



**Emek Taşınmaz Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**



DEĞERLEME RAPORU

**ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
İSTANBUL - ŞİŞLİ - MECİDİYEKÖY**

1946 ADA - 132 PARSEL

2 ADET OFİS

Bu değerleme raporu, Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin istemi üzerine hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında, Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı onayı alınmadan üçüncü kişiler tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz ve dağıtılamaz.

emektd

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12



ÖZET BİLGİLER

Rapor No	OZ-202300073
Rapor Tarihi	30.06.2023
Değerleme Tarihi	28.06.2023
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Hatice AYKUT - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	-
Değerleme Raporu, SPK Formatında mıdır?	Evet

Taşınmazın Adresi	Esentepe Mahallesi, Büyükdere Caddesi, No: 171, Metrocity Plaza, A Blok, Kat:4 D:166, Kat:5 D:167, Şişli/İstanbul
Taşınmaz ID	A Blok 166 Nolu BB: 24680448 A Blok 167 Nolu BB: 24680449
Kayıtlı Olduğu Tapu Müdürlüğü	Şişli/İstanbul Tapu Müdürlüğü
Tapu Kayıt Bilgileri	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1946 Ada, 132 Parsel, A Blok, 166 ve 167 No'lu Bağımsız Bölümler
Tapu Kütüğündeki Niteliği	Ofis
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durum	Ayrık Düzen, Hmax: Serbest, KAKS: 2,50
Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu	Ofis

Rapor Tarihine Göre	Yasal Durum Piyasa Değeri	170.000.000.- TL
Taşınmazın;	Mevcut Durum Piyasa Değeri	170.000.000.- TL

Bağımsızlık ve Uygunluk Açıklaması:

- ✓ Raporla sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporla yer alan çözümleme ve sonuçlar, yalnızca belirtilen koşullar ve varsayımlarla sınırlıdır.
- ✓ Değerleme uzmanının, değerlendirme konusu taşınmaz ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisi bulunmamaktadır.
- ✓ Değerleme hizmetinin ücreti, raporla ilgili herhangi bir koşula bağlı değildir.
- ✓ Değerleme hizmeti, Sermaye Piyasası Kurulu'nun hukuksal düzenlemelerinde, değerlendirme kuruluşları ve değerlendirme uzmanları için belirlenmiş kurallar ve ölçütler çerçevesinde gerçekleştirilmiştir.
- ✓ Değerleme uzmanı, bu değerlendirme için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahiptir.
- ✓ Değerleme uzmanı, değerlendirme çalışması sırasında taşınmazı kişisel olarak görmüş ve incelemiştir.



BÖLÜM 1

DEĞERLEMENİN İLGİLİSİ VE KAPSAMI

1.1. Müşterinin Adı ve Adresi

Değerleme isteminde bulunan; Şeker Yatırım'dır.

Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin adresi; "Büyükdere Cad. No: 171 Metrocity A Blok Kat: 4-5, 34394 Esentepe - Şişli / İstanbul" biçimindedir.

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Müşteri Tarafından Konulan Sınırlamalar

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1946 ada, 132 parsel sayılı, 24.277,71 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği "Dört Bloklı Kargir Bina" olan ana taşınmaz üzerinde yer alan, Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş. mülkiyetinde bulunan, "Ofis" nitelikli bağımsız bölümlerin pazar değerinin belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

1.3. Kullanılan Değer Tanımı ve Varsayımları

Değerleme çalışmamızda, müşterinin de istemi doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların değeri, "Pazar Değeri" tanımı çerçevesinde belirlenmiştir.

Pazar Değeri: Uygun süreli bir beğendirme (*pazarlama*) çalışmasının ardından, birbirinden bağımsız, bilgili, tutarlı, iyi düşünceli ve istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında, bir zorlama olmaksızın ve alıcı ile satıcının pazar dışı etkenlerden etkilenmeyecekleri koşullar altında yapacakları anlaşma çerçevesinde, taşınmaz için karşılık el değiştirmesi gereken kestirimsel (*tahmini*) tutardır.

Pazar Değeri Tanımının Temel Varsayımları:

- ✓ Alıcı ve satıcı bilinçli davranmaktadırlar.
- ✓ Alıcı ve satıcı taşınmazla ilgili tüm konuları eksiksiz bilmektedirler.
- ✓ Taşınmazın satışı için uygun bir süre tanınmıştır.
- ✓ Ödeme, para olarak ya da benzeri biçimlerde yapılacaktır.
- ✓ Taşınmazın satın alınmasında gerekebilecek kaynak, piyasa faiz oranları üzerinden, kolaylıkla sağlanabilecektir.

Bir taşınmazın pazar değeri, onun yalın yapısal durumundan çok, pazarın varsaydığı yararlılıklarını gösterir; pazarın ortak algılama ve eylemlerini yansıtır. Pazar değeri tabanlı değerlemelerde, alım satım işlemlerinin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığı varsayılır.

1.4. Değerleme Konusu Taşınmazlar İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Değerlemeler

Taşınmazlara ilişkin, 29.06.2023 gün ve OZ-202200096 sayılı rapor hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

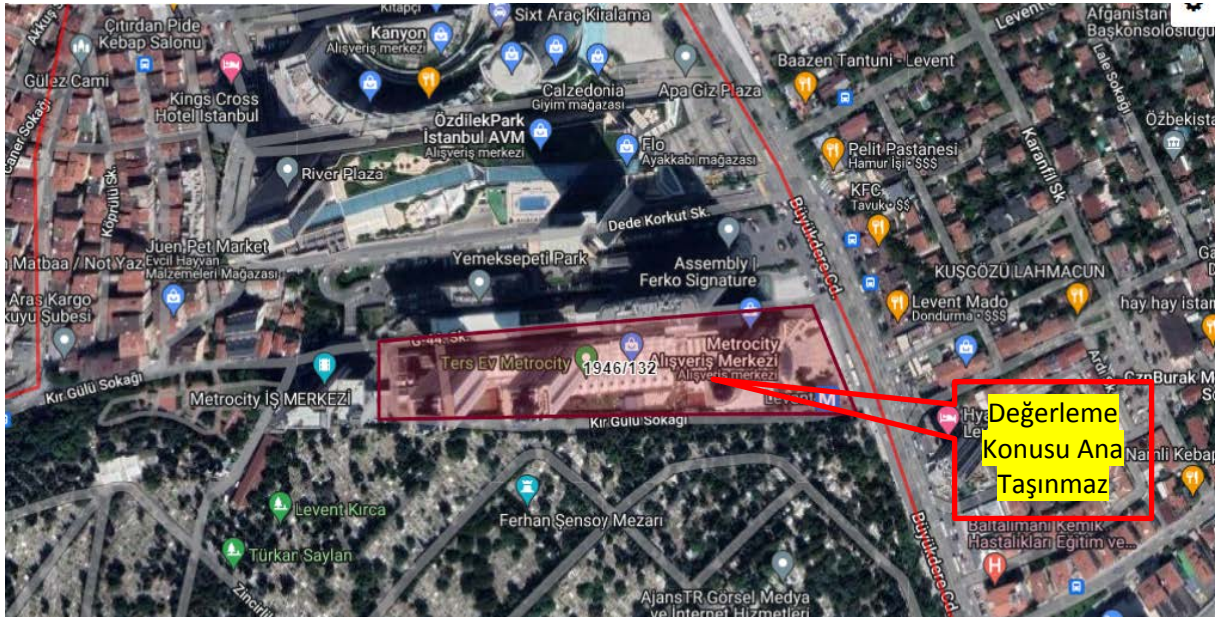
TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar, “Esentepe Mahallesi, Büyükdere Caddesi, No: 171, Metrocity Plaza, A Blok, K:4-D:166, K:5-D:167, Şişli/İstanbul” posta adresinde yer almaktadırlar. Taşınmazlara; Büyükdere Caddesi üzerinden ulaşılabilir. Değerleme konusu bağımsız bölümler, A Blok içinde yer almaktadırlar. Taşınmazlar, 15 Temmuz Şehitler Köprüsü’ne 4 km, FSM Köprüsü’ne 6 km, Beşiktaş Belediyesi’ne 500 m, Zincirlikuyu Metrobüs Durağı’na yaklaşık 500 m uzaklıktadırlar. Bölge, genel olarak ticari fonksiyonlu gelişmiş olup, üst gelir grubunca tercih edilmektedir. Doluluk oranı % 95 dolaylarındadır. Büyükdere Caddesi üzerinde avmler, rezidanslar, ofis plazaları, ticari binalar yer almaktadır. Oldukça prestijli bir cadde olup, merkezi konumdadır. Araç ve yaya trafiği çok yoğunudur. Ulaşım, toplu taşıma araçları ve özel araçlarla kolaylıkla sağlanabilmektedir.

Taşınmazın parseli geometrik olarak dikdörtgen biçimli olup topografik olarak düz bir yapıdadır. Parsel üzerinde; 4 blok yapı (A, B, C, AVM) bulunmaktadır.

Koordinatlar; “41.0760 – 29.0132” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	İstanbul	Ada No	1946
İlçesi	Şişli	Parsel No	132
Mahallesi	Mecidiyeköy	Yüzölçümü (m2)	24.277,71
Köyü	-	Yevmiye No	Aşağıdaki Tabloda
Sokağı	-	Cilt No	Aşağıdaki Tabloda
Mevkii	-	Sayfa No	Aşağıdaki Tabloda
Pafta No	303	Tapu Tarihi	Aşağıdaki Tabloda
Niteliği	DÖRT BLOKLU KARGİR BİNA		



BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN;						
Niteliği	Ofis	No	Aşağıdaki Tabloda			
Blok No	A	Arsa Payı	Aşağıdaki Tabloda			
Kat No	Aşağıdaki Tabloda	Eklenti	-			
Cilt No	98	Sayfa No	Aşağıdaki Tabloda			
Mülkiyet Durumu	Kat İrtifakı	Kat Mülkiyeti	Cins Değişikliği	Arsa	Tarla	Devre Mülk
		X				
Sahibi	Ad, Soyad / Ünvan					Pay Oranı
	ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ					Tam

Blok No	Kat	B.B. No	Arsa Payı	Bağımsız Bölüm Niteliği	Tapu Tarihi	Yemviye No	Cilt No	Sayfa No
A	4	166	411/100000	Ofis	10.08.2015	14841	98	9597
A	5	167	411/100000	Ofis	20.02.2012	2793	98	9598

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden alınan TAKBİS çıktısına göre, değerlendirme konusu bağımsız bölümün tapu kütüğünde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır:

İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri Bölümü:

- 2.669,78 m²'lik kısmının intifa hakkı İstanbul Belediyesi'ne aittir. (30.06.1995 / 7675)
- Krokisinde gösterilen 1946 ada 130 parselden geçit hakkı. (30.06.1995 / 7675)

Beyanlar Bölümü:

- Yönetim Planı: 11.05.2004
- İş bu gayrimenkul kat mülkiyetine çevrilmiştir. (15.03.2005 / 2653)

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Şişli Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 24.06.2006 onay tarihli, Şişli-Merkez Ve Çevresi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, " Kısmen Mezarlık Alanı, Kısmen Ticaret Alanı, Ayrık Düzen, KAKS: 2,50, Hmax: Serbest" biçimindedir.

05.07.2023 günü Weptapu dijital platformunda taşınmaza ilişkin, bila tarih ve bila sayısı olmayan kat irtifat mimari proje incelenmiştir. Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen arşiv dosyasında; değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu A Blok'a ilişkin 14.08.1998 gün ve bila sayılı yeni yapı ruhsatı ile bila gün ve bila sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

Yapı kullanma izin belgesi; 38 katlı (yol kotu altı 9 ve yol kotu üstü 29), 31 bağımsız bölümlü, 28.724,60 m² yapı inşaat alanlı A Blok için verilmiştir.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma



Ana Taşınmaz: Değerleme konusu taşınmazların içinde yer aldığı ana taşınmaz; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1946 ada, 132 parsel sayılı, 24.277,71 m2 yüzölçümlü arsa ve üzerine yapılmış (A,B,C,AVM) 4 bloktan oluşmaktadır.

Blokların dış cephesi cam kaplama, giriş hölü, sahanlıkları ve merdivenleri granit kaplama, merdiven korkulukları alüminyum doğramadır.

Ana Yapı (A Blok): A Blok, Büyükdere Caddesi cephesinden bakıldığında öndeki blok olup, ofis bloğudur. 9 bodrum+zemin kat+4 tesisat katı+24 kat olmak üzere toplam 38 katlıdır. 9, 8, 7, 6, 5, 4, 3, 2. 1. bodrum katlar ve zemin kat avm ve otopark katlarıdır. 1. normal kat ise sosyal kattır. Bu katların hepsi diğer bloklarla birlikte kullanılmaktadırlar.

A Blok'ta, 2-3-4-5-6-7. normal katlarda 1'er ofis, 8-9-10-11. normal katlarda 3'er ofis, 12. normal kattan itibaren her katta 1'er ofis olmak üzere 31 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Ancak numaralandırma tüm bloklarla bir yapılmıştır.

Tüm bloklarda, kapalı otopark, asansör, sosyal tesis ve güvenlik birimi bulunmaktadır. Bloklarda rezidans hizmeti sunulmaktadır.

A Blok'un;

Yapı Tarzı	: Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 5-A
Binanın Kat Sayısı	: 38
Yapı İnşaat Alanı (m2)	: -
Yaşı	: 25
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Var
Hidrofor	: Var
Isıtma Sistemi	: Doğalgaz, Klima
Jeneratör	: Var
Asansör	: Var
Kapı ve Pencere Doğramaları	: Alüminyum Doğrama
Yangın Tesisatı	: Var
Çatı	: -
Dış Cephe	: Cam Giydirme
Enerji Kimlik Belgesi ve Performans Sınıfı	: -
Manzarası	: Şehir manzarası
Park Yeri	: Kapalı
Güvenlik	: Var
Deprem Bölgesi	: 1. Derece

4. normal katta yer alan 166 nolu "Ofis" nitelikli taşınmaz, projesine göre tek bölümden oluşmakta olup, 300 m2 yapı inşaat alanıdır. Mevcutta ortak alanlar ile bir bütün olarak kullanıldığı, 600 m2 kullanım alanı olduğu tespit edilmiştir. Tüm kat ofis kullanımına uygun olarak bölmelendirilmiştir. Ortak alanlarda yer alan wc bölümleri, çay ofisi taşınmazın tasarrufundadır. Taşınmaz yatırım şirketi altyapısına uygun olarak dekore edilmiş olup



özellikle elektronik altyapısı için hazırlandığı ve buna uygun olarak dekore edildiği görülmüştür. Bu altyapı yatırımı değerlemede olumlu faktör olarak dikkate alınmıştır. Taşınmazda zeminler parke, halı ve seramik kaplı, duvarlar saten boyalıdır. Aydınlatma spot ışıklarla yapılmaktadır. Wc alanları seramik kaplıdır. İç mekan kapıları ahşap doğramadır. Isınma merkezi sistem klimalarla sağlanmaktadır.

5. normal katta yer alan 167 nolu “Ofis” nitelikli taşınmaz, projesine göre tek bölümden oluşmakta olup, 300 m2 yapı inşaat alanıdır. Mevcutta ortak alanlar ile bir bütün olarak kullanıldığı, 600 m2 kullanım alanı olduğu tespit edilmiştir. Tüm kat ofis kullanımına uygun olarak bölmelendirilmiştir. Ortak alanlarda yer alan wc bölümleri, çay ofisi taşınmazın tasarrufundadır. Taşınmaz yatırım şirketi altyapısına uygun olarak dekore edilmiş olup özellikle elektronik altyapısı için hazırlandığı ve buna uygun olarak dekore edildiği görülmüştür. Bu altyapı yatırımı değerlemede olumlu faktör olarak dikkate alınmıştır. Taşınmazda zeminler parke, halı ve seramik kaplı, duvarlar saten boyalıdır. Aydınlatma spot ışıklarla yapılmaktadır. Wc alanları seramik kaplıdır. İç mekan kapıları ahşap doğramadır. Isınma merkezi sistem klimalarla sağlanmaktadır.

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

-

2.4.2.1. Sürmekte Olan Yapılaşmanın Yapı Denetimleri

-

2.4.3. Proje Aşamasındaki Yapılaşma

-

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma ve Buna İlişkin Yapılmış İşlemler ve Alınmış Kararlar

-

2.5.1 Yasal Olmayan Yapılaşma

-

2.6. Riskli Yapı Kaydı

-

2.7. Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

2.7.1. Olumlu Faktörler

- Plaza içerisinde yer alması,
- Ticari hareketliliğin fazla olması.
- Teknik altyapısının oldukça modern inşa edilmiş olması.

2.6.2. Olumsuz Faktörler

- Alt katlarda yer almalarından dolayı manzara olmaması,
- Bölgede benzer tip taşınmazların fazla olması,
- Ortak alanlarla birlikte kullanılıyor olmaları.



BÖLÜM 3

DEĞERLEME VE YÖNTEMİ

3.1. Karşılaştırma (Emsal) Yöntemi

Değerlemesi yapılan bağımsız bölüm ile karşılaştırılabilir (emsal) nitelikteki konutlar için yapılan araştırmalardan elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Satılık Ofis (Opus Project/ 532 491 83 93):** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Değerleme konusu taşınmaz Astoria Kempinks Plazanın içinde, 15. Katta 160 m2 yapı inşaat alanlı plaza katı, 18.000.000.-TL' den satılıktır. Değerleme konusu taşınmazla benzer iç mekan özelliklerine sahiptir. *[Metrekare satış fiyatı: 112.500.- TL]*
- **Satılık Ofis (Lacivert Proje / 531 219 77 40):** Değerleme konusu taşınmaz Levent Loft 2 Plazanın içinde, 3. Katta 290 m2 yapı inşaat alanlı plaza katı, 32.980.000.-TL' den satılıktır. Değerleme konusu taşınmazla benzer iç mekan özelliklerine sahiptir. *[Metrekare satış fiyatı: 113.724.- TL]*
- **Satılık Ofis (Ahmet Koz/Çözüm Gayrimenkul / 542 235 96 58):** Değerleme konusu taşınmaz Maya Akar Center Plazanın içinde, 16. Katta 545 m2 yapı inşaat alanlı plaza katı, 65.000.000.-TL' den satılıktır. Değerleme konusu taşınmazla benzer iç mekan özelliklerine sahiptir. *[Metrekare satış fiyatı: 119.266.- TL]*
- **Satılık Ofis (Go Gayrimenkul / 533 247 61 60):** Değerleme konusu taşınmaz Maya Akar Center Plazanın içinde, 13. Katta 273 m2 yapı inşaat alanlı plaza katı, 34.000.000.-TL' den satılıktır. Değerleme konusu taşınmazla benzer iç mekan özelliklerine sahiptir. *[Metrekare satış fiyatı: 124.542.- TL]*
- **Satılık Ofis (Haydar Genç / 533 638 15 53):** Değerleme konusu taşınmazlar aynı blok içinde, 6. Katta, 720 m2 yapı inşaat alanlı ofis 100.000.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 138.888.- TL]*

Değerlemede karşılaştırma (emsal) yöntemi kullanılmıştır. Emsaller, değerleme konusu taşınmazlar ile benzer özelliklere sahiptirler. Taşınmazların; bulunduğu bölge, konumu, imar durumu, yapı yaşı, yapı niteliği ve seçkin bir plaza içinde yer alması göz önünde bulundurularak ve karşılaştırılabilir (emsal) nitelikteki taşınmazlarla kıyaslanarak, piyasa metrekare satış fiyatı 141.666.-TL belirlenmiştir. Taşınmazlara benzer emsaller plaza katı olarak ve ortak alanlarla beraber pazarlanmaktadır. Bu nedenle değer belirlenirken plaza katı olması dikkate alınmıştır.

Buna göre, değerleme konusu taşınmazın değeri;

166 Nolu Bağımsız Bölüm: (600 m2 x 141.666.- TL) = ~ **85.000.000.- TL** olarak bulunmuştur.

167 Nolu Bağımsız Bölüm: (600 m2 x 141.666.- TL) = ~ **85.000.000.- TL** olarak bulunmuştur.

Toplam Değer: 170.000.000.-TL

Buna göre, değerleme konusu taşınmazın bilgi amaçlı arsa payı değeri;

166 Nolu Bağımsız Bölüm: 85.000.000.-TL – 6.390.000= **78.610.000.- TL**



167 Nolu Bağımsız Bölüm: 85.000.000.-TL – 6.390.000= **78.610.000.- TL**

3.2. Maliyet Yöntemi

3.2.1. Maliyet Yöntemi Açıklaması

Maliyet yöntemi; ekonominin ana kavramlarından olan yerine koyma (*ikame*) ilkesinden yola çıkarak, taşınmazın değerlendirme günündeki maliyet tutarına ulaşmayı amaçlar. Taşınmaz; arsa, yapı ve özel işletme donatıları olarak bileşenlere ayrılır. Arsa ya da arazi değeri, genellikle karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ve ayrıca belirlenir. Belirlenen yapı maliyetinden yapı yıpranma payı (*amortisman*) tutarı düşülür ve elde edilen tutara arsa ya da arazi için belirlenen değer eklenerek taşınmazın değerine ulaşılır. Bu yöntem, gereksinimlere yönelik ve kendine özgü yapılaşma farklılıkları taşıyan sanayi, depolama, eğitim, sağlık yapılarında özellikle kullanılır.

3.2.2. Maliyet Yönteminin Uygulanması

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin yapılanmasının niteliği nedeniyle doğru sonuçlar vermeyeceğinden uygulanması söz konusu değildir.

3.3. Gelir Yöntemleri

Uluslararası Değerleme Standartları 2017'nin "UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri" başlıklı bölümünün 10.4. maddesinde; "*Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve koşullar göz önüne alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek düzeyde güven duyulan durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlendirilmesi için birden çok değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez.*" denilmektedir. Bu çerçevede, taşınmazların değerlendirilmesi için karşılaştırma (*emsal*) yönteminin yanı sıra gelir yöntemi uygulanmasına gerek görülmemiştir.

3.4. Taşınmazın Kira Değeri

Yapılan araştırma ve değerlendirmeler sonucunda; yaklaşık 20 yıllık anapara geri dönüş süresi üzerinden, değerlendirme konusu taşınmazların tümü için aylık 70.000.- TL dolayında kira değeri öngörülmüştür.

3.5. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

Ortak kullanılan ya da belli taşınmaza özgülenmiş alanlar söz konusu değildir.

3.3. Taşınmazın Sigorta Değeri

Yıpranmasız yapı birim maliyetleri ve yapı inşaat alanı üzerinden sigorta değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Blok	B.B. No	Yapı Sınıfı	Yapı İnşaat Alanı (m2)	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
A	166	5-A	600	10.650	6.390.000
A	167	5-A	600	10.650	6.390.000



BÖLÜM 4

DEĞERLEME SONUÇLARININ ÇÖZÜMLEMESİ

4.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler

Değerleme işlemi sırasında değerlemeyi olumsuz yönde etkileyen ya da sınırlayan etmenler söz konusu olmamıştır.

4.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Çözümlemesi

Sürekli kullanım ilkesinin sonucu olarak ortaya çıkmış bir kavram ve çözümleme (*analiz*) türüdür. Arazi kalıcı bir varlıktır ve taşınmazlığı nedeniyle tüm arazi parçalarının özgün birer durumları vardır. Arazinin kalıcılığı ve kendine özgü özellikleri onun en etkin ve verimli kullanımını belirler. Bir arazi parçası, kendisinde ya da üzerindeki yapılarda iyileştirmeler yapıldıkça değer değiştirir. Arazinin bir başına değeri ile iyileştirilmiş durumdaki değeri arasındaki ayırt (*fark*), en etkin ve verimli kullanım durumu ile açıklanabilir.

En etkin ve verimli kullanım şöyle tanımlanır:

- Yasal düzenlemelere uygun,
- Boyut ve biçim (*fiziksel*) olarak olanaklı,
- Finansal açıdan gerçekleştirilebilir

ve değerlemesi yapılan taşınmazı en yüksek değerine ulaştıran, en akılcı ve en gerçekçi kullanım biçimidir.

Yasal düzenlemelere uygun olmayan ya da boyut ve biçim açısından olanaklı olmayan kullanım, en etkin ve verimli kullanım biçimi olamaz. Çözümlemeler sonucunda, yasal düzenlemelere uygun, boyut ve biçim açısından olanaklı birden çok akılcı kullanım biçimi olduğu belirlenebilir. Bu durumda, birden çok akılcı ve gerçekçi kullanım seçeneği için finansal gerçekleştirilebilirlik (*fizibilite*) çalışması yapılır. Öteki sınamaların yanı sıra, finansal gerçekleştirilebilirlik sınamasında da en iyi değeri veren seçenek, en etkin ve verimli kullanım biçimi olarak belirlenir.

Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin “*ticaret alanı*” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağladığı kanısındayız.

4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Taşınmazların Hukuksal Durumunda Oluşan Değişimler

Bulunmamaktadır.

4.4. Yasal Gerekler, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin içinde yer aldığı yapılara ilişkin onaylı mimari proje, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır.

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin güncel yapılaşması; mimari projesine, yapı ruhsatlarına ve yapı kullanma izin belgelerine uygundur.

4.5. Yasal Olmayan Yapılaşma ve Ruhsata Bağlanabilme Durumu



Yasal olmayan yapılaşma söz konusu değildir.

4.6. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

4.7. Bağlı Haklar İle Tapu Kütüğündeki Öteki Kayıtların Taşınmazlara Etkisi

-

BÖLÜM 5

SONUÇ

5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazların değerlemesinde karşılaştırma (*emsa*) yöntemi uygulanmıştır. Uluslararası Değerleme Standartları 2017'nin "UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri" başlıklı bölümünün 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve koşullar göz önüne alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek düzeyde güven duyulan durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden çok değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." denilmektedir. Bu çerçevede, taşınmazların değerlemesi için karşılaştırma (*emsa*) yönteminin dışında başkaca bir yöntem uygulanmasına gerek görülmemiştir. Başkaca bir yöntem kullanılmadığından, birbiriyile uyumlaştırılması gereken yöntemler de söz konusu değildir.

5.2. Sonuç Değer

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1946 ada, 132 parsel sayılı, 24.277,71 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği "Dört Bloklı Kargir Bina" olan ana taşınmaz üzerinde yer alan, Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş. mülkiyetinde bulunan, "Ofis" nitelikli bağımsız bölümlerin, yukarıda belirtilen olumlu ve olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, değerinin (KDV hariç) aşağıdaki gibi olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Yasal Durum Piyasa Değeri	170.000.000.- TL	6.502.771.- USD
Mevcut Durum Piyasa Değeri	170.00.000.- TL	6.502.771.- USD

(!): Merkez Bankası'nın 13.07.2023 tarihli gösterge döviz satış kuru olan 1 USD = 26,1427.- TL üzerinden hesaplama yapılmıştır.

Değerlemeyi Yapan
Hatice AYKUT
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 410462

Rapor Kontrol
Eyüp AYKUT
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 402955



Fatih ÖZER
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400799



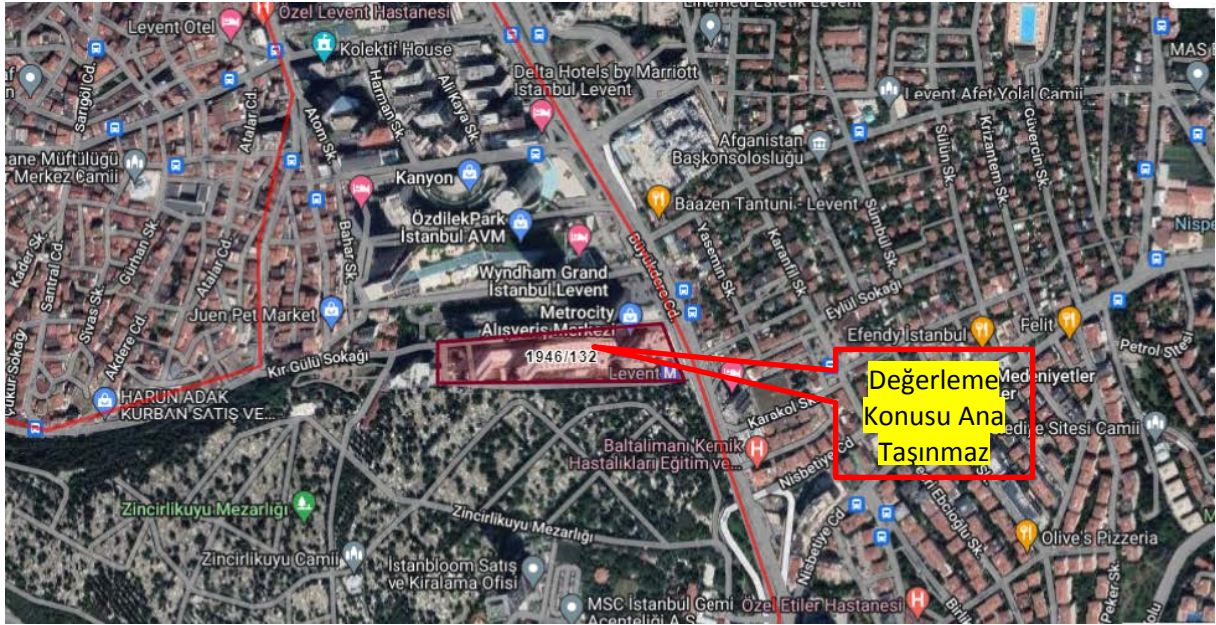
Emek Taşınmaz Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.
İTO: 847332
www.emektd.com.tr

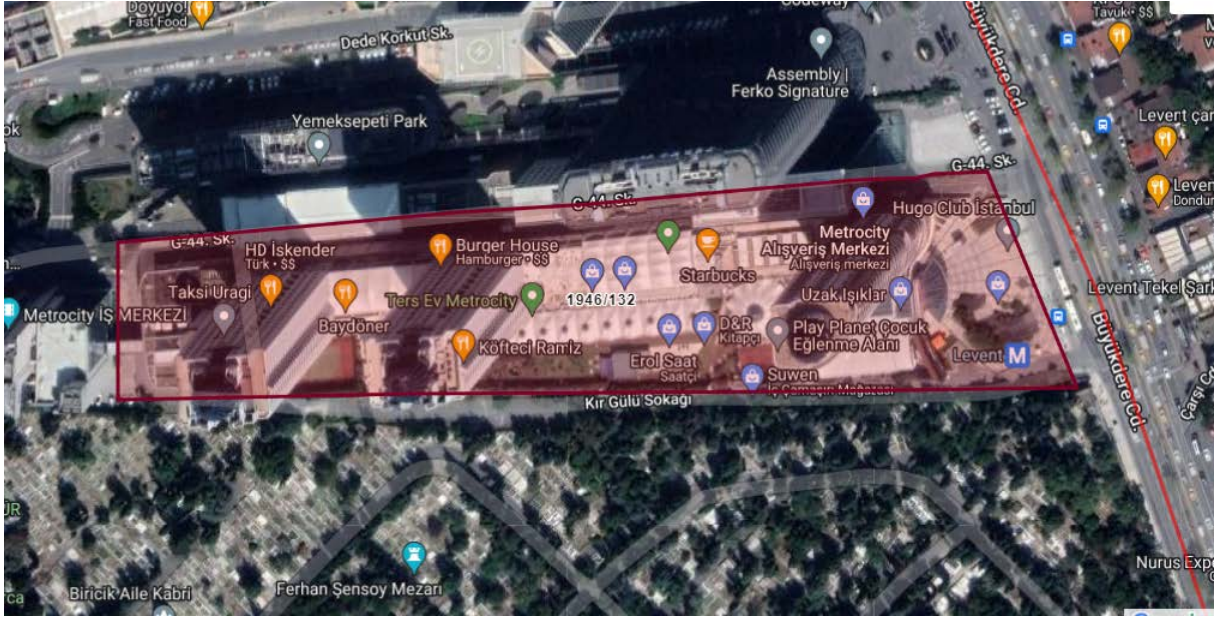
- Bu rapor incelemelerin yapıldığı tarihte var olan verileri yansıtmaktadır.
- Katma Değer Vergisi'ne ilişkin muafiyet, istisna ve oran ile ilgili özel düzenlemeler dikkate alınmamıştır.

BÖLÜM 5

İLİŞİKLER

5.1. Uydu Görüntüsü





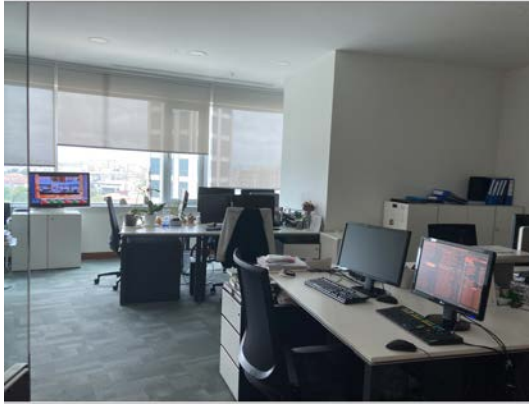
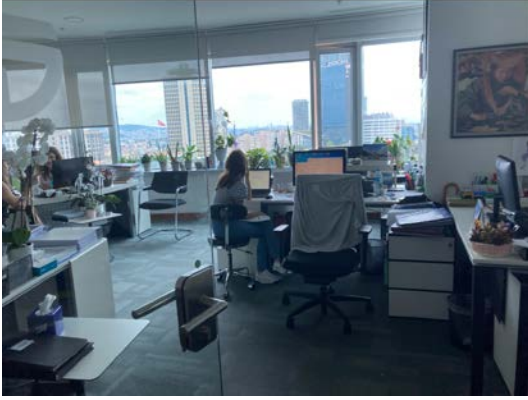
5.2. Fotoğraflar

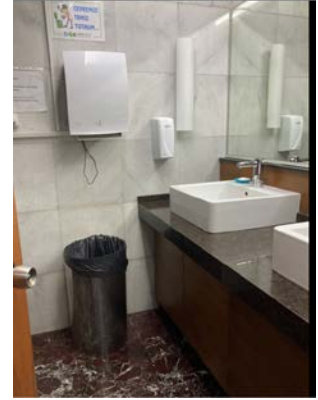
A Blok



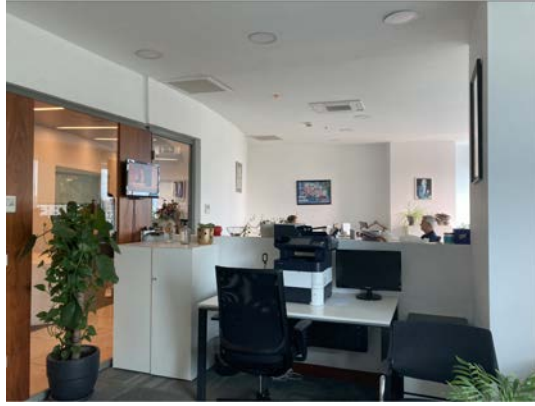
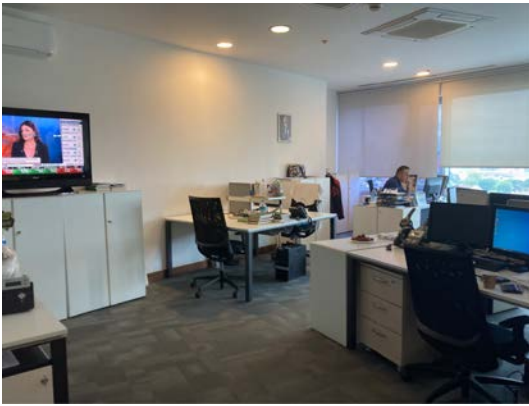
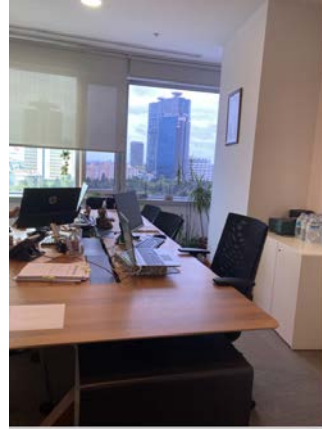


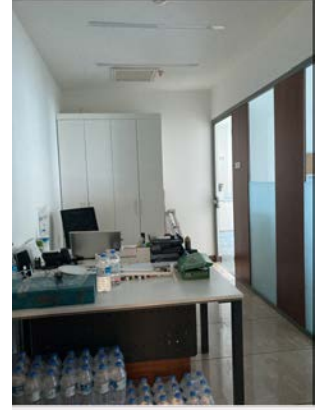
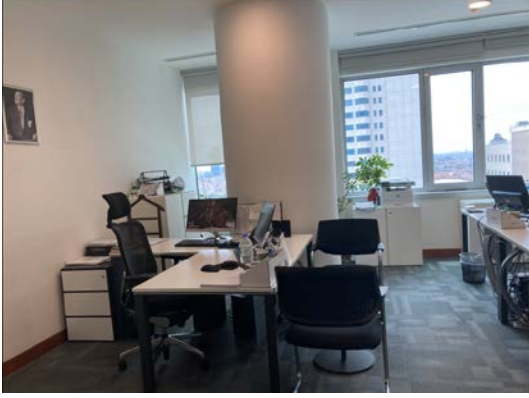
167 No'lu Bağımsız Bölüm





166 No'lu Bağımsız Bölüm







5.3. Tapu Kaydı

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 5-7-2023-11:42



Kayıd Oluşturan: FATİH ÖZER (Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
182323264453	2023-07-05-11.41.29.946170	26445

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	1946/132
Taşınmaz Kimlik No:	24680448	AT Yüzölçümü(m2):	24277.71
İl/İlçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Şişli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MECİDİYEKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/4//166
Cilt/Sayfa No:	98/9597	Arsa Pay/Payda:	411/100000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	DÖRT BLOKLU KARGIR BİNA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	A H: KROKİSİNDE GÖSTERİLEN 1946 ADA 130 PARSELDEN GEÇİT HAKKI(Şablon: Geçit Hakkı)		Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) - 30-06-1995 00:00 - 7675	

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
310632994	(SN:7497302) ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	411	411	Satış 10-08-2015 14841	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	M:2669.78 M2'LIK KISMININ İNTİFA HAKKI İSTANBUL BELEDİYESİNE AİTTİR.	ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) - 30-06-1995 00:00 - 7675	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 4vW2_R5prVc kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 5-7-2023-11:42



Kayıd Oluşturan: FATİH ÖZER (Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
182323264453	2023-07-05-11.41.29.946170	26445

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	1946/132
Taşınmaz Kimlik No:	24680449	AT Yüzölçümü(m2):	24277.71
İl/ilçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Şişli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MECİDİYEKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/5//167
Cilt/Sayfa No:	98/9598	Arsa Pay/Payda:	411/100000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	DÖRT BLOKLU KARGIR BİNA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	A H: KROKİSİNDE GÖSTERİLEN 1946 ADA 130 PARSELDEN GEÇİT HAKKI(Şablon: Geçit Hakkı)		Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) - 30-06-1995 00:00 - 7675	

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
194268618	(SN:7497302) ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	411	411	Satış 20-02-2012 2793	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

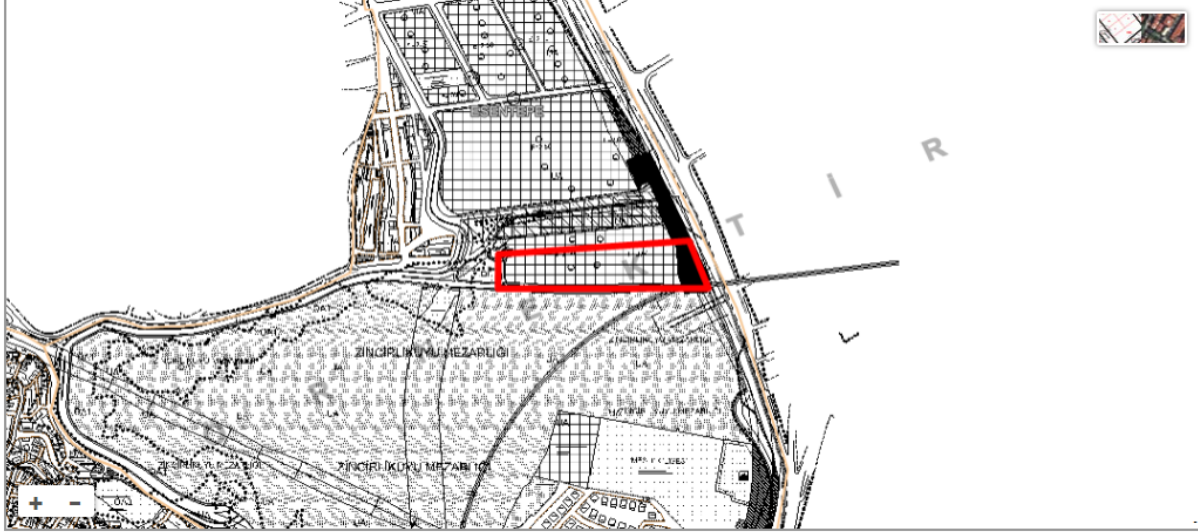
Ş/B/l	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	M:2669.78 M2'LIK KISMININ İNTİFA HAKKI İSTANBUL BELEDİYESİNE AİTTİR.	ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) - 30-06-1995 00:00 - 7675	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Yd3rT3VYzYU kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

5.4. İmar Paftası

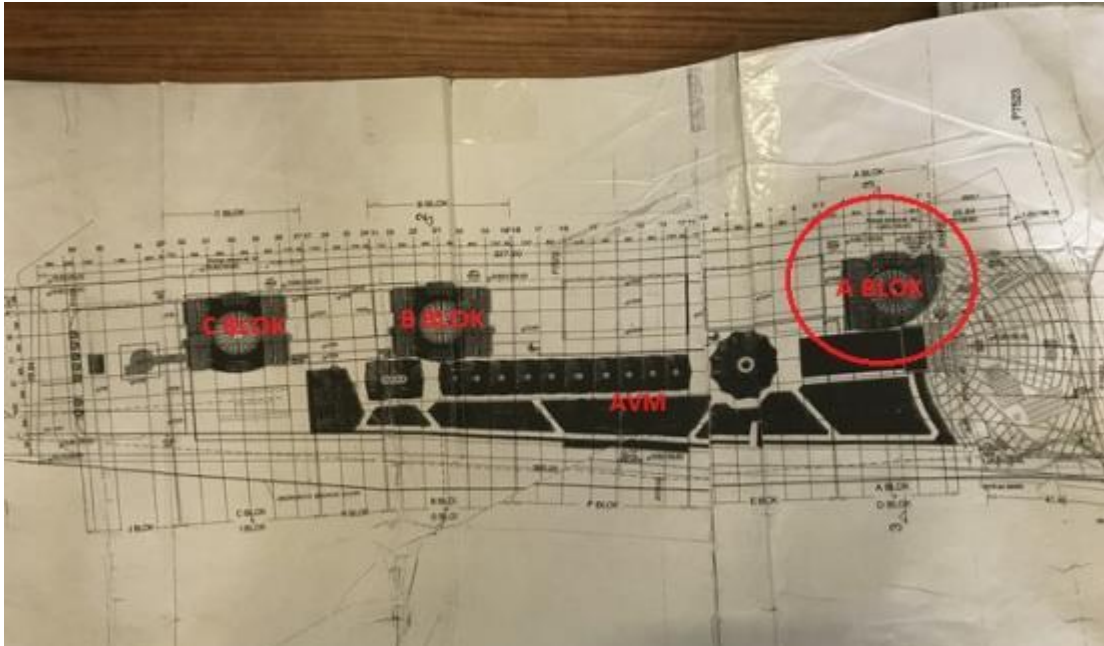


5.5. Mimari Proje

Mimari Proje Kapağı

-

Vaziyet Planı





Bağımsız Bölüm Listesi

A OFİS BLOĞU

No	Bağ. Böl. Numarası	Kat ve Blok	İşyeri/ Konut	Brüt Alan
1	BB 194	24. KAT A	İşyeri	1.262
2	BB 193	23. KAT A	İşyeri	1.258
3	BB 192	22. KAT A	İşyeri	1.258
4	BB 191	21. KAT A	İşyeri	1.258
5	BB 190	20. KAT A	İşyeri	1.258
6	BB 189	19. KAT A	İşyeri	1.258
7	BB 188	18. KAT A	İşyeri	1.258
8	BB 187	17. KAT A	İşyeri	1.258
9	BB 186	16. KAT A	İşyeri	1.258
10	BB 185	15. KAT A	İşyeri	1.258
11	BB 184	14. KAT A	İşyeri	1.258
12	BB 183	13. KAT A	İşyeri	1.258
13	BB 182	12. KAT A	İşyeri	1.258
14	BB 181	11. KAT A	İşyeri	368
15	BB 180	11. KAT A	İşyeri	317
16	BB 179	11. KAT A	İşyeri	572
17	BB 178	10. KAT A	İşyeri	368
18	BB 177	10. KAT A	İşyeri	317
19	BB 176	10. KAT A	İşyeri	572
20	BB 175	9. KAT A	İşyeri	368
21	BB 174	9. KAT A	İşyeri	317
22	BB 173	9. KAT A	İşyeri	572
23	BB 172	8. KAT A	İşyeri	368
24	BB 171	8. KAT A	İşyeri	317
25	BB 170	8. KAT A	İşyeri	572
26	BB 169	7. KAT A	İşyeri	1.071
27	BB 168	6. KAT A	İşyeri	1.254
28	BB 167	5. KAT A	İşyeri	1.254
29	BB 166	4. KAT A	İşyeri	1.254
30	BB 165	3. KAT A	İşyeri	1.254
31	BB 164	2. KAT A	İşyeri	1.254

28.724,60 m2



5.8. Değerleme Kuruluşu Olarak SPK Tarafından Yetkilendirilme Yazısı



**T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu**

Sayı : 36231672-415.01 **EMEK]- 548**

9 1 2 1

03/09/2013

Konu : Listeye Alınma Başvurunuz hk.

EMEK TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İcadiye Mah. Bağlarbaşı Cad. Uzay Apartmanı
No:2/8 Üsküdar/İSTANBUL

İlgi: 26.04.2013 tarih ve 2013/004 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazı ile Kurulumuzun Seri: VIII, No:35 “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ” (Seri: VIII, No:35 Tebliği) çerçevesinde gayrimenkul değerleme hizmeti vermek amacıyla yetkilendirilme talebiyle Kurulumuza başvuruda bulunulmuştur. Şirketiniz başvurusunun görüşüldüğü Kurulumuzun 23.08.2013 tarih ve 29/962 sayılı toplantısında; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri:VIII, No:35 Tebliği çerçevesinde gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere Kurulumuzca yetkilendirilmesi talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir.

Bir diğer husus; 22.01.2013 tarih ve 2013/3 sayılı Kurulumuz Haftalık Bülteni ile kamuya duyurulan Kurulumuzun 22.01.2013 tarih ve 3/67 sayılı Kararı uyarınca, değerleme kuruluşları, Tebliğ çerçevesinde yapmakla yükümlü bulundukları bildirimleri, ıslak imza ile yazılı olmanın yanı sıra, 11.02.2013 tarihinden itibaren, elektronik imza ile elektronik ortamda da gerçekleştirmekle yükümlüdürler.

Söz konusu Kurul Kararı uyarınca, 11.02.2013 tarihinden itibaren, değerleme kuruluşların Tebliğ kapsamında yapılması zorunlu bildirimleri elektronik ortamda gerçekleştirmemeleri halinde, ilgili mevzuat uyarınca sorumlulukları doğacağından, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’nun 103’üncü maddesinin birinci fıkrası uyarınca haklarında idari işlem tesis edilebilecektir.

Bu çerçevede bilgi edinilmesini ve elektronik ortamda yapılması gereken bildirimlerin işbu yazının Şirketinize tebliğ tarihinden itibaren bir ay içerisinde tamamlanması hususunda gereğini rica ederim.

Kürşad S. BABUÇCU
Muhasebe Standartları Daire Başkanı