

Gayrimenkul Değerleme Raporu

3 Adet Bağımsız Bölüm
(Dükkan-Depolu Dükkan)
Büyüçekmece Merkez
Mahallesi
336 Ada 14 Parsel

Dizdariye Mahallesi
Büyüçekmece Merkez /
İSTANBUL



Sunulan;
Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Hazırlayan;
Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Rapor Tarihi;
30.06.2026

Rapor No;
2026_872



GAYRİMENKULLERİ TANITICI FOTOĞRAFLAR



Genel Görünüm



Genel Görünüm



Genel Görünüm



Genel Görünüm



Konu Gayrimenkullerin Hava Fotoğrafına Göre Konumu



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	25.06.2026
Rapor Tarihi ve Numarası	30.06.2026 / 2026_872
Değerlenen Mülkiyetlerin Hakları	Tam Hissesi
Değerlemenin Amacı	Bu değerleme raporu, GYO portföyünde yer alan gayrimenkullerin Pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

Gayrimenkule İlişkin Bilgiler

Gayrimenkullerin Kullanımı	3 Adet Bağımsız Bölüm (Dükkan)
Gayrimenkullerin Açık Adresi	Büyükcçekmece Merkez (Dizdariye) Mh. Hasan Reis Sk. No:1B, İç Kapı No: 2 (Dükkan) Büyükcçekmece / İSTANBUL (UAVT Kodu: 3173526199) Büyükcçekmece Merkez (Dizdariye) Mh. Hasan Reis Sk. No: 1A İç Kapı No:3 (Depolu Dükkan) Büyükcçekmece / İSTANBUL (UAVT Kodu: (1531380911) Büyükcçekmece Merkez (Dizdariye) Mh. Aydın Sk. No: 2A İç Kapı No:4 (Depolu Dükkan) Büyükcçekmece / İSTANBUL (UAVT Kodu: (3201123704)
Tapu Kayıtları	İstanbul İli, Büyükcçekmece İlçesi, Büyükcçekmece Merkez Mahallesi, 557,46 m ² yüz ölçüme sahip, 336 ada, 14 parsel numaralı niteliği "Beş Katlı Betonarme Bina ve Arsası" olan ana gayrimenkulde bulunan 2 Nolu niteliği 'Dükkan' olan, 3 Nolu niteliği 'Depolu Dükkan' olan ve 4 Nolu niteliği 'Depolu Dükkan' olan bağımsız bölümler
İmar Durumu	Parsel 17.06.2004 tasdik tarihli ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde "Konut Alanı" lejandında kalmakta olup, Blok Nizam, 4 Kat (12,50 m) yapılaşma şartlarına sahiptir.
En Etkin ve En İyi Kullanımı	Dükkan

Değer Tablosu (30.06.2026 tarihli) Tam Hisse Değeri

3 Adet Bağımsız Bölüm (Dükkan)	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
Pazar Değeri	17.800.000	21.360.000	TL

* % 20 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları:

- o Raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların Değerleme Uzmanının bildiği ve açıkladığı kadıyla doğru olduğunu;
 - o Raporda belirtilen analizlerin ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
 - o Değerleme uzmanı olarak değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkule herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
 - o Rapor konusu gayrimenkule ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
 - o Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
 - o Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
 - o Değerleme uzmanının, gayrimenkulü kişisel olarak incelediğini;
 - o Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
 - o Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
 - o Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini;
 - o Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan gayrimenkullerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- beyan ederiz.
- o Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.
 - o Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkullerin çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
 - o Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz. Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.
 - o Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Değerleme Uzmanı**Sorumlu Değerleme Uzmanı****Mehmet Onur ÇAKMAKLI**
Lisans No: 401232**Fatih TOSUN**
Lisans No:400812

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası	6
1.2 Müşteriyi Tanımlı 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 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Tanımı	8
2.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.Dökümanları Hakkında Bilgi	10
2.2.1 Tapu Kayıtları	10
2.2.1.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri	10
2.2.1.2 Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	10
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	11
2.3.2 Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dokümanları Hakkında Bilgiler	11
2.3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkuller 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	11
2.3.4 Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar	12
2.3.5 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler	12
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 Gerekliği Olan Belgelerin Ta Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	12
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 Ünvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	12
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	12
2.3.9 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	12
3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	13
3.1 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	13
3.1.1 Gayrimenkul Piyasası	14
3.2 Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	16
3.2.1 İstanbul İli	16
3.2.2 Büyükçekmece İlçesi	16
3.2.3 Düzdarıye Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi	17
3.2.4 Ulaşım	17
3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	17
3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	17
3.4.1 Arsa Özellikleri	17
3.4.2 Bina Özellikleri	17
3.4.3 Bağımsız Bölümlerin Özellikleri	18
3.4.4 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	18
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	19
4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR	19
4.1 Değer Tanımları	19
4.2 Değerleme Yöntemleri	20
5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER	22
5.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler	22
5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı	22
5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	23
5.4 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar	23
6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	26
6.1 Pazar Yaklaşımı	26
6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler	26
6.1.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi	26
6.1.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı	26
6.1.4 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	26
6.1.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar	27
6.1.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	27
6.2 Maliyet Yaklaşımı	27
6.2.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler	27
6.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni	27
6.2.3 Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar Ve Ulaşılan Sonuç	27
6.2.4 Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar	27
6.2.5 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	27
6.3 Gelir Yaklaşımı	28
6.3.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri	28
6.3.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni	28
6.3.3 Nakit Giriş Ve Çıktıların Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar	28
6.3.4 İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler	28
6.3.5 Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	28
6.4 Diğer Tespit Ve Analizler (Değerleme İşinin Gerekçesi Halinde)	28



6.4.1	Direkt Kapitalizasyon Yöntemi.....	28
6.4.2	Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Direkt Kapitalizasyon Yönteminin Kullanılma Nedeni.....	28
6.4.3	Kira Değerinin Belirlenmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar	28
6.4.4	Direkt Kapitalizasyon Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler	28
6.4.5	Direkt Kapitalizasyon Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç.....	29
6.4.6	Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler).....	29
6.4.7	Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları.....	29
6.4.8	Üzerinde Proje Geliştirilen Aresaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	29
6.4.9	Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar.....	29
6.4.10	En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	29
6.4.11	Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	30
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ.....	30
7.1	Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlelenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması	30
7.2	Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	30
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	30
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	30
8.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme.....	31
8.1	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklar Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	31
8.1.1	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	31
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	31
8.1.3	Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	31
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.....	31
8.1.5	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fıllı Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	31
9.	DiğER.....	33
9.1	KDV Konusu	33
10.	SONUÇ.....	34
10.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	34
10.2	Nihai DeğER Takdiri	34
11.	EKLER.....	35



1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 30.06.2026 tarihinde 2026_872 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Müşteriyi Tanıcı Bilgiler ve Adresi

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

1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi

Şirketimiz, Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. "Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim Gökay Cad. Ekşi İş Merkezi No:12/9, Üsküdar / İstanbul" adresinde faaliyet göstermektedir. 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 değerlendirme hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

1.4 İşin Kapsamı

Bu rapor, müşterimizin talebine istinaden gayrimenkullerin 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 gayrimenkullerin Pazar Değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.7 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor, gayrimenkulün mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, değerlendirme uzmanı Mehmet Onur ÇAKMAKLI (Lisans no:401232) ve sorumlu değerlendirme uzmanı Fatih TOSUN (Lisans no:400812) tarafından hazırlanmıştır.

1.8 Değerleme Tarihi

Bu rapor, 25.06.2026 ila 30.06.2026 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 27.04.2026 tarihli, 2026.109 numaralı dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.



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

Son 3 Yıllık Değerleme Raporu Hakkında Bilgi

	Rapor - 1	Rapor - 2	Rapor- 3
	Bu değerlendirme raporu, GYO portföyünde yer alan gayrimenkullerin Pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.	Bu değerlendirme raporu, GYO portföyünde yer alan gayrimenkullerin Pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.	
Rapor Amacı			-
Rapor Tarihi	30.06.2025	31.12.2025	-
Rapor Numarası	2025_672	2025_1845	-
Raporu Hazırlayanlar	Niyazi Aydın, Fatih Tosun	Mehmet Onur Çakmaklı, Fatih Tosun	-
Toplam Değer (TL) (KDV hariç)	14.300.000	15.800.000	-
Toplam Değer (TL) (KDV dahil)	17.160.000	18.960.000	-
Şeker GYO A.Ş. Hisse Değeri (TL) (KDV hariç)	14.300.000	15.800.000	-
Şeker GYO A.Ş. Hisse Değeri (TL) (KDV dahil)	17.160.000	18.960.000	-

Bu rapora konu olmuş gayrimenkul için son 3 yıl içerisinde şirketimiz tarafından hazırlanan değerlendirme raporu bilgilerine yukarıdaki tabloda yer verilmiştir.

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.



2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ

2.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Tanımı

Konu gayrimenkuller İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Büyükçekmece Merkez (Dizdariye) Mahallesi sınırları içerisinde konumlandır. Gayrimenkul Aydın Sokak ve Hasan Reis Sokak arasında yer almaktadır.

Gayrimenkullerin açık adresi:

Büyükçekmece Merkez (Dizdariye) Mh. Hasan Reis Sk. No:1B, İç Kapı No: 2 (Dükkan) Büyükçekmece / İSTANBUL (UAVT Kodu: 3173526199)

Büyükçekmece Merkez (Dizdariye) Mh. Hasan Reis Sk. No:1A İç Kapı No:3 (Depolu Dükkan) Büyükçekmece / İSTANBUL (UAVT Kodu: (1531380911)

Büyükçekmece Merkez (Dizdariye) Mh. Aydın Sk. No:2A İç Kapı No: 4 (Depolu Dükkan) Büyükçekmece / İSTANBUL (UAVT Kodu: (3201123704)

Gayrimenkullerin Tanımı: 336 ada, 14 parsel numaralı 557,46 m² yüz ölçüme sahip, niteliği "Beş Katlı Betonarme Bina ve Arsası" olan ana gayrimenkulde bulunan 2 Nolu niteliği 'Dükkan' olan, 3 Nolu niteliği 'Depolu Dükkan' olan ve 4 Nolu niteliği 'Depolu Dükkan' olan bağımsız bölümler dükkan ve depo olarak kullanılmaktadır.

Gayrimenkullerin Konumu





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

2.2.1 Tapu Kayıtları

Ana Gayrimenkulün Tapu Bilgileri

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Yüz ölçümü	Niteliği
İstanbul	Büyükcçekmece	Büyükcçekmece Merkez	336	14	557,46 m ²	Beş Katlı Betonarme Bina ve Arsası

Bağımsız Bölümlerin Tapu Bilgileri

Taşınmaz Kimlik No	B.B. Nitelik	Kat	B.B. No	Pay/Payda	Malik	Hisse	Cilt	Sahife
81191095	Dükkan	Zemin	2	38/557	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1/1	300	29652
81191096	Depolu Dükkan	Zemin	3	30/557		1/1	300	29653
81191097	Depolu Dükkan	Zemin	4	33/557		1/1	300	29654

Edinme Sebebi (2, 3, 4)– Tarih/Yevmiye; Şirketlerin Ünvan Değişikliği 16-01-2020/1372

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.

Gayrimenkullere ait takyidat bilgileri, 25.06.2026 tarihli “Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı” belgelerinden edinilmiştir. Belgeler ekte özeti aşağıda sunulmaktadır.

Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri	Tarih	Yev.	B.B No
Beyan			
K.i den KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)	28.12.2012	25534	2, 3, 4
Yönetim Planı: 15/09/2011 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	22.09.2011	16993	2, 3, 4

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

Gayrimenkul üzerinde yer alan takyidatlar raporun “2.2.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri” bölümünde sunulmaktadır. Gayrimenkul üzerinde takyidatlarda gayrimenkulün devredilmesini sınırlandıracak 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

06.04.2011 tarihli Kat İrtifakı Mimari Projesinin, “<https://webtapu.tkgm.gov.tr/>” adresinden online olarak incelemesi yapılmıştır. Taşınmazın konumunun mimari projesi ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

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 değerlendirme 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.

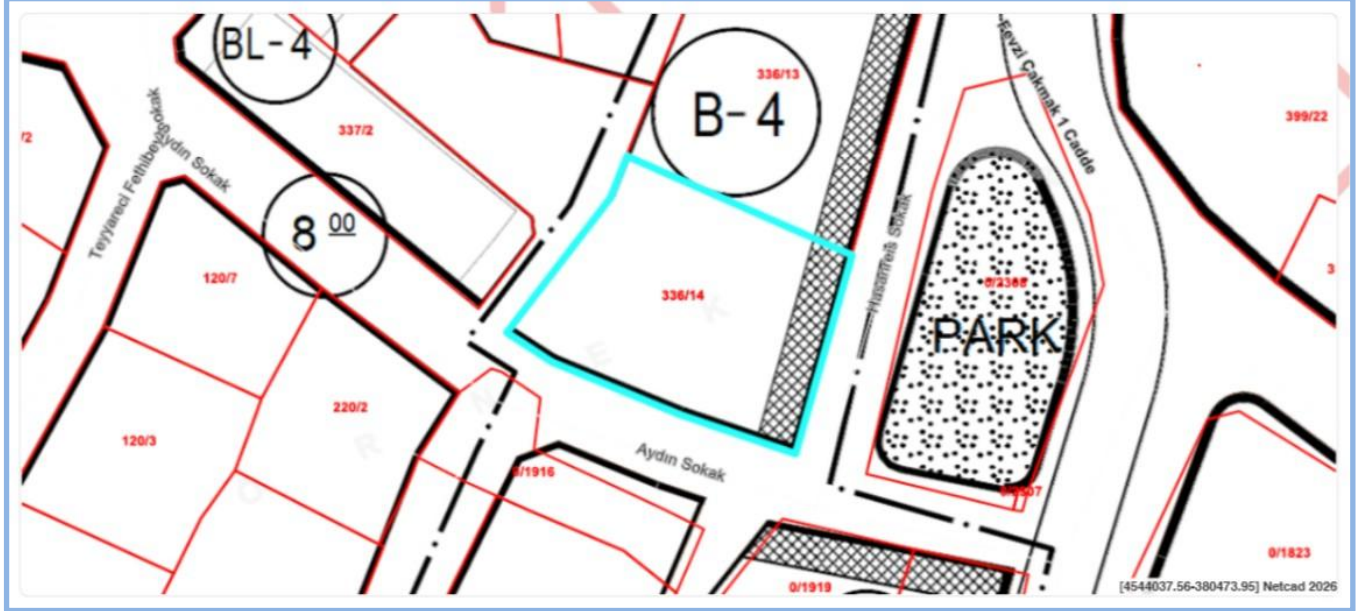


2.3.1 İmar Durumu

Büyükçekmece Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre;

Parsel 17.06.2004 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde "Konut Alanı" lejandında kalmakta olup, plan 15.12.2025 tarihinde plan tadilatı görmüştür. Plan tadilatıyla birlikte değerlendirme konusu taşınmazların içinde bulunduğu parsel ve yeşil alana cepheli bölgedeki diğer parseller zemin katı zorunlu ticaret olarak değiştirilmiştir.

- Blok Nizam,
- 4 Kat (Hmax:12,50 m) yapılaşma şartlarına sahiptir.
- Parselin imar terki bulunmamaktadır.



Kaynak : Büyükçekmece Belediyesi (<https://keos.bcekmece.bel.tr/keos/>)

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

Büyükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler sonucunda, aşağıda detayları sunulan evraklara ulaşılmıştır

Tapu Müdürlüğü Arşivi

06.04.2011 tarihli Kat İrtifakı Mimari Projesinin, "<https://webtapu.tkgm.gov.tr/>" adresinden online olarak incelemesi yapılmıştır.

Büyükçekmece Belediyesi İmar Arşivi

- 06.04.2011 tarih, bila numaralı **Mimari Proje**
- 06.04.2011 tarih, 11/84 sayılı, 16 BB, 2.058m² toplam inşaat alanı için düzenlenmiş **Yeni Yapı Ruhsatı**
- 20.12.2012 tarih, 2012/472 sayılı 16 BB, 2.058m² toplam inşaat alanı için düzenlenmiş **Yapı Kullanma İzin Belgesi**

2.3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkuller 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. Ancak değerlendirme konusu gayrimenkulün ada ve parsel numarasında 'Bu taşınmaz 30/05/2013 Tarihli İmar (Tsm) işlemi ile pasife alınmıştır.' değişiklik yapılmıştır. Eski ada/parsel numarası: 366/7 iken, numaralandırma işlemi 366/14 olarak değiştirilmiştir.

Gayrimenkulün hukuki durumunda herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

Değerleme konusu gayrimenkulün konumlu olduğu arsada 15.12.2025 tarihinde plan tadilatı yapılmış olup, değerlendirme konusu taşınmazların da bulunduğu parsel dahil yeşil alana cepheli parsellerde zemin kat zorunlu ticaret olarak değişiklik yapılmıştır.



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

Değerlemeye konu gayrimenkullerle ilgili, değerlendirme tarihi itibarıyla, 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

Değerlemeye konu gayrimenkullerin üzerinde inşa edilen yapı için 20.12.2012 tarih, 2012/472 numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmiştir. Gayrimenkul iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek cins tashihi yapılmış, yasal süreçleri tamamlanmıştır.

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 gayrimenkullere ait 18.12.2012 tarihli, 293 numaralı Yapı Denetim Belgesi bulunmaktadır. Yapı Denetim kuruluşunun adı "ETİK Yapı Denetim A.Ş." ve adresi "Talatpaşa Cad. Duru Sok. No:2 Kat:5 Ortabayır Gültepe Kağıthane / İSTANBUL" şeklindedir.

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 değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

2.3.9 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapor konu gayrimenkullere ait Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.



3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

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

2026 yılının ilk çeyreğinde küresel büyüme görünümü ılımlı bir seyir izlemektedir. IMF, Nisan 2026 Dünya Ekonomik Görünüm Güncellemesi'nde küresel büyüme tahminini 2026 için %3,1 düzeyinde korurken; OECD Mart 2026 Ara Görünüm Raporu'nda küresel büyümenin %2,9'a yumuşayacağını öngörmüştür. ABD ekonomisinde dezenflasyon süreci sürmekte, FED politika faizini %4,25–4,50 bandında tutmakta; Avrupa Merkez Bankası ise Mart 2026 toplantısında politika faizinde 25 baz puanlık indirime giderek mevduat faizini %2,50'ye çekmiştir. Şubat ayında başlayan İran savaşı ve Hürmüz Boğazı krizi nedeniyle ve ateşkes ve barış görüşmeleri doğrultusunda Brent petrol varil başına 80–120 ABD doları bandında sert dalgalı seyrini korurken, jeopolitik risk primi küresel yatırım iştahını sınırlayan temel faktör olmayı sürdürmektedir.

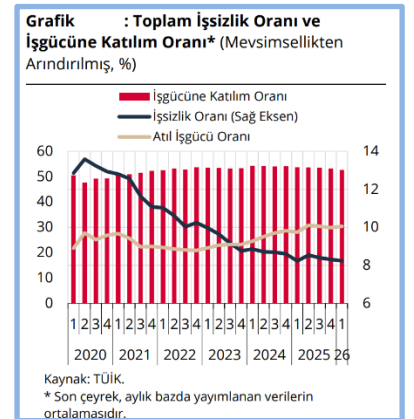
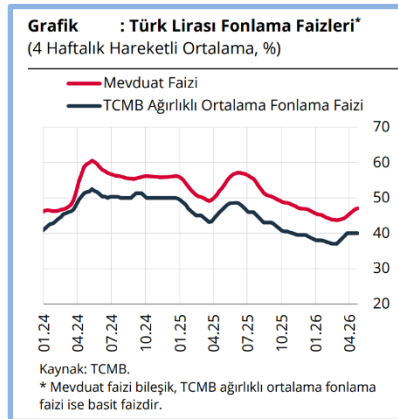
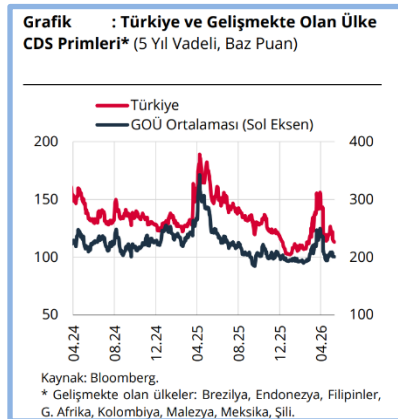
Şubat ayı sonunda başlayan ABD/İsrail-İran Savaşı sonrası enerji fiyatları keskin bir şekilde artarken küresel ekonomik görünüme ilişkin belirsizlikler yükselmiştir. Körfez ülkelerine İran tarafından yapılan misilleme saldırıları ve Hürmüz Boğazı'ndan tanker geçişinin durması ile enerji arzında aksamalar ve nakliye maliyetlerinde artışlar görülmüştür. Enerji fiyatlarındaki artışın geçtiğimiz yılın haziran ayında gerçekleşen ABD/İsrail-İran Savaşı'na kıyasla çok daha belirgin olduğu görülmektedir.

ABD'de yürürlükte olan gümrük tarifelerinin bir bölümü, yargı süreci sonrasında iptal edilmiştir. İptal edilen tarifelerin yerine yenileri getirilmiş olsa da süreç sonrasında ortalama tarife oranlarının gerilediği görülmektedir. Bu olumlu gelişmeye rağmen, artan jeopolitik riskler nedeniyle nisan ayı küresel bileşik PMI endeksi şubat ayına göre 1,6 puan gerilemiştir. Öncü göstergeler girdi maliyetlerinde artışlara ve tedarik zincirlerinde aksamalara işaret etmektedir. Mart ayında, ilgili PMI endeksi, imalat sanayinde tedarik sürelerinin uzadığını işaret ederek 2022 yılı üçüncü çeyreğinden bugüne kadar olan en düşük düzeyine gerilemiştir. Girdi fiyatları endeksindeki artış eğilimi dikkat çekicidir.

Türkiye ekonomisi 2025 yılını %3,6 büyümeyle tamamlamıştır. Yılın son çeyreğinde yıllıklandırılmış büyüme %2,8 düzeyinde gerçekleşmiş, IMF, Nisan 2026 Görünümü'nde Türkiye için 2026 büyüme tahminini %3,4'e revize etmiştir (önceki tahmin %3,6 idi); OECD beklentisiyse %3,2 seviyesindedir. TÜFE yıllık bazda Aralık 2025 sonunda %28,5 iken Mart 2026 sonunda %27,4'e gerilemiş, aylık enflasyon serisi birinci çeyrek boyunca %2,4 (Ocak) – %2,1 (Şubat) – %1,9 (Mart) eğilimiyle yumuşama işareti vermiştir. Bu çerçevede Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası, 2026 brinci çeyrekte ölçülü bir parasal gevşeme patikasına geçmiş; Ocak 2026 PPK toplantısında politika faizini %40'tan %39'a, Mart toplantısında ise %39'dan %37'ye indirmiştir (2025 dördüncü çeyrek itibarıyla %38 seviyesindeydi). Gecelik borç verme faizi %41,50'den %40,00'a, borçlanma faizi %37,00'den %35,50'ye çekilmiştir.

Gelişmekte olan ülkelere sermaye akımları birinci çeyrek boyunca ılımlı pozitif seyrini korumuş; JP Morgan EMBI spread'leri 310-340 baz puan bandında yataylaşmıştır. Uluslararası yatırımcıların Türkiye'deki sabit getirili varlıklara portföy girişleri birinci çeyrek boyunca net pozitif kalırken, borsa tarafında yabancı payı %35 seviyesinin hafif altında seyretmiştir. Küresel emlak ve emtia piyasalarında önemli bir yapısal şok gözlenmemiş; altın fiyatlarındaki yıllık bazda yüksek seyreden prim ise dolarizasyon dinamiklerine yatay etki etmektedir.

ABD/İsrail-İran Savaşı'nın etkisiyle finansal piyasalarda yüksek oynaklık gözlenmiş ve başta emtia piyasaları olmak üzere finansal piyasalarda belirsizlik artmıştır. Bu durum, finansal varlık fiyatlamalarının ve portföy hareketlerinin seyrinde etkili olmuştur. Türkiye CDS primi, artan belirsizlikle beraber GOÜ risk primlerine benzer biçimde yükselerek, 11 Mayıs itibarıyla 226 baz puan seviyesine gelmiştir. TCMB brüt uluslararası rezervleri, 52,7 milyar ABD doları azalarak 165,5 milyar ABD doları seviyesine gerilemiştir.



2025 yılının dördüncü çeyreğinde yıllık ve çeyreklik bazda büyüme oranları gerilemiş, iktisadi faaliyet potansiyelinin altında bir büyüme kaydetmiştir. Dördüncü çeyrekte Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), yıllık bazda yüzde 3,4, çeyreklik bazda ise yüzde 0,4 oranında artmıştır. ZEL tüketim ve toplam yatırımlar yıllık büyümeye pozitif katkı vermiştir. Çeyreklik bazda ise özel tüketimde artış olurken toplam yatırımlar sınırlı olarak gerilemiştir. Söz konusu dönemde, mal ve hizmet ithalatında artış, ihracatında ise düşüş gerçekleşmiştir. Böylelikle net ihracatın çeyreklik büyümeye katkısı negatif yönde olmuştur. Bu çerçevede, iktisadi faaliyet, son çeyrekte hız kesmeye devam ederek potansiyelinin altında bir büyüme sergilemiştir. 2025 yılı genelinde ise büyüme yüzde 3,6 oranında gerçekleşmiştir. Özel tüketimin yıllık büyümeye verdiği katkı sınırlı olarak gerilemiş, yatırımların katkısı artmış, net ihracat ise büyümeyi sınırlamıştır.

2026 yılının ilk çeyreğine ilişkin göstergeler iktisadi faaliyette ivme kaybına işaret etmekte, talep koşullarının dezenflasyon sürecine verdiği desteğin sürdüğünü ima etmektedir. Söz konusu dönemde, altın hariç perakende satışların büyümesi bir önceki çeyreğin sınırlı üzerinde gerçekleşmiş; ancak satışlar uzun dönem eğiliminin altında seyretmeye devam etmiştir. Beyaz eşya ve otomobil satışları ilk çeyrekte azalmıştır. Aynı dönemde kartla yapılan harcamalar çeyreklik bazda sınırlı bir artış göstermekle birlikte, harcamaların çeyreklik büyümesi yavaşlamıştır. Nisan ayına ilişkin veriler, kart harcamalarındaki zayıf seyrin sürdüğünü işaret etmektedir. Tüketim harcamalarına ilişkin firma görüşmelerinden elde edilen bulgular da yurt içi satışlarda yılın ilk çeyreğinde yavaşlama olduğunu ima etmektedir. Üretim tarafında ise sanayi üretimi ilk çeyrekte yataya yakın seyretmiştir. Tipik oynaklık sergileyen sektörler dışlandığında sanayi üretimi çeyreklik bazda sınırlı olarak gerilemiştir.

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

2022				2023				2024				2025				2026
I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
7,8	7,6	4,1	3,1	4,0	4,6	6,5	4,9	5,3	2,3	2,8	3,2	2,5	4,7	3,8	3,4	2,5

Tüketici enflasyonu nisan ayında yüzde 32,37 olarak gerçekleşmiştir. Son üç aylık dönemdeki gelişmeler alt kalem bazında değerlendirildiğinde, yıllık enflasyona enerji ve gıda grupları artırıcı yönde katkıda bulunurken temel mallar ile alkol-tütün-altın gruplarının katkısı azaltıcı yönde olmuştur. Rapor döneminde yaşanan jeopolitik gelişmeler hem belirsizliğe hem de arz şoklarına yol açarak enflasyonist baskıları artırmıştır. Yurt içi enerji fiyatları küresel enerji emtia fiyatlarındaki gelişmeler sonucu önemli ölçüde yükselmiştir. Küresel Arz Zinciri Baskı Endeksi tarihsel ortalamasının üzerinde seyrederken Hürmüz Boğazı'ndaki gelişmeler, alternatif rota arayışları nedeniyle teslimat sürelerini uzatmış, artan güvenlik riskleri sigorta primleri ve navlun maliyetlerini yükseltmiştir. Diğer taraftan, Türk lirasında dönem boyunca gözlenen istikrarlı seyir maliyet baskılarını sınırlamıştır. Bu görünüm altında emtia kanalının etkisiyle üretici fiyatları kaynaklı maliyet baskıları güçlenmiştir.

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

	May.25	Haz.25	Tem.25	Ağu.25	Eyl.25	Eki.25	Kas.25	Ara.25	Oca.26	Şub.26	Mar.26	Nis.26
TÜFE	35,4	35,0	33,5	33,0	33,3	32,9	31,1	30,9	30,7	31,5	30,9	32,4
Yİ-ÜFE	23,1	24,5	24,2	25,2	26,6	27,0	27,2	27,7	27,2	27,6	28,1	28,6

Enflasyon tahmini 2026 yıl sonunda yüzde 26, 2027 yıl sonunda ise yüzde 15 olarak yukarı yönlü güncellenmiştir. Enflasyonun, 2028 yıl sonunda yüzde 9'a geriledikten sonra orta vadede yüzde 5 enflasyon hedefi etrafında istikrar kazanacağı öngörülmektedir.

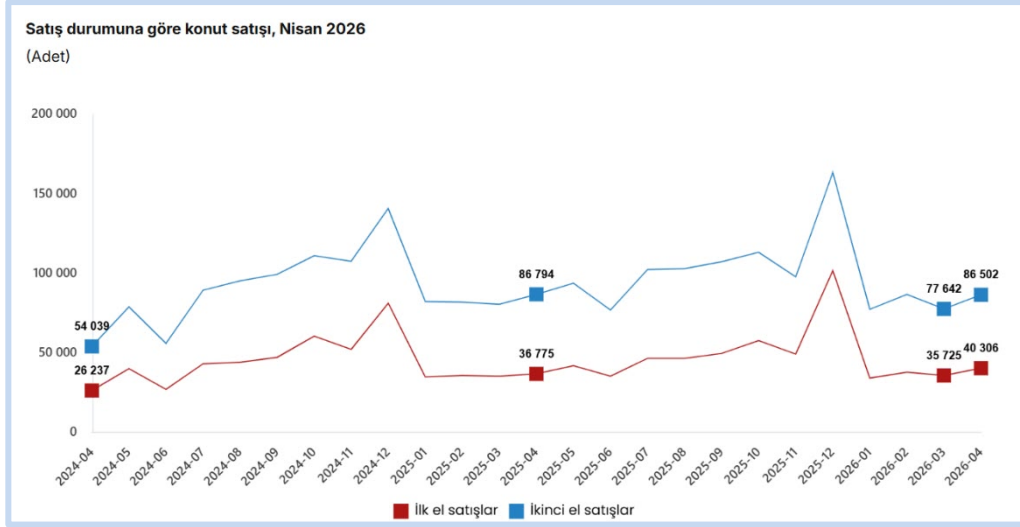
3.1.1 Gayrimenkul Piyasası

2026 yılının ilk çeyreği, Türkiye gayrimenkul piyasasının iki yıllık sıkılaştırma döngüsünden çıkış patikasına girdiği geçiş dönemi olarak nitelendirilebilir. Politika faizinin %38'den %37'ye indirilmesi, aylık enflasyonun Mart'ta %1,9'a çekilmesi ve ipotekli kredi maliyetlerindeki gevşeme, talep tarafında kredili alımların payını tek çeyrekte yaklaşık 7 puan artırarak toplam satışların beşte birine yaklaştırmıştır. Buna karşılık nominal fiyat artışları hâlâ enflasyonun altında kalmakta, yeni kiracı kiralara ise enflasyon üzerinde seyrederken yatırımcı açısından kira getirisini iyileştirmektedir. Yabancı satışlarındaki zayıflık ise kurun reel değerlenmesi ve uluslararası gayrimenkul pazarlama düzenlemelerinin sıkılaştırılmasının birleşik etkisidir. Sonuç olarak 2026 birinci çeyrek; hacim anlamında mevsimsel normalleşme, kompozisyon anlamında ipoteğe dönüş, değerlendirme anlamında reel düzeltmenin sonlarına yaklaşılması ve getiri anlamında kiradan sermaye kazancına kayış dönemi olmuştur.

Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, yurtiçi göçler ile yurtdışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişimlerden dolayı sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjonktüre göre fazlaşıp azalabilmektedir. Ancak değişen



sosyolojik şartlar, özellikle Z kuşağında mal sahipliğinden çok kullanım eğilimini dünya genelinde artırmış görünmektedir. Diğer bir husus da konut sahipliği oranının özellikle orta gelir grubunda erişilebilirlik sorununa bağlı olarak devam ettiğidir. Buna karşılık başta kamu olmak üzere çeşitli kurumlar, orta gelir düzeyindeki kişilerin ev sahibi olabilmesi için çalışmalarını devam ettirmektedir.



2025, Türkiye konut piyasasında belirgin bir toparlanmanın gerçekleştiği bir yıl olmuş; yıl genelinde toplam 1.688.910 konut satışı yapılmış, bu da 2024'e kıyasla %14,3'lük bir artışa işaret etmiştir. Aralık 2025 tek başına 254.777 satışla yılın en yüksek hacimli ayı olmuş; ipotekli satışlar aynı ayda 29.149 adet, yabancılara satış ise 2.541 adet düzeyinde gerçekleşmiştir. 2026 yılının ilk çeyreğinde toplam konut satışı 349.396 adet olarak gerçekleşmiş; bu rakam 2025 dördüncü çeyrek toplamı olan 560.183'e kıyasla %37,6 düşüşe karşılık gelmekle birlikte, söz konusu düşüşün önemli bir kısmı Aralık ayının tarihsel olarak yılın zirvesi, Ocak-Şubat'ın ise mevsimsel dip olması gerçeğiyle açıklanabilir. Mart 2026'da tek başına 113.367 adet satış gerçekleşmiş ve yıllık bazda %25,8 artış kaydedilmiştir.

Satışların kompozisyonu üç önemli eğilimi yansıtmaktadır. Birincisi, ikinci el konut piyasası 2026 birinci çeyrekte 241.817 adetle toplamın %69,2'sini oluşturarak likidite üstünlüğünü sürdürmüştür; ilk el satışlar 107.579 adetle %30,8 paya sahiptir. İkincisi, ipotekli satışlardaki dönüşüm dikkat çekicidir: 2025 dördüncü çeyrekte ipotekli satış toplamı 73.871 adet ve toplam satışın %13,2'si iken, 2026 birinci çeyrekte 71.276 adet satışla pay %20,4'e yükselmiş, Mart 2026 tek başına 25.978 ipotekli satışla yıllık %35,9'luk artış sergilemiştir. Bu yükseliş, TCMB'nin faiz indirim döngüsüne geçişiyle birlikte ticari kredi faiz oranlarındaki gevşeme ve bankaların 3 milyon TL'ye kadar olan segmentte uygun koşullu kampanyalara yönelmesinin doğrudan sonucudur. Üçüncüsü, yabancılara satış baskı altında kalmış; Mart 2026'da 1.353 adet ile yıllık -%6,7 düşüş kaydedilmiş, 2025 yılı toplamı 21.534 adet ile 2013 sonrasının en düşük seviyesine inmiştir.

Düzenleyici cephede Şubat 2026'da yürürlüğe giren Kat Mülkiyeti Kanunu değişikliği ve Kentsel Dönüşüm Başkanlığı yönetmelikleri çerçevesinde riskli yapı tespit kararlarında 50+1 kat malik çoğunluk kuralının uygulamaya alınması, dönüşüm hızını artırıcı en önemli yapısal adım olmuştur. TOKİ'nin 100.000 sosyal konut projesi kapsamında 25 Nisan 2026 tarihinde yapılması planlanan kura çekilişi, ikinci çeyrek başında sektörel beklenti oluşturan bir mihenk taşı niteliğindedir. Coğrafi dağılımda 2026 birinci çeyrekte satışların yaklaşık %17,5'i İstanbul'da, %9,8'i Ankara'da, 6,2'si İzmir'de gerçekleşmiş; Antalya, Bursa, Kocaeli ve ersin illerindeki satışlar toplam satışların yaklaşık %20'sini oluşturmuştur.

TCMB Konut Fiyat Endeksi, Mart 2026'da yıllık bazda nominal %23,8 artış kaydetmiş; ancak TÜFE'deki %27,4'lük artışın altında kalması nedeniyle reel bazda yıllık yaklaşık -%3,4 düzeyinde erime yaşanmıştır. Bu, 2021-2023 döneminde biriken reel değerlendirme fazlasının kademeli olarak düzeltilmeye devam ettiğine işaret etmektedir. TCMB Yeni Kiracı Kira Endeksi ise Mart 2026'da yıllık nominal %31,2 artışla enflasyonun yaklaşık 3,8 puan üzerinde seyretmiş ve reel bazda yaklaşık +%2,7 artış üretmiştir. Bu tablo, konut piyasasında son on iki ayın baskın teması olan "fiyatlar reel erirken kiralarda reel yükseldiği" pozitif kira getirisi dönüşümünü 2026 birinci çeyrekte de sürdürdüğünü göstermektedir; yatırımcı perspektifinden brüt kira getiri oranı ülke genelinde ortalama %5,2'den %5,8'e doğru genişlemiştir. İnşaat tarafında Şubat 2026 İnşaat Maliyet Endeksi yıllık %29,5 artış, İnşaat Üretim Endeksi ise yıllık %7,1 artış kaydetmiştir; maliyet baskısının girdi enflasyonunu aştığı bu dönemde yeni proje başlangıçlarındaki ivme kaybı sürmektedir.



Tarih boyunca birçok medeniyete ev sahipliği yapan Büyükçekmece, özellikle Osmanlı döneminden kalan tarihî yapılarıyla dikkat çeker. İlçenin simgelerinden biri olan Kanuni Sultan Süleyman Köprüsü, Mimar Sinan tarafından inşa edilmiş önemli eserlerden biridir. Ayrıca Büyükçekmece Gölü ve çevresi, doğal yaşam ve manzara açısından ilçeye önemli bir değer katmaktadır.

Büyükçekmece, 1987 yılına kadar Çatalca'ya bağlı bir bucak merkeziyken ilçe statüsü kazanmıştır. 2009 yılında yapılan idarî düzenlemeler sonrasında ilçenin sınırları yeniden şekillendirilmiş; bazı belde ve mahallelerin farklı ilçelere bağlanmasıyla yüzölçümü küçülürken batı yönünde genişleme yaşanmıştır.

İlçede, Türkiye'nin en büyük fuar ve sergi merkezlerinden biri olan TÜYAP Fuar ve Kongre Merkezi bulunmaktadır. Ayrıca sahil boyunca uzanan yürüyüş alanları, marina, alışveriş merkezleri, kültür merkezleri, parklar ve sosyal yaşam alanları ilçenin yaşam kalitesini artırmaktadır. Büyükçekmece aynı zamanda yaz aylarında yoğun ilgi gören plajları ve sahil düzenlemeleriyle öne çıkar.

İlçede bulunan Endem TV Kulesi, Türkiye'nin en yüksek televizyon kulelerinden biri olarak dikkat çekmektedir. Modern konut projeleri, ulaşım olanakları ve doğal yapısıyla Büyükçekmece, hem yerleşim hem de turizm açısından İstanbul'un gelişen ilçeleri arasında yer almaktadır.

3.2.3 Dizdariye Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi

Dizdariye Mahallesi, Büyükçekmece ilçesinin merkezi ve köklü mahallelerinden biridir. Marmara Denizi'ne yakın konumuyla dikkat çeken mahalle, hem şehir yaşamı hem de sahil bölgesine erişim açısından avantajlı bir noktada yer almaktadır. İlçe merkezine yakınlığı sayesinde ticaret, ulaşım ve sosyal yaşam açısından hareketli bir yapıya sahiptir.

Mahalle, son yıllarda gelişen konut projeleri, yenilenen altyapısı ve artan sosyal olanaklarıyla İstanbul'un gelişim gösteren yerleşim bölgelerinden biri hâline gelmiştir. Bölgede modern konut alanları, parklar, eğitim kurumları, sağlık hizmetleri ve çeşitli ticari işletmeler bulunmaktadır. Ayrıca mahalle sakinleri, Büyükçekmece sahilinde yer alan yürüyüş yolları, sosyal tesisler ve dinlenme alanlarından kolayca faydalanabilmektedir.

Ulaşım açısından avantajlı bir konuma sahip olan Dizdariye Mahallesi, TEM Otoyolu ve D-100 Karayolu (E-5) bağlantı yollarına yakınlığı sayesinde İstanbul'un birçok noktasına kolay erişim imkânı sunmaktadır. Mahalle; Beylikdüzü, Silivri ve Küçükçekmece gibi çevre ilçelerle güçlü ulaşım bağlantılarına sahiptir.

2025 yılı verilerine göre Dizdariye Mahallesi'nin nüfusu yaklaşık 6.426 kişidir. Mahalle nüfusunun 3.140'ını erkekler, 3.286'sını ise kadınlar oluşturmaktadır.

Kaynak: (<https://www.nufusune.com/40847-istanbul-buyukckemece-dizdariye-mahallesi-nufusu>)

3.2.4 Ulaşım

Taşınmazlara ulaşım için Mimar Sinan Caddesi ile Kaleiçi Caddesi kesişiminden Kaleiçi Caddesi'ne dönülür. Yaklaşık 65 m ilerlendikten sonra sağımızda kalan Hasan Reis Çıkma Sokak'a dönülür. Bu sokak üzerinden 50 m ilerlendikten sonra Aydın Sokak ile kesişiminde yer alan bina değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu binadır.

3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

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

3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

3.4.1 Arsa Özellikleri

Değerlemeye konu gayrimenkuller, İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Büyükçekmece Merkez Mahallesi'nde yer almaktadır.

336 ada, 14 numaralı parsel 557,46 m² yüz ölçümüne sahiptir. Dikdörtgene benzer yamuk forma yakın şekle sahip arsa üzerinde 5 katlı yapı bulunmaktadır. Parselin 2 kenarı ara sokağa cepheli olup, diğer cephesinde komşu parseller yer almaktadır. Parsel düz bir topoğrafyada yer almakta olup, yapı parselin büyük bir kısmı üzerinde konumlanmaktadır.

3.4.2 Bina Özellikleri

Değerlemeye konu parsel üzerinde yaklaşık 14 yıllık yapı bulunmaktadır. Ana gayrimenkulün tapu kaydı niteliği "Beş Katlı Betonarme Bina ve Arsası" dır.

Bina, bodrum kat + zemin kat + 3 normal kat ve çatı katı olmak üzere toplamda 5 kattan oluşmaktadır. Bodrum katta dükkanlara ait depo ve sığınak; zemin kat ve diğer normal katlarda 4'er adet bağımsız bölüm olmak



üzere toplamda 16 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Ana gayrimenkul girişi binanın zemin kat seviyesinden ve parselin batı cephesinden sağlanmaktadır. Mimari projesine göre katlar arası dolaşımı sağlayan 1 adet merdiven ve 1 adet asansör bulunmaktadır. Yapının çatısı kiremit kaplama olup, dış duvarlarda mantolama uygulaması yapılmış olup üzeri dış cephe boyasıdır. Ana gayrimenkulde açık otopark mevcuttur.

Gayrimenkullerin yerinde incelemeleri yapılmış, gerekli ölçümler alınmış ve tespitler yapılmıştır. Yapı bakımlı durumdadır.

Genel Özellikler		
İnşaat Tarzı	:	Betonarme
Yaşı	:	14
İnşaat Nizamı	:	Blok Nizam
Toplam İnşaat Alanı	:	2.058 m ² (Yapı ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesine göre),
Toplam Kat Adedi	:	5
Dış Cephe	:	Manto Üzeri Dış Cephe Boyası
Elektrik / Su / Kanalizasyon	:	Şebeke / Şebeke / Şebeke
Asansör	:	Mevcut
Otopark	:	Mevcut

3.4.3 Bağımsız Bölümlerin Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller, 2 numaralı (depolu dükkan), 3 numaralı (dükkan) ve 4 numaralı (depolu dükkan) bağımsız bölümlerdir. Değerleme konusu gayrimenkul girişleri birbirinden bağımsız olup, zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır.

Onaylı mimari projesine ve mahallinde yapılan incelemelere göre;

2 Numaralı bağımsız bölüm; dükkan vasıflıdır. Zemin katta bulunmakta olup, yerinde brüt 53 m² kullanım alanına sahiptir. Taşınmazın girişi zemin kattan, Hasan Reis Sokak üzerinden sağlanmaktadır. Mahallinde yapılan incelemelere göre, onaylı mimari projesinde yer alan wc hacmi bulunmamaktadır. Wc hacmi kullanım alanına dahil edilerek ortak alandan ve 3 numaralı bağımsız bölümden büyüme yapıldığı tespit edilmiştir. Ekte yer alan mimari proje üzerinden detaylı bir şekilde çizim yapılarak gösterilmiştir. Onaylı mimari projesine göre; **brüt 48 m²** kullanım alanına, mahallinde yapılan incelemelere göre **brüt 52 m²** kullanım alanına sahiptir. Zeminler seramik, duvarların bir kısmı kağıt kaplı kısmen saten boyadır. Tavanda asma tavan ve led armatür uygulaması yapılmıştır. Giriş kapısı olup camlı alüminyum doğramadır. Giriş kapısı ve pencereler alüminyum doğramadır. Mevcutta boş durumdadır.

3 Numaralı bağımsız bölüm; depolu dükkan vasıflı olup, zemin kat ve bodrum kattan oluşmaktadır. Zemin kat 65 m², bodrum kat 80 m² kullanım alanına sahiptir. Taşınmazın girişi, zemin kat seviyesinden, Hasan Reis Sokak üzerinden sağlanmaktadır. Onaylı mimari projesine göre; zemin kat 66 m² ve bodrum kat 80 m² kullanım alanına sahiptir. Mahallinde yapılan incelemelere göre; zemin katta değerleme konusu gayrimenkulde küçülme yapıldığı yaklaşık 1 m² alanın 2 no.lu bağımsız bölüm alanına dahil edildiği tespit edilmiştir. Ekte yer alan mimari proje üzerinden detaylı bir şekilde çizim yapılarak gösterilmiştir. Onaylı mimari projesine göre; **brüt 146 m²** kullanım alanına, mahallinde yapılan incelemelere göre **brüt 145 m²** kullanım alanına sahiptir. Zeminler seramik, duvarlar saten boyadır. Tavanda asma tavan ve led armatür uygulaması yapılmıştır. Giriş kapısı hem zemin olup alüminyum doğramadır. Giriş kapısı ve pencereler alüminyum doğramadır. Mevcutta kiracısı tarafından beyaz eşya tamir dükkanı olarak kullanılan taşınmaz 2 sokağa cepheli olup, Hasan Reis Sokağına 5 m, Aydın Sokağına 11,50 m cam kaplama cephesi bulunmaktadır.

4 Numaralı bağımsız bölüm; depolu dükkan vasıflı olup, zemin kat ve bodrum kattan oluşmaktadır. Zemin kat 50 m² ve bodrum kat 50 m² kullanım alanına sahiptir. Taşınmazın girişi Aydın Sokak üzerinden sağlanmaktadır. Onaylı mimari projesine göre; zemin kat **brüt 50 m²** ve bodrum kat **brüt 50 m²** kullanım alanına sahiptir. Bodrum kat içerisinde basit tadilatla oda ve bölümler oluşturulmuştur. Zeminler seramik, duvarlar saten boyadır. Tavanda asma tavan ve led armatür uygulaması yapılmıştır. Giriş kapısı ve pencereler alüminyum doğramadır. Mevcutta boş durumda olan taşınmaz, Aydın Sokağına 7,50 m cam kaplama cephesi bulunmaktadır.

Gayrimenkulün yerinde incelemeler yapılmış, gerekli ölçümler alınmış ve tespitler yapılmıştır. Bağımsız bölüm mimari projesine göre konum bakımından uyumlu, alan olarak kısmen uyumsuzdur. Mahallinde yapılan incelemelere göre yapılan aykırılıklar basit bir tadilat ile düzeltilebilir niteliktedir.

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

Mevcut durumda yapılan incelemelerde gayrimenkulün, onaylı mimari proje ile konum olarak uyumlu, alan olarak kısmen uyumlu olduğu tespit edilmiştir.



2 numaralı bağımsız bölümde; mahallinde yapılan incelemelere göre, onaylı mimari projesinde yer alan wc hacmi bulunmamaktadır. Wc hacmi kullanım alanına dahil edilerek ortak alandan ve 3 numaralı bağımsız bölümden büyüme yapıldığı tespit edilmiştir. Ekte yer alan mimari proje üzerinden detaylı bir şekilde çizim yapılarak gösterilmiştir. Onaylı mimari projesine göre; **brüt 48 m²** kullanım alanına, mahallinde yapılan incelemelere göre **brüt 52 m²** kullanım alanına sahiptir.

3 numaralı bağımsız bölümde; mahallinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu gayrimenkulde küçülme yapıldığı tespit edilmiştir. Onaylı mimari projesine göre; zemin kat 66 m² ve bodrum kat 80 m² kullanım alanına sahiptir. Mahallinde yapılan incelemelere göre; zemin katta değerlendirme konusu gayrimenkulde küçülme yapıldığı yaklaşık 1 m² alanın 2 no.lu bağımsız bölüm alanına dahil edildiği tespit edilmiştir. Ekte yer alan mimari proje üzerinden detaylı bir şekilde çizim yapılarak gösterilmiştir. Onaylı mimari projesine göre; **brüt 146 m²** kullanım alanına, mahallinde yapılan incelemelere göre **brüt 145 m²** kullanım alanına sahiptir.

Ekte yer alan mimari proje üzerinden detaylı bir şekilde çizim yapılarak gösterilmiştir. Mahallinde yapılan incelemelere göre yapılan aykırılıklar basit bir tadilat ile düzeltilebilir niteliktedir.

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; Zemin katta bulunan dükkan vasıflı 2 numaralı bağımsız bölüm, zemin kat ve bodrum kattan oluşan depolu dükkan vasıflı olan 3 ve 4 numaralı bağımsız bölümler 3 bağımsız bölümdür. 2 ve 3 Nolu bağımsız bölümler boş, 4 numaralı bağımsız bölüm ise kiracı tarafından dükkan olarak kullanılmaktadır.

4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR

4.1 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri (Market Value)

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

Pazar Kirası (Market Rent)

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

Makul Değer (Equitable Value)

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

Yatırım Değeri/Bedeli (Investment Value/Worth)

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

Sinerji Değeri (Synergistic Value)

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

Tasfiye Değeri (Liquidation Value)

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

Düzenli Tasfiye (Orderly Liquidation)



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

Zorunlu Satış (Forced Sale)

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

Gerçeğe Uygun Değer (Fair Value)

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

4.2 Değerleme Yöntemleri

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

Pazar Yaklaşımı (Market Approach)

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

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

- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

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

Gelir Yaklaşımı (Income Approach)

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

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

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

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)

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

Maliyet Yaklaşımı (Cost Approach)

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



yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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

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

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

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.



5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER

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

SWOT Analizi

Güçlü Yönleri

- + 2 adet sokağa cepheli köşe konumlu olması,
- + Açık otoparka sahip olması.

Zayıf Yönleri

- ✗ Ara sokakta konumlu olması,
- ✗ Proje hilafı kısmı uygulamaların bulunması.

Fırsat

- + Ticari hareketliliğe yakın bir bölgede konumlu olması.

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; gayrimenkulün bölgesinde yapılan şifahi saha araştırmaları sırasında emlak alım satımında aracılık yapan kişilerle yapılan şifahi görüşmeler ve internet araştırmaları ile derlenmiştir.

Konu gayrimenkul mevcutta dükkan ve boş dükkan kullanılmaktadır. Bu sebeple yakın bölgelerdeki benzer Dükkan kullanımlı gayrimenkullerin satışları ve kiralama emsalleri araştırılmış olup, olumlu ve olumsuz özelliklerine göre analiz edilmiştir.

Sahilik Dükkan Emsalleri

No	Konum	Bulunduğu Kat	Beyan Edilen Alanı (m²)	Tahmin Edilen (ZİA) Alanı (m²)	Beyan Edilen Fiyatı (TL)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/m²)	*Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m²)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri
1	Cengiz Topel Caddesi	Zemin Kat + Asma Kat	280	198	13.500.000	48.214	68.181	Değerleme konusu gayrimenkuller ile yakın konumlu, Cengiz Topel caddesi üzerinde, 2 yıllık yapıda, 2 katlı zemin katta bulunan ve 280 m² (185 m² zemin, 95 m² asma kat) kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen, zemin katı 170 m², asma katı 85 m² olduğu düşünülen (ZİA: 198 m²) olduğu düşünülen dükkan 13.500.000 TL bedel ile satılıktır. (ZİA: 170 m² + 85 m² / 3 = 198 m²)
2	Mimar Sinan Caddesi	Zemin Kat + Bodrum Kat	135	86	6.220.000	46.074	72.325	Değerleme konusu gayrimenkuller ile yakın konumlu, Mimar Sinan caddesi üzerinde, 11-15 yıllık yapıda, 2 katlı zemin katta bulunan ve 135 m² (100 m² zemin, 35 m² asma kat) kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen, zemin katı 80 m², asma kat 20 m² (ZİA: 86 m²) olduğu düşünülen dükkan 6.220.000 TL bedel ile satılıktır. (ZİA: 80 m² + 20 m² / 3 = 86 m²)
3	Mimar Sinan Caddesi	Asma Kat + Zemin Kat	440	340	29.950.000	68.068	88.088	Değerleme konusu gayrimenkuller ile yakın konumlu, Mimar Sinan caddesi üzerinde, 26-30 yıllık yapıda, 2 katlı zemin katta bulunan ve 440 m² (290 m² zemin, 150 m² asma kat) kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen, zemin katı 270 m², asma kat 140 m² (ZİA: 340 m²) olduğu düşünülen dükkan 29.950.000 TL bedel ile satılıktır. (ZİA: 270 m² + 140 m² / 2 = 340 m²)
4	Vatan Caddesi	Zemin Kat + Asma Kat	200	116	11.000.000	55.000	94.827	Değerleme konusu gayrimenkuller ile yakın konumlu, Vatan caddesi üzerinde, 16-20 yıllık yapıda, 2 katlı zemin katta bulunan ve 200 m² (100 m² zemin, 100 m² asma kat) kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen, zemin katı 90 m², asma kat 80 m² (ZİA: 116 m²) olduğu düşünülen dükkan 11.000.000 TL bedel ile satılıktır. (ZİA: 90 m² + 80 m² / 3 = 116 m²)

*Gayrimenkuller aracılık firmaları tarafından pazarlanırken, beyan edilen alanlar, mevcut bodrum, zemin, asma kat veya normal kat alanlarının toplamı üzerinden pazarlanmaktadır. Değerleme çalışmasında beyan edilen alanlar zemine indirgenerek değerlendirilmiştir. Bodrum katlar 1/3, asma katlar 1/2 oranında indirgenmiştir.

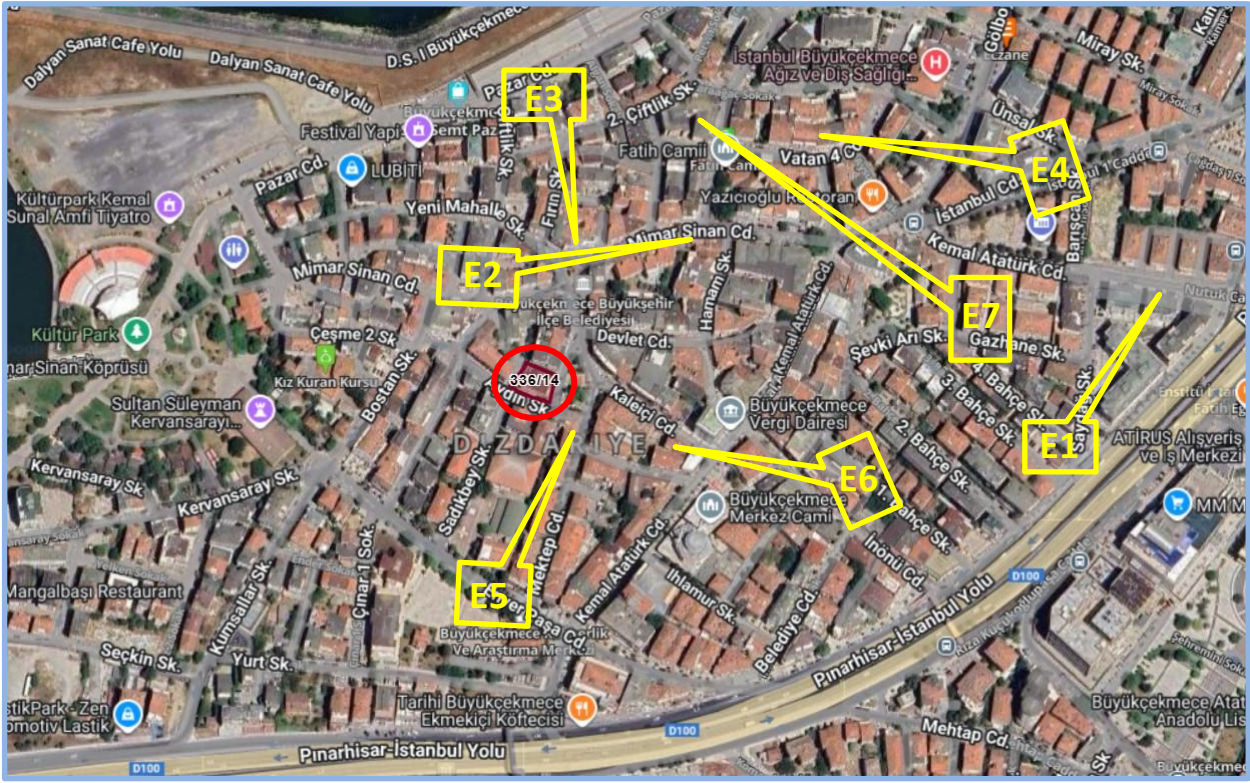
Kiralık Dükkan Emsalleri

No	Konum	Bulunduğu Kat	Beyan Edilen Alanı (m²)	Tahmin Edilen (ZİA) Alanı (m²)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/Ay)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/m²/Ay)	*Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m²/Ay)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri
5	Mektep Caddesi	Zemin Kat	40	40	22.000	550	550	Değerleme konusu gayrimenkuller ile yakın konumlu, Mektep caddesi üzerinde, 26-30 yıllık yapıda, zemin katta bulunan ve 40 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen, 40 m² düşünülen olduğu düşünülen dükkan 22.000 TL/Ay bedel ile kiralıktır.
6	Kemal Atatürk Caddesi	Zemin Kat	30	30	17.500	583	583	Değerleme konusu gayrimenkuller ile yakın konumlu, Kemal Atatürk caddesi üzerinde, 11-15 yıllık yapıda, zemin katta bulunan ve 30 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen, 30 m² düşünülen olduğu düşünülen dükkan 17.500 TL/Ay bedel ile kiralıktır.
7	Vatanper ver Caddesi	Bodrum Kat + Zemin Kat	85	52	38.000	447	730	Değerleme konusu gayrimenkuller ile yakın konumlu, Vatanperver caddesi üzerinde, 11-15 yıllık yapıda, 2 katlı zemin katta bulunan ve 85 m² (45 m² zemin, 40 m² bodrum kat) kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen, zemin katı 40 m², bodrum kat 35 m² (ZİA: 59 m²) olduğu düşünülen dükkan 38.000 TL/Ay bedel ile satılıktır. (ZİA: 40 m² + 35 m² / 3 = 52 m²)

*Gayrimenkuller aracılık firmaları tarafından pazarlanırken, beyan edilen alanlar, mevcut bodrum, zemin, asma kat veya normal kat alanlarının toplamı üzerinden pazarlanmaktadır. Değerleme çalışmasında beyan edilen alanlar zemine indirgenerek değerlendirilmiştir. Bodrum katlar 1/3, asma katlar 1/2 oranında indirgenmiştir.



5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, 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 gayrimenkul 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 gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal satış fiyatları incelendiğinde aşağıdaki bilgilere ulaşılmaktadır.

- Cadde üstünde yer alan dükkanlar, ara sokakta yer alan dükkanlara göre daha yüksek bedelle satış görmektedir.
- Kapalı alanı büyüdükçe birim kira ve satış değerinde azalmalar olmaktadır.
- Bölgede emlak alım-satım işleriyle uğraşan kişilerden alınan bilgilere göre; dükkanların ortalama 20-22 yılda kendini amorti ettiği öğrenilmiştir.
- Satılık Dükkan emsallerinin ise beyan edilen alan ve fiyatlara göre satış bedellerinin ortalama **70.000-88.000 TL/m²** olduğu tespit edilmiştir.



Emsallerin Karşılaştırılması

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

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

Emsallerin Konuma İlişkin Düzeltme Kriterinde, raporun "5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler" bölümünde sunulan emsal krokilerinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; cepheli olduğu cadde-sokak'ın yaya-araç yoğunluğu, cadde-sokak üstü araç parkı, 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, reklam kabiliyeti, vitrin genişliği vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

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

Tablodan seçilen gayrimenkuller, numaratajlarına göre tabloya işlenmiştir. Dükkan ve ofis değerine göre farklı 2 tablo hazırlanmıştır.

Emsaller ve Değerlemeye Konu Gayrimenkul Farklılıkları:

Emsal gayrimenkullerden bazıları, değerlendirme 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.

Plaza tarzında olan yapılar da, müstakil tarzda küçük alana sahip binalara göre daha yüksek değerde kiracı ve alıcı bulabilmektedir. Bu durum mimari özelliğe ilişkin düzeltme kriterinde olumlu şerefiye olarak göz önünde bulundurulmuştur.

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

Dükkan Satış Değeri Karşılaştırması (Şerefiyelendirme)

Karşılaştırma Tablosu – Satılık Değeri

	E1	E2	E3	E4
Durum	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
Pazarlanan Değer (A)	13.500.000	6.220.000	29.950.000	11.000.000 TL
Pazarlık Payı	5%	2%	15%	15%
Düzeltilmiş Değer (B)	12.825.000	6.095.600	8.415.000	9.350.000 TL
Pazarlanan Alan (C)	280	135	440	200 m ²
Alan Düzeltmesi	41%	57%	29%	72%
Düzeltilmiş Alan (D)	198	86	340	116 m ²
Düzeltilme Öncesi Değer (A/C)	48.214	46.074	76.154	55.000 TL/m ²
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	64.773	70.879	83.317	80.603 TL/m ²
Konuma İlişkin Düzeltme	0%	5%	-10%	0%
İnşaat Kalitesi ve Mimari Özellik Düzeltmesi	-3%	0%	5%	0%
Alana İlişkin Düzeltme	20%	5%	20%	10%
Toplam Düzeltme	17%	10%	15%	10%
Şerefiye Uygulanmış Değer	75.784	77.967	86.106	88.664 TL/m ²
Ortalaması	82.130,28			TL/m ²

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

Değerleme konusu dükkanların ortalama satış değerinin **82.000 TL/m²** olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.



Dükkan Kiralık Değeri Karşılaştırması (Şerefiyelendirme)

Karşılaştırma Tablosu – Kiralık Değeri

	E5	E6	E7	
Durum	Kiralık	Kiralık	Kiralık	
Pazarlanan Değer (A)	22.000	17.500	38.000	TL/Ay
Pazarlık Payı	15%	15%	20%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	18.700	14.875	30.400	TL/Ay
Pazarlanan Alan (C)	40	30	85	m ²
Alan Düzeltmesi	0%	0%	63%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	40	30	52	m ²
Düzeltilme Öncesi Değer (A/C)	550	583	447	TL/m ² /Ay
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	468	496	585	TL/m ² /Ay
Konuma İlişkin Düzeltme	-8%	-5%	-7%	%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	10%	0%	0%	%
Mimari Özellik Düzeltme	-15%	-5%	-10%	%
Alana İlişkin Düzeltme	-20%	-25%	-15%	%
Toplam Düzeltme	-33%	-35%	-32%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	313	322	398	TL/m ² /Ay
Ortalaması	344,35			TL/m²/Ay

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

Değerleme konusu dükkanların ortalama kiralık değerinin zemin katlar için **345 TL/ay/m²** olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.



6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

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

6.1 Pazar Yaklaşımı

6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

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

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

- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

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

6.1.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi

Bu değerlendirme çalışmasında konu gayrimenkulün 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 değerlendirme yapılmıştır.

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

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

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konusu gayrimenkulün arsa değerinin takdiri için emsal olabilecek aynı imar durumuna sahip satılık emsallerin bulunmaması sebebiyle, konut ve ticaret imarlı arsa fiyatları dikkate alınmış, emsal alınan değerler "konum, imar durumu ve alan büyüklüğü" gibi kriterlere göre şerefiyelendirilmiş ve taşınmazın arsa değeri takdirinde pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Pazar yaklaşımı ile elde edilen arsa değeri, maliyet yaklaşımı yönteminde arsa değeri olarak kullanılmıştır.

6.1.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

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

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



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

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

6.1.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak parsellere kendi aralarında alansal büyüklükleri, geometrik şekilleri, yola cephe konumsal özellikleri dikkate alınarak şerefiyelendirme yapılarak tespit ve takdir edilen pazar değeri aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir.

4 nolu bağımsız bölümün zemin kat m² birim değeri bulunan emsallerin şerefiyelendirilmesi sonucunda takdir edilmiş olup, değerlendirme konusu taşınmazlar kendi içlerinde şerefiyelendirilerek nihai değer takdiri yapılmıştır.

Değerleme Tablosu –Pazar Değeri (Tam Hisse Değeri)

Bağımsız Bölüm Numarası	Kat	Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Değer (TL)	Yaklaşık Değer (TL)
2	Zemin Kat	48	84.000	4.032.000	4.030.000
3	Zemin Kat	66	90.000	5.940.000	5.940.000
	Bodrum Kat	80	30.000	2.400.000	2.400.000
4	Zemin Kat	50	82.000	4.100.000	4.100.000
	Bodrum Kat	50	27.000	1.350.000	1.350.000
TOPLAM					17.820.000

TOPLAM YAKLAŞIK 17.800.000

Şeker GYO A.Ş. TAM hissesi toplam Pazar Değerinin **17.800.000 TL** olabileceği kanaatine 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 değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

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

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

6.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

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

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)

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

6.3.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi 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 İndirim/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 Kapitalizasyon 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 –Pazar Kira Değeri (Tam Hisse Değeri)					
Bağımsız Bölüm Numarası	Kat	Alan (m ²)	Birim Değer (TL/Ay/m ²)	Değer (TL/Ay)	Yaklaşık Değer (TL/Ay)
2	Zemin Kat	48	330	15.840	16.000
3	Zemin Kat	66	350	23.100	23.000
	Bodrum Kat	80	120	9.600	10.000
4	Zemin Kat	50	320	16.000	16.000
	Bodrum Kat	50	110	5.500	5.500
TOPLAM					70.500

Şeker GYO A.Ş. TAM hissesi toplam Pazar Kira değerinin **70.500 TL/Ay** olabileceği kanaatine varılmıştır.

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

Bu değerlendirme 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 değerlendirme çalışması yapılmamıştır. Rapor bina bazında 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 değerlendirme çalışması yapılmamıştır. Rapor bina bazında 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 üretilip üretilmeyeceği dikkate alınır.

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

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



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

6.4.11 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Rapora konu gayrimenkullerin bina özelliğinde olması sebebiyle müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirilmesi yapılmamıştır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ

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

gayrimenkulün mevcut durumu bugünkü pazar değerinin tespitinde; Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

Değerleme Yöntemleri Konsolidasyonu Tablosu (Tam Hisse)

Özet Tablo	Değer (TL)
Pazar Yaklaşımı	Pazar Değeri 17.800.000
Maliyet Yaklaşımı	Pazar Değeri Uygulanmamıştır.
Gelir Yaklaşımı	Pazar Değeri Uygulanmamıştır.
Pazar Yaklaşımı	Pazar Kira Değeri 70.500

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

Mevcut durumda yapılan incelemelerde gayrimenkulün, onaylı mimari proje ile konum olarak uyumlu, alan olarak kısmen uyumlu olduğu tespit edilmiştir. 2 numaralı bağımsız bölümde; mahallinde yapılan incelemelere göre onaylı mimari projesinde yer alan wc hacmi bulunmamaktadır. Wc hacmi kullanım alanına dahil edilerek ortak alandan ve 3 numaralı bağımsız bölümden büyüme yapıldığı tespit edilmiştir. 3 numaralı bağımsız bölümde; mahallinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu gayrimenkulde küçülme yapıldığı tespit edilmiştir. 4 numaralı bağımsız bölümde; mahallinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu gayrimenkulde küçülme yapıldığı tespit edilmiştir. Mahallinde yapılan incelemelere göre yapılan ayrıntılar basit bir tadilat ile düzeltilebilir niteliktedir. Bu yüzden değerlendirme çalışmasında yasal alanlar dikkate alınmıştır.

Pazarda yapılan incelemelerde konu gayrimenkule benzer ticari kullanımda gayrimenkullerin 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 Şeker GYO A.Ş. hissesi toplam Pazar Değeri için **17.800.000-TL (On Yedi MilyonSekizYüzBin.-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 bina niteliğindedir. Boş arsa veya arazi değerlendirme 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 değerlendirme çalışması yapılmamıştır.



8. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

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

8.1.1 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş

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

"(c) bendinde; Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan 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, gayrimenkul üzerinde 2 adet beyan bulunmaktadır. 1- Beyan: YÖNETİM PLANI: (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)

2- Beyan: Bu Gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi)

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 gayrimenkullerin devrini sınırlayabilecek başkaca herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

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

İlgili mevzuat uyarınca değerlemeye konu 336 ada 14 parsel üzerinde konumlandığı yapının gerekli tüm izinleri alınmış olup, yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

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

Mevcut durumda yapılan incelemelerde gayrimenkulün, Mevcut durumda yapılan incelemelerde gayrimenkulün, onaylı mimari proje ile konum olarak uyumlu, alan olarak kısmen uyumlu olduğu tespit edilmiştir. 2 numaralı bağımsız bölümde; mahallinde yapılan incelemelere göre onaylı mimari projesinde yer alan wc hacmi bulunmamaktadır. Wc hacmi kullanım alanına dahil edilerek ortak alandan ve 3 numaralı bağımsız bölümden büyüme yapıldığı tespit edilmiştir. 3 numaralı bağımsız bölümde; mahallinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu gayrimenkulde küçülme yapıldığı tespit edilmiştir. 4 numaralı bağımsız bölümde; mahallinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu gayrimenkulde küçülme yapıldığı tespit edilmiştir. Mahallinde yapılan incelemelere göre yapılan aykırılıklar basit tadilat ile düzeltilebilir niteliktedir. Yapılan proje hilafı uygulamalar 3194 Sayılı İmar Kanununun 21.maddesi kapsamında yeniden ruhsat almasını gerektirir bir durum kapsamında değildir.

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 Gereklemektedir.)

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 hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz." şeklindedir.

Gayrimenkullerin tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekilleri uyumludur. Rapor konusu gayrimenkullerin tapu incelemesi itibarıyla, sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Bina" başlığı altında bulunmasında, devredilmelerinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüşü ve kanaatindeyiz.



9. DİĞER

9.1 KDV Konusu

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

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

KDV ORANLARI

İş Yeri Teslimlerinde	20%
Arsa / Arazi Teslimlerinde	10%
Konutlarda	

A) 01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI

1) Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda	
a) Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısmı İçin	20%
b) Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısmı İçin*	10%
2) Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda*	10%

B) 01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI

1) Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda	20%	
2) Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda* / **	1%	
a) 01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ²	1.000 - 2.000 TL ise	10%
Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri	20%
b) 01.01.2013 - 31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı	499 TL'ye kadar ise	1%
Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç	500 - 999 TL ise	10%
Değeri	1.000 TL ve üzeri	20%
c) 01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%

* 16.05.2012 tarihli ve 1706 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.

Rapora konu gayrimenkuller Ticari Nitelikte 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 değerın takdirinde aşağıdaki esaslara uyulmuştur.

Peşin Satış Fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdiri yapılmıştır.

Değerleme Katma Değer Vergisi hariç yapılmış ve ilgili Katma Değer Vergisi tutarı eklenerek toplam değer sunulmuştur.

Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden yapılacak değer takdirine ise gerekirse bilgi amaçlı olarak ayrıca yer verilmesi (Çalışmada proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır.)

Değer Tablosu (30.06.2026 tarihli) Tam Hisse Değeri

3 Adet Bağımsız Bölüm (Dükkan)	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
Pazar Değeri	17.800.000	21.360.000	TL

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

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Mehmet Onur ÇAKMAKLI
Lisans No:401232

Fatih TOSUN
Lisans No: 400812



11. EKLER

1. Emsal Tabloları
2. Fotoğraflar
3. Tapu Örneği
4. TGKM Parsel Sorgulama Görüntüleri
5. TKGM (Eski) Parsel Sorgulama Görüntüleri
6. Gayrimenkule Ait tapu Kaydı
7. İmar Durumu
8. Yapı Kullanma İzin Belgesi
9. Yapı Ruhsatı
10. Mimari Proje Görselleri
11. UAVT Sorgu Kodu
12. Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansları ve Tecrübe Belgeleri



1.EMSAL TABLOLARI**Satılık Dükkan Emsalleri**

No	Konum	Bulunduğu Kat	Beyan Edilen Alanı (m ²)	Tahmin Edilen (ZİA) Alanı (m ²)	Beyan Edilen Fiyatı (TL)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/m ²)	*Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m ²)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri	Tel. No.
1	Cengiz Topel Caddesi	Zemin Kat + Asma Kat	280	198	13.500.000	48.214	68.181	Değerleme konusu gayrimenkuller ile yakın konumlu, Cengiz Topel caddesi üzerinde, 2 yıllık yapıda, 2 katlı zemin katta bulunan ve 280 m ² (185 m ² zemin, 95 m ² asma kat) kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen, zemin katı 170 m ² , asma katı 85 m ² olduğu düşünülen (ZİA: 198 m ²) olduğu düşünülen dükkan 13.500.000 TL bedel ile satılıktır. (ZİA: 170 m ² + 85 m ² / 3 = 198 m ²)	Maksimum Gayrimenkul (546) 465 15 06
2	Mimar Sinan Caddesi	Zemin Kat + Bodrum Kat	135	86	6.220.000	46.074	72.325	Değerleme konusu gayrimenkuller ile yakın konumlu, Mimar Sinan caddesi üzerinde, 11-15 yıllık yapıda, 2 katlı zemin katta bulunan ve 135 m ² (100 m ² zemin, 35 m ² asma kat) kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen, zemin katı 80 m ² , asma kat 20 m ² (ZİA: 86 m ²) olduğu düşünülen dükkan 6.220.000 TL bedel ile satılıktır. (ZİA: 80 m ² + 20 m ² / 3 = 86 m ²)	Emlakpark Zirve (533) 073 12 43
3	Mimar Sinan Caddesi	Asma Kat + Zemin Kat	440	340	29.950.000	68.068	88.088	Değerleme konusu gayrimenkuller ile yakın konumlu, Mimar Sinan caddesi üzerinde, 26-30 yıllık yapıda, 2 katlı zemin katta bulunan ve 440 m ² (290 m ² zemin, 150 m ² asma kat) kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen, zemin katı 270 m ² , asma kat 140 m ² (ZİA: 340 m ²) olduğu düşünülen dükkan 29.950.000 TL bedel ile satılıktır. (ZİA: 270 m ² + 140 m ² / 2 = 340 m ²)	Yeni Ufuk Grup Gayrimenkul (542) 252 09 97
4	Vatan Caddesi	Zemin Kat + Asma Kat	200	116	11.000.000	55.000	94.827	Değerleme konusu gayrimenkuller ile yakın konumlu, Vatan caddesi üzerinde, 16-20 yıllık yapıda, 2 katlı zemin katta bulunan ve 200 m ² (100 m ² zemin, 100 m ² asma kat) kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen, zemin katı 90 m ² , asma kat 80 m ² (ZİA: 116 m ²) olduğu düşünülen dükkan 11.000.000 TL bedel ile satılıktır. (ZİA: 90 m ² + 80 m ² / 3 = 116 m ²)	Kerenty Gayrimenkul ve İnşaat (537) 483 01 61

*Gayrimenkuller aracılık firmaları tarafından pazarlanırken, beyan edilen alanlar, mevcut bodrum, zemin, asma kat veya normal kat alanlarının toplamı üzerinden pazarlanmaktadır. Değerleme çalışmasında beyan edilen alanlar zemine indirgenerek değerlendirilmiştir. Bodrum katlar 1/3, asma katlar 1/2 oranında indirgenmiştir.

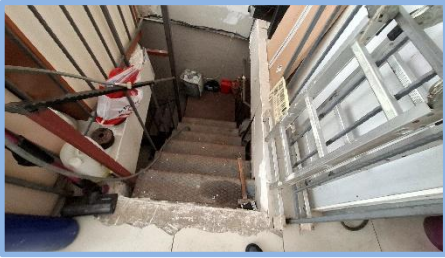
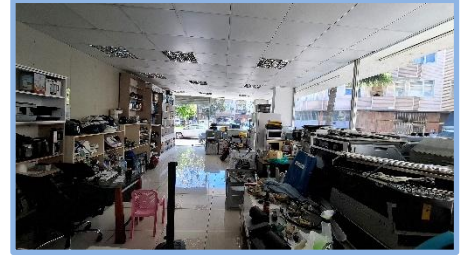
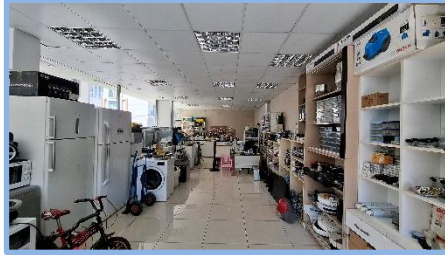
Kiralık Dükkan Emsalleri

No	Konum	Bulunduğu Kat	Beyan Edilen Alanı (m ²)	Tahmin Edilen (ZİA) Alanı (m ²)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/Ay)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/m ² /Ay)	*Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m ² /Ay)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri	Tel. No.
5	Mektep Caddesi	Zemin Kat	40	40	22.000	550	550	Değerleme konusu gayrimenkuller ile yakın konumlu, Mektep caddesi üzerinde, 26-30 yıllık yapıda, zemin katta bulunan ve 40 m ² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen, 40 m ² düşünülen olduğu düşünülen dükkan 22.000 TL/Ay bedel ile kiralıktır.	Turyap Büyükçekmece (532) 428 32 79
6	Kemal Atatürk Caddesi	Zemin Kat	30	30	17.500	583	583	Değerleme konusu gayrimenkuller ile yakın konumlu, Kemal Atatürk caddesi üzerinde, 11-15 yıllık yapıda, zemin katta bulunan ve 30 m ² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen, 30 m ² düşünülen olduğu düşünülen dükkan 17.500 TL/Ay bedel ile kiralıktır.	Diem Mimarlık Gayrimenkul (532) 249 81 65
7	Vatanperver Caddesi	Bodrum Kat + Zemin Kat	85	52	38.000	447	730	Değerleme konusu gayrimenkuller ile yakın konumlu, Vatanperver caddesi üzerinde, 11-15 yıllık yapıda, 2 katlı zemin katta bulunan ve 85 m ² (45 m ² zemin, 40 m ² bodrum kat) kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen, zemin katı 40 m ² , bodrum kat 35 m ² (ZİA: 59 m ²) olduğu düşünülen dükkan 38.000 TL/Ay bedel ile satılıktır. (ZİA: 40 m ² + 35 m ² / 3 = 52 m ²)	Remax Toprak (532) 589 25 14

*Gayrimenkuller aracılık firmaları tarafından pazarlanırken, beyan edilen alanlar, mevcut bodrum, zemin, asma kat veya normal kat alanlarının toplamı üzerinden pazarlanmaktadır. Değerleme çalışmasında beyan edilen alanlar zemine indirgenerek değerlendirilmiştir. Bodrum katlar 1/3, asma katlar 1/2-1/3 oranında indirgenmiştir.



2.FOTOĞRAFLAR

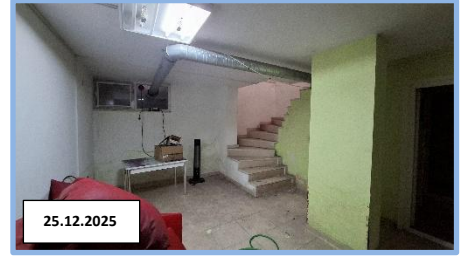


25.12.2025

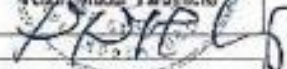
25.12.2025

25.12.2025





3.TAPU ÖRNEĞİ

				
TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ				
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL		
	İlçe:	BÜYÜKÇEKİRMECE		
	Mahalle/Köy:	B.ÇEKİRMECE MERKEZ		
	Adar:	336	Parsel:	14
	Yüz Ölçümü:	557,46 m2		
	Niteliği:	BEŞ KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI		
2				
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği:	Arsa Payı:	Proje m²:	
	Dükkan	38/557		
	Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Giriş/Sayı No:	
	1-1 ZEMİN	2	300 - 29532	
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:		Hissesi:	
	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM TİC. ŞİRKİTİ		Tam	
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:	
	81191095	Tüzel Kişiliklerin Devran Değişikliği		
	Kat Mülkiyeti			
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yayın No:	Sicil No/Ünvanı:	
		16/01/2020 - 1372		
 				
Mülkiyetin dışındaki aynı ve gahai haklar ile pay ve belitmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.				





TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	il:	İSTANBUL		
	ilçe:	BÜYÜKÇEKMECE		
	Mahalle/Köy:	B.ÇEKMECE MERKEZ		
	Ada:	336	Parsel:	14
	Yüz Ölçümü:	557,46 m2		
	Niteliği:	BEŞ KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI		

BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği:	Arsa Payı:	Proje m²:
	DEPOLU DÜKKAN-	33/557	
	Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:
	-/- / ZEMİN	4	300 - 29654

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

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	81191097 Kat Mülkiyeti	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
		16/01/2020 - 1372	Veriliş Tarihi: 16/01/2020 Resit ÇELİK Yetkili Müdür Yardımcısı

	
---	---

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



4. TKGM PARSEL SORGULAMA GÖRÜNTÜLERİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Parsel Sorgu Uygulaması

İdari

Adres

Analiz

Coğrafi

İstanbul

Büyükdöğmece

B. Çekmece Merkez

336

14

Sorgula

Öznitelik Bilgisi

Öznitelik Bilgisi

Bina/BB Listesi

Bina/BB Listesi

İl	İstanbul
İlçe	Büyükdöğmece
Mahalle/Köy	B. Çekmece Merkez
Mahalle No	148074
Ada	336
Parsel	14
Tapu Alanı	557,46
Nitelik	Beş Katlı Betonarme Bina Ve Arsası
Mevkii	-
Zemin Tipi	Kat Mülkiyet
Pafta	-

Favorilere ekle

#	Bina Nitelik	Blok	Bağımsız Bölüm Adet
-	Kat Mülkiyet	-	16
Kat	Giriş	Nitelik	BB No
Zemin	-	Depolu Dükkan	1
Zemin	-	Dükkan	2
Zemin	-	Depolu Dükkan	3
Zemin	-	Depolu Dükkan	4
1	-	Mesken	5
1	-	Mesken	6
1	-	Mesken	7
1	-	Mesken	8

Favorilere ekle

Bağlı Detaylar

Tip	Alan (m2)
Yapı	306.02

5. TKGM (ESKİ) PARSEL SORGULAMA GÖRÜNTÜLERİ

336 ada 7 parsel hareket listesi

Bu taşınmaz 30/05/2013 Tarihli İmar (Tsm) İşlemi ile pasife alınmıştır.

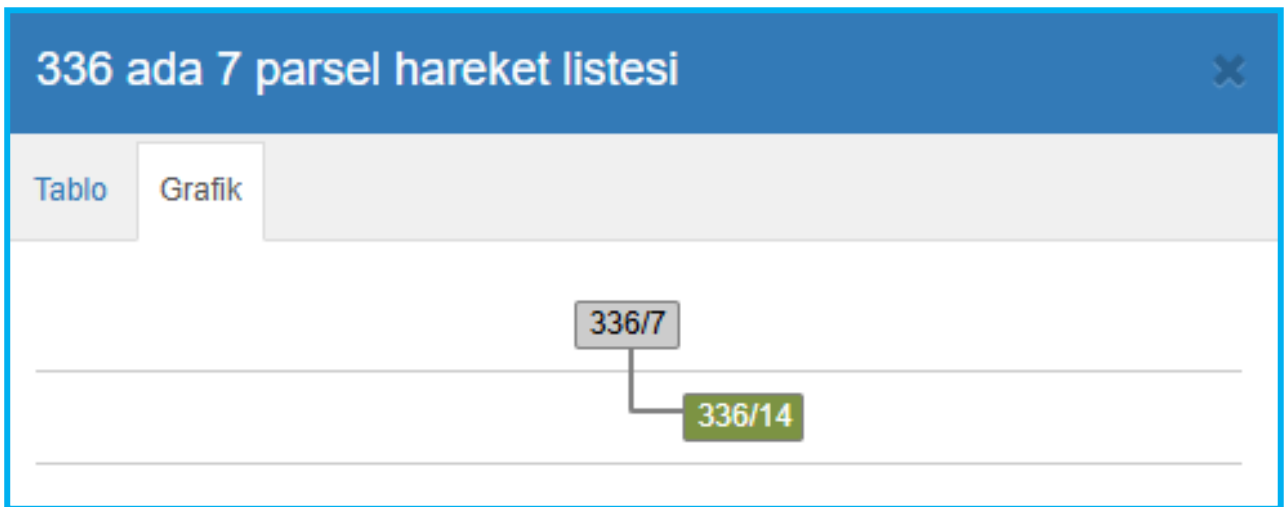
[Parsel hareketlerini göster](#)

336 ada 7 parsel hareket listesi

Tablo

Grafik

Açıklama	Durum	Taşınmaz No	Parsel
▼ 30/05/2013 Tarihli İmar (Tsm) İşlemi	Pasif	336/7	
-	Aktif	336/14	



6.GAYRİMENKULE AİT TAPU KAYDI

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2026-09:48

**Kaydı Oluşturan: BARIŞ CAN YILDIRIMER (ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 2

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Qtu6PVgUACWx kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2026-09:49

**Kayıd Oluşturan: BARIŞ CAN YILDIRIMER (ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 2

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) tEw-00xIn-S kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2026-09:49

**Kayıd Oluşturan: BARIŞ CAN YILDIRIMER (ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 2

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

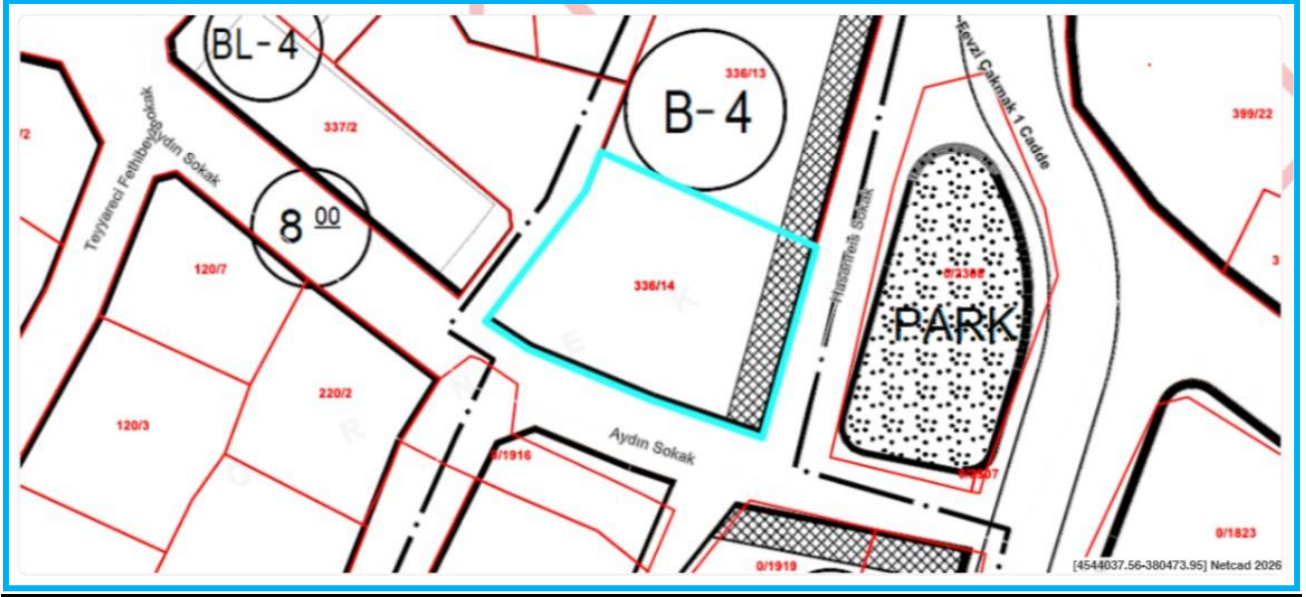
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) ow3zDTuEpqY kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2



7. İMAR DURUMU



.KML İndir (¹)		.KML Formatında Parsel Geometrisini İNDİR (TEST Amaçlıdır)	
YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI			
Ö lçeği	1 /1000		
T asdikT arihi	1 7.06.2004 0:00:00		
M eril marP lanı	B ÜYÜKÇEKMECE LÇESİU YGULAMAİ MARP LANI		
Plan Fonksiyon Uyarı (²)		-	
P lanF onksiyonu	- U ygulamaİ marP lanig enelp lann otlariv el ejanterie ktedir.		
J eoloji	ÖA-1.1		
B inaY üksekligi	-	K atA dedi	4
Ö nB ahçe	-	İ nşaatN ızamı	B İTİŞİK
Y anB ahçe	-	T .A.K.S.	-
A rkaB ahçe	-	K .A.K.S(Emsal)	-
B inaD erinliği	-	K otA linacakN okta	-
KADASTRO PARSELİ			
İ l	İSTANBUL	P alta	F21D22C1A
İ lçe	BÜYÜKÇEKMECE	A da/Parsel	336 / 14 Harita
T apuK ütuğu	B.ÇEKMECE MERKEZ	Parsel Alanı (¹)	557,22 m² Bilgi





T.C.
BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü

Büyükçekmece Belediyesi
Plan ve Proje Müdürlüğü
Diyar: E-52692549-115.02.01-2024-143908-1
Tarih: 17.12.2024
Dosya Numarası: 2024-143908



Sayı : E-52692549-115.02.01-2024-143908-1
Konu : İmar durumu hakkında

17.12.2024

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

İlgi : 05.12.2024 tarihli ve 143908 sayılı dilekçe.

Büyükçekmece İlçesi, Merkez Mahallesi 336 ada 14 parsel sayılı taşınmaza ait imar durum bilgisi ilgi dilekçe ile istenmektedir.

Büyükçekmece İlçesi, Düzdarıye Mahallesi 336 ada 14 parsel sayılı taşınmaz 17.06.2004 onay tarihli 1/1000 ölçekli Büyükçekmece Uygulama İmar Planında blok nizam, 4 kat konut alanında kalmaktadır. Ayrıca 12.08.2011 onay tarihli plan notu tadilatında "Yapı nizamı blok nizam olarak tanımlanmış parsellerde açık ve kapalı çıkma yapılamaz. Bu alanlarda blok taban alanı parsel alanının % 10'u kadar arttırılacaktır. Bu durumda blok taban alanının parsel alanının %25'inden küçük olması halinde blok oturumu %25 olarak verilecektir. Plandaki blok taban alanının parsel alanının %10'u arttırılması ile oluşan blok taban alanı parsel alanının %40'ını aşamaz." hükmü bulunmaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

Ömer KAZANCI
Başkan Yardımcısı

Olgun YAZICI
Plan ve Proje Müdürü V.
11.06.2025 tarihinde imzalandı
gökçe

Doğrulama Kodu: 00C902B2

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

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

Fatih Mah. Şehremini Sk. No:1 34500 Büyükçekmece / İSTANBUL
Telefon No: 444 0 340 Faks No: (0 212) 883 69 68
e-Posta: planveproje@bcekmece.bel.tr
İnternet Adresi: www.bcekmece.bel.tr
Kep Adresi: buyukcekmecebelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: FERYAD YILMAZ
Büro Elemanı

Telefon No:



8. YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

1630

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ									
1. Başvuru tarihi: 2012/4/2					2. Başvuru tarihi: 2012/4/2				
3. Başvuru tarihi: 2012/4/2					4. Başvuru tarihi: 2012/4/2				
5. Başvuru tarihi: 2012/4/2					6. Başvuru tarihi: 2012/4/2				
7. Başvuru tarihi: 2012/4/2					8. Başvuru tarihi: 2012/4/2				
9. Başvuru tarihi: 2012/4/2					10. Başvuru tarihi: 2012/4/2				
11. Başvuru tarihi: 2012/4/2					12. Başvuru tarihi: 2012/4/2				
13. Başvuru tarihi: 2012/4/2					14. Başvuru tarihi: 2012/4/2				
15. Başvuru tarihi: 2012/4/2					16. Başvuru tarihi: 2012/4/2				
17. Başvuru tarihi: 2012/4/2					18. Başvuru tarihi: 2012/4/2				
19. Başvuru tarihi: 2012/4/2					20. Başvuru tarihi: 2012/4/2				
21. Başvuru tarihi: 2012/4/2					22. Başvuru tarihi: 2012/4/2				
23. Başvuru tarihi: 2012/4/2					24. Başvuru tarihi: 2012/4/2				
25. Başvuru tarihi: 2012/4/2					26. Başvuru tarihi: 2012/4/2				
27. Başvuru tarihi: 2012/4/2					28. Başvuru tarihi: 2012/4/2				
29. Başvuru tarihi: 2012/4/2					30. Başvuru tarihi: 2012/4/2				
31. Başvuru tarihi: 2012/4/2					32. Başvuru tarihi: 2012/4/2				
33. Başvuru tarihi: 2012/4/2					34. Başvuru tarihi: 2012/4/2				
35. Başvuru tarihi: 2012/4/2					36. Başvuru tarihi: 2012/4/2				
37. Başvuru tarihi: 2012/4/2					38. Başvuru tarihi: 2012/4/2				
39. Başvuru tarihi: 2012/4/2					40. Başvuru tarihi: 2012/4/2				
41. Başvuru tarihi: 2012/4/2					42. Başvuru tarihi: 2012/4/2				
43. Başvuru tarihi: 2012/4/2					44. Başvuru tarihi: 2012/4/2				
45. Başvuru tarihi: 2012/4/2					46. Başvuru tarihi: 2012/4/2				
47. Başvuru tarihi: 2012/4/2					48. Başvuru tarihi: 2012/4/2				
49. Başvuru tarihi: 2012/4/2					50. Başvuru tarihi: 2012/4/2				
51. Başvuru tarihi: 2012/4/2					52. Başvuru tarihi: 2012/4/2				
53. Başvuru tarihi: 2012/4/2					54. Başvuru tarihi: 2012/4/2				
55. Başvuru tarihi: 2012/4/2					56. Başvuru tarihi: 2012/4/2				
57. Başvuru tarihi: 2012/4/2					58. Başvuru tarihi: 2012/4/2				
59. Başvuru tarihi: 2012/4/2					60. Başvuru tarihi: 2012/4/2				
61. Başvuru tarihi: 2012/4/2					62. Başvuru tarihi: 2012/4/2				
63. Başvuru tarihi: 2012/4/2					64. Başvuru tarihi: 2012/4/2				
65. Başvuru tarihi: 2012/4/2					66. Başvuru tarihi: 2012/4/2				
67. Başvuru tarihi: 2012/4/2					68. Başvuru tarihi: 2012/4/2				
69. Başvuru tarihi: 2012/4/2					70. Başvuru tarihi: 2012/4/2				
71. Başvuru tarihi: 2012/4/2					72. Başvuru tarihi: 2012/4/2				
73. Başvuru tarihi: 2012/4/2					74. Başvuru tarihi: 2012/4/2				
75. Başvuru tarihi: 2012/4/2					76. Başvuru tarihi: 2012/4/2				
77. Başvuru tarihi: 2012/4/2					78. Başvuru tarihi: 2012/4/2				
79. Başvuru tarihi: 2012/4/2					80. Başvuru tarihi: 2012/4/2				
81. Başvuru tarihi: 2012/4/2					82. Başvuru tarihi: 2012/4/2				
83. Başvuru tarihi: 2012/4/2					84. Başvuru tarihi: 2012/4/2				
85. Başvuru tarihi: 2012/4/2					86. Başvuru tarihi: 2012/4/2				
87. Başvuru tarihi: 2012/4/2					88. Başvuru tarihi: 2012/4/2				
89. Başvuru tarihi: 2012/4/2					90. Başvuru tarihi: 2012/4/2				
91. Başvuru tarihi: 2012/4/2					92. Başvuru tarihi: 2012/4/2				
93. Başvuru tarihi: 2012/4/2					94. Başvuru tarihi: 2012/4/2				
95. Başvuru tarihi: 2012/4/2					96. Başvuru tarihi: 2012/4/2				
97. Başvuru tarihi: 2012/4/2					98. Başvuru tarihi: 2012/4/2				
99. Başvuru tarihi: 2012/4/2					100. Başvuru tarihi: 2012/4/2				

Yapı Sahibinin **Yapı Mühendisinin** **Şantiye Şefinin**

Belge Düzenlenen Kurumla İlgili Özellikler **Yapı ile İlgili Özellikler**

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgilerinin **Konut ile İlgili Özellikler**

Yapı Denetimi				
101. Ad Soyad	102. TC Kimlik No	103. Denetim No	104. Adres	105. İmza
FENNİ MESULÖN				

Yapı Denetim Kuruluşu				
106. Kuruluşun Adı	107. Kuruluşun Adı Soyadı, T.C. Kimlik No	108. Kuruluşun Adı Soyadı, T.C. Kimlik No	109. Adres	110. İmza
ETİK YAPI DENETİM A.Ş.			TALATPAŞA CAD.DURU SKK. NO:3 K:5 ORTABAYIR GÜLTEPE KADIKÖY İST.	
		108. Kuruluşun Adı Soyadı, T.C. Kimlik No		
		263		

Mimarî Proje MÜHÜRÜ				
111. Adı Soyadı	112. T.C. Kimlik No	113. Denetim No	114. Adres	115. İmza
MURTAZ ÇAĞI	40148045596	34.14.2010.P.002495	10 MAYIS MAH. 4.BAHÇE SOK.ÖZDEN APT. NO:7 D.5 B.ÇEKİRDECEST.	

Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcının				
116. Dağıtıcı	117. Harcın Tutarı	118. Harcın Tutarı	119. Harcın Tutarı	120. Harcın Tutarı
	3632	16.12.2012		952890-01

120. Diğer Hususlar				
AYDIN SÖRME, 3 DİŞ KAPALI BİNANIN 1,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30 İÇ KAPILARI İÇİN VERİLMİŞTİR. (TOPLAM 18 İÇ KAPI : 18 KAPI) 15.12.2012 KARIN 8326543 NOLU KANUNLA MAKİNA TESİSAT HARCİ ÖDENMİŞTİR. 09.12.2009 T.C. 5945 SAYI KANUNUN 28 MADDESİ GEREĞİ YAPI MÜTEAHHİDİ OLMASIZIN İSKAN VERİLMİŞTİR.				

Yapı Sahibinin (20) (günü) bagayusunu üzerine, yukarıda sarf ve numarası yazılı Yapı Ruhsat ile süresi içinde yapılan, özellikleri belirtilen, KİSMİ KULLANMA İZİN verilen bağayusuna bittiriler de dahil, yapının tüm bölümleri inceletmiş, İmar Kanunu'na, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kurallara, Türk Standartlarına, Yapı Ruhsatı düzeni hükümlerine uygun olduğu ve kullanımasında ten ve sağlık bakımından sakınca görmediği tebliği edilmiş, ilgililerinde imzaları alınarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuat uyarınca YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ vermiştir. Verilen izin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanuna, Ruhsat ve eklerine aykırı olarak doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.				

Bina Mahallini Yetkili Eden Teknik Görevliler				
121. Adı Soyadı, unvanı, T.C. Kimlik No, imzası, tarih	122. Adı Soyadı, unvanı, T.C. Kimlik No, imzası, tarih	123. Adı Soyadı, unvanı, T.C. Kimlik No, imzası, tarih	124. Adı Soyadı, unvanı, T.C. Kimlik No, imzası, tarih	
TUNCA LEVENT İNG. TEŞKİKEP 327677884 16.12.2012	MURAT TUNALI İNG. MÜHÜRAT 338867737 16.12.2012	MURAT SAMUR MAKİNA MÜH. 37704437348 16.12.2012		
125. Adı Soyadı, unvanı, T.C. Kimlik No, imzası, tarih	126. Adı Soyadı, unvanı, T.C. Kimlik No, imzası, tarih	127. Adı Soyadı, unvanı, T.C. Kimlik No, imzası, tarih		
SEFA BİNGÖLER İMAR VE Gİ-BİRLİK MÜDÜRÜ 31577184724 16.12.2012	MURAT SAMUR BAŞKAN YERİ BAŞKAN YERİ 184 00254 16.12.2012			

Yapı Denetimi					
101. Kuruluş Adı	102. Yetkilendirilmiş saygılı TC kimlik no	103. Vergi kimlik no	104. Adres	105. İmza	
ETK YAPI DENETİM A.Ş.			TALATPAŞA CAD.DURU SKK. NO:2 K:5 ORTABAYIR GÜLTEPE KAGITHANE İST.		
106. Kuruluşun Adres	107. Kuruluşun Adres	108. Kuruluşun Adres	109. Kuruluşun Adres	110. Kuruluşun Adres	
Yapı Denetim Kuruluşu 101. Kuruluş Adı: ETK YAPI DENETİM A.Ş. 102. Yetkilendirilmiş saygılı TC kimlik no: [Boş] 103. Vergi kimlik no: [Boş] 104. Adres: TALATPAŞA CAD.DURU SKK. NO:2 K:5 ORTABAYIR GÜLTEPE KAGITHANE İST. 105. İmza: [İmza]					
Ruhsat ile İlgili Muhtelif Gelişler				Toprak Bilgileri	
107. Gelişin Mahiyeti	108. Mektup Tarihi	109. Mektup No	110. Tutar(TL)	111. Düşünce Miktari(m ²)	112. Kiri Miktari(m ²)
1. Yıl-karar harcı	14.01.2011	22234	22799,12		
2. Bina inşaatı harcı	14.01.2011	622636-622637-622638	14940,28		
3. Çöpçuk bedeli			0		
4. Caza			0		
5. Diğerleri	14.01.2011	622631-622632-622633	9466,89		
6. TOPLAM			48206,29		
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müstahfifinin, fenni mes'ullerin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan imzalar, İmar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve bilgiler arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhütname niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanununda yer alan süreler içinde inşaatı başlanıp, bitirilmesi ZORUNLUDUR. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümdür olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.					
113. Önceki inşaatın bitim tarihi	114. Önceki inşaatın bitim tarihi	115. Önceki inşaatın bitim tarihi	116. Önceki inşaatın bitim tarihi	117. Önceki inşaatın bitim tarihi	118. Önceki inşaatın bitim tarihi
Başlama Tarihinde İnşaatı Mahallinde Kontrol Eden Teknik Görevliler 119. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih 120. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih 121. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih 122. İnşaatı başlama tarihi					
Vizeler 123. Vize adı 124. Kontrol tarihi 125. Fenni Mes'ullerin adı soyadı, imzası 126. Teknik elemanın adı soyadı, imzası 127. Kontrol edenin adı soyadı, imzası 128. Onaylayanın adı soyadı, imzası					
1. Yerecek					
2. Zemin eğilimiyi					
3. Temel					
4. Bodrum					
5. Süzgeç					
6. Kat					
7. Çatı					
8. Su yalıtımı					
9. Isı yalıtımı					
10. Kanalizasyon/Fesatçılık					
11. Makanlık tesisat					
12. Elektrik/Isılama tesisatı					
129. Diğer Hususlar 03 BORDA 2 05 KAPI MUMARALI BİNA 1, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9 İÇ KAPILARI İÇİN VERİLMİŞTİR. (TOPLAM : 12 İÇ KAPI)					

10. MİMARİ PROJE

- H= 12,50 ml. artışlı yerde, 1. Bcdm Kat + 2. Kat + 3. Normal Katlı,
4 Dükkan + 8 Daireli, 3. Ait, Teras + Konut Projesidir.

BELEDİYE ONAYI

Avıllar
S. ARSLAN
Yasar N. KIRGILI

ONAY
06/04/2011
Nurayhan SAK
Beşkan Adına
Beşkan Yardımcısı

ASLI GİBİDİR

T.C. BELEDİYESİ

Y.B.K. ONAYI ODA VİZESİ TESCİL

Rahmi ÇOBAN
Sicil No: 8224

YANNA AİT BİLGİLER

İLİ	İSTANBUL	ADA NO	336	EN BÜY. YÜK.	
İLÇESİ	BÜYÜKÇEKİRMECE	PARSEL NO	7/14	EN BÜY. YÜK.	
MAHALLESİ	DİĞİRDARİYE	İNS. NEVİ		YAPI SINIFI	3B
SOKAĞI	AĞDIN	TO. İSN. ALANI		KULLANIM AMACI	KONUT+İŞYERİ
PAPTA NO	721D22C1A	KAT ADEDİ		YAP. SAHİBİ	İSMAIL FAHRETTİN

PROJE MÜELLİFİ

Adı Soyadı	MURTAZ ÇEBİ	Büro Tes. No		İMZA	
Mesleği	MİMAR	Tel.			
Öd. Sic. No	12086	Adres			
Bel. Sic. No	66				

FEN İŞLERİ İSKİ

BELEDİYE ONAYI

YUKARIDA BELİRTİLEN YERDE YAPILACAK OLAN İNŞAATA AIT PROJELER
199... TARİHİ VE ... SAYILI İMAR DURUMU İLGİLİ İMAR MEVZUATI VE
FUKÜMLERİNE GÖRE İNCELENEREK TARAFIMIZDAN İMZA EDİLMİŞTİR.

PROJE NO

PROJE ONAY	BÜRO ŞEFİ	MÜDÜR YRD	MÜDÜR

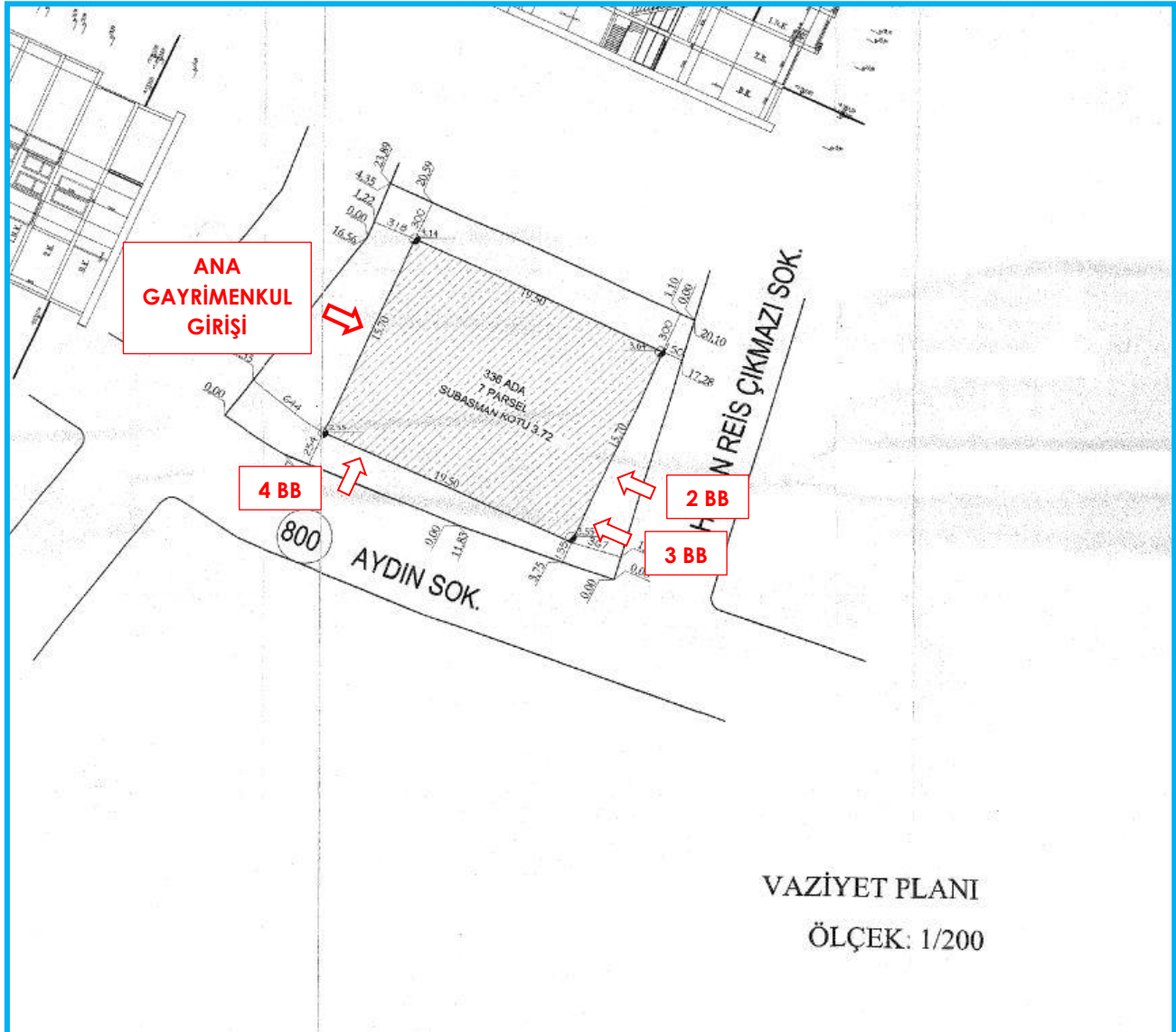
AVCILAR TEL: 569 99 83 SEVLER TEL: 551 99 12
ESENYURT TEL: 520 22 55 SÖYÜKÇEKİRMECE : 883 67 93

BAGIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

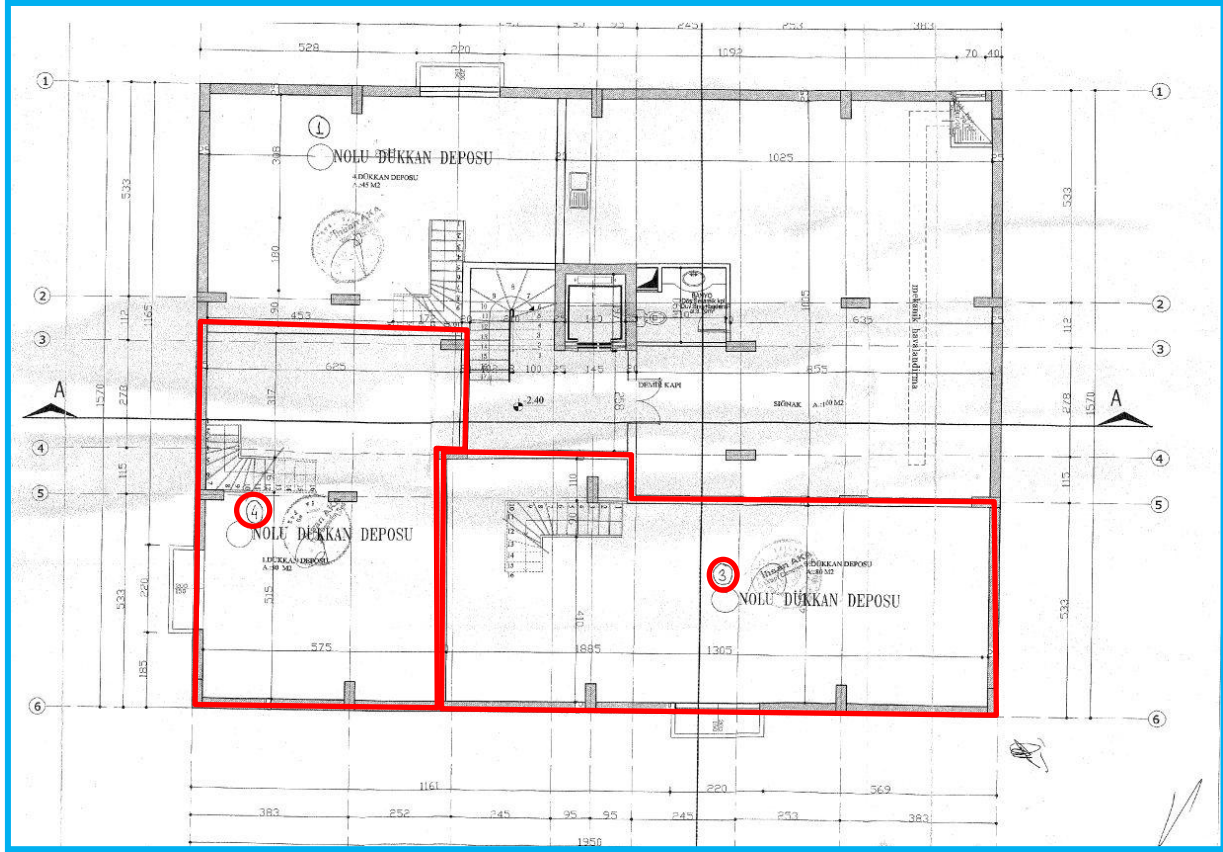
BAG. BÖL. NO	BULUNDUGU KAT	NİTELİĞİ	EKLİNTİSİ	ARSA PAYI	M2	MALIKI
1	ZEMİN KAT	DÜKKAN	DEPO			
2	ZEMİN KAT	DÜKKAN	DEPO			
3	ZEMİN KAT	DÜKKAN				
4	ZEMİN KAT	DÜKKAN	DEPO			
5	1.NORMAL KAT	MESKEN				
6	1.NORMAL KAT	MESKEN				
7	1.NORMAL KAT	MESKEN				
8	1.NORMAL KAT	MESKEN				
9	2.NORMAL KAT	MESKEN				
10	2.NORMAL KAT	MESKEN				
11	2.NORMAL KAT	MESKEN				
12	2.NORMAL KAT	MESKEN				
13	3.NORMAL KAT	MESKEN	ÇATI PİYESLİ MESKEN			
14	3.NORMAL KAT	MESKEN	ÇATI PİYESLİ MESKEN			
15	3.NORMAL KAT	MESKEN	ÇATI PİYESLİ MESKEN			
16	3.NORMAL KAT	MESKEN	ÇATI PİYESLİ MESKEN			

TOPAM 16 (ONALTI) BAGIMSIZ BÖLÜMDÜR.

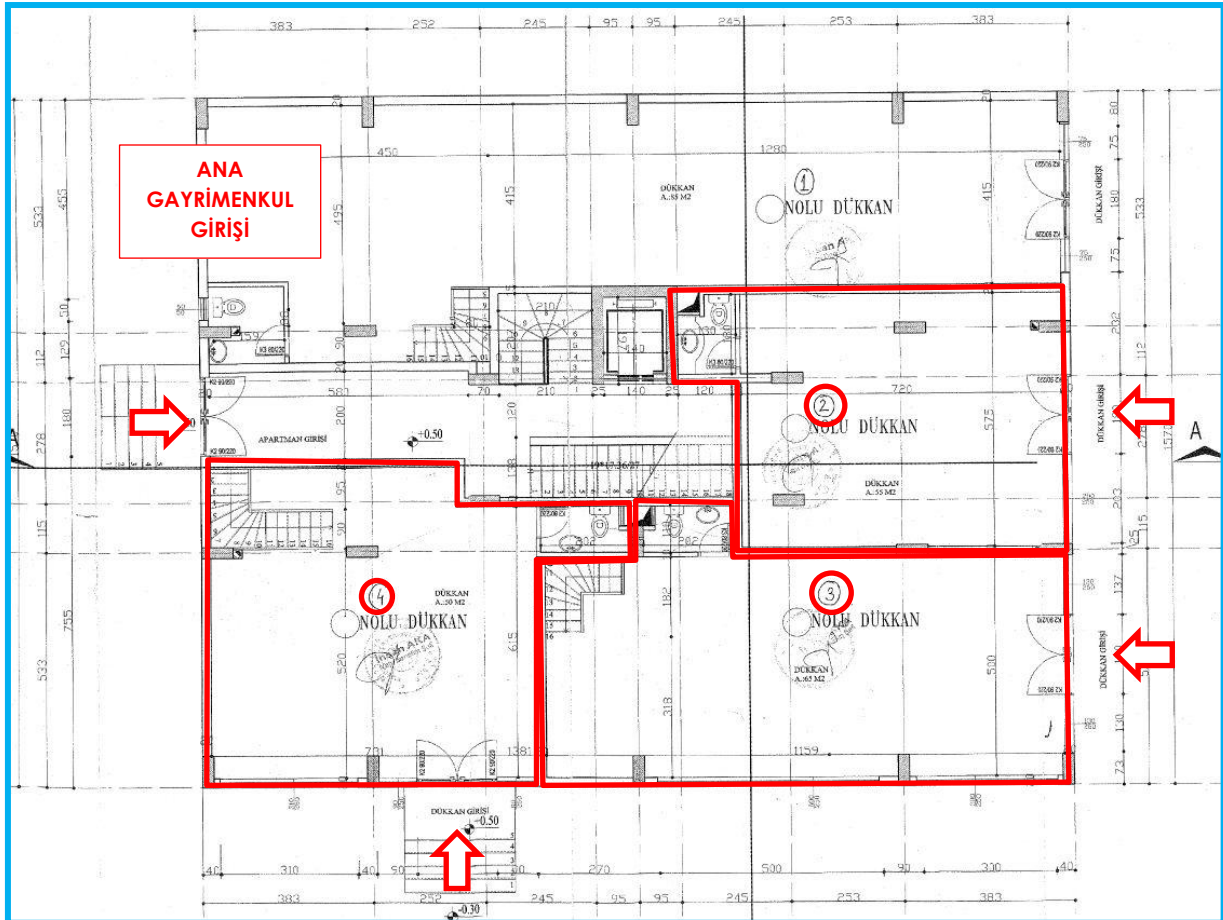
Bağımsız Bölüm Listesi



Vaziyet Planı

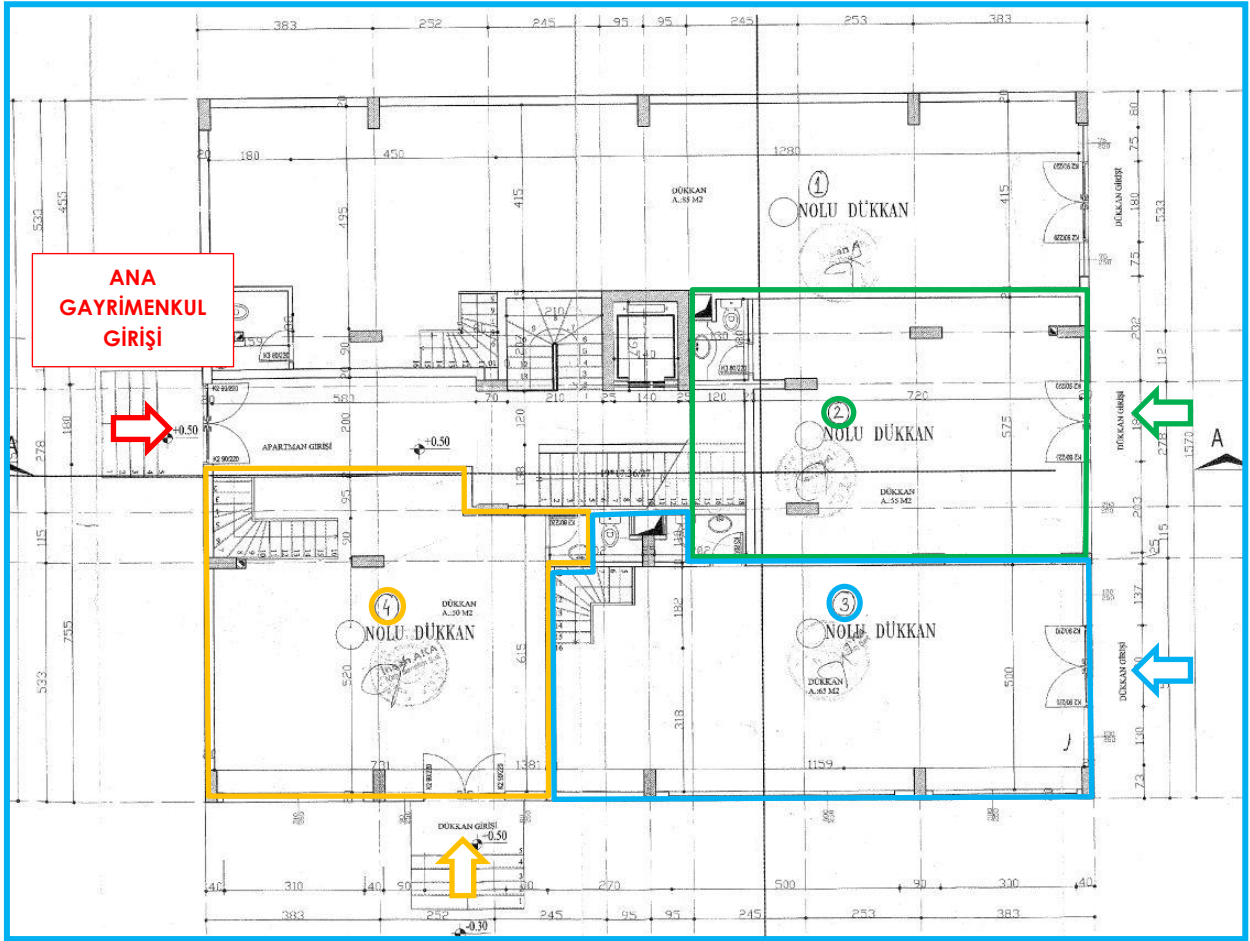


Bodrum Kat Planı



Zemin Kat Planı Yasal Alan





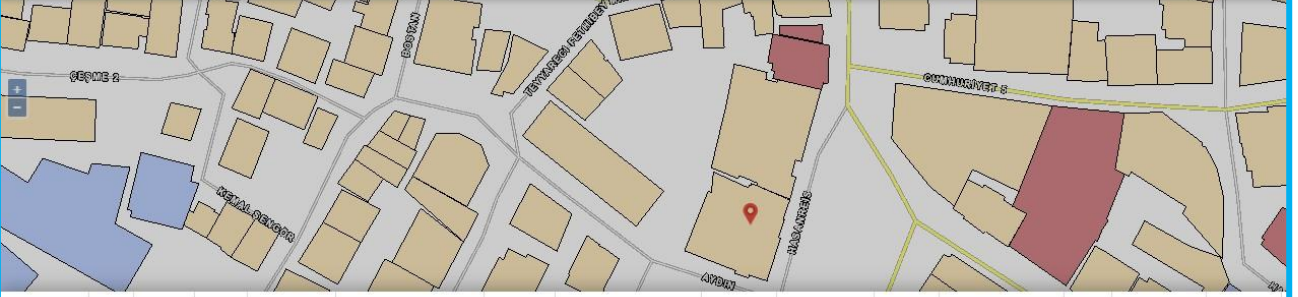
Zemin Kat Planı Mevcut Alan



11-ADRES SORGU



İSTANBUL / BÜYÜKÇEKMECE / DİZDARİYE MAHALLESİ / HASANREİS (Sokak) / 1A - Mesken - Bağımsız Ana Giriş - İskan



563333863	336	14	-	-	Bağımsız Ana Giriş	-	REİS APT	1B	3173526199	-	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	2
757560172	336	14	-	-	Bağımsız Ana Giriş	-	REİS APT	1A	1531380911	-	Ofis ve İşyeri	Özel	İskan	3
521981183	336	14	-	-	Bağımsız Ana Giriş	-	REİS APT	2A	3201123704	-	Ofis ve İşyeri	Özel	İskan	4
107859118	336	14	-	-	Bina Ana Giriş	-	REİS APT	2	3156123766	5	Mesken	Özel	İskan	-
107859118	336	14	-	-	Bina Ana Giriş	-	REİS APT	2	3705703639	6	Mesken	Özel	İskan	-

✦ Bağımsız Bölüm Kimlik No : 2105859603



12. GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSLARI ve TECRÜBE BELGELERİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 11.01.2010No : 401232

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

Mehmet Onur ÇAKMAKLI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER


E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

**TDUB**
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:05.03.2020Belge No: 2019-01.3138

Sayın Mehmet Onur ÇAKMAKLI
(T.C. Kimlik No: 53851514608 - Lisans No: 401232)

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



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.

i. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat Öztangut

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



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 Karşı

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

E. Aydoğdu

Encan AYDOĞDU
Başkan

