

ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ő.

İSTANBUL – KADIKÖY

DÜKKAN-BÜRO

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 31.12.2019

Rapor Numarası: SEKR-2019-00008



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-2019-00008
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi Osmanağa Mahallesi 10 Ada 94 Parselde Kayıtlı Arsa nitelikli Ana Taşınmazda yer alan Zemin katta yer alan 35, 63, 64, 65 ve 66 nolu bağımsız bölümlü ve 2. Normal katta yer alan 99 ve 100 nolu bağımsız bölümlü dükkan ve bürolar
Çalışmanın Konusu	:	Konu Gayrimenkulün Güncel Pazar ve Kira Değerinin Belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	Mehmet Akif Mahallesi, Kuşdili Sokak Efes İşhanı No:16/18 Kadıköy/İstanbul
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	1.601,70 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı	:	973 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Ticaret+Konut Alanı

31.12.2019 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	9.870.000
KDV Dâhil	10.659.600

	Gayrimenkullerin Aylık Toplam Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	38.000
KDV Dâhil	44.840

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

Değerlemede Görev Alan Kişiler

Hazırlayan	:	Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER
Onaylayan	:	Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

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(UDS) 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 değer 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	Kadıköy İlçesi	10
4.3	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler.....	11
4.4	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	12
4.5	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	13

4.6	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	13
4.7	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	14
4.8	Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi	14
4.8.1	Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar.....	15
4.9	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	16
4.10	Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	16
4.11	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	16
4.12	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	16
4.13	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.....	16
4.14	Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri	17
4.15	Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler	17
4.16	Gayrimenkullerin Kullanım Durumu.....	18
5	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	19
5.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	19
5.2	SWOT Analizi	19
5.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	20
5.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	20
5.4.1	Pazar Yaklaşımı	20
5.4.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri	20
5.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	23
5.4.3	Gelir Yaklaşımı	23
5.5	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	25

5.6	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	25
5.7	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	25
5.8	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	25
6	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	26
6.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	26
6.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	26
6.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	26
6.4	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	26
6.5	Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	26
6.6	Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	27
7	SONUÇ	28
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	28
7.2	Nihai Değer Takdiri	28
8	EKLER	29

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 31.12.2019

Rapor Numarası : SKR-2019-0008

Raporun Türü : İstanbul İli, Kadıköy İlçesi Osmanağa Mahallesi 10 Ada 94 Parselde Kayıtlı Arsa nitelikli Ana Taşınmazda yer alan Zemin katta yer alan 35, 63, 64, 65 ve 66 nolu bağımsız bölümlü ve 2. Normal katta yer alan 99 ve 100 nolu bağımsız bölümlü Dükkan ve Büroların Güncel Pazar Değeri ve Pazar Kirası Tespiti

SPK Kapsamı : Evet

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER

Raporu Onaylayan : Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 22.11.2019 tarihinde çalışmalara başlanmış 31.12.2019 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, Kadıköy İlçesi Osmanağa Mahallesi 10 Ada 94 Parselde Kayıtlı Arsa nitelikli Ana Taşınmazda yer alan Zemin katta yer alan 35, 63, 64, 65 ve 66 nolu bağımsız bölümlü ve 2. Normal katta yer alan 99 ve 100 nolu bağımsız bölümlü dükkan ve büroların 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 kiralınması 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 örneklerle ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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

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

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

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

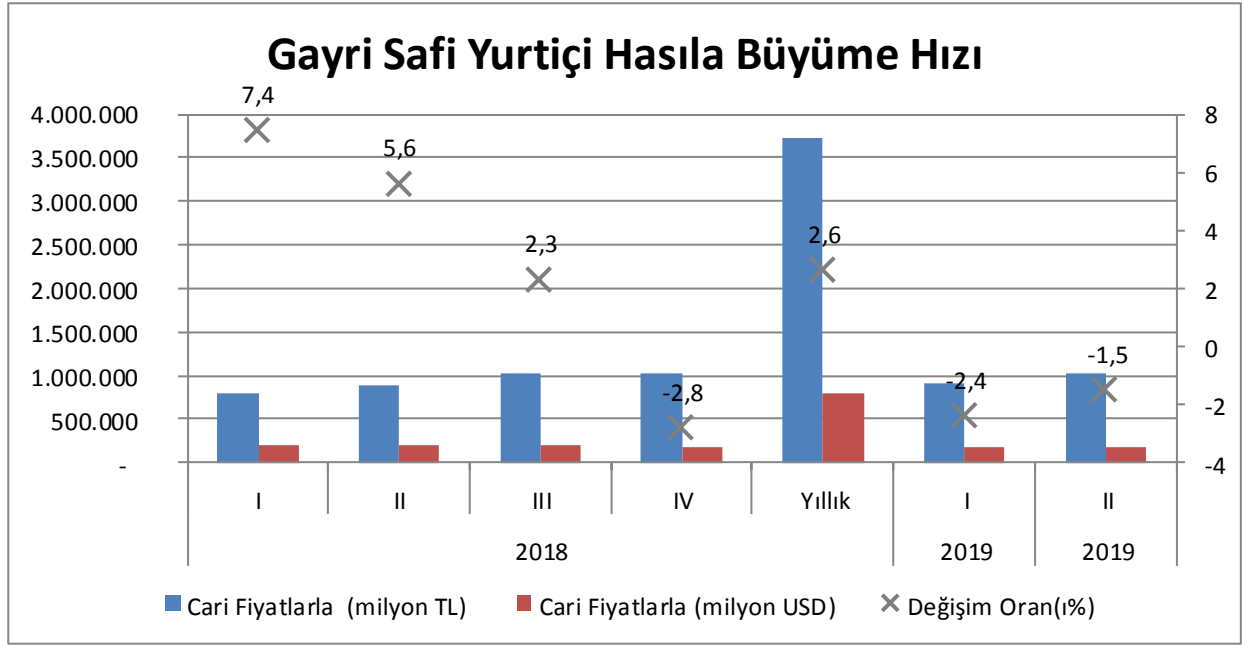
4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

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.

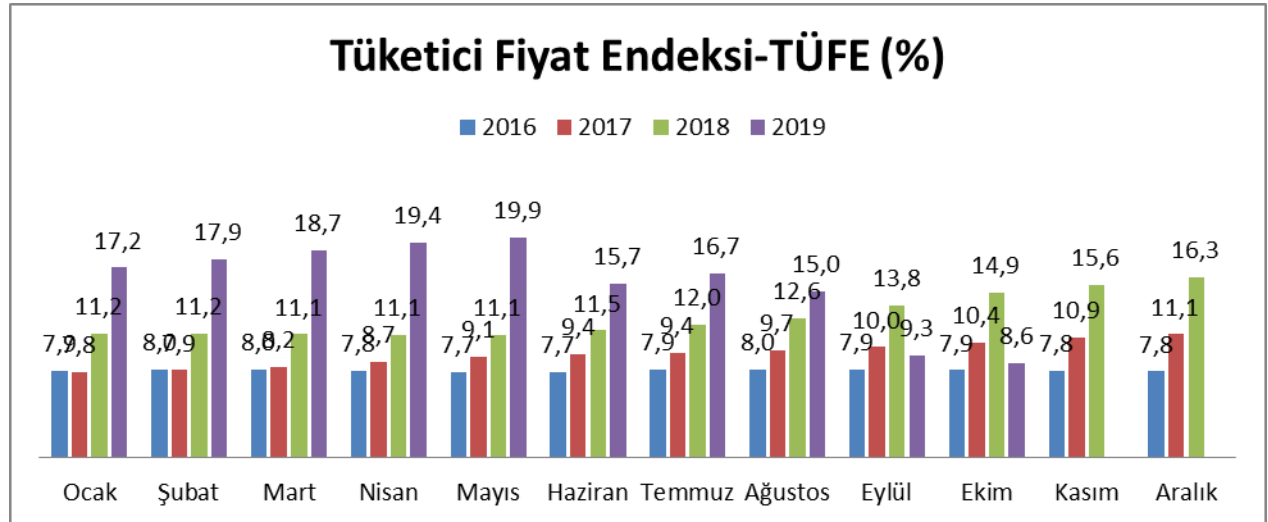
Türkiye, Dünya Bankası 2017 yılı Nisan ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu verilerine göre 2016 yılında, satın alma gücü paritesine (SGP) göre dünyanın 13. ve Avrupa'nın 5. büyük ekonomisidir.

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 sektöre 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 indirim 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 yabancılara 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.

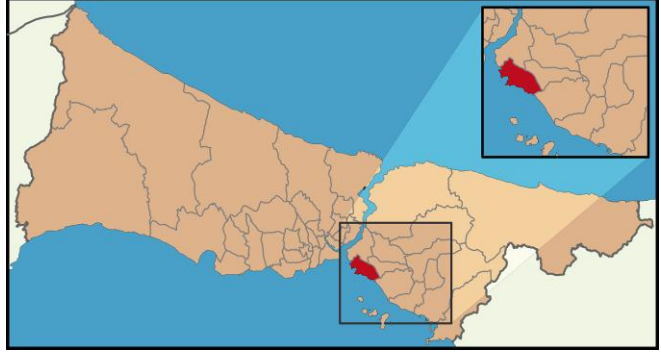
Ayrıca son yıllarda doğrudan Türkiye'de gayrimenkul yatırımı gibi geleneksel yatırım yöntemlerinin yanı sıra dolaylı gayrimenkul yatırım araçlarına talepte de artış olmaktadır. Bu talebe yönelik gelişen Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, (GYO), Gayrimenkul Yatırım Fonları, Gayrimenkul Sertifikaları ve 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 Kadıköy İlçesi

Kadıköy, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda yer almaktadır. Kocaeli Yarımadası'nın güneybatı kesiminde bulunan Kadıköy, batı ve güneyde Marmara Denizi, kuzeyde Üsküdar, kuzeydoğuda Ataşehir ve doğuda Maltepe ilçeleriyle çevrilidir.



Marmara sahilleri boyunca Haydarpaşa'dan Bostancı'ya dek kuzeybatı-güneydoğu doğrultusunda oldukça uzun bir sahil şeridinde (yaklaşık 21 km) sahip olan Kadıköy'de kıyı şeridi ve buna paralel uzanan ana ulaşım güzergahları yerleşme yapısını belirlerken, daha geride yer alan D-100 Karayolu ilçenin kuzey sınırını oluşturur.

İlçeye adını veren yerleşme merkezi ve asıl Kadıköy semti kabaca kuzey ve kuzeydoğuda demiryolu, doğuda Kurbağalıdere ve Kalamış Koyu, batıda ise Marmara Denizi ve Haydarpaşa Koyu'nun sınırladığı bir alan olarak düşünülebilir. Bugün bu alan Kadıköy Çarşısı, Yeldeğirmeni ve Moda gibi tarihi yerleşme alanlarını da içeren Rasimpaşa, Osmanağa ve Caferağa mahallerinden oluşmaktadır.

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

1855'te yönetimi İstanbul Şehremaneti'ne bırakılan Kadıköy, 1869'da Üsküdar Sancağı'na bağlandı. Bu yönetsel konumu Cumhuriyet'in ilk yıllarında da süren Kadıköy, 23 Mart 1930'da ilçe yapıldı. Kadıköy 1984 yılında İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı bir ilçe belediyesi olarak yapılandırılmıştır.

Kadıköy ilçesinde yer alan mahalleler; 19 Mayıs, Acıbadem, Bostancı, Caddebostan, Caferağa, Dumlupınar, Eğitim, Erenköy, Fenerbahçe, Feneryolu, Fikirtepe, Göztepe, Hasanpaşa, Koşuyolu, Kozyatağı, Merdivenköy, Osmanağa, Rasimpaşa, Sahrayıcedid, Suadiye ve Zühtüpaşa olarak sıralanmaktadır. İlçede toplam 21 mahalle yer almakta olup 2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'nde nüfusu 451.453 kişidir.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Konu taşınmaz Kadıköy ilçesi Caferağa semtinde yer almaktadır. Taşınmaza Kadıköy Belediyesi'nden Kadıköy sahile doğru Söğütlüçeşme Caddesi üzerinden devam edilerek boğa heykeline gelindiğinde sol tarafta devam eden Kuşdili Caddesi'nden devam edilerek ulaşılır. Taşınmaz Kuşdili Caddesi üzerinde sağ tarafta konumlanmaktadır.

Caferağa semtinde yer alan taşınmaz, Kuşdili Caddesi'ne cephelidir. Efes Çarşısı olarak kullanılan binanın, caddeye cepheli olan dükkanında konumlanan taşınmazın zemin, asma ve normal katı cadde üzerinden görülebilirken bodrum katlar zemin altında kalmaktadır.

Araç yolu olan Söğütlüçeşme Caddesi ve araç trafiğine kapalı olan General Asım Gündüz Caddesi'nde cadde üzeri perakendenin ve buna bağlı olarak yaya trafiğinin yoğun olduğu görülmektedir. Konu gayrimenkulün cephesinin olduğu Kuşdili Caddesi, bu caddelere nazaran daha az yoğunluğa sahip cadde olmakla birlikte kiralık/satılık dükkan ve büro arzının fazla olduğu görülmektedir. Bu durumda Kuşdili Caddesi'ndeki birim fiyatlar da diğer caddelere kıyasla daha düşüktür.

Konu gayrimenkulün yakın çevresinde yeme-içme restoranları, bankalar, giyim alanında zincir markalar ve yerel mağazalar yer almaktadır.

Taşınmaz Kadıköy Meydanı'na 650 m, Boğa Heykeli'ne 150 m ve Kadıköy Belediyesi'ne 1,5 km mesafededir.



Uydu Görüntüsü



Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Kadıköy
Mahallesi	Osmanağa
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	10
Parsel No	94
Yüzölçümü	1.601,70 m ²
Niteliği	Arsa

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
35	110/2880	Altında Deposu Olan Asma Katlı Dükkan	Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi	Zemin	92/9116
63	10/2880	Büro	Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi	Zemin	93/9144
64	10/2880	Büro	Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi	Zemin	93/9145
65	10/2880	Büro	Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi	Zemin	93/9146
66	10/2880	Büro	Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi	Zemin	93/9147
99	20/2880	Büro	Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi	2.Kat	93/9180
100	24/2880	Büro	Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi	2.Kat	93/9181

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: 03/10/1974 Yev: 6524

Şerhler Hanesinde

- TEDAŞ Lehine Kira Serhi 15/06/1976 - Yev 4590

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 işlemi ile 12.04.2018 tarih 12754 yevmiye numarası ile Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

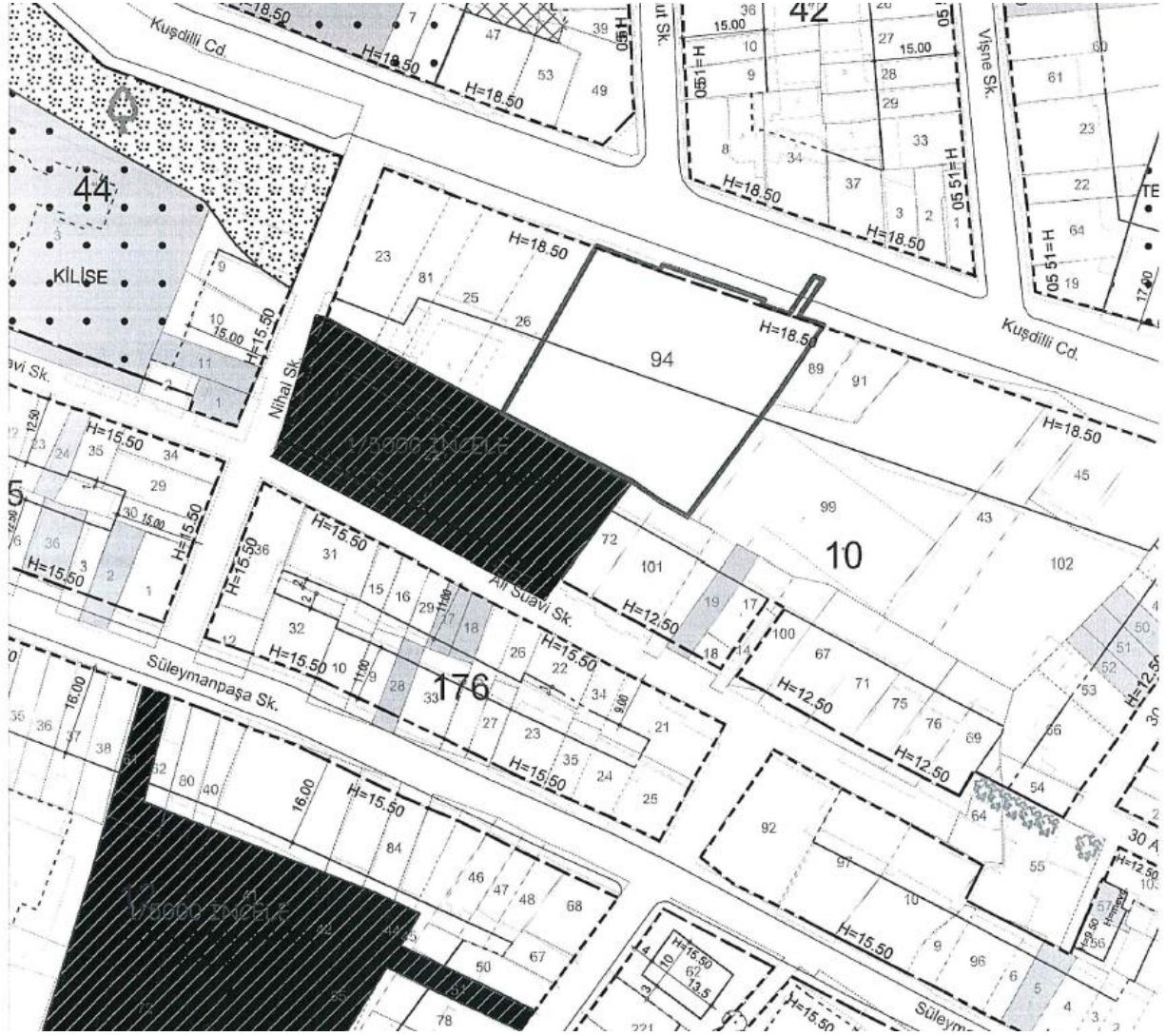
5.5 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

“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. Konu taşınmazlar Kat İrtifaklı olup henüz kat mülkiyetine geçilmemiştir. Bu şartalar altında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 22.Maddesi, “b” bendine göre konu taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınması uygun değildir.

5.6 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nden alınan bilgiye göre İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Osmanağa Mahallesi, 10 ada 94 numaralı parsel; 24.05.1972 tasdik tarihli 1/500 ölçekli Rasimpaşa 2. Etap Planı kapsamında bitişik nizam, hmax:18,50 m olan ticaret+konut lejandında kalmaktadır, kısmen yol alanında kalmaktadır. Ayrıca parselde veya parsel komşuluğunda (22 parsel) tescilli/tespitli eski eser bulunması halinde Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’ndan görüş alınacağı belirtilmiştir.

Kadıköy Belediyesinden alınan resmi imar durumu yazısı rapor ekinde bulunmaktadır.



5.6.1 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

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

- 17.03.1975 tarihli mimari proje,
- 02.01.1985 tasdikli röleve projesi,
- 02.01.1985 tarih cilt no 2 sahife no 9 olan yapı ruhsat ve yapı kullanma izin belgesi,
- 04.05.2019 tarih 54A4RS4F belge numaralı yapı kayıt belgesi

görülmüştür.

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

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

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

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

Kadıköy Belediyesi'nden alınan bilgiye göre konu gayrimenkulün imarında 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, mimari projesi, röleve projesi, yapı kayıt belgesi ve yapı kullanma izin belgesi görülmüş, gerekli tüm izin ve belgeler alınmıştır.

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.

Konu taşınmazlar Kat İrtifaklı olup henüz kat mülkiyetine geçilmemiştir. Bu şartalar altında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.Maddesi, "b" bendine göre konu taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınması uygun değildir.

5.11 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

Söz konusu değerleme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

5.12 Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Bitişik
Binanın Kat Adedi	:	2 Bodrum+ Zemin+ Asma Kat+ 5 Normal Kat
Yaşı	:	~44
Brüt Alanı	:	35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100 No’lu Bağımsız bölümler) (Banka):~973 m ²
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Isınma	:	Var
Kanalizasyon	:	Mevcut
Asansör	:	Var
Yangın Merdiveni	:	Yok
Otopark	:	Var
Yangın Söndürme Tesisatı	:	Var
Su Deposu	:	Var
Jeneratör	:	Mevcut

5.13 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmaz Efes arşısı’nın zemin katında yer almakta olup taşınmaza Kuşdili Caddesi’nden erişim sağlanmaktadır.
- Taşınmazın zemin, asma ve normal katlarının caddeden görülebiliş olup bodrum katlar zemin katın altında yer almaktadır.
- Taşınmaza zemin katından cadde üzerinden ulaşılabilir olup bankaya ait diğer katlara merdivenle ulaşım sağlanmaktadır.
- Banka 35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100 No’lu Bağımsız bölümlerin birleştirilmesi ile oluşmuştur.
- 2. bodrum kat 341 m², 1. bodrum kat 137 m², zemin kat 211 m². 1. normal kat 142 m² ve 2. Normal kat 142 m² alana sahiptir.
- Taşınmazın bulunduğu bina Kuşdili Caddesi’ne cepheli olmakla birlikte ana taşınmaza giriş Kuşdili Caddesi üzerinden yapılmaktadır.
- Binanın girişi zemin kattan yapılmakta olup konu gayrimenkul de zemin katta, bina girişine göre sağ tarafta konumlanmaktadır.
- Taşınmaz yerinde banka olarak kullanılmaktadır. Banka içerisinde zeminler granit seramik kaplı duvarlar saten boyalıdır. Tavan asma tavadır. Katta ihtiyaca göre bölümlenmeler yapılmış olup bölümlendirilmiştir. Taşınmazın içerisindeki bölümlendirmeler basit tadilat ile projesine uygun hale dönüştürülebiliş niteliktedir.



5.14 Gayrimenkullerin Kullanım Durumu

Değerleme konusu taşınmaz yerinde banka olarak kullanılmaktadır.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

6.2 SWOT Analizi

Güçlü Yönler

- Taşınmaz Boğa heykeline / meydanına yakın konumdadır.
- Trafik yoğunluğunun yüksek olduğu Söğütlüçeşme Caddesi'ne yakın konumda ve nispeten daha az yoğun olan Kuşdili Caddesi'ne cephelidir.
- İstanbul'un en prestijli semtlerinden olan Caferağa'da konumlanmaktadır.
- Taksim, Üsküdar gibi semtlere dolmuşlarla ulaşım mümkündür.
- Üsküdar, Moda, Acıbadem gibi merkezlere yakın konumdadır.
- Bölgeye özel araç ve toplu ulaşım araçları ile ulaşım kolaydır.
- Yoğun yaya trafiğine yakın konumdadır.
- Bankanın cephe genişliği ve caddeden görülebilirliği oldukça yüksektir.

Zayıf Yönler

- Taşınmazların bulunduğu bölgede önemli bir otopark sorunu vardır.

Fırsatlar

- Kadıköy'ün merkezinde konumlanmasından dolayı bölgeye olan talep oldukça yüksektir.

Tehditler

- Taşınmazın alan olarak büyük metrajlı olması işlem kabiliyetini düşürmektedir.
- 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 değerleme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerleme çalışmasında değerleme konusu taşınmazların dükkan ve büro 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 değerleme 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 / ofisler 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 Kuşdili Caddesi üzerinde konu taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte dükkan/mağaza emsalleri bulunmuş ve takip eden tabloda bilgileri derlenmiştir. Bölgede benzer büyüklük ve nitelikte ticari işyerlerinin emsalleri kısıtlıdır.

SATILIK İŞYERİ EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Osmanağa Mahallesi'nde	270	164,97	18.000.000 TL	109.111 TL	Remax Mesken Gayrimenkul 0 (532) 574 77 99	Benzer konumda, zemin, asma ve üst kat konumlu, kiracısı bulunan dükkan. Konu gayrimenkule göre çok daha iyi konumdadır.
2	Osmanağa Mahallesi'nde	100	79,9	2.450.000 TL	30.663 TL	216 GROUP A.Ş. 0 (507) 954 30 34	Benzer konumda, bodrum ve zemin katta konumlu, yeni binada yer alan dükkan.
3	Osmanağa Mahallesi'nde	150	93	2.000.000 TL	21.505 TL	PROWORK DEMİRLER GAYRİMENKUL 0 (533) 134 16 52	Benzer konumda, bodrum, zemin ve asma katta konumlu kiracılı dükkan.
4	Osmanağa Mahallesi'nde	280	170	2.900.000 TL	17.059 TL	ASILSAN GAYRİMENKUL 0 (532) 056 72 65	Benzer konumda, bodrum, zemin ve asma katta konumlu kiracılı dükkan. Ayrıca taşınmaza ait bahçe kullanımı da mevcuttur.

Bölgede yakın ve uzak konumda değerlemeye konu dükkan/mağaza fonksiyonlu farklı emsaller bulunmuştur. Bölgede satılık olan dükkanlarda halihazırda kiracıların olduğu görülmektedir. Bu durum bölgeye olan yatırımların olduğu izlenimini vermektedir.

Emsallerde 2. Bodrum katlar 1/10, 1. Bodrum katlar 1/3 asma katlar ½ ve normal katlar ¼ oranında zemin kata indirgenmiş ve buna göre zemin kata indirgenmiş alanları hesaplanmıştır.

Tabloda yer alan 1 numaralı emsal de Söğütluçeşme Caddesi üzerinde zemin, asma ve normal kattan oluşan dükkandır. Emsal konu gayrimenkule benzer nitelikte ancak konum olarak çok daha iyi bir lokasyona sahiptir. Halihazırda kira anlaşması bulunan kiracının 55.000 TL kira ödendiği bilgisi alınmıştır.

Tabloda yer alan 2 numaralı emsal de konu gayrimenkul ile aynı cadde üzerinde zemin ve bodrum katta konumlu olan dükkandır.

Tabloda yer alan 3 numaralı emsal taşınmaza yakın konumda, binanın bodrum, zemin ve asma katında yer alan dükkandır. Halihazırda kira anlaşması bulunan kiracının 6.500 TL kira ödendiği bilgisi alınmıştır.

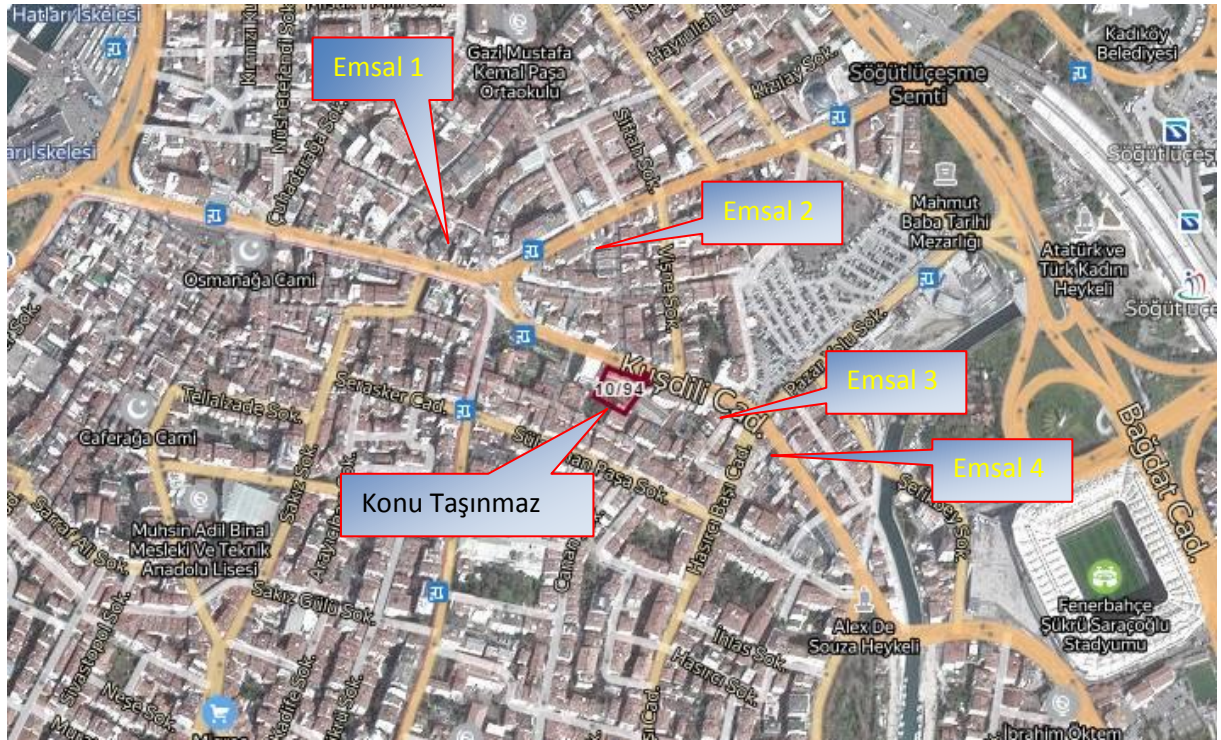
Tabloda yer alan 4 numaralı emsal konu gayrimenkule yakın konumda, binanın bodrum, zemin ve asma katında yer alan dükkandır. Halihazırda kira anlaşması bulunan kiracının 17.500 TL kira ödendiği bilgisi alınmıştır.

Emsallerin caddeden görünürlükleri, ön kullanım alanları, köşe olma durumları gibi ilave faktörler şerefiye düzletmesi içerisinde değerlendirilmiştir

SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Fiyat(TL)	18.000.000	2.450.000	2.000.000	2.900.000
Pazarlık Payı	15%	10%	15%	10%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	15.300.000	2.205.000	1.700.000	2.610.000
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	164,97	79,9	93	170
Birim M2 Değeri	92.744	27.597	18.280	15.353
Konum Düzeltmesi	-30%	-5%	10%	5%
Büyüklük Düzeltmesi	-20%	25%	25%	-20%
Kullanım Şekli Düzeltmesi	-25%	-15%	10%	50%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-75%	5%	45%	35%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	23.186	28.977	26.505	20.726
Ortalama	24.849 TL			

Dükkan/ Mağaza zemine indirgenmiş alan için birim m2 değeri 24.849 TL olarak hesaplanmış olup Pazar yaklaşımı ile hesaplanan taşınmazların toplam değeri hesaplanmış ve aşağıda paylaşılmıştır:

Bağımsız Bölüm No	Düzeltilmiş Alan, m2	Birim Değeri, m2/TL	Pazar Değeri, TL
35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100	397	24.849 TL	9.870.000 TL



Satılık Dükkan Emsal Krokisi

6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu bağımsız bölümlere emsal teşkil edebilecek yeterli sayıda satılık-kiralık işyeri emsallerine ulaşılmış olması nedeniyle bu değerleme 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/m² pazar değerine ulaşılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın ticari mülk olması 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 ²)	Düzeltilmiş Alanı	Aylık Kirası	Birim m ² Kirası	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Osmanağa Mahallesi'nde	270	164,97	55.000 TL	333 TL	Remax Mesken Gayrimenkul 0 (532) 574 77 99	Benzer konumda, zemin, asma ve üst kat konumlu, kiracısı bulunan dükkan. Konu gayrimenkule göre çok daha iyi konumdadır.
2	Osmanağa Mahallesi'nde	150	93	6.500 TL	70 TL	PROWORK DEMİRLER GAYRİMENKUL 0 (533) 134 16 52	Benzer konumda, bodrum, zemin ve asma katta konumlu kiracılı dükkan.
3	Osmanağa Mahallesi'nde	280	170	17.500 TL	103 TL	ASILSAN GAYRİMENKUL 0 (532) 056 72 65	Benzer konumda, bodrum, zemin ve asma katta konumlu kiracılı dükkan. Ayrıca taşınmaza ait bahçe kullanımı da mevcuttur.

Bölgede yakın ve uzak konumda dükkân/mağaza fonksiyonlu farklı emsaller bulunmuştur. Bölgede kiracısı bulunan dükkânların aynı zamanda satılık olduğu görülmektedir. Bu durum bölgeye olan yatırımların olduğu izlenimini vermektedir. Emsallerin caddeden görünürlükleri, ön kullanım alanları, köşe olma durumları gibi ilave faktörler şerefiye düzeltmesi içerisinde değerlendirilmiştir. Emsaller konu mülke göre küçük olduğundan %10 ile %15 büyüklük düzeltmesi yapılmıştır.

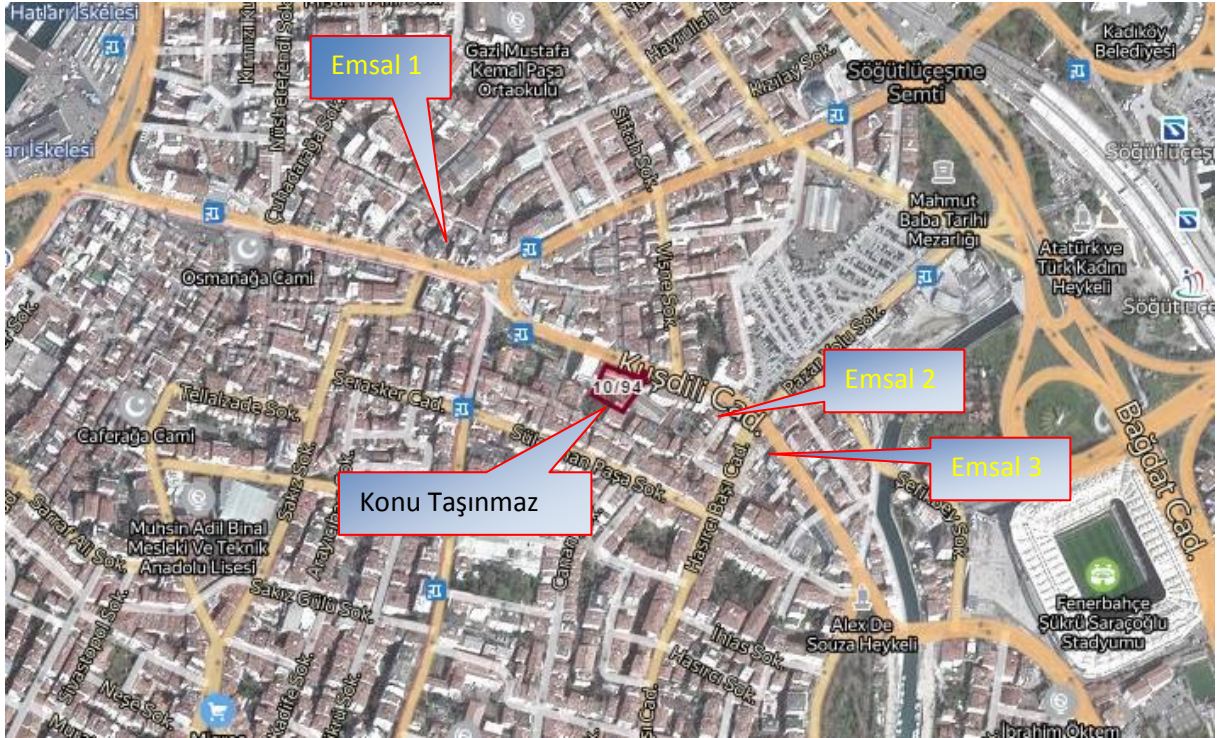
Tabloda yer alan 1 numaralı emsal de Söğütluçeşme Caddesi üzerinde zemin, asma ve normal kattan oluşan dükkândır. Emsal konu gayrimenkule benzer nitelikte ancak konum olarak çok daha iyi bir lokasyona sahiptir. Hâlihazırda kira anlaşması bulunan kiracının 55.000 TL kira ödendiği bilgisi alınmıştır.

Tabloda yer alan 2 numaralı emsal taşınmaza yakın konumda, binanın bodrum, zemin ve asma katında yer alan dükkandır. Halihazırda kira anlaşması bulunan kiracının 6.500 TL kira ödendiği bilgisi alınmıştır.

Tabloda yer alan 3 numaralı emsal konu gayrimenkule yakın konumda, binanın bodrum, zemin ve asma katında yer alan dükkandır. Halihazırda kira anlaşması bulunan kiracının 17.500 TL kira ödendiği bilgisi alınmıştır.

KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
İstenen Kira(TL)	55.000	6.500	17.500
Pazarlık Payı	0%	0%	0%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	55.000	6.500	17.500
Büyükölük(m2)	164,97	93	170
Birim M2 Kirası	333	70	103
Konum Düzeltmesi	-30%	10%	10%
Büyükölük Düzeltmesi	-10%	-15%	-10%
Şerefiye Düzeltmesi	-25%	-10%	10%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>-65%</i>	<i>-15%</i>	<i>10%</i>
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	117	59	113
Ortalama	96 TL		

Taşınmazların zemine indirgenmiş birim m² değeri 96 TL/m²/ay olarak hesaplanmış olup bölgedeki dükkan kapitalizasyon oranı bulunduğu caddeye göre değişmektedir.



Kiralık Dükkan Emsal Krokisi

Satılık emsallerden 2 ve 3 numaralı emsaller aynı zamanda kiralıktır bu emsaller üzerinden ortalama kapitalizasyon oranı %4 ila %5 arasında değişiklik göstermekte olduğu tespit edilmiştir. Bu denli önemli bir konumda bu kadar uzun dönüş süresi olağandır.

Çevredeki mağazalar için amortisman süresi beklentilerinin değişken olduğu ve çevrede yapılan pazar araştırması neticesinde (bölgedeki satılık kiralık mülkler üzerinden kapitalizasyon oranı çıkarılacak kapitalizasyon oranı % 4-5 arasında değiştiği, konu gayrimenkulün alanı da dikkate alınarak %4,5 olarak takdir edilmiştir. Buna göre 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
35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100	397	96 TL	38.000 TL	456.000 TL	0,045	10.133.000 TL

Taşınmazların gelir yöntemine göre değeri 10.133.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

6.5 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerlemeye konu işyeri vasıflı taşınmazların gelir getirici mülk olmaları nedeniyle bir aylık kira gelirleri hesaplanmıştır.

Konu taşınmazların elde edeceği bir yıllık net kira geliri 6.4.3 bölümde hesaplanmış olup, buna göre değerlendirme konusu taşınmazların aylık toplam kirası 38.000 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.

Bağımsız Bölüm No	Gelir Yaklaşımı ile Hesaplanan Değer	Pazar Yaklaşımı ile Hesaplanan Değer
35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100	9.870.000 TL	10.133.000 TL

Konu gayrimenkulün gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri ile pazar yaklaşımı ile hesaplanan değeri arasında %9 arasında fark görülmektedir. Gelir yaklaşımında kullanılan emsallerin konu mülk ile daha çok benzerlik göstermesi ve ödenmekte olan kiralar olmasından dolayı konu taşınmazın nihai değerinin belirlenmesinde gelir yaklaşımı ile ulaşılan değer en doğru değer olduğu kanaatine varılmıştır.

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

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. Konu taşınmazlar kat irtifaklı olup henüz kat mülkiyetine geçilmemiştir. Bu şartalar altında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.Maddesi, "b" bendine göre konu taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınması uygun değildir.

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

“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.

Konu taşınmazlar Kat İrtifaklı olup henüz kat mülkiyetine geçilmemiştir. Bu şartalar altında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 22.Maddesi, “b” bendine göre konu taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınması uygun değildir.

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	9.870.000
KDV Dâhil	10.659.600

	Gayrimenkullerin Aylık Toplam Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	38.000
KDV Dâhil	44.840

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

Hazırlayan

Taner DÜNER

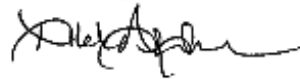
Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401431



Onaylayan

Dilek YILMAZ

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400566



9 EKLER

1. Tapu Fotokopileri
2. Tapu Kayıt Örnekleri
3. İmar Durum Belgesi
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	İSTANBUL		<i>Türkiye Cumhuriyeti</i>  TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	KADIKÖY					
	Mahallesi	OSMANAĞA					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
12	10	94	ARSA	ha	m ²	dm ²	
					1,601,70 m ²		
Sınırı	Planındadır						
Zemin Sistem No : 21635953							
KAT MÜLKİYETİ ☐		KAT İRTİFAKI ☒		DEVRE MÜLK ☐			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	
0,00		ALTINDA DEPOSU OLAN ASMA KATLİ DÜKKAN		110/2880	-/-	ZEMİN	
Edinme Sebebi		Tamamı ŞEKERBANK T.A.Ş. adına kayıtlı iken ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması İşleminde. YÖN.PLANI : YÖNETİM PLANI: 03/10/1974 YEV: 6524					
Sahibi		ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	12754	92	9116		12/04/2018	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : * Kaldırılan gayri menkul haklar ile yerleşik haklar kaldırılmıştır. ** Tescilli Kuruluş Hükümleri gereğince 2018 yılında 1999 Sayılı Tapu Kanunu Madde 24'e göre tescillenmiştir.							

D.M.O. Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stick No 199

ANA GAYRİMENKULÜN		İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
		İlçesi	KADIKÖY						
		Mahallesi	OSMANAĞA						
		Köyü							
		Sokağı							
		Mevkii							
		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
						ha	m²	d/m²	
		12	10	94	ARSA		1.601,70 m2		
		Sınırı	Planındadır						
		Zemin Sistem No : 21633373							
		KAT MÜLKİYETİ ☐		KAT İRTİFAKI ☒		DEVRE MÜLK ☐			
		Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.
		0,00		BÜRO		10/2880	-	ZEMİN	64
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 Kosulması İşleminde. YÖN.PLANI : YÖNETİM PLANI 03/10/1974 YEY: 6524							
		Sahibi ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ							
		Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Giittisi	
		Cilt No.	12754	93	9145		12/04/2018	Cilt No.	
		Sahife No.	 NOT : * Mülkün parçaları halinde ve parçaları için tapu hükmüne istinaden. ** Tapu ve Kadastro Müdürlüğü tarafından 2018 yılında 10/2880 No.lu Tapu Sicil Müdürlüğüne kaydedilmiştir.				Sahife No.		
		Sıra No.					Sıra No.		
		Tarih					Tarih		
		D.M.O Basım İst. Md. Döner Sermaye İşletmesi tarafından basılmıştır. Stok No 199							

ANA GAYRİMENKULÜN		İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
		İlçesi	KADIKÖY						
		Mahallesi	OSMANAĞA						
		Köyü							
		Sokağı							
		Mevkil							
		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
		12	10	94	ARSA	ha	m²	dım²	
						.601,70 m²			
		Sınırı	Planındadır						
		Zemin Sistem No : 21635972							
BAĞIMSIZ BÖLÜM		KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK			
		☐		☒		☐			
		Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
		0,00		BÜRO		10/2880	-	ZEMİN	65
		Edinme Sebebi		Tamamı ŞEKERBANK T.A.Ş. adına kayıtlı iken ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması İşleminde. YÖN.PLANI : YÖNETİM PLANI: 03/10/1974 YEV: 6524					
		Sahibi		ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ — Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi		
Cilt No.		12754	93	9146		12/04/2018	Cilt No.		
Sahife No.							Sahife No.		
Sıra No.							Sıra No.		
Tarih							Tarih		

NOT : * Mülkün satış tarihi hükmü ile satış işleminin iptali iptal edilmiştir.
 ** Tescilli Kurum ve Hükümet Kurumları ile ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.

D.M.O Basım İşl. Md.
 Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No **199**

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	KADIKÖY					
	Mahallesi	OSMANAĞA					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
12	10	94	ARSA	ha	m²	dm²	
Sınırı	Planındadır						Zemin Sistem No : 21635973
BAĞIMSIZ BÖLÜM	KAT MÜLKİYETİ ☐		KAT İRTİFAKI ☒		DEVRE MÜLK ☐		
	Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.	
	0,00	BÜRO	10/2880	+	ZEMİN	66	
	Edinme Sebebi	Tamamı ŞEKERBANK T.A.Ş. adına kayıtlı İken ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması İşleminde. YÖN. PLANI : YÖNETİM PLANI: 03/10/1974 YEV: 6524					
	Sahibi	ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	12754	93	9147		12/04/2018	Cilt No.	
Sahife No.	Siciline Uygundur. Bekir ERKAYHAN Yüküklü Müdür Yardımcısı					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih	NOT : * Mülkün gayri menkuller ile peşinçe tapu idaresine müracaat edilmiştir. ** Tebliği Kanun Hükmünde Kararnamelerle değişikliği Tarih Tapu Sicil Mülküne gözetilmiştir.					Tarih	

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından basılmıştır.

--	--	--	--

Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		<i>Türkiye Cumhuriyeti</i>  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
	İlçesi	KADIKÖY						
	Mahallesi	OSMANAGA						
	Köyü							
	Sokağı							
	Mevkii							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		ha	m²	dm²
2	10	94	ARSA				1.601,70 m²	
Sınırı	Planındadır							
Zemin Sistem No : 21635997								
KAT MÜLKİYETİ ☐			KAT İRTİFAKI ☒			DEVRE MÜLK ☐		
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.	
0,00		BÜRO		20/2880	+	2	99	
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 Konatması işleminden. YÖN.PLANI :YÖNETİM PLANI: 03/10/1974 YEV: 6524						
	Sahibi	ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ — Tam —						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi		
Cilt No.	12754	93	9180		12/04/2018	Cilt No.		
Sahife No.						Sahife No.		
Sıra No.						Sıra No.		
Tarih						Tarih		
NOT : * Mülkün gayri aynı halden ve aynı yerden bir kopye olarak teslimatı edilebilir. ** Tescilli Konut Mülkleri için bu belgeye ek olarak Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulmalıdır.								

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf					
	İlçesi	KADIKÖY									
	Mahallesi	OSMANAĞA									
	Köyü										
	Sokağı										
	Mevkii										
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü							
12	10	94	ARSA	ha	m²	dm²					
Sınırı	Planındadır			Zemin Sistem No : 21635998							
KAT MÜLKİYETİ		☐		KAT İRTİFAKI		☒		DEVRE MÜLK		☐	
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.				
0,00		BÜRO		24/2880	-/-	2	100				
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 İşleminde. YÖN.PLANI : YÖNETİM PLANI: 03/10/1974 YEV: 6524									
	Sahibi	ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ									
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi				
Cilt No.		12754	93	9/81		12/04/2018	Cilt No.				
Sahife No.							Sahife No.				
Sıra No.							Sıra No.				
Tarih							Tarih				
NOT : * Mülkiyet gayri ayni haklarla sınırlıdır. Tapu kütüğünde müncazı edilmemiştir. ** Tapu al Kararı Hükümeti gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.											

D.M.O Basım İpt. Md.

Düner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No

199

Kayıd Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 07/11/2019 15:44

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
181819638417	2019-11-07-15.07.01.105077	63841

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	10/94
Taşınmaz ID:	21635953	AT Yüzölçümü (m²):	1601.70
İl / İlçe	İSTANBUL/KADIKÖY	Taşınmaz Nitelik:	ALTINDA DEPOSU OLAN ASMA KATLI DÜKKAN
Kurum Adı:	Kadıköy TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN/35
Mahalle / Köy Adı:	OSMANAĞA	Bağımsız Bölüm Tip:	Kat İrtifakı
Mevkii:		Arsa Pay / Payda	110/2880
Cilt / Sayfa	92/9116	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	16/3439

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	YÖNETİM PLANI: 03/10/1974 YEV: 6524		Kadıköy 1.Bölge(Kapatıldı) TM Yönetim Planı Belirtmesi Tesis Yev: 6524 Tarih: 03/10/1974	

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
424327649	(SN:8140436) SEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Kadıköy TM Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması Yev: 12754 Tarih: 12/04/2018	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
-----	--------------	--------------	-------------	--------------

1 / 2

Serh	TEDAŞ LEHİNE KİRA ŞERHİ 15/06/1976 YEV 4590	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Kadıköy 1.Bölge(Kapatıldı) TM Kira Şerhinin Tesis Yev: 4590 Tarih: 15/06/1976	
------	---	--	---	--

2 / 2

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
181819638427	2019-11-07-15.05.58.445164	63842

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	10/94
Taşınmaz ID:	21635971	AT Yüzölçümü (m²):	1601.70
İl / İlçe	İSTANBUL/KADIKÖY	Taşınmaz Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Kadıköy TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN/63
Mahalle / Köy Adı:	OSMANAĞA	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat İrtifakı
Mevkii:		Arsa Pay / Payda	10/2880
Cilt / Sayfa	93/9144	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	16/3439

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	YÖNETİM PLANI: 03/10/1974 YEV: 6524		Kadıköy 1.Bölge(Kapatildi) TM Yönetim Planı Belirtmesi Tesisi Yev: 6524 Tarih: 03/10/1974	

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
424327650	(SN:8140436) ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Kadıköy TM Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması Yev: 12754 Tarih: 12/04/2018	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
-----	--------------	--------------	-------------	--------------

1 / 2

Serh	TEDAŞ LEHİNE KİRA ŞERHİ 15/06/1976 - YEV 4590	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Kadıköy 1.Bölge(Kapatildi) TM Kira Şerhinin Tesisi Yev: 4590 Tarih: 15/06/1976	
------	---	--	--	--

2 / 2

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
181819638437	2019-11-07-15.05.42.396496	63843

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	10/94
Taşınmaz ID:	21653375	AT Yüzölçümü (m²):	1601.70
il / İlçe	İSTANBUL/KADIKÖY	Taşınmaz Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Kadıköy TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN/64
Mahalle / Köy Adı:	OSMANAĞA	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat İrtifakı
Mevkii:		Arsa Pay / Payda	10/2880
Cilt / Sayfa	93/9145	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	16/3439

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	YÖNETİM PLANI: 03/10/1974 YEV: 6524		Kadıköy 1.Bölge(Kapatıldı) TM Yönetim Planı Belirtmesi Tesisi Yev: 6524 Tarih: 03/10/1974	

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
424327660	(SN:8140436) SEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Kadıköy TM Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması Yev: 12754 Tarih: 12/04/2018	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
-----	--------------	--------------	-------------	--------------

1 / 2

Serh	TEDAŞ LEHİNE KİRA ŞERHİ 15/06/1976 - YEV 4590	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Kadıköy 1.Bölge(Kapatıldı) TM Kira Şerhinin Tesisi Yev: 4590 Tarih: 15/06/1976	
------	---	--	--	--

2 / 2

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
181819638447	2019-11-07-15.05.16.708445	63844

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	10/94
Taşınmaz ID:	21635972	AT Yüzölçümü (m²):	1601.70
İl / İlçe	İSTANBUL/KADIKÖY	Taşınmaz Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Kadıköy TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN/65
Mahalle / Köy Adı:	OSMANAĞA	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat İrtifakı
Mevkii:		Arsa Pay / Payda	10/2880
Cilt / Sayfa	93/9146	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	16/3439

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	YÖNETİM PLANI: 03/10/1974 YEV: 6524		Kadıköy 1.Bölge(Kapatıldı) TM Yönetim Planı Belirtmesi Tesis Yev: 6524 Tarih: 03/10/1974	

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
424327651	(SN:8140436) ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Kadıköy TM Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması Yev: 12754 Tarih: 12/04/2018	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
-----	--------------	--------------	-------------	--------------

1 / 2

Serh	TEDAŞ LEHİNE KİRA ŞERHİ 15/06/1976 - YEV 4590	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Kadıköy 1.Bölge(Kapatıldı) TM Kira Şerhinin Tesis Yev: 4590 Tarih: 15/06/1976	
------	---	--	---	--

2 / 2

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
181819638457	2019-11-07-14.58.20.040156	63845

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	10/94
Taşınmaz ID:	21635973	AT Yüzölçümü (m²):	1601.70
İl / İlçe	İSTANBUL/KADIKÖY	Taşınmaz Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Kadıköy TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN/66
Mahalle / Köy Adı:	OSMANAĞA	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat İrtifakı
Mevkii:		Arsa Pay / Payda	10/2880
Cilt / Sayfa	93/9147	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	16/3439

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	YÖNETİM PLANI: 03/10/1974 YEV: 6524		Kadıköy 1.Bölge(Kapatildi) TM Yönetim Planı Belirlmesi Tesisi Yev: 6524 Tarih: 03/10/1974	

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
424327653	(SN:8140436) ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Kadıköy TM Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması Yev: 12754 Tarih: 12/04/2018	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
-----	--------------	--------------	-------------	--------------

1 / 2

Serh	TEDAŞ LEHİNE KİRA ŞERHİ 15/06/1976 - YEV 4590	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Kadıköy 1.Bölge(Kapatildi) TM Kira Şerhinin Tesisi Yev: 4590 Tarih: 15/06/1976	
------	---	--	--	--

2 / 2

Kayıd Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 07/11/2019 15:44

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
181819638506	2019-11-07-14.56.46.209662	63850

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	10/94
Taşınmaz ID:	21635997	AT Yüzölçümü (m²):	1601.70
İl / İlçe	İSTANBUL/KADIKÖY	Taşınmaz Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Kadıköy TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2/99
Mahalle / Köy Adı:	OSMANAĞA	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat İrtifakı
Mevkii:		Arsa Pay / Payda	20/2880
Cilt / Sayfa	93/9180	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	16/3439

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	YÖNETİM PLANI: 03/10/1974 YEV: 6524		Kadıköy 1.Bölge(Kapatıldı) TM Yönetim Planı Belirtmesi Tesisi Yev: 6524 Tarih: 03/10/1974	

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
424327658	(SN:8140436) ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Kadıköy TM Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması Yev: 12754 Tarih: 12/04/2018	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
-----	--------------	--------------	-------------	--------------

1 / 2

Serh	TEDAŞ LEHİNE KİRA ŞERHİ 15/06/1976 - YEV 4590	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Kadıköy 1.Bölge(Kapatıldı) TM Kira Şerhinin Tesisi Yev: 4590 Tarih: 15/06/1976	
------	---	--	--	--

2 / 2

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
181819638556	2019-11-07-14.53.14.850749	63855

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	10/94
Taşınmaz ID:	21635998	AT Yüzölçümü (m²):	1601.70
İl / İlçe	İSTANBUL/KADIKÖY	Taşınmaz Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Kadıköy TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2//100
Mahalle / Köy Adı:	OSMANAĞA	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat İrtifakı
Mevkii:		Arsa Pay / Payda	24/2880
Cilt / Sayfa	93/9181	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	16/3439

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	YÖNETİM PLANI: 03/10/1974 YEV: 6524		Kadıköy 1.Bölge(Kapatıldı) TM Yönetim Planı Belirtmesi Tesisi Yev: 6524 Tarih: 03/10/1974	

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
424327659	(SN:8140436) SEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Kadıköy TM Ticaret Sirketlerine Aynı Sermaye Konulması Yev: 12754 Tarih: 12/04/2018	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

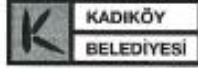
Tip	S.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
-----	--------------	--------------	-------------	--------------

1 / 2

Serh	TEDAŞ LEHİNE KİRA ŞERHİ 15/06/1976 - YEV 4590	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Kadıköy 1.Bölge(Kapatıldı) TM Kira Şerhinin Tesisi Yev: 4590 Tarih: 15/06/1976	
------	---	--	--	--

2 / 2

Evrak Tarih : 08.11.2019 17:27:48



T.C.
KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü

Sayı : 85812958-310.05-E.413570
Konu : 10 ada 94 parsel

ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

Emniyetevleri Mah. Akarsu Cad.
No : 3/51 Kağıthane-İSTANBUL

İlgi : 08/11/2019 tarihli ve 413455 sayılı dilekçe

İlgi dilekçeye konu, Kadıköy İlçesi, Osmanağa Mahallesi, 12 pafta, 10 ada, 94 parsel 24.05.1972 onaylı 1/500 ölçekli Rasimpaşa 2.Etap İmar Planında H:18.50, Bitişik Nizam İskan Alanında kısmen de yolda kalmaktadır.

Ayrıca söz konusu parselde komşu 22 parselde tescilli eski eser yapı bulunduğundan Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan görüş alınmadan uygulama yapılamaz.

Bilgilerinize rica ederim.

Zemin KARAMUKLUOĞLU
Plan ve Proje Müdürü
*Elektronik İmzasıdır.

Ek: Plan Örneği

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir. Evrak teyidi <http://www.kadikoy.bel.tr/ebelgesoygulama> adresinden, 413570 doküman no. ve 0C0510AC0EC0 soygulama kodu ya da sağdaki barkod ile yapılabılır.



Faah: 100000
Hımarpaşa Mah. Fahrettin Kerim Gökay Cad. No:2 Kadıköy-İSTANBUL
Telefon: 2165425000 dhl.1355(*) Kp: kadikoybelediyen@h01.kep.tr
e-posta: plan.proje@kadikoy.bel.tr internet adresi: www.kadikoy.bel.tr

Bilgi için:
Saliha ÖZCAN

38. nup. 8. maddesine göre 40. b. za. nazirlanan

RÖLÖVE PROJEKT

Y A T E N I N

müracaatçı	ilçesi	mahallesi	sokak	pafta	ada	parsel
Sabir Bayraktar	Kadıköy	Osmanpaşa	Kuzdili	12	10	94

~~YEMİNLİ ÖZEL TEKNİK BÜRONUN~~

adi soyadi:	unvani:	karne no:	imzası:
Vasîet Pazman	Y. Mimar	1636	

YÜKARIDA ADRESİ ve SORUMLUSU YAZILI YAPI 2 Bodrum, Zemin

5. Normal. Kat'dan ibaret olup imar mevzuatına aykırı hususlar asgındır.

yapının dolandırıcı / et-maliyeti ☒ kurulmuştur ☐ tarih 28.7.95 yevriye no 5408

(Bu kısma ~~ya da~~ kusurları belirtilecektir.

Carst. bloken derası phloemli bitirilen desinat. ile ilgili memar

2) Bağımlı bölümlerden Sayıları birleştirmeyle ve birliğe

Kalorifer çalışması için kaba çizimler

KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ
KOORDİNASYON ŞEKLİ

Page No. 89-15512.
Sheet No 27 = 3

Empirik testik tarihi: 2.1.85

İMAR ve PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ

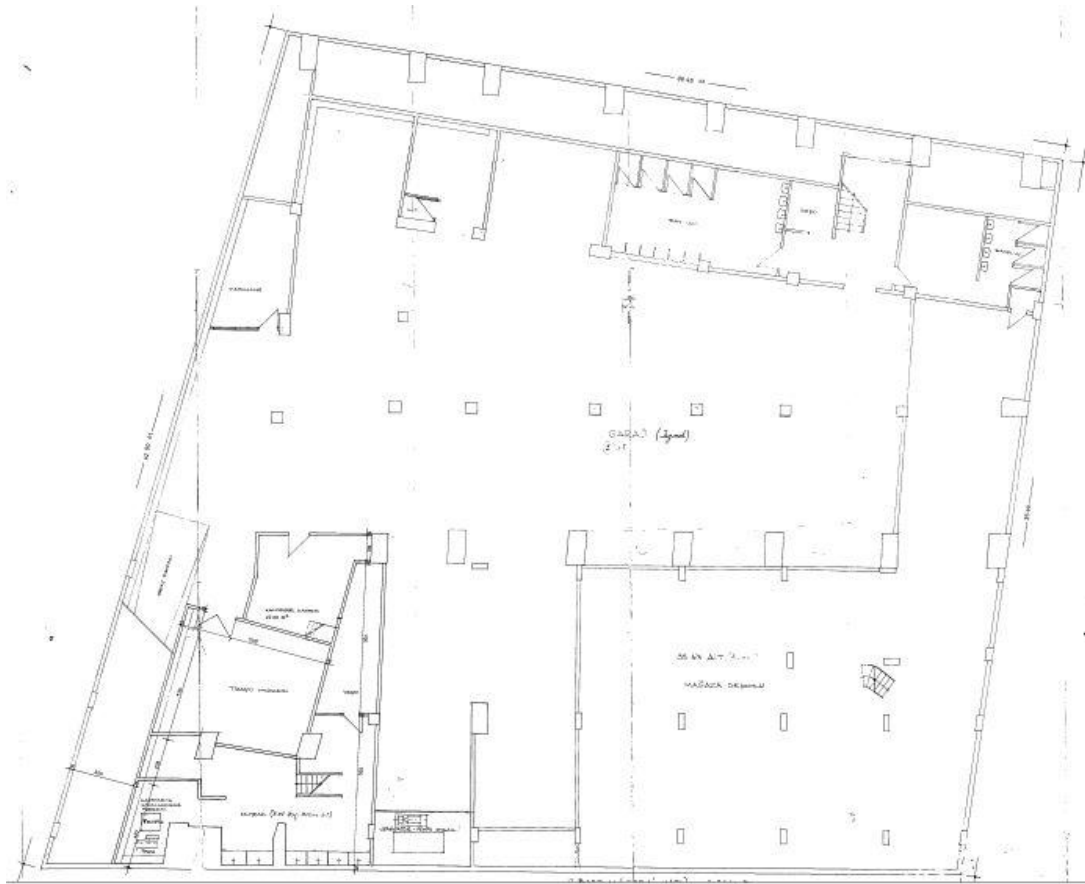
IMAR ve PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ



B-B KESİTİ 1/500



VAZİYET PLANI 1/500

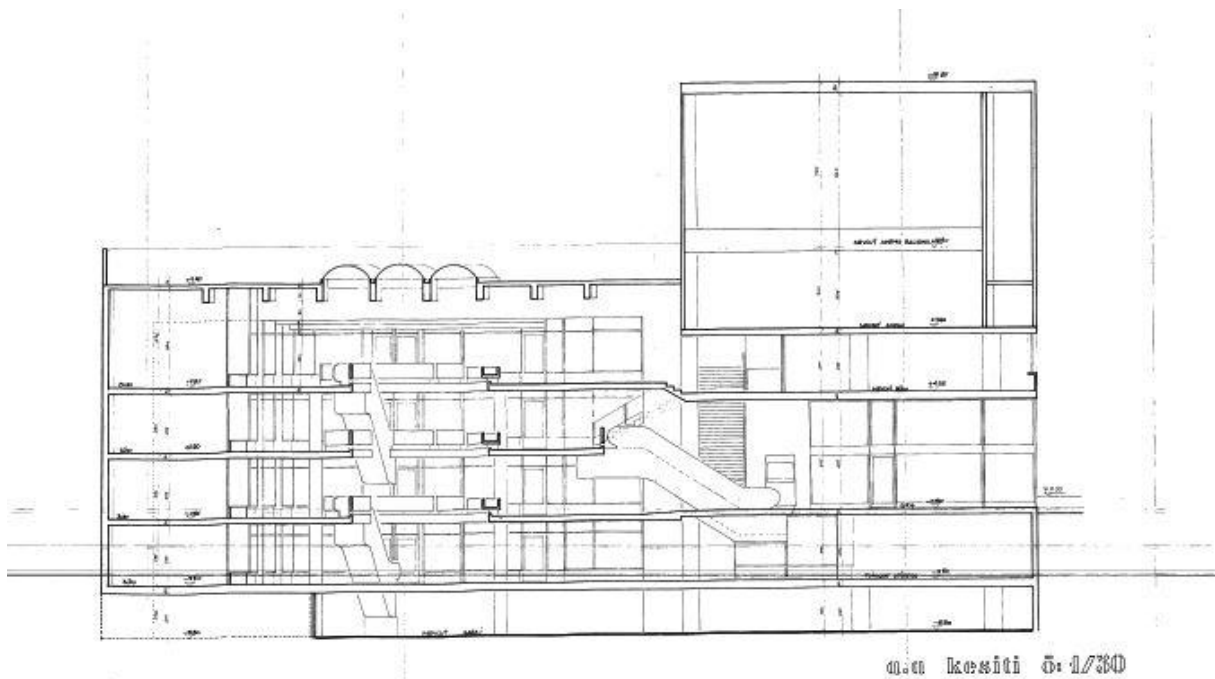


ili : iste
 ilceesi : kendik
 malikali : altiyen
 peufte : 12
 aale : 10
 peurssel : 9.4



TESCİL MEMURU
 SERVİS ÇOKLU SAKA
 T. No 2/MS
 TESCİL BÖLÜMÜ
 17 Mart 1975

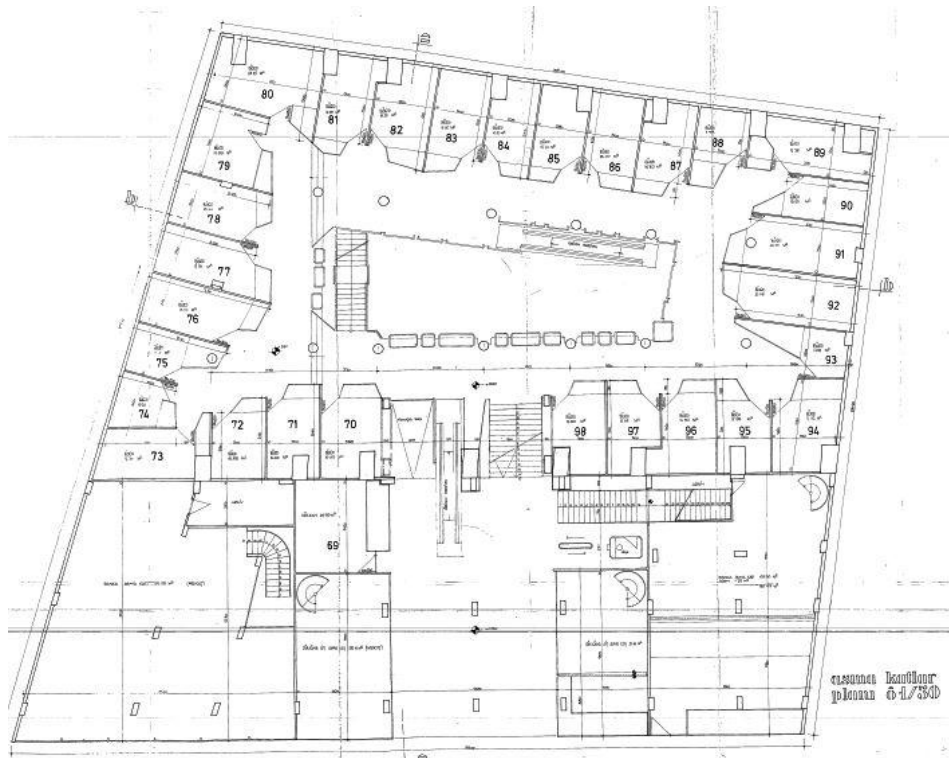
1620



0.00 kesiti 0: 1/300

kafeterya katı
planı 0-1/50

48



[illegible]

[illegible]



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

YAPI KAYIT BELGESİ



CSB01000515749701

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

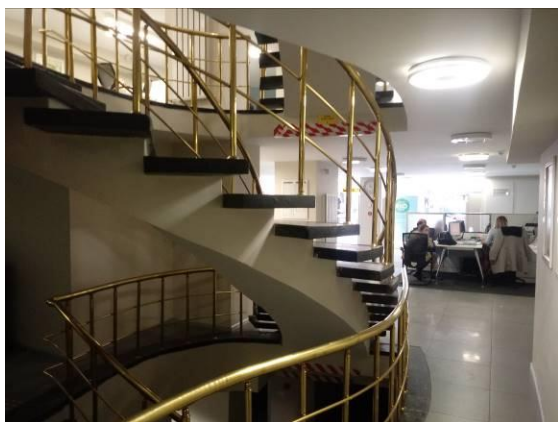
Belgenin Kapsamı : Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İl:İSTANBUL, İlçe:KADIKÖY,
Mahalle:OSMANAĞA, Caddesi:Sokak:Kuşdili
Caddesi, Bina:12A, Ada:10, Parsel:94
Arsa Alanı : 1601,70 m²
Bağımsız Bölüm Alanı : 972,59 m²
Bağımsız Bölüm Numarası : 35, 63, 64, 65, 66,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

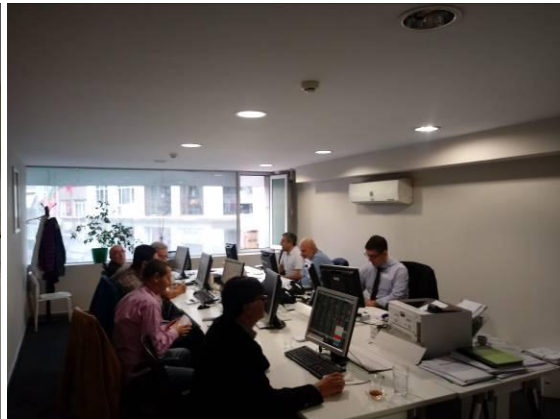
İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

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











TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 04.08.2010

No : 401431

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Taner DÜNER

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.07.2007

No : 400566

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

Dilek AYDIN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2532

Sayın Dilek YILMAZ AYDIN

(T.C. Kimlik No: 39109246194 - Lisans No: 400566)

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



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2533

Sayın Taner DÜNER

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul 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