



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2023 - 1206

Aralık, 2023



Talep Sahibi	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	29.12.2023
Rapor Numarası	Özel 2023 - 1206
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Tapuda; İstanbul ili, Büyükçekmece İlçesi, Büyükçekmece Merkez Mahallesi, 336 ada 14 parselde yer alan; “Beş Katlı Betonarme Bina ve Arsası” nitelikli ana taşınmazda zemin katta konumlu ve 2 bağımsız bölüm numaralı “Dükkan”, 3 ve 4 bağımsız bölüm numaralı “Depolu Dükkan” nitelikli taşınmazların adil piyasa ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Elli Altı (56) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	5
1. RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	6
1.2 Değerlemenin Amacı	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası.....	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi.....	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi.....	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2.4 İşin Kapsamı.....	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	9
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	9
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	10
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	10
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	10
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	10
3.9 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	10
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama	10
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	10
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	11
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	11

Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	13
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	22
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	22
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgileri	22
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	22
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.	22
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	23
5.1	Pazar Yaklaşımı	25
5.2	Maliyet Yaklaşımı	28
5.3	Gelir Yaklaşımı	29
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	31
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	32
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	32
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	32
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	32
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	32
6.5	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	32
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	32
6.7	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	32
6.8	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	33
7.	SONUÇ	34
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	34
7.2	Nihai Değer Takdiri	34
8.	UYGUNLUK BEYANI	35
9.	RAPOR EKLERİ	35

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2023 - 1206 / 29.12.2023
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkullerin değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa ve kira değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Dizdariye Mahallesi, Hasan Reis Sokak, No:1B, BBn:2, No:1A, BBn:3 Dizdariye Mahallesi, Aydın Sokak No: 2A, BBn:4 Büyükkçekmece/İSTANBUL
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	İstanbul İli, Büyükkçekmece İlçesi, Büyükkçekmece Merkez Mahallesi, 336 ada 14 parselde yer alan; zemin katta konumlu ve 2 bağımsız bölüm numaralı "Dükkan", 3 ve 4 bağımsız bölüm numaralı "Depolu Dükkan" nitelikli taşınmaz.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmazlar değerlendirme tarihi itibari ile boş durumdadır.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu 336 ada 14 parsel, 17.06.2004 tarihli, 1/1000 ölçekli Büyükkçekmece Uygulama İmar Planına göre "Konut" lejantlı olup, Blok nizam, Hmax: 12,50 olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Konu taşınmazların herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u> <u>Piyasa Kira Değeri</u>	7.190.000,00-TL (Yedi Milyon Yüz Doksan Bin Türk Lirası) Toplam Kira Değeri: 27.000,00 TL/ay (Yirmi Yedi Bin Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	8.628.000,00-TL (Sekiz Milyon Altı Yüz Yirmi Sekiz Bin Türk Lirası)
<u>Açıklama</u>	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Doğukan TORUNLER – SPK Lisans No: 915831 Burak Barış - SPK Lisans No: 406713 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları 16.10.2023 itibariyle başlanmış 25.12.2023 itibariyle değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup rapor tanzimi 29.12.2023 tarihinde Özel 2023 - 1206 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Büyükçekmece Merkez Mahallesi, 336 ada 14 parselde yer alan; zemin katta konumlu 2 bağımsız bölüm numaralı “Dükkan”, 3 ve 4 bağımsız bölüm numaralı “Depolu dükkan” nitelikli taşınmazların adil piyasa ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu’dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazların değer tespiti amacıyla güncel Pazar ve kira değerini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası “*Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*” kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 25.01.2023 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzman Yardımcısı Doğukan TORUNLER ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Burak Barış tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller için 06.7.2022 tarih Özel 2022 – 844 sayılı, 30.12.2022 tarih Özel 2022 – 1256 sayılı, 19.06.2023 tarih, Özel 2023 – 409 rapor numaralı şirketimiz tarafından hazırlanmış 3 adet değerlendirme raporu bulunmaktadır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere İstanbul'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 20855 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 14.000.000,-TL
Ticaret Sicil : 256696
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr www.netgd.com.tr
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi : Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Promesa Sitesi D Kapısı Apt. No:3/51 Kat:11
Kâğıthane / İstanbul
Şirket Amacı : Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına,
gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak.
Sermayesi : Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 3.000.000.000 TL olup çıkarılmış sermayesi
813.555.283 TL'dir.
Halka Açıklık : % 25
Telefon : 0 212 398 38 00
E-Posta : projegelistirme@sekergyo.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Büyükçekmece Merkez Mahallesi, 336 ada 14 parselde yer alan; zemin katta konumlu 2 bağımsız bölüm numaralı "Dükkan", 3 ve 4 bağımsız bölüm numaralı "Depolu dükkan" nitelikli taşınmazın adil piyasa ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

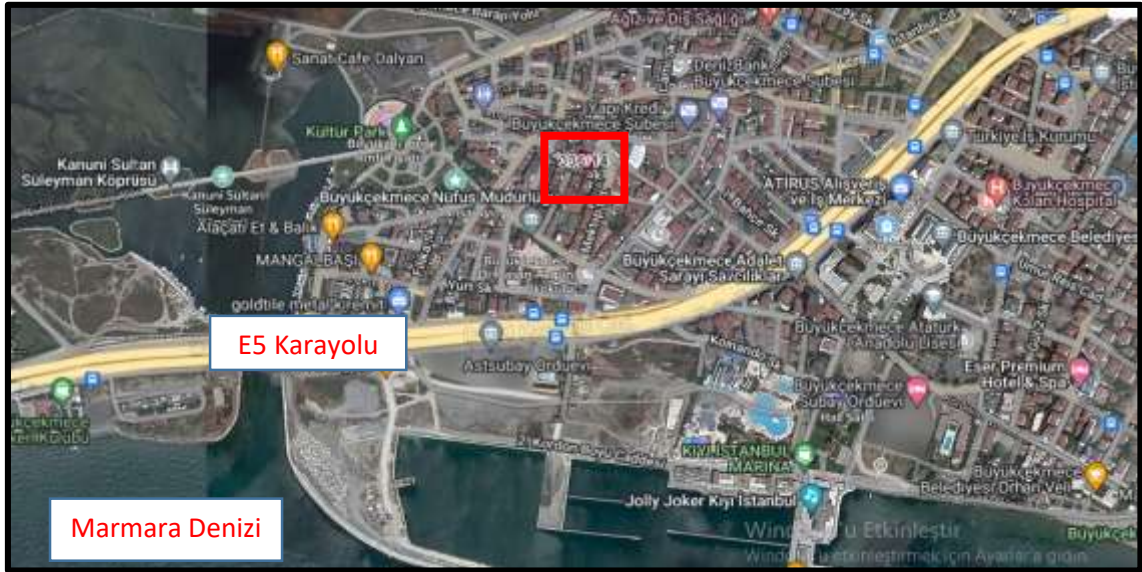
İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Konu taşınmazlar; İstanbul ili, Büyükçekmece İlçesi, Dızdariye Mahallesi, Hasan Reis Sokak, No:1B, BBn:2, No:1A, BBn:3 ve Aydın Sokak No:2A, BBn:4 Büyükçekmece/İSTANBUL posta adresinde konumlanmaktadır. Taşınmaza ulaşmak için; D-100 Karayolu üzerinde Edirne istikametine ilerlerken Büyükçekmece Belediyesi Mevkiinde Enverpaşa Sokak'dan Mektep Caddesi'ne girilip yaklaşık 200 m ilerledikten sonra Aydın Sokak'a doğru sola girilir. Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bina Aydın Sokak ve Hasanreis Sokak'ın kesişiminde konumlanmaktadır. Ulaşım ana cadde üzerinden geçen toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile rahatlıkla sağlanabilmektedir. Taşınmazın bulunduğu bölge konut ve ticari nitelikli gelişmiş olup orta gelir grubuna hitap etmektedir. Bölgenin kamu hizmetlerinden istifadesi tam olup herhangi bir altyapı problemi bulunmamaktadır. Yakın çevresinde; Atirus AVM, Eser Otel, D-100 Karayolu, Büyükçekmece Belediyesi bulunmaktadır.



Koordinatlar:

Enlem: 41.0222 - Boylam: 28.5783

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: İSTANBUL / BÜYÜKÇEKMECE
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: BÜYÜKÇEKMECE MERKEZ
CİLT - SAYFA NO	: TABLO-1
ADA - PARSEL	: 336/14
YÜZÖLÇÜM	: 557,46 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: BEŞ KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI
TAŞINMAZ NİTELİK	: TABLO-1
BLOK/KAT/GİRİŞ/B.B. NO	: TABLO-1
TAŞINMAZ ID	: TABLO-1
MALİK - HİSSE	: ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1) (Müşterek)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği (16.01.2020 - 1372) (Müşterek)

TABLO -1							
SIRA NO	TAŞINMAZ NİTELİĞİ	B.B. NO	KAT	ARSA PAY/PAYDA	CİLT NO	SAYFA NO	TAŞINMAZ ID
1	DÜKKAN	2	ZEMİN KAT	38/557	300	29652	81191095
2	DEPOLU DÜKKAN	3	ZEMİN KAT	30/557	300	29653	81191096
3	DEPOLU DÜKKAN	4	ZEMİN KAT	33/557	300	29654	81191097

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 04.12.2023 tarih 14:20 itibarıyla alınan Tapu Kayıt belgelerine göre taşınmazlar üzerinde müştereken aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde:

- Yönetim Planı : 15/09/2011(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (T:22-09-2011 Y:16993)
- K.İ.den KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.) (T:28-12-2012-Y:25534)

Not: Taşınmazlar üzerindeki takyidatların tasarrufuna olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

Konu taşınmaz 16.01.2020 Tarihinde 1372 Yevmiye numarası ile tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir. Ana taşınmazın imar durumunda üç yıllık süreçte herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Gayrimenkulün ada/parsel bazında konumu ilgili belediyesinde yer alan imar paftası üzerinden tespit edilmiştir. İmar Müdürlüğü Planlama Servisinde görevli memurdan alınan bilgiye göre rapora konu taşınmazın yer aldığı Söz konusu 336 ada 14 parsel, 17.06.2004 tarihli, 1/1000 ölçekli Büyükçekmece Uygulama İmar Planına göre “konut” lejantlı olup, Blok nizam, Hmaks: 12,50 olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir. Parselin kamusal alana terki bulunmamaktadır. Taşınmaz belediye sınırları içerisinde yer almaktadır.

3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb Durumlara Dair Açıklamalar

Söz konusu gayrimenkul için Büyükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü’nde yapılan incelemeler ve alınan sözlü bilgilere göre taşınmazlar ile ilgili herhangi bir olumsuz karar bulunmamaktadır.

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

Söz konusu taşınmaz Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlıdır. Herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Rapora konu taşınmazlar Belediye sınırları içinde olup, Büyükçekmece Belediyesi imar servisinde yapılan araştırmaya göre ana taşınmaza ait evraklar aşağıdaki gibidir.

Mimari Proje :06.04.2011 tarihli mimari proje,

Yapı Ruhsatı :06.04.2011 tarih, 11-84 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı,

Yapı Kullanma İzin Belgesi :20.12.2012 tarih 2012/472 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir.

Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgesi yol kotu altı kat sayısı 1, yol kotu üstü kat sayısı 4 olmak üzere toplam 5 kat, 12 mesken + 4 dükkan olmak üzere toplam 16 bağımsız bölüm, 2.058 m2 inşaat alanı için 3B yapı sınıfında tanzim edilmiştir.

3.9 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

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu binanın yapı denetim kuruluşu Talatpaşa Cd., Duru Sokak, No:2, K:5, Ortabayır, Gültepe Kağıthane/İSTANBUL adresinde konumlu Etik Yapı Denetim A.Ş tarafından yapılmıştır.

3.10 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine Daire Açıklama

Rapora konu taşınmazlar “Dükkan” ve “Depolu Dükkan” vasıflı olup parsel üzerinde yer alan yapı neticesinde herhangi bir proje değerlendirilmesi yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazlara ait enerji verimlilik sertifikası ile ilgili bilgi bulunmamaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler



İstanbul; Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında

kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km², bütünü ise 5712 km² 'dir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir. İstanbul çevresinin bitki örtüsü, Akdeniz iklimi bitkilerini andırır. Bölgede en çok görülen bitki türü makidir. Bu bitkiler uzun ve kurak bir yaz mevsimine kendini uydurmuştur. Fakat iklimin özelliği dolayısı ile tepeler çıplak değildir. Yer yer görülen ormanlık alanların en önemlisi kentin 20 km. kuzeyindeki Belgrad Ormanı'dır. İstanbul ilinde büyük akarsu yoktur.

Osmanlı İmparatorluğu'nun 1453'te kenti fethetmesinin ardından, şehir, yaklaşık beş asır boyunca Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmış ve Türkler tarafından "İstanbul" olarak anılmaya başlanmıştır. Bugün, İstanbul, artık başkent olmasa da, hızla gelişen ülkenin en büyük şehridir. Boğaz çevresindeki konumu, İstanbul'u, Asya ve Avrupa arasında bir köprü yapmaktadır. Boğaziçi ve Haliç ile kent yerleşimini şekillendiren topoğrafyası, şehrin en önemli sembollerinden biri olan silüetini tanımlar. İstanbul'un tarihi ve dolayısıyla kültürü, mimarisinde görülebilir. Şehrin mimarisi Batı ile Doğu'yu bir araya getirmektedir. Şehirde Hipodrom, Yerebatan Sarnıcı ve Çemberlitaş gibi Roma

Dönemi kalıntıları ve ayrıca Cenevizliler tarafından miras bırakılan Galata Kulesi yer almaktadır. Öte yandan şehri tanımlayan, Bizans ve Osmanlı yapılarıdır. Bizans yapıları arasında en önde geleni, yaklaşık 1500 yıl boyunca dünyanın en önemli anıtı olarak ayakta duran Ayasofya'dır. Günümüzde Ayasofya, müze olarak ziyarete açıktır. Osmanlı



yapıları arasında ise asırlar boyunca Osmanlı sultanlarının meskeni ve yönetim merkezi olarak kullanılan Topkapı Sarayı, Sultanahmet Camii, Süleymaniye Camii, günümüze de ulaşmış ticaret geleneğinin yaşatıldığı Kapalıçarşı ve Mısır Çarşısı; kentin kültürünü ve kimliğini tanımlayan anıtlardır. İstanbul'un kültürel miras alanlarının uluslararası önemi, UNESCO Dünya Miras Listesi'nde "İstanbul'un Tarihi Alanları" başlığı içerisinde kendilerine yer verilerek tanınmıştır. İstanbul aynı zamanda modern bir şehirdir. Türkiye'nin kırsal bölgelerinden İstanbul'a yönelen iç göç ile şehrin nüfusu son yıllarda ciddi şekilde artmıştır. Bugün İstanbul, Türkiye'nin toplam nüfusunun yüzde 20'sine ev sahipliği yapmakta, GSYH'nin yüzde 22'sini ve vergi gelirlerinin yüzde 40'ını üretmektedir.

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Türkiye'nin yaratıcı ve kültürel endüstrilerinin merkezlerinin neredeyse tamamı, İstanbul'da bulunmaktadır.

Türkiye'de gerçekleştirilen müze ziyaretlerinin yaklaşık olarak yarısı (yüzde 49), kültürel performansların ise yüzde 30'u İstanbul'da hayata geçirilmektedir. İstanbul'un çağdaş kültürü de gittikçe daha çok ilgi çekmektedir. 2010 yılında Avrupa Kültür Başkenti olan İstanbul'un güçlü yönleri "artan refahı, Türkiye'nin kültürel ve turistik lideri ve öncüsü olarak konumu, sanat ve kültüre karşı artan ilgi ve hepsinden önemlisi genç ve dinamik nüfusedir".

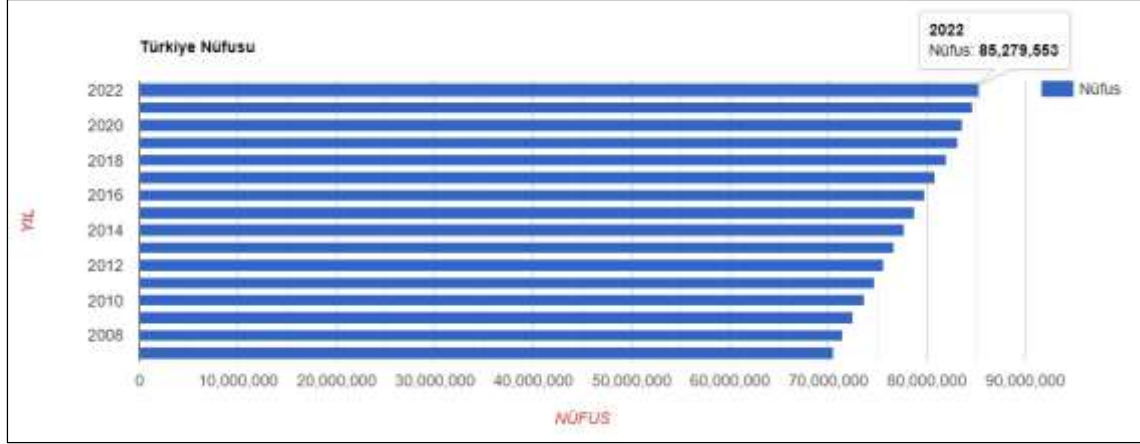
Büyükçekmece, İstanbul'un batısında bulunan bir ilçesidir. Doğusunda Beylikdüzü ve Esenyurt, batısında Silivri, kuzeyinde Çatalca ve Arnavutköy ilçeleriyle güneyde Marmara Denizi'yle çevrilmiştir. Yüzölçümü 163 km²'dir. 1987'ye kadar Çatalca'ya bağlı bucak merkeziyken ilçe olmuş ve 2009'daki idari yapılanma değişikliklerine kadar Avcılar ve Küçükçekmece ilçelerine komşu olmuştur. Bu yılda yapılan değişikliklerde Gürpınar, Beylikdüzü (eskiden Kavaklı) ve Yakuplu beldeleri Beylikdüzü; Esenyurt ve Kırac Beldeleri Esenyurt; Bahçeşehir Beldesi de Başakşehir ilçelerine bağlanınca ilçenin alanı büyük ölçüde küçülmüş, yalnız lağvedilen Çatalca'nın Muratbey ve Silivri'nin Celaliye-Kamiloba beldelerinin katılımıyla batı yönünde ilçe genişlemiştir. Ayrıca lağvedilen Tepecik, Mimarsinan ve Kumburgaz Beldeleri'nin mahalleleri de Büyükçekmece Belediyesi sınırlarına katılmıştır. Büyükçekmece'de Türkiye'nin 1., Avrupa'nın 3. en yüksek TV kulesi, Türkiye'nin en büyük sergi alanı TÜYAP bulunmakta ve Büyükçekmece yazlık kent olduğu için uzun bir sahili, alışveriş merkezi, çarşısı, tarihi eserleri, 5 yıldızlı hotelleri, tiyatrosu, spor salonları, parkları ve su parkı vardır.



4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

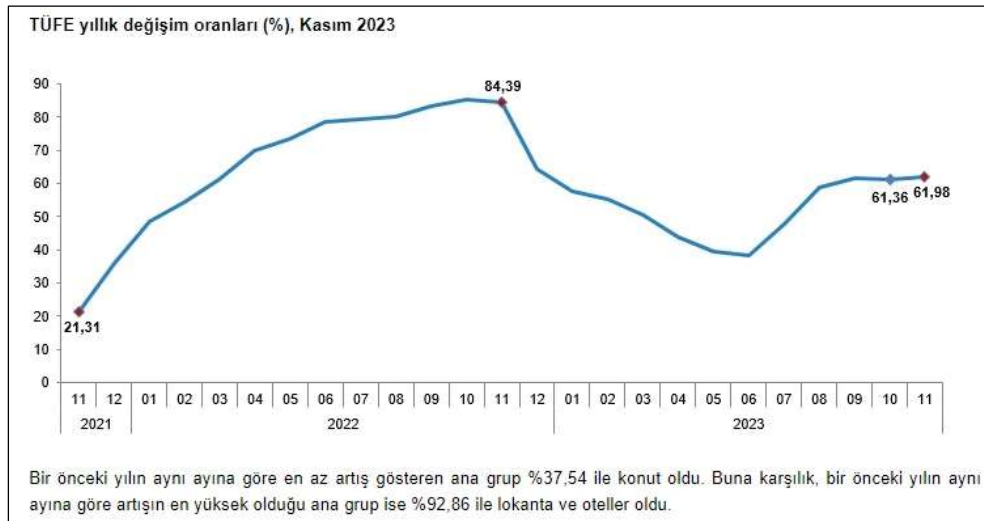
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;

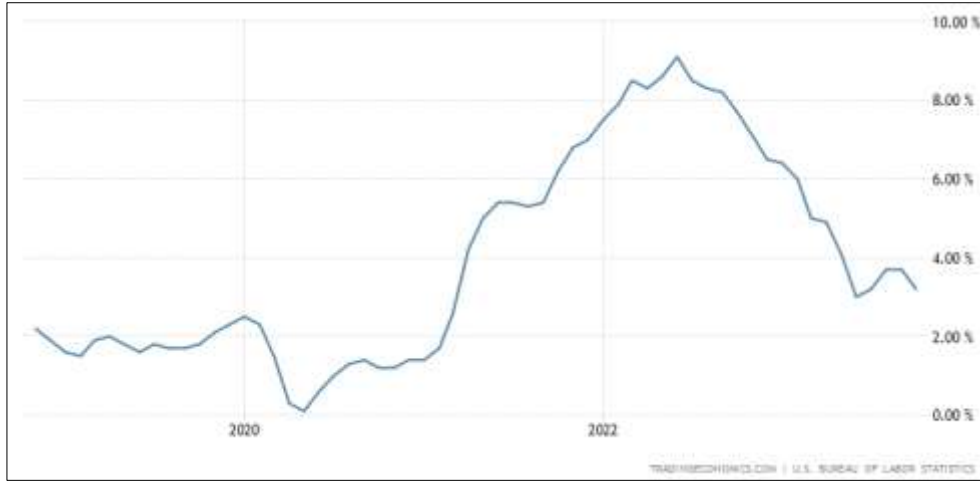


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

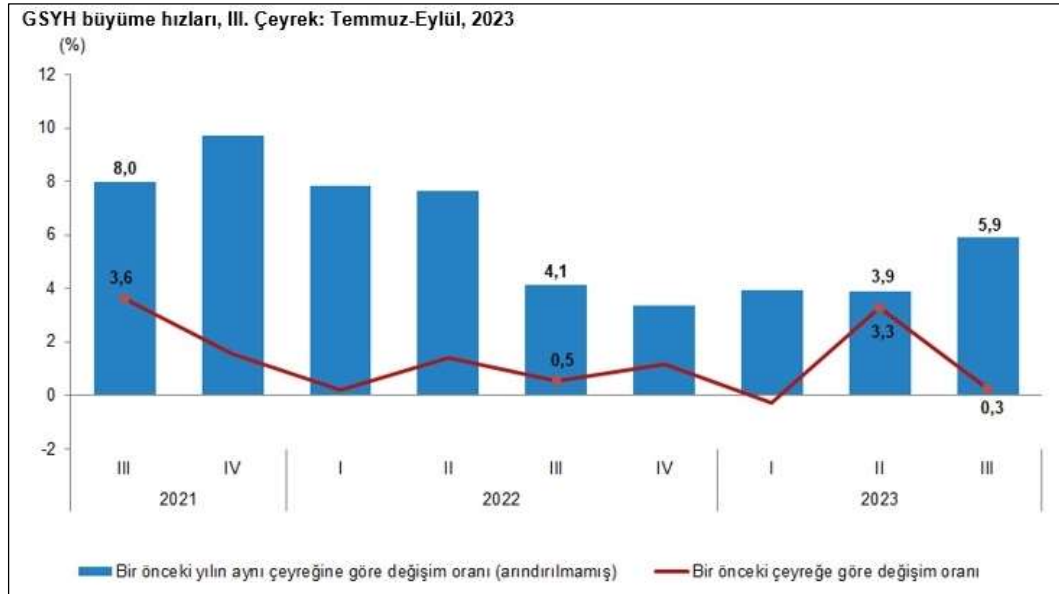


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %3,28, bir önceki yılın Aralık ayına göre %60,09, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,98 ve on iki aylık ortalamalara göre %53,40 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %37,54 ile konut oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %92,86 ile lokanta ve oteller oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %0,31 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %11,17 ile konut oldu. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,53, bir önceki yılın Aralık ayına göre %64,09, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,27 ve on iki aylık ortalamalara göre %57,56 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama %2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek %9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. 2022 Temmuz itibari ile tekrar düşüş eğilimine girmiş olup günümüz itibariyle %3,6 seviyesine gelmiştir.

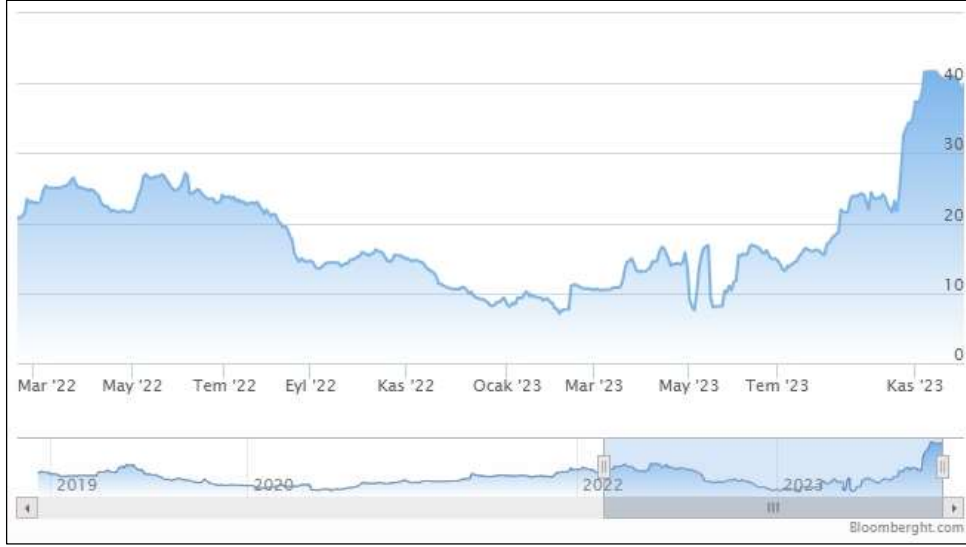
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



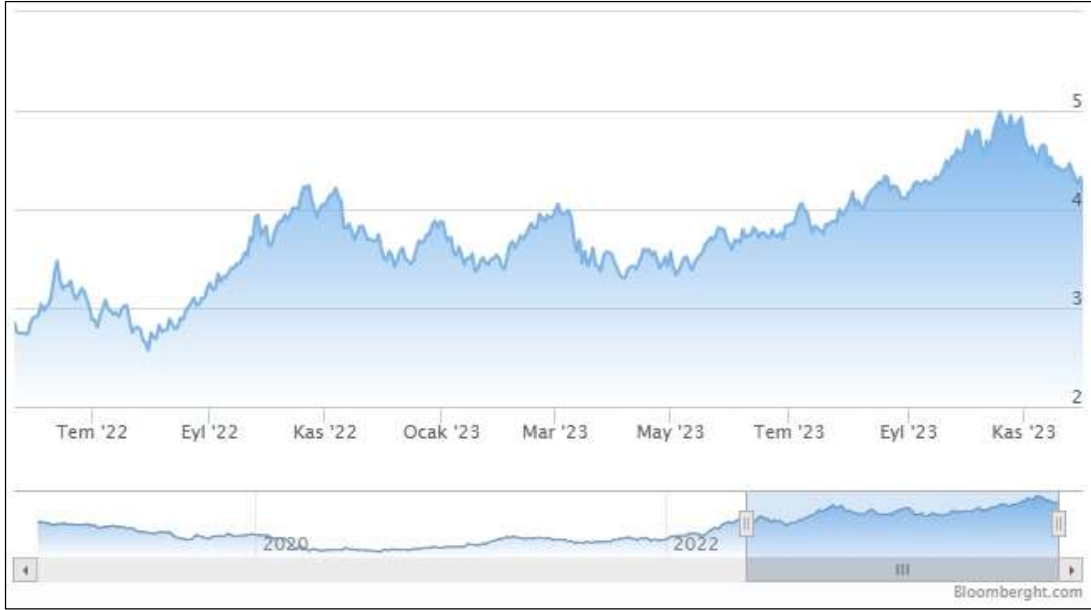
GSYH 2023 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,9 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %79,8 artarak 7 trilyon 681 milyar 432 milyon TL oldu. GSYH'nin üçüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 295 milyar 815 milyon olarak gerçekleşti. Yerleşik hane halklarının nihai tüketim harcamaları 2023 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %11,2 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %5,3, gayrisafi sabit sermaye oluşumu ise %14,7 arttı. Mal ve hizmet ithalatı, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %14,5, ihracatı ise %1,1 arttı. İşgücü ödemeleri, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %117,2 arttı. Net işletme artışı/karma gelir %50,7 arttı. İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın üçüncü çeyreğinde %26,1 iken, bu oran 2023 yılında %32,2 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %55,0 iken %47,0 oldu. (TÜİK)

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

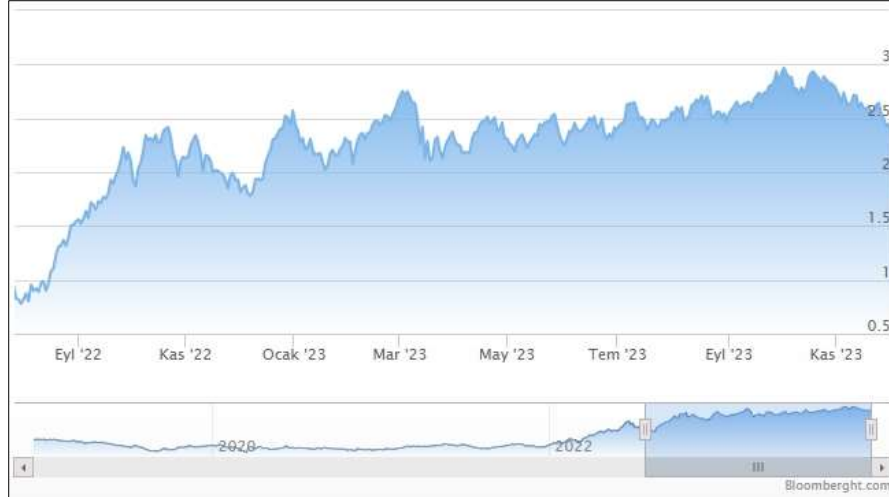
Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %10 seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3. çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Bu dönemden sonra düşüş eğilimine girmiş, Ocak 2023 dönemi itibari ile tekrar yükseliş trendine geçerek rapor tarihi itibariyle %25,50 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

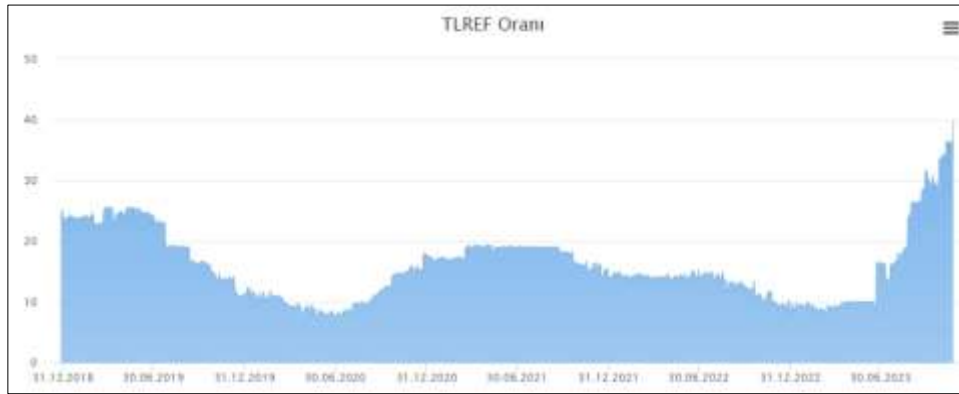


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek %1,5 ve altı seviyelere inmiş, Ağustos 2020 itibariyle %0,6'ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek devam etmiş ve rapor tarihi itibariyle %4,20 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibarıyla ortalama %2,35 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Referans Faiz Oran Değişimi;



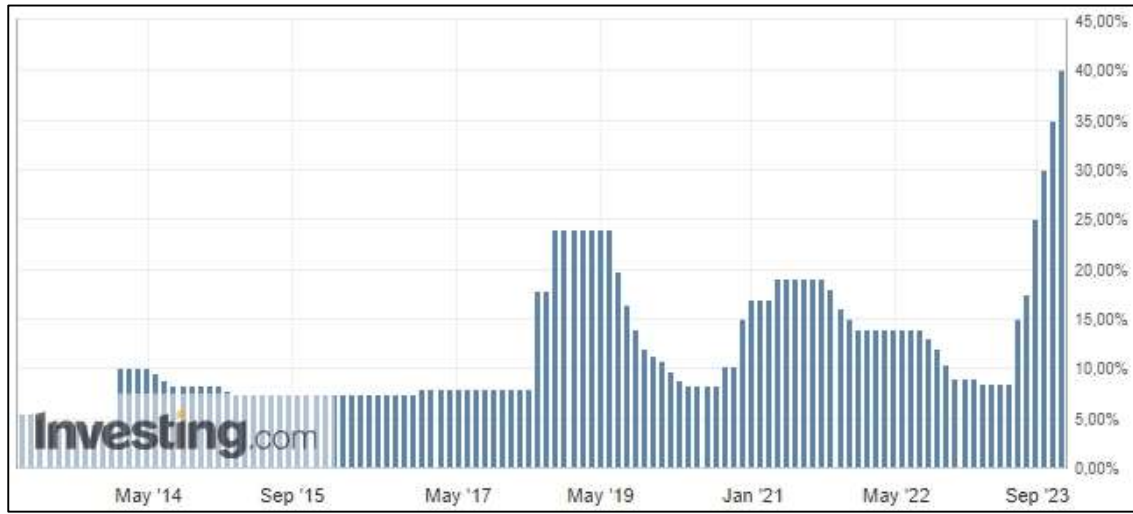
Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibarı ile %42 civarındadır.



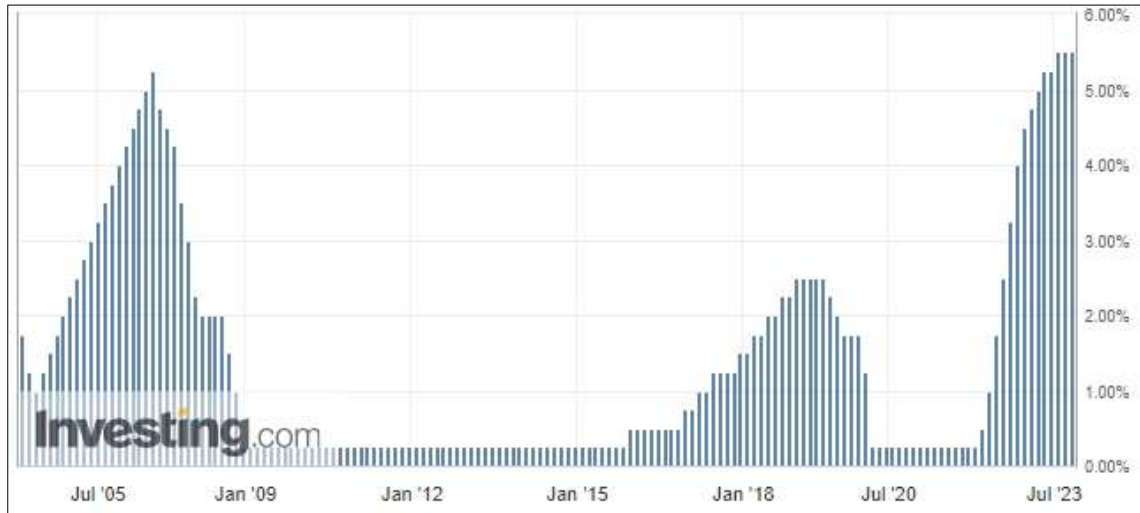
ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibarıyla %0,5 seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiştir ve rapor tarihi itibarı ile %5,33 seviyesine yükselmiştir.

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile %8,50 seviyelerine gerilemiştir. Bu tarihten itibaren artış eğilimi ile 2021 Ağustos ayına kadar %19,00 seviyelerine gelmiştir. 2021 Eylül ayı itibari ile düşüşe geçmiş olup Haziran ayına kadar %8,50 seviyelerine gelmiştir. Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte %40 seviyesine gelmiştir.

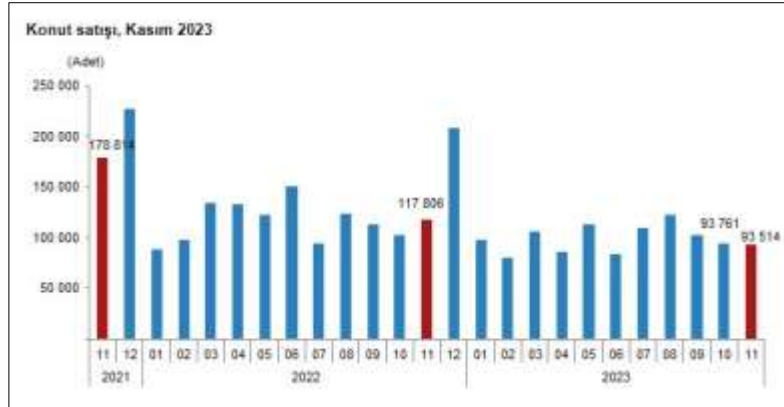


A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı %5,00 tir. 2017 – 2019 itibariyle %2,50 seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek %0,50 altına gelmiştir. Mart ayı itibariyle tekrar artışa geçmiş olup günümüz itibari ile %5,50 seviyesindedir.

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %20,6 azalarak 93 bin 514 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 187 konut satışı ve %16,2 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 8 bin 250 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 105 konut satışı ve %5,5 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 52 konut ile Hakkari, 57 konut ile Ardahan ve 73 konut ile Gümüşhane oldu. (TÜİK)

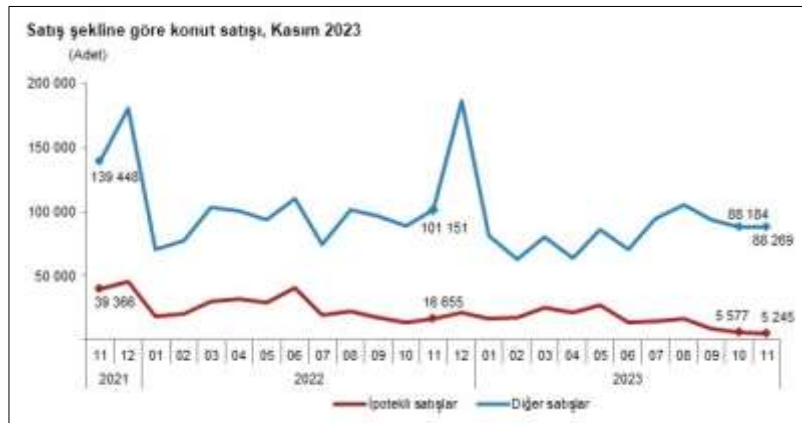
Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



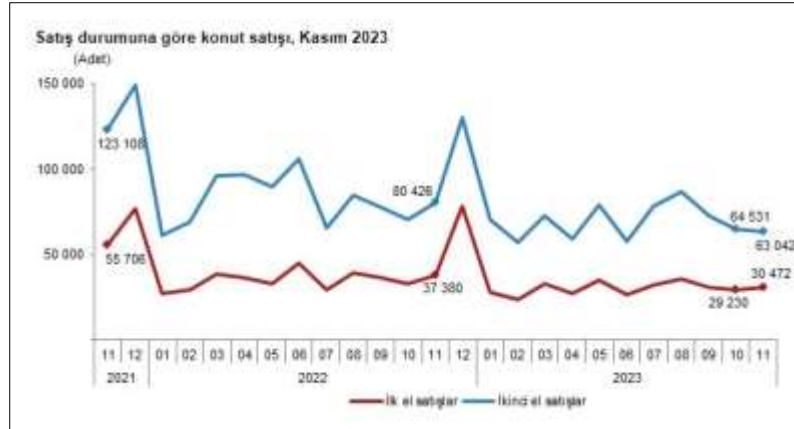
Konut satış sayısı, Kasım 2023

	Kasım			Ocak - Kasım		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	93 514	117 806	-20,6	1 087 349	1 277 659	-14,9
İpotekli satış	5 245	16 655	-68,5	171 706	258 524	-33,6
Diğer satış	88 269	101 151	-12,7	915 643	1 019 135	-10,2
Satış durumuna göre toplam satış	93 514	117 806	-20,6	1 087 349	1 277 659	-14,9
İlk el satış	30 472	37 380	-18,5	328 299	382 190	-14,1
İkinci el satış	63 042	80 426	-21,6	759 050	895 469	-15,2

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %68,5 azalış göstererek 5 bin 245 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %5,6 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %33,6 azalışla 171 bin 706 oldu. Kasım ayındaki ipotekli satışların, bin 390'ı; Ocak-Kasım dönemindeki ipotekli satışların ise 51 bin 624'ü ilk el satış olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde diğer konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %12,7 azalarak 88 bin 269 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %94,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,2 azalışla 915 bin 643 oldu. (TÜİK)



Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,5 azalarak 30 bin 472 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %32,6 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,1 azalışla 328 bin 299 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %21,6 azalış göstererek 63 bin 42 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %67,4 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,2 azalışla 759 bin 50 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



Yabancılar yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %61,5 azalarak 2 bin 342 oldu. Kasım ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %2,5 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 790 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 710 konut satışı ile İstanbul ve 316 konut satışı ile Mersin izledi. (TUIK)



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %24,9, daire sayısı %35,0 ve yüzölçümü %21,7 arttı. Belediyeler tarafından 2023 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 39,1 milyon m² iken; bunun 21,0 milyon m²'si konut, 10,0 milyon m²'si konut dışı ve 8,1 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. (TUIK)



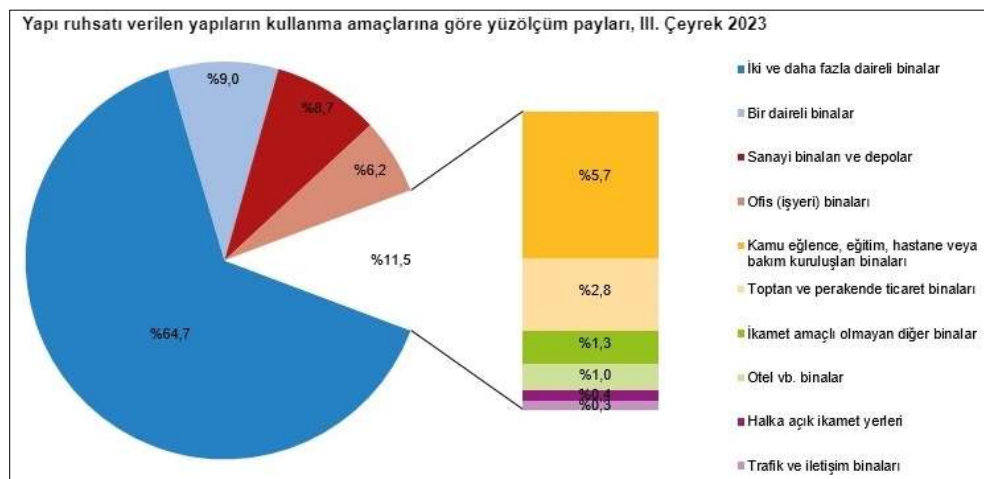
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %5,7, daire sayısı %31,3 ve yüzölçümü %25,6 arttı. (TUIK)



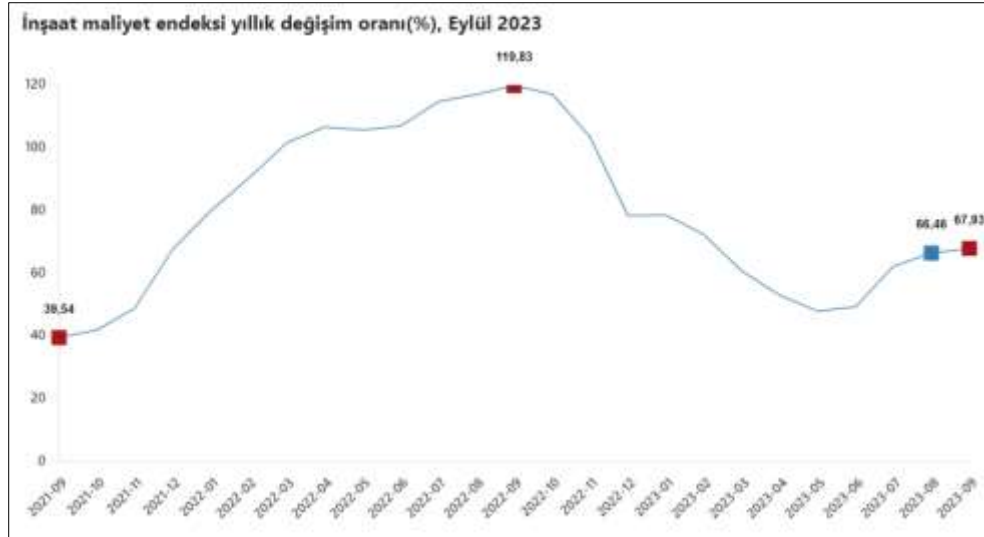
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2021		138 522	44,0	725 294	30,7	151 362 144	34,4
	I	33 571	137,0	174 664	116,9	34 357 552	95,7
	II	30 534	55,7	157 696	14,4	31 780 568	15,6
	III	30 416	20,2	149 614	6,1	33 312 277	19,5
2022	IV	44 001	18,7	243 320	24,3	51 911 747	30,8
		127 831	-7,7	695 804	-4,1	145 745 708	-3,7
	I	26 134	-22,2	129 572	-25,8	27 414 905	-20,2
	II	29 077	-4,8	144 076	-8,6	30 750 734	-3,2
2023	III	28 293	-7,0	145 507	-2,7	32 120 043	-3,6
	IV	44 327	0,7	276 649	13,7	55 460 026	6,8
	I	23 887	-8,6	131 562	1,5	26 946 184	-1,7
	II	31 047	6,8	192 158	33,4	39 188 657	27,4
	III	35 351	24,9	196 489	35,0	39 080 808	21,7

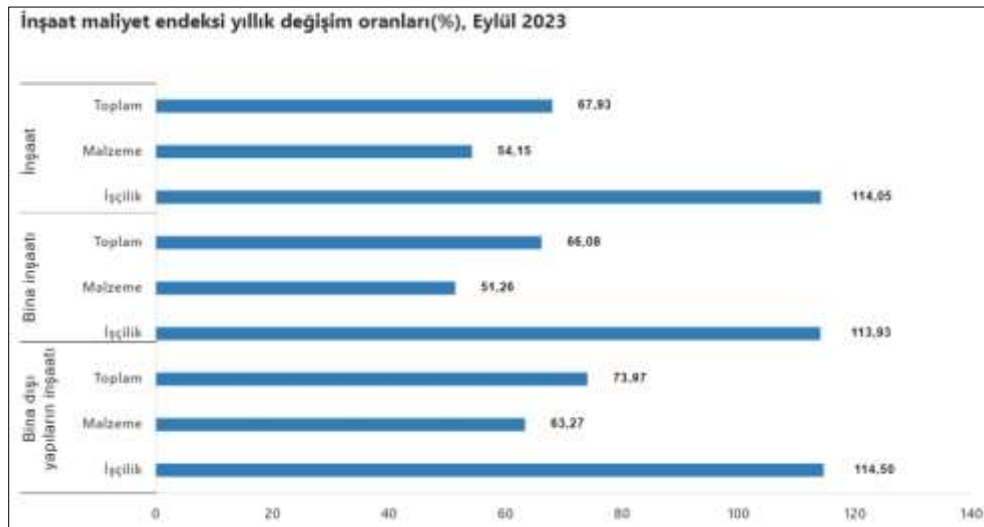
Belediyeler tarafından 2023 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 25,3 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,5 milyon m² ile bir daireli binalar izledi. (TÜİK)



İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,46 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,39 arttı, işçilik endeksi %0,30 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %54,15 arttı, işçilik endeksi %114,05 arttı. (TÜİK)



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,47 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %66,08 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,49 arttı, işçilik endeksi %0,21 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %51,26 arttı, işçilik endeksi %113,93 arttı. (TÜİK)



Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

4.3 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.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Ana taşınmaz; İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesi, Dizdariye Mahallesi (Tapuda Büyükçekmece Merkez Mahallesi)'nde, 557,46m² yüz ölçümüne sahip 336 ada 14 parsel sayılı arsa üzerinde inşa edilmiş binadır. Bina ikiz nizamda, betonarme karkas yapı tarzında inşa edilmiştir. Taşınmazlar; dükkan içerikli olup ticari açıdan orta hareketli noktalarından birinde konumlanmaktadır. Parsel üzerinde yer yapı bodrum, zemin, 3 normal kattan ibarettir. Bina girişi zemin seviyesinden ve batı cephesinden sağlanmaktadır. Binada asansör bulunmaktadır. Yangın merdiveni, su deposu, mevcuttur.

2 Bağımsız Bölüm Numaralı Dükkan; Binanın zemin katında yer almaktadır ve bina girişine göre arkada yer almaktadır. Dükkan nitelikli 2 no'lu bağımsız bölüm mevcut durumda boştur. Taşınmaz yaklaşık 44 m² kullanım alanıdır. Taşınmaz içerisinde zeminler granit seramik kaplı duvarlar saten boyalıdır.

3 Bağımsız Bölüm Numaralı Depolu Dükkan; Binanın zemin ve bodrum katlarında katında yer almaktadır ve bina girişine göre sağ arkada yer almaktadır. Depolu Dükkan nitelikli 3 no'lu bağımsız bölüm mevcut durumda boştur. Taşınmazın bodrum katı yaklaşık 62 m², zemin katı yaklaşık 64 m² olup toplam 126 m² kullanım alanıdır. Taşınmaz içerisinde zeminler granit seramik kaplı duvarlar saten boyalıdır.

4 Bağımsız Bölüm Numaralı Depolu Dükkan; Binanın zemin ve bodrum katlarında katında yer almaktadır ve bina girişine göre sağda yer almaktadır. Depolu Dükkan nitelikli 4 no'lu bağımsız bölüm mevcut durumda kiracı tarafından kullanılmaktadır. Taşınmazın bodrum katı yaklaşık 45 m², zemin katı yaklaşık 54 m² olup toplam 99 m² kullanım alanıdır. Taşınmaz içerisinde zeminler granit seramik kaplı duvarlar saten boyalıdır.

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar kat, kattaki konum ve alan olarak proje ile uyumludur.

4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirecek Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Parsel üzerinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir durum söz konusu değildir.

4.7 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

Rapora konu 2 ve 3 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlar değerlendirme tarihi itibarı boş durumda olup 4 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz ise kiracı tarafından kullanılmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

➤ 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 değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir.

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerleme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerleme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerekten* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerleme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) Değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) Olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) Her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) Yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

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) Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) Değerleme 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.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

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.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 135 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 4.500.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, konum açısından dezavantajlıdır. **İlgilisi: 533 768 70 42**

[E:2 Satılık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 250 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 9.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, konum açısından dezavantajlıdır. **İlgilisi: 534 377 10 97**

[E:3 Satılık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 160 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 6.490.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, konum açısından avantajlıdır. **İlgilisi: 530 172 5 65**

[E:4 Satılık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 190 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 5.200.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, konum olarak dezavantajlıdır. **İlgilisi: 552 859 05 55**

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK DÜKKAN)									
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		
Brüt alanı (m²)	135,00m²		250,00m²		160,00m²		190,00m²		
Satış fiyatı	4.500.000 TL		9.000.000 TL		6.490.000 TL		5.200.000 TL		
m² birim fiyatı	33.333 TL		36.000 TL		40.563 TL		27.368 TL		
Pazarlık	3%	-	3%	-	3%	-	3%	-	
Konum şerefiyesi	10%	+	10%	+	5%	-	25%	+	
Kullanım alanı şerefiyesi	0%	+	0%	-	0%	-	0%	+	
Yapı kalitesi şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	+	
İndirgenmiş birim fiyat	35.667 TL		38.520 TL		37.318 TL		33.389 TL		
Ortalama Birim fiyat	36.223TL/m²								

[E:5 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 100 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 20.000,00-TL bedelle kiralıktır. Emsal, konum açısından avantajlıdır. **İlgilisi: 532 615 02 83**

[E:6 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 165 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 27.500,00-TL bedelle kiralıktır. Emsal, konum açısından avantajlıdır. **İlgilisi: 546 465 15 06**

[E:7 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 150 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 35.000,00-TL bedelle kiralıktır. Emsal, konum açısından avantajlıdır. **İlgilisi: 545 148 99 98**

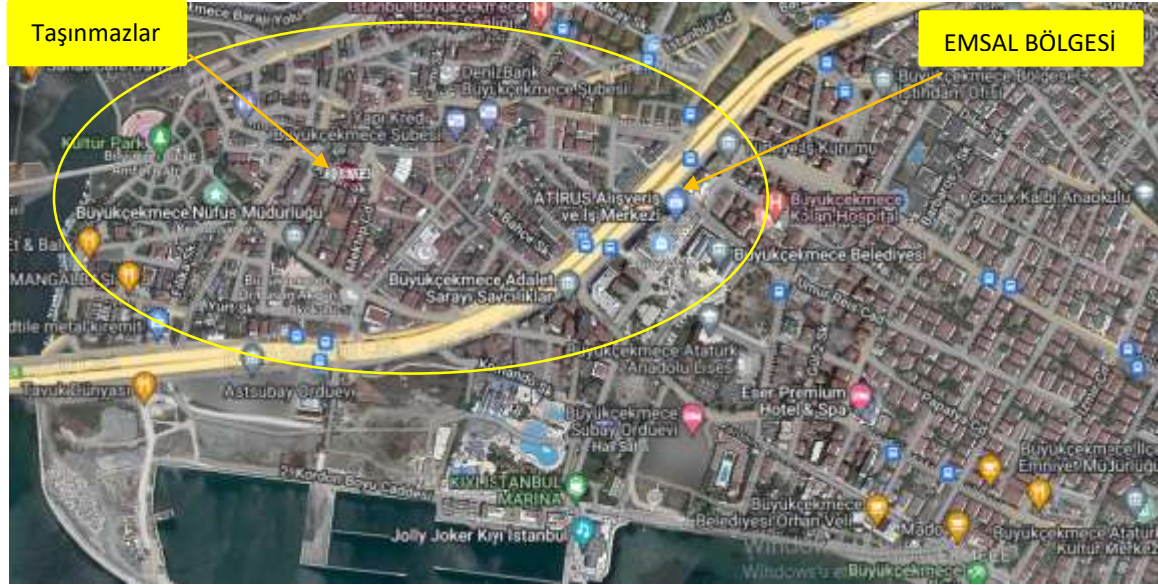
[E:8 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 300 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 64.000,00-TL bedelle kiralıktır. Emsal, konum açısından avantajlıdır. **İlgilisi: 552 385 04 08**

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (KİRALIK DÜKKAN)									
İçerik	Emsal 5		Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8		
Brüt alanı (m²)	100,00m²		165,00m²		150,00m²		300,00m²		
Satış fiyatı	20.000 TL		27.500 TL		35.000 TL		64.000 TL		
m² birim fiyatı	200 TL		167 TL		233 TL		213 TL		
Pazarlık	10%	-	10%	-	15%	-	15%	-	
Konum şerefiyesi	20%	-	15%	-	25%	-	20%	-	
Kullanım alanı şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	
Yapı kalitesi şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	+	
İndirgenmiş birim fiyat	140 TL		125 TL		140 TL		139 TL		
<u>Ortalama Birim fiyat</u>	<u>136TL/m²</u>								

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

*Emsal taşınmazlar zemin katta konumludur.

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



Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Rapora konu taşınmaz tapu kaydına göre “Dükkan” ve “Depolu Dükkan” vasıflıdır. Taşınmazların bulunduğu bölgede, kendisine benzer özellikli çok sayıda ticari ünite mevcut olup emsaller yakın bölgeden elde edilmiştir. Değerler kat, konum, kullanım alanı, yapı yaş ve kalitesi durumuna göre değişmektedir. Değer düzeltmeleri bu etkenler dikkate alınarak yapılmış ve birim değer kanaatinde önemli rol oynamışlardır. Taşınmazların bulunduğu bölgede, benzer özellikli dükkan birim fiyatlarının 34.000-TL/m² ile 38.000-TL/m² aralığındadır.

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan incelemelerde, kendisi ile benzer konum ve yapı özelliklerine sahip kiralık dükkan emsalleri incelenmiştir. Bölgede yer alan dükkan nitelikli taşınmazlar için 120,00-TL/m² ile 150,00-TL/m² arasında değişmektedir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın konumu, katı, yapı yaşı, mimari özellikleri, ulaşım imkânı vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında taşınmaza değer takdir edilmiştir. 2 no’lu dükkan değeri emsallerden tespit edilen 36.223 TL/m² üzerinden değerlendirilmiştir. 3 no’lu dükkan köşe konumda olması sebebiyle yaklaşık %5 olumlu şerefiye, 4 no’lu dükkan ara sokakta kalıyor olması sebebiyle ise yaklaşık %5 olumsuz şerefiye uygulanmıştır. Bodrum kat alanları 1/3 oranında zemin kat değerine indirgenerek değerlendirilmiştir.

B.B. NO	NİTELİK	KAT	ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	DEĞER (TL)
2	DÜKKAN	ZEMİN KAT	44	₺36.223,00	₺1.593.812,00
3	DEPOLU DÜKKAN	ZEMİN KAT	64	₺38.034,15	₺3.220.224,70
		BODRUM KAT	62	₺12.678,05	
4	DEPOLU DÜKKAN	ZEMİN KAT	54	₺34.411,85	₺2.374.417,65
		BODRUM KAT	45	₺11.470,62	
TOPLAM			269,00		₺7.188.454,35
YAKLAŞIK TOPLAM DEĞER					₺7.190.000,00

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmazlara toplam ~7.190.000,00-TL takdir edilmiştir.

Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

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

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya **(c)** kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: **(a)** ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(c)** toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

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

Taşınmazlar kat mülkiyeti tesis edilmiş yapıda konumlu olup, arsa değerlemesi yapılmamıştır.

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmazlar kat irtifaklı, b.b. niteliği kazanmış ve yapı kullanım izin belgesi alınmıştır. Bu sebeple yapı değeri tespit edilmemiştir.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Taşınmazlar kat irtifakı tesis edilmiş yapıda konumlu olup, Maliyet Yaklaşımı ile değer takdiri yapılmamıştır.

Δ Sigortaya Esas Yapı Değeri

Sigortaya esas yapı değeri; mahallinde yapılan tespitler ile belirlenen yapı sınıfı üzerinden yeniden inşa edileceği durumu varsayılarak belirtilmiştir.

B.B. NO	NİTELİK	ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	Sigorta Esas Yapı Değeri (TL)
2	DÜKKAN	44	₺9.000,00	₺396.000,00
3	DEPOLU DÜKKAN	126	₺9.000,00	₺1.134.000,00
4	DEPOLU DÜKKAN	99	₺9.000,00	₺891.000,00
		269,00		₺2.421.000,00

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

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) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

- (a) Değerleme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) Nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) Söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) Kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer in değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer in belirlenmesi, (e) Uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) İndirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, Pazar yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur.

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Bölgede yapılan emsal araştırmaları ve edinilen bilgiler ile mevcut verilerin kullanımı, günümüz ekonomik koşulları ve gayrimenkul piyasası ile piyasaya etki eden nitel ve nicel tüm etkenler neticesinde bölgede geri dönüş süresi yaklaşık 20-25 yıl olup söz konusu dükkan nitelikli taşınmazlar için mülkün kendini amorti etme süresi (mevcut hali dikkate alınarak) ortalama yaklaşık 22 yıl olarak ön görülmüştür. Buna göre 0,045 olarak yaklaşık ortalama kapitalizasyon oranları belirlenmiştir. Bu kapitalizasyon oranları sadece bu bölgede bu tarz taşınmaz için geçerli olup genel bir oranı yansıtmamaktadır.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, Pazar yaklaşımı analizi için gerekli kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur.

Ortalama kira birim değeri 136 TL/m² olup 3 nolu dükkan köşe konumda olması sebebiyle yaklaşık %5 olumlu şerefiye, 4 nolu dükkan ara sokakta kalıyor olması sebebiyle ise yaklaşık %5 olumsuz şerefiye uygulanmıştır. Bodrum kat alanları 1/3 oranında zemin kat değerine indirgenerek değerlendirilmiştir.

B.B. No	Nitelik	Kat	ALAN (m²)	Birim Kira Değeri (TL/m²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kap. Oranı (%)	Piyasa Değeri (TL)
2	DÜKKAN	ZEMİN KAT	44	₺136,00	₺5.984,00	₺71.808,00	0,045	₺1.595.733,33
3	DEPOLU DÜKKAN	ZEMİN KAT	64	₺142,80	₺9.139,20	₺145.084,80	0,045	₺3.224.106,67
		BODRUM KAT	62	₺47,60	₺2.951,20		0,045	
4	DEPOLU DÜKKAN	ZEMİN KAT	54	₺129,20	₺6.976,80	₺106.977,60	0,045	₺2.377.280,00
		BODRUM KAT	45	₺43,07	₺1.938,00		0,045	
TOPLAM					₺26.989,20	₺323.870,40		₺7.197.120,00

Sonuç olarak gelir yaklaşımı yöntemine göre söz konusu taşınmazın piyasa değeri için **7.197.120,00-TL** değer takdir edilmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması sonucunda taşınmazların aylık kira değeri, satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında takdir edilen toplam kira değeri aşağıdaki gibidir.

B.B. NO	NİTELİK	ALAN (m ²)	KİRA DEĞERİ (TL/AY)
2	DÜKKAN	44	₺5.984,00
3	DEPOLU DÜKKAN	126	₺12.090,40
4	DEPOLU DÜKKAN	99	₺8.914,80
		269,00	₺26.989,20
		~	₺27.000,00

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

Taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %45-%55 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı oranlarının ise %30-%40 oranlarında gerçekleşebileceği ön görülmektedir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişkenlik göstermektedir.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme, bağımsız bölüm bazında satış değer tespiti için yapılmış olup boş arsa değeri tespit edilmemiştir.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut kullanım şeklinin en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmazlar “Dükkan” ve “Depolu Dükkan” vasıflı olup tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlemesi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Rapora konu taşınmazlar “Dükkan” ve “Depolu Dükkan” nitelikli bağımsız bölümlerdir. Taşınmazların kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler değerlemede dikkate alınmıştır. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken taşınmazlara ayrı ayrı analiz yapılmış olup değer oluşumu Pazar yaklaşımı ve Gelir yaklaşımı esasına göre belirlenmiştir.

Taşınmazın mevcut kullanım durumu da göz önüne alındığında en uygun değerlendirme yönteminin pazar yaklaşımı olduğuna kanaat getirilmiş ve değerlendirme de bu yöntem esas kabul edilmiştir.

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmaz için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 maddesinde açıklanmıştır. Taşınmazların tasarrufuna etki eden herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

6.5 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

Taşınmazın devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar arsa veya arazi değildir, parsel üzerinde rapor içerisinde bilgileri detaylı şekilde verilen taşınmazlar bulunmaktadır.

6.7 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 konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.8 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

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (a) bendi “(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.” ve (b) bendi “(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrafta yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.” gereği taşınmazların tapudaki niteliklerinin mevcut kullanımı ile uyumlu olması ve yasal zorunluluklarının yerine getirilmiş olması sebebiyle bağımsız bölüm olarak GYO portföyünde bulunmasına bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Şeker GYO A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Büyükçekmece Mahallesi, 336 ada 14 parselde yer alan; Beş Katlı Betonarme Bina ve Arsası" nitelikli ana taşınmazda zemin katta konumlu ve 2 bağımsız bölüm numaralı "Dükkan", 3 ve 4 bağımsız bölüm numaralı "Depolu Dükkan" nitelikli taşınmazın piyasa ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerleme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerleme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkullerin mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün yer aldığı arsanın imar durumu, yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, yüzölçümü, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar, parsel üzerinde yer alan yapının inşai kalitesi gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazlara değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle 'Pazar Yöntemi' neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

Taşınmazın değerleme tarihi itibarıyla Pazar Yaklaşımı yöntemine göre kanaat getirilen ve takdir edilen toplam piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **7.190.000,00-TL** ve Yazıyla **(Yedimilyonyüzdoksanbin Türk Lirası)**

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 8.628.000,00-TL dir.

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*

Doğukan TORUNLER Gayrimenkul Değerleme Uzman Yardımcısı SPK Lisans No: 915831	Burak Barış Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 406713	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418

Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ İmar Durumu Belgesi

Δ Resmi Evraklar ve Yer Görme Fotoğrafları

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 4-12-2023-14:20



Kayıd Oluşturan: SERDAR NURİ ESER (ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	336/14
Taşınmaz Kimlik No:	81191095	AT Yüzölçümü(m2):	557.46
İl/ilçe:	İSTANBUL/BÜYÜKÇEKMECE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Dükkan
Kurum Adı:	Büyüçekmece	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	B.ÇEKMECE MERKEZ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//2
Cilt/Sayfa No:	300/29652	Arsa Pay/Payda:	38/557
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BES KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	K.İ.den KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Büyüçekmece - 28-12-2012 08:59 - 25534	
Beyan	K.İ.den KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Büyüçekmece -	

1 / 2

			28-12-2012 08:59 - 25534	
Beyan	Yönetim Planı : 15/09/2011(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Büyüçekmece - 22-09-2011 14:57 - 16993	
Beyan	Yönetim Planı : 15/09/2011(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Büyüçekmece - 22-09-2011 14:57 - 16993	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
515352999	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	38	38	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 16-01-2020 1372	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) iyUKyBexN94 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 4-12-2023-14:20



Kayıd Oluşturan: SERDAR NURİ ESER (ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	336/14
Taşınmaz Kimlik No:	81191096	AT Yüzölçüm(m2):	557.46
İl/İlçe:	İSTANBUL/BÜYÜKÇEKMECE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DEPOLU DÜKKAN--
Kurum Adı:	Büyüçekmece	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	B.ÇEKMECE MERKEZ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//3
Cilt/Sayfa No:	300/29653	Arsa Pay/Payda:	30/557
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BEŞ KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	K.İ.den KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Büyüçekmece - 28-12-2012 08:59 - 25534	
Beyan	K.İ.den KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Büyüçekmece -	

1 / 2

			28-12-2012 08:59 - 25534	
Beyan	Yönetim Planı : 15/09/2011(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Büyüçekmece - 22-09-2011 14:57 - 16993	
Beyan	Yönetim Planı : 15/09/2011(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Büyüçekmece - 22-09-2011 14:57 - 16993	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
515353001	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	30	30	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 16-01-2020 1372	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) VZmo8jOgnAq kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 4-12-2023-14:20



Kayıd Oluşturan: SERDAR NURİ ESER (ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	336/14
Taşınmaz Kimlik No:	81191097	AT Yüzölçümü(m2):	557.46
İl/İlçe:	İSTANBUL/BÜYÜKÇEKMECE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DEPOLU DÜKKAN--
Kurum Adı:	Büyükçekmece	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	B. ÇEKMECE MERKEZ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN/4
Cilt/Sayfa No:	300/29654	Arsa Pay/Payda:	33/557
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BEŞ KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	K.İ.den KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Büyükçekmece - 28-12-2012 08:59 - 25534	
Beyan	K.İ.den KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Büyükçekmece -	

1 / 2

			28-12-2012 08:59 - 25534	
Beyan	Yönetim Planı : 15/09/2011(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Büyükçekmece - 22-09-2011 14:57 - 16993	
Beyan	Yönetim Planı : 15/09/2011(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Büyükçekmece - 22-09-2011 14:57 - 16993	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
515353003	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	33	33	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 16-01-2020 1372	-

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

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



2 / 2

Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



Sayı : E-52692549-115.02.01-2022-125465-1
Konu : İmar Durumu

T.C.
BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü

Plan ve Proje Müdürlüğü
Sayı: E-52692549-115.02.01-2022-125465-1
Tarih: 19.12.2022
Dosya Numarası: 2022-125465



19.12.2022

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİNE
Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Sk. No: 3/51
Kağıthane/İSTANBUL

İlgi : 19.12.2022 tarih 2022-125465-1 sayılı yazınız.

Büyükçekmece İlçesi, Dizdariye Mahallesi, 336 ada, 14 parsel sayılı taşınmaz hakkında, ilgi yazı ile bilgi istenmiştir.

Büyükçekmece İlçesi, Dizdariye Mahallesinde bulunan 336 ada 14 parsel sayılı taşınmaz, 17.06.2004 onay tarihli 1/1000 ölçekli, Büyükçekmece Uygulama imar planında, blok nizam 4 kat, konut alanında kalmaktadır.

Ayrıca 12.08.2011 onay tarihli plan notu tadilatında "Yapı nizamı blok nizam olarak tanımlanmış parsellerde açık ve kapalı çıkma yapılamaz. Bu alanlarda blok taban alanı parsel alanının % 10'u kadar arttırılacaktır. Bu durumda blok taban alanının parsel alanının %25'inden küçük olması halinde blok oturumu %25 olarak verilecektir. Plandaki blok taban alanının parsel alanının %10'u arttırılması ile oluşan blok taban alanı parsel alanının %40'ını aşamaz." hükmü bulunmaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

Nuraydın SAK
Başkan Yardımcısı

Doğrulama Kodu: 3EAFDE94

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/buyukcekmece-belediyesi-ebys>

Fatih Mah. Şehremini Sk. No:1 34500 Büyükçekmece / İSTANBUL

Telefon No: 444 0 340 Faks No: (0 212) 883 69 68

e-Posta: planveproje@bcekmece.bel.tr

İnternet Adresi: www.bcekmece.bel.tr

Kep Adresi: buyukcekmecebelediyesi@hs01.kep.tr

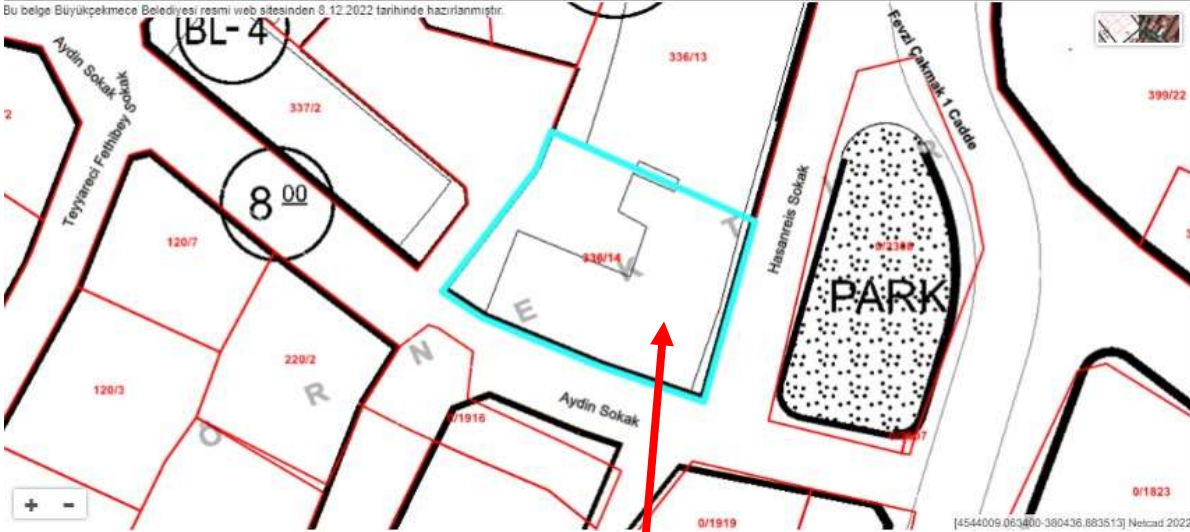
Bilgi için: MÜJGAN SAĞLAM
Btiro Elemanı

Telefon No:



Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Bu belge Büyükşehir Belediyesi resmi web sitesinden 8.12.2022 tarihinde hazırlanmıştır.



UAVT Kodları

563333863	336	14	-	-	Bağımsız Ana Giriş	-	REİS APT	1B	3173526199	-	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	2
757560172	336	14	-	-	Bağımsız Ana Giriş	-	REİS APT	1A	1531380911	-	Ofis ve İşyeri	Özel	İskan	3
521981183	336	14	-	-	Bağımsız Ana Giriş	-	REİS APT	2A	3201123704	-	Ofis ve İşyeri	Özel	İskan	4

Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

1620

Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

1. Genel Bilgiler

2. Değerleme Bilgileri

3. Değerleme Sonuçları

4. Diğer Bilgiler

5. Değerleme Sonuçları

6. Değerleme Sonuçları

7. Değerleme Sonuçları

8. Değerleme Sonuçları

9. Değerleme Sonuçları

10. Değerleme Sonuçları

11. Değerleme Sonuçları

12. Değerleme Sonuçları

13. Değerleme Sonuçları

14. Değerleme Sonuçları

15. Değerleme Sonuçları

16. Değerleme Sonuçları

17. Değerleme Sonuçları

18. Değerleme Sonuçları

19. Değerleme Sonuçları

20. Değerleme Sonuçları

21. Değerleme Sonuçları

22. Değerleme Sonuçları

23. Değerleme Sonuçları

24. Değerleme Sonuçları

25. Değerleme Sonuçları

26. Değerleme Sonuçları

27. Değerleme Sonuçları

28. Değerleme Sonuçları

29. Değerleme Sonuçları

30. Değerleme Sonuçları

31. Değerleme Sonuçları

32. Değerleme Sonuçları

33. Değerleme Sonuçları

34. Değerleme Sonuçları

35. Değerleme Sonuçları

36. Değerleme Sonuçları

37. Değerleme Sonuçları

38. Değerleme Sonuçları

39. Değerleme Sonuçları

40. Değerleme Sonuçları

41. Değerleme Sonuçları

42. Değerleme Sonuçları

43. Değerleme Sonuçları

44. Değerleme Sonuçları

45. Değerleme Sonuçları

46. Değerleme Sonuçları

47. Değerleme Sonuçları

48. Değerleme Sonuçları

49. Değerleme Sonuçları

50. Değerleme Sonuçları

51. Değerleme Sonuçları

52. Değerleme Sonuçları

53. Değerleme Sonuçları

54. Değerleme Sonuçları

55. Değerleme Sonuçları

56. Değerleme Sonuçları

57. Değerleme Sonuçları

58. Değerleme Sonuçları

59. Değerleme Sonuçları

60. Değerleme Sonuçları

61. Değerleme Sonuçları

62. Değerleme Sonuçları

63. Değerleme Sonuçları

64. Değerleme Sonuçları

65. Değerleme Sonuçları

66. Değerleme Sonuçları

67. Değerleme Sonuçları

68. Değerleme Sonuçları

69. Değerleme Sonuçları

70. Değerleme Sonuçları

71. Değerleme Sonuçları

72. Değerleme Sonuçları

73. Değerleme Sonuçları

74. Değerleme Sonuçları

75. Değerleme Sonuçları

76. Değerleme Sonuçları

77. Değerleme Sonuçları

78. Değerleme Sonuçları

79. Değerleme Sonuçları

80. Değerleme Sonuçları

81. Değerleme Sonuçları

82. Değerleme Sonuçları

83. Değerleme Sonuçları

84. Değerleme Sonuçları

85. Değerleme Sonuçları

86. Değerleme Sonuçları

87. Değerleme Sonuçları

88. Değerleme Sonuçları

89. Değerleme Sonuçları

90. Değerleme Sonuçları

91. Değerleme Sonuçları

92. Değerleme Sonuçları

93. Değerleme Sonuçları

94. Değerleme Sonuçları

95. Değerleme Sonuçları

96. Değerleme Sonuçları

97. Değerleme Sonuçları

98. Değerleme Sonuçları

99. Değerleme Sonuçları

100. Değerleme Sonuçları

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

[illegible]

Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

[illegible]

Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

[illegible]

Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

PASKA MİMARLIK			
T.C		BELEDİYESİ	
YBK ONAYI		ODA VİZESİ	
			
TESCİL			
YARİYA AIT B'LOLER			
İLİ	İSTANBUL	ADA NO	336
İLÇESİ	BÜYÜKÇEKMECE	PARSEL NO	7/14
MAHALLESİ	DİZDARİYE	İNS NEVİ	YAPI SINIFI
SOKAĞI	AYDIN	TOP SN ALANI	KULLANIM AMACI
PAPTA NO	F21022C1A	KAT ADEDİ	YAPI SAHİBİ
PRCJE MÜELL-Fİ			
Adı Soyadı:	MURTAZ ÇEBİ	Büro Tes. No	MZA
Mesleği:	MİMAR	Tel.	
X No	12086	Adres	
No	66		
FEN İŞLERİ		İSKİ	
BELEDİYE ONAYI			
YUKARIDA BELİRTİLEN YERDE YAPILACAK OLAN İNŞAATA AIT PROJELER			PROJE NO
'99 TARİHİ VE SAYILI İMAR DURUMU İLGİLİ İMAR MEYVUATI VE			
HÜKÜMLERİNE GÖRE İNCELENEREK TARAFIMIZDAN İMZA EDİLMİŞTİR			
PROJE ONAY	BÜRO ŞEFİ	MÜDÜR YRD.	MÜDÜR
ALÇIN KAYA COPY CENTER AVCILAR TEL: 509 98 83 ŞEVLER TEL: 551 98 12 ESENİYURT TLF 620 22 66 BÜYÜKÇEKMECE : 883 67 93			

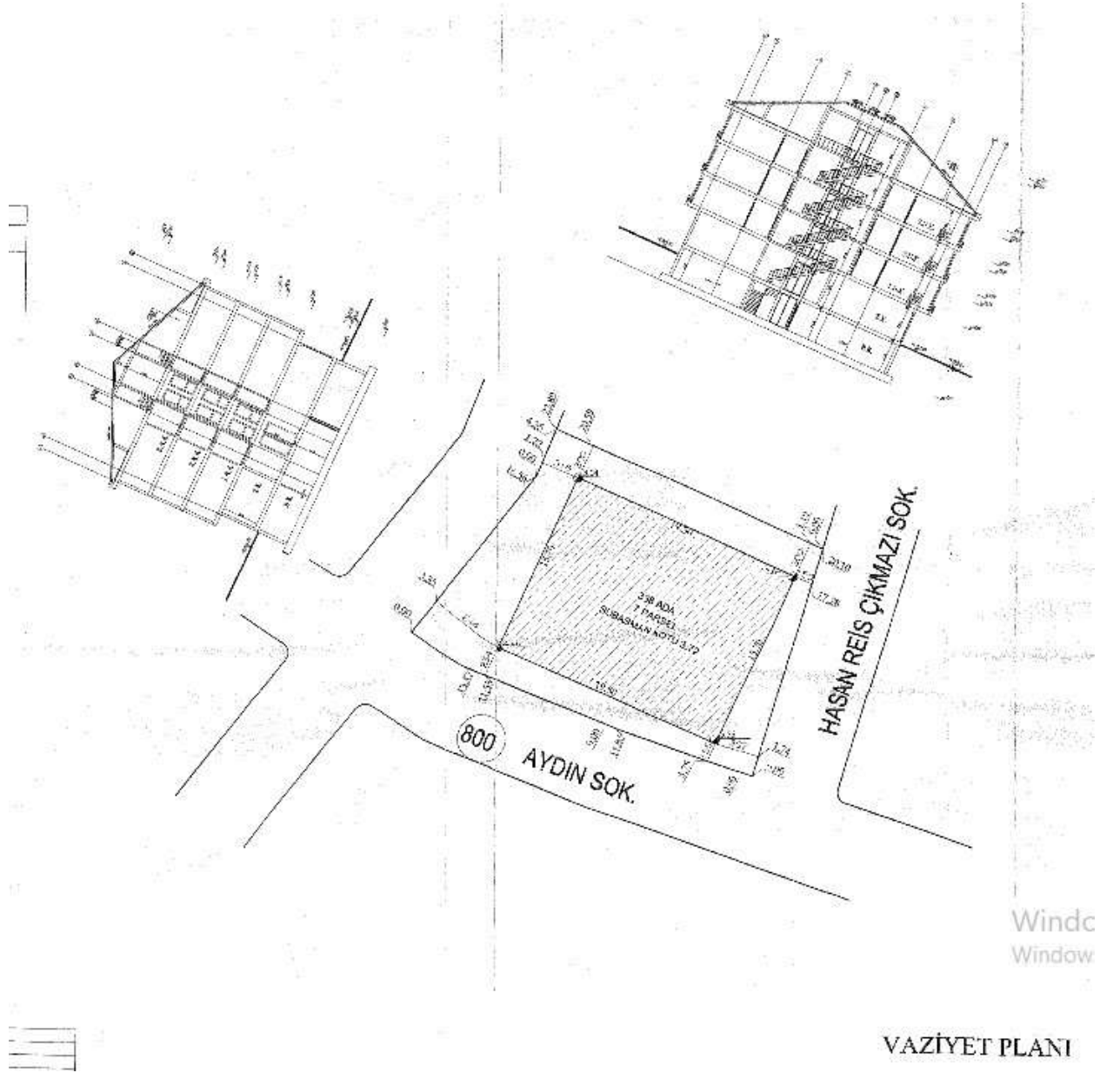
Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

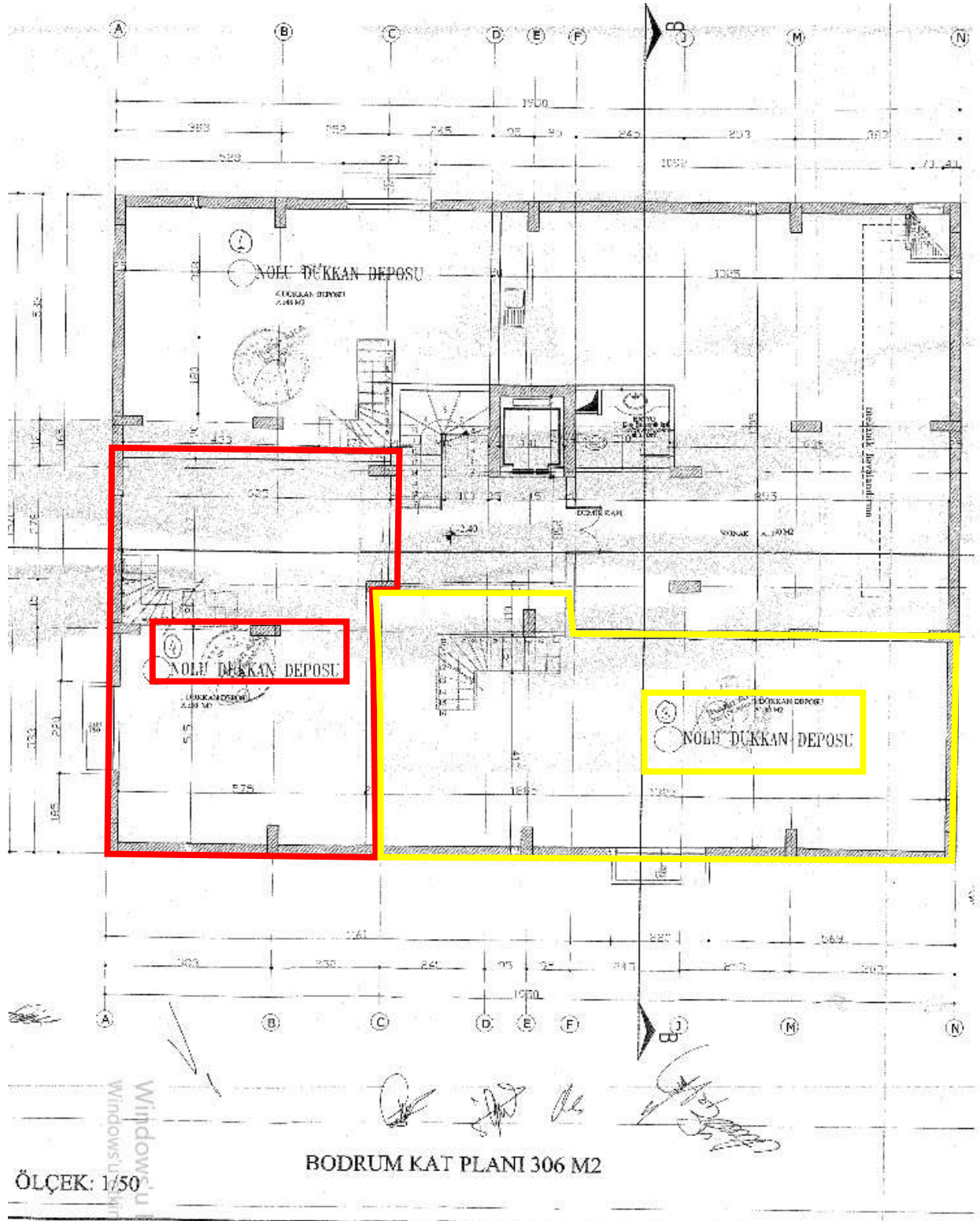
İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Büyükçekmece Dizdariye mahallesi sınırları dahilinde vaki ve kain tapuda F21D22C1A Pafta 336 Ada 7 parselde kayıtlı bulunan 557.46 m² yüzölçümlü taşınmaz adımıza kayıtlı olup bu kere iş bu arsa üzerine 634 sayılı kat mülkiyeti kanunu gereğince kat irtifakı tesis edeceğimizden, inşa edilecek her bağımsız bölümün bulunduğu blok,kat,sıra numarası,arsa payı, niteliği,eklentisi ve sahibini gösterir iş bu liste 634/2814 sayılı kat mülkiyeti kanununun 12/D maddesi gereğince tarafımızdan tanzim edilmiştir.

BULUNDUĞU KAT	B.B.N	ARSA PAYI	NİTELİĞİ	EKLENTİSİ	DEĞERİ	MALİKİ
ZEMİN KAT	1	95/557	DEPOLU DÜKKAN	---	7807,84	İsmail Fabri CAN
ZEMİN KAT	2	38/557	DÜKKAN	---	3175,89	AKGARANTI YAPI İNŞAAT SANAYİ TİC.LTD.ŞTİ. VE TİC. LTD. ŞTİ.
ZEMİN KAT	3	30/557	DEPOLU DÜKKAN	---	2443,75	AKGARANTI YAPI İNŞAAT SANAYİ TİC.LTD.ŞTİ. VE TİC. LTD. ŞTİ.
ZEMİN KAT	4	33/557	DEPOLU DÜKKAN	---	2687,80	AKGARANTI YAPI İNŞAAT SANAYİ TİC.LTD.ŞTİ. VE TİC. LTD. ŞTİ.
1. NORMAL	5	26/557	MESKEN	---	2138,08	İsmail Fabri CAN
1. NORMAL	6	39/557	MESKEN	---	3207,11	Bahri CAN 2/3 Müjgan BAĞCILAR 1/3
1. NORMAL	7	52/557	MESKEN	---	4276,15	Fikri CAN
1. NORMAL	8	39/557	MESKEN	---	3207,11	Suzun SÜRMEİ 2/3 Müjgan BAĞCILAR 1/3
2. NORMAL	9	26/557	MESKEN	---	2138,08	AKGARANTI YAPI İNŞAAT SANAYİ TİC.LTD.ŞTİ. VE TİC. LTD. ŞTİ.
2. NORMAL	10	26/557	MESKEN	---	2138,08	AKGARANTI YAPI İNŞAAT SANAYİ TİC.LTD.ŞTİ. VE TİC. LTD. ŞTİ.
2. NORMAL	11	26/557	MESKEN	---	2138,08	Nuran YALÇIN
2. NORMAL	12	26/557	MESKEN	---	2138,08	AKGARANTI YAPI İNŞAAT SANAYİ TİC.LTD.ŞTİ. VE TİC. LTD. ŞTİ.
3. NORMAL	13	23/557	ÇATI PIYESLİ MESKEN	---	1891,56	Mustafa ÇETİN
3. NORMAL	14	26/557	ÇATI PIYESLİ MESKEN	---	2138,08	Caner CAN
3. NORMAL	15	26/557	ÇATI PIYESLİ MESKEN	---	2138,08	AKGARANTI YAPI İNŞAAT SANAYİ TİC.LTD.ŞTİ. VE TİC. LTD. ŞTİ.
3. NORMAL	16	26/557	ÇATI PIYESLİ MESKEN	---	2138,08	AKGARANTI YAPI İNŞAAT SANAYİ TİC.LTD.ŞTİ. VE TİC. LTD. ŞTİ.

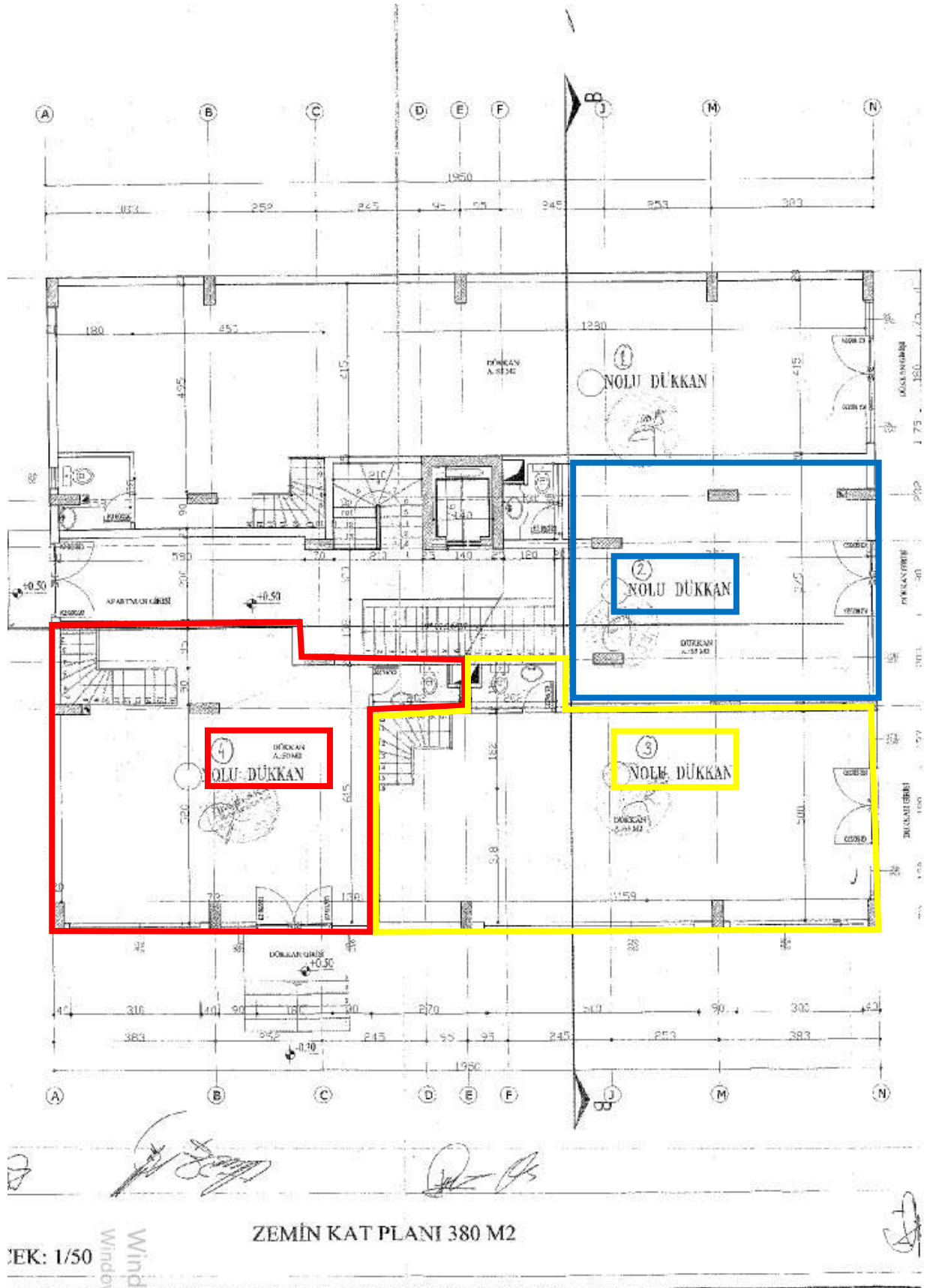
Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



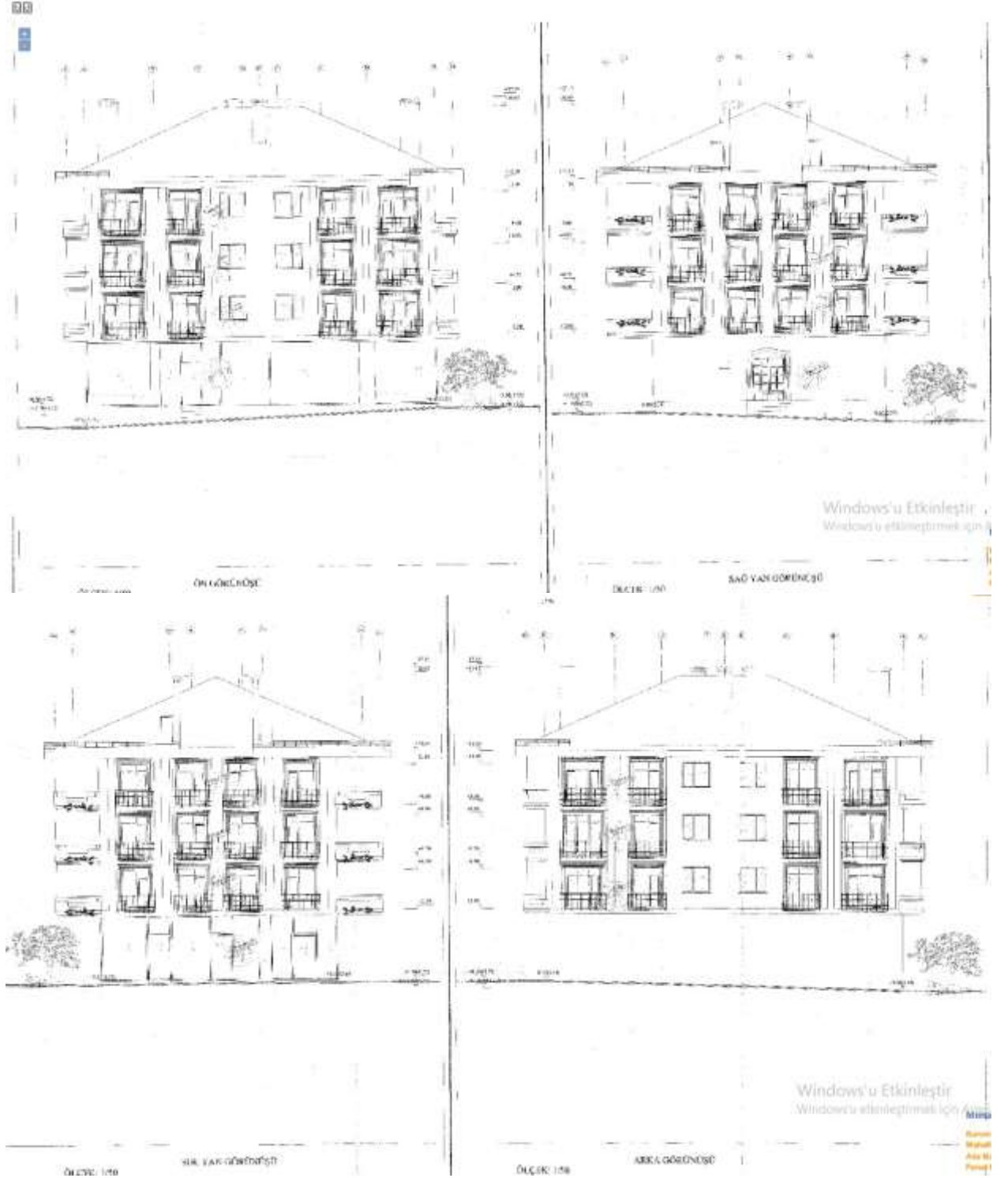
Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Taşınmazdan Görünümler



Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 29039108440 - Lisans No: 401418)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1066

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 43933302186- Lisans No: 404622)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 26.08.2020

Belge No: 2019-02.6851

Sayın Burak BARIŞ

(T.C. Kimlik No: 12946205852 - Lisans No: 406713)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Gayrimenkul Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.


MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 10.08.2022

Belge No: 2022-03.2493

Sayın Doğukan TORUNLER
(T.C. Kimlik No: 19570420132 - Lisans No: 915831)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “Konut Değerleme Uzmanı” olmak için aranan 1 (bir) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


İbrahim Cihan KURTULAN
Başkan Vekili


Yaşar BAHÇECİ
Başkan

Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.