

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

İSTANBUL – ŞİŞLİ

İŞYERİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 07.01.2022

Rapor Numarası: SKR-2021-00025

Değer Tarihi: 31.12.2021



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ő.

i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Değerleme Tarihi:	:	31.12.2021
Rapor Tarihi	:	07.01.2022
Rapor Numarası	:	SKR-2021-00025
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	İstanbul ili, Şişli ilçesi, Dikilitaş Mahallesi, 2 Ada, 8 parselde kayıtlı “Kargir Apartman” nitelikli ana taşınmazın bodrum, zemin ve asma katlarda yer alan 2, 4, 9, 10, 11 ve 12 bağımsız bölüm no’lu “Mobilya Teşhir Salonu, Dükkân ve Bürolar”
Çalışmanın Konusu	:	Konu gayrimenkullerin güncel pazar ve kira değerinin belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	Mecidiyeköy Mahallesi, Büyükdere Caddesi No:36, Şişli/ İstanbul
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	527,69 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı	:	597 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Konut + Ticaret

31.12.2021 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	27.000.000
KDV Dâhil	31.860.000

	Gayrimenkullerin Aylık Toplam Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	103.000
KDV Dâhil	121.540

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı %18 olarak kabul edilmiştir.

Değerlemede Görev Alan Kişiler

Hazırlayan	:	Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER
Onaylayan	:	Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan-bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerlerin

düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.

- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	1
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	1
1.3	Değerleme Tarihi	1
1.4	Dayanak Sözleşmesi	1
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	2
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	2
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	2
2.4	İşin Kapsamı.....	2
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	3
3.1	Değer Tanımları	3
3.1.1	Pazar Değeri.....	3
3.1.2	Pazar Kirası	3
3.2	Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı	3
3.2.1	Pazar Yaklaşımı	3
3.2.2	Maliyet Yaklaşımı.....	4
3.2.3	Gelir Yaklaşımı	5
4	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	6
4.1	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	6
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu.....	9
4.2.1	Şişli İlçesi.....	11
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	13
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	13
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	14

5.3	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	15
5.4	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	15
5.5	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	15
5.6	Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi	15
5.6.1	Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar.....	16
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	17
5.8	Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	17
5.9	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	17
5.10	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	17
5.11	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	18
5.12	Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri	18
5.13	Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler	19
5.14	Gayrimenkullerin Kullanım Durumu.....	19
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	20
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	20
6.2	SWOT Analizi	20
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	21
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	21
6.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar	21
6.5.1	Pazar Yaklaşımı	22
6.5.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri	22

6.5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	24
6.5.3	Gelir Yaklaşımı	24
6.6	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	26
6.7	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	26
6.8	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	26
6.9	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	26
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	27
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	27
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	27
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	27
7.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	28
7.5	Gayrimenkulün Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	28
7.6	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	28
8	SONUÇ	29
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	29
8.2	Nihai Değer Takdiri	29
9	EKLER	30

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 07.01.2022

Rapor Numarası : SKR-2021-00025

Raporun Türü : İstanbul ili, Şişli ilçesi, Dikilitaş Mahallesi, 2 Ada, 8 Parselde kayıtlı “Kargir Apartman” nitelikli ana taşınmazın bodrum, zemin ve asma katlarında yer alan 2, 4, 9, 10, 11 ve 12 bağımsız bölüm no’lu “Mobilya Teşhir Salonu, Dükkân ve Büro” nitelikli taşınmazların güncel pazar değeri ve pazar kirası tespiti

SPK Kapsamı : Evet

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER

Raporu Onaylayan : Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 26.11.2020 tarihinde çalışmalara başlanmış 07.01.2022 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 11.10.2021 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in (III-62.3) 1. Maddesi’nin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.



2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

Şirketin Unvanı : EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

Şirketin Adresi : Kore Şehitleri Cad. Yüzbaşı Kaya Aldoğan Sok. Engin İş Merkezi No: 20 Kat:2
Zincirlikuyu / İstanbul

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Müşteri Adresi : Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Promesa Sitesi D Kapısı Apt. No:3/51
Kat:11 Kâğıthane / İstanbul

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşteri tarafından konu gayrimenkulün güncel pazar ve kira değerinin belirlenmesi talep edilmiş olup müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

2.4 İşin Kapsamı

Bu İstanbul ili, Şişli ilçesi, Dikilitaş Mahallesi, 2 Ada, 8 Parselde kayıtlı “Kargir Apartman” nitelikli ana taşınmazın bodrum, zemin ve asma katlarında yer alan 2, 4, 9, 10, 11 ve 12 bağımsız bölüm no’lu “Mobilya Teşhir Salonu, Dükkân ve Büro” nitelikli taşınmazların güncel pazar değeri ve pazar kirası tespitine yönelik hazırlanmıştır.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 Değer Tanımları

Değerleme çalışmasında “Pazar Değeri” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre pazar değeri ve pazar kirası tanımları aşağıdaki gibidir.

3.1.1 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 değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

3.1.2 Pazar Kirası

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

Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında kullanılabilir olan üç temel değerleme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yöntemler “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerleme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmiştir. Bu temel değerleme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerleme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Bu üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

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

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım pazar değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Pazardaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün pazarda makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

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 değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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

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

(b) Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya

(c) Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanmasıdır.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) İkame Maliyeti Yöntemi: Gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntemdir.

(b) Yeniden Üretim Maliyeti Yöntemi: Gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntemdir.

(c) Toplama Yöntemi: Varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

3.2.3 Gelir Yaklaşımı

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 olmasıdır.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi: İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır.

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. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisi, Uluslararası Para Fonu (IMF) tarafından gelişmekte olan piyasa ekonomisi olarak tanımlanan bir ekonomidir. Türkiye, nominal GSYİH'ya göre dünyanın 20. en büyük ekonomisi ve satın alma gücü paritesi gayri safi yurt için hasılaya göre 11. büyük ekonomisidir. Devletin sanayi, bankacılık, ulaşım ve iletişim iş kollarında hâlen önemli bir rol üstlenmesine rağmen son yıllarda özel sektörde de hızlı bir gelişim sağlanmıştır. Günümüzde Türkiye'nin pek çok bölgesi sanayi toplumu olarak nitelenebilir. Türkiye sanayi toplumuna hızlı geçiş olgusunu Müslüman toplumlar arasında başarıyla gerçekleştirebilen az sayıdaki ülkeden birisidir.

Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı ve iddialı reformların uygulanması konusunda uzun vadeli bir yaklaşım üzerinde odaklanmaktadır ve hükümet programları kırılgan grupları ve dezavantajlı bölgeleri hedeflemektedir. 2002 ile 2015 yılları arasında yoksulluk oranı yarıdan daha aşağıya inmiş, aşırı yoksulluk oranı daha da hızlı düşmüştür. Bu süre zarfında Türkiye çarpıcı bir şekilde şehirleşmiş, dış ticarete ve finansa açılmış, birçok kanun ve yönetmeliğini büyük ölçüde Avrupa Birliği (AB) standartları ile uyumlaştırmış ve kamu hizmetlerine erişimi artırmıştır. Bu arada 2008/2009 küresel krizinin etkilerinden de hızlı bir şekilde toparlanmıştır.

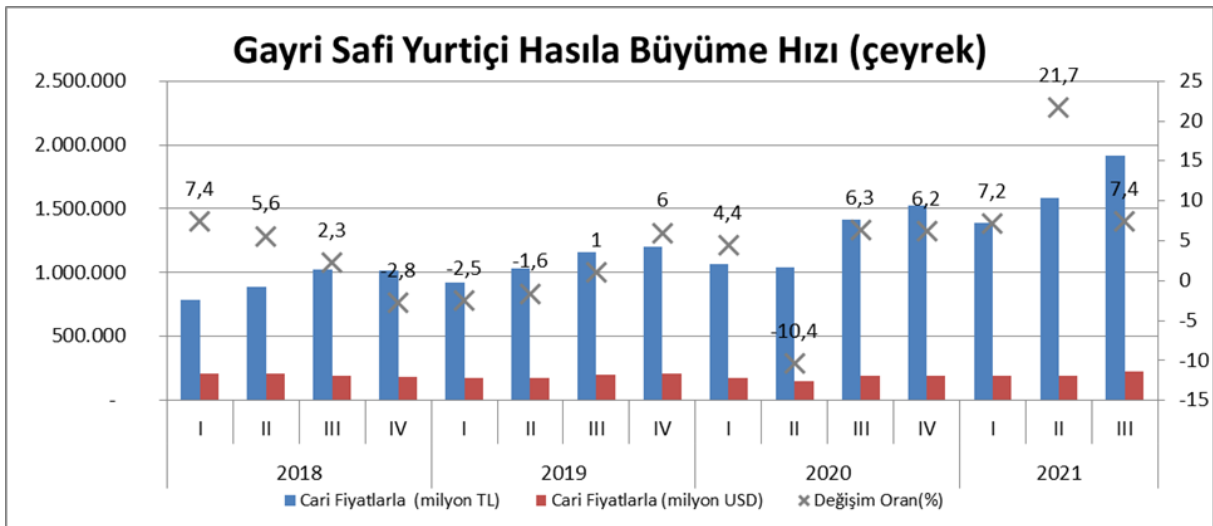
Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama %6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibarıyla finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sekteye uğramasına neden olmuştur. Türkiye ekonomisi 2019'un ilk çeyreğinde %2,6 daralmıştır.

2020 yılının bahar aylarında başlayan ve halen devam eden Covid-19 salgını bütün dünyada ağır etkiler yaratmıştır. Bu etkiler Türkiye ekonomisinin de ivme kaybı yaşamasına yol açmıştır. Üretimde yaşanan kayıplara, maliyetlerde yaşanan artışlara ve turizm kesiminde yaşanan büyük gelir kayıplarına karşın GSYH'nin ve kişi başına gelirin nispeten az bir kayıpla karşılaşmasının temel nedeni büyük ölçüde para arzındaki artış, bütçe açığı ve cari açığın büyümesi olmuştur.

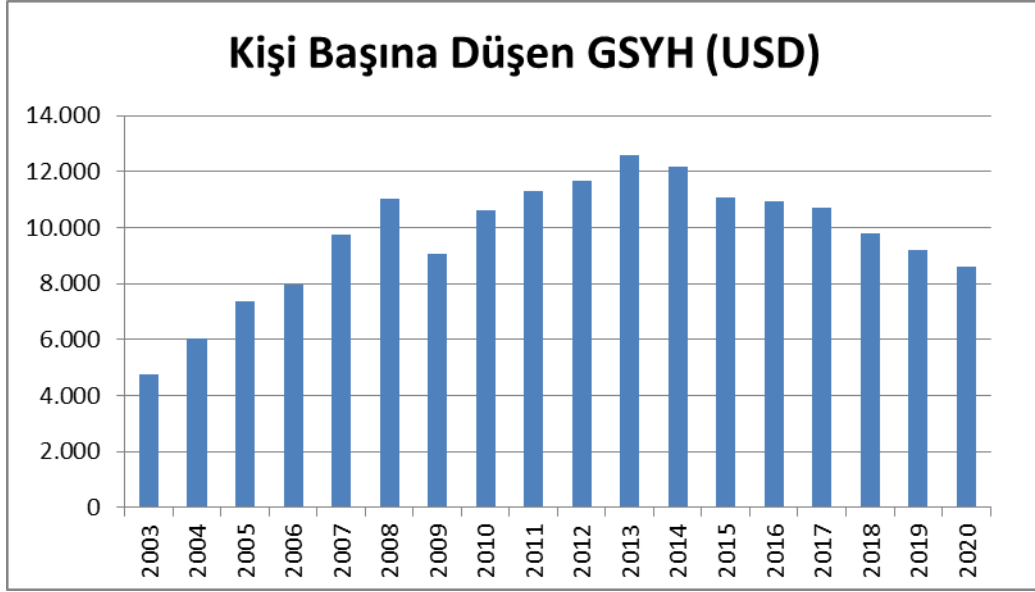
Türkiye, özellikle 2014-2019 arasında hem nüfus hem de kişi başına düşen GSYH rakamlarında büyüme kaydetmiştir. Artan nüfusa paralel olarak işgücü de artmış, kişi başına toplam GSYİH, hane halklarının satın alma gücünü artırarak refah içinde yaşamalarına olanak tanımaktadır. Kişi başına düşen gelir arttıkça, insanlar konut, tüketim malları, gelişmiş sağlık hizmetleri gibi konularda daha iyi satın alabilme gücüne sahip olabilmektedir. Ekonomik gelişimler talep tarafında konut piyasasını önemli ölçüde etkilemektedir. 2020 başından itibaren dünyayı etkisi altına alan COVID-19 salgını ile ekonomik büyümede ve hane halkı gelirlerinde öngörülemez kayıplar yaşanmıştır.

2021 yılına bakıldığında yılın ilk çeyreğindeki kapanmalar çerçevesinde global hizmet sektöründe yavaşlama olurken, aksi şekilde global ticaretin hızlanması sonucunda özellikle imalat sanayinde belirgin büyümeler görülmüş ve tıpkı daha önceki yıllarda olduğu gibi, global sermaye hareketlerinin yönü gelişmekte olan ülkelere dönmüştür. Ancak Şubat ayından itibaren yükselen emtia fiyatları ve global enflasyon endişesi ile bu akımlar bir miktar zayıflamıştır. Yılın üçüncü çeyreğinde küresel iktisadi faaliyetteki toparlanma eğilimi bir miktar güç kaybetmekle birlikte devam etmiştir. Aşılama oranlarındaki artışa rağmen salgında ortaya çıkan yeni varyantlar küresel iktisadi faaliyet üzerindeki aşağı yönlü riskleri canlı tutarken, başta işgücü piyasalarında olmak üzere normalleşme sürecini yavaşlatmaktadır.

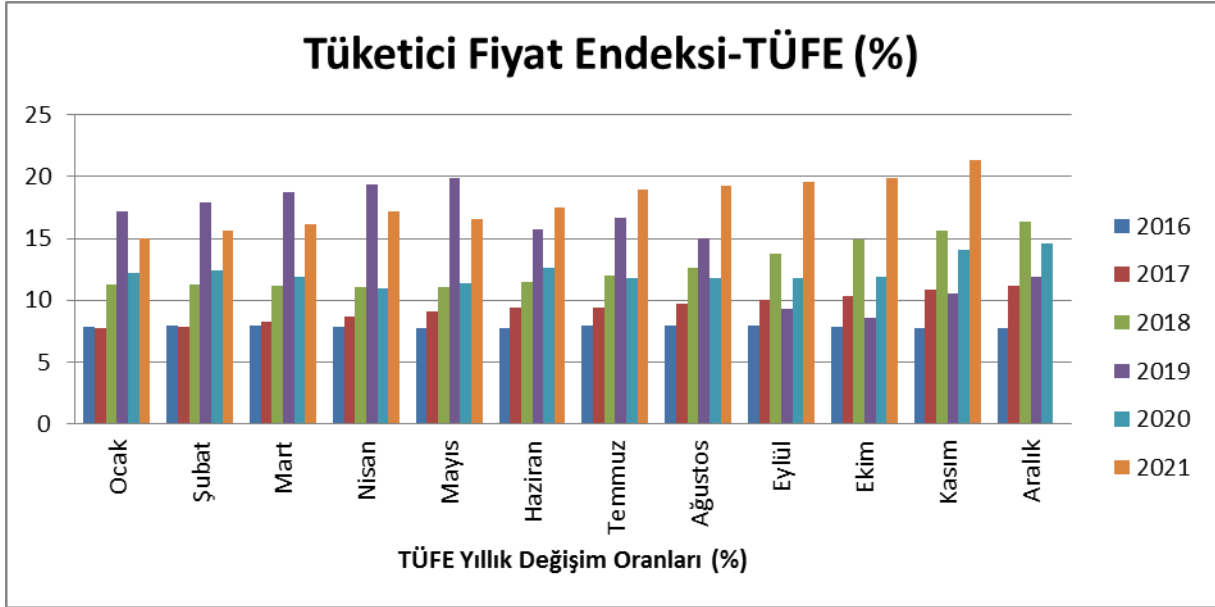
Türkiye 2020 yılı ikinci çeyrek büyümesi milli gelir 9 bin doların altında kalırken, ekonomi %9,9 daralmaya gitmiş, ekonomi 2008 krizinden sonra ilk kez bu kadar daralırken, milli gelir 11 yıl sonra 9 bin doların altına inmiştir. Türkiye ekonomisi, 2020 yılında dünyayı etkisi altına alan yeni tip koronavirüs (Covid-19) salgını nedeniyle keskin düşüşler gösteren gayri safi yurtiçi hasılda (GSYH), 2021 yılında yüksek büyüme oranlarına ulaşmıştır. Türkiye 2021 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre, %21,7 büyüme kaydederken, Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü (OECD) ülkeleri arasında Birleşik Krallık'ın ardından ikinci sırada yer almıştır.



Covid-19 salgınının etkilerine rağmen, IMF ve Dünya Bankası tarafından Türkiye için 2021 büyüme öngörülleri pozitif yöndedir. Uluslararası Para Fonu IMF'in yayınladığı Küresel Ekonomik Görünüm raporuna göre Türkiye ekonomisinin büyüme beklentisi 2021 yılında %9'a yükseltilirken, 2022 için büyüme beklentisi %3,3'te sabit tutulmuştur. Türkiye'de ortalama enflasyonun ise 2021'de %17 ve 2022'de %15,4 seviyelerinde gerçekleşeceği öngörülmüştür. Ülkede işsizlik oranının da 2021'de %12,2, 2022'de %11 olacağı tahminine yer verilmiştir.



Tüketici fiyatları endeksi tipik bir tüketicinin satın aldığı belirli bir ürün ve hizmet grubunun fiyatlarındaki ortalama değişimleri gösteren bir ölçüttür. Yıllık enflasyon değerindeki değişimleri ölçmek için kullanılır. Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre, 2021 Yılı Kasım ayı itibarıyla 12 aylık ortalamalar dikkate alındığında, tüketici fiyatları %21,31, yurt içi üretici fiyatları %54,62 artmıştır.



TCMB enflasyon raporuna göre; küresel ekonomik aktivite yılın üçüncü çeyreğinde, bir miktar ivme kaybetmekle büyümeye beraber devam etmektedir. Aşamada kat edilen mesafeye rağmen, salgında ortaya çıkan varyantlar ise, küresel ekonomik aktivite üzerinde aşağı yönlü riskleri canlı tutmaktadır. Küresel enflasyon ise; arz ve talep uyumsuzluğunun da etkisiyle, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde artış eğiliminde olmuştur. Küresel enflasyon görünümü ve enerji fiyatlarındaki yükselişlerin de etkisiyle küresel risk iştahı dalgalı seyretmekte olup, gelişmekte olan ülke risk primleri ve döviz kuru oynaklıkları yükselmiştir. İhracattaki güçlü yükseliş eğilimi, dış ticaret dengesine olumlu yansımaktadır. Aşamadaki ivmelenme de, turizm faaliyetlerinin canlanmasına destek vermektedir. Bu gelişmelerle, cari dengede iyileşme sağlanmıştır. Cari dengedeki bu iyileşme eğiliminin devam etmesi beklenirken, enerji fiyatlarında son dönemde gözlenen artışlar, iyileşmenin hızını bir miktar yavaşlatabilecektir.

Türkiye ekonomisi için beklentilerin pozitif dönmeye, öngörülebilirliğin artması, önümüzdeki dönemde enflasyonun düşüş eğilimine geçmesi ve kur istikrarının sağlanması durumunda beklenen sürdürülebilir, nitelikli büyümeyi gerçekleştirmek olası gözükmemektedir. Özellikle üretim odaklı bir yaklaşımla yüksek katma değer oluşturan ve ithalata bağımlı olmayan bir üretim modeli ortaya koyması ile Türkiye ekonomisi sağlıklı bir büyüme modeline kavuşabilecektir.

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Gayrimenkul sektörü, bileşenleri ile birlikte makro ve mikro ekonomik şartlardan oldukça çabuk etkilenmekte olup, meydana gelen değişikliklerin de en fazla hissedildiği sektörlerden birisidir. Sektör, ekonomik gelişmelerin dışında gelecek beklentisi, risk algısı ve beğeni gibi niceliksel olarak ölçülmesi

daha zor olan faktörlerden de etkilenebilmektedir. Ülkenin ekonomik durumu, emlak sektörünü etkileyen en temel unsundur. İç ve dış siyasetteki güven ortamı, toplumda yaşayan insanların kendilerini güvende hissetmelerini sağlayacak ve harcama yapmalarını kolaylaştıracaktır.

Türkiye gayrimenkul piyasasında 2017 Eylül ayından itibaren gayrimenkul fiyatları ve kiralara, farklı tempolarda olsalar da artan bir seyir izlemiştir.

2019 yılı sonunda Çin’de ortaya çıkan ve 2020 ilk çeyreğinde tüm dünyayı etkisi altına alan Covid-19 pandemisi başta Çin, ABD ve Avrupa ekonomisi olmak üzere tüm dünya ekonomilerini doğrudan etkilemiştir. COVID-19 pandemisinin yansıması olarak finansal ve reel sektör güven endeksleri belirgin düzeyde azalış gösterirken, küresel salgından kaynaklı olarak yıl sonu büyüme tahminlerinde geniş bir belirsizliğe neden olmaktadır. Virüsün bulaşmasını engellemeye yönelik alınan tedbirler, küresel çapta inşaat sektörünün işleyişini önemli ölçüde aksatmıştır. Bu süreçten, Türkiye de Mart ayının ortasından itibaren etkilenmeye başlarken, Nisan ayının ilk dönemlerinde bu etki daha fazla hissedilmeye başlamıştır.

Hükümet, talebi artırmak için Haziran 2012’de 42 ülkeden vatandaşların Türkiye’de konut satın almalarını sağlayan karşılıklılık kuralını kaldırmıştır. Son düzenlemelerle de en az 250.000 ABD doları tutarında gayrimenkul satın alan yabancı uyruklulara Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlık vermektedir. İzlenen politikalar ve geliştiricilerin pazarlama stratejileri ile birlikte, Türkiye’ye komşu ülkeler ve geniş bir coğrafyadan gelen bir konut talebi vardır. İklimsel koşullar, ulaşım altyapısı, ekonomik koşullar, refah ve özgürlük düzeyi gibi konular yabancıların konut talebini şekillendirmektedir.

2020 yılı bahar aylarında, kamu bankalarının faiz indirimi ile konut fiyatları artışa geçmiş ve önceki yıllarda yaşanan kayıplar önemli ölçüde telafi edilmiştir. Yine 2020 yılına kadar yatay seyreden satılan konut sayıları, bu süreçte hızlı bir şekilde artmıştır.

Pandemi süreci ile tüketicinin gayrimenkule bakış açısı ve gayrimenkulden beklentisi değişmiştir.

Örneğin; akıllı binalarda daha az temas sağlayan teknolojilere yer verilmesi beklenmektedir. Konutların yanı sıra ofisler için de alıcının talepleri değişmiştir. Örneğin; ofis binalarında daha açık ortak alanlar tercih edilmeye başlamıştır. Yeni normalde, sosyal mesafenin daha rahat korunabileceği ve dışarıda daha fazla vakit geçirilebilecek müstakil, bahçeli ve geniş balkonlu evlere talep artmış olup, salgın sürecinde bahçeli konut ve villa fiyatlarında önemli artışlar yaşanmıştır.

Evden çalışma uygulamasının yaygınlaşarak, kalıcı hale gelmesi nedeniyle ve özellikle yurt dışı tatil imkânlarının azalması nedeniyle tatil yörelerine ilgi ivme kazanmıştır.

Pandemi sürecinde değişen tüketici ihtiyaçları inşaat şirketlerine inovasyon yapma ihtiyacı getirmiştir. Yeni konut projelerinde ortak paydalarda şehir merkezinde yer almaları, ulaşım problemlerinin

olmaması, alt yapının düzgün işlenmesi, daha etkin sosyal çevre imkânları gibi özellikler ön plana çıkmaktadır.

Bu nedenle, bina yapısından, mimariye, kullanılan temel malzemeden, çevreye duyarlılığa kadar pek çok unsur artık söz konusu değişim gözetilerek yatırım kararları alınması gerektiği ortaya çıkmaktadır. İnşaat ve gayrimenkul sektörü ile alt bileşenlerinin, daha çevreci, karbon salınımı daha az ve iklim dostu çalışması ile ilgili gerekli şartların hazırlanması önem taşımaktadır. Bu bağlamda sektörün her türlü imalatından nihai kullanım aşamasına kadar belli standartların sağlanması gelecek dönem için önem taşımaktadır.

Türkiye’de çok derin bir piyasaya sahip olmayan ipotekli konut kredileri için kamu desteği en büyük teşviki sağlamaktadır. Uzun vadeli ekonomik istikrarın sağlandığı koşullarda, finansal altyapının desteklediği ölçüde, ipotekli konut kredilerine talepte ölçüde artış beklenmektedir.

Gelecekte de sağlıklı hayat, sosyal olanaklar, bahçe kullanımı, uzaktan çalışma kolaylığı sunan konut çözümlerinin tercih edileceği ve bu tür projelere yönelik talep artışının devam edeceği değerlendirilmektedir.

4.2.1 Şişli İlçesi

Şişli, İstanbul ilinin Avrupa Yakası'nda yer almaktadır. 25 mahallesi bulunan Şişli, doğuda Beşiktaş, kuzeyde ve batıda Kâğıthane ve güneyde Beyoğlu ilçeleri ile komşu konumundadır.



Denize sahili olmayan Şişli ilçesinde çok sayıda tarihî eser, iş yeri, modern ticaret

merkezi, kültür ve sanat merkezi bulunmaktadır. 1954'te ilçe olan Şişli ilçesi, 1987'de Kâğıthane'nin ayrı bir ilçe olup ayrılmasıyla coğrafi olarak ikiye bölünmüştür. Kuzeyde yer alan Ayazağa, Maslak ve Huzur mahalleleri bir öbek oluştururken geride kalan diğer mahalleler yine ayrı bir öbek oluşturmuşlardır. Büyükdere Caddesi'yle birbirine bağlı olan bu iki öbekten kuzeyde olanı 2012 yılında Şişli'den ayrılarak Sarıyer'e bağlanmıştır.

Birçok sinema ve tiyatro salonu bulunan Şişli, İstanbul'un başlıca kültür merkezlerinden biridir. İlçedeki önemli kurumlarından en önemlileri; Harbiye Açıkhava Tiyatrosu, Cemal Reşit Rey Konser Salonu, Lütü Kırdar Kongre ve Sergi Sarayı'dır. Bunlar dışında Harbiye Muhsin Ertuğrul Sahnesi, Gönül Ülkü-Gazanfer Özcan Tiyatrosu, Kenter Tiyatrosu, Harbiye Cep Tiyatrosu, Profilo Kültür Merkezi, Stüdyo Tiyatrosu, Tiyatrokare ve Efe Sanat Evi diğer tiyatro ve performans mekânlarıdır.



İstanbul'un iki yakasını birbirine bağlayan köprülerden 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'nün bağlantı yolu olan O-1 Otoyolu, Zincirlikuyu-Mecidiyeköy-Çağlayan güzergâhını izledikten sonra Kâğıthane ilçesi'ne girer. Şişli Camii'nden başlayıp Sarıyer ilçesi'ne kadar uzanan Büyükdere Caddesi Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'nün bağlantı yolu olan O-2 Otoyoluyla da kesişir. Piyalepaşa Bulvarı ile Halaskargazi Caddesi diğer önemli ulaşım akslarıdır.

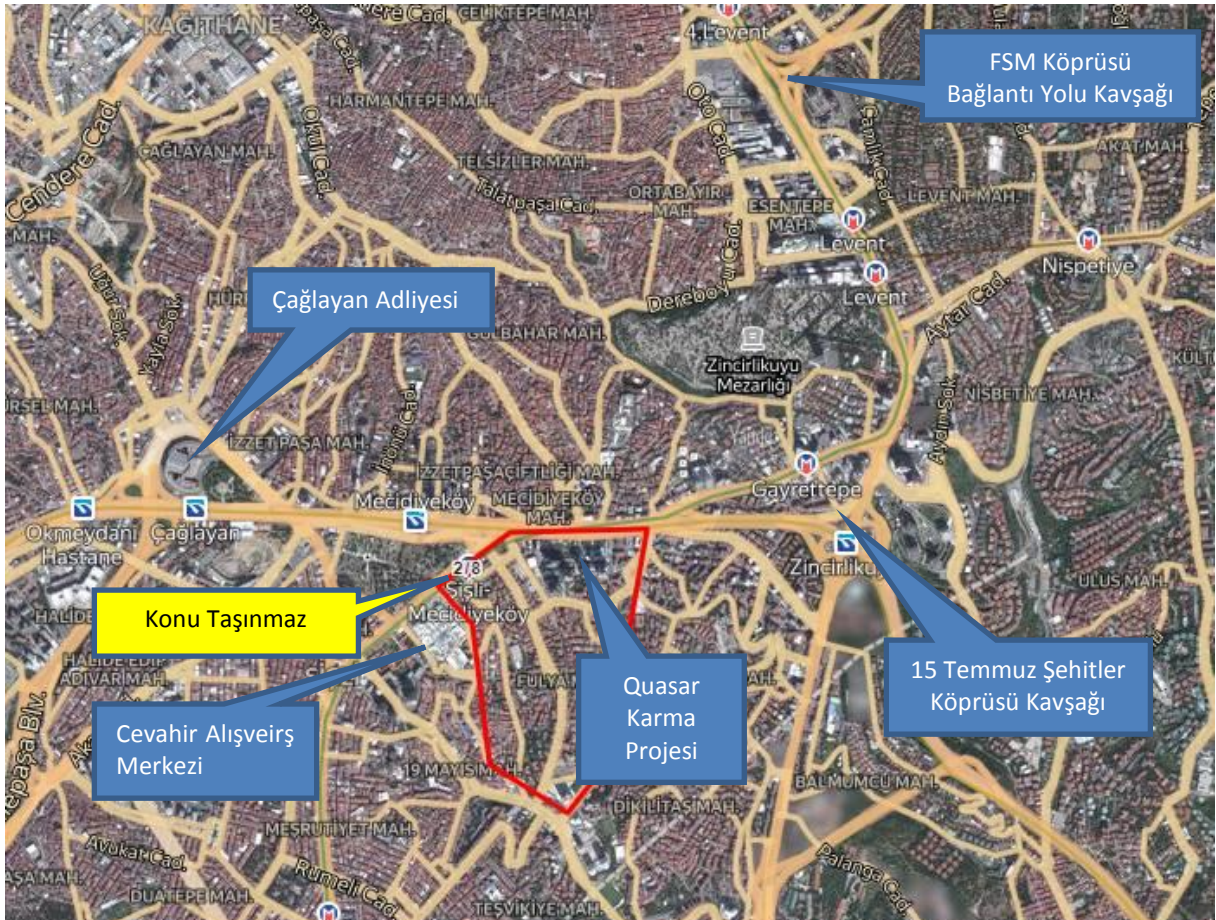
5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Konu taşınmaz, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy semtinde yer almaktadır. Taşınmaz Osmanbey'den Gayrettepe yönüne doğru Büyükdere Caddesi üzerinden devam edildiğinde, Cevahir Alışveriş Merkezi'ni geçtikten sonra sağ tarafta yer almaktadır.

Konu gayrimenkul, İstanbul'un önemli iş merkezlerinden biri olan ve B sınıfı ofis binalarının yoğunlukta olduğu Mecidiyeköy'de yer almaktadır. Konu gayrimenkulün çok yakınında konumlu Cevahir Alışveriş Merkezi İstanbul'daki ilk açılan alışveriş merkezlerinden biridir. Büyük ölçekli olan alışveriş merkezine tüm İstanbul'dan ve yurtdışından ziyaret yapıldığı bilinmektedir.

Büyükdere Caddesi Osmanbey'den başlayarak Gayrettepe ve Levent'e uzanarak Maslak'a kadar devam etmektedir. Cadde üzerinde nitelikli karma projeler, ofis binaları ve oteller yer almaktadır. Tüm bu önemli merkezleri birbirine karayoluyla bağlayan Büyükdere Caddesi altından Yenikapı-Haciosman Metrosu geçmektedir. Konu gayrimenkul, Şişli-Mecidiyeköy Metro İstasyonu çıkışında konumlanmaktadır.



Uydu Görüntüsü

Konu gayrimenkulün cephesinin olduğu Büyükdere Caddesi'ne cephe, konu gayrimenkule benzer konumda B sınıfı ofis binaları yer almakta olup konu gayrimenkulle rekabet halindedir. Büyükdere Caddesi'nin Mecidiyeköy'de kalan kısmına cephe olan binalarda zemin ve asma katlar perakende üst katlar ise ofis olarak kullanılmaktadır. Cadde üzerinde yaya aksı yoğun olduğundan cadde üzeri perakendenin de kuvvetli olduğu görülmektedir. Cadde üzerinde bankalar, fast food ve yemek üzerine yoğunlaşan dükkânlar, perakende satış alanları yer almaktadır.

Büyükdere Caddesi ile 15 Temmuz Şehitler Köprüsü ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne ulaşım kolaydır. Bu nedenle günün her saatinde cadde üzerinde trafiğin olduğu görülmektedir.

Konu gayrimenkullerin de içinde bulunduğu bina, 15 Temmuz Şehitler Köprüsü kavşağına 1,7 km, FSM köprü bağlantı yolu kavşağına 3,5 km uzaklığındadır.

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Şişli
Mahallesi	Dikilitaş
Mevkii	Dikilitaş
Pafta No	-
Ada No	2
Parsel No	8
Yüzölçümü	527,69 m ²
Niteliği	Kargir Apartman

Ana taşınmaz üzerinde kat mülkiyeti tesis edilmiş olup değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin detayı aşağıda verilmiştir.

Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı	Niteliği	Maliki	Kat	Cilt/Sahife
2	10/460	Mobilya Teşhir Salonu	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Bodrum	20/1889
4	36/460	Dükkân	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Zemin	20/1891
9	6/460	Büro	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Asma	20/1896
10	4/460	Büro	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Asma	20/1897
11	6/460	Büro	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Asma	20/1898
12	6/460	Büro	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Asma	20/1899

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt örneklerine göre değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde müştereken aşağıdaki kayıtların bulunduğu görülmektedir.

Beyanlar Hanesinde

- Yönetim Planı: 25.08.1973, bila tarih ve bila yevmiye ile
- Diğer (Konusu: kısmi bölünme suretiyle taşınmaz Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş. aynı sermaye olarak konulmuştur.) Tarih: 03.01.2018 Sayı: 937-2130 (Yev: 529 Tarih:08.01.2018)

5.4 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Taşınmazlar, Şekerbank T.A.Ş. adına kayıtlı iken, ticaret şirketlerine aynı sermaye konulması işleminden 16.04.2018 tarih 6380 yevmiye numarası Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi adına tescil edilmiş olup 14.01.2020 Tarihinde 898 Yevmiye numarası ile tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

5.5 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Binada kat mülkiyeti tesis edilmiş olup taşınmazlar üzerinde tasarrufu engelleyecek ya da gayrimenkulün değerine herhangi etkide bulunacak nitelikte bir takyidat bulunmamaktadır. Buna göre taşınmazların tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatınca bir engel bulunmamaktadır.

5.6 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 05.05.2020 tarihli imar durum yazısına göre İstanbul İli, Şişli İlçesi, Dikilitaş Mahallesi, 2 ada 8 numaralı parsel; 24.06.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı ve 13.09.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Ticaret + Ticaret + Konut alanlarında kat yüksekliği hakkında yapılan plan değişikliği planı kapsamında H1:1 kat ve H2:10 kat, blok nizam, konut + ticaret alanında kalmakta olup, yeni yapı yapılması durumunda imar mevzuatı gereği yola mahrecinin sağlanması gerekmektedir. Binanın yeniden yapılması durumunda metro hattının geçmesinden dolayı görüş alınacağı öğrenilmiştir. İmar durum yazısında değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu parselin kamulaştırılacak alanda kaldığı yazılı olsa da tapu kayıtlarında yapılan incelemede parselin 03.12.2013 tarihinde 2288 yevmiye numarası ile 169,31 m²'lik kısmi istimlaken ifraz sureti ile "Dikilitaş, ana 2564" sayfaya tescil edildiği ve parsel üzerindeki

istimlak şerhinin 14.12.2016 tarih 21538 yevmiye numarası ile kaldırıldığı görülmüştür. Son durum imar planına işlenmemiş olup, düzeltilmesi uygun olacaktır.



5.6.1 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin olarak Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde ve Şişli Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmazın bulunduğu binaya ait

- 25.01.1973 tarihli mimari proje,
- 25.01.1973 tarih 302 no'lu yapı ruhsatı,
- 09.04. 1975 tarihli yapı muayene ve kullanma izni raporu,
- 26.05.1988 tarih 3 cilt 5 sahife no'lu yapı kullanma izin belgesi,
- 14.04. 1999 1-44 sayılı tadilat projesi,
- 14.04.1999 tarih 1-44 sayılı tadilat ruhsatı,
- 04.05.2019 tarihli 6FR26G6H belge numaralı yapı kayıt belgesi (Bağımsız bölümlerin birleştirilmiş ve dâhili tadilat yapılmış olmasından kaynaklı)

görülmüştür.

Gayrimenkuller için alınmış bir durdurma kararı, yıkım kararı riskli yapı tespiti vb. durum bulunmamaktadır.

Gayrimenkule ait enerji verimliliği sertifikası (enerji kimlik belgesi) bulunmamaktadır.

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Parsel üzerindeki yapı, 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'un yürürlüğe girdiği 13.07.2001 tarihinden önce inşa edilmiş olması nedeniyle yapı denetimi hakkındaki kanun kapsamında değildir. Bu yüzden yapı denetim firması bulunmamaktadır.

5.8 Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Gayrimenkullerin hukuki durumunda son üç yılda herhangi bir değişiklik söz konusu değildir.

5.9 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak mevzuat uyarınca alınması gereken izin, belgeler tam, eksiksiz olarak mevcuttur. Yasal gerekliliği olan belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

5.10 İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi, "b" bendinde; "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 ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir 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." ibaresi yer almaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22'nci Maddesi'nin 1. Fıkrası'nın (b) bendine göre, 3.5.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16'ncı Maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

Taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul için yapı kullanım izin belgesi alınmış ve kat mülkiyeti tesis edilmiştir. İmar Kanunu'nun geçici 16. Maddesi uyarınca konu bağımsız bölüm için Yapı Kayıt Belgesi de bulunduğu görülmektedir.

3194 Sayılı İmar Kanunu Geçici 16. Maddesi'nde "yapı ruhsatı alıp da yapı kullanma izin belgesi almamış veya yapı ruhsatı bulunmayan yapılarda, Yapı Kayıt Belgesi ile maliklerin tamamının muvafakatinin bulunması ve imar planlarında umumi hizmet alanlarına denk gelen alanların terk edilmesi halinde yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesis edilebilir. Bu durumda, ikinci fıkrada belirtilen bedelin iki katı ödenir." Denilmektedir. Kat mülkiyetinin yenilenmesi için binadaki tüm maliklerin muvafakati gerekmektedir. Ancak tüm maliklerin muvafakatini almak her zaman mümkün olmamaktadır. Kanunda da cins değişikliği yapılması veya kat mülkiyetine geçiş için bir süre belirlenmemiştir.

Yukarıda belirtilen hususlar nedeniyle taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakıncasının bulunmadığı değerlendirilmektedir.

5.11 Projeyle İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Söz konusu değerlendirme çalışması "proje değerlemesi" kapsamında bulunmamaktadır.

5.12 Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Blok
Binanın Kat Adedi	:	2 Bodrum + Zemin+ Asma + 8 Normal Kat
Yaşı	:	~47
Brüt Alanı	:	Toplam ~597 m ²
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Isınma	:	Var
Kanalizasyon	:	Mevcut
Asansör	:	Var
Yangın Merdiveni	:	Var
Otopark	:	Yok
Yangın Söndürme Tesisatı	:	Var
Su Deposu	:	Var
Jeneratör	:	Var

5.13 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmazlar, binanın bodrum, zemin ve asma katlarda yer alan 2, 4, 9, 10, 11 ve 12 no'lu bağımsız bölümlerden oluşmaktadır.
- Mevcut durumda tüm bağımsız bölümler birleştirilmiş ve banka olarak kullanılmaktadır.
- Bağımsız bölümlerde kullanım duruma yönelik olarak cam ve alçıpan malzemeyle farklı bölümlenmeler yapıldığı görülmüştür.
- Bankanın bodrum katında arşiv, kasa odası, tesisat odası ve jeneratör odası, zemin katında şube ve operasyon bölümleri, asma katta bankaya yönelik açık ofis alanları ve şube müdürünün odası yer almaktadır.
- Projesine göre değerleme konusu bağımsız bölümlerden 2 no'lu bağımsız bölüm bodrum katta, 4 no'lu bağımsız bölüm zemin katta, 9, 10, 11 ve 12 no'lu bağımsız bölümler asma katta yer almaktadır.
- Bankaya giriş Büyükdere Caddesi üzerinden yapılmaktadır. Bodrum ve asma kata ulaşım zemin kattan dâhili merdivenle sağlanmaktadır.
- Bankanın zemin döşemeleri kısmi seramik kısmi halıfleks kaplı olup duvarlar plastik boyadır. Islak zeminlerin ise zemin ve duvarları seramik ve fayans kaplıdır.
- Mevcut durumda 1. Bodrum kat 236 m², zemin kat 161 m², asma kat ise 200 m² alana sahip olup toplam alan yaklaşık 597 m²'dir.

Gayrimenkul içerisinde yapılan dekorasyon amaçlı değişiklikler taşıyıcı unsuru etkilemeyen basit tadilat kapsamında olup, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişikliklerden değildir.

5.14 Gayrimenkullerin Kullanım Durumu

Değerleme konusu taşınmazlar birleştirilmiş olup banka şubesi olarak kullanılmaktadır.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör bulunmamaktadır.

6.2 SWOT Analizi

Güçlü Yönler

- Büyükdere Caddesi'ne cepheli olup taşınmazın bulunduğu noktada araç ve yaya hareketliliği çok yüksektir.
- Hacıosman-Yenikapı Metrosu Mecidiyeköy İstasyonu çıkışına çok yakın konumdadır.
- Beylikdüzü-Söğütlüçeşme Metrobüs hattı Mecidiyeköy Durağı'na yakındır.
- Büyüklüğü itibarıyla fonksiyonel kullanıma uygundur.

Zayıf Yönler

- Eski deprem yönetmeliğine göre inşa edilmiş bir binada yer almaktadır.

Fırsatlar

- Taşınmazın bulunduğu noktada dükkânlar yüksek talep görmekte olup boş dükkân sayısı çok kısıtlıdır. Bu yüzden taşınmazın değeri artış eğilimindedir.
- Mecidiyeköy Mahmutbey Metro Hattı'nın açılması ile Mecidiyeköy toplu ulaşımında merkez haline gelmiştir. Bu durum gelecekte bölgede ticari hareketliliğin daha da artmasına neden olabilir.

Tehditler

- Makroekonomik göstergelerdeki değişim orta vadede gayrimenkul fiyatlarını olumsuz etkileyebilir.

6.3 Hâsılât Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Hâsılât paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerleme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerleme çalışmasında değerleme konusu taşınmazın ticari nitelikli olması sebebi ile konu gayrimenkul için pazar ve gelir yaklaşımları kullanılmıştır. Bağımsız bölümlerin birleştirilmiş ve bu durumun yapı kayıt belgesi ile yasallığa kavuşturulmuş olması nedeniyle değerlemede taşınmazlar bir bütün olarak değerlendirilmiş, hesaplamalar bu yönde yapılmıştır.

6.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmaz/taşınmazların değer tespiti için yakın çevrede konu mülkler ile ortak temel özelliklere sahip benzer nitelikli emsaller araştırılmıştır. Emsal tablosunda tam mülkiyet yapısına sahip emsaller seçilmiş olup farklı bir durumla karşılaşılması durumunda (hisse satışı, üst hakkı devri, devre mülk vs) söz konusu durum emsal analizinde değerlendirilmiştir. Emsalin değerini etkileyen pazar dışı koşulların bulunması durumunda emsal tablosu ve emsal düzeltme tablosunda belirtilerek değere olan etkisi analiz edilmiştir.

Pazar yaklaşımı ve/veya gelir yaklaşımı ile yapılan hesaplamalar içerisinde yer alan emsal tablolarında yer alan emsallerin, değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak düzeltmeleri yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Söz konusu tablo vasıtası ile değerleme çalışmasında çevreden elde edilen satılık/kiralık emsallerin değerlemesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırılmıştır. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller konum/büyükölük/yaş/ınşaat kalitesi/fiziksel özellik ve mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilerek düzeltmeye gidilmiştir. Emsal tablosunda yer alan gayrimenkul konu mülke göre "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, konu mülke göre "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmıştır. Emsallerin her birinin değerleme konusu taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzeltme tablosunda yer alan oranların karşılıkları aşağıda gösterilmiştir. Emsal gayrimenkulün alanı değerlemesi yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyükölük düzeltmesi (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörölürken de tabloda belirtilen özellikleri karşılaştırılmış olup, mesleki deneyimlerimiz, sektör araştırmaları, şirketimiz veri tabanındaki diğer veriler ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm öğeler dikkate alınarak düzeltme oranları takdir edilmiştir. Raporda kullanılan emsal düzeltme tabloları değer takdirinde kullanılan yaklaşıma ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir.

KONU GAYRİMENKULE GÖRE DURUMU		DÜZELTME ORANI
Çok Kötü	Çok Büyük	%25 Üzeri
Kötü	Büyük	%11 - %25
Orta Kötü	Orta Büyük	%1 - %10
Benzer	Benzer	%0
Orta İyi	Orta Küçük	-%10 - (-%1)
İyi	Küçük	-%25 - (-%11)
Çok İyi	Çok Küçük	-%25 Üzeri

6.5.1 Pazar Yaklaşımı

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

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Taşınmazların mahallinde yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan dükkânlar/mağazalar dikkate alınmıştır. Emsallerin konumu, büyüklüğü gibi faktörler değerlendirilmiş ve öngörülen pazarlık paylarına göre karşılaştırılmıştır.

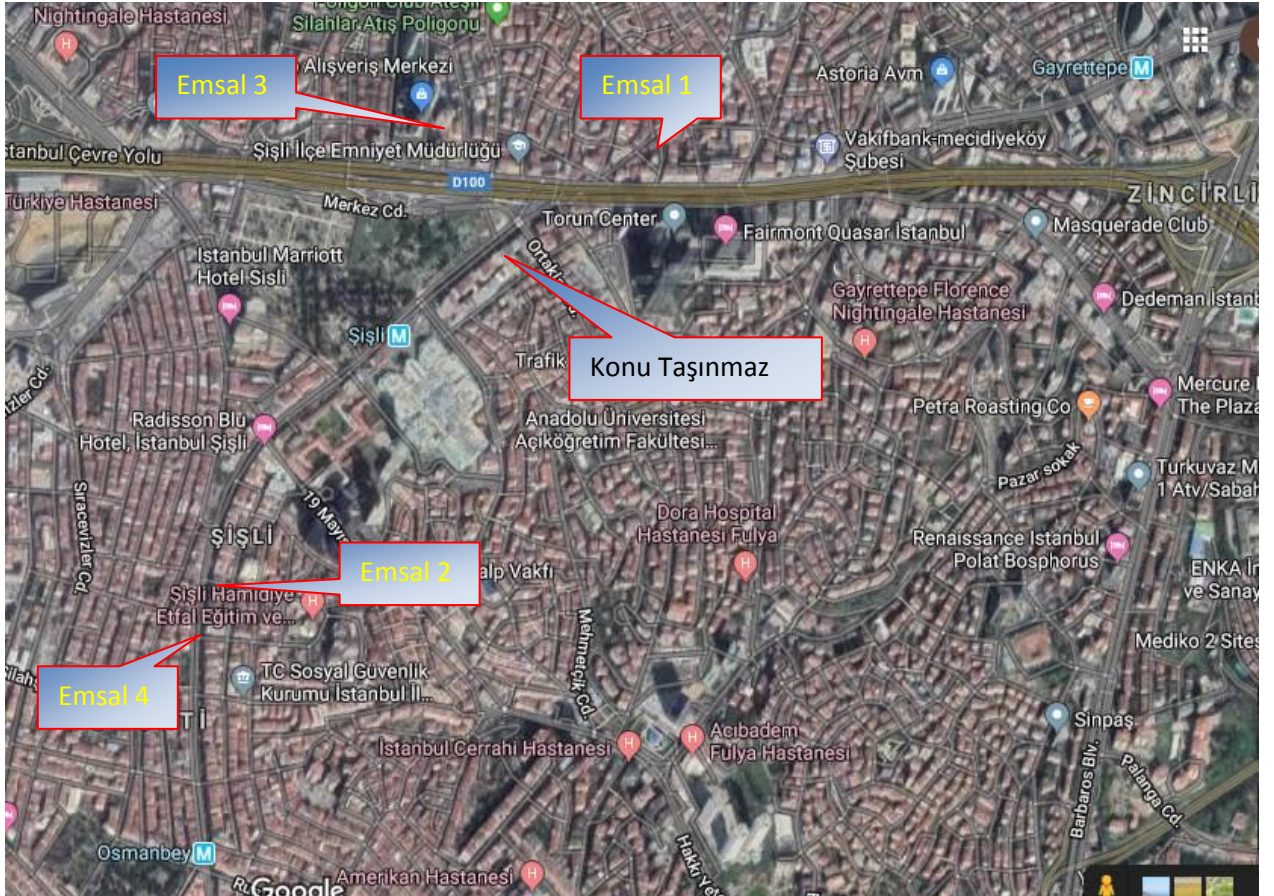
6.5.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Konu taşınmaza yakın mesafedeki emsal teşkil edebilecek nitelikte dükkân/mağaza emsalleri bulunmuş ve takip eden tabloda bilgileri derlenmiştir. Emsallerde 1. bodrum katlar 1/3, asma katlar ½ oranında zemin kata indirgenmiş ve buna göre zemin kata indirgenmiş alanları hesaplanmıştır.

Bölgede yakın konumda mağaza/dükkân emsalleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

SATILIK MAĞAZA EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Selahattin Pınar Caddesi üzeri	130	130	9.500.000 TL	73.077 TL	D&C Gayrimenkul 0216 706 52 70	Tek katlı dükkân
2	Halaskargazi Caddesi üzeri	300	183	12.300.000 TL	67.213 TL	Century 21 One 0212 801 80 90	Daha kötü konumda 100 m ² giriş 100 m ² asma kat 100 m ² bodrum kat alanı olan dükkân
3	Mecidiyeköy Trump AVM Yanı	100	100	10.000.000 TL	100.000 TL	Eman Gayrimenkul Yatırım A.Ş. 0216 356 00 38	Tek katlı dükkân
4	Halaskargazi Caddesi üzeri	180	120	14.500.000 TL	120.833 TL	Century 21 Palmy 0216 336 87 51	90 m ² giriş 90 m ² bodrum kat alanı olan dükkân

Emsallerin konumları aşağıdaki haritada gösterilmiştir.



Satılık Dükkân Emsal Krokisi

	Dükkan			
SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Fiyat(TL)	9.500.000	12.300.000	10.000.000	14.500.000
Pazarlık Payı	10%	10%	20%	30%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	8.550.000	11.070.000	8.000.000	10.150.000
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	130	183	100	120
Birim M2 Değeri	65.769	60.492	80.000	84.583
Konum Düzeltmesi	30%	35%	10%	5%
Büyüklük Düzeltmesi	-10%	-5%	-10%	-10%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>20%</i>	<i>30%</i>	<i>0%</i>	<i>-5%</i>
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	78.923	78.639	80.000	80.354
Ortalama (TL)	79.479 TL			

Emsaller üzerinden zemine indirgenmiş birim m² değeri 79.479 TL olarak hesaplanmış, konu taşınmazların bir bütün olarak kullanılması ve bir bütün olarak yapı kayıt belgesi alınmış olması nedeniyle konu taşınmazlar bir bütün olarak değerlendirilmiştir. Taşınmazların oluşturduğu bütünlükte bodrum kat 1/3 ve asma kat 1/2 oranında zemine indirgenmiş alanlar toplamı üzerinden konu taşınmazların pazar yaklaşımı ile hesaplanan toplam değeri takip eden tabloda sunulmuştur.

Bağımsız Bölümler	Alan, m2	İndirgenmiş Alan, m2	Birim m2 Değeri	Pazar Değeri
2, 4, 9, 10, 11 ve 12	597	340	79.479 TL	27.000.000 TL

6.5.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu bağımsız bölümlere emsal teşkil edebilecek yeterli sayıda satılık-kiralık işyeri emsallerine ulaşılmış olması nedeniyle bu değerlendirme çalışmasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.3 Gelir Yaklaşımı

Konu gayrimenkuller için uygulanan ikinci yöntem gelir yaklaşımıdır. 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.

Gelir yaklaşımı piyasada hem satılık, hem kiralık mülk bulunduğu zaman uygulanabilmektedir. Kapitalizasyon oranına ulaşmak üzere yıllık ortalama birim kira değeri, ortalama birim satış değerine bölünür. Taşınmazların yıllık net geliri kapitalizasyon oranına bölünerek konu gayrimenkullerin birim/m² pazar değerine ulaşılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların ticari mülkler olmaları nedeniyle ikinci yaklaşım olarak gelir yaklaşımı kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan emsaller ve emsal düzeltme tabloları aşağıda gösterilmiştir.

KİRALIK MAĞAZA EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Aylık Kirası	Birim m ² Kirası	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Halaskargazi Caddesi üzeri	440	293	87.500 TL	299 TL	Ram10 Gayrimenkul 0212 230 12 6	220 m ² giriş 220 m ² bodrum katı olan dükkân
2	Halaskargazi Caddesi üzeri	400	208	82.000 TL	394 TL	Remax Focus 0212 234 01 10	Her katı 100 m ² bodrum zemin 2 normal katlı mağaza (eski banka şubesi)
3	Halaskargazi Caddesi üzeri	540	340	140.000 TL	412 TL	Kuledibi Gayrimenkul 0212 293 79 56	120 m ² bodrum, 180 m ² giriş 240 m ² üst kat kullanımı olan dükkân
4	Mecidiyeköy Büyükdere Caddesi Üzeri	250	158	38.000 TL	241 TL	Seba Gayrimenkul 0212 275 10 99	100 m ² bodrum, 100 m ² giriş 50 m ² asma kat kullanımı olan dükkân

Tüm emsallerin konumları aşağıdaki haritada gösterilmiştir.



Kiralık Dükkân Emsal Krokisi

	Kiralık Dükkân Emsalleri			
KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Kira(TL)	87.500	82.000	140.000	38.000
Pazarlık Payı	5%	20%	30%	3%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	83.125	65.600	98.000	36.860
Düzeltilmiş Büyüklük(m ²)	293	208	340	158
Birim m ² Kirası	284	315	288	233
Konum Düzeltmesi	10%	10%	10%	25%
Büyüklük Düzeltmesi	0%	-10%	0%	-10%
Toplam Düzeltme Katsayısı	10%	0%	10%	15%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	312	315	317	268
Ortalama	303 TL			

Emsaller düzeltme çalışması sonrasında zemine indirgenmiş birim m² değeri 303 TL olarak hesaplanmış olup bölgedeki mağazalar için amortisman süresi beklentilerinin 18-20 yıl civarında olduğu çevrede yapılan pazar araştırması neticesinde belirlenmiştir. 3 No'lu satılık emsalin 35.000 TL/ay kira getirisi olabileceği öğrenilmiştir. Kira çarpanı 229 ay olup bölgede ağırlıklı olarak faaliyet gösteren emlak aracılık firmaları ve mal sahiplerinin görüşleri ile kıyaslandığında tutarlı olduğu görülmüştür. Bu çalışmada kapitalizasyon oranı %5 olarak kabul edilmiştir. Gayrimenkulün hesaplanan değeri aşağıdaki bölümde sunulmuştur.

Gayrimenkulün Değeri = Net Faaliyet Geliri / Kapitalizasyon Oranı (Kapitalizasyon Oranı = Yıllık Net Gelir / Gayrimenkulün Değeri)

Bağımsız Bölümler	Alan (m ²)	İndirgenmiş Alan (m ²)	Birim m ² Kirası	Aylık Kira	Yıllık Kira	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri
2, 4, 9, 10, 11 ve 12	597	340	303 TL	103.100 TL	1.237.200 TL	0,050	24.744.000 TL

6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazların kira geliri 6.4.3 bölümde hesaplanmış olup, buna göre değerlendirme konusu taşınmazların aylık toplam kirası 103.000 TL olarak takdir edilmiştir.

6.7 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

6.8 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Parsel üzerindeki yapı en verimli ve en iyi kullanımı sağlamaktadır.

6.9 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazın müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerleme konusu taşınmazların pazar ve gelir yaklaşımları ile hesaplanan değerleri aşağıda gösterilmiştir. Buna göre taşınmazların değeri aşağıdaki gibidir.

Bağımsız Bölümler	Gelir Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	Pazar Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer
2, 4, 9, 10, 11 ve 12	24.744.000 TL	27.000.000 TL

Taşınmazların iki farklı değerlendirme yöntemi ile hesaplanan değerleri birbirine yakındır.

Bölgedeki kira değerleri değişken olup, oturmuş kesin bir kapitalizasyon oranı da yoktur. Satıştaki mülklerin pazarlık paylarına bağlı olarak kapitalizasyon oranı değişebilmektedir. Pazar yaklaşımında kullanılan emsallerin ise kendi içlerinde daha tutarlı oldukları düşünülmektedir.

Yeterli sayıda ve güvenilir nitelikte satılık emsal bulunması durumunda genellikle pazar yaklaşımı ile hesaplanan değer güvenilir sonuçlar vermektedir. Bu değerlendirme çalışmasında yeterli sayıda ve güvenilir nitelikte satılık emsal bulunması nedeniyle pazar yaklaşımı ile elde edilen değer esas alınmış ve değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin toplam pazar değeri 27.000.000 TL olarak takdir edilmiştir.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Rapor konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından 31.12.2019 tarihinde SEKR-2019-00009 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmış olup söz konusu rapor müşteri unvan değişikliği nedeniyle 04.03.2020 tarihinde SEKR-2020-00009 rapor numarası ile revize edilmiştir. Ayrıca 07.07.2020 tarihinde de SKR-2020-00056 numaralı rapor düzenlenmiştir. 08.01.2021 tarihinde de SKR-2020-00099 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul, yapı kullanım izin belgesi alınmış ve kat mülkiyeti tesis edilmiştir. İmar Kanunu’nun geçici 16. Maddesi uyarınca konu bağımsız bölümler için yapı kayıt belgesi de bulunduğu görülmektedir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 22. Maddesi, “b” bendinde; “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 ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir 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.” ibaresi yer almaktadır. Yine aynı maddeye göre 3.5.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu’nun geçici 16’ncı Maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkarda yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.”

Bu nedenle değerlemeye konu gayrimenkullerin sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne “işyeri” olarak dâhil edilmesinde bir engel bulunmamaktadır.

7.5 Gayrimenkulün Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin devredilmelerine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7.6 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkullerin tapudaki niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dâhil edilme niteliği birbiriyle uyumludur.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının mevcut durum ile en etkin ve verimli kullanım analizine ve raporda belirtilen tüm hususlara katılıyorum.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu, hava – ışık – manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna bağlı olarak değerlendirme konusu taşınmazın değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

31.12.2021 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	27.000.000
KDV Dâhil	31.860.000

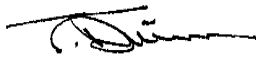
	Gayrimenkullerin Aylık Toplam Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	103.000
KDV Dâhil	121.540

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı %18 olarak kabul edilmiştir.

Hazırlayan

Taner DÜNER

Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401431



Onaylayan

Neşecan ÇEKİCİ

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400177



9 EKLER

1. Tapu Fotokopileri
2. Tapu Kayıt Örnekleri
3. İmar Durumu Yazısı
4. Onaylı Mimari Proje Kapak Sayfası ve Kat Planı
5. Yapı Ruhsatları
6. Yapı Kullanma İzin Belgesi
7. Yapı Kayıt Belgesi
8. Fotoğraflar
9. SPK Lisans Örnekleri
10. Mesleki Tecrübe Belgeleri

			
TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ			
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL	
	İlçe:	ŞİŞLİ	
	Mahalle/Köy:	DİKLİTAŞ	
	Ada:	2	
	Parsel:	8	
	Yüz Ölçümü:	527,69 m2	
Niteliği:	kargir apartman		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği:	MOBİLYA TESSHİR SALONU	
	Arsa Payı:	10/460	
	Proje m²:		
	Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:
	-/- / BODRUM	2	20 - 1889
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:		
	Hissesi:		
ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM TAM ŞİRKETİ			
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	
	82991553	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
	Kat Mülkiyeti		
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	
	14/01/2020 - 898		
		İşlem Bedeli:	
		Siciline Uygundur	
		Veriliş Tarihi: 14/01/2020	
		Sayı: 82991553	
		Yetkili Müdür Yardımcısı	
			
Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.			



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL		
	İlçe:	ŞİŞLİ		
	Mahalle/Köy:	DİKLİTAŞ		
	Ada:	2	Parsel:	8
	Yüz Ölçümü:	527,69 m2		
	Niteliği:	kargir apartman		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği:	Arsa Payı:	Proje m²:	
	DÜKKAN	36/460		
	Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:	
	-/- / ZEMİN	4	20 - 1891	
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:		Hissesi:	
	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM Tam ŞİRKETİ			
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:	
	82991555	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği		
	Kat Mülkiyeti			
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur	
		14/01/2020 - 898	Veriliş Tarihi: 14/01/2020 ŞİŞLİ KAYMAKAMLIĞI Yetkili Müdür Yardımcısı	

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl: İSTANBUL		
	İlçe: ŞİŞLİ		
	Mahalle/Köy: DİKİLİTAŞ		
	Ada: 2	Parsel: 8	
	Yüz Ölçümü: 527,69 m2		
Niteliği: kargir apartman			

BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği: BÜRO	Arsa Payı: 6/460	Proje m²:
	Blok/Giriş/Kat No: -/ / ASMA	Bağımsız Bölüm No: 9	Cilt/Sayfa No: 20 - 1896

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:
	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM Tam ŞİRKETİ	

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No: 82991560 Kat Mülkiyeti	Edinme Nedeni: Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	İşlem Bedeli:
	Konum Bilgisi: 	Tescil Tarihi/Yevmiye No: 14/01/2020 - 898	Siciline Uygundur Verilis Tarihi: 14/01/2020 Savaş KAYA Yetkili Müdür Yardımcısı

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl: İSTANBUL		
	İlçe: ŞİŞLİ		
	Mahalle/Köy: DİKİLİTAŞ		
	Ada: 2	Parsel: 8	
	Yüz Ölçümü: 527,69 m2		
Niteliği: kargir apartman			

BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği: BÜRO	Arsa Payı: 4/460	Proje m²:
	Blok/Giriş/Kat No: -/- / ASMA	Bağımsız Bölüm No: 10	Cilt/Sayfa No: 20 - 1897

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:
	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM Tam ŞİRKETİ	

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No: 82991561	Edinme Nedeni: Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	İşlem Bedeli:
	Kat Mülkiyeti		
	Konum Bilgisi: 	Tescil Tarihi/Yevmiye No: 14/01/2020 - 898	Siciline Uygundur Veriliş Tarihi: 14/01/2020 Mevazı KAYMAKAM Yetkili Müdür Yardımcısı

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL		
	İlçe:	ŞİŞLİ		
	Mahalle/Köy:	DİKLİTAŞ		
	Ada:	2	Parsel:	8
	Yüz Ölçümü:	527,69 m2		
	Niteliği:	kargir apartman		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği:	BÜRO	Arsa Payı:	6/460
	Blok/Giriş/Kat No:	-/- / ASMA	Bağımsız Bölüm No:	11
			Proje m²:	
			Cilt/Sayfa No:	20 - 1898
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:		
	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM Tam ŞİRKETİ			
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:	
	82991562	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği		
	Kat Mülkiyeti			
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur	
		14/01/2020 - 898		

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl: İSTANBUL		
	İlçe: ŞİŞLİ		
	Mahalle/Köy: DİKİLİTAŞ		
	Ada: 2	Parsel: 8	
	Yüz Ölçümü: 527,69 m2		
Niteliği: kargir apartman			

BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği: BÜRO	Arsa Payı: 6/460	Proje m²:
	Blok/Giriş/Kat No: -/ / ASMA	Bağımsız Bölüm No: 12	Cilt/Sayfa No: 20 - 1899

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:
	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam	

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No: 82991563	Edinme Nedeni: Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	İşlem Bedeli:
	Kat Mülkiyeti		
	Konum Bilgisi: 	Tescil Tarihi/Yevmiye No: 14/01/2020 - 898	Siciline Uygundur Veriliş Tarihi: 14/01/2020 Sıra No: 10000000000000000000 Yetkili Müdür Yardımcısı

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

Tapı Kayıt Örnekleri

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-11-2021-11:29



Kayıd Oluşturan: TANER DÜNER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
182321414801	2021-11-09-11.27.56.259018	41480

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	2/8
Taşınmaz Kimlik No:	82991553	AT Yüzölçümü(m2):	527.69
İl/ilçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MOBİLYA TESŞİR SALONU
Kurum Adı:	Şişli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DİKİLİTAŞ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	DİKİLİTAŞ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/BODRUM//2
Cilt/Sayfa No:	20/1889	Arsa Pay/Payda:	10/460
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	kargir apartman

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: KİSMİ BÖLÜNME SURETİYLE TAŞINMAZ ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. AYNİ SERMAYE OLARAK KONULMUŞTUR.) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 937-2130(Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	Şişli - 08-01-2018 15:55 - 529	-

1 / 2

		VKN:4810040485		
Beyan	YÖNETİM PLANI: 25/08/1973(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
515188268	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-01-2020 898	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) P04H8dt4QoD kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

Kayıt Oluşturan: TANER DÜNER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
182321414801	2021-11-09-11.27.56.259018	41480

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	2/8
Taşınmaz Kimlik No:	82991555	AT Yüzölçümü(m2):	527.69
İl/İlçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Şişli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DİKİLİTAŞ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	DİKİLİTAŞ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//4
Cilt/Sayfa No:	20/1891	Arsa Pay/Payda:	36/460
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	kargir apartman

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: KISMI BÖLÜNME SURETİYLE TAŞINMAZ ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. AYNI SERMAYE OLARAK KONULMUŞTUR.) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 937-2130(Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	Şişli - 08-01-2018 15:55 - 529	-

1 / 2

Beyan	YÖNETİM PLANI: 25/08/1973(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	VKN:4810040485	-	-
-------	---	----------------	---	---

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
515188269	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-01-2020 898	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) HZw_kp017aH kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

Kayıd Oluşturan: TANER DÜNER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
182321414801	2021-11-09-11.27.56.259018	41480

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	2/8
Taşınmaz Kimlik No:	82991560	AT Yüzölçümü(m2):	527.69
İl/İlçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Şişli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DİKİLİTAŞ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	DİKİLİTAŞ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ASMA/9
Cilt/Sayfa No:	20/1896	Arsa Pay/Payda:	6/460
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	kargir apartman

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: KİSMİ BÖLÜNME SURETİYLE TAŞINMAZ ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. AYNI SERMAYE OLARAK KONULMUŞTUR.) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 937-2130(Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	Şişli - 08-01-2018 15:55 - 529	-

1 / 2

Beyan	YÖNETİM PLANI: 25/08/1973(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	VKN:4810040485	-	-
-------	---	----------------	---	---

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
515188270	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-01-2020 898	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) MjFvg5GC2TH kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

Kaydı Oluşturan: TANER DÜNER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
182321414801	2021-11-09-11.27.56.259018	41480

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	2/8
Taşınmaz Kimlik No:	82991561	AT Yüzölçümü(m2):	527.69
İl/İlçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Şişli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DİKİLİTAŞ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	DİKİLİTAŞ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ASMA//10
Cilt/Sayfa No:	20/1897	Arsa Pay/Payda:	4/460
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	kargir apartman

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: KİSMİ BÖLÜNME SURETİYLE TAŞINMAZ ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. AYNI SERMAYE OLARAK KÖNULMUŞTUR.) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 937-2130(Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	Şişli - 08-01-2018 15:55 - 529	-

1 / 2

Beyan	YÖNETİM PLANI: 25/08/1973(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	VKN:4810040485	-	-
-------	---	----------------	---	---

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
515188271	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-01-2020 898	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) -vQsYgNOVm7 kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

Kayıt Oluşturan: TANER DÜNER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
182321414801	2021-11-09-11.27.56.259018	41480

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	2/8
Taşınmaz Kimlik No:	82991562	AT Yüzölçümü(m2):	527.69
İl/ilçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Şişli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DİKİLİTAŞ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	DİKİLİTAŞ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ASMA//11
Cilt/Sayfa No:	20/1898	Arsa Pay/Payda:	6/460
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	kargir apartman

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: KİSMİ BÖLÜNME SURETİYLE TAŞINMAZ ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. AYNİ SERMAYE OLARAK KÖNULMUŞTUR.) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 937-2130(Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	Şişli - 08-01-2018 15:55 - 529	-

1 / 2

		VKN:4810040485		
Beyan	YÖNETİM PLANI: 25/08/1973(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
515188272	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-01-2020 898	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) aZuw9glbQ1U kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

Kayıd Oluşturan: TANER DÜNER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
182321414801	2021-11-09-11.27.56.259018	41480

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	2/8
Taşınmaz Kimlik No:	82991563	AT Yüzölçümü(m2):	527.69
İl/İlçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Şişli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DİKİLİTAŞ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	DİKİLİTAŞ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ASMA//12
Cilt/Sayfa No:	20/1899	Arsa Pay/Payda:	6/460
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	kargir apartman

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: KİSMİ BÖLÜNME SURETİYLE TAŞINMAZ ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. AYNİ SERMAYE OLARAK KÖNÜLMÜŞTÜR.) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 937-2130(Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	Şişli - 08-01-2018 15:55 - 529	-

1 / 2

Beyan	YÖNETİM PLANI: 25/08/1973(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	VKN:4810040485	-	-
-------	---	----------------	---	---

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
515188273	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-01-2020 898	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) KiKyfTk40ir kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2



T.C.
ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Sayı: E-17046730-754-3738/18995
Tarih: 23.12.2021
Dosya Numarası: 2021-114223



Sayı : E-17046730-754-3738/18995
Konu : 2 ada, 8 parsel h.k.

23.12.2021

DAĞITIM YERLERİNE

- İlgi : a) 06.12.2021 tarihli ve 2021-106570 sayılı dilekçe.
b) 10.12.2021 tarihli ve E-17046730-754-3545/17407 sayılı yazımız.

Şişli İlçesi, Fulya Mahallesi, 2 ada, 8 parsel sayılı yer; 24.06.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında ve 13.09.2013 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Ticaret ve Ticaret+Konut Alanlarında Kat Yüksekliği Hakkında Tadil Planında H₁:1 kat, H₂:10 kat (Hmaks:35,50m) irtifada, blok nizam, ticaret+konut alanında kalmakta olup, yeni yapı yapı yapılması durumunda imar mevzuatı gereği yola malirecinin sağlanması gerekmektedir.

Ayrıca parsel metro hattı güzergahında kalmakta olduğundan, İstanbul Büyükşehir Belediyesinin ilgili Müdürlüklerinden görüş alındıktan sonra imar uygulaması yapılabilir.

Söz konusu yerin 67/3759 sayılı dijital imar işlem dosyasında yapılan incelemede; 12.10.2013 tarih, 28793 sayılı Resmi Gazete ile yayınlanan 2013/5381 sayılı Bakanlar Kurulu Kararında, söz konusu parselin İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından acele kamulaştırılmasının kararlaştırıldığı anlaşıldığından, ilgi (b) yazımız ile Şişli Tapu Müdürlüğünden taksimatlı tapu kayıtları istenmiş olup, gelecek olan cevabi yazı incelendikten sonra bilgi verilebilecektir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Engin POLAT
Başkan Yardımcısı

Dağıtım :
ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Promesa Sitesi D
Blok No: 3/51 Kağıthane/İSTANBUL
Şişli Tapu Müdürlüğüne

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: SCDB0000

Doğrulama Adresi: <https://webadhy.sisli.bel.tr/Imza/BelgeSorgulama/>

Adres: Merkez Mahallesi Darılaceze Caddesi No:8

Bilgi için:BAŞAK GİRAY

Posta Kodu: 34381 Şişli / İSTANBUL

Telefon No: (0212) 768 88 88 Fax No:

Kep Adresi: sisli@belediyesi.bel.tr / kep@sisli.bel.tr

Web: <https://www.sisli.bel.tr>

1/1



Mahkeme Yazısı

T.C.
İSTANBUL
3. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ

Sayı : 2015/23 Esas

30/04/2019

İSTANBUL ŞİŞLİ TAPU MÜDÜRLÜĞÜ

Davacı . İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI ile Davalı .
ŞEKERBANK A.Ş. arasında mahkememizde görülmekte olan Kamulaştırma (Bedel Tespiti
Ve Tescil) davası nedeniyle:

İstanbul ili, Şişli ilçesi, Dikilitaş mahallesi, 2 ada, 8 parselden itiraz edilerek
kamulaştırılan 2 ada, 35 parsel üzerindeki " kamulaştırma şerhi" kaydının aynen
muhafazasına,

2 ada, 8 parsel üzerindeki, 10/460 arsa paylı Bağımsız Böl. No: 2,36/460 arsa paylı
Bağımsız Böl. No: 4,6/460 arsa paylı Bağımsız Böl. No: 9,4/460 arsa paylı Bağımsız Böl.
No: 10,6/460 arsa paylı Bağımsız Böl. No: 11,6/460 arsa paylı Bağımsız Böl. No: 12 nolu
taşınmazlar üzerindeki " kamulaştırma şerhinin" kaldırılması hususunda, gereği rica olunur.

Yazı İşleri Müdürü
67797

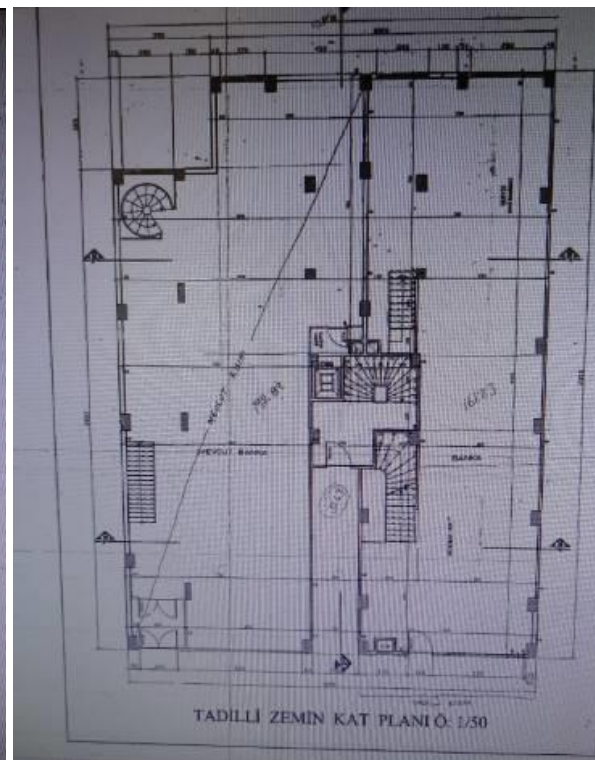
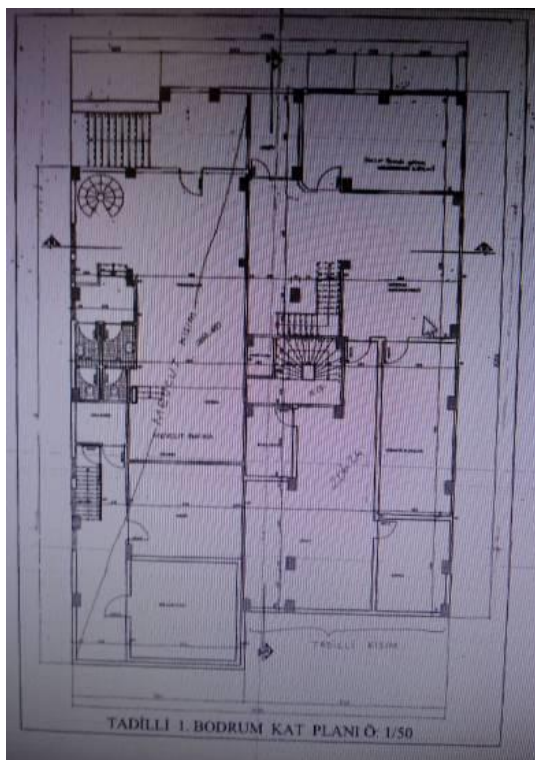
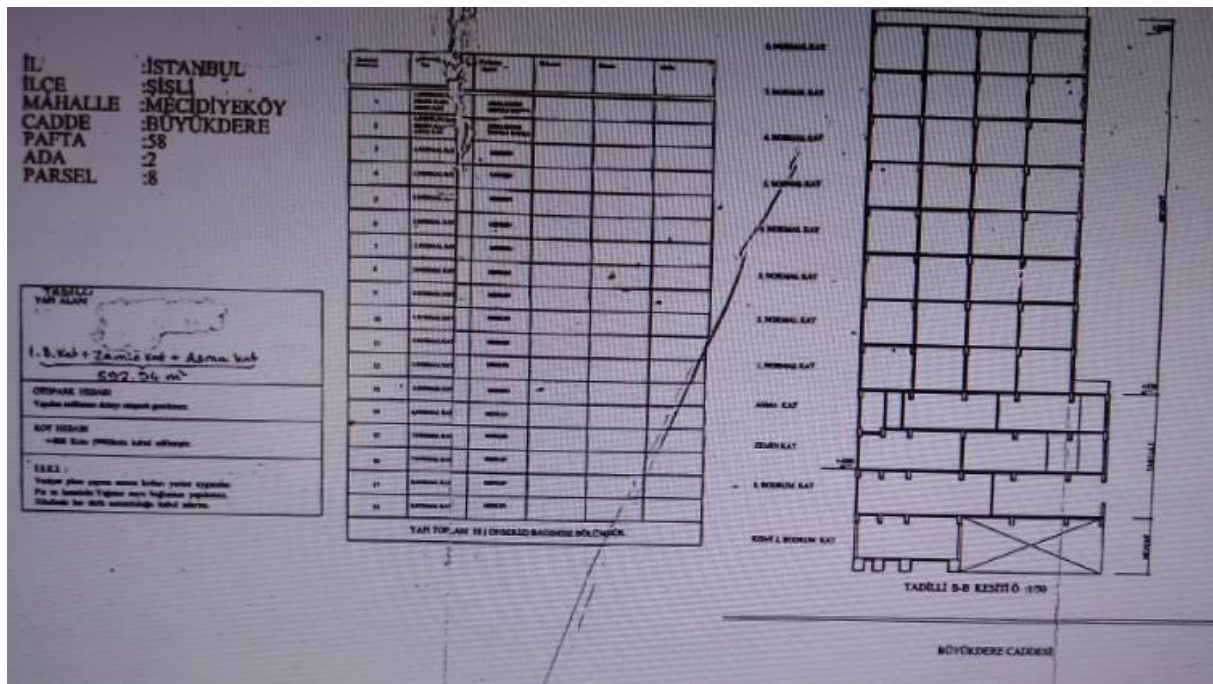
 e-imzalıdır.

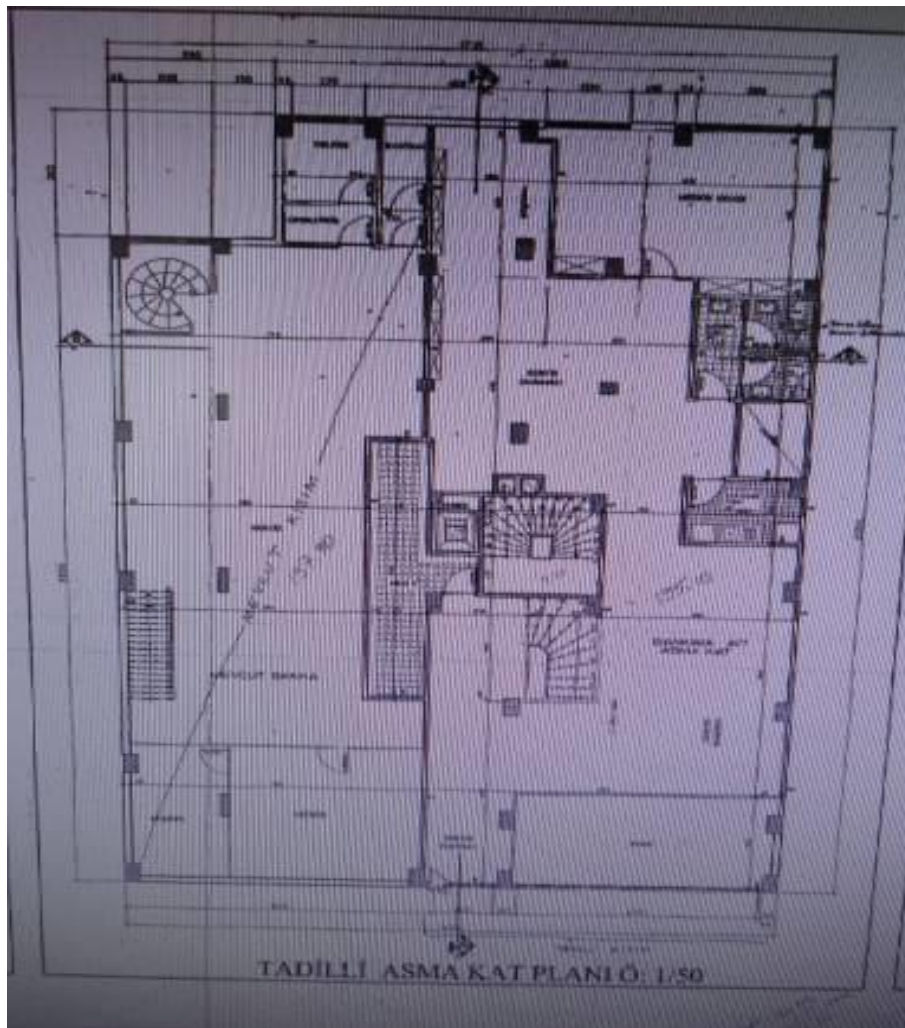


EK : Gerekçeli Karar Evrakı

Onaylı Mimari Proje Kapak Sayfası ve Kat Planı

PROJE SORUMLUSUNUN									
AD SOYAD	İMZA	İMZA	İMZA	İMZA	İMZA	İMZA	İMZA	İMZA	İMZA
ABİ SOYABI	VL SİCİL NO	VERGİ DAİRESİ	ADRESİ						
SEKİBANK A.Ş.									
YAPININ CİSİ									
TMMOB VİZESİ					İSKİ TASSİKİ				
KİMLİKLERİ									
1									
P. TESİS-BURULU					KİMLİKLERİ				
10/7 NİS 1009									
YAPININ YERİ									
İLCE	İL	İL	İL	İL	İL	İL	İL	İL	İL
SİĞİ	MEDİTE	B.İRE	58	2	3				
BELGE UYGULAMA ESASLARINA GÖRE YAPININ									
MİMARİ	STATİK	MALİYET	KAT	ALAN	İNŞAAT	TASLIMI	EN BÜY.	EN BÜY.	İNŞAAT
100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
T.C. BELEDİYESİ İHAR MÜBÜRÜ									
KONTROL									
MİMARİ					STATİK				
RAPORTÖR					STATİK				





[illegible]

İ. İ. İ.
MÜHÜRÜ, MÜHÜRÜ

İmar ve Fikih Müdürlüğü
İmar Şubesi
Sayı :

Mülkiyet tarihi : 25.1.1973
Mülkiyet No. : 1772
Mülkiyet tarihi : 25.1.1973
Yapı sözleşmesi ad : 1772/1973 sayılı

Orhan Kallı ve h.c.

Yapı muayene ve kullanma izni raporu

Yapının adı	Pişir No.	Ada No.	Parcel No.	Kapı No.	İmar durumu No. ve tarihi	PROJEYİN Tarihli	Ruhsat No.
İşli, Dikilitaş mah. İşli-8.0000 mod.	50	2	8	-	0302	25.1.1973	302

Yukarıda adında yazılı yerdeki 2.kısmi bodrum + 1.bodrum
katları + çatı + 8 normal katlı inşaatın tamamlandığına dair rapordur.

Not: 2.kısmi bodrumda, mutfak, banyo, mutfak, mutfak,
1.bodrum katında, 2. katlıya geçiş koridoru,
Lütfi katı, 2. katlıda,
8 normal katı, 2. katlıda vardır.
İşbu rapor 6 maddesi ile ilgili olarak tanzim edilmiştir.

Ayrıca 8 maddesi ile ilgili olarak tanzim edilmiştir.

[Signature] *[Signature]* *[Signature]*
Mehmet Çelikbel Cihat Kocaman Cevat Kocaman
Y. Mühendis Doktor Y. Mimar

8103 BELEDİYE ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE

Yukarıda adı adında ve ruhsatın adı yazılı olan yapının 6785 sayılı İmar K. kan 17 ve 1605 sayılı Kanun
16-18 maddelerine göre Fen Heyetinin yaptığı muayene neticesinde ruhsat ve diğer uygun olduğu, her ne
bir ve imar bakımlarında bulunulduğunda bir sorun görülmüştür.

Şube Müdürlüğüne Ruhsat alın vergisinin ödendiğine dair Müktelef tarafından belge ilez edilmiştir. Kontrol
edilerek ve ücret alınarak tanzim edilmiş ilgililere verilmesini rica ederim.

ADLİ MÜHÜRÜ
İmar Şubesi

27.1.1973
İmar ve Fikih Müdürlüğü
Mühürü



CSB01000516688901

**T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI**

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : 6FR28G6H
Başvuru Numarası : 5166889
Düzenleme Tarihi : 04.05.2019

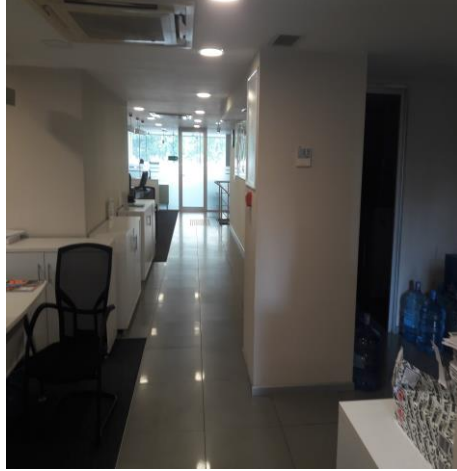
Belgenin Kapsamı : Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : KARMA (KONUT + TİCARİ)
Yapının Adresi : İl:İSTANBUL, İlçe:ŞİŞLİ, Mahalle:FULYA,
Caddesi/Sokak:BUYUKDERE CADDE, Dış Kapı
No:36 A, Ada:2, Parsel:8
Arsa Alanı : 527,69 m²
Bağımsız Bölüm Alanı : 597,00 m²
Bağımsız Bölüm Numarası : 2,4,9,10,11,12

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

*Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod
okutularak kontrol edilebilir.*



Fotoğraflar



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 04.08.2010	No : 401431
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca	
Taner DÜNER	
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlkyay ARIKAN GENEL SEKRETER	
	 E.Nevzat ÖZTANGUT BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 12.01.2004	No : 400177
DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca	
Neşe Can ÇEKİCİ	
Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 Turgut TOKGÖZ GENEL SEKRETER	
	 Müslüm DEMİRBİLEK BİRLİK BAŞKANI



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2534

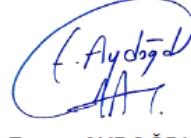
Sayın Neşe Can ÇEKİCİ

(T.C. Kimlik No: 56014635448 - Lisans No: 400177)

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: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2533

Sayın Taner DÜNER

(T.C. Kimlik No: 23903721704 - Lisans No: 401431)

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