24.392.000
25	12	Konut	71,06	117,30	0,465	226.168	26.529.802	26.530.000	1.425.210	25.105.000
26	12	Konut	66,55	110,73	0,395	221.121	24.485.263	24.485.000	1.345.397	23.140.000
27	12	Konut	67,79	112,97	0,335	213.418	24.110.260	24.110.000	1.372.611	22.738.000
28	12	Konut	66,10	110,14	0,300	200.373	22.069.944	22.070.000	1.338.251	20.732.000
29	13	Konut	73,01	118,93	0,410	223.332	26.560.678	26.561.000	1.444.986	25.116.000
30	13	Konut	59,32	99,24	0,410	223.687	22.198.617	22.199.000	1.205.761	20.993.000
31	13	Konut	68,36	113,66	0,450	228.329	25.952.013	25.952.000	1.380.975	24.571.000
32	13	Konut	71,06	117,30	0,475	227.712	26.710.893	26.711.000	1.425.210	25.286.000
33	13	Konut	66,55	110,73	0,405	222.706	24.660.785	24.661.000	1.345.397	23.315.000
34	13	Konut	67,79	112,97	0,345	215.016	24.290.861	24.291.000	1.372.611	22.918.000
35	13	Konut	66,10	110,14	0,310	201.915	22.239.713	22.240.000	1.338.251	20.901.000
36*	14	Konut	65,67	109,00	0,430	216.414	23.589.938	23.590.000	1.324.394	22.266.000
37*	14	Konut	55,64	93,19	0,410	233.019	21.715.382	21.715.000	1.132.276	20.583.000
38	14	Konut	68,36	113,66	0,455	232.211	26.393.234	26.393.000	1.380.975	25.012.000
39	14	Konut	71,06	117,30	0,490	229.173	26.882.222	26.882.000	1.425.210	25.457.000
40	14	Konut	66,55	110,73	0,415	226.716	25.104.760	25.105.000	1.345.397	23.759.000
41	14	Konut	67,79	112,97	0,355	217.973	24.624.876	24.625.000	1.372.611	23.252.000
42*	14	Konut	55,80	93,27	0,355	206.443	19.255.417	19.255.000	1.133.260	18.122.000
43*	15	Konut	66,02	109,35	0,440	217.230	23.754.902	23.755.000	1.328.647	22.426.000
44*	15	Konut	56,07	93,62	0,420	233.594	21.869.392	21.869.000	1.137.500	20.732.000
45	15	Konut	68,36	113,66	0,505	240.191	27.300.218	27.300.000	1.380.975	25.919.000
46	15	Konut	71,06	117,30	0,550	238.401	27.964.728	27.965.000	1.425.210	26.540.000
47	15	Konut	66,55	110,73	0,425	228.318	25.282.179	25.282.000	1.345.397	23.937.000
48	15	Konut	67,79	112,97	0,365	219.582	24.806.609	24.807.000	1.372.611	23.434.000
49*	15	Konut	55,80	93,27	0,365	207.966	19.397.524	19.398.000	1.133.260	18.264.000
50*	16	Konut	58,63	97,27	0,480	235.115	22.870.440	22.870.000	1.181.872	21.689.000
51*	16	Konut	53,03	87,56	0,450	229.243	20.072.988	20.073.000	1.063.878	19.009.000
52	16	Konut	68,36	113,66	0,520	241.275	27.423.475	27.423.000	1.380.975	26.042.000



53	16	Konut	71,06	117,30	0,555	239.495	28.093.003	28.093.000	1.425.210	26.668.000
54	16	Konut	66,55	110,73	0,435	226.272	25.055.617	25.056.000	1.345.397	23.710.000
55	16	Konut	67,79	112,97	0,375	220.185	24.874.740	24.875.000	1.372.611	23.502.000
56*	16	Konut	47,45	80,68	0,430	214.669	17.319.416	17.319.000	980.256	16.339.000
57	17	Konut	58,63	97,27	0,510	239.881	23.334.030	23.334.000	1.181.872	22.152.000
58	17	Konut	53,03	87,56	0,530	241.891	21.180.463	21.180.000	1.063.878	20.117.000
59	17	Konut	68,36	113,66	0,550	246.037	27.964.728	27.965.000	1.380.975	26.584.000
60	17	Konut	71,06	117,30	0,605	247.195	28.996.315	28.996.000	1.425.210	27.571.000
61	17	Konut	66,55	110,73	0,445	227.849	25.230.220	25.230.000	1.345.397	23.885.000
62	17	Konut	67,79	112,97	0,385	221.786	25.055.647	25.056.000	1.372.611	23.683.000
63	17	Konut	47,45	80,68	0,460	219.173	17.682.761	17.683.000	980.256	16.703.000
64	18	Konut	58,63	97,27	0,570	249.413	24.261.210	24.261.000	1.181.872	23.079.000
65	18	Konut	53,03	87,56	0,590	251.377	22.011.070	22.011.000	1.063.878	20.947.000
66	18	Konut	68,36	113,66	0,560	247.625	28.145.146	28.145.000	1.380.975	26.764.000
67	18	Konut	66,44	112,68	0,615	258.934	29.176.978	29.177.000	1.369.077	27.808.000
68	18	Konut	66,55	110,73	0,455	229.426	25.404.824	25.405.000	1.345.397	24.059.000
69	18	Konut	67,79	112,97	0,395	223.387	25.236.554	25.237.000	1.372.611	23.864.000
70	18	Konut	47,45	80,68	0,470	220.674	17.803.876	17.804.000	980.256	16.824.000
71	19	Konut	58,63	98,26	0,580	249.063	24.473.758	24.474.000	1.193.900	23.280.000
72	19	Konut	53,03	88,55	0,590	261.918	23.193.362	23.193.000	1.075.907	22.117.000
73	19	Konut	134,15	220,30	0,500	235.044	51.779.790	51.780.000	2.676.619	49.103.000
74	19	Konut	66,44	111,61	0,465	229.503	25.615.291	25.615.000	1.356.089	24.259.000
75	19	Konut	66,55	112,72	0,470	235.281	26.521.387	26.521.000	1.369.574	25.152.000
76	19	Konut	47,45	81,67	0,520	225.983	18.455.962	18.456.000	992.285	17.464.000
77	20	Konut	71,56	118,69	0,540	240.055	28.491.170	28.491.000	1.442.034	27.049.000
78	20	Konut	59,28	100,19	0,600	246.731	24.719.904	24.720.000	1.217.303	23.503.000
79	20	Konut	134,15	217,29	0,510	241.487	52.471.534	52.472.000	2.640.013	49.832.000
80	20	Konut	66,55	111,72	0,485	233.342	26.069.502	26.070.000	1.357.425	24.712.000
81	20	Konut	67,79	113,96	0,485	236.053	26.901.072	26.901.000	1.384.640	25.516.000
82	20	Konut	66,66	111,69	0,430	218.802	24.438.843	24.439.000	1.357.083	23.082.000
83	21	Konut	71,56	118,69	0,550	241.614	28.676.178	28.676.000	1.442.034	27.234.000
84	21	Konut	59,28	100,19	0,610	248.273	24.874.403	24.874.000	1.217.303	23.657.000
85	21	Konut	134,15	217,29	0,520	243.086	52.819.027	52.819.000	2.640.013	50.179.000
86	21	Konut	66,55	111,72	0,495	234.913	26.245.054	26.245.000	1.357.425	24.888.000
87	21	Konut	67,79	113,96	0,495	237.642	27.082.224	27.082.000	1.384.640	25.698.000
88	21	Konut	66,66	111,69	0,440	220.332	24.609.744	24.610.000	1.357.083	23.253.000
89	22	Konut	71,56	118,69	0,560	243.173	28.861.186	28.861.000	1.442.034	27.419.000
90	22	Konut	59,28	100,19	0,620	249.815	25.028.903	25.029.000	1.217.303	23.812.000
91	22	Konut	134,15	217,29	0,530	244.686	53.166.521	53.167.000	2.640.013	50.527.000
92	22	Konut	66,55	111,72	0,505	236.485	26.420.606	26.421.000	1.357.425	25.063.000
93	22	Konut	67,79	113,96	0,505	239.232	27.263.376	27.263.000	1.384.640	25.879.000
94	22	Konut	66,66	111,69	0,450	221.862	24.780.645	24.781.000	1.357.083	23.424.000
95	23	Konut	59,28	100,19	0,630	251.358	25.183.402	25.183.000	1.217.303	23.966.000
96	23	Konut	134,15	217,29	0,540	246.285	53.514.014	53.514.000	2.640.013	50.874.000
97	23	Konut	66,55	111,72	0,515	238.056	26.596.158	26.596.000	1.357.425	25.239.000
98	23	Konut	67,79	113,96	0,515	240.821	27.444.528	27.445.000	1.384.640	26.060.000
121*	2	Ofis	36,34	66,34	0,470	403.776	26.786.064	26.786.000	278.623	26.507.000
122*	2	Ofis	36,89	68,34	0,460	409.408	27.977.014	27.977.000	287.008	27.690.000
123*	2	Ofis	37,15	70,18	0,450	417.205	29.277.600	29.278.000	294.738	28.983.000
124*	2	Ofis	81,12	153,26	0,260	388.721	59.576.487	59.576.000	643.705	58.933.000
125*	2	Ofis	49,27	88,86	0,390	386.411	34.335.241	34.335.000	373.198	33.962.000
126*	2	Ofis	17,95	33,97	0,540	431.693	14.666.494	14.666.000	142.692	14.524.000
127*	2	Ofis	26,20	48,87	0,495	417.923	20.424.567	20.425.000	205.261	20.219.000
128*	2	Ofis	28,62	52,76	0,480	409.976	21.629.118	21.629.000	221.580	21.408.000
129*	2	Ofis	26,62	49,97	0,490	420.237	20.999.916	21.000.000	209.881	20.790.000
130*	2	Ofis	34,90	65,44	0,450	413.759	27.078.383	27.078.000	274.868	26.804.000
131*	2	Ofis	37,28	69,28	0,430	406.528	28.164.574	28.165.000	290.979	27.874.000
153	23	Ofis	71,56	118,69	0,570	244.732	29.046.193	29.046.000	1.442.034	27.604.000
154	23	Ofis	66,66	111,69	0,460	223.392	24.951.546	24.952.000	1.357.083	23.594.000
157	Z	Dükkan	104,31	156,49		293.277	45.896.400	45.896.000	657.278	45.239.000
158	Z	Dükkan	43,10	69,52		340.958	23.705.000	23.705.000	292.003	23.413.000
159	Z	Dükkan	131,93	212,09		218.965	46.439.360	46.439.000	890.759	45.549.000
Toplam			7.532,69	12.584,46			3.031.452.849	3.031.454.000	143.318.407	2.888.137.000

*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 toplam değer olarak gösterilmiştir. Toplam teras alanı 1.018 m² olarak alınmıştır.



Mevcutta ofis olarak kullanılan bağımsız bölümlerin değeri:

Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Niteliği	Brüt İnşaat Alanları(m²)	Genel Brüt/Kat Brüt Alanları(m²)	Toplam Şerefiye	Birim Değer(TL)	Mevcut Durum Değer(TL)	Mevcut Durum Yaklaşık Değer(TL)
110	2.Asma	Ofis	193,41	515,58	0,080	192.780	99.394.043	99.394.000
111	2.Asma	Ofis	114,02	303,95	0,080	192.780	58.595.258	58.595.000
112	2.Asma	Ofis	225,49	601,10	0,138	203.133	122.103.251	122.103.000
113	2.Asma	Ofis	118,00	314,56	0,140	203.490	64.009.515	64.010.000
114	2.Asma	Ofis	102,62	273,56	0,229	219.377	60.012.479	60.012.000
115	2.Asma	Ofis	192,16	512,25	0,180	210.630	107.895.337	107.895.000
116	1	Ofis	151,77	268,80	0,160	207.060	55.657.929	55.658.000
117	1	Ofis	207,25	367,06	0,240	221.340	81.245.506	81.246.000
118	1	Ofis	32,03	56,73	0,230	219.555	12.455.041	12.455.000
119	1	Ofis	307,27	544,21	0,110	198.135	107.826.687	107.827.000
120	1	Ofis	419,06	742,20	0,170	208.845	155.004.816	155.005.000
132	3	Ofis	120,15	421,25	0,175	209.738	88.350.889	88.351.000
133	3	Ofis	64,97	227,78	0,300	232.050	52.857.364	52.857.000
134	3	Ofis	48,48	169,97	0,270	226.695	38.531.473	38.531.000
137	4	Ofis	32,01	112,73	0,340	239.190	26.963.581	26.964.000
139	5	Ofis	109,48	405,70	0,195	213.308	86.539.203	86.539.000
140	5	Ofis	32,01	118,62	0,340	239.190	28.372.700	28.373.000
141	5	Ofis	79,52	294,68	0,290	230.265	67.854.129	67.854.000
142	6	Ofis	23,93	93,38	0,250	223.125	20.835.493	20.835.000
143	6	Ofis	24,70	96,39	0,250	223.125	21.505.920	21.506.000
144	6	Ofis	24,08	93,97	0,250	223.125	20.966.096	20.966.000
145	6	Ofis	27,19	106,10	0,250	223.125	23.673.926	23.674.000
146	6	Ofis	78,00	304,37	0,290	230.265	70.086.663	70.087.000
147	6	Ofis	31,98	124,79	0,290	230.265	28.735.532	28.736.000
155	24	Ofis	103,08	188,50	0,420	253.470	47.779.772	47.780.000
156	24	Ofis	349,70	639,50	0,340	239.190	152.961.366	152.961.000
Toplam			3.212,36	7.897,73			1.700.213.969	1.700.214.000

Mevcutta ofis olarak kullanılan bağımsız bölümlerin kira değeri:

Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Niteliği	Brüt İnşaat Alanları(m²)	Genel Brüt/Kat Brüt Alanları(m²)	Toplam Şerefiye	Birim Değer(TL)	Mevcut Durum Değer(TL)	Mevcut Durum Yaklaşık Değer(TL)
110	2.Asma	Ofis	193,41	515,58	0,080	829	427.367	427.000
111	2.Asma	Ofis	114,02	303,95	0,080	829	251.943	252.000
112	2.Asma	Ofis	225,49	601,10	0,138	873	525.010	525.000
113	2.Asma	Ofis	118,00	314,56	0,140	875	275.223	275.000
114	2.Asma	Ofis	102,62	273,56	0,229	943	258.037	258.000
115	2.Asma	Ofis	192,16	512,25	0,180	906	463.920	464.000
116	1	Ofis	151,77	268,80	0,160	890	239.314	239.000
117	1	Ofis	207,25	367,06	0,240	952	349.333	349.000
118	1	Ofis	32,03	56,73	0,230	944	53.553	54.000
119	1	Ofis	307,27	544,21	0,110	852	463.625	464.000
120	1	Ofis	419,06	742,20	0,170	898	666.477	666.000
132	3	Ofis	120,15	421,25	0,175	902	379.884	380.000
133	3	Ofis	64,97	227,78	0,300	998	227.272	227.000
134	3	Ofis	48,48	169,97	0,270	975	165.675	166.000
137	4	Ofis	32,01	112,73	0,340	1.028	115.936	116.000
139	5	Ofis	109,48	405,70	0,195	917	372.094	372.000
140	5	Ofis	32,01	118,62	0,340	1.028	121.995	122.000
141	5	Ofis	79,52	294,68	0,290	990	291.754	292.000
142	6	Ofis	23,93	93,38	0,250	959	89.587	90.000
143	6	Ofis	24,70	96,39	0,250	959	92.469	92.000
144	6	Ofis	24,08	93,97	0,250	959	90.148	90.000
145	6	Ofis	27,19	106,10	0,250	959	101.791	102.000
146	6	Ofis	78,00	304,37	0,290	990	301.353	301.000
147	6	Ofis	31,98	124,79	0,290	990	123.555	124.000
155	24	Ofis	103,08	188,50	0,420	1.090	205.440	205.000
156	24	Ofis	349,70	639,50	0,340	1.028	657.691	658.000
Toplam			3.212,36	7.897,73			7.310.444	7.310.000

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



İnşaat Maliyetleri

Fonksiyon	Brüt Alan (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	Toplam Maliyet (TL)	İnşaat Tamamlanma Oranı %	Kalan Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	Maliyet (TL)
Konut	12.584,46	45.000,00	566.300.501,51	75%	11.250,00	141.575.125,38
Toplam	12.584,46		566.300.501,51			141.575.125,38

Proje Genel Giderleri

Toplam Maliyet (TL)	Oran	Maliyet (TL)
566.300.501,51	2,0%	11.326.010,03

Toplam Maliyet (TL)

İnşaat Maliyeti (TL)	141.575.125,38
Proje Genel Giderleri (TL)	11.326.010,03
Toplam (TL)	152.901.135,41
Paçal Maliyeti TL/ m ²	12.150,00

İnşaat Maliyetleri

Fonksiyon	Brüt Alan (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	Toplam Maliyet (TL)	İnşaat Tamamlanma Oranı %	Kalan Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	Maliyet (TL)
Ofis ve Dükkan	12.584,46	35.000,00	440.455.945,62	90%	3.500,00	44.045.594,56
Toplam	12.584,46		440.455.945,62			44.045.594,56

Proje Genel Giderleri

Toplam Maliyet (TL)	Oran	Maliyet (TL)
440.455.945,62	2,0%	8.809.118,91

Toplam Maliyet (TL)

İnşaat Maliyeti (TL)	44.045.594,56
Proje Genel Giderleri (TL)	8.809.118,91
Toplam (TL)	52.854.713,47
Paçal Maliyeti TL/m ²	4.200,00

Yukarıdaki hesap birim inşaat maliyetini bulmak için yapılmış olup toplam maliyet hesabı değildir. Konut nitelikli taşınmazlar ve 23. katta bulunan ofisler için eksik maliyet birim değeri **12.150 TL/m²**, dükkan nitelikli taşınmazlar ve 2. normal katta bulunan ofisler için eksik maliyet birim değeri Shell&core pazarlanma kriteri göz önünde bulundurularak **4.200 TL/m²** olarak belirlenmiştir.

Seçilen değerlendirme yöntemine göre 140 adet bağımsız bölümün toplam Tamamlanması Durumundaki Pazar Değerinin **4.731.668.000 TL**, Mevcut Durum Proje/Pazar Değerinin **4.588.351.000 TL** 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 değerlerin değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; 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.

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 değerleme raporunda hasılat paylaşımı sözleşmesi ile ofis projesinden konut, ofis ve dükkanlardan oluşan karma kullanıma dönüşümü gerçekleştirilen proje için ve hasılat paylaşımına konu olmayan ve mevutta ofis olarak kullanılan 26 adet bağımsız bölüm için bağımsız bölüm bazında değerleme 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 konusu taşınmazlar Şeker Kulede bulunan mevcut tapu kayıtlarında 1 adet dükkan ve 74 adet ofis niteliğinde olup, tadilat ile konut, ofis, dükkan karma projesine dönüştürülen, ince işçilik çalışmaları devam eden 3 adet dükkan, 13 adet ofis, 98 adet konut niteliği kazanacak toplam 114 adet bağımsız bölüm ve mevcutta ofis olarak kullanılan tadilat yapılmayacak 26 adet bağımsız bölümdür. Dönüşüm projesi için tadilat projesi hazırlanmış olup, tadilat ruhsatı alınmıştır. Ancak onaylı proje tapuya tescil edilip yeni bağımsız bölüm listesi ve kullanım niteliğine göre kat irtifakı henüz kurulmamıştır. İnce işçilik devam ettiği için henüz yapı kullanma izin belgesi alınmamıştır.

Mevcut ofisler dışındaki bağımsız bölümlerin tadilat projesi ve tadilat ruhsatına göre henüz inşaatı tamamlanmamıştır. Bu sebeple yapı kullanma izin belgesi olmadığından ve buna yönelik kat mülkiyeti henüz tesis edilmediğinden bağımsız bölümlerin toplam değeri “Proje Değeri” olarak takdir edilmiştir.

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

Değerleme çalışmasında, boş arazi üzerine geliştirilmiş bir proje değerleme çalışması yapılmamıştır. Mevcut yapının kullanım fonksiyonlarının dönüşümü için proje değerleme çalışması yapılmıştır.

6.4.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

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

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

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

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



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

6.4.5 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme çalışması "Konut, Ofis, Dükkan" vasıflı 140 adet bağımsız bölümden oluşan proje için yapılmıştır. Projesine göre oluşturulmuş olan bağımsız bölümler için henüz kat irtifakı kurulmamıştır. Bağımsız bölüm bazında değer takdiri aşağıda sunulmaktadır.

Tadilat projesi ile dönüştürülen bağımsız bölümlerin değeri:

Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Niteliği	Brüt İnşaat Alanları(m²)	Genel Brüt(m²)	Toplam Şerefiye	Birim Değer(TL)	Değer(TL)	Tamamlanması Durumundaki Yaklaşık Değer(TL)	Eksik İmalatlar(TL)	Yaklaşık Mevcut Durum Değeri(TL)
1	9	Konut	73,01	120,58	0,370	214.025	25.807.183	25.807.000	1.465.047	24.342.000
2	9	Konut	59,32	99,24	0,370	217.341	21.568.869	21.569.000	1.205.761	20.363.000
3	9	Konut	68,36	113,66	0,410	222.030	25.236.095	25.236.000	1.380.975	23.855.000
4	9	Konut	70,40	116,64	0,435	222.790	25.986.530	25.987.000	1.417.191	24.569.000
5	9	Konut	60,55	104,73	0,365	228.761	23.958.698	23.959.000	1.272.497	22.686.000
6	9	Konut	67,79	112,97	0,275	203.826	23.026.653	23.027.000	1.372.611	21.654.000
7	9	Konut	66,10	110,14	0,270	195.749	21.560.638	21.561.000	1.338.251	20.222.000
8	10	Konut	73,01	120,58	0,380	215.588	25.995.557	25.996.000	1.465.047	24.531.000
9	10	Konut	59,32	99,24	0,380	218.928	21.726.306	21.726.000	1.205.761	20.521.000
10	10	Konut	68,36	113,66	0,420	223.605	25.415.075	25.415.000	1.380.975	24.034.000
11	10	Konut	71,06	117,30	0,445	223.081	26.167.621	26.168.000	1.425.210	24.742.000
12	10	Konut	66,55	110,73	0,375	217.951	24.134.220	24.134.000	1.345.397	22.789.000
13	10	Konut	67,79	112,97	0,285	205.425	23.207.254	23.207.000	1.372.611	21.835.000
14	10	Konut	66,10	110,14	0,280	197.291	21.730.406	21.730.000	1.338.251	20.392.000
15	11	Konut	73,01	120,58	0,390	217.150	26.183.930	26.184.000	1.465.047	24.719.000
16	11	Konut	59,32	99,24	0,390	220.514	21.883.743	21.884.000	1.205.761	20.678.000
17	11	Konut	68,36	113,66	0,430	225.180	25.594.054	25.594.000	1.380.975	24.213.000
18	11	Konut	71,06	117,30	0,455	224.624	26.348.711	26.349.000	1.425.210	24.924.000
19	11	Konut	66,55	110,73	0,385	219.536	24.309.742	24.310.000	1.345.397	22.964.000
20	11	Konut	67,79	112,97	0,325	211.819	23.929.659	23.930.000	1.372.611	22.557.000
21	11	Konut	66,10	110,14	0,290	198.832	21.900.175	21.900.000	1.338.251	20.562.000
22	12	Konut	73,01	120,58	0,400	218.712	26.372.304	26.372.000	1.465.047	24.907.000
23	12	Konut	59,32	99,24	0,400	222.101	22.041.180	22.041.000	1.205.761	20.835.000
24	12	Konut	68,36	113,66	0,440	226.754	25.773.034	25.773.000	1.380.975	24.392.000
25	12	Konut	71,06	117,30	0,465	226.168	26.529.802	26.530.000	1.425.210	25.105.000
26	12	Konut	66,55	110,73	0,395	221.121	24.485.263	24.485.000	1.345.397	23.140.000
27	12	Konut	67,79	112,97	0,335	213.418	24.110.260	24.110.000	1.372.611	22.738.000
28	12	Konut	66,10	110,14	0,300	200.373	22.069.944	22.070.000	1.338.251	20.732.000
29	13	Konut	73,01	118,93	0,410	223.332	26.560.678	26.561.000	1.444.986	25.116.000
30	13	Konut	59,32	99,24	0,410	223.687	22.198.617	22.199.000	1.205.761	20.993.000
31	13	Konut	68,36	113,66	0,450	228.329	25.952.013	25.952.000	1.380.975	24.571.000
32	13	Konut	71,06	117,30	0,475	227.712	26.710.893	26.711.000	1.425.210	25.286.000
33	13	Konut	66,55	110,73	0,405	222.706	24.660.785	24.661.000	1.345.397	23.315.000
34	13	Konut	67,79	112,97	0,345	215.016	24.290.861	24.291.000	1.372.611	22.918.000
35	13	Konut	66,10	110,14	0,310	201.915	22.239.713	22.240.000	1.338.251	20.901.000
36*	14	Konut	65,67	109,00	0,430	216.414	23.589.938	23.590.000	1.324.394	22.266.000
37*	14	Konut	55,64	93,19	0,410	233.019	21.715.382	21.715.000	1.132.276	20.583.000
38	14	Konut	68,36	113,66	0,455	232.211	26.393.234	26.393.000	1.380.975	25.012.000
39	14	Konut	71,06	117,30	0,490	229.173	26.882.222	26.882.000	1.425.210	25.457.000
40	14	Konut	66,55	110,73	0,415	226.716	25.104.760	25.105.000	1.345.397	23.759.000
41	14	Konut	67,79	112,97	0,355	217.973	24.624.876	24.625.000	1.372.611	23.252.000
42*	14	Konut	55,80	93,27	0,355	206.443	19.255.417	19.255.000	1.133.260	18.122.000
43*	15	Konut	66,02	109,35	0,440	217.230	23.754.902	23.755.000	1.328.647	22.426.000
44*	15	Konut	56,07	93,62	0,420	233.594	21.869.392	21.869.000	1.137.500	20.732.000
45	15	Konut	68,36	113,66	0,505	240.191	27.300.218	27.300.000	1.380.975	25.919.000
46	15	Konut	71,06	117,30	0,550	238.401	27.964.728	27.965.000	1.425.210	26.540.000
47	15	Konut	66,55	110,73	0,425	228.318	25.282.179	25.282.000	1.345.397	23.937.000
48	15	Konut	67,79	112,97	0,365	219.582	24.806.609	24.807.000	1.372.611	23.434.000
49*	15	Konut	55,80	93,27	0,365	207.966	19.397.524	19.398.000	1.133.260	18.264.000
50*	16	Konut	58,63	97,27	0,480	235.115	22.870.440	22.870.000	1.181.872	21.689.000
51*	16	Konut	53,03	87,56	0,450	229.243	20.072.988	20.073.000	1.063.878	19.009.000
52	16	Konut	68,36	113,66	0,520	241.275	27.423.475	27.423.000	1.380.975	26.042.000
53	16	Konut	71,06	117,30	0,555	239.495	28.093.003	28.093.000	1.425.210	26.668.000
54	16	Konut	66,55	110,73	0,435	226.272	25.055.617	25.056.000	1.345.397	23.710.000
55	16	Konut	67,79	112,97	0,375	220.185	24.874.740	24.875.000	1.372.611	23.502.000
56*	16	Konut	47,45	80,68	0,430	214.669	17.319.416	17.319.000	980.256	16.339.000
57	17	Konut	58,63	97,27	0,510	239.881	23.334.030	23.334.000	1.181.872	22.152.000
58	17	Konut	53,03	87,56	0,530	241.891	21.180.463	21.180.000	1.063.878	20.117.000
59	17	Konut	68,36	113,66	0,550	246.037	27.964.728	27.965.000	1.380.975	26.584.000
60	17	Konut	71,06	117,30	0,605	247.195	28.996.315	28.996.000	1.425.210	27.571.000



61	17	Konut	66,55	110,73	0,445	227.849	25.230.220	25.230.000	1.345.397	23.885.000
62	17	Konut	67,79	112,97	0,385	221.786	25.055.647	25.056.000	1.372.611	23.683.000
63	17	Konut	47,45	80,68	0,460	219.173	17.682.761	17.683.000	980.256	16.703.000
64	18	Konut	58,63	97,27	0,570	249.413	24.261.210	24.261.000	1.181.872	23.079.000
65	18	Konut	53,03	87,56	0,590	251.377	22.011.070	22.011.000	1.063.878	20.947.000
66	18	Konut	68,36	113,66	0,560	247.625	28.145.146	28.145.000	1.380.975	26.764.000
67	18	Konut	66,44	112,68	0,615	258.934	29.176.978	29.177.000	1.369.077	27.808.000
68	18	Konut	66,55	110,73	0,455	229.426	25.404.824	25.405.000	1.345.397	24.059.000
69	18	Konut	67,79	112,97	0,395	223.387	25.236.554	25.237.000	1.372.611	23.864.000
70	18	Konut	47,45	80,68	0,470	220.674	17.803.876	17.804.000	980.256	16.824.000
71	19	Konut	58,63	98,26	0,580	249.063	24.473.758	24.474.000	1.193.900	23.280.000
72	19	Konut	53,03	88,55	0,590	261.918	23.193.362	23.193.000	1.075.907	22.117.000
73	19	Konut	134,15	220,30	0,500	235.044	51.779.790	51.780.000	2.676.619	49.103.000
74	19	Konut	66,44	111,61	0,465	229.503	25.615.291	25.615.000	1.356.089	24.259.000
75	19	Konut	66,55	112,72	0,470	235.281	26.521.387	26.521.000	1.369.574	25.152.000
76	19	Konut	47,45	81,67	0,520	225.983	18.455.962	18.456.000	992.285	17.464.000
77	20	Konut	71,56	118,69	0,540	240.055	28.491.170	28.491.000	1.442.034	27.049.000
78	20	Konut	59,28	100,19	0,600	246.731	24.719.904	24.720.000	1.217.303	23.503.000
79	20	Konut	134,15	217,29	0,510	241.487	52.471.534	52.472.000	2.640.013	49.832.000
80	20	Konut	66,55	111,72	0,485	233.342	26.069.502	26.070.000	1.357.425	24.712.000
81	20	Konut	67,79	113,96	0,485	236.053	26.901.072	26.901.000	1.384.640	25.516.000
82	20	Konut	66,66	111,69	0,430	218.802	24.438.843	24.439.000	1.357.083	23.082.000
83	21	Konut	71,56	118,69	0,550	241.614	28.676.178	28.676.000	1.442.034	27.234.000
84	21	Konut	59,28	100,19	0,610	248.273	24.874.403	24.874.000	1.217.303	23.657.000
85	21	Konut	134,15	217,29	0,520	243.086	52.819.027	52.819.000	2.640.013	50.179.000
86	21	Konut	66,55	111,72	0,495	234.913	26.245.054	26.245.000	1.357.425	24.888.000
87	21	Konut	67,79	113,96	0,495	237.642	27.082.224	27.082.000	1.384.640	25.698.000
88	21	Konut	66,66	111,69	0,440	220.332	24.609.744	24.610.000	1.357.083	23.253.000
89	22	Konut	71,56	118,69	0,560	243.173	28.861.186	28.861.000	1.442.034	27.419.000
90	22	Konut	59,28	100,19	0,620	249.815	25.028.903	25.029.000	1.217.303	23.812.000
91	22	Konut	134,15	217,29	0,530	244.686	53.166.521	53.167.000	2.640.013	50.527.000
92	22	Konut	66,55	111,72	0,505	236.485	26.420.606	26.421.000	1.357.425	25.063.000
93	22	Konut	67,79	113,96	0,505	239.232	27.263.376	27.263.000	1.384.640	25.879.000
94	22	Konut	66,66	111,69	0,450	221.862	24.780.645	24.781.000	1.357.083	23.424.000
95	23	Konut	59,28	100,19	0,630	251.358	25.183.402	25.183.000	1.217.303	23.966.000
96	23	Konut	134,15	217,29	0,540	246.285	53.514.014	53.514.000	2.640.013	50.874.000
97	23	Konut	66,55	111,72	0,515	238.056	26.596.158	26.596.000	1.357.425	25.239.000
98	23	Konut	67,79	113,96	0,515	240.821	27.444.528	27.445.000	1.384.640	26.060.000
121*	2	Ofis	36,34	66,34	0,470	403.776	26.786.064	26.786.000	278.623	26.507.000
122*	2	Ofis	36,89	68,34	0,460	409.408	27.977.014	27.977.000	287.008	27.690.000
123*	2	Ofis	37,15	70,18	0,450	417.205	29.277.600	29.278.000	294.738	28.983.000
124*	2	Ofis	81,12	153,26	0,260	388.721	59.576.487	59.576.000	643.705	58.933.000
125*	2	Ofis	49,27	88,86	0,390	386.411	34.335.241	34.335.000	373.198	33.962.000
126*	2	Ofis	17,95	33,97	0,540	431.693	14.666.494	14.666.000	142.692	14.524.000
127*	2	Ofis	26,20	48,87	0,495	417.923	20.424.567	20.425.000	205.261	20.219.000
128*	2	Ofis	28,62	52,76	0,480	409.976	21.629.118	21.629.000	221.580	21.408.000
129*	2	Ofis	26,62	49,97	0,490	420.237	20.999.916	21.000.000	209.881	20.790.000
130*	2	Ofis	34,90	65,44	0,450	413.759	27.078.383	27.078.000	274.868	26.804.000
131*	2	Ofis	37,28	69,28	0,430	406.528	28.164.574	28.165.000	290.979	27.874.000
153	23	Ofis	71,56	118,69	0,570	244.732	29.046.193	29.046.000	1.442.034	27.604.000
154	23	Ofis	66,66	111,69	0,460	223.392	24.951.546	24.952.000	1.357.083	23.594.000
157	Z	Dükkan	104,31	156,49		293.277	45.896.400	45.896.000	657.278	45.239.000
158	Z	Dükkan	43,10	69,52		340.958	23.705.000	23.705.000	292.003	23.413.000
159	Z	Dükkan	131,93	212,09		218.965	46.439.360	46.439.000	890.759	45.549.000
Toplam			7.532,69	12.584,46			3.031.452.849	3.031.454.000	143.318.407	2.888.137.000

Mevcutta ofis olarak kullanılan bağımsız bölümlerin değeri:

Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Niteliği	Brüt İnşaat Alanları(m²)	Genel Brüt/Kat Brüt Alanları(m²)	Toplam Şerefiye	Birim Değer(TL)	Mevcut Durum Değer(TL)	Mevcut Durum Yaklaşık Değer(TL)
110	2.Asma	Ofis	193,41	515,58	0,080	192.780	99.394.043	99.394.000
111	2.Asma	Ofis	114,02	303,95	0,080	192.780	58.595.258	58.595.000
112	2.Asma	Ofis	225,49	601,10	0,138	203.133	122.103.251	122.103.000
113	2.Asma	Ofis	118,00	314,56	0,140	203.490	64.009.515	64.010.000
114	2.Asma	Ofis	102,62	273,56	0,229	219.377	60.012.479	60.012.000
115	2.Asma	Ofis	192,16	512,25	0,180	210.630	107.895.337	107.895.000
116	1	Ofis	151,77	268,80	0,160	207.060	55.657.929	55.658.000
117	1	Ofis	207,25	367,06	0,240	221.340	81.245.506	81.246.000
118	1	Ofis	32,03	56,73	0,230	219.555	12.455.041	12.455.000
119	1	Ofis	307,27	544,21	0,110	198.135	107.826.687	107.827.000
120	1	Ofis	419,06	742,20	0,170	208.845	155.004.816	155.005.000
132	3	Ofis	120,15	421,25	0,175	209.738	88.350.889	88.351.000
133	3	Ofis	64,97	227,78	0,300	232.050	52.857.364	52.857.000
134	3	Ofis	48,48	169,97	0,270	226.695	38.531.473	38.531.000



137	4	Ofis	32,01	112,73	0,340	239.190	26.963.581	26.964.000
139	5	Ofis	109,48	405,70	0,195	213.308	86.539.203	86.539.000
140	5	Ofis	32,01	118,62	0,340	239.190	28.372.700	28.373.000
141	5	Ofis	79,52	294,68	0,290	230.265	67.854.129	67.854.000
142	6	Ofis	23,93	93,38	0,250	223.125	20.835.493	20.835.000
143	6	Ofis	24,70	96,39	0,250	223.125	21.505.920	21.506.000
144	6	Ofis	24,08	93,97	0,250	223.125	20.966.096	20.966.000
145	6	Ofis	27,19	106,10	0,250	223.125	23.673.926	23.674.000
146	6	Ofis	78,00	304,37	0,290	230.265	70.086.663	70.087.000
147	6	Ofis	31,98	124,79	0,290	230.265	28.735.532	28.736.000
155	24	Ofis	103,08	188,50	0,420	253.470	47.779.772	47.780.000
156	24	Ofis	349,70	639,50	0,340	239.190	152.961.366	152.961.000
Toplam			3.212,36	7.897,73			1.700.213.969	1.700.214.000

Mevcutta ofis olarak kullanılan bağımsız bölümlerin kira değeri:

Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Niteliği	Brüt İnşaat Alanları(m²)	Genel Brüt/Kat Brüt Alanları(m²)	Toplam Şerefiye	Birim Değer(TL)	Mevcut Durum Değer(TL)	Mevcut Durum Yaklaşık Değer(TL)
110	2.Asma	Ofis	193,41	515,58	0,080	829	427.367	427.000
111	2.Asma	Ofis	114,02	303,95	0,080	829	251.943	252.000
112	2.Asma	Ofis	225,49	601,10	0,138	873	525.010	525.000
113	2.Asma	Ofis	118,00	314,56	0,140	875	275.223	275.000
114	2.Asma	Ofis	102,62	273,56	0,229	943	258.037	258.000
115	2.Asma	Ofis	192,16	512,25	0,180	906	463.920	464.000
116	1	Ofis	151,77	268,80	0,160	890	239.314	239.000
117	1	Ofis	207,25	367,06	0,240	952	349.333	349.000
118	1	Ofis	32,03	56,73	0,230	944	53.553	54.000
119	1	Ofis	307,27	544,21	0,110	852	463.625	464.000
120	1	Ofis	419,06	742,20	0,170	898	666.477	666.000
132	3	Ofis	120,15	421,25	0,175	902	379.884	380.000
133	3	Ofis	64,97	227,78	0,300	998	227.272	227.000
134	3	Ofis	48,48	169,97	0,270	975	165.675	166.000
137	4	Ofis	32,01	112,73	0,340	1.028	115.936	116.000
139	5	Ofis	109,48	405,70	0,195	917	372.094	372.000
140	5	Ofis	32,01	118,62	0,340	1.028	121.995	122.000
141	5	Ofis	79,52	294,68	0,290	990	291.754	292.000
142	6	Ofis	23,93	93,38	0,250	959	89.587	90.000
143	6	Ofis	24,70	96,39	0,250	959	92.469	92.000
144	6	Ofis	24,08	93,97	0,250	959	90.148	90.000
145	6	Ofis	27,19	106,10	0,250	959	101.791	102.000
146	6	Ofis	78,00	304,37	0,290	990	301.353	301.000
147	6	Ofis	31,98	124,79	0,290	990	123.555	124.000
155	24	Ofis	103,08	188,50	0,420	1.090	205.440	205.000
156	24	Ofis	349,70	639,50	0,340	1.028	657.691	658.000
Toplam			3.212,36	7.897,73			7.310.444	7.310.000



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/Proje değerinin tespitinde; Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

Değerleme Yöntemleri Konsolidasyonu Tablosu

Özet Tablo	Mevcut Durum Değeri (TL)	Tamamlanması Durumundaki Değer (TL)
Pazar Yaklaşımı (Proje Toplamı)	4.588.351.000	4.731.668.000
Maliyet Yaklaşımı		Bu yöntem uygulanmamıştır.
Gelir Yaklaşımı		Bu yöntem uygulanmamıştır.

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

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan toplam proje değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

Toplam Proje Değeri olarak **4.588.351.000.-TL (Dört Milyar Beş Yüz Seksen Sekiz Milyon Üç Yüz Elli Bir Bin.-Türk Lirası)**, kıymet takdir edilmiştir.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri için **4.731.668.000.-TL (Dört Milyar Yedi Yüz Otuz Bir Milyon Altı Yüz Altmış Sekiz Bin.-Türk Lirası)**, kıymet takdir edilmiştir.

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

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

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

Değerleme çalışmasında, boş arazi üzerine geliştirilmiş bir proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır. Arsa üzerinde yer alan mevcut yapının kullanım fonksiyonlarının dönüşümü için proje değerlendirme çalışması yapılmaktadır.

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

Değerleme çalışmasında, boş arazi üzerine geliştirilmiş bir proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır. Arsa üzerinde yer alan mevcut yapının kullanım fonksiyonlarının dönüşümü için proje ve mevcutta bulunan ofis kullanımları için değerlendirme çalışması yapılmaktadır.

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.

Değerleme konusu taşınmazlar tadilat ile ofis projesinden konut, ofis, dükkan karma projesine dönüştürülen Şeker Kulede bulunan, inşası devam eden 3 adet dükkan, 13 adet ofis, 98 adet konut niteliği kazanacak toplam 114 adet bağımsız bölüm ve mevcutta ofis olarak kullanılan tadilat yapılmayacak 26 adet bağımsız bölümdür. Dönüşüm projesi için tadilat projesi hazırlanmış olup, tadilat ruhsatı alınmıştır. Ancak onaylı proje tapuya tescil edilip yeni bağımsız bölüm listesi ve kullanım niteliğine göre kat irtifakı henüz kurulmamıştır. İnce işçilik devam ettiği için henüz yapı kullanma izin belgesi alınmamıştır.

Taşınmazlar için tadilat projesi hazırlanmış ve tadilat ruhsatı alınmış olup proje tapuya tescil edilip kat irtifakı kurulmamıştır. Eski proje ve mevcut kat irtifakındaki bağımsız bölümlere ait tapu kayıtlarında yer alan takyidatlar aşağıdaki gibidir.

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.

Gayrimenkulün tapu kaydının rehinler hanesinde Burgan Bank A.Ş. lehine 1/0, 2/0, 2/1, 2/2, 3/0, 4/0 dereceden 150.000.000.00 USD bedelle ipotek kaydı bulunmaktadır. Konu ipoteklerin, Şeker Kule Proje Finansmanı amacıyla alınan kredi teminatı amaçlı kullanıldığı bilgisi edinilmiştir. Konu rehinlerin projenin/gayrimenkullerin devrine ve portföye alınmasına 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/projenin 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 projeyi oluşturan mevcut bağımsız bölümler 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.

Değerleme konusu proje tadilat ile ofis projesinden konut, ofis, dükkan karma projesine dönüştürülen Şeker Kulede bulunan, inşası devam eden 3 adet dükkan, 13 adet ofis, 98 adet konut niteliği kazanacak toplam 114 adet bağımsız bölüm ve mevcutta ofis olarak kullanılan tadilat yapılmayacak 26 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Proje için tadilat projesi hazırlanmış ve tadilat ruhsatı alınmış olup proje tapuya tescil edilip kat irtifakı kurulmamıştır.

Rapor konusu projenin tapu incelemesi itibarıyla, sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "proje" başlığı altında bulunmasında, devredilmesinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüşü ve kanaatindeyiz.



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

Değerleme konusu taşınmazlar Şeker Kulede bulunan mevcut tapu kayıtlarında 1 adet dükkan ve 74 adet ofis niteliğinde olup, tadilat ile konut, ofis, dükkan karma projesine dönüştürülen, ince işçilik çalışmaları devam eden 3 adet dükkan, 13 adet ofis, 98 adet konut niteliği kazanacak toplam 114 adet bağımsız bölüm ve mevcutta ofis olarak kullanılan tadilat yapılmayacak 26 adet bağımsız bölümdür. Dönüşüm projesi için tadilat projesi hazırlanmış olup, tadilat ruhsatı alınmıştır. Ancak onaylı proje tapuya tescil edilip yeni bağımsız bölüm listesi ve kullanım niteliğine göre kat irtifakı henüz kurulmamıştır. İnce işçilik devam ettiği için henüz yapı kullanma izin belgesi alınmamıştır. Bu sebeple yeni oluşturulan bağımsız bölümler proje olarak değerlendirilmiştir.

Proje olarak yapılan değerleme çalışması için alınması gereken izinlerin alındığı ve tadilat projesine göre inşaat çalışmasının devam ettiği görülmüştür.

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, değerleme konusu projenin mevcutta ofis olarak kullanılan bağımsız bölümlerin ve tadilat halindeki bağımsız bölümlerin inşaatının belediyede bulunan ancak tapuya tescil ettirilmemiş onaylı 27.04.2024 tarihli tadilat projesi ile uyumlu olduğu görülmüş olup yeniden ruhsat almasını gerektirir bir durum tespit edilmemiştir.

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

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.

Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları **projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaatı başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu** hususlarının bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.

Değerleme konusu taşınmazlar tadilat ile ofis projesinden konut, ofis, dükkan karma projesine dönüştürülen Şeker Kulede bulunan, inşası devam eden 3 adet dükkan, 13 adet ofis, 98 adet konut niteliği kazanacak toplam 114 adet bağımsız bölüm ve mevcutta ofis olarak kullanılan tadilat yapılmayacak 26 adet bağımsız bölümdür. Mevcut durumda taşınmazların niteliklerine uygun olarak kullanıldığı veya inşasının devam ettiği tespit edilmiş olup, gayrimenkullerin tapudaki kazanacağı nitelik ile fiili kullanım şekillerinin uyumlu olduğu görüşüne varılmıştır.

Dönüşüm projesi için tadilat projesi hazırlanmış olup, tadilat ruhsatı alınmıştır. Ancak onaylı proje tapuya tescil edilip yeni bağımsız bölüm listesi ve kullanım niteliğine göre kat irtifakı henüz kurulmamıştır. İnce işçilik devam ettiği için henüz yapı kullanma izin belgesi alınmamıştır. 2. Asma, 1, 3, 4, 5, 6 ve 24. Normal katlarda bulunan ofisler mevcutta ofis olarak kullanılmakta olup bu taşınmazlar için herhangi bir tadilat veya değişiklik gerçekleşmeyecektir. Bu sebeple rapor konusu gayrimenkullerin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Proje" başlığı altında bulunmasında, devredilmesinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüşü ve kanaatindeyiz.



9. DİĞER

9.1 KDV Konusu

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

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

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

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² den Fazla Olan Kısım İçin		20%
Net Alanın 150 m ² ye Kadar Olan Kısım İçin *		10%
Net Alanı 150 m ² ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		20%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
	499 TL' ye kadar ise	1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının	500 - 999 TL ise	10%
Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	20%
	1.000 TL'ye kadar ise	1%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı	1.000-2.000 TL ise	10%
Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri	20%

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

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

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

Yukarıda verilen bilgiler ve müşteriden alınan bilgiler doğrultusunda konu "konut" vasıflı gayrimenkullerin KDV oranı %10, "ofis ve dükkan" vasıflı gayrimenkullerin KDV oranı %20 olarak belirlenmiştir.



10. SONUÇ

10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

Rapor konusu projenin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "proje" başlığı altında bulunmasında, devredilmesinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüşü ve kanaatindeyiz."

10.2 Nihai Değer Takdiri

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

Bu değer takdirinde aşağıdaki esaslara uyulmuştur.

- Peşin Satış Fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdiri yapılmıştır.
- Değerleme Katma Değer Vergisi hariç yapılmış ve ilgili Katma Değer Vergisi tutarı eklenerek toplam değer sunulmuştur.
- Değerleme konusu gayrimenkuller tadilat ile ofis projesinden konut, ofisi dükkan karma projesine dönüştürülen Şeker Kulede bulunan, inşası devam eden 3 adet dükkan, 13 adet ofis, 98 adet konut niteliği kazanacak toplam 114 adet bağımsız bölüm ve mevcutta ofis olarak kullanılan tadilat yapılmayacak 26 adet bağımsız bölümdür. Taşınmazlar için 27.04.2024 tarih ve 2024/2753051 sayılı tadilat projesi hazırlanmış ve 02.05.2024 tarih 1/70 numaralı Tadilat Ruhsatı, 29.10.2024 tarih 3/39 numaralı İsim Değişikliği Ruhsatı alınmış olup proje tapuya tescil edilip kat irtifakı kurulmamıştır.

Değer Tablosu (25.04.2025 tarihli)

140 Adet Bağımsız Bölümlü Proje	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*
Tamamlanması Durumundaki Değeri (Toplam Hasılat)	4.731.668.000	5.422.951.500 TL
Mevcut Durum Proje / Pazar Değeri (Toplam Hasılat)	4.588.351.000	5.264.516.800 TL

*Konut nitelikli taşınmazlar için %10, 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 Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır. Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Rapor, müşterinin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, müşteri ile ilgili mevzuatın gerektirdiği bilgilendirmeler ve kamu kurum-kuruluşları ile mahkemeye sunulması haricinde, ıslak imzalı raporu başka amaçlarla kullanamaz. Raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasaktır. Rapor, sınırlı sayıda üretilmiş olup, hiçbir zaman Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen ya da tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez.
- Kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Hatice YILDIRIM
Lisans No: 411318

Hüsniye BOZTUNÇ
Lisans No: 400811

Fatih TOSUN
Lisans No:400812



11. EKLER

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

