Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

7 Adet Bağımsız Bölüm

(1 Adet Banka Şubesi)

Osmanağa Mahallesi

10 Ada 94 Parsel

Osmanağa Mahallesi

Kadıköy / İstanbul

Rapor Tarihi;

30.06.2025

Rapor No;

2025_700

Sunulan;

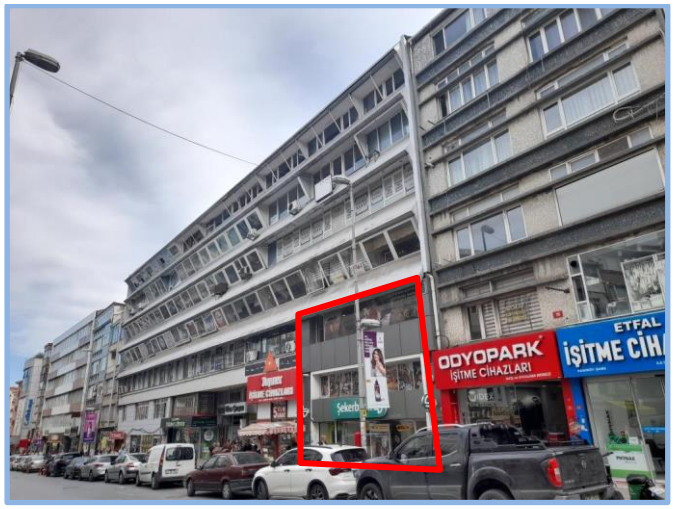
Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Hazırlayan;

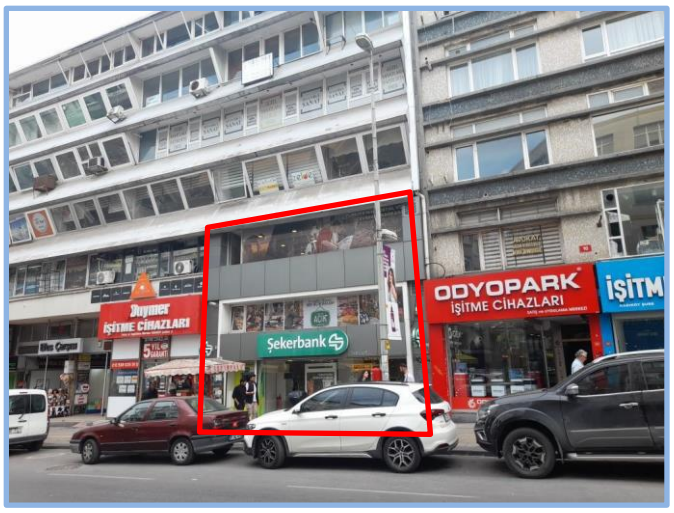
Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

GAYRİMENKULÜ TANITICI FOTOĞRAFLAR



Genel Görünüm



Genel Görünüm

Genel Görünüm

Genel Görünüm

Konu Gayrimenkullerin Hava Fotoğrafına Göre Konumu

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Yönetici Özeti

Değerleme Raporun İlişkin Bilgiler	
Raporu Talep Eden	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerleme Tarihi	25.06.2025
Rapor Tarihi ve Numarası	30.06.2025 / 2025_700
Değerlenen Mülkiyetlerin Hakları	Tam Hissesi
Değerlemenin Amacı	Bu değerleme raporu, GYO portföyünde ve iştirak şirketi aktifinde yer alan gayrimenkullerin pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.
Gayrimenkule İlişkin Bilgiler	
Gayrimenkullerin Kullanımı	7 Adet Bağımsız Bölüm (Banka Şubesi)
Gayrimenkullerin Açık Adresi	Osmanağa Mh. Kuşdili Cd. No:12 (B.B NO: 35,63,64,65,66,99,100) Kadıköy / İSTANBUL
Tapu Kayıtları	İstanbul ili, Kadıköy İlçesi, Osmanağa mahallesi, 1.601,70 m² yüzölçüme sahip, 10 ada, 94 parsel numaralı niteliği "Arsa' olan ana gayrimenkulde bulunan 35 Nolu niteliği 'Altında Deposu Olan Asma Katlı Dükkan' olan ve 63, 64, 65, 66, 99, 100 Nolu niteliği 'Büro' olan bağımsız bölümler
İmar Durumu	Parsel 24.05.1972 tasdik tarihli, 1/500 ölçekli "Rasimpaşa 2. Etap İmar Planı"nda, Bitişik Nizam, H= 18,50 m. yapılaşma koşullarında, "kısmen iskan kısmen de yol'' lejandında kalmakta iken, söz konusu parseli kapsayan alan, İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 28.09.2022 tarih ve 9900 sayılı kararı ile "Kadıköy Geleneksel Çarşı ve Moda Kentsel ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı" ilan edilmiştir. Söz konusu alanda 1/5000-1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım-Uygulama İmar Planı yapılıncaya kadar İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 25.11.2022 tarih 10192 sayılı ve 11.04.2023 tarih 10687 sayılı kararı ile belirlenen "Kadıköy Geleneksel Çarşı ve Moda Kentsel ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Şartları"na göre uygulama yapılacaktır.
En Etkin ve En İyi Kullanımı	Banka Şubesi

Değer Tablosu (30.06.2025 tarihli) Tam Hisse Değeri

7 Adet Bağımsız Bölüm (Banka Şubesi)	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
Pazar Değeri	**100.000.000**	**120.000.000**	**TL**

**** % 20 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.***

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları;

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

beyan ederiz.

- Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkullerin çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerleme çalışması yapılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz. Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartlar'ına göre tanzim edilmiştir.
- Bu değerleme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Değerleme Uzmanı	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**
Hatice YILDIRIM **Lisans No: 411318**	**Fatih TOSUN** **Lisans No:400812**

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ ... 6
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası ... 6
1.2 Müşteriyi Tanıcı Bilgiler ve Adresi ... 6
1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi ... 6
1.4 İşin Kapsamı ... 6
1.5 Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama ... 6
1.6 Rapor Türü ... 6
1.7 Raporu Hazırlayanlar ... 6
1.8 Değerleme Tarihi ... 6
1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası ... 6
1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler ... 7
1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar ... 7
2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ ... 8
2.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı ... 8
2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.Dökümanları Hakkında Bilgi ... 9
2.2.1 Tapu Kayıtları ... 9
2.2.1.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri ... 9
2.2.1.2 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ... 9
2.2.2 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi ... 10
2.2.3 Kadastro İncelemesi ... 10
2.3 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu Bilgileri ... 10
2.3.1 İmar Durumu ... 10
2.3.2 Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dokümanları Hakkında Bilgiler ... 13
2.3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi ... 13
2.3.4 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar ... 13
2.3.5 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler ... 13
2.3.6 Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ... 13
2.3.7 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 ... 14
2.3.8 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama ... 14
2.3.9 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi ... 14
3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ ... 15
3.1 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri ... 15
3.1.1 Gayrimenkul Piyasası ... 16
3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler ... 17
3.2.1 Samsun İli ... 17
3.2.2 İlkadım İlçesi ... 17
3.2.3 Kıran Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi ... 18
3.2.4 Ulaşım ... 18
3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler ... 18
3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri ... 18
3.4.1 Arsa Özellikleri ... 18
3.4.2 Bina Özellikleri ... 18
3.4.3 Bağımsız Bölümlerin Özellikleri ... 19
3.4.4 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler ... 19
3.4.5 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi ... 20
4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR ... 21
4.1 Değer Tanımları ... 21
4.2 Değerleme Yöntemleri ... 21
5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER ... 23
5.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler ... 23
5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı ... 23
5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler ... 25
5.4 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar ... 25
6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ ... 29
6.1 Pazar Yaklaşımı ... 29
6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler ... 29
6.1.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi için Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi ... 29
6.1.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı ... 29
6.1.4 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler ... 29
6.1.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar ... 29
6.1.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç ... 29
6.2 Maliyet Yaklaşımı ... 30
6.2.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler ... 30
6.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni ... 30
6.2.3 Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar Ve Ulaşılan Sonuç 30
6.2.4 Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar ... 30
6.2.5 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç ... 30
6.3 Gelir Yaklaşımı ... 31
6.3.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri ... 31
6.3.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni ... 31
6.3.3 Nakit Giriş Ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar ... 31
6.3.4 İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler ... 31
6.3.5 Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç ... 31
6.4 Diğer Tespit Ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde) ... 31

6.4.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi ... 31
6.4.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Direkt Kapitalizasyon Yönteminin Kullanılma Nedeni ... 31
6.4.3 Kira Değerinin Belirlenmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ... 31
6.4.4 Direkt Kapitalisazyon Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler ... 31
6.4.5 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç ... 32
6.4.6 Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler) ... 32
6.4.7 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları ... 32
6.4.8 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri ... 32
6.4.9 Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar ... 32
6.4.10 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi ... 32
6.4.11 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi ... 33
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ ... 34
7.1 Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması ... 34
7.2 Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ... 34
7.3 Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi ... 34
7.4 Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ... 34
8. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME ... 35
8.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş ... 35
8.1.1 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş ... 35
8.1.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ... 35
8.1.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş ... 35
8.1.4 Ruhsat Alınmış Yapılarda, Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ... 35
8.1.5 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş ... 35
9. DİĞER ... 37
9.1 KDV Konusu ... 37
10. SONUÇ ... 38
10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi ... 38
10.2 Nihai Değer Takdiri ... 38
11. EKLER ... 39

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 30.06.2025 tarihinde 2025_700 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Müşteriyi Tanıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerleme raporu "Esentepe Mahallesi Büyükdere Caddesi No:171A İç Kapı No: 176 Şişli/ İstanbul" adresinde faaliyet gösteren "Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." için hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi

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

- Kuruluşunda 345.000 Türk Lirası olan ödenmiş sermayesi 2020 yılında 1.000.000 TL'ye yükseltilmiştir.
- Şirketimiz 03.04.2015 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Lisanslı Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır.
- Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 18.06.2015 tarih ve 1740 sayılı kararı ile "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" in 11.maddesine istinaden bankalara değerleme hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

1.4 İşin Kapsamı

Bu rapor, müşterimizin talebine istinaden 7 adet bağımsız bölümün Türk Lirası cinsinden Pazar Değerinin tespitine yönelik olarak; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır.

1.5 Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

1.6 Rapor Türü

Bu rapor İstanbul ili, Kadıköy İlçesi, Osmanağa mahallesi, 1.601,70 m² yüzölçüme sahip, 10 ada, 94 parsel numaralı niteliği "Arsa' olan ana gayrimenkulde bulunan 35 Nolu niteliği 'Altında Deposu Olan Asma Katlı Dükkan' olan ve 63, 64, 65, 66, 99, 100 Nolu niteliği 'Büro' olan bağımsız bölümlerin Pazar Değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

1.7 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor, gayrimenkullerin mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, değerleme uzmanı Hatice YILDIRIM (Lisans no:411318) ve sorumlu değerleme uzmanı Fatih TOSUN (Lisans no:400812) tarafından hazırlanmıştır.

1.8 Değerleme Tarihi

Bu rapor, 21.06.2025 ila 30.06.2025 tarihleri arasında gayrimenkullerin mahallinde ve ilgili resmi dairelerde yapılan araştırmalarda edinilen bilgiler kullanılarak hazırlanmıştır.

1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

Bu rapor, "Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." ile şirketimiz arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 21.04.2025 tarihli ve 76 numaralı dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Son 3 Yıllık Değerleme Raporu Hakında Bilgi

	Rapor - 1	Rapor - 2	Rapor- 3
Rapor Amacı	-	-	-
Rapor Tarihi	-	-	-
Rapor Numarası	-	-	-
Raporu Hazırlayanlar	-	-	-
Toplam Değer (TL) (KDV hariç)	-	-	-
Toplam Değer (TL) (KDV dahil)	-	-	-
Şeker GYO A.Ş. Hisse Değeri (TL) (KDV hariç)	-	-	-
Şeker GYO A.Ş. Hisse Değeri (TL) (KDV dahil)	-	-	-

Bu rapora konu olmuş gayrimenkul için son 3 yıl içerisinde şirketimiz tarafından değerleme raporu hazırlanmamıştır.

1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşterimiz, çalışmada konu olan gayrimenkullerin "pazar değerinin" belirlenmesini istemiştir. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ

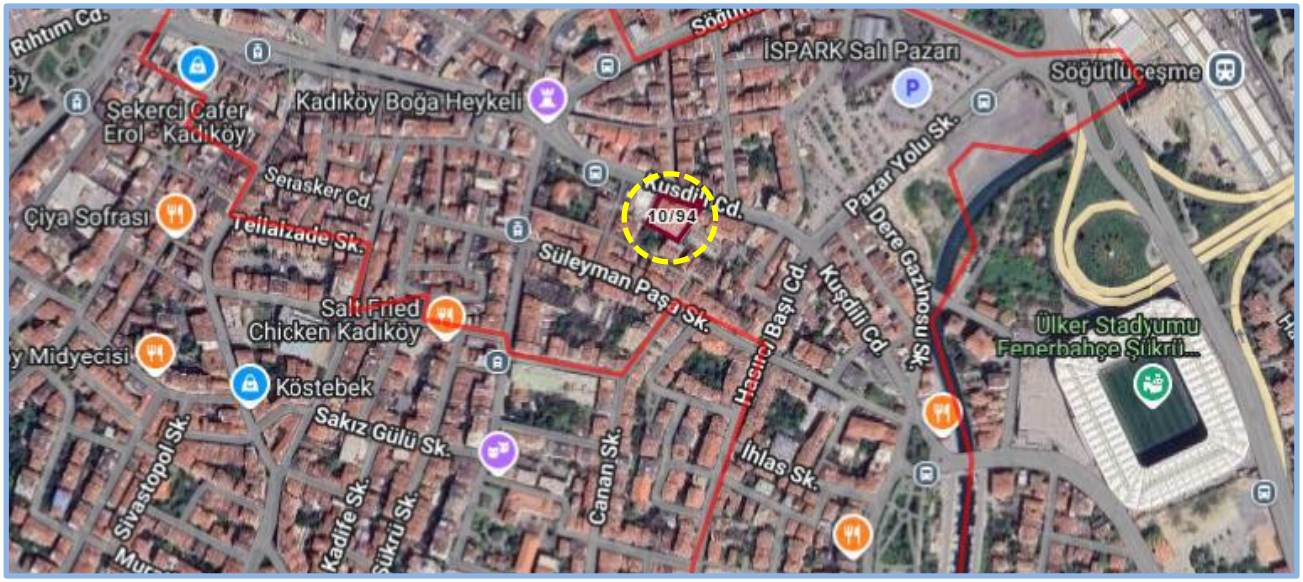
2.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Tanımı

Konu gayrimenkuller İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Osmanağa Mahallesi sınırları içerisinde konumludur. Gayrimenkuller Kuşdili Caddesi üzerinde yer almaktadır.

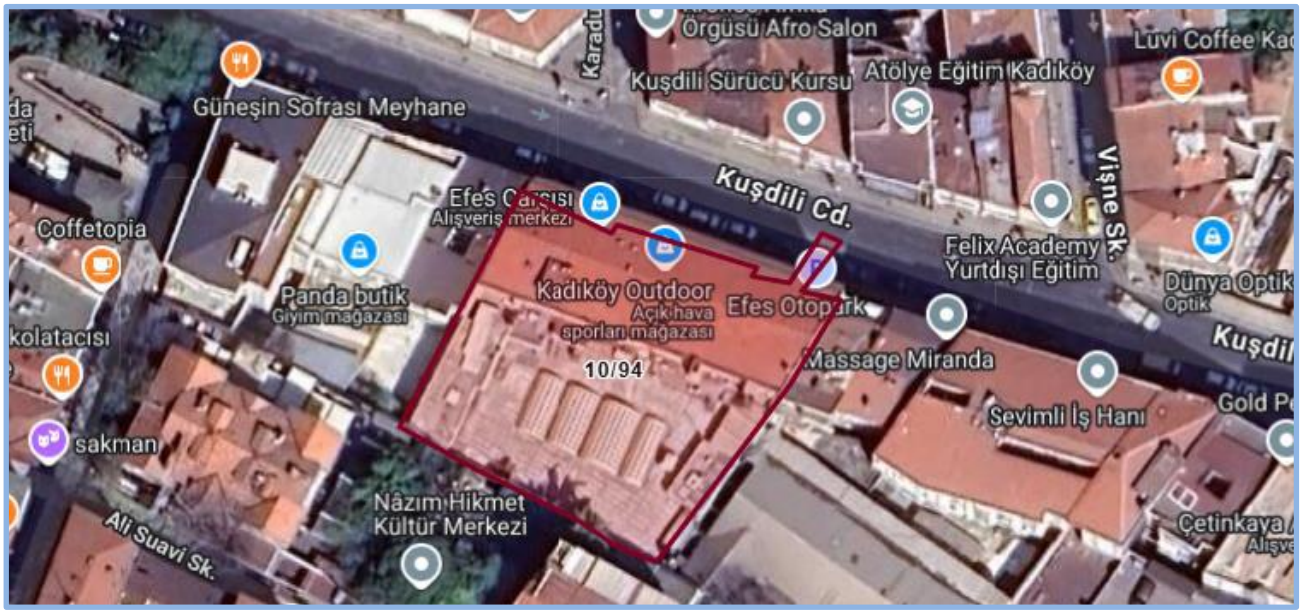
Gayrimenkullerin açık adresi: Osmanağa Mh. Kuşdili Cd. No:12 (B.B No: 35,63,64,65,66,99,100) Kadıköy / İSTANBUL (Adres Kodları; 35 No.lu B.B. : 3073048013, 63 No.lu B.B. : 1581739222, 64 No.lu B.B. : 1673536163, 65 No.lu B.B. : 1673236178, 66 No.lu B.B. : 1672936182, 99 No.lu B.B. : 1725734428, 100 No.lu B.B. : 1725434433)

Gayrimenkullerin Tanımı: 10 ada, 94 parsel numaralı 1.601,70 m² yüzölçüme sahip, niteliği "Arsa" olan ana gayrimenkulde bulunan 35 Nolu niteliği 'Altında Deposu Olan Asma Katlı Dükkan' olan, 63,64,65,66,99,100 Nolu niteliği 'Büro' olan bağımsız bölümler yerinde banka şubesi olarak kullanılmaktadır.

Gayrimenkullerin Konumu



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



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

2.2.1 Tapu Kayıtları

Ana Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Yüzölçümü	Niteliği
İstanbul	Kadıköy	Osmanağa	10	94	1.601,70	Arsa

Bağımsız Bölüm Tapu Bilgileri

Taşınmaz Kimlik No	B.B. Nitelik	Kat	B.B. No	Pay/Payda	Malik	Hisse	Cilt	Sahife
21635953	Altında Deposu Olan Asma Katlı Dükkan	Zemin	35	110/2880	Şeker Kentsel Dönüşüm Ve Danışmanlık Anonim Şirketi	1/1	92	9116
21635971	Büro	Zemin	63	10/2880	Şeker Kentsel Dönüşüm Ve Danışmanlık Anonim Şirketi	1/1	93	9144
21653375	Büro	Zemin	64	10/2880	Şeker Kentsel Dönüşüm Ve Danışmanlık Anonim Şirketi	1/1	93	9145
21635972	Büro	Zemin	65	10/2880	Şeker Kentsel Dönüşüm Ve Danışmanlık Anonim Şirketi	1/1	93	9146
21653373	Büro	Zemin	66	10/2880	Şeker Kentsel Dönüşüm Ve Danışmanlık Anonim Şirketi	1/1	93	9147
21635997	Büro	2	99	20/2880	Şeker Kentsel Dönüşüm Ve Danışmanlık Anonim Şirketi	1/1	93	9180
21635998	Büro	2	100	24/2880	Şeker Kentsel Dönüşüm Ve Danışmanlık Anonim Şirketi	1/1	93	9181

2.2.1.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Gayrimenkule ait takyidat bilgileri, 10.06.2025 tarihli "Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı" belgelerinden edinilmiştir. Belgeler ekte özeti aşağıda sunulmaktadır.

Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri	Tarih	Yevmiye	B.B No
Beyanlar Hanesinde;			
- Yönetim Planı: 03.10.1974	03.10.1974	6524	35, 63, 64, 65, 66, 99, 100
Şerhler Hanesinde;			
- TEDAŞ Lehine Kira Şerhi 15/06/1976	15.06.1976	4590	35, 63, 64, 65, 66, 99, 100

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

Gayrimenkuller üzerinde yer alan takyidatlar raporun "2.2.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri" bölümünde sunulmaktadır. Gayrimenkuller üzerindeki takyidatlarda gayrimenkullerin devredilmesini sınırlayacak herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

Gayrimenkullerin tapu kayıtlarında yer alan takyidatlar ile ilgili görüşler, raporun "8.1.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi" bölümünde sunulmaktadır.

2.2.2 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi

17.03.1975 tarihli Kat İrtifakı Mimari Projesinin, "https://webtapu.tkgm.gov.tr/" adresinden ve Kadıköy Belediyesinde online olarak incelemesi yapılmıştır.

2.2.3 Kadastro İncelemesi

Değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlandığı parselin kadastral sınırları, alan ve konum tespiti "Kadastro Müdürlüğü'nde" bulunan paftalar üzerinden ve "https://parselsorgu.tkgm.gov.tr" online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.

2.3 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu Bilgileri

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

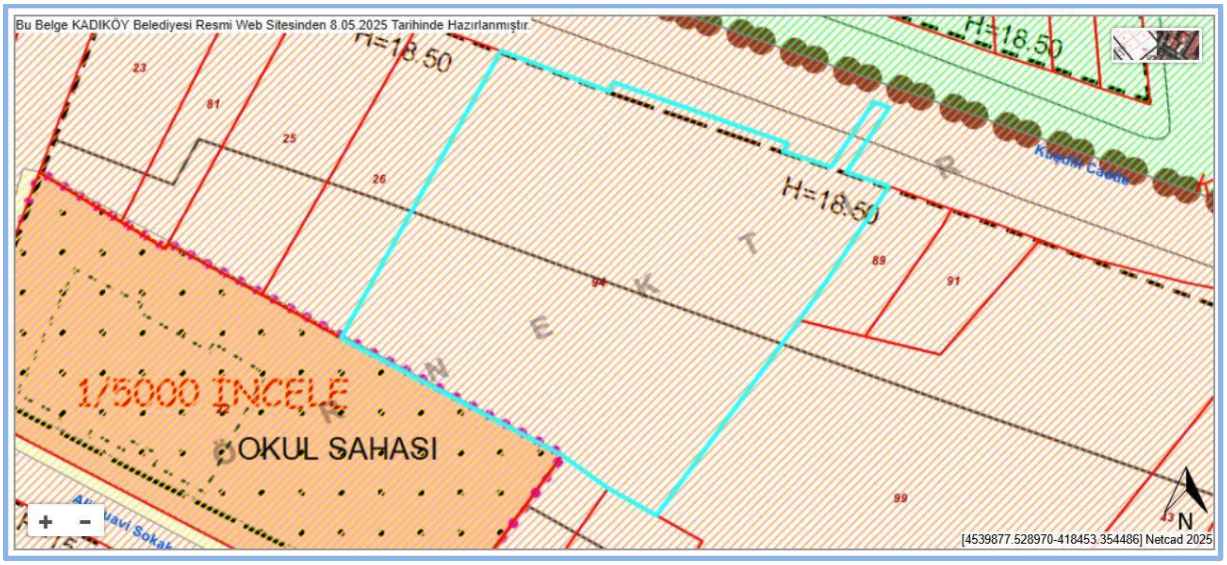
2.3.1 İmar Durumu

Müşter tarafından alınan yazılı imar durumuna rapor ekinde yer verilmiş olup, güncel imar durumu Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü nden alınan şifahi bilgilerle teyit edilmiştir;

Taşınmazların yer aldığı 10 Ada 94 no.lu parselin; 24.05.1972 tasdik tarihli, 1/500 ölçekli "Rasimpaşa 2. Etap İmar Planı"nda

- Bitişik Nizam,
- H= 18,50 m
- Kısmen iskan kısmen de yol alanında kalmaktadır. (Yol alanı kent rehberi üzerinden yaklaşık 36.62 m² olarak hesaplanmıştır.)
- Parselde veya parsel komşuluğunda tescilli/tespitli eski eser bulunması halinde Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan görüş alınacaktır.

Söz konusu parseli kapsayan alan, İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 28.09.2022 tarih ve 9900 sayılı kararı ile "Kadıköy Geleneksel Çarşı ve Moda Kentsel ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı" ilan edilmiştir. Söz konusu alanda 1/5000-1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım-Uygulama İmar Planı yapılıncaya kadar İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 25.11.2022 tarih 10192 sayılı ve 11.04.2023 tarih 10687 sayılı kararı ile belirlenen "Kadıköy Geleneksel Çarşı ve Moda Kentsel ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Şartları"na göre uygulama yapılacağı bilgisi edinilmiştir. Söz konusu karar görselleri aşağıda yer verilmiştir.



Mer'i İmar Planı	- (24.5.1972) : (1/500 Ölçekli) : RASİMPAŞA 2. ETAP PLANI - (22.2.1979) : (1/25000 Ölçekli) : İSTANBUL KAT NİZAMLARI PLANI- - (20.2.2022) : (1/500 Ölçekli) : 24.05.1972 ONAYLI RASİMPAŞA ALTIYOL II. ETAP PLANI VE DEĞİŞİKLİKLERİNE YAĞMURSUYU VE GRİ SU TOPLAMA TANKINA İLİŞKİN PLAN NOTLARININ İLAVESİ - (28.9.2022) : (1/1000 Ölçekli) : KADIKÖY GELENEKSEL ÇARŞI VE MODA KENTSEL VE 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI - (16.3.2023) : (1/500 Ölçekli) : RİSKLİ YAPILARA İLİŞKİN 24.05.1972 ONAYLI 1/1000 ÖLÇEKLİ KADIKÖY RASİMPAŞA 2. ETAP İMAR PLANI VE DEĞİŞİKLERİNE AİT 29.11.2021 ONAYLI PLAN NOTU İLAVESİNE ASKI SÜRESİNDE YAPILAN İTİRAZ DEĞERLENDİRME PLANI
Plan Fonksiyon	İskan

.	-

KADASTRO PARSELİ

Tasdik Tarihi	-	Tapu Mahallesi	OSMANAĞA
Ölçeği	-	Pafta	**12**
İlçe	KADIKÖY	Ada/Parsel	**10 / 94** Harita
İdari Mahalle	OSMANAĞA	**Parsel Alanı (1)**	**1565,08 m² (Belirtilen fonksiyon alanı, bilgisayar ölçümüdür. Parselin fonksiyon alanında kalan net parsel m2 si inşaat istikamet röleve belgesi alındıktan sonra tespit edilebilir.)**

Bina Yüksekliği	h:18.50	Kat Adedi	-
Ön Bahçe	KROKİ	İnşaat Nizamı	BİTİŞİK
Yan Bahçe	KROKİ	T.A.K.S.	
Arka Bahçe	KROKİ	K.A.K.S.	
Bina Derinliği	KROKİ	Kot Alınacak Nokta	
Bina Genişliği	KROKİ	.	.

Kaynak : https://webgis.kadikoy.bel.tr/imardurumu/imar.aspx?parselid=2771

T.C
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını
Koruma Bölge Kurulu

KARAR

Toplantı Tarihi ve No : 25.11.2022 / 574
Karar Tarihi ve No : 25.11.2022 / 10192
Toplantı Yeri İSTANBUL

İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 28.09.2022 tarih ve 9900 sayılı kararı ile ilan edilen Kadıköy Geleneksel Çarşı ve Moda Kentsel ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanına ilişkin olarak 2863 sayılı yasanın 17. Maddesi doğrultusunda geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarının belirlenebilmesi için sit ilanından önce geçerli olan plan paftaları ile plan koşullarının ve geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarına ilişkin görüşlerin iletilmesi istenen il24.10.2022 tarih ve U-25087147-182-3062655 sayılı Müdürlük yazısı, söz konusu plan bilgileri ile görüşlerin iletildiği Kadıköy Belediye Başkanlığının 15.11.2022 tarih ve E-85812958-622.02-1518525 sayılı yazısı, 23.11.2022 tarih ve 1735053 kayıt sayılı uzman raporu okundu, ekleri ve 34.23.201 sayılı dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Kadıköy Geleneksel Çarşı ve Moda Kentsel ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Şartlarının aşağıdaki şekilde belirlenmesine karar verildi.

KADIKÖY GELENEKSEL ÇARSI VE MODA KENTSEL VE 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI GEÇİŞ DÖNEMİ KORUMA ESASLARI VE KULLANMA ŞARTLARI

1. Tescilli kültür varlıklarının esaslı onarımına ilişkin röleve-restitüsyon-restorasyon vb. projeler, meri mevzuat hükümleri doğrultusunda koruma bölge kuruluna iletilebilir.
2. Tescilli yapılarda, uygulamanın onaylı projesine uygun tamamlandığına dair denetleme sorumlusu mimar ve KUDEB'in teknik raporu ile uygulama sonrası fotoğraflarının koruma bölge kurulunca değerlendirilerek uygun bulunmasından sonra ilgili yönetmelik doğrultusunda yapı kullanma izin belgesi verilebilir.
3. Tescilli 1. Grup yapıların tadilat ve tamiratlarında KUDEB tarafından izin verilmeden önce koruma bölge kurulundan görüş alınacaktır. Tescilsiz veya tescilli 2. grup yapılarda basit onarım, tadilat, tamirat uygulamalarında ilgili mevzuat gereğince ilgili KUDEB'den izin alınacaktır.
4. Riskli yapı raporu alan parseller ile 28.09.2022 tarihli ve 9900 sayılı kurul kararının Belediyesine tebliğ tarihi olan 26.10.2022 tarihinden önce belediyesi tarafından yıkım ruhsatı verilen parsellerin 2863 sayılı kanun ve ilke kararları hükümlerine aykırı olmamak kaydıyla, ölçekli bir çizim üzerinde hazırlanacak öneri imar durum belgesi, taşınmazın ve bulunduğu ada ile komşuluğunda kalan yapılara ait yasal teşekkül listesi ve siluet çalışması, mevcut kullanım durumu (yapının fonksiyonu, kat adedi vb), taşınmazın ve varsa aynı adada ve/veya komşuluğunda bulunan tescilli yapıların cephe örneği, kot durumunu gösteren bilgi föyü ve fotoğraf albümünün onaylı örnekleri ilgili belediyesinin uygun görüşü ile birlikte koruma bölge kuruluna iletilecek, koruma bölge kurulunun uygun göreceği imar durumu doğrultusunda hazırlanacak mimari projeler ilgili belediyesinin uygun görüşüyle koruma bölge kuruluna iletilecektir.

1 / 4

T.C
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını
Koruma Bölge Kurulu

KARAR

Toplantı Tarihi ve No : 25.11.2022 / 574
Karar Tarihi ve No : 25.11.2022 / 10192
Toplantı Yeri İSTANBUL

5. 2863 sayılı yasanın 17. Maddesi gereğince 28.09.2022 tarihli ve 9900 sayılı kurul kararının ilanından önce imar mevzuatına ve onanlı imar planlarına uygun olarak alınmış yapı ruhsatı ve eklerine göre subasman seviyesi tamamlanmış yapıların inşasına devam edilebilecek, subasman seviyesi tamamlanmamış yapıların yapı ruhsatları iptal edilecektir. Ruhsatı iptal edilen parseller dördüncü maddede sıralanan belgelerle birlikte ilgili belediyesinin uygun görüşü ile koruma bölge kuruluna müracaat edebilecektir.
6. Sit ilanından önce koruma bölge kurulunca tescilli kültür varlığı dokusuna göre incelenerek uygun görülmüş olan yeni yapılanma projeleri, Kurul kararlarının devamlılığı ve doku özelliklerine göre inceleme yapılmış olması sebepleriyle geçerli sayılacaktır. Ancak alanın aynı zamanda 3. derece arkeolojik sit alanı ilan edilmiş olması nedeniyle inşaat izni verilmeden önce ilgili müze müdürlüğünce sondaj kazısı gerçekleştirilerek, sondaj sonuçlarına ilişkin rapor koruma kuruluna iletilip kurul kararı alındıktan sonra uygulamaya geçilebilecektir.
7. Can ve mal emniyeti açısından tehlike arz eden riskli yasal yapılarda güçlendirme yapılabilir. Güçlendirme projeleri ve statik raporları, yapının onaylı ruhsat projesi ve güncel rölövesi ile birlikte ilgili belediyesinin uygun görüşüyle koruma bölge kuruluna iletilecektir.
8. Yukarıda belirtilen 4., 5., 6. ve 7. maddelerdeki şartları sağlamayan özel mülkiyetteki parsellerde koruma amaçlı uygulama imar planı onaylanıncaya kadar uygulama yapılamaz.
9. Kamusal ihtiyaçları (eğitim, sağlık, teknik altyapı, park, rekreasyon, ibadet vb. sosyal ve teknik altyapı alanları) karşılamaya yönelik kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak, mülkiyeti kamu elinde olan veya kamusal kullanıma tahsis edilmiş alanlarda mülkiyetin belgelenmesi ve 2863 sayılı Kanun ve İlke Kararları hükümlerine aykırı olmamak kaydıyla, ölçekli bir çizim üzerinde hazırlanacak mimari avan proje; taşınmazın ve bulunduğu ada ile komşuluğunda kalan yapılara ait yasal teşekkül listesi ve siluet çalışması, mevcut kullanım durumu (yapının fonksiyonu, kat adedi vb), taşınmazın ve varsa aynı adada ve/veya komşuluğunda bulunan tescilli yapıların cephe örneği, kot durumunu gösteren bilgi föyü ve fotoğraf albümünün onaylı örnekleri ile birlikte ilgili belediyesinin uygun görüşü ile koruma bölge kuruluna iletilecektir.
10. Sit ilanından önce kazı faaliyetleri başlamış ya da yıkım işlemi yapılmış parsellerde, can ve mal kaybını önlemeye yönelik olarak, komşu yapılara statik yönden zarar verilmemesini sağlayacak öneriler (güçlendirme, iksa vb.) ilgili belediyesinin uygun görüşü ile koruma bölge kuruluna iletilecektir.
11. Alanda belediyesince yapı izin belgesi (yapı ruhsatı) verilmeden önce, ilgili müze müdürlüğü uzmanları tarafından sondaj kazısı gerçekleştirilerek, sondaj sonuçlarına ilişkin rapor ilgili müze müdürlüğünce koruma bölge kuruluna iletilip kurul kararı alındıktan sonra uygulamaya geçilecektir.

2 / 4

T.C
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını
Koruma Bölge Kurulu

KARAR

Toplantı Tarihi ve No : 25.11.2022 / 574
Karar Tarihi ve No : 25.11.2022 / 10192

Toplantı Yeri
İSTANBUL

12. Koruma bölge kurulunca uygun bulunan mimari projelerin temel hafriyatları ve zemine müdahale içeren uygulamalar ilgili müze müdürlüğü denetiminde yapılacaktır.
13. Alanda yapılacak zorunlu altyapı çalışmaları, koruma bölge kurulundan gerekli izinler alınarak ve ilgili müze müdürlüğü denetiminde yapılacaktır.
14. Cins değişikliğine ilişkin talepler, ilgili idareler kanalıyla koruma bölge kuruluna iletilecektir.
15. Tescilsiz yapılarda, onaylı projesine göre tamamlanan uygulamalara ilişkin KUDEB'in teknik raporu ile uygulama sonrası fotoğrafları koruma bölge kurulu müdürlüğüne iletilecek, koruma bölge kurulu müdürlüğünün uygun görüş yazısı doğrultusunda ilgili idarelerce yapı kullanma izin belgesi verilebilecektir.
16. Kentsel dokunun değiştirilmeden korunması esas olup, ifraz ve tevhit yapılamaz. Ancak kamu yararı, yapılaşma koşullarının sağlanamaması vb. zorunlu durumlarda koruma bölge kurulunun uygun görüşü alınarak ifraz ve tevhit yapılabilir.
17. Kurulumuzun 28.09.2022 tarih ve 9900 sayılı kararı ile belirlenen sit alanı ve etkileme geçiş sahası sınırlarının yapı adası ortasından geçtiği yerlerde parsel sınırları esas alınmış olup, sit alanı ve etkileşim geçiş sahası sınırlarının parsel sınırları ile örtüşmediği durumlarda sit alanı sınırları, aplikasyon krokisinde belirtilen parsel sınırı olarak uygulanacaktır.
18. Ruhsata tabi olmayan (sökülüp-takılabilir malzeme ile yapılan) uygulamalara ilişkin öneriler, belediyesinin uygun görüşü ile koruma bölge kuruluna iletilecektir.
19. Tescilsiz parsellerin, koruma amaçlı uygulama imar planı onaylanıncaya kadar açık otopark olarak kullanımına ilişkin talepler, hazırlanacak bilgi-belgeler ve ilgili belediyesinin uygun görüşü ile koruma bölge kuruluna iletilebilecektir.
20. Sit alanında görüntü kirliliğine yol açan müdahalelerin engellenebilmesi için tabela-reklam vb. uygulamalara dair koruma bölge kurulundan izin alınacaktır.
21. Tescilsiz ağaçların sürdürülebilirliğini sağlamaya dönük, ağaç/bitki örtüsünün bakım veya budama faaliyetleri ilgili idarelerin denetiminde yürütülebilir. Ancak bitki örtüsünü, topografik yapıyı tahribata yönelik uygulamada bulunulamaz. Ağaç kesimi veya yapısal peyzaj düzenlemeleri koruma bölge kurulu izni alınmadan gerçekleştirilemez.
22. Tescilli ağaçların bulunduğu parsellerde Çakışan Alanlara İlişkin Protokol gereği yapılacak her türlü uygulama öncesi koruma bölge kurulu kararı ile birlikte nihai değerlendirme ilgili tabiat varlıklarını koruma bölge komisyonunca yapılacaktır.

Aşkın GÜLDÜR
Habibe YILMAZ
Müdür V.

3 / 4

T.C
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını
Koruma Bölge Kurulu

KARAR

Toplantı Tarihi ve No : 25.11.2022 / 574
Karar Tarihi ve No : 25.11.2022 / 10192

Toplantı Yeri
İSTANBUL

23. Kentsel ve 3. derece arkeolojik sit alanının doğal sit alanı ve doğal anıtlarla çakıştığı yerlerde, Çakışan Alanlara İlişkin Protokol gereği geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca onaylandıktan sonra yürürlüğe girecektir.
24. Yukarıda belirtilen hususlar dışında herhangi bir talebin bulunması halinde koruma bölge kurulundan görüş alınacaktır.

Aşkın GÜLDÜR
Habibe YILMAZ
Müdür V.

BAŞKAN
Prof. Dr. S. Yücel ŞENYURT
İMZA

BAŞKAN YARDIMCISI
Barış HAN
İMZA

ÜYE
Eyüp Cendel ERSOY
İMZA

ÜYE
Eşref ALBAYRAK
İMZA

ÜYE
Zehra UÇAR
İMZA

ÜYE
Cebrail ÇETİNKAYA
İMZA

ÜYE
Cemal Can ANSEN
İst. B.Şehir Bld. Tems.
İMZA

ÜYE
Ferdi SEYMEN
Kadıköy Bld. Tems.
İMZA

ÜYE
Buket AKDAĞ SARI
ev. Şeh. İkl. Değ. İl Md. Tems.
İMZA

ÜYE
Tuğba TETİK KURT
İst. Vakıflar 2. Bölü. Md. Tems.
(BULUNMADI)

ÜYE
Rahmi ASAL
İst. Ark. Mz. Md.
(BULUNMADI)

25.11.2022-G.B.

4 / 4

T.C
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını
Koruma Bölge Kurulu

KARAR

Toplantı Tarihi ve No : 11.04.2023 / 595
Karar Tarihi ve No : 11.04.2023 / 10687

Toplantı Yeri
İSTANBUL

İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Kurulumuzun 28.09.2022 tarih ve 9900 sayılı kararı ile ilan edilen Kadıköy Geleneksel Çarşı ve Moda Kentsel ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanına ilişkin 25.11.2022 tarih ve 10192 sayılı kararımız ile belirlenen geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarında, 1017 ada 112 parselde teklif ettiğimiz taşınmaz projesiyle ilgili olarak tereddüde düşüldüğü ifade edilen Kadıköy Belediye Başkanlığının 30.03.2023 tarih ve E.38354361-622-1676698 sayılı yazısı ile kamusal kullanıma (okul, hastane, cami, vb) yönelik kamu hizmetinin sürekliliğini ve ivedilikle işlemlerin tamamlanmasını arz eden yapılaşma taleplerinde herhangi bir gecikmeye mahal vermemek adına ve Kadıköy Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 30.03.2023 tarih ve 1676698 sayılı yazısı doğrultusunda kamu yapılarına ilişkin Kadıköy Geleneksel Çarşı ve Moda Kentsel ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Şartlarının 9. Maddesinde düzenleme yapılması için Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünce hazırlanan çalışmanın yapılmasına karar verilen Kurulumuzun 30.03.2023 tarih ve 10627 sayılı kararı, 10.04.2023 tarih ve 1995103 kayıt sayılı uzman raporu okundu, ekleri ve 34.23.201 sayılı dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda,

İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Kadıköy Geleneksel Çarşı ve Moda Kentsel ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanına ilişkin Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Şartlarının 9. Maddesinin *"Kamusal ihtiyaçları (eğitim, sağlık, teknik altyapı, park, rekreasyon, ibadet vb. sosyal ve teknik altyapı alanları) karşılamaya yönelik kamu kurum ve kuruluşlarınca yaptırılacak veya yaptırılacak, mülkiyeti kamu elinde olan veya kamusal kullanıma tahsis edilmiş alanlarda mülkiyetin belgelenmesi ve 2863 sayılı Kanun ve İlke Kararları hükümlerine aykırı olmamak kaydıyla, ölçekli bir çizim üzerinde hazırlanacak mimari avan proje; taşınmaz ve çevresine ilişkin yeterli sayıda analizler (silüet, fotoğraf albümü vb.) ve kat durumunu gösteren bilgi ve belgeyle birlikte ilgili belediyesinin uygun görüşüyle koruma bölge kuruluna iletilecektir"* şeklinde güncellenmesine karar verildi.

Aşkın GÜLDÜR
Habibe YILMAZ
Müdür V.

BAŞKAN
Prof. Dr. S. Yücel ŞENYURT
İMZA

BAŞKAN YARDIMCISI
Cebrail ÇETİNKAYA
İMZA

ÜYE
Eyüp Cendel ERSOY
İMZA

ÜYE
Eşref ALBAYRAK
İMZA

ÜYE
Zehra UÇAR
İMZA

ÜYE
Cemal Can ANSEN
İst. B.Şehir Bld. Tems.
İMZA

ÜYE
Ferdi SEYMEN
Kadıköy Bld. Tems.
İMZA

ÜYE
Buket AKDAĞ SARI
Çev. Şeh. İkl. Değ. İl Md. Tems.
(BULUNMADI)

ÜYE
İhsan ERİŞ
İst. Vakıflar 2. Bölü. Md. Tems.
İMZA

ÜYE
Rahmi ASAL
İst. Ark. Mz. Md.
(BULUNMADI)

11.04.2023-G.B.

İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararları

2.3.2 Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dokümanları Hakkında Bilgiler

Kadıköy Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemeler sonucunda, aşağıda detayları sunulan evraklara ulaşılmıştır

Web Tapu

17.03.1975 tarihli Kat İrtifakı Mimari Projesinin, "https://webtapu.tkgm.gov.tr/" adresinden online olarak incelemesi yapılmıştır.

Kadıköy Belediyesi İmar Arşivi

- 03.07.1964 tarihli **Temel Tezkeresi**
- 13.01.1966 tarih ve 188 sayılı **Yapı Muayene Raporu**
- 18.05.1967 tarih ve 1673 sayılı **Yapı Muayene ve Kullanma İzni Raporu**
- 11.07.1974 tarih, 13-7 sayılı 2.461 m² inşaat alanı için verilen **Yapı İzin Belgesi**
- 10.03.1975 tarih ve 1818 sayılı **Yapı Muayene ve Kullanma İzni Raporu**
- 12.06.1975 tarih ve 4975 sayılı **Yapı Muayene ve Kullanma İzni Raporu**
- 30.04.1976 tarih ve 76/2430 sayılı **Yapı Kullanma İzin Belgesi**
- 02.01.1985 tarih, 27/9 numaralı **Ruhsat ve Yapı Kullanma İzini Birlikte Belgesi**
- 04.05.2019 tarih, 54A4RS4F sayılı 1.601,70 m² arsa alanı, 972,59 m² b.b. alanı, 35, 63, 64, 55, 66, 69, 100 nolu b.b. iler için alınan **Yapı Kayıt Belgesi** (Taşınmazların birleştirilmesi için alınmış)
- 17.03.1975 tarihli tadilat projesi
- 02.01.1985 tarihli 27-09 nolu af kapsamında alınan ruhsat ve yapı kullanma izni birlikte belgesine esas röleve projesi

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin mülkiyet durumunda son üç yıl içerisinde değişiklik olmamıştır. Gayrimenkulün hukuki durumunda herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

Söz konusu alanda 1/5000-1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım-Uygulama İmar Planı yapılıncaya kadar İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 25.11.2022 tarih 10192 sayılı ve 11.04.2023 tarih 10687 sayılı kararı ile belirlenen Kadıköy Geleneksel Çarşı ve Moda Kentsel ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Şartlarına göre uygulama yapılacaktır.

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

Değerlemeye konu gayrimenkullerle ilgili, değerleme tarihi itibariyle, herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı veya riskli yapı kararı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için düzenlenmiş herhangi bir gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi ve hasılat paylaşımı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiştir.

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

Ana taşınmaz için 2981 sayılı yasaya göre 02.01.1985 tarih ve 27-9 sayılı ruhsat ve yapı kullanma izni birlikte belgesi verilmiş olup kat mülkiyeti kurulmuştur. Değerleme konusu taşınmazlar yerinde birleştirilerek kullanımakta olup bu aykırılığa yönelik 04.05.2019 tarih ve 54A4RSS4F numaralı yapı kayıt belgesi alınmıştır. Yapı kayıt belgesi, bağımsız bölüm birleştirilmesine yönelik pürüzü gidermek için alınmıştır.

Gayrimenkullerin yasal belgeleri hakkında detaylı bilgileri raporumuzun "2.3.2 Gayrimenkullerin Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler" başlığı altında sunulmaktadır.

2.3.7 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu gayrimenkuller, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir.

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

Gayrimenkullerin arsası üzerinde planlanan yeni bir gayrimenkul projesi bulunmamaktadır. Raporda proje değerleme çalışması yapılmamıştır.

2.3.9 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapor konu gayrimenkullere ait Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

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

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

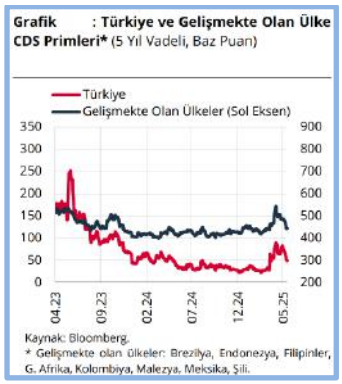
ABD Başkanı Trump, dış ticaret açığı verdiği ülkeler başta olmak üzere gümrük vergilerini çok hızlı bir biçimde artıracağını açıklarken özellikle Çin'e yönelik oldukça sert bir tutum takınmıştır. Trump, iki komşu ülke olan Meksika ve Kanada'ya yönelik gümrük vergilerini de yükseltmiştir. Sadece bununla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

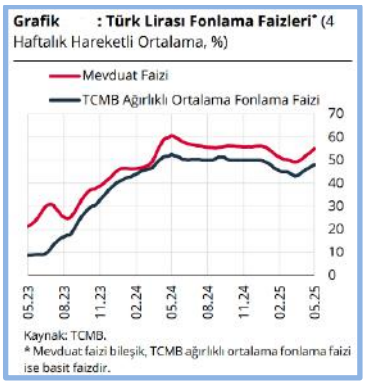
Küresel ticaretin çok hızlı bir biçimde daralacağı beklentisi, buna bağlı büyümede yaşanabilecek gerilemeler ve olası resesyon beklentileriyle finansal piyasalardaki çalkantılar ABD yönetimine geri adım attırmış görünmektedir. Trump aldığı bir kararla, normalde Nisan ayında uygulamaya koyacağı gümrük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

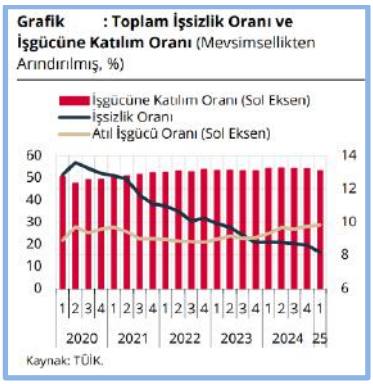
ABD'nin başlattığı gümrük vergisi artışı diğer ülkeler arasında da mütekabiliyete neden olacağından küresel büyümede yaşanacak kaybın ötesinde başta maliyet enflasyonunun artması sonrasında da stagflasyonist eğilimlerin güçlenmesinden endişe duyulmaktadır. Benzer risk ve endişelerin uluslararası finans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

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

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







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

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

Küresel risk algısının artan tarife belirsizlikleri ve bozulan küresel ekonomik görünüm altında zayıf seyrettiği bir ortamda, yurt içi gelişmelerin etkisiyle mart ayı ortasından itibaren TL cinsi varlıklara yönelik risk algısı bozulmuştur. Gerçekleştirilen parasal sıkılaştırma ve atılan likidite adımları sonrasında TL varlıklardaki satış baskısı

hafiflemiştir. Bununla birlikte, nisan başında açıklanan küresel tarifeler ile GOÜ'lere yönelik risk algısındaki bozulma TL varlıklardan çıkışın sürmesine neden olmuştur. Bu görünüm altında, GOÜ risk primlerindeki artışın üzerinde bir bozulma ile 380 baz puan düzeyine kadar yükselen Türkiye CDS primi, atılan politika adımlarının etkisiyle 16 Mayıs itibarıyla 297 baz puan düzeyine gerilemiştir.

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

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

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

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

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

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

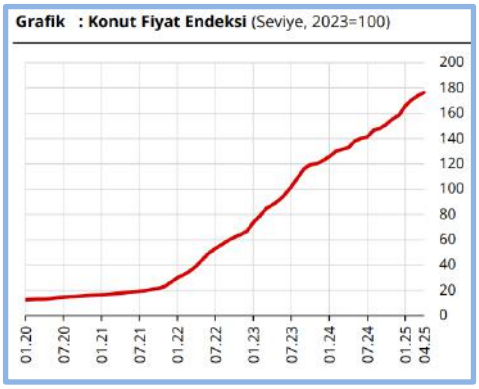
3.1.1 Gayrimenkul Piyasası

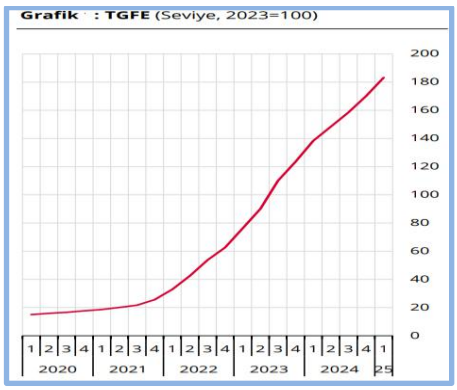
Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden konut satış rakamlarına göre 2025 yılı ilk çeyreğinde konut satışları toplamı 335.786 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %20 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 51.729 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken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

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

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

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





Kaynak: TCMB

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

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

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

Kaynak: GYODER / Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2025 1.Çeyrek Raporu

3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

3.2.1 İstanbul İli

İstanbul, Türkiye'de Marmara Bölgesi'nde yer alan şehirdir. Ekonomik, tarihî ve sosyokültürel açıdan önde gelen şehirlerden biridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34. sırada yer almaktadır. Nüfuslarına göre şehirler listesinde belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Türkiye ve Avrupa'da birinci; dünyada ise on yedinci sıradadır.

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denmektedir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarımada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle dört defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir. Bugün tamamına yakını doldurulmuş olan ya da kaybolan doğal limanları vardır. Bu özellikleri yüzünden bölge toprakları üzerinde uzun süreli egemenlik anlaşmazlıkları ve savaşlar yaşanmıştır. Başlıca akarsular Riva, Kâğıthane ve Alibey dereleridir. İl toprakları az engebelidir ve en yüksek noktası Kartal ilçesindeki Aydos Tepesi'dir. İldeki başlıca doğal göller Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleridir. İl ve yakın çevresinde, Karadeniz ile Akdeniz makro iklimleri arasında geçiş özellikleri görülmektedir. Hava sıcaklıkları ve yağış ortalamaları düzensiz; bitki örtüsü dengesizdir.

3.2.2 Kadıköy İlçesi

Kadıköy, İstanbul ilinin Anadolu Yakası'nda yer alan ilçelerinden birisidir. Kocaeli Yarımadası'nın güneybatı kesiminde bulunan Kadıköy, batı ve güneyde Marmara Denizi, kuzeybatıda Üsküdar, kuzeydoğuda Ataşehir ve doğuda Maltepe ilçeleriyle çevrilidir.

Kadıköy'deki yerleşmenin başlangıcını oluşturan tarihsel çekirdek, Haydarpaşa Koyu ile Moda Burnu'nun oluşturduğu alanda yer almaktadır. İlçeye adını veren yerleşme merkezi ve asıl Kadıköy semti kabaca kuzey ve kuzeydoğuda demiryolu, doğuda Kurbağalıdere ve Kalamış Koyu, batıda ise Marmara Denizi ve Haydarpaşa Koyu'nun sınırladığı bir alan olarak düşünülebilir. Bugün bu alan Kadıköy Çarşısı, Yeldeğirmeni ve Moda gibi tarihi yerleşme alanlarını da içeren Rasimpaşa, Osmanağa, Caferağa ve İbrahimağa mahallerinden oluşmaktadır.

Kadıköy ilçesi kent ulaşımı açısından önemli bir konuma sahiptir. İstanbul'un çeşitli semtlerini birbirine bağlayan bazı ana ulaşım yolları Kadıköy ilçesinden geçmektedir. 2015 yılında gerçekleştirilen "İstanbul'da Yaşam Kalitesi Araştırması"nda tüm ilçeler arasında 2. sırayı almıştır.

3.2.3 Osmanağa Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi

Osmanağa, İstanbul ilinin Anadolu Yakası'nda bulunan Kadıköy ilçesine bağlı bir mahalledir. Osmanağa mahallesinin güneyinde Caferağa; kuzeyinde Rasimpaşa; kuzeydoğusunda Hasanpaşa; doğusunda Zühtüpaşa; batısında ise Marmara Denizi bulunmaktadır. Bu mahalle kendi adından ziyade Caferağa Mahallesi'yle beraber Moda Semti olarak anılmaktadır. Mahallede bulunan Altıyol Meydanı'nda ilçenin sembollerinden olan Kadıköy Boğa Heykeli yer almakta ve ayrıca 2024 yılı itibarıyla bu bölgede yeni bir camii inşaatı gerçekleştirilmesi planlanmaktadır. Bahariye Caddesi, Kuşdili Çayırı ve Yoğurtçu Parkı mahallenin önemli kamusal alanları arasındadır. Haydarpaşa Numune Eğitim ve Araştırma Hastanesi, Yeldeğirmeni Semt Polikliniği ve Kadıköy İtfaiye İstasyonu bu mahallede yer almaktadır. İlçenin en çok derneği barındıran bölgesi olup 185 ayrı dernek yapısına ev sahipliği yapmaktadır.

3.2.4 Ulaşım

Taşınmazlara ulaşım için Söğütlüçeşme Caddesi ile Kuşdili Caddesi kesişiminden Kuşdili Caddesi üzerinde doğu yönde ilerlenir. Taşınmazlar yaklaşık 200 m ileride sağ kolda yer almaktadır.

3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibariyle süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerleme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

3.4.1 Arsa Özellikleri

Değerlemeye konu gayrimenkul, İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Osmanağa Mahallesinde yer almaktadır.

10 ada, 94 numaralı parsel 1.601,70 m² yüzölçüme sahiptir. Amorf yapıdaki arsa üzerinde 8 katlı yapı bulunmaktadır. Parselin bir kenarı Kuşdili Caddesine yaklaşık 44 m cepheli olup, diğer cephelerinde komşu parseller yer almaktadır. Parsel az eğimli bir topoğrafyada yer almakta olup, yapı parselin büyük bir kısmı üzerinde konumludur.

3.4.2 Bina Özellikleri

Tapuda "Arsa" vasıflı ana taşınmaz üzerinde yaklaşık 40 yıllık betonarme yapı bulunmaktadır. Yapı projesine göre 2 bodrum, zemin, asma, 5 normal kat olmak üzere toplam 8 kattan oluşmaktadır.

Projesine göre 2. Bodrum katta kadın ve erkek wc, garaj (1 nolu bağımsız bölüm nolu), 1. Bodrum katta mevcut kalorifer dairesi, 4 adet fotoğraf sütüdyosu, 28 adet büro, 1 adet büfe, 35 ve 36 nolu dükkanlara ait depolar, zemin katta bina girişi, 2 adet banka, 3 adet dükkan, 29 adet büro, asma katta dükkanlara ve bankalara ait odalar, 1. normal katta 1 adet dükkan 29 adet büro, diğer katlarda 110 adet büro olmak üzere yapıda toplam 208 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Yapının çatısı kiremit kaplama olup, dış duvarlar zemin katta dekoratif kaplama normal katlarda ise sıva üzeri boyadır.

Binanın girişi zemin kat seviyesinde Kuşdili Caddesi üzerinde yer almaktadır. Ana taşınmaz, Mesken, ofis/ büro, dükkan ve depo olarak kullanılmaktadır.

Genel Özellikler		
İnşaat Tarzı	:	Betonarme
Yaşı	:	40

İnşaat Nizamı	:	Bitişik Nizam
Toplam İnşaat Alanı	:	10.669 m² (Yapı ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesine göre),
Toplam Kat Adedi	:	8
Dış Cephe	:	Sıva Üzeri Dış Cephe Boyası
Elektrik / Su / Kanalizasyon	:	Şebeke / Şebeke / Şebeke
Asansör	:	Mevcut
Otopark	:	Mevcut

3.4.3 Bağımsız Bölümlerin Özellikleri

Taşınmazlara ait belediye dosyasında kat irtifakına esas 17.03.1975 tarihli tadilat projesi ve 02.01.1985 tarihli af kapsamında alınan iskana esas röleve projesi bulunmaktadır.

17.03.1975 tarihli tadilat projesinde 35 nolu b.b. 2. Bodrum, 1. Bodrum, zemin ve asma katta, 63, 64, 65, 66 nolu b.b. ler zemin katta, 99 ve 100 nolu b.b iler ise 2. Normal katta yer almaktadır. Projeye göre toplam 208 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

02.01.1985 tarihli af kapsamında alınan iskana esas röleve projesinde toplam bağımsız bölüm sayısı değiş olup değerleme konusu taşınmazların sınırları birleştirilerek çizilmiş, zemin katta yaklaşık 11 m² ortak alandan hacim taşınmaz alanına eklenmiş, asma kat tam kata çevrilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz bu proje ile uyumlu olmasına ve iskanın bu proje kapsamında verilmiş olmasına rağmen tapuya tescil yapılmadığı ve kat mülkiyeti kurulmadığı için rapor kat irtifakına esas 17.03.1975 tarihli tadilat projesi dikkate alınarak tamamlanmıştır.

35 nolu bağımsız bölüm projesine göre 2. Bodrum, 1. Bodrum, zemin ve asma katta bina girişinin sağında konumludur. Projesine göre 2. Bodrum katta 341 m², 1. Bodrum katta 137 m², zemin katta 142 m², asma katta 81 m² olmak üzere toplam 701 m² alandan oluşmaktadır.

63 nolu bağımsız bölüm projesine göre zemin katta yer almaktadır. Taşınmaz 11 m² alana sahiptir.

64 nolu bağımsız bölüm projesine göre zemin katta yer almaktadır. Taşınmaz 17 m² alana sahiptir.

65 nolu bağımsız bölüm projesine göre zemin katta yer almaktadır. Taşınmaz 13 m² alana sahiptir.

66 nolu bağımsız bölüm projesine göre zemin katta yer almaktadır. Taşınmaz 17 m² alana sahiptir.

99 nolu bağımsız bölüm projesine göre 2. Normal katta yer almaktadır. Taşınmaz 87 m² alana sahiptir.

100 nolu bağımsız bölüm projesine göre 2. Normal katta yer almaktadır. Taşınmaz 55 m² alana sahiptir.

Yerinde yapılan incelemlerde aynı katta yer alan 35, 63, 64, 65 ve 66 No.lu bağımsız bölümlerler birleştirilmiştir. 63, 64, 65 ve 66 bağımsız bölümlere giriş sağlayan yaklaşık 11 m² lik ortak alan taşınmaz alanına eklenmiştir. Projesinde yer alan asma kat mevcut durumda tam kata dönüştürülmüştür. Katlar arasında erişim merdivenle sağlanmaktadır. Mevcut durumda değerleme konusu tüm bağımsız bölümler kat bazlı birleştirilmiş olup merdiven ile birbirine bağlanmıştır.

Rapor konusu olan 7 adet bağımsız bölüm mevcut durumda birleştirilmiş ve bu düzenleme 04.05.2019 tarih 54A4RS4F numaralı Yapı Kayıt Belgesi ile yasallaştırılmıştır. Ancak imar barışı süreci tamamlanmamış, tapuda cins değişikliği yapılmamıştır.

Bodrum katlar; Bankaya ait arşiv odası ve ıslak hacim, zemin, asma ve 1. Normal kat bankaya ait alanlar olarak kullanılmaktadır.

Bağımsız Bölüm Kullanım Alanı Dağılım (m²)

Kat	B.B No	B.B. Alanı(m²)	17.03.1975 Tarihli Proje Kat Alanı(m²)	02.01.1985 Tarihli Proje Kat Alanı(m²)	Mevcut Alan(m²)
2. Bodrum Kat	35	341	341	341	341
1. Bodrum Kat	35	137	137	137	137
Zemin Kat	35	142			
Zemin Kat	63	11			
Zemin Kat	64	17	200	211	211
Zemin Kat	65	13			
Zemin Kat	66	17			
Asma Kat	35	81	81	142	142
1.Normal Kat	99	87	142	142	142
1.Normal Kat	100	55			
Toplam (m²)		**901**	**901**	**973**	**973**

Zeminler seramik, duvarlar sıva üzeri boyadır. Merdiven mermer, korkuluklar alüminyum doğramadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

3.4.4 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Taşınmazlar yerinde brileştirilek kullanılmakta olup zemin katta ortak alandan yaklaşık 11 m² büyüme yapılmış, asma kat tam kata çevrilmiştir. Bu durum af kapsamında alınan iskana esas 02.01.1985 tarihli röleve projesi ile gösterilmiştir. Ayrıca taşınmazların mevcut durumu için alınmış 04.05.2019 tarih ve 54A4RS4F numaralı yapı kayıt belgesi ile yasal hale gelmiştir.

3.4.5 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu taşınmazlar; mevcut durumda banka şubesi olarak kullanılmaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR

4.1 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri (Market Value)

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

Pazar Kirası (Market Rent)

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

Makul Değer (Equitable Value)

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır.

Yatırım Değeri/Bedeli (Investment Value/Worth)

Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.

Sinerji Değeri (Synergistic Value)

Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder.

Tasfiye Değeri (Liquidation Value)

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir. Tasfiye değeri iki farklı varsayılan kullanım dahilinde belirlenebilir:

Düzenli Tasfiye (Orderly Liquidation)

Düzenli tasfiye, bir varlık grubunun, alıcı (veya alıcıların) bulunması için makul bir süresi olan ve olduğu gibi satış yapma zorunluluğu bulunan bir satıcının tasfiye satışından elde edilebilecek değerini ifade eder.

Zorunlu Satış (Forced Sale)

"Zorunlu satış" terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğu; bunun sonucunda da uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığı ve alıcıların yeterli değerlendirme yapma imkanı bulamayabildiği durumlarda kullanılır.

Gerçeğe Uygun Değer (Fair Value)

UFRS 13"de (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları) gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

4.2 Değerleme Yöntemleri

Uygun değerleme temeli ile tanımlanan değerlemeye ulaşmak için bir veya daha fazla değerleme yaklaşımı kullanılabilir. Bu Çerçevede tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan ana yaklaşımlardır. Hepsinin fiyat dengesi, yarar veya ikame beklentisi ekonomik ilkelerine dayalıdır.

Pazar Yaklaşımı (Market Approach)

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

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

(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.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Gelir Yaklaşımı (Income Approach)

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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 Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)

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

Maliyet Yaklaşımı (Cost Approach)

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki 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 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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER

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

SWOT Analizi

Güçlü Yönleri

- + Yapı kullanma izin belgesinin bulunması
- + İşlek cadde üzerinde yer alması
- + Bulunulabilirliğinin ve erişilebilirliğinin yüksek olması
- + Araç ve yaya sirkülasyonun yüksek olduğu bölgede konumlu olması
- + Kent merkezinde yer alması

Zayıf Yönleri

- × Yapının 40 yıllık olması
- × Park probleminin fazla olduğu bölgede bulunması

Fırsat

- + Dönüşüm projelerinin gelişimi ve yaygınlaşması ile bölgenin potansiyelini gösterme, değerini yükseltme ihtimali

Tehditler

- × Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler, tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz olarak etkilemesi,

5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Konu gayrimenkuller mevcutta banka şubesi olarak kullanılmaktadır. Bu sebeple yakın bölgelerdeki benzer dükkan kullanımlı gayrimenkullerin satışları ve kiralama emsalleri araştırılmış olup, olumlu ve olumsuz özelliklerine göre analiz edilmiştir.

Satılık Dükkan Emsalleri

No	Konum	Bulunduğu Kat	Beyan Edilen Alanı (m²)	Tahmin Edilen Alanı (m²)	Beyan Edilen Fiyatı (TL)	Beyan Edilen Fiyatı(TL/m²)	*Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m²)
1	Karaduk Sokak	Giriş	239	210	50.000.000	209.205	238.095
	Remax Cadde - 0 (533) 696 08 48 : Kardaut Sokakta Kuşdili Caddesinden görülen eski binada konumlu 138 m² giriş kat + 135 depo + 135 m² asma kat alanlı olduğu beyan edilen 120 m² giriş kat + 120 m² depo + 120 m² asma katlı olduğu düşünülen dükkan satılıktır. *Depo alanı ¼, asma kat alanı ½ oranında giriş kat alanına indirgenmiştir.						
2	Karaduk Sokak	Giriş	81	69	14.750.000	182.099	213.768
	Kadıöy Evyap Emlak - 0 (216) 349 60 35: Kardaut Sokakta eski binada konumlu 75 m² giriş kat + 25 depo alanlı olduğu beyan edilen 65 m² giriş kat + 15 m² depo alanlı olduğu düşünülen dükkan satılıktır. *Depo alanı ¼, oranında giriş kat alanına indirgenmiştir						
3	Söğütlüçeşme Cd.	Giriş	100	90	40.000.000	400.000	444.444
	D&C Emlak - 0 (537) 959 66 64: Söğütlüçeşme Caddesi üzerinde eski binada bulunan 100 m² olduğu beyan edilen 90 m² olduğu düşünülen dükkan satılıktır.						
4	Efes Çarşı	1.Kat	15	8	1.500.000	100.000	187.500
	Efes Emlak - 0 (216) 338 40 24: Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bina içinde 1. Katta bulunan 15 m² olduğu beyan edilen 8 m² olduğu düşünülen dükkan satılıktır.						
5	Kırtasiyeci Sokak	Giriş	113	100	20.500.000	181.416	205.000
	Ziver Meral Gayrimenkul - 0 (216) 361 50 35: Kırtsiyeci Sokakta eski binada konumlu 100 m² giriş kat + 50 depo alanlı olduğu beyan edilen 90 m² giriş kat + 40 m² depo alanlı olduğu düşünülen dükkan satılıktır. *Depo alanı ¼, oranında giriş kat alanına indirgenmiştir.						

*Gayrimenkuller aracılık firmaları tarafından pazarlanırken, mevcut büyüklüğünden daha büyük alanlı (%5-20) olacak şekilde pazarlanmaktadır. Bu durum tahmini gayrimenkul büyüklüğünde dikkate alınmış olup, tecrübelerimiz doğrultusunda alan değişikliği yapılmıştır. Tahmin edillen fiyatta pazarlık payı düşülmemiştir.

Kiralık Dükkan Emsalleri

No	Konum	Bulunduğu Kat	Beyan Edilen Alanı (m²)	Tahmin Edilen Alanı (m²)	Beyan Edilen Fiyatı (TL)	Beyan Edilen Fiyatı(TL/m²)	*Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m²)
6	Yakın konum, ara sokak	Giriş	84	70	125.000	1.488	1.786
	Omerta Bodrum - 0 (532) 053 22 16: Yakın konumda ara sokakta yeni binada konumlu 60 m² giriş kat + 48 depo + 62 m² bahçe alanlı olduğu beyan edilen 50 m² giriş kat + 40 m² depo + 50 m² bahçe katlı olduğu düşünülen dükkan kiralıktır. *Depo alanı ¼, bahçe alanı 1/5 oranında giriş kat alanına indirgenmiştir.						
7	Kuşdili Caddesi	Giriş	138	125	200.000	1.448	1.600
	Soner Emlak - 0 (216) 418 05 38: Kuşdili Caddesinde eski binada konumlu 110 m² giriş kat + 110 depo alanlı olduğu beyan edilen 100 m² giriş kat + 100 m² depo alanlı olduğu düşünülen dükkan kiralıktır. *Depo alanı ¼, oranında giriş kat alanına indirgenmiştir.						
8	Süleyman Paşa Sokak	Giriş	60	54	45.000	750	833
	Nova Cadde - 0 (535) 840 68 82: Süleyman Paşa Sokakta eski binada bulunan 60 m² olduğu beyan edilen 54 m² olduğu düşünülen basamakla inilen dükkan kiralıktır.						
9	Efes Çarşı	1.Kat	15	12	12.000	800	1.000
	Harun Çelik Gayrimenkul - 0 (532) 571 35 89: Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bina içinde 1. Katta bulunan 15 m² olduğu beyan edilen 12 m² olduğu düşünülen dükkan kiralıktır.						
10	Yakın konum, ara sokak	Giriş	36	32	37.500	1.042	1.172
	Toğçu Emlak - 0 (216) 393 10 85: Yakın konumda ara sokakta eski binada konumlu 36 m² olduğu beyan edilen 32 m² olduğu düşünülen dükkan kiralıktır.						

*Gayrimenkuller aracılık firmaları tarafından pazarlanırken, mevcut büyüklüğünden daha büyük alanlı (%10-30) olacak şekilde pazarlanmaktadır. Bu durum tahmini gayrimenkul büyüklüğünde dikkate alınmış olup, tecrübelerimiz doğrultusunda alan değişikliği yapılmıştır. Tahmin edillen fiyatta pazarlık payı düşülmemiştir.

Satılık Ofis Emsalleri

No	Konum	Bulunduğu Kat	Beyan Edilen Alanı (m²)	Tahmin Edilen Alanı (m²)	Beyan Edilen Fiyatı (TL)	Beyan Edilen Fiyatı(TL/m²)	*Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m²)
11	Efes Çarşı	3	210	168	11.500.000	54.762	68.452
	Turyap Kalamış - 0 (216) 330 04 30: Aynı binada 3. Katta bulunan 210 m² olduğu beyan edilen 168 m² olduğu düşünülen ofis satılıktır.						
12	Efes Çarşı	4	40	20	2.550.000	63.750	127.500
	Turyap Göztepe - 0 (216) 565 56 00: Aynı binada 4. Katta bulunan 40 m² olduğu beyan edilen 20 m² olduğu düşünülen ofis satılıktır.						
13	Kuşdili Caddesi	2	70	50	5.000.000	71.429	100.000
	Tavukçuoğlu Emlak - 0 (216) 567 31 26: Kuşdili Caddesi üzerinde 35 yıllık binada 2. Katta bulunan 70 m² olduğu beyan edilen 20 m² olduğu düşünülen ofis satılıktır.						
14	Süleymanpaşa Sokak	1	90	70	4.650.000	51.667	66.429
	Win Partner Gayrimenkul - 0 (536) 700 33 33: Süleymanpaşa Sokakta 50 yıllık binada 1. Katta bulunan 90 m² olduğu beyan edilen 70 m² olduğu düşünülen ofis satılıktır.						
15	Efes Çarşı	3	18	10	1.400.000	77.778	140.000
	Ziver Meral Gayrimenkul - 0 (216) 361 50 35: Aynı binada 3. Katta bulunan 18 m² olduğu beyan edilen 10 m² olduğu düşünülen ofis satılıktır.						

*Gayrimenkuller aracılık firmaları tarafından pazarlanırken, mevcut büyüklüğünden daha büyük alanlı (%5-20) olacak şekilde pazarlanmaktadır. Bu durum tahmini gayrimenkul büyüklüğünde dikkate alınmış olup, tecrübelerimiz doğrultusunda alan değişikliği yapılmıştır. Tahmin edillen fiyatta pazarlık payı düşülmemiştir.

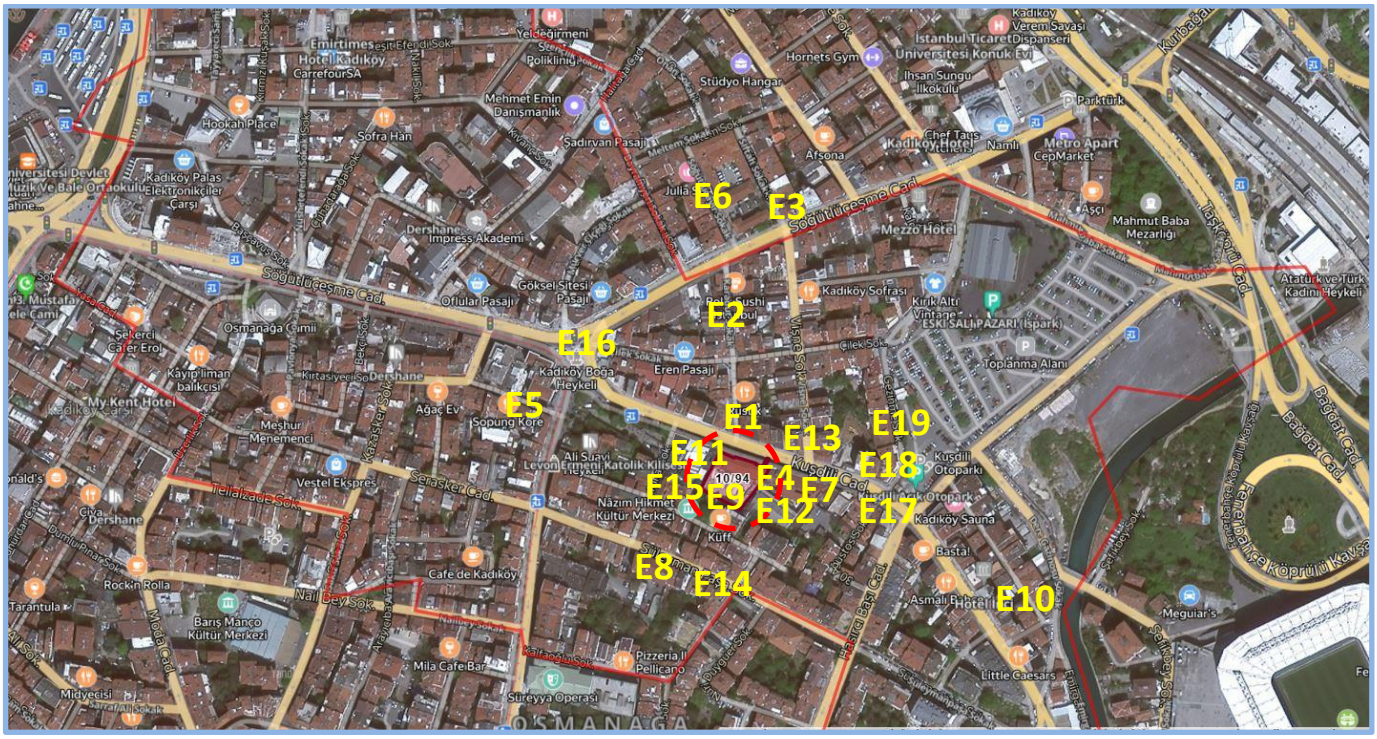
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Kiralık Ofis Emsalleri

No	Konum	Bulunduğu Kat	Beyan Edilen Alanı (m²)	Tahmin Edilen Alanı (m²)	Beyan Edilen Fiyatı (TL)	Beyan Edilen Fiyatı(TL/m²)	*Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m²)
16	Boğa Heykeli Karşısı	4	80	70	40.000	500	571
	Platin Karma - 0 (539) 377 03 75: Boğa heykeli karşısında 26-30 yıllık binada 4. Katta bulunan 80 m² olduğu beyan edilen 70 m² olduğu düşünülen ofis kiralıktır.						
17	Kuşdili Caddesi	1	90	80	39.000	433	488
	Remax İkon - 0 (216) 383 94 94: Kuşdili Caddesinde 30+ yıllık binada 1. Katta bulunan 90 m² olduğu beyan edilen 80 m² olduğu düşünülen ofis satılıktır.						
18	Kuşdili Caddesi	5	20	15	10.000	600	667
	Bahariye Emlak - 0 (216) 338 92 72: Kuşdili Caddesi üzerinde 30+ yıllık binada 5. Katta bulunan 20 m² olduğu beyan edilen 15 m² olduğu düşünülen ofis satılıktır.						
19	Kuşdili Caddesi	3	25	18	11.000	440	611
	Bahariye Emlak - 0 (216) 338 92 72: Kuşdili Caddesi üzerinde 30+ yıllık binada 3. Katta bulunan 25 m² olduğu beyan edilen 18 m² olduğu düşünülen ofis satılıktır.						

*Gayrimenkuller aracılık firmaları tarafından pazarlanırken, mevcut büyüklüğünden daha büyük alanlı (%10-20) olacak şekilde pazarlanmaktadır. Bu durum tahmini gayrimenkul büyüklüğünde dikkate alınmış olup, tecrübelerimiz doğrultusunda alan değişikliği yapılmıştır. Tahmin edillen fiyatta pazarlık payı düşülmemiştir.

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



Emsal gayrimenkullerin konumlarını gösteren kroki

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

Değerlemeye konu gayrimenkullerin pazar değerlerinin takdiri için yakın çevrede konumlu benzer emsaller araştırılmıştır. Yapılan araştırmalarda gayrimenkul aracılık faaliyetinde bulunan kişiler ile görüşülmüş ve online gayrimenkul pazarlama site ilanları incelenmiştir. Yapılan şifahi görüşmeler ve incelemelerde, yakın zamanda satışa veya kiralamaya konu olmuş gayrimenkuller hakkında kısmen bilgi edinilmiş olup, ağırlıklı olarak halihazırda piyasada satılık ve kiralık olarak pazarlanan gayrimenkullerin detayları öğrenilmiştir. Edinilen bilgiler,

şirket arşivimizde bulunan diğer bilgiler ile karşılaştırılmış olup emlak pazarlama firmalarından alınan emsal bilgilerinin tutarlı oldukları görülmüştür.

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

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

- Cadde üstünde yer alan dükkankar, ara sokakta yer alan dükkanlara göre daha yüksek bedelle satış görmektedir.
- Kapalı alanı büyüdükçe birim kira ve satış değerinde azalmalar olmaktadır.
- Yakın çevrede taşınmaza emsal olabilecek benzer büyüklükte kiralık dükkan arzı bulunmaktadır. Bölgede emlak alım-satım işleriyle uğraşan kişilerden alınan bilgilere göre; dükkan ve büro/ofislerin ortalama 18 – 20 yılda kendini amorti ettiği öğrenilmiştir.
- Bölgede yapılan araştırmalarda edinilen bilgilere göre benzer konumda yer alan, benzer alanlı dükkanların talep edilen giriş kat satış fiyatı ortalamalarının 185.000 -225.000 TL/m² aralığında değiştiği tespit edilmiştir.

Emsallerin Karşılaştırılması

Satılık dükkan emsalleri, olumlu/olumsuz özelliklerin göre karşılaştırılmış ve şerefiyelendirme çalışması ile uyumlu hale getirilmiştir.

Emsal gayrimenkullerden öngörülen pazarlık paylarının düşülmesi ve alan düzeltmesi uygulanması akabinde "konum, inşaat kalitesi, mimari özellik ve kullanım alanı büyüklüğü" gibi kriterlere göre şerefiyelendirilmiştir.

Emsallerin Konuma İlişkin Düzeltme Kriterinde, raporun "5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler" bölümünde sunulan emsal krokilerinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; ulaşım akslarına olan mesafesi, erişilebilirliği, merkezi konumu vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin İnşaat Kalitesi ve Mimari Özelliklerine İlişkin Düzeltme Kriterinde, binanın yapılış tarzı, kapalı-açık otopark durumu, yapım yılı, bağımsız bölümün teknik özellikleri, bakım durumu, malzeme kalitesi vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin Alana İlişkin Düzeltme Kriterinde, emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır. Küçük alana sahip dükkanlar, büyük alana sahip dükkanlara göre daha yüksek birim değerlerle satılmaktadır/kiralanmaktadır.

Tablodan seçilen gayrimenkuller, numaratajlarına göre tabloya işlenmiştir. Satılık ve kiralık değerine göre farklı 2 tablo hazırlanmıştır.

Emsaller ve Değerlemeye Konu Gayrimenkul Farklılıkları:

Emsal gayrimenkullerden bazıları, değerleme konusu gayrimenkule göre küçük alana sahip gayrimenkullerdir. Bu durum alana ilişkin düzeltme kriterinde göz önünde bulundurulmuştur.

Değerleme konusu gayrimenkullerin kiralanabilir ve satılabilir alan büyüklüğü içerisinde kat holü ve teknik ortak alan büyüklükleri yer almamasına rağmen; emsal gayrimenkullerin beyan edilen alanları içerisinde kat holü ve ortak teknik alanları bulunmakta, tahmin edilen alanları içerisinde kat holü ve teknik ortak alanları bulunmamaktadır.

Bina yaşı düşük yapılar, yüksek olanlara göre daha yüksek değerde kiracı ve alıcı bulabilmektedir. Bu durum inşaat kalitesine ilişkin düzeltme kriterinde olumlu şerefiye olarak göz önünde bulundurulmuştur.

Emsal gayrimenkul, değerleme konusu gayrimenkule göre "Daha İyi Konumda, Daha İyi inşaat Kalitesine Sahip, Daha İyi Mimari Özelliklere Sahip ve Daha Küçük Alana Sahip ise şerefiye negatif girilmektedir.

Dükkan Satış Değeri Karşılaştırması (Şerefiyelendirme)

Karşılaştırma Tablosu – Dükkan Satış Değeri						
	E1	E2	E3	E4	E5	
Durum	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	
Pazarlanan Değer (A)	50.000.000	14.750.000	40.000.000	1.500.000	20.500.000	TL
Pazarlık Payı	10%	8%	15%	8%	8%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	45.000.000	13.570.000	34.000.000	1.380.000	18.860.000	TL
Pazarlanan Alan (C)	239	81	100	15	113	m²
Alan Düzeltmesi	12%	15%	10%	50%	12%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	210	69	90	8	100	m²
Düzeltme Öncesi Değer (A/C)	209.205	182.099	400.000	100.000	181.416	TL/m²
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	214.286	196.667	377.778	172.500	188.600	TL/m²
Konuma İlişkin Düzeltme	10%	20%	-25%	57%	25%	%
İnşaat Kalitesine ve Mimari Özelliklerineİlişkin Düzeltme	0%	0%	0%	0%	0%	%
Alana İlişkin Düzeltme	0%	-12%	-10%	-30%	-8%	%
Toplam Düzeltme	10%	8%	-35%	27%	17%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	235.714	212.400	245.556	219.075	220.662	TL/m²
Ortalaması			226.681			TL/m²
*Emsal taşınmaz daha iyi özelliklere sahip ise şerefiye negatif (-) girilmiştir.						

Değerleme konusu taşınmazın giriş katının ortalama satış değerinin 226.650 TL/m² olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

Dükkan Kira Değeri Karşılaştırması (Şerefiyelendirme)

Karşılaştırma Tablosu – Dükkan Kira Değeri						
	E6	E7	E8	E9	E10	
Durum	Kiralık	Kiralık	Kiralık	Kiralık	Kiralık	
Pazarlanan Değer (A)	125.000	200.000	45.000	12.000	37.500	TL/Ay
Pazarlık Payı	10%	30%	10%	15%	15%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	112.500	140.000	40.500	10.200	31.875	TL/Ay
Pazarlanan Alan (C)	84	138	60	15	36	m²
Alan Düzeltmesi	17%	10%	10%	20%	10%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	70	125	54	12	32	m²
Düzeltme Öncesi Değer (A/C)	1.488	1.449	750	800	1.042	TL/m²/Ay
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	1.607	1.120	750	850	996	TL/m²/Ay
Konuma İlişkin Düzeltme	10%	0%	30%	50%	20%	%
İnşaat Kalitesine ve Mimari Özelliklerineİlişkin Düzeltme	-30%	0%	0%	0%	0%	%
Alana İlişkin Düzeltme	-20%	-8%	-15%	-40%	-25%	%
Toplam Düzeltme	-40%	-8%	15%	10%	-5%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	964	1.030	863	935	946	TL/m²/Ay
Ortalaması			948			TL/m²
*Emsal taşınmaz daha iyi özelliklere sahip ise şerefiye negatif (-) girilmiştir.						

Değerleme konusu taşınmazın giriş katının ortalama kira değerinin 950 TL/m²/Ay olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

Ofis Satış Değeri Karşılaştırması (Şerefiyelendirme)

Karşılaştırma Tablosu – Ofis Satış Değeri						
	E11	E12	E13	E14	E15	
Durum	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	
Pazarlanan Değer (A)	11.500.000	2.550.000	5.000.000	4.650.000	1.400.000	TL
Pazarlık Payı	8%	8%	5%	10%	5%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	10.580.000	2.346.000	4.750.000	4.185.000	1.330.000	TL
Pazarlanan Alan (C)	210	40	70	90	18	m²
Alan Düzeltmesi	20%	50%	29%	22%	42%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	168	20	50	70	10	m²
Düzeltme Öncesi Değer (A/C)	54.762	63.750	71.429	51.667	77.778	TL/m²
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	62.976	117.300	95.000	59.786	133.000	TL/m²
Konuma İlişkin Düzeltme	7%	10%	0%	30%	7%	%

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İnşaat Kalitesi ve Mimari ÖzellikDüzeltmesi	0%	0%	0%	5%	0%	%
Alana İlişkin Düzeltme	30%	-30%	-5%	0%	-30%	%
Toplam Düzeltme	37%	-20%	-5%	35%	-23%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	86.277	93.840	90.250	80.711	102.410	TL/m²
Ortalaması			90.698			TL/m²
*Emsal taşınmaz daha iyi özelliklere sahip ise şerefiye negatif (-) girilmiştir.						

Ara katta bulunan ofislerin ortalama satış değerinin 90.660 TL/m² olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

Ofis Kira Değeri Karşılaştırması (Şerefiyelendirme)

Karşılaştırma Tablosu – Ofis Kira Değeri					
	E16	E17	E18	E19	
Durum	Kiralık	Kiralık	Kiralık	Kiralık	
Pazarlanan Değer (A)	40.000	39.000	10.000	11.000	TL/Ay
Pazarlık Payı	15%	20%	20%	13%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	34.000	31.200	8.000	9.570	TL/Ay
Pazarlanan Alan (C)	80	90	20	25	m²
Alan Düzeltmesi	13%	11%	23%	27%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	70	80	15	18	m²
Düzeltme Öncesi Değer (A/C)	500	433	500	440	TL/m²/Ay
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	486	390	533	532	TL/m²/Ay
Konuma İlişkin Düzeltme	-20%	0%	0%	0%	%
İnşaat Kalitesi ve Mimari ÖzellikDüzeltmesi	0%	0%	0%	0%	%
Alana İlişkin Düzeltme	0%	0%	-30%	-30%	%
Toplam Düzeltme	-20%	0%	-30%	-30%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	389	390	373	372	TL/m²/Ay
Ortalaması		381			TL/m²/Ay
*Emsal taşınmaz daha iyi özelliklere sahip ise şerefiye negatif (-) girilmiştir.					

Ara katta bulunan ofislerin ortalama kira değerinin 380 TL/m²/Ay olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

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

6.1 Pazar Yaklaşımı

6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

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

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

6.1.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi için Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi

Bu değerleme çalışmasında konu gayrimenkulün değerinin tespitinde, Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

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

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

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

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

6.1.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

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

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

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

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

6.1.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme konusu taşınmazlar birleştirilmiş olarak tek bir dükkan gibi kullanılmaktadır. Taşınmazların ayrı ayrı değerlendirilmesi durumunda; pasaj içinde kalan taşınmazlar cadde cepheli taşınmaza göre düşük şerefiyeli duruma gelecektir. Değerleme konusu taşınmazlar birleştirilmiş ve taşınmazlar için yapı kayıt belgesi alınmış olup belgede belirtilen alan ile uyumlu olması göz önüne alınarak cadde cepheli zemin kat için belirlenen birim değer üzerinden indirgeme yapılarak değer takdir edilmiştir.

Yapılan piyasa araştırmaları, değerleme süreci ve emsal analizlerinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurulup şerefiyelendirme yapılarak tespit ve takdir edilen pazar değeri aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir.

Değerleme Tablosu - Pazar Değeri				
Kat	B.B No	Alan(m²)	Birim Değer (TL/m²)	Değer(TL)
2. Bodrum Kat	35	341	45.330	15.457.530
1. Bodrum Kat	35	137	56.663	7.762.763
Zemin Kat	35	211	226.650	47.823.150
Zemin Kat	63			
Zemin Kat	64			
Zemin Kat	65			
Zemin Kat	66			
Asma Kat	35	142	113.325	16.092.150
1.Normal Kat	99	142	90.660	12.873.720
1.Normal Kat	100			
Toplam		973		100.009.313
Yaklaşık Değer				**100.000.000**

Seçilen değerleme yöntemlerine göre değerleme konusu taşınmazların Toplam Pazar Değerinin 100.000.000 TL olabileceği görüşüne varılmıştır.

6.2 Maliyet Yaklaşımı

6.2.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki 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 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.

6.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

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

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.2.4 Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.2.5 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.3 Gelir Yaklaşımı

6.3.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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 Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)

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

6.3.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.3.3 Nakit Giriş Ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.3.4 İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.3.5 Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.4 Diğer Tespit Ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)

6.4.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişki incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

6.4.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Direkt Kapitalizasyon Yönteminin Kullanılma Nedeni

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.4.3 Kira Değerinin Belirlenmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.4.4 Direkt Kapitalisazyon Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.4.5 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.4.6 Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler)

Değerleme çalışmasında kira değeri takdiri için kullanılan veriler, analizler ve diğer detaylar raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

Gayrimenkul için takdir edilen Pazar Kira değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Değerleme Tablosu - Kira Pazar Değeri				
Kat	B.B No	Alan(m²)	Birim Değer (TL/m²)	Değer(TL)
2. Bodrum Kat	35	341	190	64.790
1. Bodrum Kat	35	137	238	32.538
Zemin Kat	35			
Zemin Kat	63			
Zemin Kat	64	211	950	200.450
Zemin Kat	65			
Zemin Kat	66			
Asma Kat	35	142	475	67.450
1.Normal Kat	99	142	380	53.960
1.Normal Kat	100			
Toplam		**973**		**419.188**
Yaklaşık Değer				**420.000**

Seçilen değerleme yöntemlerine göre değerleme konusu taşınmazların Toplam Pazar Kira Değerinin 420.000 TL/Ay olabileceği görüşüne varılmıştır.

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

Bu değerleme raporunda, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı inşaat yapımı yöntemleri kullanılmamıştır.

6.4.8 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme çalışmasında, proje değerleme çalışması yapılmamıştır. Rapor birlikte kullanılan 7 adet bağımsız bölümün pazar değeri tespiti için hazırlanmış olup, raporda boş arsa ve proje değeri tespit edilmemiştir.

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

Değerleme çalışmasında, proje değerleme çalışması yapılmamıştır. Rapor birlikte kullanılan 7 adet bağımsız bölümün pazar değeri tespiti için hazırlanmış olup, raporda boş arsa ve proje değeri tespit edilmemiştir.

6.4.10 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

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

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

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

sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin konumu, çevre özellikleri, büyüklüğü, kullanım uygunluğu gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda gayrimenkullerin en etkin ve verimli kullanımının "**Banka Şubesi**" olarak kullanılabileceği düşünülmektedir.

6.4.11 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar bağımsız bölüm niteliğinde olup yerinde birliştirilip birlikte banka şubesi olarak kullanılmaktadır. Tamamı değerlenmiş olup müşterek veya bölünmüş kısımların değerlemesi yapılmamıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ

7.1 Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan gayrimenkullerin mevcut durumu için bugünkü pazar değerinin tespitinde; Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır

Değerleme Yöntemleri Konsolidasyonu Tablosu (Tam Hisse)

Özet Tablo		**Değer (TL)**
Pazar Yaklaşımı	Pazar Değeri	100.000.000
Maliyet Yaklaşımı	Pazar Değeri	Uygulanmamıştır.
Gelir Yaklaşımı	Pazar Değeri	Uygulanmamıştır.
Pazar Yaklaşımı	Pazar Kira Değeri	420.000

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülkler, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu gayrimenkullerle benzer kullanımda emsallere ve somut verilere ulaşılmıştır.

Pazarda yapılan incelemelerde konu gayrimenkullere benzer ticari kullanımda gayrimenkulün Pazar Yaklaşımına konu edilerek değerlendirildiği gözlemlenmiştir. Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, Pazar Yaklaşımıyla hesaplanan toplam pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

Buna göre gayrimenkullerin toplam pazar değeri için **100.000.000-TL (Yüz Milyon.-Türk Lirası)** kıymet takdir edilmiştir.

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

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

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

Rapor konusu gayrimenkul birleştirilerek kullanılan 7 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Boş arsa veya arazi değerleme çalışması yapılmamıştır.

7.4 Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Üst hakkı veya devre mülk hakkı değerleme çalışması yapılmamıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

8. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

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

8.1.1 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş

28/5/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmış, 23/1/2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ ve 17/1/2017 tarihli ve 29951 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği ile değişiklik yapılmış Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde;

"(c) bendinde; Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkul ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." ve "(j) bendinde; Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar." denilmektedir.

Gayrimenkulün tapu kaydında yapılan incelemede, gayrimenkul üzerinde "ipotek" kaydı bulunmadığı görülmüştür.

Gayrimenkullerin tapu kaydında yapılan incelemede, gayrimenkuller üzerinde 'Yönetim Planı: 03.10.1974 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)' beyanı ve 'TEDAŞ Lehine Kira Şerhi 15/06/1976' şerhi bulunmaktadır.

Konu takyidatların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar Tebliği"nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde kısıtlayıcı özellikleri olmayıp, gayrimenkulün devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

8.1.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullerin, üzerinde ipotek veya gayrimenkullerin değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat ve gayirmenkullerin devrini sınırlayabilecek başkaca herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

8.1.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili mevzuat uyarınca değerlemeye konu 10 ada 94 parsel üzerinde konumlandığı yapının gerekli tüm izinleri alınmış olup, yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

Taşınmaz için 2981 sayılı yasaya göre 02.01.1985 tarih ve 27-9 sayılı ruhsat ve yapı kullanma izni birlikte belgesi verilmiş olup kat mülkiyeti kurulmamıştır. Değerleme konusu taşınmazlar yerinde birleştirilerek kullanımakta olup bu aykırılığa yönelik 04.05.2019 tarih ve 54A4RSS4F numaralı yapı kayıt belgesi alınmıştır. Yapı kayıt belgesi, bağımsız bölüm birleştirilmesine yönelik pürüzü gidermek için alınmıştır.

8.1.4 Ruhsat Alınmış Yapılarda, Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmaz için 2981 sayılı yasaya göre 02.01.1985 tarih ve 27-9 sayılı ruhsat ve yapı kullanma izni birlikte belgesi verilmiş olup kat mülkiyeti kurulmamıştır. Değerleme konusu taşınmazlar yerinde birleştirilerek kullanımakta olup bu aykırılığa yönelik 04.05.2019 tarih ve 54A4RSS4F numaralı yapı kayıt belgesi alınmıştır. Yapı kayıt belgesi, bağımsız bölüm birleştirilmesine yönelik pürüzü gidermek için alınmıştır. Konu taşınmazlar için yeniden ruhsat alınmasını gerektirir bir durum bulunmamaktadır.

8.1.5 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

(Bu Bentte, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İçin III-48.1 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"Nin, Gayrimenkul Yatırım Fonları İçin III-52.3 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"Nin İlgili Maddeleri Kapsamında Ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gerekmektedir.)

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi; "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır.

Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlatılacak bir gayrimenkul değerleme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağının ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağının Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz." şeklindedir.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı ''Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ''nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (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 fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir."

Değerleme konusu dükkan/ofis nitelikli bağımsız bölümlerin, kat irtifaklı tapudaki nitelikleri ile fiili kullanımları uyumlu omasına rağmen yerinde birleştirilerek kullanımaktadır. Bu duruma ilişkin yapı kayıt belgesi alınmış olup imar barışı süreci tamamlanıp bağımsız bölümler için cins değişiliği yapılmamış/ kat mülkiyeti tesis edilmemiştir. Taşınmazlar kat irtifaklı olup kat mülkiyeti kurulmadığından konu taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde yer almalarının uygun olmadığı kanaatine varılmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

9. DİĞER

9.1 KDV Konusu

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

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

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

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m² den Fazla Olan Kısmı İçin		20%
Net Alanın 150 m² ye Kadar Olan Kısmı İçin *		10%
Net Alanı 150 m² ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		20%
Net Alanı 150 m² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m² Rayiç Değeri	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	10%
	1.000 TL ve üzeri	20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m² Rayiç Değeri	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-2.000 TL ise	10%
	2.000 TL üzeri	20%

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

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

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

Sonuç Olarak: Konu taşınmazların dükkan/büro nitelikli gayrimenkuller olması sebebiyle KDV oranı %20 olarak belirlenmiştir.

10. SONUÇ

10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

10.2 Nihai Değer Takdiri

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

Bu değerin takdirinde aşağıdaki esaslara uyulmuştur.

1. Peşin Satış Fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdiri yapılmıştır.
2. Değerleme Katma Değer Vergisi hariç yapılmış ve ilgili Katma Değer Vergisi tutarı eklenerek toplam değer sunulmuştur.
3. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerleme tarihi itibariyle tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi, projenin değerleme tarihi itibariyle bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden yapılacak değer takdirine ise gerekirse bilgi amaçlı olarak ayrıca yer verilmesi (Çalışmada proje değerleme çalışması yapılmamıştır.)

Değer Tablosu (30.06.2025 tarihli) **Tam Hisse Değeri**			
7 Adet Bağımsız Bölüm (Banka Şubesi)	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
Pazar Değeri	**100.000.000**	**120.000.000**	**TL**

- Değer görüşü arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden belirlenmiştir.
- Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.
- Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır. Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Rapor, müşterinin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, müşteri ile ilgili mevzuatın gerektirdiği bilgilendirmeler ve kamu kurum-kuruluşları ile mahkemeye sunulması haricinde, ıslak imzalı raporu başka amaçlarla kullanamaz. Raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasaktır. Rapor, sınırlı sayıda üretilmiş olup, hiçbir zaman Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş'nin yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen ya da tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez.
- Kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

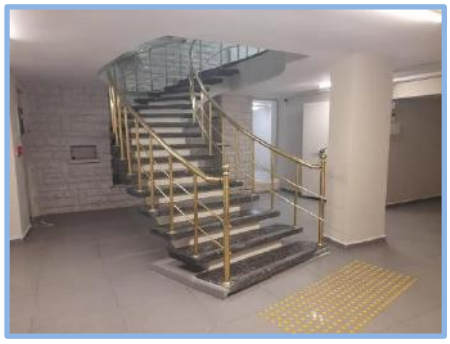
Değerleme Uzmanı	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**
Hatice YILDIRIM **Lisans No:411318**	**Fatih TOSUN** **Lisans No: 400812**

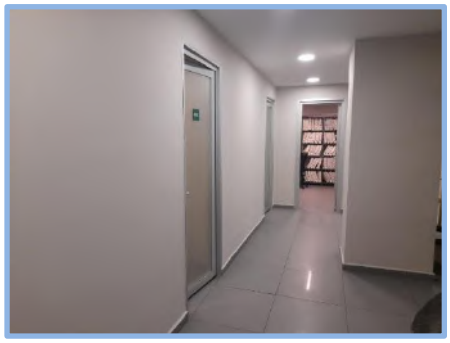
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

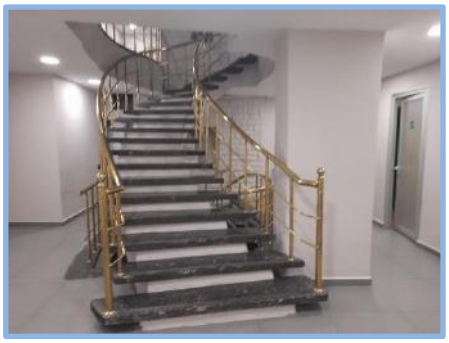
11. EKLER

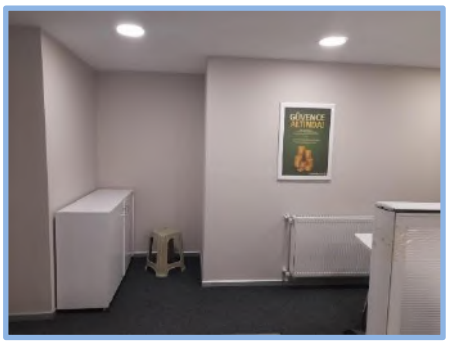
1. Fotoğraflar
2. Tapu Örneği
3. TGKM Parsel Sorgulama Görüntüleri
4. Gayrimenkule Ait tapu Kaydı
5. İmar Durumu
6. Yapı Ruhsatı/Yapı Kullanma İzin Belgesi
7. Yapı Kayıt Belgesi
8. 17.03.1975 Tarihli Tadilat Projesi
9. 02.01.1985 Tarihli Röleve Projesi
10. UAVT Sorgu Kodu
11. Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansları ve Tecrübe Belgeleri

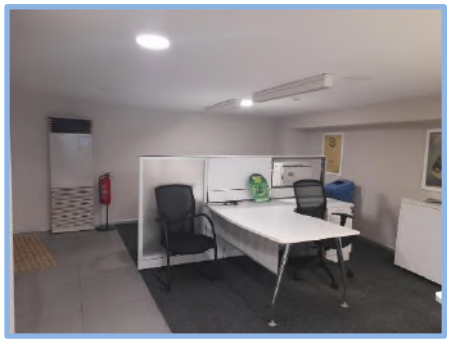
1.GAYRİMENKUL FOTOĞRAFLAR

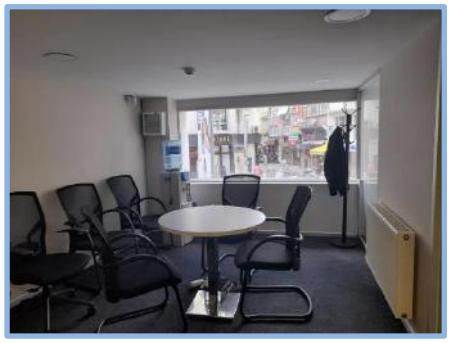


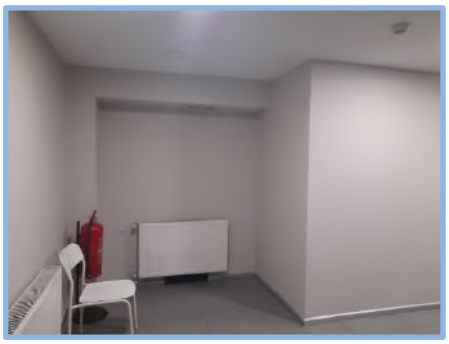


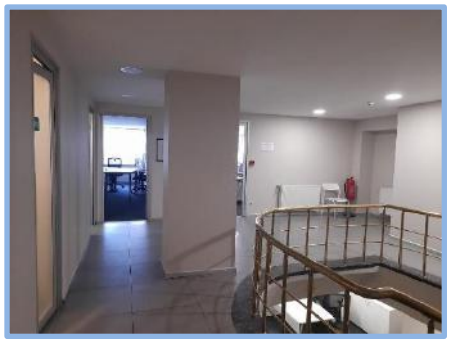


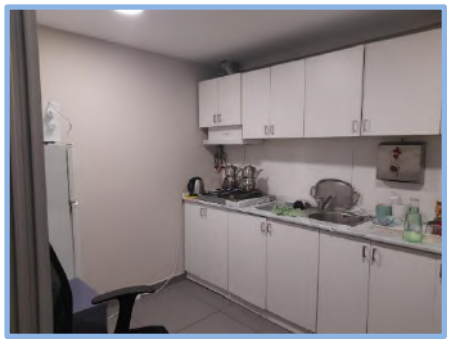












2.TAPU ÖRNEĞİ

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

İl:	İSTANBUL		
İlçe:	KADIKÖY		
Mahalle/Köy:	OSMANAĞA		
Ada:	10	Parsel:	94
Yüz Ölçümü:	1.601,70 m2		
Niteliği:	ARSA		

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Niteliği:	Arsa Payı:	Proje m²:
ALTINDA DEPOSU OLAN ASMA KATLI DÜKKAN	110/2880	
Blok/Giriş/Kat No:	**Bağımsız Bölüm No:**	**Cilt/Sayfa No:**
-/- / ZEMİN	35	92 - 9116

MALİK BİLGİLERİ

Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:
ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ	Tam

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER

Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
21635953 Kat İrtifakı	Satış	3.300.000,00
Konum Bilgisi:	**Tescil Tarihi/Yevmiye No:**	**Siciline Uygundur**
	05/02/2021 - 5588	Veriliş Tarihi : 05/02/2021 Bahar AKDABA Yetkili Müdür Yardımcısı

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

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

İl:	İSTANBUL		
İlçe:	KADIKÖY		
Mahalle/Köy:	OSMANAĞA		
Ada:	10	Parsel:	94
Yüz Ölçümü:	1.601,70 m2		
Niteliği:	ARSA		

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Niteliği:	Arsa Payı:	Proje m²:
BÜRO	10/2880	
Blok/Giriş/Kat No:	**Bağımsız Bölüm No:**	**Cilt/Sayfa No:**
-/- / ZEMİN	63	93 - 9144

MALİK BİLGİLERİ

Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:
ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ	Tam

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER

Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
21635971 Kat İrtifakı	Satış	3.330.000,00
Konum Bilgisi:	**Tescil Tarihi/Yevmiye No:**	**Siciline Uygundur**
	05/02/2021 - 5588	Veriliş Tarihi : 05/02/2021 Hüseyin AKBABA Yetkili Müdür Yardımcısı

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

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

İl:	İSTANBUL		
İlçe:	KADIKÖY		
Mahalle/Köy:	OSMANAĞA		
Ada:	10	Parsel:	94
Yüz Ölçümü:	1.601,70 m2		
Niteliği:	ARSA		

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Niteliği:	Arsa Payı:	Proje m²:
BÜRO	10/2880	
Blok/Giriş/Kat No:	**Bağımsız Bölüm No:**	**Cilt/Sayfa No:**
-/- / ZEMİN	64	93 - 9145

MALİK BİLGİLERİ

Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:
ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ	Tam

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER

Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
21653375 Kat İrtifakı	Satış	420.000,00
Konum Bilgisi:	**Tescil Tarihi/Yevmiye No:**	**Siciline Uygundur**
	05/02/2021 - 5588	Veriliş Tarihi : 05/02/2021 Haci AKBABA Yetkili Müdür Yardımcısı

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

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

İl:	İSTANBUL		
İlçe:	KADIKÖY		
Mahalle/Köy:	OSMANAĞA		
Ada:	10	Parsel:	94
Yüz Ölçümü:	1.601,70 m2		
Niteliği:	ARSA		

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Niteliği:	Arsa Payı:	Proje m²:
BÜRO	10/2880	
Blok/Giriş/Kat No:	**Bağımsız Bölüm No:**	**Cilt/Sayfa No:**
-/- / ZEMİN	65	93 - 9146

MALİK BİLGİLERİ

Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:
ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ	Tam

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER

Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
21635972 Kat İrtifakı	Satış	370.000,00
Konum Bilgisi:	**Tescil Tarihi/Yevmiye No:**	**Siciline Uygundur**
	05/02/2021 - 5588	Veriliş Tarihi: 05/02/2021 Hacı AKBABA Yetkili Müdür Yardımcısı

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

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

İl:	İSTANBUL		
İlçe:	KADIKÖY		
Mahalle/Köy:	OSMANAĞA		
Ada:	10	Parsel:	94
Yüz Ölçümü:	1.601,70 m2		
Niteliği:	ARSA		

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Niteliği:	Arsa Payı:	Proje m²:
BÜRO	10/2880	
Blok/Giriş/Kat No:	**Bağımsız Bölüm No:**	**Cilt/Sayfa No:**
-/- / ZEMİN	66	93 - 9147

MALİK BİLGİLERİ

Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:
ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ	Tam

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER

Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
21635973 Kat İrtifakı	Satış	420.000,00
Konum Bilgisi:	**Tescil Tarihi/Yevmiye No:**	**Siciline Uygundur:**
	05/02/2021 - 5588	Veriliş Tarihi: 05/02/2021 Hacı AKBABA Yetkili Müdür Yardımcısı

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

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

İl:	İSTANBUL		
İlçe:	KADIKÖY		
Mahalle/Köy:	OSMANAĞA		
Ada:	10	Parsel:	94
Yüz Ölçümü:	1.601,70 m2		
Niteliği:	ARSA		

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Niteliği:	Arsa Payı:	Proje m²:
BÜRO	20/2880	
Blok/Giriş/Kat No:	**Bağımsız Bölüm No:**	**Cilt/Sayfa No:**
-/- / 2	99	93 - 9180

MALİK BİLGİLERİ

Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:
ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ	Tam

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER

Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
21635997 Kat İrtifakı	Satış	650.000,00
Konum Bilgisi:	**Tescil Tarihi/Yevmiye No:**	**Siciline Uygundur**
	05/02/2021 - 5588	Veriliş Tarihi: 05/02/2021 Hacı AKBABA Yetkili Müdür Yardımcısı

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

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

İl:	İSTANBUL		
İlçe:	KADIKÖY		
Mahalle/Köy:	OSMANAĞA		
Ada:	10	Parsel:	94
Yüz Ölçümü:	1.601,70 m2		
Niteliği:	ARSA		

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Niteliği:	Arsa Payı:	Proje m²:
BÜRO	24/2880	
Blok/Giriş/Kat No:	**Bağımsız Bölüm No:**	**Cilt/Sayfa No:**
-/- / 2	100	93 - 9181

MALİK BİLGİLERİ

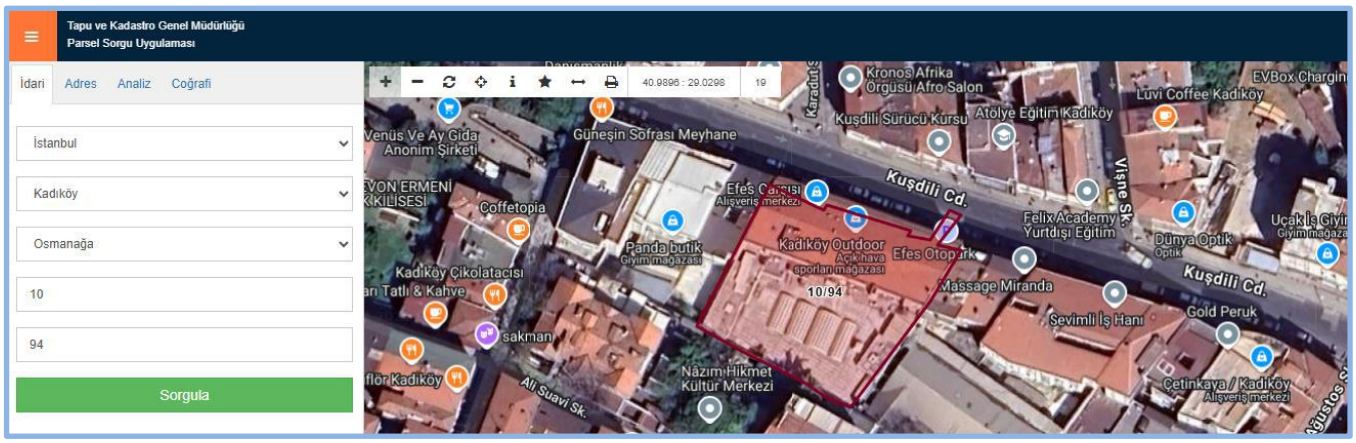
Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:
ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ	Tam

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER

Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
21635998 Kat İrtifakı	Satış	750.000,00
Konum Bilgisi:	**Tescil Tarihi/Yevmiye No:**	**Siciline Uygundur**
	05/02/2021 - 5588	Veriliş Tarihi : 05/02/2021 Hacı AKBABA Yetkili Müdür Yardımcısı

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

3. TKGM PARSEL SORGULAMA GÖRÜNTÜLERİ

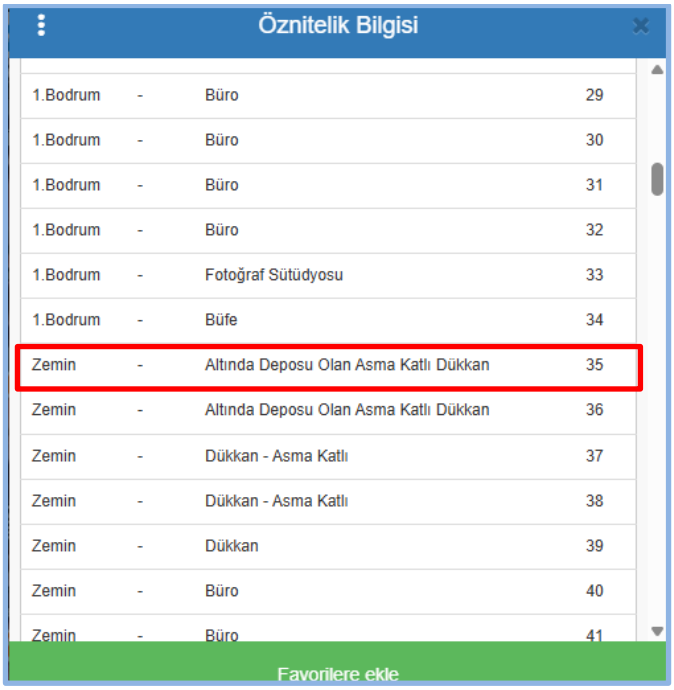


Öznitelik Bilgisi

Öznitelik Bilgisi | Bina/BB Listesi

İl	İstanbul
İlçe	Kadıköy
Mahalle/Köy	Osmanağa
Mahalle No	149493
Ada	10
Parsel	94
Tapu Alanı	1.601,70
Nitelik	Arsa
Mevkii	-
Zemin Tip	Kat İrtifak
Pafta	12

Favorilere ekle



Öznitelik Bilgisi

1.Bodrum	-	Büro	29
1.Bodrum	-	Büro	30
1.Bodrum	-	Büro	31
1.Bodrum	-	Büro	32
1.Bodrum	-	Fotoğraf Sütüdyosu	33
1.Bodrum	-	Büfe	34
Zemin	-	Altında Deposu Olan Asma Katlı Dükkan	35
Zemin	-	Altında Deposu Olan Asma Katlı Dükkan	36
Zemin	-	Dükkan - Asma Katlı	37
Zemin	-	Dükkan - Asma Katlı	38
Zemin	-	Dükkan	39
Zemin	-	Büro	40
Zemin	-	Büro	41

Favorilere ekle

Öznitelik Bilgisi

Zemin	-	Büro	58
Zemin	-	Büro	59
Zemin	-	Büro	60
Zemin	-	Büro	61
Zemin	-	Büro	62
Zemin	-	Büro	63
Zemin	-	Büro	64
Zemin	-	Büro	65
Zemin	-	Büro	66
Zemin	-	Büro	67
Zemin	-	Büro	68
1	-	Dükkan	69
1	-	Büro	70

Favorilere ekle

Öznitelik Bilgisi

1	-	Büro	93
1	-	Büro	94
1	-	Büro	95
1	-	Büro	96
1	-	Büro	97
1	-	Büro	98
2	-	Büro	99
2	-	Büro	100
2	-	Büro	101
2	-	Büro	102
2	-	Büro	103
2	-	Büro	104
2	-	Büro	105

Favorilere ekle

Bağlı Detaylar

Bağlı Geometri Bulunamadı

4.GAYRİMENKULE AİT TAPU KAYDI

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 10-6-2025-17:01

webtapu tapunun kısayolu

Kaydı Oluşturan: SERDAR NURİ ESER (ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlrtifaki
Taşınmaz Kimlik No:	21635953
İl/İlçe:	İSTANBUL/KADIKÖY
Kurum Adı:	Kadıköy
Mahalle/Köy Adı:	OSMANAĞA
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	92/9116
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	10/94
AT Yüzölçüm(m2):	1601.70
Bağımsız Bölüm Nitelik:	ALTINDA DEPOSU OLAN ASMA KATLI DÜKKAN
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//35
Arsa Pay/Payda:	110/2880
Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI: 03/10/1974 YEV: 6524(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kadıköy 1.Bölge(Kapatildi) - 03-10-1974 00:00 - 6524	

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
565303435	(SN:8298939) ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 05-02-2021 5588	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	TEDAŞ LEHİNE KİRA ŞERHİ 15/06/1976 YEV 4590	ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Kadıköy 1.Bölge(Kapatildi) - 15-06-1976 00:00 - 4590	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **LvMRHqio2oH2** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

BİLGİ AMAÇLIDIR

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-6-2025-17:01

weblapu
tapunun kısayolu

Kaydı Oluşturan: SERDAR NURİ ESER (ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlrtifaki
Taşınmaz Kimlik No:	21635971
İl/İlçe:	İSTANBUL/KADIKÖY
Kurum Adı:	Kadıköy
Mahalle/Köy Adı:	OSMANAĞA
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	93/9144
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	10/94
AT Yüzölçüm(m2):	1601.70
Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//63
Arsa Pay/Payda:	10/2880
Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI: 03/10/1974 YEV: 6524(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kadıköy 1.Bölge(Kapatildi) - 03-10-1974 00:00 - 6524	

BİLGİ AMAÇLIDIR

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
565303441	(SN:8298939) ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 05-02-2021 5588	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	TEDAŞ LEHİNE KİRA ŞERHİ 15/06/1976 - YEV 4590	ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Kadıköy 1.Bölge(Kapatildi) - 15-06-1976 00:00 - 4590	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **QqbzHjIV-3VX** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-6-2025-17:02

webtapu tapunun kısayolu

Kaydı Oluşturan: SERDAR NURİ ESER (ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatIrtifaki
Taşınmaz Kimlik No:	21653375
İl/İlçe:	İSTANBUL/KADIKÖY
Kurum Adı:	Kadıköy
Mahalle/Köy Adı:	OSMANAĞA
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	93/9145
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	10/94
AT Yüzölçüm(m2):	1601.70
Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//64
Arsa Pay/Payda:	10/2880
Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI: 03/10/1974 YEV: 6524(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kadıköy 1.Bölge(Kapatildi) - 03-10-1974 00:00 - 6524	

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
565303473	(SN:8298939) ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 05-02-2021 5588	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	TEDAŞ LEHİNE KİRA ŞERHİ 15/06/1976 - YEV 4590	ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Kadıköy 1.Bölge(Kapatildi) - 15-06-1976 00:00 - 4590	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **rCiwVc0DPCk7** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

BİLGİ AMAÇLIDIR

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-6-2025-17:01

webtapu tapunun kısayolu

Kaydı Oluşturan: SERDAR NURİ ESER (ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatIrtifaki
Taşınmaz Kimlik No:	21635972
İl/İlçe:	İSTANBUL/KADIKÖY
Kurum Adı:	Kadıköy
Mahalle/Köy Adı:	OSMANAĞA
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	93/9146
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	10/94
AT Yüzölçüm(m2):	1601.70
Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//65
Arsa Pay/Payda:	10/2880
Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI: 03/10/1974 YEV: 6524(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kadıköy 1.Bölge(Kapatildi) - 03-10-1974 00:00 - 6524	

BİLGİ AMAÇLIDIR

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
565303446	(SN:8298939) ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 05-02-2021 5588	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	TEDAŞ LEHİNE KİRA ŞERHİ 15/06/1976 - YEV 4590	ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Kadıköy 1.Bölge(Kapatildi) - 15-06-1976 00:00 - 4590	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **3BVIomIDDV5K** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-6-2025-17:01

webtapu tapunun kısayolu

Kaydı Oluşturan: SERDAR NURİ ESER (ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatIrtifaki
Taşınmaz Kimlik No:	21635973
İl/İlçe:	İSTANBUL/KADIKÖY
Kurum Adı:	Kadıköy
Mahalle/Köy Adı:	OSMANAĞA
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	93/9147
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	10/94
AT Yüzölçüm(m2):	1601.70
Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//66
Arsa Pay/Payda:	10/2880
Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI: 03/10/1974 YEV: 6524(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kadıköy 1.Bölge(Kapatildi) - 03-10-1974 00:00 - 6524	

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
565303458	(SN:8298939) ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 05-02-2021 5588	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	TEDAŞ LEHİNE KİRA ŞERHİ 15/06/1976 - YEV 4590	ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Kadıköy 1.Bölge(Kapatildi) - 15-06-1976 00:00 - 4590	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **Hr1tO6CzFVuz** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

BİLGİ AMAÇLIDIR

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-6-2025-17:01

webtapu tapunun kısayolu

Kaydı Oluşturan: SERDAR NURİ ESER (ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlrtifaki
Taşınmaz Kimlik No:	21635997
İl/İlçe:	İSTANBUL/KADIKÖY
Kurum Adı:	Kadıköy
Mahalle/Köy Adı:	OSMANAĞA
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	93/9180
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	10/94
AT Yüzölçüm(m2):	1601.70
Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2//99
Arsa Pay/Payda:	20/2880
Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI: 03/10/1974 YEV: 6524(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kadıköy 1.Bölge(Kapatildi) - 03-10-1974 00:00 - 6524	

BİLGİ AMAÇLIDIR

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
565303462	(SN:8298939) ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 05-02-2021 5588	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	TEDAŞ LEHİNE KİRA ŞERHİ 15/06/1976 - YEV 4590	ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Kadıköy 1.Bölge(Kapatildi) - 15-06-1976 00:00 - 4590	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **4XHbTsyQQz8i** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-6-2025-17:01

webtapu
Tapunun Kısayolu

Kaydı Oluşturan: SERDAR NURİ ESER (ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatIrtifaki
Taşınmaz Kimlik No:	21635998
İl/İlçe:	İSTANBUL/KADIKÖY
Kurum Adı:	Kadıköy
Mahalle/Köy Adı:	OSMANAĞA
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	93/9181
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	10/94
AT Yüzölçüm(m2):	1601.70
Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2//100
Arsa Pay/Payda:	24/2880
Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI: 03/10/1974 YEV: 6524(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kadıköy 1.Bölge(Kapatildi) - 03-10-1974 00:00 - 6524	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
565303466	(SN:8298939) ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 05-02-2021 5588	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	TEDAŞ LEHİNE KİRA ŞERHİ 15/06/1976 - YEV 4590	ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Kadıköy 1.Bölge(Kapatildi) - 15-06-1976 00:00 - 4590	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **1uCocgfMkyeJ** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

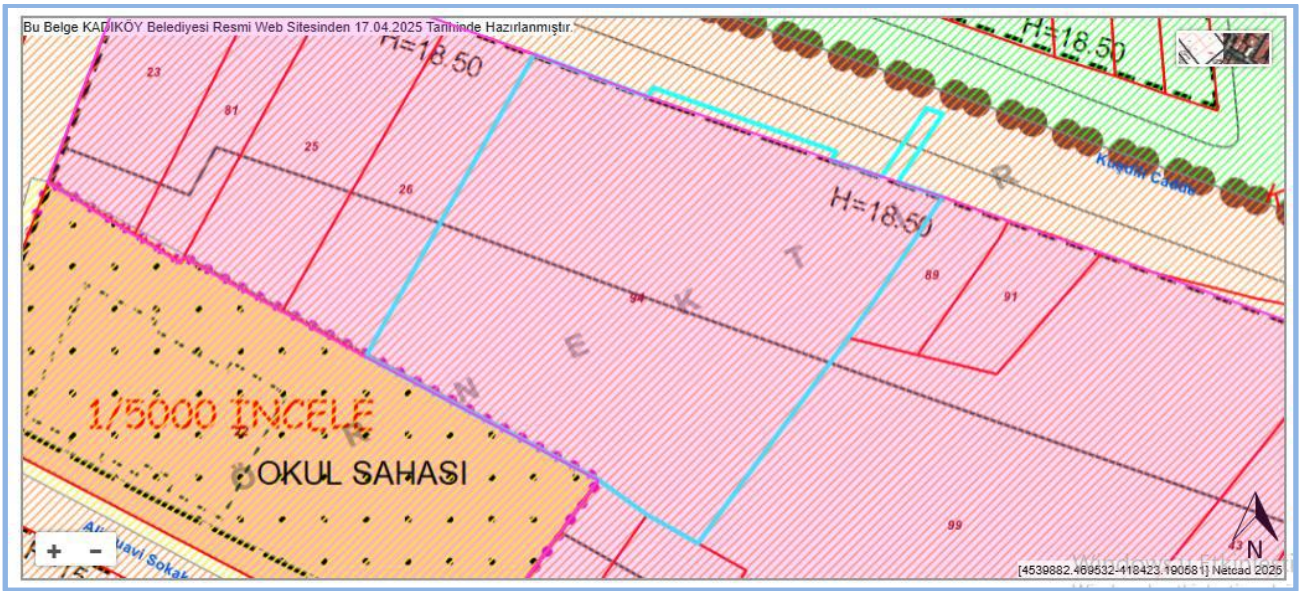
BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

5. İMAR DURUMU



Mer'i İmar Planı	- (24.5.1972) : (1/500 Ölçekli) : RASİMPAŞA 2. ETAP PLANI - (22.2.1979) : (1/25000 Ölçekli) : İSTANBUL KAT NİZAMLARI PLANI- - (20.2.2022) : (1/500 Ölçekli) : 24.05.1972 ONAYLI RASİMPAŞA ALTIYOL II. ETAP PLANI VE DEĞİŞİKLİKLERİNE YAĞMURSUYU VE GRİ SU TOPLAMA TANKINA İLİŞKİN PLAN NOTLARININ İLAVESİ - (28.9.2022) : (1/1000 Ölçekli) : KADIKÖY GELENEKSEL ÇARŞI VE MODA KENTSEL VE 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI - (16.3.2023) : (1/500 Ölçekli) : RİSKLİ YAPILARA İLİŞKİN 24.05.1972 ONAYLI 1/1000 ÖLÇEKLİ KADIKÖY RASİMPAŞA 2. ETAP İMAR PLANI VE DEĞİŞİKLERİNE AİT 29.11.2021 ONAYLI PLAN NOTU İLAVESİNE ASKI SÜRESİNDE YAPILAN İTİRAZ DEĞERLENDİRME PLANI
Plan Fonksiyon	İskan

T.A.K.S :	
K.A.K.S. :	
Bina Yüksekliği :	h:18.50
Ön Bahçe :	KROKİ
Yan Bahçe :	KROKİ
Arka Bahçe :	KROKİ

KADASTRO PARSELİ

Tapu Mahallesi	OSMANAĞA
Pafta	**12**
Ada/Parsel	**10 / 94** Harita
Parsel Alanı (1)	**1565,08 m² (Belirtilen fonksiyon alanı, bilgisayar ölçümüdür. Parselin fonksiyon alanında kalan net parsel m2 si inşaat istikamet röleve belgesi alındıktan sonra tespit edilebilir.)**

Bina Yüksekliği	h:18.50
Ön Bahçe	KROKİ
Yan Bahçe	KROKİ
Arka Bahçe	KROKİ
Bina Derinliği	KROKİ
Bina Genişliği	KROKİ

Kat Adedi	-
İnşaat Nizamı	BİTİŞİK
T.A.K.S.	
K.A.K.S.	
Kot Alınacak Nokta	
.	.

Not	- Parselde veya parsel komşuluğunda tescilli/tespitli eski eser bulunması halinde Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan görüş alınacaktır. -
Kısıtlama	

Yazılı İmar Durumu

KADIKÖY BELEDİYESİ

T.C.
KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-38354364-115.02.01-2516180 ---.---.------
Konu : 10 Ada 94 Parsel

ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİNE

İlgi : 08.05.2025 tarihli ve 2515743 sayılı yazınız.

İlgi başvuruya konu, Kadıköy İlçesi, Osmanağa Mahallesi, **12 pafta, 10 ada, 94 parsel;** 24.05.1972 t.t.li 1/500 ölçekli Rasimpaşa 2. Etap Planında H:18.50, Bitişik Nizam, İskan Alanında kısmen de yolda kalmakta iken; söz konusu parseli kapsayan alan İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 28.09.2022 tarih ve 9900 sayılı kararı ile Kadıköy Geleneksel Çarşı ve Moda Kentsel ve 3. Derece Arkeolojik Sit alanı ilan edilmiştir.

25.11.2022 tarih ve 10192 sayılı, 11.04.2023 tarih ve 10687 sayılı kararları ile de Kadıköy Geleneksel Çarşı ve Moda Kentsel ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Şartları belirlenmiş olup yazımız ekindedir.

Bilgilerinize rica ederim.

Anıl Halis AKAR
İmar ve Şehircilik Müdürü

Ek:
1- Plan Örneği
2- Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararı

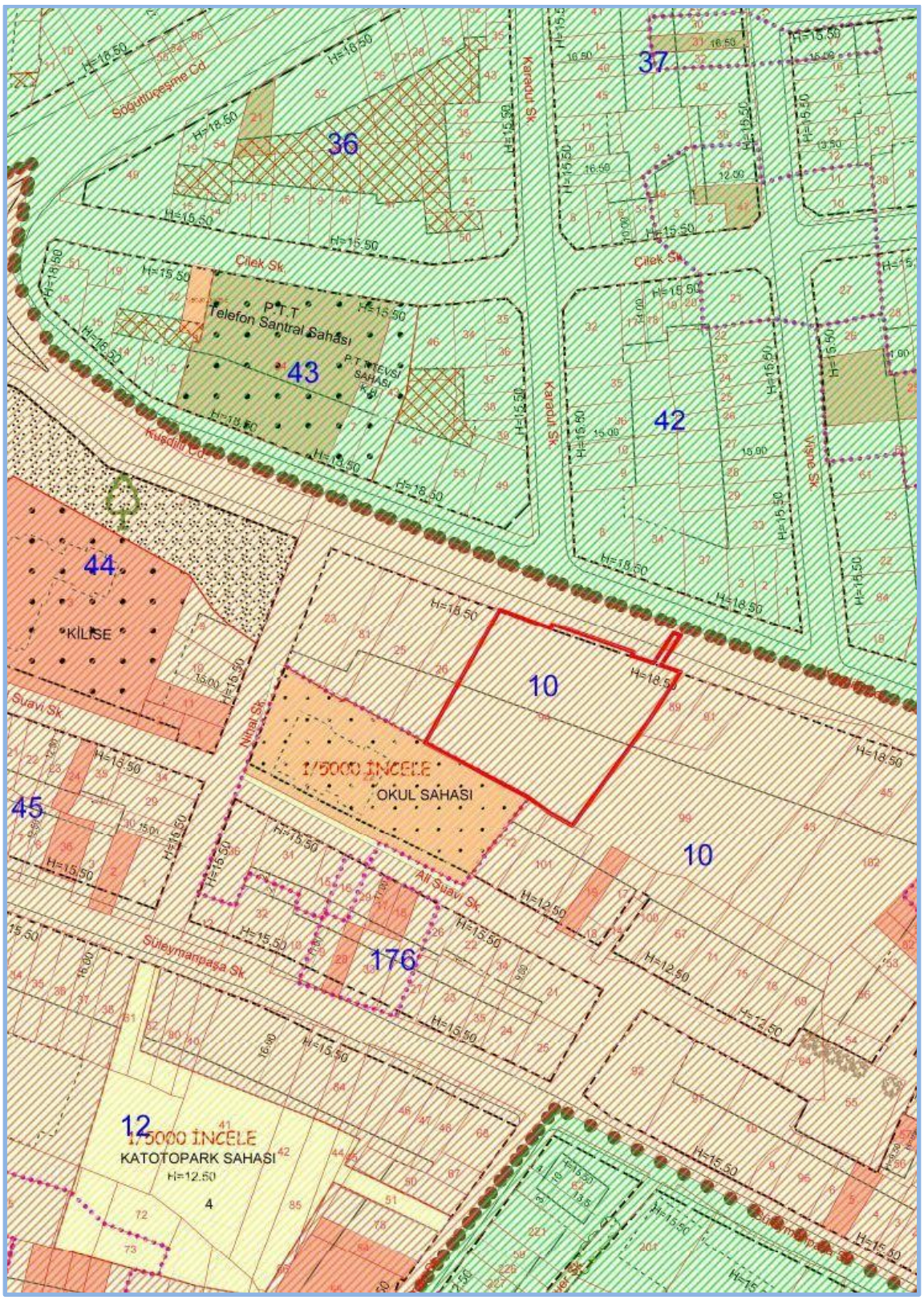
Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge doğrulama kodu:0D0510AC1ADA Doküman No:2516180 Belge Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/kadikoy-belediyesi-ebys

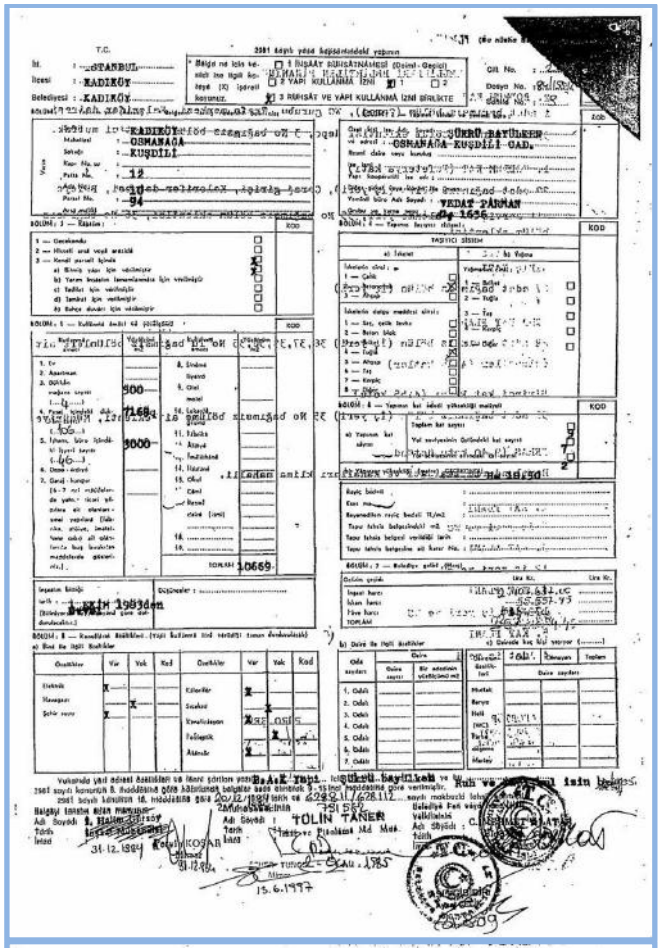
Hasanpaşa Mah. Fahrettin Kerim Gökay Cad. No:2 Kadıköy-İSTANBUL
Telefon: 02165425000 dhl.1345(*) Kep: kadikoybelediyesi@hs01.kep.tr
e-posta: bilgi@kadikoy.bel.tr internet adresi: http://www.kadikoy.bel.tr

Bilgi için:
Gamze Gül SEVİNÇ
–

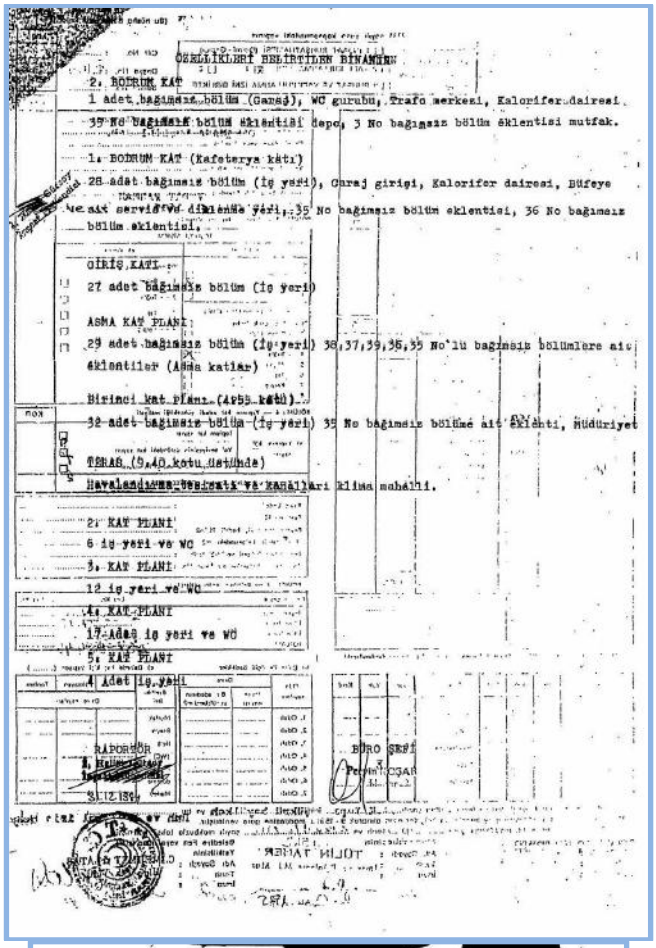
1 / 1


Söğütlüçeşme Cd.
Çilek Sk.
P.T.T
Telefon Santral Sahası
P.T.T EVSI SAHASI
Kuşdili Cd.
Kalaycı Sk.
Suavi Sk.
Nihal Sk.
KİLİSE
1/5000 İNCELE
OKUL SAHASI
Ali Suavi Sk.
Süleymanpaşa Sk.
1/5000 İNCELE
KATOTOPARK SAHASI
H=12.50
36
37
43
42
44
10
45
176
12
4

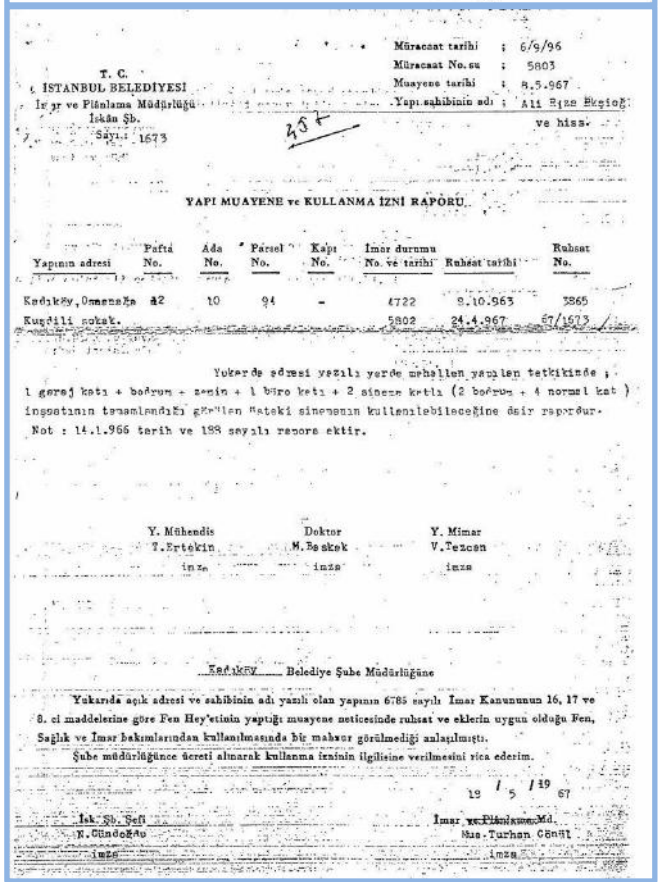
6. YAPI RUHSATI/YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ



T.C.
İSTANBUL
KADIKÖY
KADIKÖY
OSMANAĞA
KUŞDİLİ
12
94
ÜRÜN BAYÜKEN
OSMANAĞA-KUŞDİLİ CAD.
YEDAT ZAMAN
1656
500
1168
3000
10669
1 EKİM 1983den
Ba.K. Yapı
TOLİN TANER
15.6.1977



ÖZGÜLKURT BİLİRTİLİM BİNASININ
2. BODRUM KAT
1 adet bağımsız bölüm (Garaj), WC grubu, Trafo merkezi, Kalorifer dairesi.
37 No bağımsız bölüm eklentisi depo, 3 No bağımsız bölüm eklentisi mutfak.
1. BODRUM KAT (Kafeterya katı)
28 adet bağımsız bölüm (iş yeri), Garaj girişi, Kalorifer dairesi, Büfeye ve ait servisler dinlenme yeri, 35 No bağımsız bölüm eklentisi, 36 No bağımsız bölüm eklentisi.
GİRİŞ KATI
27 adet bağımsız bölüm (iş yeri)
ASMA KAT PLANI
29 adet bağımsız bölüm (iş yeri) 38,37,39,36,35 No'lu bağımsız bölümlere ait eklentiler (Asma katlar)
Birinci kat planı (4755 katı)
32 adet bağımsız bölüm (iş yeri) 35 No bağımsız bölüme ait eklenti, Müdüriyet
TERAS (9.10 kotu üstünde)
Havalandırma tesisatı ve kanalları klima mahalli.
21 KAT PLANI
6 iş yeri ve WC
3. KAT PLANI
12 iş yeri ve WC
4. KAT PLANI
17 adet iş yeri ve WC
5. KAT PLANI
1 adet iş yeri
RAPORTÖR
BÜRO ŞEFİ



Müracaat tarihi : 6/9/96
Müracaat No.su : 5803
Muayene tarihi : 8.5.967
Yapı sahibinin adı : Ali Rıza Bleşioğ
T. C.
İSTANBUL BELEDİYESİ
İmar ve Plânlama Müdürlüğü
İskân Şb.
Sayı: 1673
ve hissa.

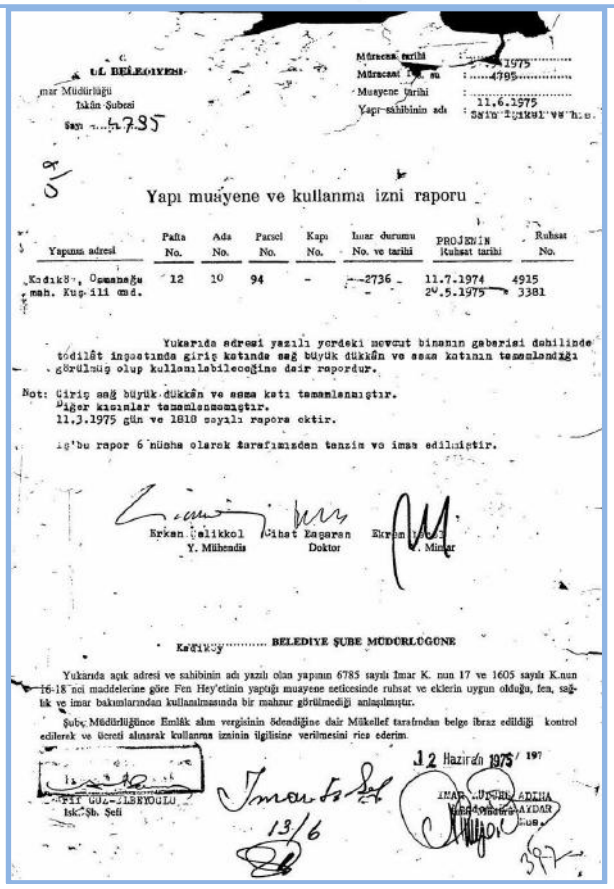
YAPI MUAYENE ve KULLANMA İZNİ RAPORU

Yapının adresi	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Kapı No.	İmar durumu No. ve tarihi	Ruhsat tarihi	Ruhsat No.
Kadıköy, Osmanağa	12	10	94	-	4722	8.10.963	3865
Kuşdili sokak.					5802	24.4.967	67/1673

Yukarıda adresi yazılı yerde mahallen yapılan tetkikinde ; 1 geraj katı + bodrum + zemin + 1 büro katı + 2 sinema katı (2 bodrum + 4 normal kat) inşaatının tamamlandığı görülen Bateki sinemanın kullanılabileceğine dair rapordur.
Not : 14.1.966 tarih ve 188 sayılı rapora ektir.

Y. Mühendis T.Ertekin imza
Doktor M.Beşkek imza
Y. Mimar V.Tezcan imza

Kadıköy Belediye Şube Müdürlüğüne
Yukarıda açık adresi ve sahibinin adı yazılı olan yapının 6785 sayılı İmar Kanununun 16, 17 ve 8. ci maddelerine göre Fen Hey'etinin yaptığı muayene neticesinde ruhsat ve eklerin uygun olduğu Fen, Sağlık ve İmar bakımlarından kullanılmasında bir mahzur görülmediği anlaşılmıştı.
Şube müdürlüğünce ücreti alınarak kullanma izninin ilgilisine verilmesini rica ederim.
19 / 5 / 19 67
İsk. Şb. Şefi F.Gündoğdu imza
İmar ve Plânlama Md. Muz.Turhan Cengil imza



İL BELEDİYESİ
İmar Müdürlüğü
İskân Şubesi
Sayı 4785
Müracaat tarihi 1975
Müracaat No. su 4795
Muayene tarihi 11.6.1975
Yapı sahibinin adı Sahin İzzet ve h.

Yapı muayene ve kullanma izni raporu

Yapının adresi	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Kapı No.	İmar durumu No. ve tarihi	PROJENIN Ruhsat tarihi	Ruhsat No.
Kadıköy, Osmanağa mah. Kuşdili cad.	12	10	94	-	2736	11.7.1974	4915
					-	2.5.1975	3381

Yukarıda adresi yazılı yerdeki mevcut binanın gabaritsi dahilinde tadilât inşaatında giriş katında sağ büyük dükkân ve asma katının tamamlandığı görülmüş olup kullanılabileceğine dair rapordur.
Not: Giriş sağ büyük dükkân ve asma katı tamamlanmıştır.
Diğer kısımlar tamamlanmamıştır.
11.3.1975 gün ve 1810 sayılı rapora ektir.
Ayrıbu rapor 6 nüsha olarak tarafımızdan tanzim ve imza edilmiştir.

Erkan Celikkol Y. Mühendis
Cihat Zagarsen Doktor
Ekrem [illegible] Y. Mimar

Kadıköy BELEDİYE ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE
Yukarıda açık adresi ve sahibinin adı yazılı olan yapının 6785 sayılı İmar K. nun 17 ve 1605 sayılı K.nun 16-18 nci maddelerine göre Fen Hey'etinin yaptığı muayene neticesinde ruhsat ve eklerin uygun olduğu, fen, sağlık ve imar bakımlarından kullanılmasında bir mahzur görülmediği anlaşılmıştır.
Şube Müdürlüğünce Emlâk alım vergisinin ödendiğine dair Mükellef tarafından belge ibraz edildiği kontrol edilerek ve ücreti alınarak kullanma izninin ilgilisine verilmesini rica ederim.
12 Haziran 1975 / 197
İsk. Şb. Şefi
İmar ve Plânlama Müdürü
13/6

İst. Defterdarlığı Kadıköy Emlâk Vergi Dairesinin - 17.6.975 T. ve 975-78/1850 sayıle bildirilen (35) nolu Dükkânın Emlâk Alım vergisi ödenmiştir.
NOT : 13.6.1975 tarih ve 99360/8260 sayılı makbuzla 4923 Tl. 50 kuruş tahsil edilmiştir.

S. ANTAY
Ks. Müh.

18 Haziran 1975

Kullanma Raporundan Dört adedini aldım. Sami Işıkgil
18.6.1975

#12743
17 Şubat 1978

T. C.
İSTANBUL BELEDİYESİ
İmar ve Planlama Müdürlüğü
İskân Şubesi
Sayı: 1818

Müracaat tarihi : 28.2.1975
Müracaat No. su : 1818
Muayene tarihi : 10.3.1975
Yapı sahibinin adı : Sayın Işıkgil Hüseyin Fazlıoğlu

Yapı muayene ve kullanma izni raporu

Yapının adresi	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Kapı No.	İmar durumu No. ve tarihi	PROJENİN Ruhsat tarihi	Ruhsat No.
Kadıköy, Osmanağa mah. Kuşdili cad.	12	10	94	-	- 2736	11.7.1974 20.5.1975	4915 3381

Yukarıda adresi yazılı yerdeki mevcut Gabari içinde 3.50 m. içinde kotu giriş katı ve arka kısımdaki mevcut Sinemanın gabarisi içinde katlı Bürolarda tadilât inşaatının giriş katında sol ön tarafteki dükkân ve sema katının tamamlanmış olduğuna dair raporudur.

Not: Tamamlanan kısımda bir adet Banka vardır.
Diğer kısımlar tamamlanmamıştır.
Iş'bu rapor 6 nüsha olarak tarafımızdan tanzim ve imza edilmiştir.

Ercan Yücel — Y. Mühendis
Cihat Başaran — Doktor
Arif Güzelbeyoğlu — Y. Mimar

ASLI GİBİDİR
Tunca KORKUT
14.11.2007

Kadıköy ..... BELEDİYE ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE.

Yukarıda açık adresi ve sahibinin adı yazılı olan yapımın 6785 sayılı İmar K. nun 17 ve 1605 sayılı K.nun 16-18 nci maddelerine göre Fen Hey'etinin yaptığı muayene neticesinde ruhsat ve eklerin uygun olduğu, fen, sağlık ve imar bakımlarından kullanılmasında bir mahzur görülmediği anlaşılmıştır.

Şube Müdürlüğünce Emlâk alım vergisinin ödendiğine dair Mükellef tarafından belge ibraz edildiği kontrol edilerek ve ücreti alınarak kullanma izninin ilgilisine verilmesini rica ederim.

1 / 1 197

Arif GÜZELBEYOĞLU
Şube Müdür Şefi

Necdet KEBAYDAR
İmar ve Planlama Müd.

T. C.
İSTANBUL BELEDİYESİ
Sayı: 188

Müracaat tarihi : 27.12.1965
Müracaat No. su : 5057/188
Muayene tarihi : 3.1.1966
Yapı sahibinin adı: Ali Rıza Bağlıoğlu ve hissedarları
Beyazıt, İ. Hanı kat 16
Kadıköy

Yapı Muayene Raporu

Yapının adresi	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Kapı No.	İmar durumu No.	Ruhsat tarihi	Ruhsat No.
Kadıköy, Osmanağa mah. Kuşdili cad.	12	10	94	-	4722 3865 1947	16.8.1965 7.10.1963 23.6.1964	4722/5021 3865 2987

Yukarıda adresi yazılı yerdeki 1 garaj katlı + 1 bodrum + 1 zemin + 1 büro katı + 2 sinema katlı (2 bodrum + 4 kat-1) Sinema inşaatının eskiden yapılan tetkikinde, ikmal edildiği görülen garajın ½ bodrum kattaki sinema ile zemin kattaki pastahane ve 1.ci normal kattaki büroların kullanılabilecağine dair raporudur.

Not: Binanın diğer tarafları inşa halindedir.
Sinema balkonunun korkuluğunun 90 cm. olduğu yukarıda kontrol edilecektir.

Y. Mühendis
A. Sak
13.1.66

Doktor

Y. Mimar

Kadıköy ..... Belediye Şube Müdürlüğüne

Yukarıda açık adresi ve sahibinin adı yazılı olan yapının Fen Heyetinin yaptığı muayene neticesinde ruhsat ve eklerine uygun olduğu, fen, sağlık ve imar bakımlarından kullanılmasında bir mahzur görülmediği anlaşılmıştır.
Belediye Şube Müdürlüğünce de bir mahzur yok ise kullanma izni verilmesini rica ederim.

13 / 1 / 1966

İsk. Şb. Şefi

İmar Müdürü
Lütfullah Kalendar

T. C.
İSTANBUL BELEDİYESİ
İmar Müdürlüğü
Sayı: İskân Br. 76 /2430

Yapı sahibi : [illegible]
Müracaat tarihi : 30.3.1976
Muayene tarihi : 14.4.1976
Yapı muayene raporunun tarih ve sayısı : 76.2430

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapının yeri, ruhsat ve proje tarihi :

Yapının adresi	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Proje tasdik tarih ve sayısı	Yapı ruhsatının tarih ve sayısı
Kadıköy, Osmanağa mah. Kuşdili caddesi.	12	10	94	+ 74.3381 + 74.4915 ? — 76.3022	

Yapının nitelikleri ile kullanılmasına izin verilen kısımlar : + 75.2435

Yukarıda adresi yazılan binanın giriş katında Kuşdili caddesi cephesindeki 2 küçük dükkan ile 9.40 m istiffasındaki mevcut sinemanın büro olarak tadil edilen kısımlarının kullanılabileceğine dair raporudur.
11.3.1975/1818
12.6.1975/4795 sayılı İskan raporlarının ekidir.
976/3022 sayılı tadilat projesi muhasta Şubece aranılacaktır.
Iş bu belge 6 nüsha olarak tarafımızdan tanzim ve imza edildi.

Yapıyı kontrol eden heyet ve yapıya ait belgeler :

Fen Elemanı	Fen Elemanı	Sağlık Elemanı Doktor	Tesisat Belgesinin Tarihi	Sayısı
SEYGİ YÜCETİN	AHMET KAYSERİLİOĞLU	CİHAT BAŞARAN	29.3.976	20909.
Y. Mimar	Y. Müh.			

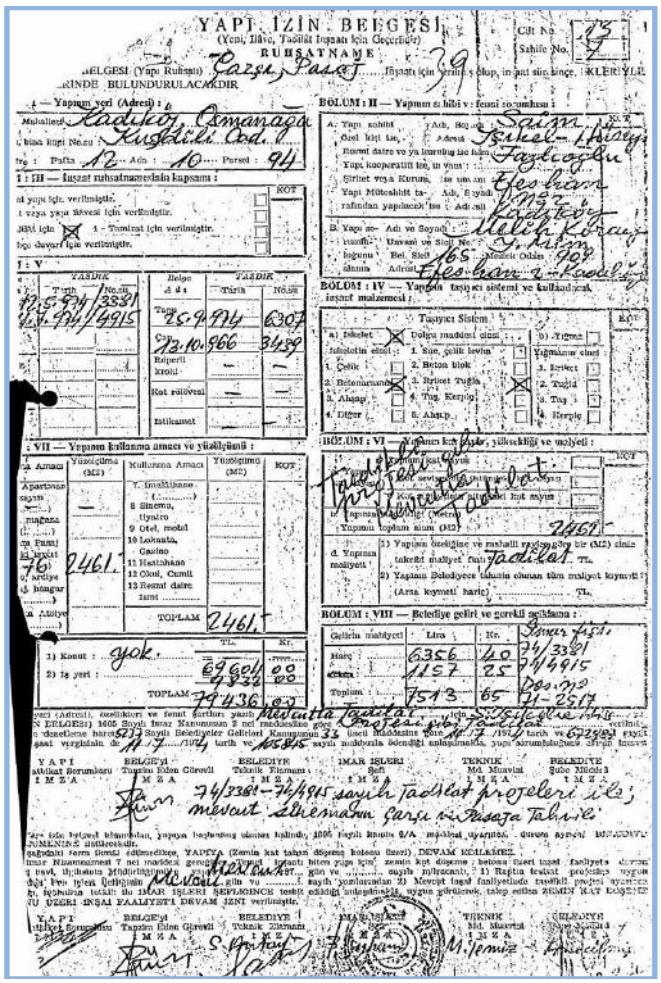
KADIKÖY ..... BELEDİYE ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE

Yukarıda yeri ve nitelikleri belirtilen yapı, 6785 sayılı İmar Yasasının 1605 sayılı Yasa ile değişik 16 nci maddesi uyarınca adı geçen Fen ve Sağlık memurlarınca ruhsat ve eklerine göre muayene edilerek gerekli raporlar tanzim edilmiş, bu raporlara göre kullanılmasında mahzur olmadığına Müdürlük Kullanma İzni Komisyonunca karar verilmiştir.
Emlâk Alım Vergisinin ödenmiş olduğunun Müdürlüğünüzce kontrol edilmesi, gerekli harçların tahsili ve ayrıca Yapının kullanılıp, kullanılmadığının tespit edilerek İmar Yasasının 18 nci maddesine göre işlem yapılması şartı ile kullanma izni (İSKÂN İZNİ) Müdürlüğünüz sahibine verilmesini rica ederim.

İSKAN BURASI
29 Nisan 1976
30 Nisan 1976

Raportör — İskân Br. Şefi — İMAR MÜDÜRÜ

ARGUN ÇİÇAN — ARİF GÜZELBEYOĞLU — HEGGEN ERBAYDAR



YAPI İZİN BELGESİ

(Yeni, İlâve, Tadilât İnşaatı İçin Geçerlidir)

RUHSATNAME

Cilt No. 13

Sahife No. 7

Çarşı Pasaj

BELGESİ (Yapı Ruhsatı) ... İnşaatı için verilmiş olup, inşaat sürdüğünde, İŞLERİ YÜRÜTÜLÜRKEN BULUNDURULACAKTIR.

BÖLÜM : I — Yapının yeri (Adresi) :

Mahallesi: Kadıköy Osmanağa

Kısıklı Cad.

Bina Kapı No.:

Pafta: 12 Ada: 10 Parsel: 94

BÖLÜM : II — Yapının sahibi ve fennî sorumlusu :

A. Yapı sahibi (Şirket ise, resmî daire ve ya kurumlar ise bunlar, Yapı kooperatifi ise, unvanı; Şirket veya Kurum, Yapı Müteahhidi tarafından yapılacak ise : Adı, Soyadı, Adresi)

Salim Işıkel - Hüseyin Fazlıoğlu

B. Yapı müellifinin: Adı ve Soyadı: Melih Koraş

Diploma ve Sicil No.: 9.Asım

Bağımsız bölümün Bel. Sicil Adresi: 165 Mezele Odası 902

Ekoban 2-Kadıköy

BÖLÜM : III — İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı :

BÖLÜM : IV — Yapıda taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemesi :

Taşıyıcı Sistem

BÖLÜM : V — TASDİK

Belge adı	Tarih	No.su
	25.9.974	6307
	12.10.966	3459

BÖLÜM : VI — Yapının kat adetleri, yüksekliği ve maliyeti :

Tadilât projesi ve Yapıcılık Tadilât

BÖLÜM : VII — Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü :

Kullanma Amacı	Yüzölçümü (M2)
Apartman sayısı	—
Mağaza	—
Ofis	2461
Depo	—
Arşiv	—
Hangar	—
Atölye	—
TOPLAM	2461

BÖLÜM : VIII — Belediye gelirleri ve gerekli ödemeler :

Gelirin mahiyeti	Lira	Kr.	Makbuz No.
Harç	6356	40	74/3381
Ekleri	1157	25	74/4915
Toplam	7513	65	Bos.no

1) Konut : yok

2) İş yeri : 69601,00 + 4835,00

TOPLAM 74436,00

Mevcut Tadilat

Çarşı Pasaj Tadilat

YAPI Müteahhidi İMZA — BELGEYİ Tanzim Eden Görevli İMZA — BELEDİYE Teknik Elemanı İMZA — İMAR İŞLERİ Şefi İMZA — TEKNİK Md. Muavini İMZA — BELEDİYE Şube Müdürü İMZA

74/3381 - 74/4915 sayılı Tadilat projeleri ile; mevcut şemanın Çarşı ve Pasaja Tahrili

T. C.

İSTANBUL BELEDİYESİ

Şube Müdürlüğü

Fen Kurulu Şefliği

Kayıt No.:

Ruhsat No.:

TEMEL TEZKERESİ

30-1-964 670

Tapu Sicil Muhafızlığının ... tarih ve ... yevmiye sayılı ilâmesinden ... Mahallesinin ... Nahiyesinin ... Ada ... Parsel ... sayılı yer sahibi olduğu anlaşılan ... tarafından ... inşa edilecek olan ... M² sahasında ... katlı ... harcı olan (———) lira (———) kuruş / 196 tarih ve ... sayılı makbuzla teslimi vezne ettirilmiş olduğundan Belediye Başkanlığımın 16/6/1941 tarih ve 181 sayılı 4/5/1953 tarih ve 1303/4335 sayılı yayınlarına göre, bilâhare kontrol edilecek esas ruhsat tezkeresi verilmek üzere, inşaatın temel duvarları, toprak tabif zeminine çıkıncaya kadar mutebber olmak üzere işbu temel tezkeresi verilmiştir.

Ruhsat No. — Kısım Müh. — Fen Kurulu Şefi — Bl. Şb. Md.

DİKKAT

A — 2290 sayılı Kanunun 14 üncü maddesinin son fıkrasına göre inşaata başlanmadan üç gün evvel Fen Kuruluna haber verilmesi mecburidir.

B — Temel üstü ruhsatı almadan evvel Tapu İdaresinden inşaat yapılacak arsanın hudutlarını röperli olarak gösterir bir haritanın temini icabeder.

C — İmar durumuna göre bina yüzü bilhassa yeni yol istikametine tabi olan inşaat için, İmar Müdürlüğünden, revizyon yapılması istenecektir. Aksi halde projenin yanlış tatbikinden doğacak her türlü fennî ve hukukî mes'uliyet inşaat sahibi ile inşaatın mesul Fen adamına râcidir.

D — Çalışma Müdürlüğünden alınacak iş kâğıdı ibraz edilmedikçe temel üstü ruhsatı verilmiyecektir.

E — Bu tezkere ile temel üstü inşaatına kat'iyen devam edilmez.

F — İnşaatın bitiminde 2290 sayılı Belediye Yapı Yollar Kanununun 11 inci maddesi ve Umumî Hıfzıssıhha Kanununun 252 inci maddesi gereğince alınması gerek olan rapor için icabeden müracaatlar, inşaat sahibi tarafından yapılacaktır.

G — İnşaat kontrol fişlerinin, her kontrolde gösterilmek üzere, proje, Ruhsat tezkeresi ile birlikte, yapı yerinde bulundurulması mecburidir.

7. YAPI KAYIT BELGESİ

CSB01000515749701

T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No	:	54A4RS4F
Başvuru Numarası	:	5157497
Düzenleme Tarihi	:	04.05.2019

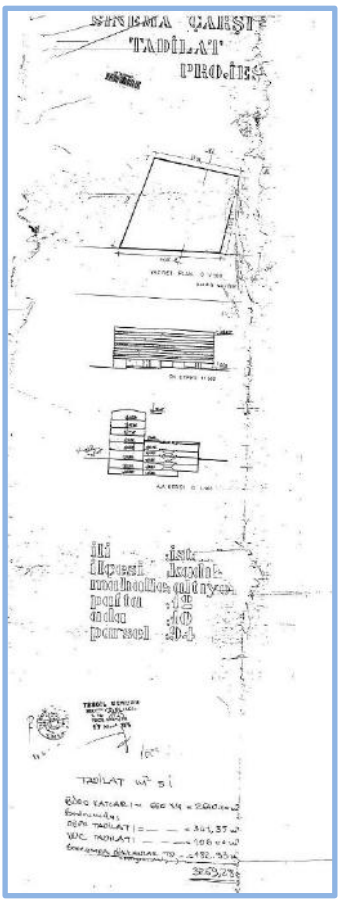
Belgenin Kapsamı	:	Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	:	TİCARİ
Yapının Adresi	:	İl:İSTANBUL, İlçe:KADIKÖY, Mahalle:OSMANAĞA, Cadde\Sokak:Kuşdili Caddesi, Bina:12A, Ada:10, Parsel:94
Arsa Alanı	:	1601,70 m²
Bağımsız Bölüm Alanı	:	972,59 m²
Bağımsız Bölüm Numarası	:	35, 63, 64, 65, 66, 99, 100

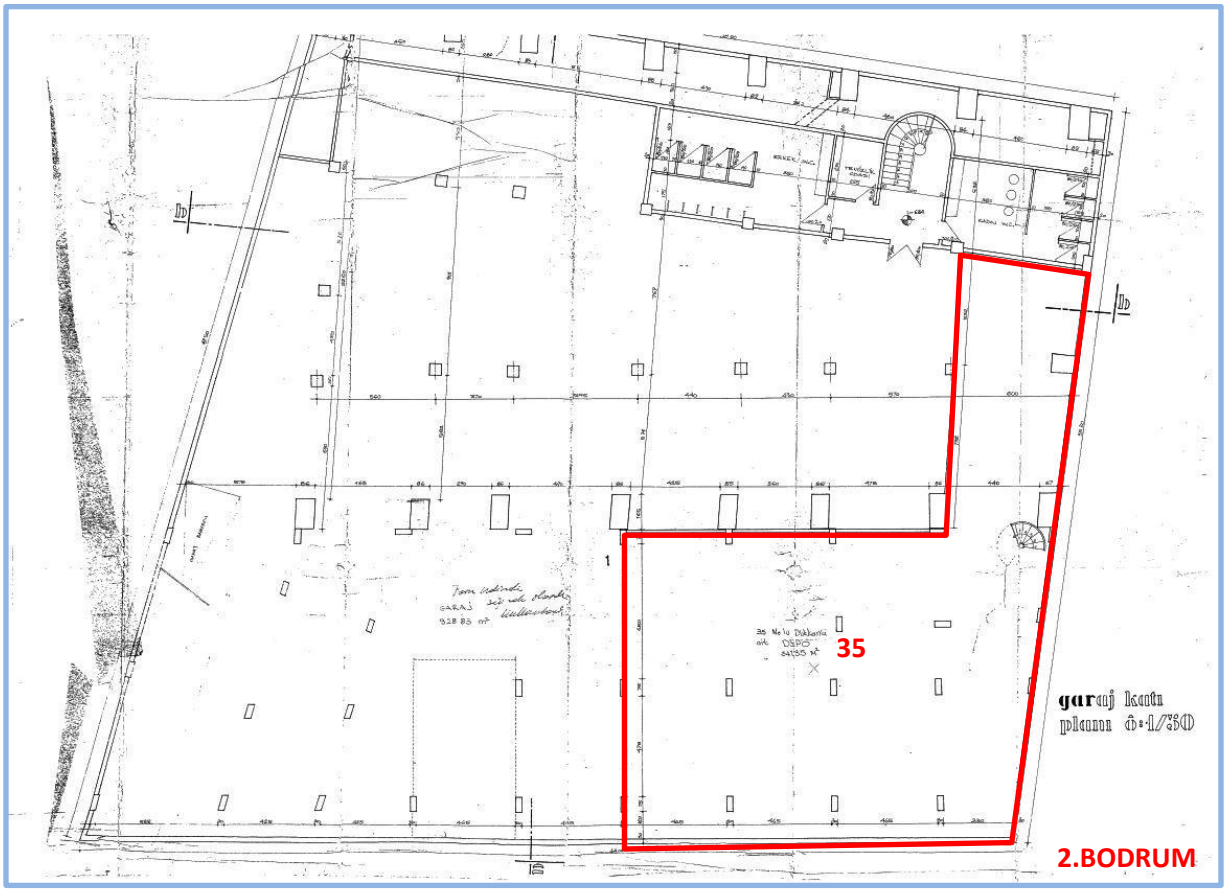
İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

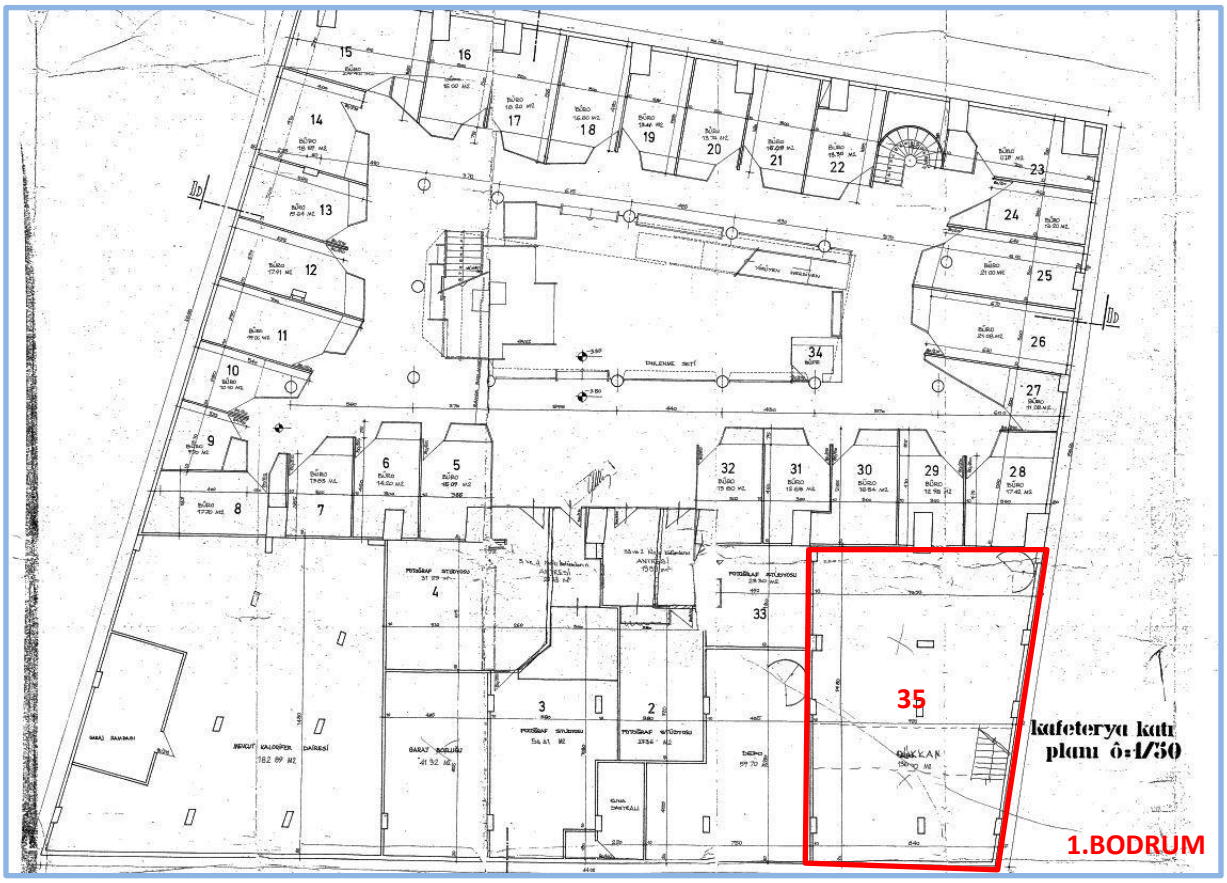
*Bu belgenin doğruluğu https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama adresinde veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait **Barkodlu Belge Doğrulama** uygulaması vasıtası ile yandaki karekod okutularak kontrol edilebilir.*

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

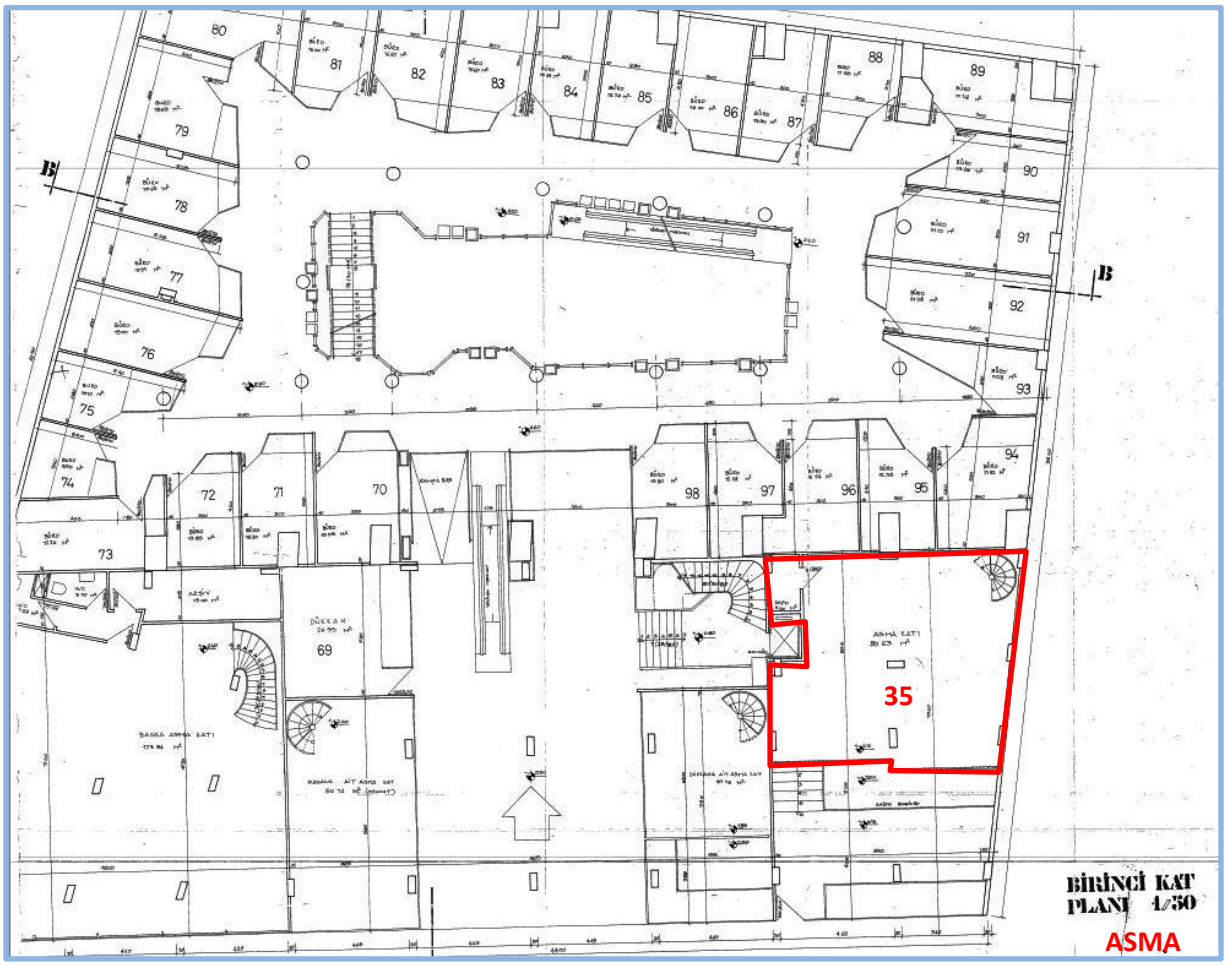
8. 17.03.1975 TARİHLİ TADİLAT PROJESİ





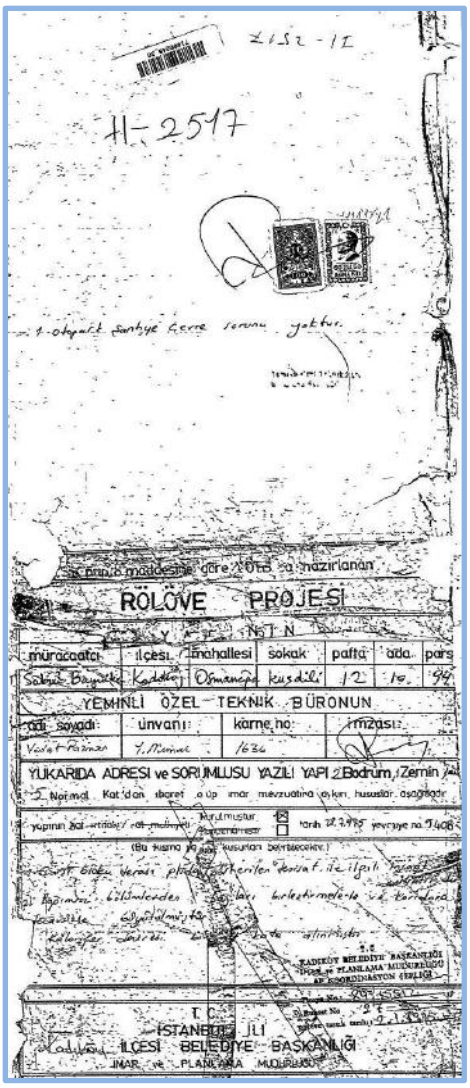

35
kafeteryа katı planı ô:1/50
1.BODRUM

63
66
65
64
35
giriş katı planı 1:50
ZEMİN


35
BİRİNCİ KAT PLANI 1/50
ASMA

99
100
BÜRO katı planı 1/50
2.NORMAL

9. 02.01.1985 TARİHLİ RÖLEVE PROJESİ



İmar Kanunu maddesine göre 1/100 a hazırlanan

RÖLÖVE PROJESİ

müracaatcı	ilçesi	mahallesi	sokak	pafta	ada	parsel
Sabiha Bayındır	Kadıköy	Osmanağa	kuşdili	12	10	94

YEMİNLİ ÖZEL TEKNİK BÜRONUN

adı soyadı	ünvanı	kayıt no	imzası
Vedat Fatma	Y. Mimar	1636	

YUKARIDA ADRESİ ve SORUMLUSU YAZILI YAPI 2 Bodrum, Zemin, 5 Normal Kat'dan ibaret olup imar mevzuatına aykırı hususlar aşağıdadır

yapının ikaz-irtibat / ruhsatlı / ruhsatsız olduğu kontrolü: kontrol edilmiştir ☒ tarih 22.3.1985 yevmiye no. 1408

(Bu kısma yapılan hususlar belirtilecektir.)

T.C. İSTANBUL İLİ KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR ve PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ

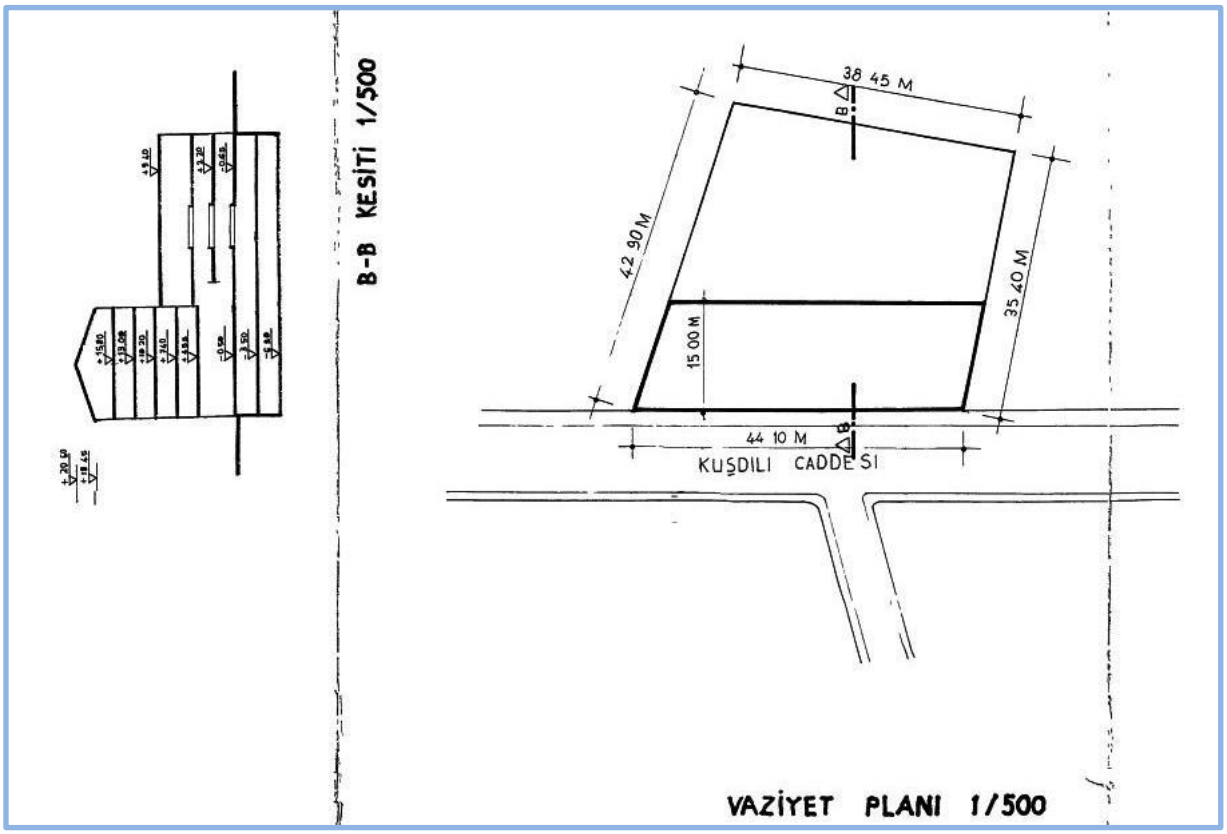
T.C. İSTANBUL İLİ KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR ve PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ KOORDİNASYON BİRİMİ

	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	CİNSİ	PAYI
1	1	GARAJ	110/2880
2	3	LOKAL	20/2880
3	5	DÜKKAN	10/2880
4	6	"	10/2880
5	7	"	10/2880
6	8	"	10/2880
7	9	"	10/2880
8	10	"	10/2880
9	11	"	10/2880
10	12	"	10/2880
11	13	"	10/2880
12	14	"	10/2880
13	15	"	10/2880
14	16	"	10/2880
15	17	"	10/2880
16	18	"	10/2880
17	19	"	10/2880
18	20	"	10/2880
19	21	"	10/2880
20	22	"	10/2880
21	23	"	10/2880
22	24	"	10/2880
23	25	"	10/2880
24	26	"	10/2880
25	27	"	10/2880
26	28	"	10/2880
27	29	"	10/2880
28	30	"	10/2880
29	34	BUFE	30/2880
30	35	DÜKKAN (Bayman)	194/2880
31	36	DÜKKAN (Aktar)	80/2880
32	37	DÜKKAN	30/2880
33	38	İŞ BANKASI	110/2880
34	39	DÜKKAN	20/2880
35	40	DÜKKAN	10/2880
36	41	"	10/2880
37	42	"	20/2880
38	43	"	10/2880
39	44	"	10/2880
40	45	"	10/2880
41	46	"	10/2880
42	47	"	10/2880
43	48	"	10/2880
44	49	"	10/2880
45	50	"	10/2880
46	51	"	10/2880
47	52	"	10/2880
48	53	"	10/2880
49	54	"	10/2880
50	55	"	10/2880
51	56	"	10/2880
52	57	"	10/2880
53	60	"	30/2880
54	61	"	10/2880
55	62	"	10/2880
56	67	"	10/2880
57	68	"	10/2880
58	71	"	10/2880
59	72	"	10/2880
60	73	"	10/2880
61	74	"	10/2880
62	75	"	10/2880
63	76	"	10/2880

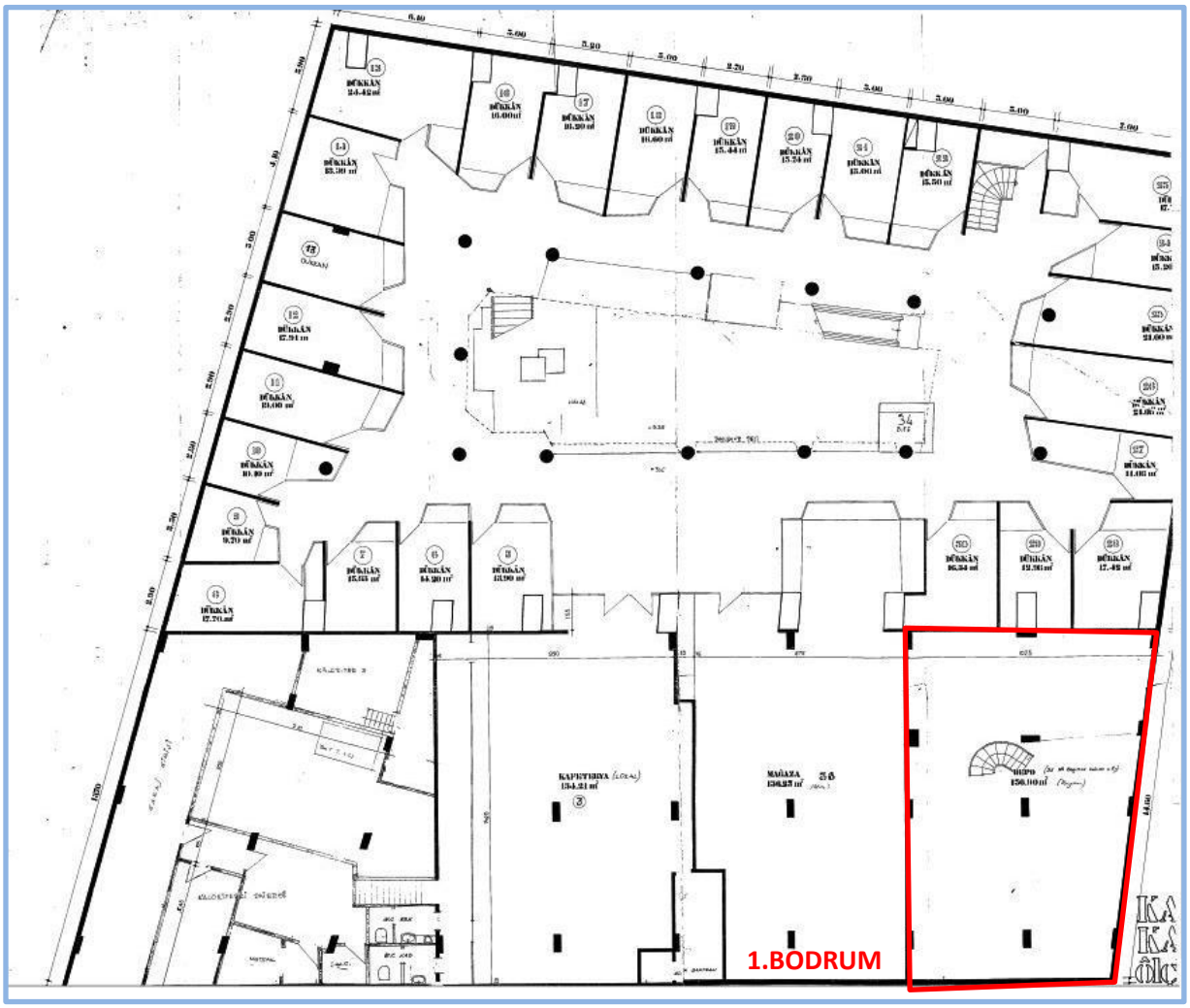
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

	BAĞIMSIZ BOLUM Nº	CINSI	PAYI
70	83	DÜKKAN	10/2880
71	84	"	10/2880
72	85	"	10/2880
73	86	"	10/2880
74	87	"	10/2880
75	88	"	10/2880
76	89	"	10/2880
77	90	"	10/2880
78	91	"	10/2880
79	92	"	10/2880
80	93	"	10/2880
81	94	"	10/2880
82	95	"	10/2880
83	96	"	10/2880
84	97	"	10/2880
85	98	"	10/2880
86	101	BÜRO	24/2880
87	102	"	24/2880
88	103	"	24/2880
89	104	"	94/2880
90	108	DÜKKAN	10/2880
91	109	"	10/2880
92	110	"	10/2880
93	111	"	10/2880
94	112	"	10/2880
95	113	"	10/2880
96	114	"	10/2880
97	115	"	10/2880
98	116	"	10/2880
99	117	"	10/2880
100	118	"	10/2880
101	119	"	10/2880
102	120	"	10/2880
103	121	"	10/2880
104	122	"	10/2880
105	123	"	10/2880
106	124	"	10/2880
107	125	"	10/2880
108	126	"	10/2880
109	127	"	10/2880
110	128	"	10/2880
111	130	"	30/2880
112	131	"	10/2880
113	132	"	10/2880
114	133	"	10/2880
115	134	"	10/2880
116	135	"	10/2880
117	136	"	10/2880
118	142	BÜRO	156/2880
119	143	BÜRO	20/2880
120	144		20/2880
121	145		20/2880
122	146		22/2880
123	147		20/2880
124	157		18/2880
125	158		14/2880
126	159		20/2880
127	160		20/2880
128	161		20/2880
129	165		82/2880
130	166		8/2880
131	167		8/2880
132	168		8/2880

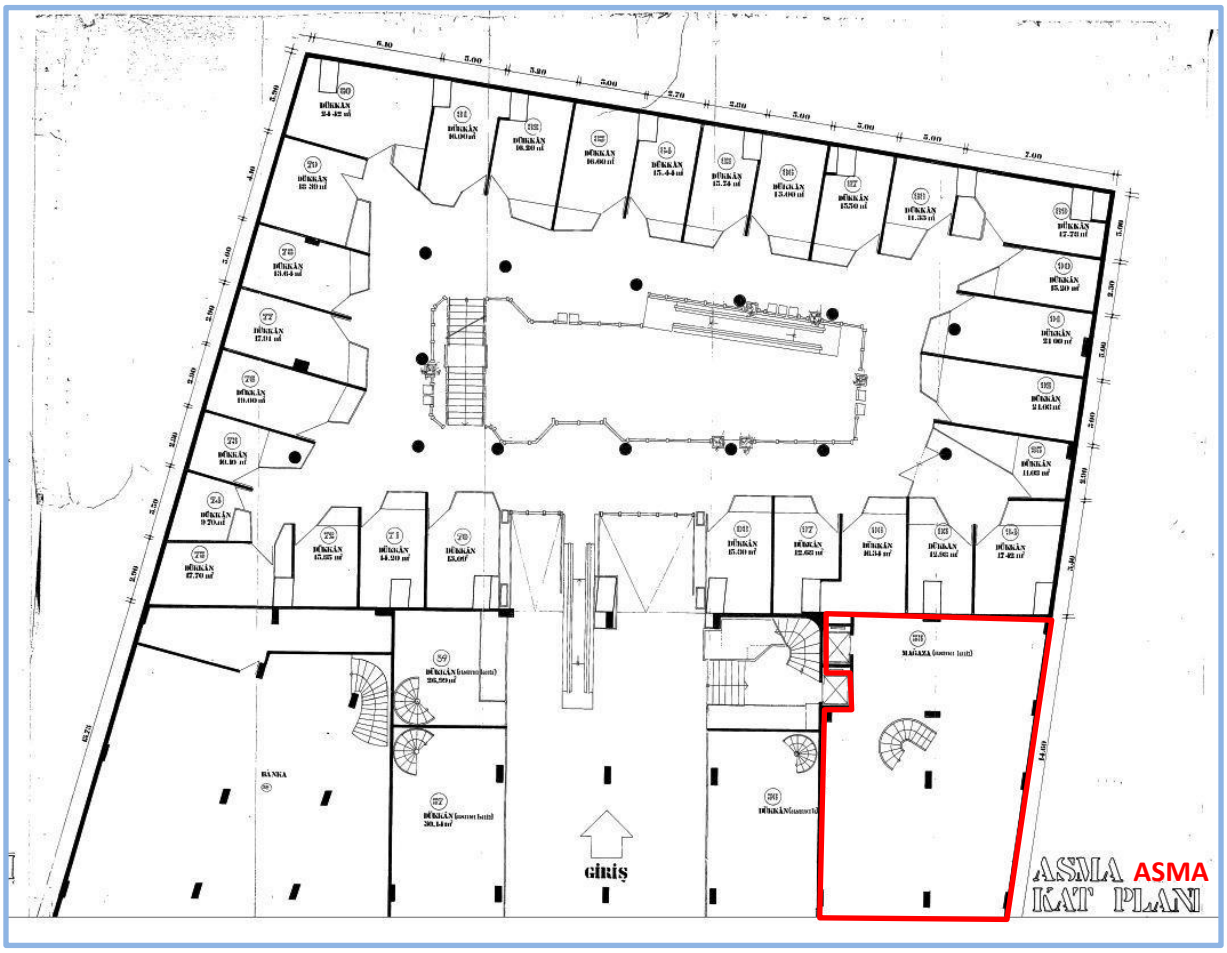
	BAĞIMSIZ BOLUM Nº	CINSI	PAYI
139	176	BÜRO	14/2880
140	177	"	20/2880
141	178	"	20/2880
142	179	"	20/2880
143	180	"	20/2880
144	181	"	20/2880
145	182	"	22/2880
146	183	"	20/2880
147	185	"	16/2880
148	186	"	8/2880
149	187	"	8/2880
150	188	"	8/2880
151	189	"	8/2880
152	190	"	8/2880
153	196	"	40/2880
154	201	"	100/2880
155	202	"	24/2880
156	208	"	92/2880
TOPLAM : 156			
156 ADET BAĞIMSIZ BOLUM VARDIR			

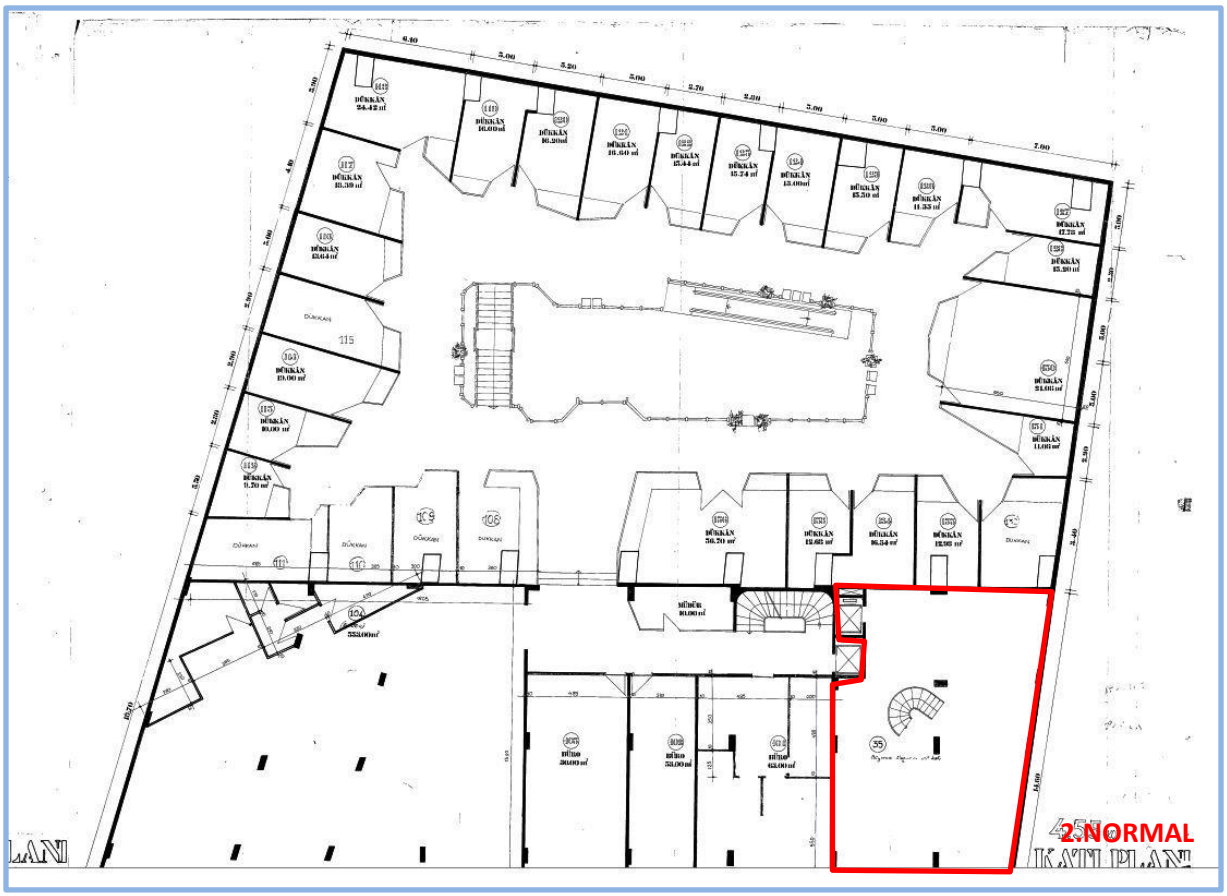

B-B KESİTİ 1/500
38 45 M
42 90 M
35 40 M
15 00 M
44 10 M
KUŞDILI CADDESI
VAZİYET PLANI 1/500

2.BODRUM


1.BODRUM

ZEMİN
GİRİŞ KATI PLANI
ölçek: 1/50
Giriş
BEYMEN

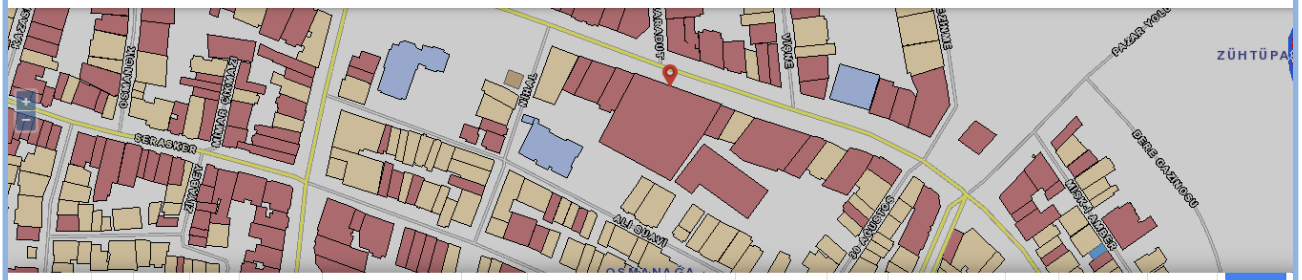

Giriş
ASMA KAT PLANI
ASMA


2.NORMAL

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

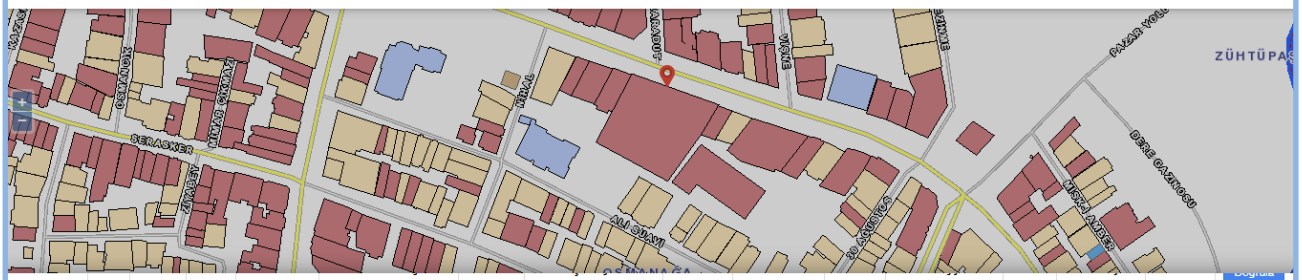
10-ADRES SORGU

İSTANBUL / KADIKÖY / OSMANAĞA MAHALLESİ / KUŞDİLİ (Caddə) / 12 - İşyeri - Bina Ana Giriş - Bilinmeyen



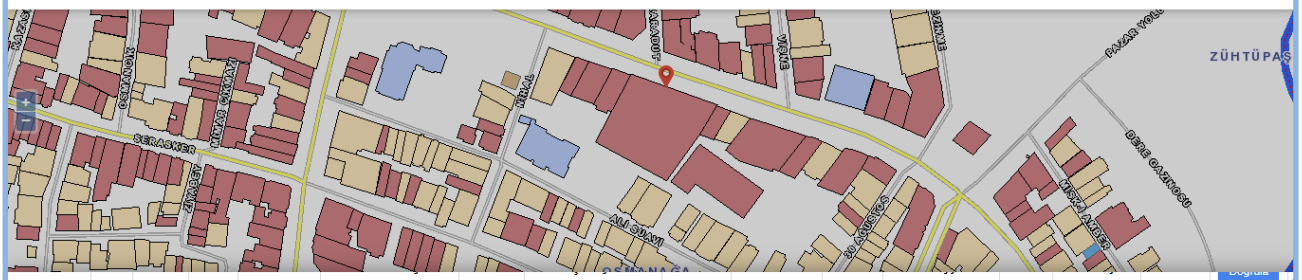
489310417	10	94	12	-	Bağımsız Ana Giriş	-	EFES ÇARŞISI	12A	3073048013	-	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	35	Doğrula

İSTANBUL / KADIKÖY / OSMANAĞA MAHALLESİ / KUŞDİLİ (Caddə) / 12 - İşyeri - Bina Ana Giriş - Bilinmeyen



298740549	10	94	12	-	Bina Ana Giriş	-	EFES ÇARŞISI	12	1581739222	63	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	63	Doğrula
298740549	10	94	12	-	Bina Ana Giriş	-	EFES ÇARŞISI	12	1673536163	64	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	64	Doğrula
298740549	10	94	12	-	Bina Ana Giriş	-	EFES ÇARŞISI	12	1673236178	65	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	65	Doğrula
298740549	10	94	12	-	Bina Ana Giriş	-	EFES ÇARŞISI	12	1672936182	66	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	66	Doğrula

İSTANBUL / KADIKÖY / OSMANAĞA MAHALLESİ / KUŞDİLİ (Caddə) / 12 - İşyeri - Bina Ana Giriş - Bilinmeyen



298740549	10	94	12	-	Bina Ana Giriş	-	EFES ÇARŞISI	12	1725734428	99	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	99	Doğrula
298740549	10	94	12	-	Bina Ana Giriş	-	EFES ÇARŞISI	12	1725434433	100	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	100	Doğrula

11. GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSLARI ve TECRÜBE BELGELERİ

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulusu

Tarih : 27.12.2018 No : 411318

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Hatice YILDIRIM

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır. Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.10.2022 **Belge No: 2022-01.10228**

Sayın Hatice YILDIRIM

(T.C. Kimlik No: 36217908310 - Lisans No: 411318)

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

İbrahim Cihan KURTULAN
Başkan Vekili

Yaşar BAHÇECİ
Başkan

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 15.09.2008 No : 400812

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

Fatih TOSUN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:04.03.2020 **Belge No: 2019-01.3136**

Sayın Fatih TOSUN

(T.C. Kimlik No: 15803466496 - Lisans No: 400812)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme 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