

**ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ő.**  
**İSTANBUL – BÜYÜKÇEKMECE**  
**3 ADET DÜKKAN**  
**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**Rapor Tarihi: 31.12.2019**

**Rapor Numarası: SEKR-2019-00005**



**GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ő.**

## i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Şeker Proje Geliştirme Ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Değerleme Tarihi:	:	27.12.2019
Rapor Tarihi	:	31.12.2019
Rapor Numarası	:	SEKR-2019-0005
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi Büyükçekmece Merkez Mahallesi 336 Ada 14 Parselde Kayıtlı Beş Katlı Betonarme Bina ve Arsası nitelikli Ana Taşınmazda yer alan zemin katta yer alan 2 bağımsız bölüm nolu dükkan ve 3, 4 bağımsız bölüm nolu depolu dükkanlar
Çalışmanın Konusu	:	Konu Gayrimenkulün Güncel Pazar ve Kira Değerinin Belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	Dizdariye Mahallesi, Aydın Sokak No:2 D:2,3,4 Büyükçekmece/İstanbul
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	557,46 m <sup>2</sup>
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı	:	Dükkanlar Toplamı: 269 m <sup>2</sup>
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Konut Alanı

### 31.12.2019 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	1.085.000
KDV Dâhil	1.171.800

	Gayrimenkullerin Aylık Toplam Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	4.500
KDV Dâhil	5.310

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı satışta % 8 kirada %18 olarak kabul edilmiştir. .

### Değerlemede Görev Alan Kişiler

Hazırlayan	:	Lisanslı Değerleme Uzmanı Kemal ÇETİN
Onaylayan	:	Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

## Uygunluk Beyanı

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

## Varsayımlar

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

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

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

## ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	1
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri .....	1
1.3	Değerleme Tarihi .....	1
1.4	Dayanak Sözleşmesi .....	1
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler .....	2
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler .....	2
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	2
2.4	İşin Kapsamı.....	2
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI .....	3
3.1	Değer Tanımları .....	3
3.1.1	Pazar Değeri.....	3
3.1.2	Pazar Kirası .....	3
3.2	Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı .....	3
3.2.1	Pazar Yaklaşımı .....	3
3.2.2	Maliyet Yaklaşımı.....	4
3.2.3	Gelir Yaklaşımı .....	5
4	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ .....	6
4.1	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	6
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu.....	8
4.2.1	Büyükçekmece İlçesi.....	10
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	11
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler .....	11
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri .....	12

5.3	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki .....	12
5.4	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	12
5.5	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	13
5.6	Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi .....	13
5.6.1	Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar.....	14
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri .....	14
5.8	Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	14
5.9	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	14
5.10	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	14
5.11	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama .....	15
5.12	Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri .....	15
5.13	Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler .....	15
5.14	Gayrimenkullerin Kullanım Durumu.....	16
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ .....	17
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	17
6.2	SWOT Analizi .....	17
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	18
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri .....	18
6.4.1	Pazar Yaklaşımı .....	18
6.4.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri .....	18
6.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	20
6.4.3	Gelir Yaklaşımı .....	20



6.5	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler .....	23
6.6	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	23
6.7	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	23
6.8	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	23
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEğERLENDİRİLMESİ.....	24
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması .....	24
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....	24
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	24
7.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	24
7.5	Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	24
7.6	Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	25
8	SONUÇ .....	26
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	26
8.2	Nihai Değer Takdiri .....	26
9	EKLER .....	27



## 1 RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

**Rapor Tarihi** : 11.12.2019

**Rapor Numarası** : SEKR-2019-00005

**Raporun Türü** : İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi Büyükçekmece Merkez Mahallesi 336 Ada 14 Parselde Kayıtlı Beş Katlı Betonarme Bina ve Arsası nitelikli Ana Taşınmazda yer alan zemin katta yer alan 2 bağımsız bölüm nolu dükkan ve 3, 4 bağımsız bölüm nolu depolu dükkanların Güncel Pazar Değeri ve Pazar Kirası Tespiti

**SPK Kapsamı** : Evet

### 1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

**Raporu Hazırlayan** : Lisanslı Değerleme Uzmanı Kemal ÇETİN

**Raporu Onaylayan** : Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

### 1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 11.11.2019 tarihinde çalışmalara başlanmış 11.12.2019 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

### 1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş. arasında 04.11.2019 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

### 1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

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





## 2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

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

### 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

**Müşteri Unvanı** : Şeker Proje Geliştirme Ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

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

### 2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

### 2.4 İşin Kapsamı

Bu rapor İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi Büyükçekmece Merkez Mahallesi 336 Ada 14 Parselde Kayıtlı Beş Katlı Betonarme Bina ve Arsası nitelikli Ana Taşınmazda yer alan zemin katta yer alan 2 bağımsız bölüm nolu dükkan ve 3, 4 bağımsız bölüm nolu depolu dükkanların Güncel Pazar Değeri ve Pazar Kirasının tespitine yönelik hazırlanmıştır.

### **3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI**

#### **3.1 Değer Tanımları**

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

##### **3.1.1 Pazar Değeri**

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

##### **3.1.2 Pazar Kirası**

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

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

#### **3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı**

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

##### **3.2.1 Pazar Yaklaşımı**

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

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



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

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

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

### 3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

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

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

### 3.2.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

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

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

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

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

## 4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

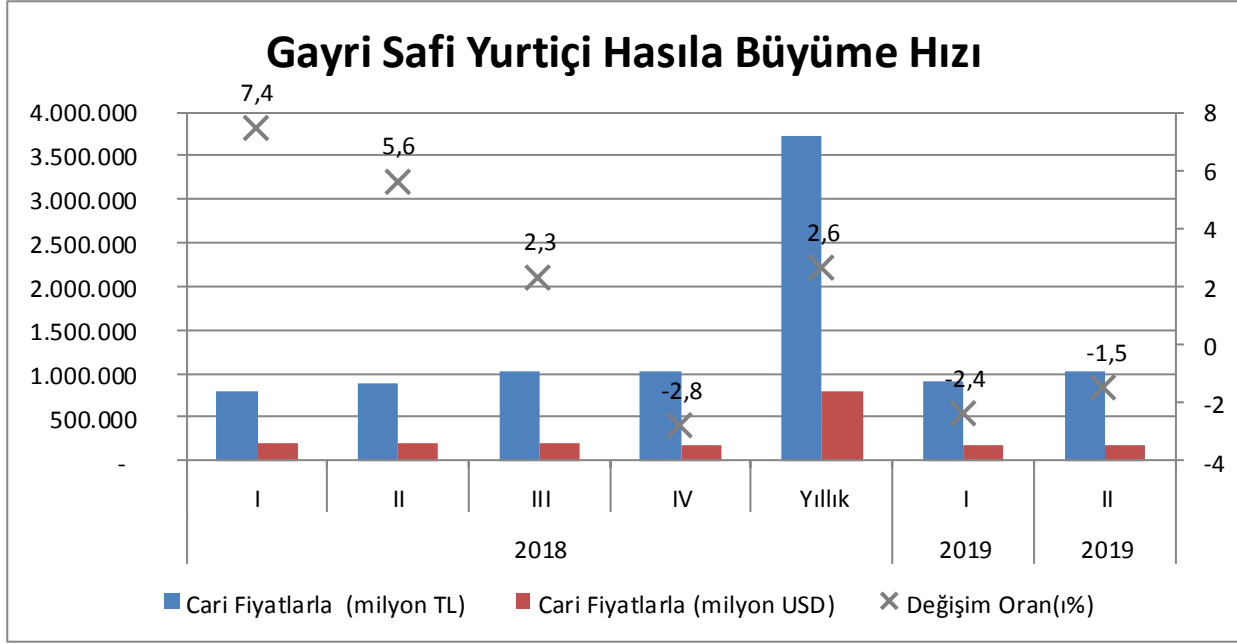
### 4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

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

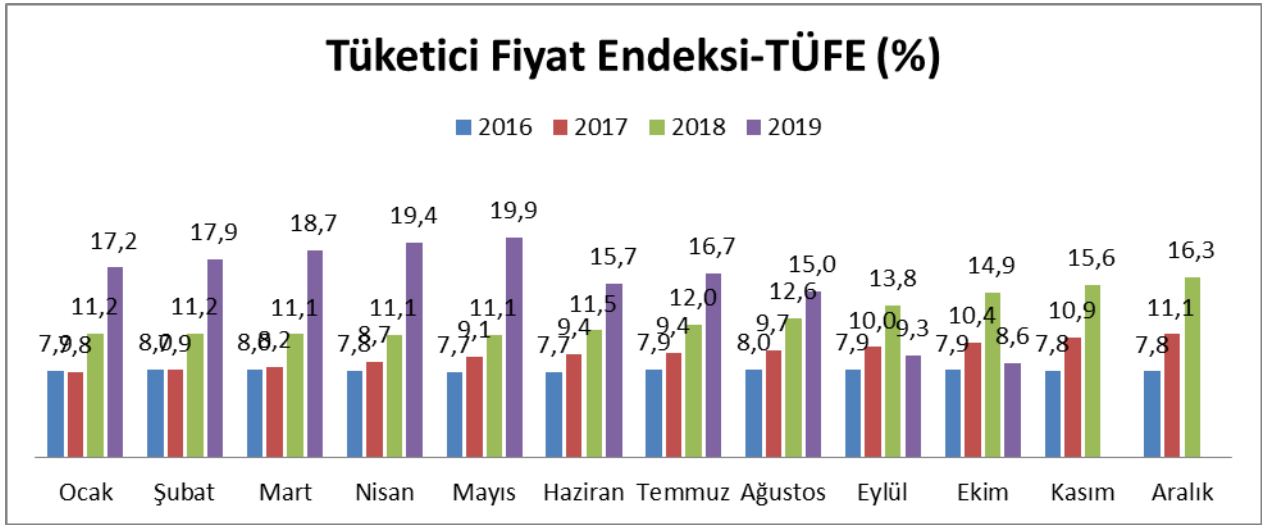
Türkiye, Dünya Bankası 2017 yılı Nisan ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu verilerine göre 2016 yılında, satın alma gücü paritesine (SGP) göre dünyanın 13. ve Avrupa'nın 5. büyük ekonomisidir.

Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama % 6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibarıyla finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sekteye uğramasına neden olmuştur. 2018'in son çeyreğinde yüzde 3 daralmaya yaşayan Türkiye ekonomisi 2019'un ilk çeyreğinde yüzde 2,6 daralmıştır. En fazla daralan sektör yüzde 10,9 ile inşaat olmuştur.

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,5 azalmış, üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla, 2019 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla %12 artarak 1 Trilyon 24 milyar 224 milyon TL olmuştur.



2018 yılında 2000'lerin başından bu yana en yüksek düzeylerine çıkan enflasyon 2018 yılını TÜFE'de %16,3 düzeyinde tamamlamıştır. TÜFE'de gerilemenin belirginleşmesi 2019 yılı 2.yarisını bulabilecektir. Yılın son çeyreğinde enflasyonda düşme beklenmektedir.



Uluslararası Para Fonu IMF'in Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda, 2019 yılında Türkiye'nin ekonomik büyümesi yüzde 2,5'luk bir daralma yaşayacağı, 2020'de yıllık büyümenin yüzde 2,5 artacağı ve orta vade de 2024'e doğru yüzde 3,5'i yakalayacağı öngörülmüştür. Ancak özellikle ABD ve Avrupa merkez bankalarının parasal genişlemeye geçme düşüncesi, döviz kurlarının stabil hale gelmesi ve faiz oranlarındaki beklenen düşüşün gerçekleşmesi ile Türkiye ekonomisi içerisinde bulunduğu kriz ortamından çıkma eğilimine girmiştir.

Türkiye ekonomisi üretim odaklı bir yaklaşımla yüksek katma değer oluşturan ve ithalata bağımlı olmayan bir üretim modeli ortaya koyması ile sağlıklı bir büyüme modeline kavuşabilecektir.

Uygulamaya konulan sıkı para ve maliye politikalarının devam ettirilmesi, TL'deki stabilizasyonun sürdürülmesi durumunda enflasyondaki geri çekilmelerin devam etmesi, büyüme rakamlarının toparlanması gibi etkenlerle 2020 yılında Türkiye ekonomisi gelişmekte olan ülkelerden pozitif ayrışacaktır.

#### **4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu**

Dünya genelinde şehirleşme hızı yavaşlamakla birlikte şehirleşme artışını sürdürürken, ülkelerin inşaat sektörü de uzun vadede büyümeye devam etmektedir. Ancak kısa vadede küresel büyümeye yönelik kaygılar, inşaat sektörü üzerindeki riskleri dünya genelinde arttırmaktadır. Dünya ticaretindeki korumacı eğilimler finansal piyasaların ve ekonomik karar alıcıların güvenini zedelerken, konut başta olmak üzere inşaat harcamalarına ve gayrimenkul yatırımlarına yönelik kararların ötelenmesine yol açabilmektedir. Bununla birlikte, belirsizlikler ve artan kısa vadeli riskler hükümetlerin altyapı yatırımlarının da ertelenmesine neden olabilmektedir.

Gelişmekte olan ekonomilerin inşaat sektörlerinde doğal olarak büyüme potansiyeli yüksek olsa da gelişmiş ekonomilerdeki belirsizlikler ve risklerden kaynaklı kısa vadeli zorluklarla karşılaşmaktadır.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye'de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşımaktadır. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşmektedir. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülmektedir.

İnşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine bakıldığında genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğunu söylenebilir. İnşaat sektörünün makroekonomik büyüme ile olan yüksek korelasyonu faiz ve girdi maliyetlerinin düşük olduğu dönemlerde yüksek büyüme sağlarken, tersi durumda küçülme ile kendisini göstermektedir. Buna bağlı olarak geçtiğimiz 15 yıl boyunca, Türkiye'de inşaat sektörü ekonominin büyümesine paralel bir genişleme yaşamıştır.

Bu süreçte yaşanan görece hızlı büyüme dönemi, 2018 yılındaki ekonomik dalgalanmaların etkisiyle yerini kırılgan bir görünüme bırakmış, gayrimenkul fiyatlarındaki artış sert bir şekilde yavaşlama eğilimine girmiştir. 2019 yılının 2. Yarısından itibaren Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın faiz oranlarında indirime gitmesi sonucunda borçlanma maliyetinin düşmesi ve buna paralel olarak kamu bankalarının konut kredilerine uygulamakta oldukları faiz oranlarında indirime gitmeleri, konuta olan



talebi arttırmış ve bunun sonucunda 2019 yılı Eylül ayından itibaren konut satışlarında önemli oranda artış gerçekleştirmiştir.

Türkiye'deki yüksek genç nüfus oranı, hızlı şehirleşme, çalışan nüfusun artması, tamamlanan ve devam eden büyük altyapı projeleri gayrimenkul sektörünün gelişimini desteklemekte, ayrıca devlet bankalarının konut kredilerinde faiz oranlarını düşürmesi satışlara yönelik iyileştirici bir yaklaşım sunmaktadır. Konut alan yabancılara vatandaşlık için uygulanan 1 milyon dolarlık sınırın 250.000 dolara çekilmesi, İstanbul'un cazibe merkezi özelliğini koruması, Ortadoğu açısından Türkiye'nin bir güvenli liman olarak görülmesi ve kur artışı yabancıların Türkiye'de konut edinimini daha cazip hale getirmiştir.

Türkiye'de de kentsel dönüşüm, gayrimenkul yatırım fonlarına ilişkin mevzuat, taşınmaz ticareti hakkında yönetmelik ve imar barışı gibi alanlarda önemli düzenlemeler yapılmış olup hükümetçe açıklanan Yeni Ekonomik Plan'da ilerleyen dönem için kapsamlı değişiklikler yapılacağı belirtilmektedir.

Ayrıca son yıllarda doğrudan Türkiye'de gayrimenkul yatırımı gibi geleneksel yatırım yöntemlerinin yanı sıra dolaylı gayrimenkul yatırım araçlarına talepte de artış olmaktadır. Bu talebe yönelik gelişen Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, (GYO), Gayrimenkul Yatırım Fonları, Gayrimenkul Sertifikaları ve Kira Sertifikaları (sukuk), tapu sigortası ve inşaat tamamlanma sigortası gibi finansal enstrümanların çoğalmasıyla birlikte gayrimenkul sektörü de derinlik kazanmaktadır.

Merkez Bankası'nın faiz indirimi ve ardından kamu bankalarının konut kredisi faizlerini %1'in altına çekmesi sektörde son dönemde bir miktar hareketlenmeye neden olmuştur. Piyasa faizlerinde oluşabilecek genel bir düşüşün, sektöre önemli katkı sağlayacağı değerlendirilmektedir.

Kaynak: KPMG ve GYODER Sektör analizleri.



#### 4.2.1 Büyükçekmece İlçesi

Büyükçekmece İlçesi, İstanbul'un batısında yer almaktadır. Doğusunda Beylikdüzü ve Esenyurt, batısında Silivri, kuzeyinde Çatalca ve Arnavutköy ilçeleriyle güneyde Marmara Denizi ile çevrilmiştir. 1987'ye kadar Çatalca'ya bağlı bucak merkeziyken ilçe olmuş ve 2009'daki



idari yapılanma değişikliklerine kadar Avcılar ve Küçükçekmece ilçelerine komşu olmuştur. Bu yılda yapılan değişikliklerde Gürpınar, Beylikdüzü (eskiden Kavaklı) ve Yakuplu beldeleri Beylikdüzü; Esenyurt ve Kıraç beldeleri Esenyurt; Bahçeşehir beldesi de Başakşehir ilçelerine bağlanınca ilçenin alanı büyük ölçüde küçülmüş, lağvedilen Çatalca'nın Muratbey ve Silivri'nin Celaliye-Kamiloba beldelerinin katılımıyla batı yönünde ilçe genişlemiştir. Ayrıca lağvedilen Tepecik, Mimarsinan ve Kumburgaz beldelerinin mahalleleri de Büyükçekmece Belediyesi sınırlarına katılmıştır. İlçede son olarak 24 adet mahalle yer almaktadır.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt (ADNKS) sistemi sonuçlarına göre, 31.12.2018 tarihi itibarı ile İlçe nüfusu toplam 247.736'dır. Büyükçekmece İstanbul' un önemli safiye merkezlerinden birisi olması nedeniyle, yazlık ve kışlık nüfus birbirinden farklılık göstermekte olup, ilçenin yazlık nüfusu yaklaşık 750-800 bine ulaşmaktadır.

İlçede tarım arazileri yerini hızla sanayi ve konutlaşmaya terk etmiştir. İlçede genel olarak yerli halk yaşamakta olup, ancak sanayileşmenin sonucu olarak, fabrikaların yoğun olduğu ilçede Anadolu'dan göç eden aileler istihdam sağlamak amacıyla yerleşmişlerdir. İlçe sınırları içerisinde bulunan 73 sanayi tesisinde 20.000 civarında işçi çalışmaktadır.

## 5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

### 5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Konu taşınmaz Büyükçekmece ilçesi merkezde yer alan Dizdariye Mahallesi'nde yer almaktadır. Taşınmaza sahil yolundan E-5 Karayolu'ndan Büyükçekmece merkeze ulaşımı sağlayan Enver Paşa Caddesi üzerinden devam edildiğinde solda yer alan Büyükçekmece Kaymakamlığı'na dik olan Sadıkbey Sokak'a ve ardından sokak bittiğinde ulaşılan Aydın Sokak'a erişilerek konu gayrimenkule ulaşılmaktadır.

Konu gayrimenkul Büyükçekmece merkezinde, Kaymakamliğa yürüme mesafesindedir. Konu gayrimenkul dahil merkezdeki binaların zemin katları dükkan, üst katları ise konut olarak kullanılmaktadır. Konu gayrimenkule yürüme mesafesinde bulunan Mimar Sinan Caddesi cadde üzeri perakendenin yoğun olduğu ana caddelerden biridir.

E-5 Karayoluna yakın olması sebebiyle Büyükçekmece Belediyesi'ne ve Büyükçekmece Sahil'e kolaylıkla yürüyerek ulaşım sağlanabilmektedir. Büyükçekmece Sahil'i yaklaşık 3,5 km uzunluğunda ve yakın semt ve ilçelerden yoğun katılımın olduğu dinlenme ve eğlence merkezi olarak tanımlanmaktadır. Ayrıca sahilde yaz aylarında deniz kullanımına izin verecek plajlar yer almaktadır.

Taşınmaz Büyükçekmece Kaymakamlığı'na 130 m, Büyükçekmece Belediyesi'ne 1,2 km, Büyükçekmece Sahili'ne 1,4 km mesafededir.



Uydu Görüntüsü

## 5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Büyükçekmece
Mahallesi	Büyükçekmece Merkez
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	336
Parsel No	14
Yüzölçümü	557,46 m <sup>2</sup>
Niteliği	Beş Katlı Betonarme Bina ve Arsası

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

Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı	Niteliği	Maliki	Kat	Cilt/Sahife
2	38/557	Dükkan	Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi	Zemin	300/29652
3	30/557	Depolu Dükkan	Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi	Zemin	300/29653
4	33/557	Depolu Dükkan	Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi	Zemin	300/29654

## 5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

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

### Beyanlar Hanesinde

- Yönetim Planı: 15/09/2011 (Yev: 16993 Tarih:22/09/2011)
- K.I.den KM ne Çevrilmiştir. (Yev:25534 Tarih: 28/12/2012)

## 5.4 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Taşınmaz Şekerbank T.A.Ş adına kayıtlı iken ticaret şirketlerine aynı sermaye konulması işleminden 17/04/2018 tarih ve 9048 yevmiye numarası ile Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

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

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

### 5.6 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Büyükçekmece Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Büyükçekmece Merkez Mahallesi, 336 ada 14 numaralı parsel; 17.06.2004 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Büyükçekmece Uygulama İmar Planı kapsamında blok nizam, 4 kat, konut alanında kalmaktadır.



### **5.6.1 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar**

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

- 06.04.2011 mimari uygulama projesi,
- 06.04.2011 tarih 11-84 sayılı yapı ruhsatı,
- 30.12.2012 tarih 2012/472 sayılı yapı kullanma izin belgesi

görölmüştür.

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

### **5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri**

Parsel üzerindeki yapı, Talatpaşa Caddesi, No: 25 Kat: 5, Pk: 80640, Gültepe, Kağıthane, İstanbul adresinde faaliyet gösteren ETİK Yapı Deneti A.Ş. tarafından denetlenmiştir.

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

Büyükçekmece Belediyesi'nden alınan bilgiye göre son 3 yıl içerisinde gayrimenkulün imar durumunda herhangi bir değişiklik söz konusu değildir.

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

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak, onaylı uygulama mimari projesi, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi yer almakta olup, gerekli tüm izin ve belgeler alınmıştır. Yasal gerekliliği olan belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

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

“Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.Maddesi, “b” bendinde; “Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.” ibaresi yer almaktadır.

Taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul; yapı kullanım izin belgesi alınmış ve kat mülkiyeti tesis edilmiştir. Bu nedenle taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakıncasının bulunmadığı düşünülmektedir.

### 5.11 Projeyle 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

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

### 5.12 Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Blok
Binanın Kat Adedi	:	Bodrum+ Zemin+ 3 Normal Kat
Yaşı	:	~8
Brüt Alanı	:	2 No’lu Dükkan: ~44 m <sup>2</sup> 3 No’lu Depolu Dükkan: ~126 m <sup>2</sup> 4 No’lu Dpolu Dükkan: ~99 m <sup>2</sup>
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Isınma	:	Var
Kanalizasyon	:	Mevcut
Asansör	:	Yok
Yangın Merdiveni	:	Yok
Otopark	:	Var
Yangın Söndürme Tesisatı	:	Yok
Su Deposu	:	Yok
Jeneratör	:	Yok

### 5.13 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmazlar 16 adet bağımsız bölümden oluşan binada yer alan farklı büyüklükte olan 2, 3 ve 4 nolu bağımsız bölümlerdir.
- Taşınmazın bulunduğu bina Aydın Caddesi ve Hasan Reis Çıkmazı Sokak’a cephelidir.
- Değerleme konusu bağımsız bölümlerden 2 nolu bağımsız bölüm zemin katta dükkan niteliğinde, 3 ve 4 nolu bağımsız bölümler ise bodrum ve zemin katta depolu dükkan niteliğindedir.
- 2 Nolu bağımsız bölüm 44 m<sup>2</sup>’dir. 3 Nolu bağımsız bölüm bodrum kat alanı 62 m<sup>2</sup>, zemin kat alanı 64 m<sup>2</sup> olup toplamda 126 m<sup>2</sup>’dir. 4 Nolu bağımsız bölüm bodrum kat alanı 45 m<sup>2</sup>, zemin kat alanı 54 m<sup>2</sup> olup toplamda 99 m<sup>2</sup>’dir



- Binanın girişi ve dükkanların girişi zemin kattan yapılmaktadır.
- Dükkan nitelikli 2 nolu bağımsız bölümde ve depolu dükkan nitelikli 3 ve 4 nolu bağımsız bölümlerde zeminler granit seramik kaplı duvarlar saten boyalıdır.

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

#### **5.14 Gayrimenkullerin Kullanım Durumu**

Değerleme konusu taşınmazların her biri halihazırda boş durumdadır.

## 6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

### 6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

### 6.2 SWOT Analizi

#### Güçlü Yönler

- Taşınmazlar Büyükçekmece Merkez’de çarşıya yakın konumdadır.
- Büyükçekmece Kaymakamlık’a yürüme mesafesindedir.
- Bölgeye özel araç ve toplu ulaşım araçları ile ulaşım kolaydır.
- Büyükçekmece Belediyesi ve sahile yürüme mesafesindedir.
- taşınmazların cephe genişliği perakende için uygundur.

#### Zayıf Yönler

- Taşınmazlar bankaların toplu olarak yer aldığı ana cadde üzerinde yer almayıp, ana caddeye yürüme mesafesindedir.

#### Fırsatlar

- Taşınmazın cephesinin olduğu sokak ufak bir meydana açılmaktadır. Bu sebeple taşınmazın yakın çevreden görülebilirliği yüksektir.

#### Tehditler

- Makroekonomik verilerde gerçekleşecek bir bozulma ya da jeopolitik riskler gelecekte gayrimenkul piyasalarını olumsuz etkileyebilir.



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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.

### 6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazların dükkan nitelikli olması sebebi ile konu gayrimenkuller için pazar ve gelir yaklaşımları kullanılmıştır.

#### 6.4.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

Taşınmazın mahallinde yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan dükkanlar dikkate alınmıştır. Emsallerin konumu, yaşı gibi faktörler değerlendirilmiş ve öngörülen pazarlık paylarına göre karşılaştırılmıştır.

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

Konu taşınmazın bulunduğu binada konu taşınmazlara emsal teşkil edebilecek nitelikte dükkan/mağaza emsalleri bulunmuş ve takip eden tabloda bilgileri derlenmiştir.

SATILIK İŞYERİ EMSAL LİSTESİ							
Emsal	Yeri	Alanı (m <sup>2</sup> )	Düzeltilmiş Alanı	Fiyatı	Birim m <sup>2</sup> Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Kaymakamlığa yakın konumda	120	80	270.000 TL	3.376 TL	REMAX ALBATROS 0 (553) 924 01 18	Konu gayrimenkule yakın konumda, bodrum+zemin katlarında konumlu köşe dükkan, 60 m <sup>2</sup> zemin, 60 m <sup>2</sup> bodrum
2	E-5 Karayolu'na cephe	90	90	1.500.000 TL	16.667 TL	RETAŞ EMLAK GAYRİMENKUL 0 (545) 611 06 78	Konumu, manzarası, tarihi ve tasarımı konusunda konu gayrimenkule nazaran çok iyi olan zemin kattaki dükkan
3	Büyükçekmece Merkezde	540	407	4.400.000 TL	10.821 TL	ÇATI GAYRİMENKUL 0 (532) 152 91 58	Merkezde, banka kiracılı zemin ve bodrum katta konumlu dükkan 340 m <sup>2</sup> zemin kat 200 m <sup>2</sup> bodrum kat
4	Büyükçekmece Merkezde	270	203	2.400.000 TL	11.803 TL	ÇATI GAYRİMENKUL 0 (532) 152 91 58	Merkezde, banka kiracılı zemin ve bodrum katta konumlu dükkan 170 m <sup>2</sup> zemin kat 100 m <sup>2</sup> bodrum kat
5	Nutuk Caddesi Kamelya Sokak Kesişimi	200	133	810.000 TL	6.090 TL	KESER GAYRİMENKUL 0212 881 32 90	Konu gayrimenkule göre benzer konumda 100 m <sup>2</sup> zemin 100m <sup>2</sup> bodrum kullanımı olan dükkan

Emsallerde, 1. Bodrum katlar 1/3 oranında zemin kata indirgenmiş ve buna göre bodrum katların zemin kata indirgenmiş alanları hesaplanmıştır.

Bölgede yakın ve uzak konumda değerlemeye konu mağaza/dükkan fonksiyonlu emsaller liste olarak sıralanmıştır.

Bölgede yakın ve uzak konumda değerlemeye konu mağaza/dükkan fonksiyonlu emsal olarak değerlendirilebilecek beş farklı mağaza/dükkan bulunmuştur. Bölgede kiralık mağaza/dükkan emsali kısıtlıdır.

1 ve 3 numaralı emsaller merkezde, sokak arasında yer alan bodrum ve zemin katlarından oluşan dükkandır. Emsal konu gayrimenkule göre daha kötü durumdadır.

2 numaralı emsal konu gayrimenkule benzer nitelikte zemin katta konumlu dükkandır.

4 numaralı emsal ise konu gayrimenkule bitişik konumlu bodrum ve zemin katta konumlu dükkandır. Fakat cephe olarak geride kalmaktadır.

5 numaralı emsal ise konu gayrimenkule göre daha kötü konumda, bodrum ve zemin katta konumlu dükkandır. Tüm emsallerin konumları aşağıdaki harita paylaşılmıştır.

Tüm emsallerin konumları aşağıdaki harita paylaşılmıştır.



Satılık Dükkan Emsal Krokisi

SATILIK EMSAL DÜZELTME	Dükkan				
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
İstenen Fiyat(TL)	270.000	1.500.000	4.400.000	2.400.000	810.000
Pazarlık Payı	10%	25%	25%	25%	10%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	243.000	1.125.000	3.300.000	1.800.000	729.000
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	79,98	90	406,6	203,33	133
Birim M2 Değeri	3.038	12.500	8.116	8.853	5.481
Konum Düzeltmesi	25%	-50%	-30%	-30%	-20%
Büyüklük Düzeltmesi	-5%	0%	15%	5%	0%
Biçim/İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	-15%	-15%	0%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>20%</i>	<i>-50%</i>	<i>-30%</i>	<i>-40%</i>	<i>-20%</i>
<b>Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)</b>	<b>3.646</b>	<b>6.250</b>	<b>5.681</b>	<b>5.312</b>	<b>4.385</b>
<b>Ortalama</b>	<b>5.062 TL</b>				

Dükkan alanları zemine indirgenmiş birim m2 değeri 5.062 TL olarak hesaplanmış, olup değerlemeye konu bağımsız bölümlerin konumları dikkate alınarak şerefiyelerine göre 2 ve 4 numaralı taşınmazların birim fiyatları yeniden ele alınmıştır. Pazar yaklaşımı ile hesaplanan değerler aşağıdaki gibidir.

Bağımsız Bölüm No	Alan	Düzeltilmiş Alan	Birim m2 Değeri	Pazar Değeri
2	44	44	5.821 TL	256.000 TL
3	126	84,46	5.062 TL	428.000 TL
4	99	68,85	5.821 TL	401.000 TL
Toplam				1.085.000 TL

Emsal karşılaştırma yöntemine göre toplam değer 1.085.000 TL olarak belirlenmiştir.

#### 6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

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

#### 6.4.3 Gelir Yaklaşımı

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

Gelir yaklaşımı piyasada hem satılık, hem kiralık mülk bulunduğu zaman uygulanabilmektedir. Kapitalizasyon oranına ulaşmak üzere yıllık ortalama birim kira değeri, ortalama birim satış değerine bölünür. Taşınmazların yıllık net geliri kapitalizasyon oranına bölünerek konu gayrimenkullerin birim/m<sup>2</sup> pazar değerine ulaşılmıştır.

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

KİRALIK İŞYERİ EMSAL LİSTESİ							
Emsal	Yeri	Alanı (m <sup>2</sup> )	Düzeltilmiş Alanı	Aylık Kirası	Birim m <sup>2</sup> Kirası	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Büyükçekmece Merkezde	200	133,33	1.600 TL	12 TL	MELEK EMLAK 0 (532) 154 56 65	Benzer konumda olan bodrum ve zemin kattaki dükkan, 100 m <sup>2</sup> bodrum ve 100 m <sup>2</sup> bodrum kat
2	Büyükçekmece Merkezde	68	68	1.600 TL	24 TL	UÇAR EMLAK 0 (534) 845 21 25	Benzer konumda olan zemin kattaki dükkan
3	Büyükçekmece Merkezde	115	84,9985	1.400 TL	16 TL	Ekinoba Emlak- Otomotiv 0 (536) 411 63 45	Merkezi konumda, bodrum ve zemin katta konumlu dükkan 70 m <sup>2</sup> zemin kat
4	Konu gayrimenkule bitişik binada	197	150,331	2.000 TL	13 TL	ASİL EMLAK 0 (505) 045 10 70	Konu gayrimenkule göre daha kötü kullanımda, bodrum ve zemin katta konumlu dükkan 127 m <sup>2</sup> zemin kat 70 m <sup>2</sup> bodrum kat
5	Büyükçekmece Merkezde	220	166,664	3.000 TL	18 TL	VARDAR EMLAK B.ÇEKMECE 0 (539) 200 30 35	Konu gayrimenkule göre daha kötü kullanımda, bodrum ve zemin katta konumlu dükkan 140 m <sup>2</sup> zemin kat 80 m <sup>2</sup> bodrum kat

Emsallerde, 1. Bodrum katlar 1/3 oranında zemin kata indirgenmiş ve buna göre zemin kata indirgenmiş bodrum kat alanları hesaplanmıştır.

Bölgede yakın ve uzak konumda değerlemeye konu mağaza/dükkan fonksiyonlu emsal olarak değerlendirilebilecek beş farklı mağaza/dükkan bulunmuştur. Bölgede kiralık mağaza/dükkan emsali kısıtlıdır.

1 ve 3 numaralı emsaller merkezde, sokak arasında yer alan bodrum ve zemin katlarından oluşan dükkandır. Emsal konu gayrimenkule göre daha kötü durumdadır.

2 numaralı emsal konu gayrimenkule benzer nitelikte zemin katta konumlu dükkandır.

4 numaralı emsal ise konu gayrimenkule bitişik konumlu bodrum ve zemin katta konumlu dükkandır. Fakat cephe olarak geride kalmaktadır.

5 numaralı emsal ise konu gayrimenkule göre daha kötü konumda, bodrum ve zemin katta konumlu dükkandır. Tüm emsallerin konumları aşağıdaki harita paylaşılmıştır.



Kiralık Dükkan Emsal Krokisi

KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Dükkan				
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
İstenen Kira(TL)	1.600	1.600	1.400	2.000	3.000
Pazarlık Payı	10%	10%	10%	5%	10%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	1.440	1.440	1.260	1.900	2.700
Büyükklük(m2)	133	68	85	150	167
Birim M2 Kirası	11	21	15	13	16
Konum Düzeltmesi	30%	25%	30%	0%	10%
Büyükklük Düzeltmesi	5%	-5%	0%	5%	5%
Cephe ve Reklam Kabiliyeti Düzeltmesi	20%	0%	20%	20%	20%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>55%</i>	<i>20%</i>	<i>50%</i>	<i>25%</i>	<i>35%</i>
<b>Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)</b>	<b>17</b>	<b>25</b>	<b>22</b>	<b>16</b>	<b>22</b>
<b>Ortalama</b>	<b>20 TL</b>				

Dükkan zemine indirgenmiş birim m<sup>2</sup> değeri 20 TL olarak hesaplanmış, olup bölgedeki mağazalar için amortisman süresi beklentilerinin 17-19 yıl civarında olduğu ve çevrede yapılan pazar araştırması neticesinde bölgedeki kapitalizasyon oranı % 5,5 olarak kabul edilmiştir. Birim kira değeri 3 nolu bağımsız bölüm için belirlenmiş olup, diğer değerlendirme konusu taşınmazların büyüklük ve konumlarına göre birim metrekare kira değerleri belirlenmiştir.

Buna göre taşınmazın gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri aşağıdaki gibidir.

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

Bağımsız Bölüm No	Düzeltilmiş Alanı(m2)	Birim m2 Kirası	Aylık Kira Değeri	Yıllık Pazar Kirası	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri
2	44	24 TL	1.100 TL	13.200 TL	0,055	240.000 TL
3	84	20 TL	1.700 TL	20.400 TL	0,055	371.000 TL
4	69	24 TL	1.700 TL	20.400 TL	0,055	371.000 TL
Toplam			4.500 TL	54.000 TL		982.000 TL

Gelir yöntemine toplam değer 982.000 TL olarak belirlenmiştir.

#### 6.5 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerlemeye konu işyeri vasıflı taşınmazların gelir getirici mülk olmaları nedeniyle bir yıllık kira gelirleri hesaplanmıştır. Konu taşınmazların elde edeceği bir yıllık net kira geliri 6.4.3 bölümde hesaplanmış olup, buna göre değerlendirme konusu mağazaların aylık toplam kirası 4.500 TL olarak takdir edilmiştir.

#### 6.6 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

#### 6.7 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Parsel üzerindeki yapı en verimli ve en iyi kullanımı sağlamaktadır.

#### 6.8 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazın müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

## 7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

Bağımsız Bölüm No	Gelir Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	Pazar Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer
2	240.000 TL	256.000 TL
3	371.000 TL	428.000 TL
4	371.000 TL	401.000 TL
Toplam	982.000 TL	1.085.000 TL

Gayrimenkulün gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri ile Pazar yaklaşımı ile hesaplanan değeri arasında fark bulunmaktadır. Pazar yaklaşımında kullanılan emsal verilerin daha sağlıklı olması nedeniyle nihai değer takdirinde Pazar yaklaşımı ile hesaplanan değer göz önünde bulundurulmuştur. Taşınmazların toplam değeri 1.085.000 TL olarak takdir edilmiştir.

### 7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

### 7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Rapor konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önce değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

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

Değerlemeye konu gayrimenkullerin sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde “Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne” işyeri olarak dâhil edilmesinde bir engel bulunmamaktadır.

### 7.5 Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin devredilmelerine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.



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

III-48.1 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22.maddesinin “r” bendinde göre; “Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır”.

Gayrimenkulün tapudaki niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dâhil edilme nitelikleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22.maddesinin “r” bendinde belirtildiği şekilde birbiriyle uyumludur.



## 8 SONUÇ

### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

### 8.2 Nihai Değer Takdiri

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

#### 31.12.2019 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	1.085.000
KDV Dâhil	1.171.800

	Gayrimenkullerin Aylık Toplam Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	4.500
KDV Dâhil	5.310

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı satışta % 8 kirada %18olarak kabul edilmiştir.

#### Hazırlayan

Kemal ÇETİN

Lisanslı Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 404903



#### Onaylayan

Neşecan ÇEKİCİ



Sorumlu Değerleme Uzmanı


SPK Lisans No: 400177




## 9 EKLER

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

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	STANBUL		<p><b>Türkiye Cumhuriyeti</b></p>  <p><b>TAPU SENEDİ</b></p>		Fotoğraf	
	İlçesi	BÜYÜKÇEKMECE					
	Mahallesi	B.ÇEKMECE MERKEZ					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
	336	14	BES KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	557,46 m <sup>2</sup>
Sınırı	Planındadır			Zemin Sistem No : 81191095			
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.
0,00		Dükkan		38/557	-	ZEMİN	2
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi						
	Tamamı ŞEKERBANK T.A.Ş. adına kayıtlı iken ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işleminden. YÖN.PLANI :Yönetim Planı : 15/09/2011						
Sahibi	ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ			Tam			
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	9048	300	29652		17/04/2018	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<p>NOT: * Mülkiyetin geçerli olması için tapu kütüğüne tescillenmesi esastır. ** Tapu Kanunu Hükmüne göre tapu kütüğüne işlenmiş tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.</p>							
D.M.O Basım İpt. Md.		Döner Sermaye İşletmesi tarafından basılmıştır.				Stok No 199	

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	STANBUL		<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <b>TAPU SENEDİ</b>			Fotoğraf		
	İlçesi	BÜYÜKÇEKMECE							
	Mahallesi	B.ÇEKMECE MERKEZ							
	Köyü								
	Sokağı								
	Mevki								
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü				
		336	14	BES KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>		
						557,46 m <sup>2</sup>			
Sınırı	Planındadır			Zemin Sistem No : 81191096					
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>					
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.		
0,00		DEPOLU DÜKKAN--		30/557	-/-	ZEMİN	3		
Edinme Sebebi	Tamamı ŞEKERBANK T.A.Ş. adına kayıtlı İBEN ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Sicillerine Aynı Sermaye Konulması İşleminde. YÖN.PLANI :Yönetim Planı : 15/09/2011								
Sahibi	ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ Tam								
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi			
Cilt No.	9048	000	29653		17/04/2018	Cilt No.			
Sahife No.						Sahife No.			
Sıra No.						Sıra No.			
Tarih						Tarih			
NOT : * Mülkiyetin devri tapu senedi ile yapılır ve tapu hâlinde mücazat edilmez. ** Tapu Sicil Kanunu Madde 118/1'e göre tapu senedi devri için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildiriye tabidir.									
D.M.O Basım İşl. Md. <span style="float: right;">Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.</span> <span style="float: right;">Stok No 199</span>									

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotoğraf		
	İlçesi	BÜYÜKÇEKMECE						
	Mahallesi	B. ÇEKMECE MERKEZ						
	Köyü							
	Sokağı							
	Mevkii							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü				
	336	14	BİŞ KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	557,46 m <sup>2</sup>	
Sınırı	Planındadır			Zemin Sistem No : 81191097				
KAT MÜLKİYETİ		<input checked="" type="checkbox"/>	KAT İRTİFAKI		<input type="checkbox"/>	DEVRE MÜLK		<input type="checkbox"/>
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.	
0,00		DEPOLU DÜKKAN--		33/557	-	ZEMİN	4	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi							
	Tamamı ŞEKERBANK T.A.Ş. adını kayıtlı iken ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması İşleminde. YÖN.PLANI :Yönetim Planı : 15/09/2011							
Sahibi	ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ			Tam				
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi		
Cilt No.	9048	300	29654		17/04/2018	Cilt No.		
Sahife No.						Sahife No.		
Sıra No.						Sıra No.		
Tarih						Tarih		
<p>NOT : * Milyonluk gayri menkul bir taşınmazın tapu siciline tescim edilmesi için...</p> <p>** Tapu Sicil Müdürlüğüne...</p>								
<p>D.M.O Basım İşl. Mt. Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 199</p>								

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
013119407521	20191107-2056-F00438	40752

<b>Taşınmaz Tipi:</b>	Bağımsız Bölüm	<b>Ada / Parsel:</b>	336/14
<b>Taşınmaz ID:</b>	81191095	<b>AT Yüzölçümü ( m²):</b>	557.46
<b>İl / İlçe</b>	İSTANBUL/BÜYÜKÇEKMECE	<b>Taşınmaz Nitelik:</b>	Dükkan
<b>Kurum Adı:</b>	Büyükçekmece TM	<b>Blok/Kat/Giriş/BBNo:</b>	/ZEMİN/2
<b>Mahalle / Köy Adı:</b>	B.ÇEKMECE MERKEZ	<b>Bağımsız Bölüm Tipi:</b>	Kat Mülkiyeti
<b>Mevkii:</b>		<b>Arsa Pay / Payda</b>	38/557
<b>Cilt / Sayfa</b>	300/29652	<b>Ana Taşınmaz Nitelik</b>	BES KATLI BETONARME BİNA VE ARŞASI
<b>Kayıt Durum:</b>	Aktif	<b>Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa</b>	95/9382

**Ana Taşınmaz ( Şerh / Beyan / İrtifak )**

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Yönetim Planı : 15/09/2011		Büyükçekmece TM Yönetim Planı Belirtmesi Tesisi Yev: 16993 Tarih: 22/09/2011	
Beyan	K.İ.den KM ne Çevrilmiştir.		Büyükçekmece TM Taşınmaz KI den KM ye Geçmiştir Beyan Tesisi ( İşlem Bağlatısı İçin ) Yev: 25534 Tarih: 28/12/2012	

**Taşınmaz ( Şerh / Beyan / İrtifak )**

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Yönetim Planı : 15/09/2011		Büyükçekmece TM Yönetim Planı Belirtmesi Tesisi Yev: 16993 Tarih: 22/09/2011	

1 / 2

Beyan	K.İ.den KM ne Çevrilmiştir.		Büyükçekmece TM Taşınmaz KI den KM ye Geçmiştir Beyan Tesisi ( İşlem Bağlatısı İçin ) Yev: 25534 Tarih: 28/12/2012	
-------	-----------------------------	--	--	--

**Mülkiyet**

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
425062760	(SN:8143441) SEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Büyükçekmece TM Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması Yev: 9048 Tarih: 17/04/2018	

2 / 2

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
013119407531	20191107-2056-F00434	40753

<b>Taşınmaz Tipi:</b>	Bağımsız Bölüm	<b>Ada / Parsel:</b>	336/14
<b>Taşınmaz ID:</b>	81191096	<b>AT Yüzölçüm ( m²):</b>	557.46
<b>İl / İlçe</b>	İSTANBUL/BÜYÜKÇEKMECE	<b>Taşınmaz Nitelik:</b>	DEPOLU DÜKKAN-
<b>Kurum Adı:</b>	Büyükçekmece TM	<b>Blok/Kat/Giriş/BBNo:</b>	/ZEMİN/3
<b>Mahalle / Köy Adı:</b>	B.ÇEKMECE MERKEZ	<b>Bağımsız Bölüm Tipi:</b>	Kat Mülkiyeti
<b>Mevkii:</b>		<b>Arsa Pay / Payda</b>	30/557
<b>Cilt / Sayfa</b>	300/29653	<b>Ana Taşınmaz Nitelik</b>	BES KATLI BETONARME BİNA VE ARŞASI
<b>Kayıt Durum:</b>	Aktif	<b>Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa</b>	95/9382

**Ana Taşınmaz ( Şerh / Beyan / İrtifak )**

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Yönetim Planı : 15/09/2011		Büyükçekmece TM Yönetim Planı Belirtmesi Tesis Yev: 16993 Tarih: 22/09/2011	
Beyan	K.İ.den KM ne Çevrilmiştir.		Büyükçekmece TM Taşınmaz KI den KM ye Geçmiştir Beyan Tesis ( İşlem Bağlatısı İçin ) Yev: 25534 Tarih: 28/12/2012	

**Taşınmaz ( Şerh / Beyan / İrtifak )**

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Yönetim Planı : 15/09/2011		Büyükçekmece TM Yönetim Planı Belirtmesi Tesis Yev: 16993 Tarih: 22/09/2011	

1 / 2

Beyan	K.İ.den KM ne Çevrilmiştir.		Büyükçekmece TM Taşınmaz KI den KM ye Geçmiştir Beyan Tesis ( İşlem Bağlatısı İçin ) Yev: 25534 Tarih: 28/12/2012	
-------	-----------------------------	--	---	--

**Mülkiyet**

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
425062761	(SN:8143441) SEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Büyükçekmece TM Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması Yev: 9048 Tarih: 17/04/2018	

2 / 2

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
013119407551	20191107-2056-F00424	40755

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	336/14
Taşınmaz ID:	81191097	AT Yüzölçümü ( m²):	557.46
İl / İlçe	İSTANBUL/BÜYÜKÇEKMECE	Taşınmaz Nitelik:	DEPOLU DÜKKAN-
Kurum Adı:	Büyükçekmece TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN/4
Mahalle / Köy Adı:	B.ÇEKMECE MERKEZ	Bağımsız Bölüm Tip:	Kat Mülkiyeti
Mevkii:		Arsa Pay / Payda	33/557
Cilt / Sayfa	300/29654	Ana Taşınmaz Nitelik	BEŞ KATLI BETONARME BİNA VE ARŞASI
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	95/9382

**Ana Taşınmaz ( Şerh / Beyan / İrtifak )**

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Yönetim Planı : 15/09/2011		Büyükçekmece TM Yönetim Planı Belirtmesi Tesisi Yev: 16993 Tarih: 22/09/2011	
Beyan	K.İ.den KM ne Çevrilmiştir.		Büyükçekmece TM Taşınmaz KI den KM ye Geçmiştir Beyan Tesisi ( İşlem Bağlatısı İçin ) Yev: 25534 Tarih: 28/12/2012	

**Taşınmaz ( Şerh / Beyan / İrtifak )**

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Yönetim Planı : 15/09/2011		Büyükçekmece TM Yönetim Planı Belirtmesi Tesisi Yev: 16993 Tarih: 22/09/2011	

1 / 2

Beyan	K.İ.den KM ne Çevrilmiştir.		Büyükçekmece TM Taşınmaz KI den KM ye Geçmiştir Beyan Tesisi ( İşlem Bağlatısı İçin ) Yev: 25534 Tarih: 28/12/2012	
-------	-----------------------------	--	--	--

**Mülkiyet**

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
425062762	(SN:8143441) SEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Büyükçekmece TM Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması Yev: 9048 Tarih: 17/04/2018	

2 / 2





T.C.  
BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Plan ve Proje Müdürlüğü



Sayı : 52692549-115.02.01-E.2019-34999-1  
Konu : 336 ada 14 parsel hk.

17.04.2019

**ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ**  
**Ömer Avni Mahallesi Meclis-i Mebusan Caddesi**  
**Molla Bayırı Sokak No:1 TSKB Gayrimenkul Değerlendirme**  
**Fındıklı-Beyoğlu/İSTANBUL**

İlgi : 16.04.2019 tarihli, 34999 sayılı dilekçe;

Büyükçekmece İlçesi, Dizdariye Mahallesi 336 ada 14 parsel sayılı taşınmazın imar durum bilgisi ilgi dilekçe ile istenilmiştir.

Söz konusu taşınmaz, 17.06.2004 onay tarihli 1/1000 ölçekli imar planında blok nizam, 4 kat konut alanında kalmaktadır.

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

Bilgilerinize rica ederim.

e-İmzalıdır  
Nuraydın SAK  
Başkan Yardımcısı

BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYESİ  
Plan ve Proje Müdürlüğü  
26.11.2019 itibarıyla  
gözetilidir.

Fatih Mah. Şehzade Sk. No:1 34500 Büyükçekmece / İSTANBUL  
Telefon: 444 0 340 Faks: (0 212) 883 69 68

e-Posta: planveproje@buckmece.bel.tr İnternet Adresi: www.buckmece.bel.tr

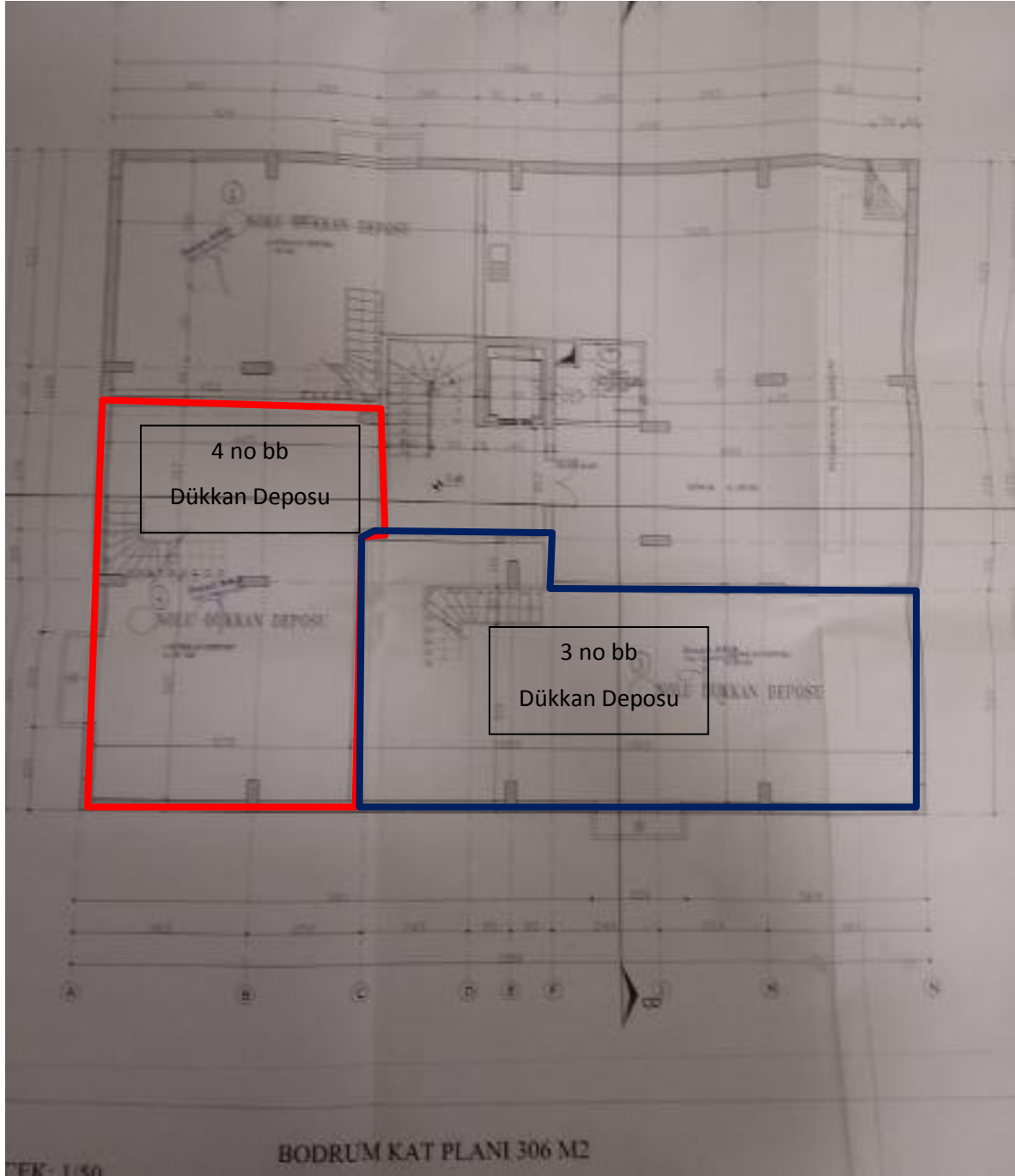
Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.  
https://belediye.buckmece.bel.tr/imza/ adresinden Doğrulama Kodu : 9E0FC149 Belge No:  
52692549-115.02.01-E.2019-34999-1 ile doğrulayabilirsiniz.

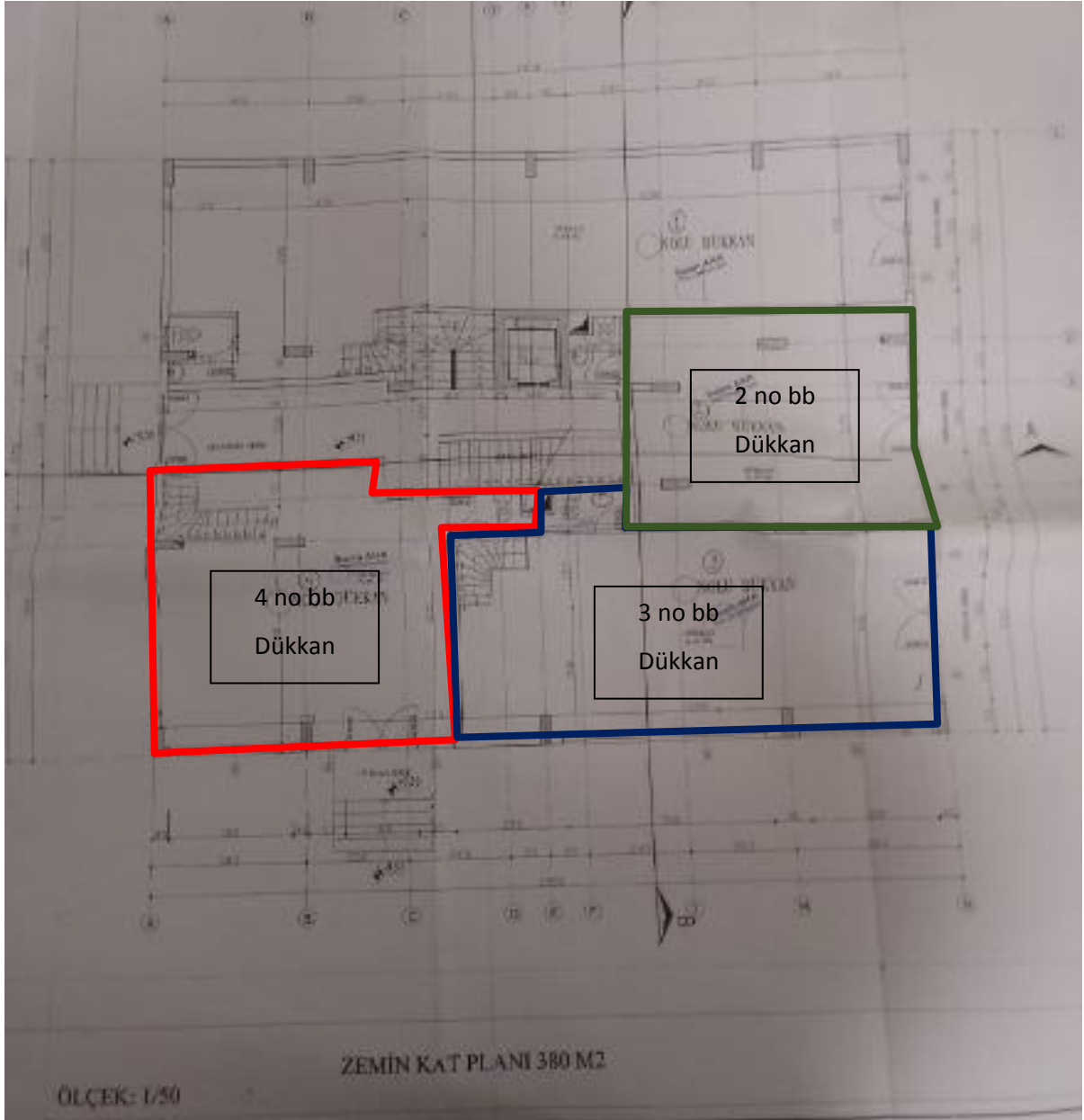
Bilgi için: İMHAH ÖZDAY  
Orman : Tekniker

Sayfa 1 / 1















Tarih : 10.09.2015

No : 404903

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

**Kemal ÇETİN**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR





## TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 12.01.2004

No : 400177

### DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Neşe Can ÇEKİCİ**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Turgut TOKGÖZ  
GENEL SEKRETER



Müslüm DEMİRBILEK  
BİRLİK BAŞKANI



### MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 30.10.2019

Belge No: 2019-01.2087

**Sayın Kemal ÇETİN**

(T.C. Kimlik No: 28588934838 - Lisans No: 404903 )

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

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU  
Başkan



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2534

**Sayın Neşe Can ÇEKİCİ**

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

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

**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter

**Encan AYDOĞDU**  
Başkan