

ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ő.

İSTANBUL – ŞİŞLİ

İŞYERİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 31.12.2019

Rapor Numarası: SEKR-2019-00009



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-2019-0009
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Dikilitaş Mahallesi 2 Ada 8 Parselde Kayıtlı Kargir Apartman nitelikli Ana Taşınmazda yer alan bodrum, zemin ve asma katlarda yer alan 2, 4, 9, 10, 11 ve 12 bağımsız bölüm no'lu mobilya teşhir salonu dükkân ve bürolar
Çalışmanın Konusu	:	Konu gayrimenkulün güncel pazar ve kira değerinin belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	Mecidiyeköy Mahallesi, Büyükdere Caddesi No:36, Şişli/ İstanbul
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	527,69 m2
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı	:	597 m ²
Değerlenme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Konut+Ticaret

31.12.2019 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	19.616.000
KDV Dâhil	21.185.280

	Gayrimenkullerin Aylık Toplam Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	78.600
KDV Dâhil	92.748

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

Değerlendirmede Görev Alan Kişiler

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

Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerleme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerleme 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(UCLES) 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 değerleme 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 değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme 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	Şişli 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.....	13
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	15
5.8	Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	15
5.9	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	15
5.10	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	15
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	16
5.12	Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri	16
5.13	Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler	16
5.14	Gayrimenkullerin Kullanım Durumu.....	17
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	18
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	18
6.2	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	18
6.3	SWOT Analizi	18
6.4	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	19
6.5	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	19
6.5.1	Pazar Yaklaşımı	19
6.5.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri	19
6.5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	22

6.5.3	Gelir Yaklaşımı	22
6.6	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	24
6.7	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	24
6.8	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	24
6.9	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	24
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	25
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	25
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	25
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	25
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	25
7.5	Gayrimenkulün Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	26
7.6	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	26
8	SONUÇ	27
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	27
8.2	Nihai Değer Takdiri	27
9	EKLER	28

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 31.12.2019

Rapor Numarası : SEKR-2019-0009

Raporun Türü : İstanbul İli, Şişli İlçesi, Dikilitaş Mahallesi 2 Ada 8 Parselde Kayıtlı Kargir Apartman nitelikli Ana Taşınmazda yer alan Bodrum, zemin ve asma katlarda yer alan 2, 4, 9, 10, 11 ve 12 bağımsız bölüm nolu mobilya teşhir salonu dükkân 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 Neşecan ÇEKİCİ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için 15.11.2019 tarihinde çalışmalara başlanmış 31.12.2019 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme 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 değerleme 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, Şişli İlçesi, Dikilitaş Mahallesi 2 Ada 8 Parselde Kayıtlı Kargir Apartman nitelikli Ana Taşınmazda yer alan Bodrum, zemin ve asma katlarda yer alan 2, 4, 9, 10, 11 ve 12 bağımsız bölüm nolu mobilya teşhir salonu, 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

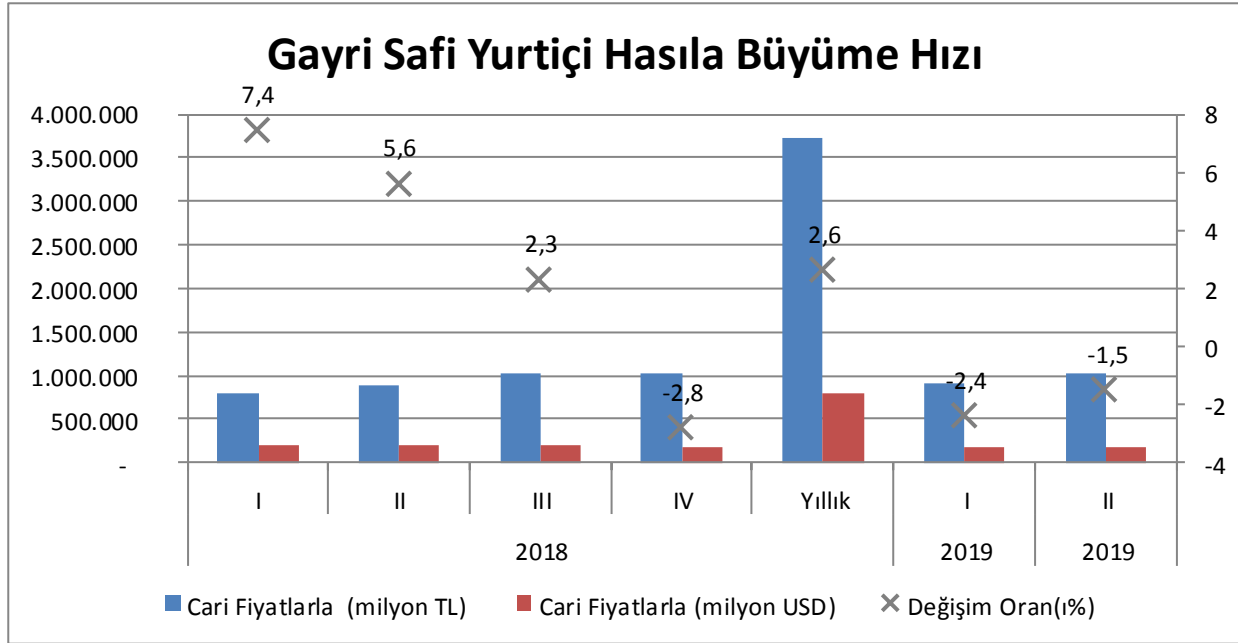
4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

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.

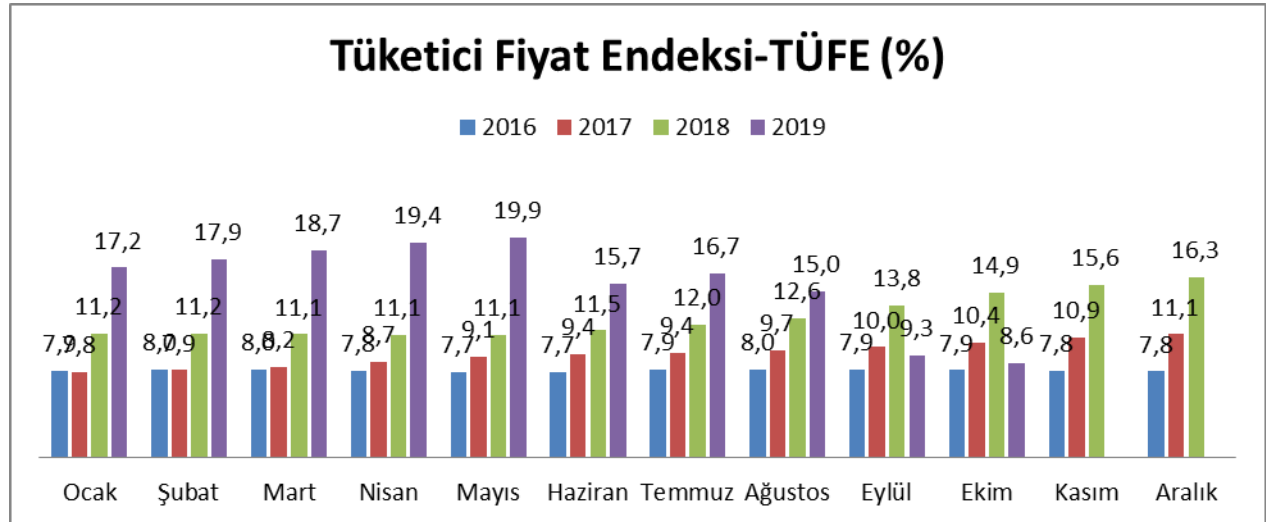
Türkiye, Dünya Bankası 2017 yılı Nisan ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu verilerine göre 2016 yılında, satın alma gücü paritesine (SGP) göre dünyanın 13. ve Avrupa'nın 5. büyük ekonomisidir.

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. Yarisından 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 indirimle 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 Şişli İlçesi

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



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

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

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

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

Şişli ilçesinin nüfusu İstanbul'un bütün diğer ilçeleri gibi sürekli bir nüfus artışına sahne olmuştur. 1965-1985 arasında ikiye katlanan nüfus, 1987'de Kâğıthane'nin ayrılmasıyla yarı yarıya düşmüştür. 2011 ADNKS'ne göre ilçe sınırları içinde 320.763 kişi yaşamaktaydı. 2012 yılında Ayazağa, Maslak ve Huzur mahallelerinden oluşan kuzey kesiminin Şişli İlçesi'nde ayrılmasından sonra ilçe nüfusu 2014 ADNKS verilerine göre 272.380 kişidir. Son olarak açıklanan 2018 yılı ADNKS verilerine göre Şişli İlçesi'nin toplam nüfusu 274.289 kişidir.

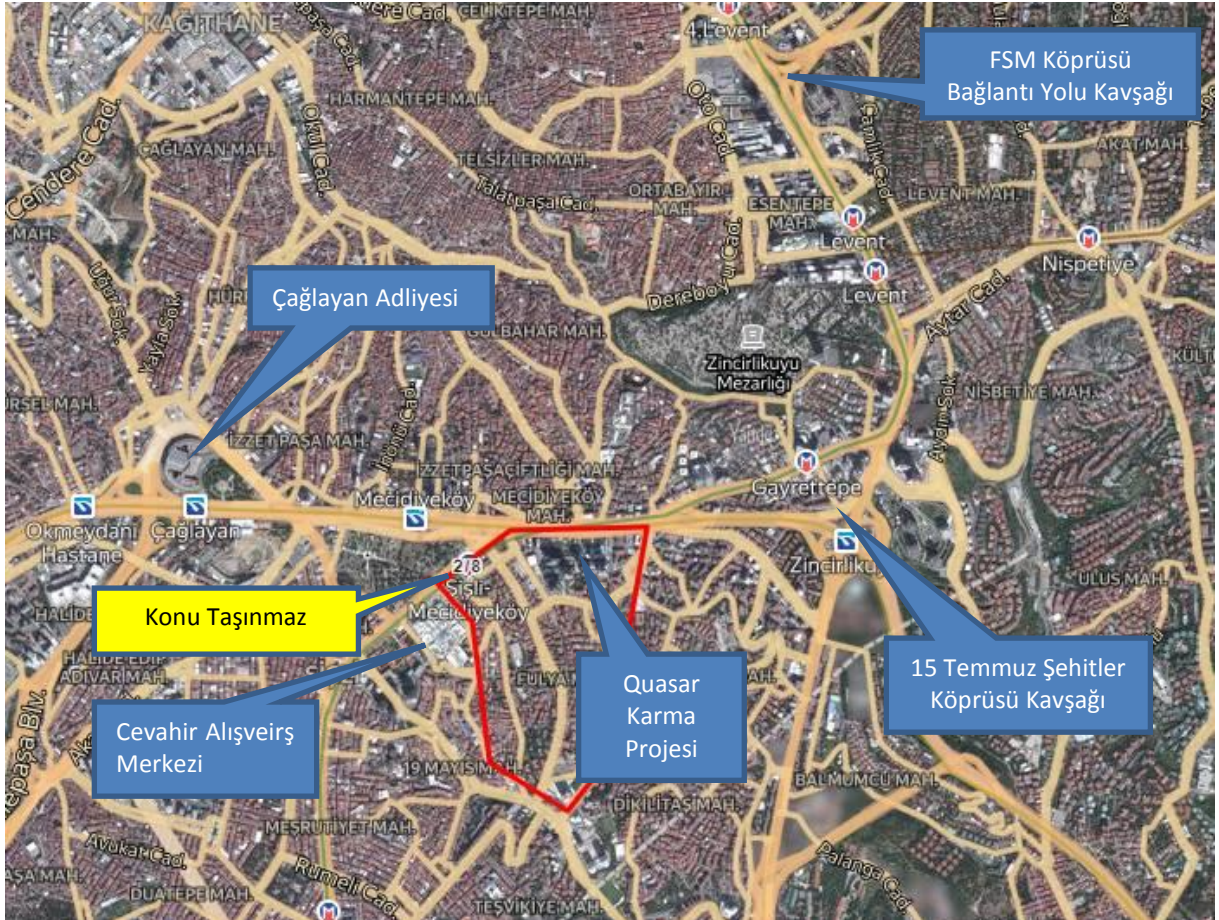
5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Konu taşınmaz Şişli ilçesi Mecidiyeköy Mahallesi'nde yer almaktadır. Taşınmaza Osmanbey'den Gayrettepe yönüne doğru Büyükdere Caddesi üzerinden devam edildiğinde ulaşılmakta olup, cadde üzerinde konu taşınmaz Cevahir Alışveriş Merkezi'ni geçtikten sonra sağ tarafta yer almaktadır.

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

Büyükdere Caddesi Osmanbey'den başlayarak Gayrettepe ve Levent'e uzanarak Maslak'a kadar devam etmektedir. Cadde üzerinde nitelikli karma projeler, ofis binaları ve oteller yer almaktadır. Tüm bu önemli merkezleri birbirine karayoluyla bağlayan Büyükdere Caddesi'ne ek olarak Yenikapı-Haciosman metrosu da bulunmaktadır. Konu gayrimenkul Şişli-Mecidiyeköy metro çıkışında konumlanmaktadır.



Uydu Görüntüsü

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

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

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

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

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

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

Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı	Niteliği	Maliki	Kat	Cilt/Sahife
2	10/460	Mobilya Teşhir Salonu	Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi	Bodrum	20/1889
4	36/460	Dükkan	Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi	Zemin	20/1891
9	6/460	Büro	Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi	Asma	20/1896
10	4/460	Büro	Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi	Asma	20/1897
11	6/460	Büro	Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi	Asma	20/1898
12	6/460	Büro	Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi	Asma	20/1899

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

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

Beyanlar Hanesinde

- Yönetim Planı: 25.08.1973, bila tarih ve bila yevmiye ile
- Diğer (Konusu: Kısmi Bölünme Suretiyle Taşınmaz Şeker Proje Geliştirme Ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Aynı Sermaye Olarak Konulmuştur.) Tarih: 03.01.2018 Sayı: 937-2130 (Yev: 529 Tarih:08.01.2018)

5.4 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Taşınmazlar Şekerbank T.A.Ş adına kayıtlı iken ticaret şirketlerine aynı sermaye konulması işleminden 16.04.2018 tarih 6380 yevmiye numarası ile Seker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir. Taşınmazın beyanlar hanesinde yer alan “Diğer: (Konusu: Tapu kayıtlarının iptali ve davacının idare adına tapuya kayıt ve tesciline) İstanbul 3. Asliye hukuk mahkemesinin 16.05.2017 tarih 2015/23 esas sayılı yazısı.” beyanı 16.04.2018 tarih, 6380 yevmiye numarası ile terkin edilmiştir.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi adına işlenmiş olan “İstanbul Kadastro Müdürlüğü’nün 22.11.2013 tarih,1477 sayılı yazısı ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun 31/b maddesi gereğince şerh (hisseye yönelik)” beyanı 14.12.2016 tarih ve 21538 yevmiye numarası ile terkin edilmiştir.

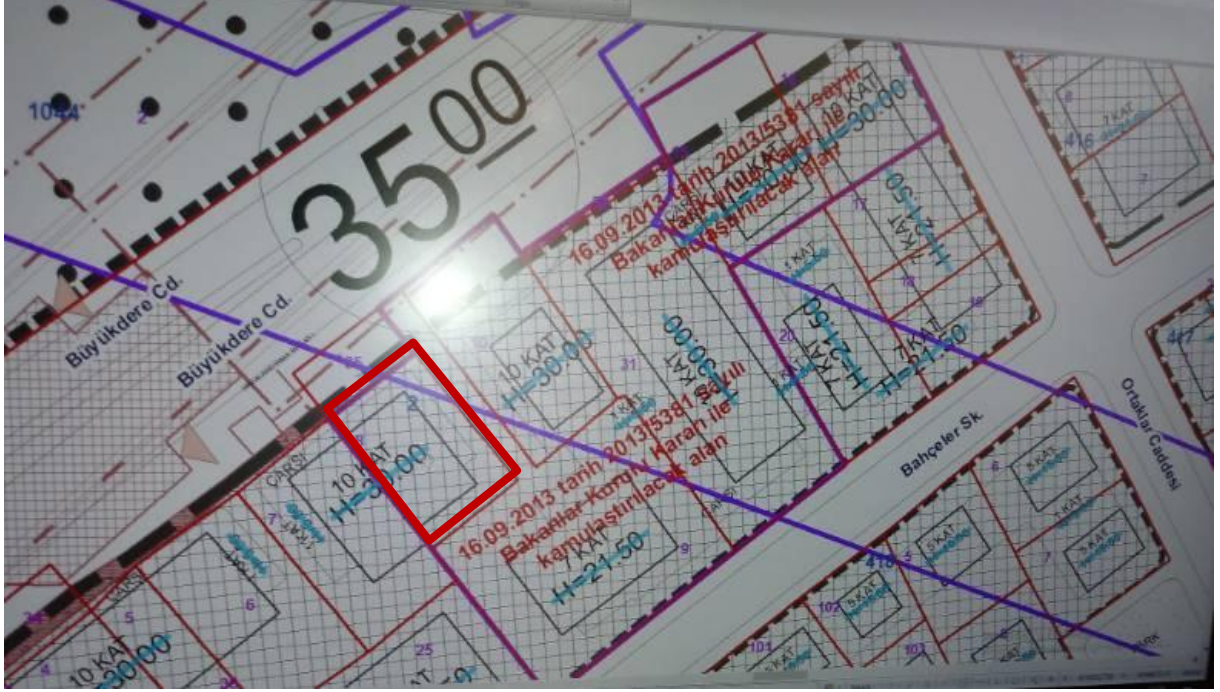
5.5 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nün 11.11.2019 tarihli yazısına göre İstanbul İli, Şişli İlçesi, Dikilitaş Mahallesi, 2 ada 8 numaralı parsel; 24.06.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı ve 13.09.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Ticaret + Ticaret+ Konut alanlarında kat yüksekliği hakkında yapılan plan değişikliği planı kapsamında H1:1 kat ve H2:10 kat, blok nizam, konut+ ticaret alanında kalmaktadır. Binanın yeniden yapılması durumunda metro hattının geçmesinden dolayı görüş alınacağı öğrenilmiştir. İmar durum yazısında değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu parselin kamulaştırılacak alanda kaldığı yazılı olsa da tapu kayıtlarında

yapılan incelemede parselin 03.12.2013 tarihinde 2288 yevmiye numarası ile 169,31 m² lik kısmının istimlaken ifraz sureti ile “Dikilitaş, ana 2564” sayfaya tescil edildiği ve parsel üzerindeki istimlak şerhinin 14.12.2016 tarih 21538 yevmiye numarası ile kaldırıldığı görülmüştür. Son durum imar planına işlenmemiş olup, düzeltilmesi uygun olacaktır.



5.6.1 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

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

- 25.01.1973 tarihli mimari proje
- 25.01.1973 tarih 302 nolu yapı ruhsatı
- 09.04. 1975 tarihli yapı muayene ve kullanma izni raporu,
- 26.05.1988 tarih cilt 5 sahife no 5 yapı kullanma izin belgesi,
- 14.04. 1999 1-44 sayılı tadilat projesi
- 14.04.1999 tarih 1-44 sayılı tadilat ruhsatı,
- 04.05.2019 tarihli 6FR26G6H belge numaralı yapı kayıt belgesi,

Görülmüştür.

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

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

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

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

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

Şişli 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 mevzuat uyarınca alınması gereken izin, belgeler tam ve eksiksiz 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. Yine aynı maddeye göre 3.5.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir."

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

Bu nedenle taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakıncasının bulunmadığı değerlendirilmektedir.

5.11 Projeyle İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye 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	:	2 Bodrum+ Zemin+ Asma + 8 Normal Kat
Yaşı	:	~46
Brüt Alanı	:	2, 4, 9, 10, 11 ve 12 No’lu Dükkânlar (Banka): ~597 m ²
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Isınma	:	Var
Kanalizasyon	:	Mevcut
Asansör	:	Var
Yangın Merdiveni	:	Var
Otopark	:	Yok
Yangın Söndürme Tesisatı	:	Var
Su Deposu	:	Var
Jeneratör	:	Var

5.13 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

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

- Mevcut durumda 1. Bodrum kat 237 m², zemin kat 161m² asma kat ise 200 m² alana sahip olup toplam alan 597 m²'dir.

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

5.14 Gayrimenkullerin Kullanım Durumu

Değerleme konusu taşınmazların tamamı yerinde birleştirilerek 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 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

6.3 SWOT Analizi

Güçlü Yönler

- Taşınmazlar Büyükdere Caddesi'ne cephe konumdadır.
- Bölgeye özel araç ve toplu ulaşım araçları ile ulaşım kolaydır.
- Köprü kavşaklarına yakın konumdadır.
- Ofis bölgesine ve karma projelere yakın konumdadır.

Zayıf Yönler

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

Fırsatlar

- İstanbul'un en kalabalık iş merkezlerinden biri olan Mecidiyeköy'de konumlanmaktadır. Yaya ve araç trafiğinin yoğun olduğu bölge yüksek talep görmektedir.

Tehditler

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

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerleme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.5 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerleme çalışmasında değerleme konusu taşınmazların mobilya teşhir salonu, dükkân ve büro nitelikli olması sebebi ile konu gayrimenkuller için pazar ve gelir yaklaşımları kullanılmıştır.

6.5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

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

Konu taşınmazın bulunduğu binada konu taşınmazlara emsal teşkil edebilecek nitelikte dükkân/mağaza emsalleri bulunmuş ve takip eden tabloda bilgileri derlenmiştir. Emsallerde 1. Bodrum katlar 1/3, asma katlar ½ oranında zemin kata indirgenmiş ve buna göre zemin kata indirgenmiş alanları hesaplanmıştır

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

SATILIK MAĞAZA EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Mecidiyeköy Yolu Caddesi üzeri	90	67,5	5.000.000 TL	74.074 TL	Volkan Gayrimenkul 0212 347 24 91	Meydana yakın, Mecidiyeköy'den Trump Tower'a doğru giden cadde üzerinde 45 m2 giriş 45 m 1. kat kullanımı olan dükkân
2	Halaskargazi Caddesi üzeri	270	180	18.700.000 TL	103.889 TL	Öktem&Öktem Gayrimenkul 0212 217 26 67	120 m2 giriş 60 m2 asma kat 90 m2 bodrum kat alanı olan caddeye 7 m cepheli dükkân
3	Osmanbey	120	120	12.000.000 TL	100.000 TL	Medya gayrimenkul 0 (212) 485 16 62	Tek katlı dükkân
4	Abidei Hürriyet Caddesinde	120	120	6.500.000 TL	54.167 TL	Kaya Emlak (0532 264 4960)	Abidei Hürriyet Caddesinde Şişli camine yakın konumda zemin kat dükkân

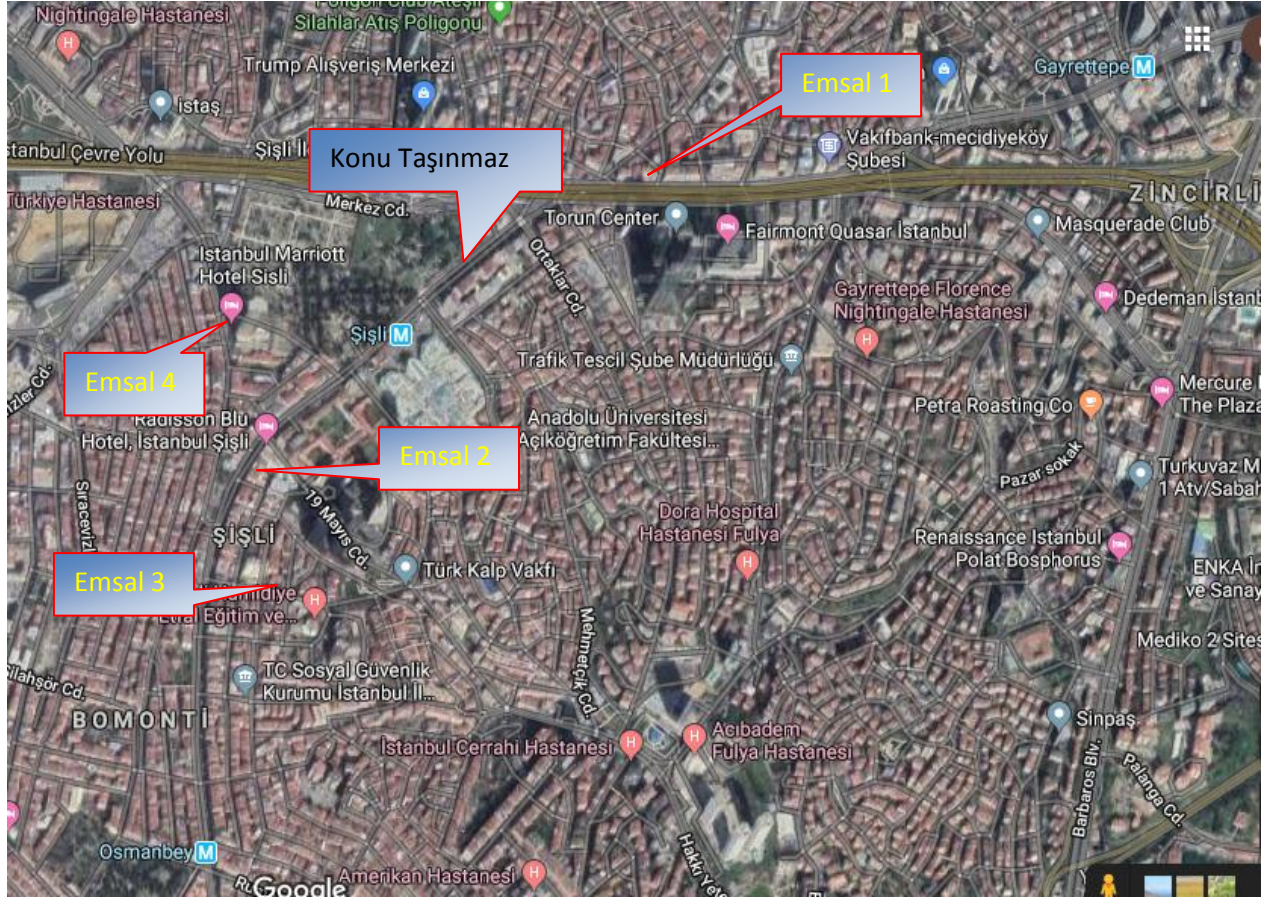
1 numaralı emsal Mecidiyeköy Yolu Caddesi üzerinde, benzer konumdadır. Daha küçük metrekarede olması sebebiyle, büyüklük düzeltmesi yapılmıştır.

2 numaralı emsal Halaskargazi Caddesi üzerinden bulunmakta olup Şişli Camii'ne yakındır. Konum olarak avantajlıdır. Daha küçük metrekarede olması sebebiyle, büyüklük düzeltmesi yapılmıştır.

3 numaralı emsal Şişli'de oldukça hareketli bir sokakta yer almaktadır. Daha küçük metrekarede olması sebebiyle, büyüklük düzeltmesi yapılmıştır.

4 numaralı emsal ise Abide-i Hürriyet Caddesi üzerinde yer alan mağazadır. Konu gayrimenkule göre daha az hareketli bir cadde üzerindedir.

Tüm emsallerin konumları aşağıdaki haritada gösterilmiştir.



Satılık Dükkan Emsal Krokisi

	Dükkan			
SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Fiyat(TL)	5.000.000	18.700.000	12.000.000	6.500.000
Pazarlık Payı	5%	20%	10%	5%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	4.750.000	14.960.000	10.800.000	6.175.000
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	67,5	180	120	120
Birim M2 Değeri	70.370	83.111	90.000	51.458
Konum Düzeltmesi	0%	-15%	-30%	25%
Büyüklük Düzeltmesi	-25%	-7%	-10%	-10%
Biçim/Kalite Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-25%	-22%	-40%	15%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	52.778	64.827	54.000	59.177
Ortalama	57.695 TL			

Emsaller üzerinden zemine indirgenmiş birim m2 değeri 57.695 TL olarak hesaplanmış, konu taşınmazların bir bütün olarak kullanılması ve bir bütün olarak yapı kayıt belgesi alınmış olması nedeniyle konu taşınmazlar bir bütün olarak değerlendirilmiştir. Taşınmazların oluşturduğu bütünlükte bodrum kat 1/3 ve asma kat 1/2 oranında zemine indirgenmiş olup indirgenmiş alanlar toplamı üzerinden konu taşınmazların toplam değeri takip eden tabloda sunulmuştur.

Bağımsız Bölümler	Alan (m2)	İndirgenmiş Alan, m2	Birim m2 Değeri	Pazar Değeri
2, 4, 9, 10, 11 ve 12	597	340	57.695 TL	19.616.000 TL

Taşınmazların Pazar yaklaşımına göre değeri 19.616.000 TL olarak takdir edilmiştir.

6.5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

6.5.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

KİRALIK MAĞAZA EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Aylık Kirası	Birim m ² Kirası	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Büyükdere Caddesi üzerinde Mado yanı	520	344,96	93.000 TL	270 TL	GARAGE İSTANBUL 0 (532) 410 69 57	Mecidiyeköy Meydan'da konumlanan bodrum, zemin ve 1.kattan oluşan mağaza, Zemin 210 m2, 1. kat 190 m2, bodrum kat 120 m2
2	Mecidiyeköy Meydanda	350	227,5	65.000 TL	186 TL	SANİYE BELİTAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM 0 (532) 393 19 30	Mecidiyeköy Meydan'a 250 m uzaklıkta bodrum ve zemin kattan oluşan mağaza
3	Cem Plazada	1000	800	150.000 TL	150 TL	İz Gayrimenkul 0533 437 5164	Konu taşınmaza 300 metre mesafede Cevahir AVM çaprazı Cem Plaza giriş katı dükkan
4	Halaskargazi Caddesinde	75	75	25.000 TL	333 TL	Rexower Gayrimenkul 0532 063 5605	Halaskargazi Caddesinde Trafik Işıklarına yakın konumlu dükkan

Bölgede yakın ve uzak konumda değerlemeye konu mağaza/dükkan fonksiyonlu emsal olarak değerlendirilebilecek 4 farklı mağaza/dükkan bulunmuştur. Bölgede kiralık mağaza/dükkan emsali kısıtlıdır.

Emsallerde 1. Bodrum katlar $\frac{1}{3}$, asma katlar $\frac{1}{2}$ oranında zemin kata indirgenmiş ve buna göre zemin kata indirgenmiş alanları hesaplanmıştır

1 numaralı emsal Mecidiyeköy Meydanda konumlu olup bodrum, zemin ve 1.kat olmak üzere 3 katlıdır. Emsal konu gayrimenkule göre daha iyi durumdadır. Daha yeni bir binada olup inşaat kalitesi olarak da konu taşınmazdan bir miktar daha yüksek niteliktedir.

2 numaralı emsal Mecidiyeköy Meydana 20 metre uzaklıkta bodrum ve zemin kattan oluşan mağaza niteliklidir. Emsal konu gayrimenkule göre iyi durumdadır. Emsalin konu mülke göre kalitesi daha yüksektir.

3 numaralı emsal konu taşınmaza yaklaşık 300 metre mesafede Cevahir AVM'nin çaprazında yer alan Cem Plazanın zemin katında yer alan asma katlı dükkân alanıdır. Emsal geniş alana sahip olup konu taşınmaza göre daha yeni binada yer alan bir taşınmazdır.

4 numaralı emsal Halaskargazi Caddesi üzerinde trafik ışıklarına yakın bir konumdadır. Konu taşınmaza göre konumu bir miktar daha iyidir.

Tüm emsallerin konumları aşağıdaki harita paylaşılmıştır.



Kiralık Dükkan Emsal Krokisi

	Kiralık Dükkan Emsalleri			
KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Kira(TL)	93.000	65.000	150.000	25.000
Pazarlık Payı	15%	20%	20%	3%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	79.050	52.000	120.000	24.250
Büyüklik(m2)	344,96	228	800	75
Birim M2 Kirası	229	229	150	323
Konum Düzeltmesi	0%	10%	30%	-5%
Büyüklik Düzeltmesi	0%	-5%	20%	-25%
Nitelik	0%	-5%	10%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	0%	0%	60%	-30%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	229	229	240	226
Ortalama	231 TL			

Emsaller düzeltme çalışması sonrasında zemine indirgenmiş birim m² değeri 231 TL olarak hesaplanmış, olup bölgedeki mağazalar için amortisman süresi beklentilerinin 18-20 yıl civarında olduğu ve çevrede yapılan pazar araştırması neticesinde belirlenmiştir. Bu çalışmada kapitalizasyon oranı %5 olarak kabul edilmiş olup gayrimenkulün hesaplanan değeri aşağıdaki bölümde sunulmuştur.

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

Bağımsız Bölümler	Alan m2	İndirgenmiş Alan, m2	Birim m2 Kirası	Aylık Kira Değeri	Yıllık Pazar Kirası	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri
2, 4, 9, 10, 11 ve 12	597	340	231 TL	78.600 TL	943.200 TL	0,050	18.864.000 TL

6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazların kira geliri 6.4.3 bölümde hesaplanmış olup, buna göre değerlendirme konusu taşınmazların aylık toplam kirası 78.600 TL olarak takdir edilmiştir.

6.7 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

6.8 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Parsel üzerindeki yapı en verimli ve en iyi kullanımı sağlamaktadır.

6.9 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazın müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

	2, 4, 9, 10, 11 ve 12 No'lu Bağımsız Bölümler
Pazar Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	19.616.000 TL
Gelir Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	18.864.000 TL

Taşınmazların iki farklı değerlendirme yöntemi ile de hesaplanan değerleri arasında %4 fiyat farkı mevcuttur.

Taşınmazların iki farklı değerlendirme yöntemi ile hesaplanan değerleri arasında %4 fark mevcuttur.

Bölgedeki kira değerleri değişken olup oturmuş belli bir kapitalizasyon oranı da yoktur. Pazar yaklaşımında kullanılan emsallerin ise kendi içlerinde daha tutarlı oldukları düşünülmektedir.

Gerek yeterli sayıda ve güvenilir nitelikte satılık emsal bulunması ve gerekse de kiralama piyasalarındaki dalgalanmalar göz önünde bulundurularak pazar yaklaşımı ile elde edilen değer esas alınmış ve değerlendirme konusu taşınmazların güncel Pazar değeri 19.616.000 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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 16.08.2018 tarihli ve 38/991 sayılı İlke Kararı'nda 3194 sayılı İmar Kanunu'na eklenen Geçici 16. madde kapsamında; a) Yapı Kayıt Belgesi almış yapıların, ilgili düzenlemelerde yer alan diğer koşullar saklı kalmak kaydıyla, III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (GYO Tebliği) 22. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde ve III52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (GYF Tebliği) 18. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde yer alan "yapı kullanma izni alınmış olması"na ilişkin şartı sağladığının kabul edilmesine, b) Yapı Kayıt Belgesi alınması ve gerekli olması durumunda tapuda cins değişikliği ile kat mülkiyetinin tesis edilmesinin GYO Tebliği'nin 34. maddesinin birinci fıkrası ve GYF Tebliği'nin 28. maddesinin birinci fıkrası kapsamında değerlendirme gerektiren işlem olarak belirlenmesine karar verilmiştir.

Bu nedenle taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakıncasının bulunmadığı değerlendirilmektedir.

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

7.5 Gayrimenkulün Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün devredilmelerine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

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 niteliği 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

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

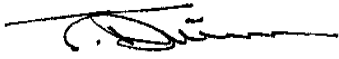
31.12.2019 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	19.616.000
KDV Dâhil	21.185.280

	Gayrimenkullerin Aylık Toplam Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	78.600
KDV Dâhil	92.748

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

Hazırlayan
Taner DÜNER
Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401431



Onaylayan
Neşecan ÇEKİCİ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400177



9 EKLER

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

Tapu Fotokopileri

ANA GAYRİMENKUL		İli	STANBUL		Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
		İlçesi	ŞİŞLİ							
		Mahallesi	DİKLİTAŞ							
		Köyü								
		Sokağı								
		Mevkii	DİKLİTAŞ							
		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		ha	m²	dım²
		58	2	8	kargir apartman				527,69 m2	
		Sınırı	Planındadır							
Zemin Sistem No : 82991553										
		KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK				
		Satis Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.	
		0,00		MOBİLYA TEŞHİR SALONU		10/460	4	BODRUM	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 :YÖNETİM PLANI: 25/08/1973								
		Sahibi ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ								
		Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi		
		Cilt No.	6380	20	1889		16/04/2018	Cilt No.		
		Sahife No.	 NOT : * Mülkten ayrı ayrı haklar doğanlar için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliği Kararı: Hükümeti gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Mülküne bakanlıktır.				Sahife No.			
		Sıra No.					Sıra No.			
		Tarih					Tarih			
D.M.O Basım İş. Md. Döner Sermaye İşletmesi tarafından basılmıştır. Stok No : 199										

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		 TAPU SENEDİ		Fotograf		
	İlçesi	ŞİŞLİ						
	Mahallesi	DİKLİTAŞ						
	Köyü							
	Sokağı							
	Mevkii	DİKLİTAŞ						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		ha	m ²	dm ²
58	2	8	kargir apartman				527,69 m ²	
Sınırı	Planındadır							
Zemin Sistem No : 82991560								
KAT MÜLKİYETİ ☒			KAT İRTİFAKI ☐			DEVRE MÜLK ☐		
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.	
0,00		BÜRO		6/460	-/-	ASMA	9	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tımarı: ŞEKERBANK T.A.Ş. adına kayıtlı iken ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Sicilinde Aynı Sermaye Konulması İşleminde, YÖN.PLANI : YÖNETİM PLANI 25/08/1973						
	Sahibi	ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		6380	20	1896		16/04/2018	Cilt No.	
Sahife No.		 Sicilinde Gündür, Cengiz GÜNDÜZER Yetkili Madde Yastımeise					Sahife No.	
Sıra No.							Sıra No.	
Tarih							Tarih	
NOT : * Mülkün gayri ayni hakları ile ilgili tapu kütüphanesi enilenecektir. ** Tektigal Kurumu Hükümeti günde bir defa deşilme için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.								

D.M.O Basım İşl. Md. Döner Sermaye İşletmesi tarafından basılmıştır. Sık No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İl	İSTANBUL		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	ŞİŞLİ					
	Mahallesi	DİKİLİTAŞ					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii	DİKİLİTAŞ					
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
38	2	8	konut apartmanı	ha	m ²	dm ²	
					527,69 m ²		
Sınırı	Pisimlidir						
Zemin Sistem No : 82991561							
KAT MÜLKİYETİ ☒		KAT İRTİFAKI ☐		DEVRE MÜLK ☐			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	
0,00		BÜRO		4/460	4	ASMA	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tamamı ŞEKERBANK T.A.Ş. adına kayıtlı İKON ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işleminden. YÖN.PLANI:YÖNETİM PLANI: 25/08/1973					
	Sahibi	ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	6380	20	185		16/04/2018	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : * Hükümler gayet aydın ve hakikat ile çakışır olup tapu kütüğüne mütacaat edilmiştir. ** Teslimat Kararı Hükümleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Hükümetçisi ile bildirilmiştir.							

D.M.O. Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

☐ ☐ ☐ ☐

Slovak No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	ŞİŞLİ					
	Mahallesi	DİKLİTAŞ					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii	DİKLİTAŞ					
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü		
58	2	8	Kargir apartman		ha	m ²	dm ²
					527,69 m ²		
Sınırı	Planındadır						
Zemin Sistem No : 82991562							
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK			
☒		☐		☐			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00		BÜRO		6/460	-	ASMA	11
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tanımlı ŞEKERBANK T.A.Ş. adına kayıtlı İken ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması İşleminde. YÖN.PLANI : YÖNETİM PLANI: 25/08/1973					
	Sahibi	ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	
Cilt No.		6380	20	18		16/04/2018	
Sahife No.						Cilt No.	
Sıra No.						Sahife No.	
Tarih						Sıra No.	
NOT: * Mülkiyet payı aynı haklar ile zorunlu ipotek mülkiyet edimlidir. ** Tebliğat Kanunu Hükmünden hareketle adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							
Tarih						Tarih	

DM.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

ANA GAYRİMENKUL	İli	İSTANBUL		<i>Türkiye Cumhuriyeti</i>  <i>TAPU SENEDİ</i>		Fotoğraf		
	İlçesi	ŞİŞLİ						
	Mahallesi	DİKLİTAŞ						
	Köyü							
	Sokağı							
	Mevkii	DİKLİTAŞ						
	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		ha	m²
8	2	8	Küçük apartman				527,69 m2	
Sınırı	Planındadır							
Zemin Sistem No : 82991563								
KAT MÜLKİYETİ ☒			KAT İRTİFAKI ☐			DEVRE MÜLK ☐		
Satış Bedeli			Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00			BORU		6/460	4	ASMA	12
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tanımı ŞEKERBANK T.A.Ş. adına kayıtlı İKES ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işleminden. YÖN.PLANI :YÖNETİM PLANI: 25/08/1973						
	Sahibi	ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ ————— Tam						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		6380	20	1899	16/04/2018		Cilt No.	
Sahife No.		Siciline Uyandır Gözetimci: GÜNDÜZER Yetkili Müdür Yardımcısı					Sahife No.	
Sıra No.							Sıra No.	
Tarih							Tarih	
NOT : * Hükümlerin gayri ayni tutar 30 parçesi için talep kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Yetkilisi Kanun Hükmünde promisiye adına diğer MSB ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.								

D.M.O Basım İş. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

Tapı Kayıt Örnekleri

Kayıd Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 07/11/2019 15:54

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
182319363932	20191107-2056-F00484	36393

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	2/8
Taşınmaz ID:	82991553	AT Yüzölçümü (m²):	527.69
İl / İlçe	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Taşınmaz Nitelik:	MOBİLYA TESSHİR SALONU
Kurum Adı:	Şişli TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/BODRUM/2
Mahalle / Köy Adı:	DIKİLİTAŞ	Bağımsız Bölüm Tip:	Kat Mülkiyeti
Mevkii:	DIKİLİTAŞ	Arsa Pay / Payda	10/460
Cilt / Sayfa	20/1889	Ana Taşınmaz Nitelik	kargir apartman
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	26/2564

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	YÖNETİM PLANI: 25/08/1973			
Beyan	Diğer (Konusu: KİSMİ BÖLÜNME SURETİYLE TAŞINMAZ SEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. AYNI SERMAYE OLARAK KÖNULMUŞTUR.) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 937-2130	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810040485	Şişli TM Diğer Beyanların Tesisi Yev: 529 Tarih: 08/01/2018	

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
424706552	(SN:8140436) SEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Şişli TM Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Könulması Yev: 6380 Tarih: 16/04/2018	

1 / 1

Kayıd Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 07/11/2019 15:58

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
182319363952	20191107-2056-F00482	36395

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	2/8
Taşınmaz ID:	82991555	AT Yüzölçümü (m²):	527.69
İl / İlçe	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Taşınmaz Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Şişli TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN/4
Mahalle / Köy Adı:	DIKİLİTAŞ	Bağımsız Bölüm Tip:	Kat Mülkiyeti
Mevkii:	DIKİLİTAŞ	Arsa Pay / Payda	36/460
Cilt / Sayfa	20/1891	Ana Taşınmaz Nitelik	kargir apartman
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	26/2564

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	YÖNETİM PLANI: 25/08/1973			
Beyan	Diğer (Konusu: KİSMİ BÖLÜNME SURETİYLE TAŞINMAZ SEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. AYNI SERMAYE OLARAK KÖNULMUŞTUR.) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 937-2130	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810040485	Şişli TM Diğer Beyanların Tesisi Yev: 529 Tarih: 08/01/2018	

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
424706553	(SN:8140436) SEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Şişli TM Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Könulması Yev: 6380 Tarih: 16/04/2018	

1 / 1

Kayıd Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 07/11/2019 15:59

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
182319363962	20191107-2056-F00480	36396

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	2/8
Taşınmaz ID:	82991560	AT Yüzölçümü (m²):	527.69
İl / İlçe	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Taşınmaz Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Şişli TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ASMA//9
Mahalle / Köy Adı:	DIKİLİTAŞ	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat Mülkiyeti
Mevkii:	DIKİLİTAŞ	Arsa Pay / Payda	6/460
Cilt / Sayfa	20/1896	Ana Taşınmaz Nitelik	kargir apartman
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	26/2564

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	YÖNETİM PLANI: 25/08/1973			
Beyan	Diğer (Konusu: KİSMİ BÖLÜNME SURETİYLE TAŞINMAZ SEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. AYNI SERMAYE OLARAK KÖNULMUŞTUR.) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 937-2130	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810040485	Şişli TM Diğer Beyanların Tesisi Yev: 529 Tarih: 08/01/2018	

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
424706555	(SN:8140436) SEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Şişli TM Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Könuluması Yev: 6380 Tarih: 16/04/2018	

1 / 1

Kayıd Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 07/11/2019 15:59

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
182319363982	20191107-2056-F00478	36398

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	2/8
Taşınmaz ID:	82991561	AT Yüzölçümü (m²):	527.69
İl / İlçe	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Taşınmaz Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Şişli TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ASMA//10
Mahalle / Köy Adı:	DIKİLİTAŞ	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat Mülkiyeti
Mevkii:	DIKİLİTAŞ	Arsa Pay / Payda	4/460
Cilt / Sayfa	20/1897	Ana Taşınmaz Nitelik	kargir apartman
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	26/2564

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	YÖNETİM PLANI: 25/08/1973			
Beyan	Diğer (Konusu: KİSMİ BÖLÜNME SURETİYLE TAŞINMAZ SEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. AYNI SERMAYE OLARAK KÖNULMUŞTUR.) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 937-2130	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810040485	Şişli TM Diğer Beyanların Tesisi Yev: 529 Tarih: 08/01/2018	

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
424706558	(SN:8140436) SEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Şişli TM Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Könuluması Yev: 6380 Tarih: 16/04/2018	

1 / 1

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 07/11/2019 16:00

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
182319364001	20191107-2056-F00476	36400

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	2/8
Taşınmaz ID:	82991562	AT Yüzölçümü (m²):	527.69
İl / İlçe	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Taşınmaz Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Şişli TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ASMA//11
Mahalle / Köy Adı:	DİKİLİTAŞ	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat Mülkiyeti
Mevkii:	DİKİLİTAŞ	Arsa Pay / Payda	6/460
Cilt / Sayfa	20/1898	Ana Taşınmaz Nitelik	kargir apartman
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	26/2564

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	YÖNETİM PLANI: 25/08/1973			
Beyan	Diğer (Konusu: KISMI BÖLÜNME SURETİYLE TAŞINMAZ SEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. AYNI SERMAYE OLARAK KONULMUŞTUR.) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 937-2130	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810040485	Şişli TM Diğer Beyanların Tesisi Yev: 529 Tarih: 08/01/2018	

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
424706560	(SN:8140436) SEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Şişli TM Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması Yev: 6380 Tarih: 16/04/2018	

1 / 1

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 07/11/2019 16:00

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
182319364011	20191107-2056-F00475	36401

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	2/8
Taşınmaz ID:	82991563	AT Yüzölçümü (m²):	527.69
İl / İlçe	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Taşınmaz Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Şişli TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ASMA//12
Mahalle / Köy Adı:	DİKİLİTAŞ	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat Mülkiyeti
Mevkii:	DİKİLİTAŞ	Arsa Pay / Payda	6/460
Cilt / Sayfa	20/1899	Ana Taşınmaz Nitelik	kargir apartman
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	26/2564

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	YÖNETİM PLANI: 25/08/1973			
Beyan	Diğer (Konusu: KISMI BÖLÜNME SURETİYLE TAŞINMAZ SEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. AYNI SERMAYE OLARAK KONULMUŞTUR.) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 937-2130	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810040485	Şişli TM Diğer Beyanların Tesisi Yev: 529 Tarih: 08/01/2018	

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
424706561	(SN:8140436) SEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Şişli TM Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması Yev: 6380 Tarih: 16/04/2018	

1 / 1



T.C.
ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : 17046730-115.01.03- E.32499
Konu : 2ada,8 parsel

11/11/2019

Sayın BARIŞ CAN YILDIRIMER
Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Promesa Sitesi D Kapısı Apt.NO:3151 Kat:11KAĞITHANE-
İST.

İlgi : 07/11/2019 tarih 2019/ 48023 sayılı dilekçe.

Şişli İlçesi , Dikilitaş Mahallesi ,58 pafta , 2 ada ,8 parsel sayılı yer 24.06.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında ve 13.09.2013 tasdik tarihli Ticaret ve Ticaret + Konut Alanlarında Kat Yükseklikleri Hakkında Tadil Planında H1=1Kat(HMAX=4.50m.)H2=10 Kat (HMAX=35.50 m.) irtifada blok nizam , Ticaret +Konut alanında kalmakta iken ;

07.11.2010 tasdik tarihli , 1/1000 ölçekli Kabataş- Beşiktaş - Şişli- Alibeyköy -Tekstil Kent -Mahmutbey Metro Hattı Uygulama İmar Planı kapsamına alınmıştır.

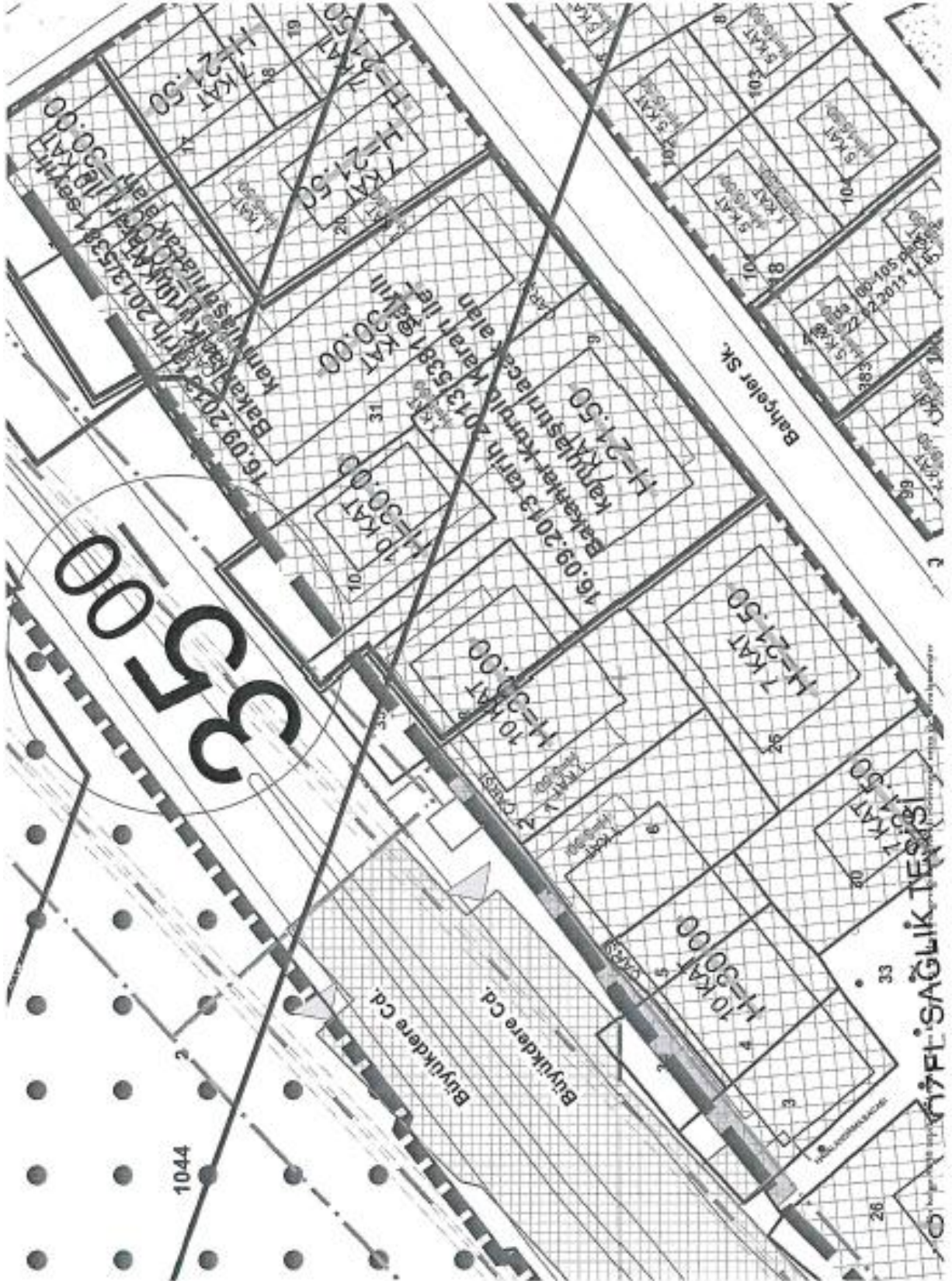
Söz konusu parsel 16.09.2013 tarih 2013/5381 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile KAMULAŞTIRILACAK alanda kalmaktadır.

E-İmzalıdır
Engin POLAT
Başkan Yardımcısı

Ek: plan örneği (1 sayfa)

08/11/2019 Mimar
08/11/2019 İmar ve Şehircilik Müdürü

Beril TİMOÇİN
Cahide Deniz BAYRAKTAR



T.C.
İSTANBUL
3. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ

Sayı : 2015/23 Esas

30/04/2019

İSTANBUL ŞİŞLİ TAPU MÜDÜRLÜĞÜ

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

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

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

Yazı İşleri Müdürü
67797

e-imzalıdır.



EK : Gerekçeli Karar Evrakı

Adres : İSTANBUL 3. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ - Ayrıntılı Bilgi İçin : Zabıt Katibi

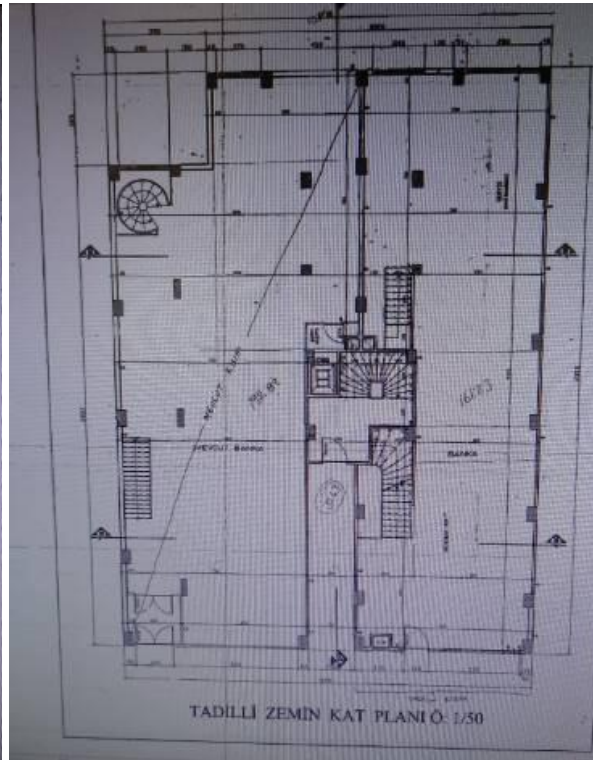
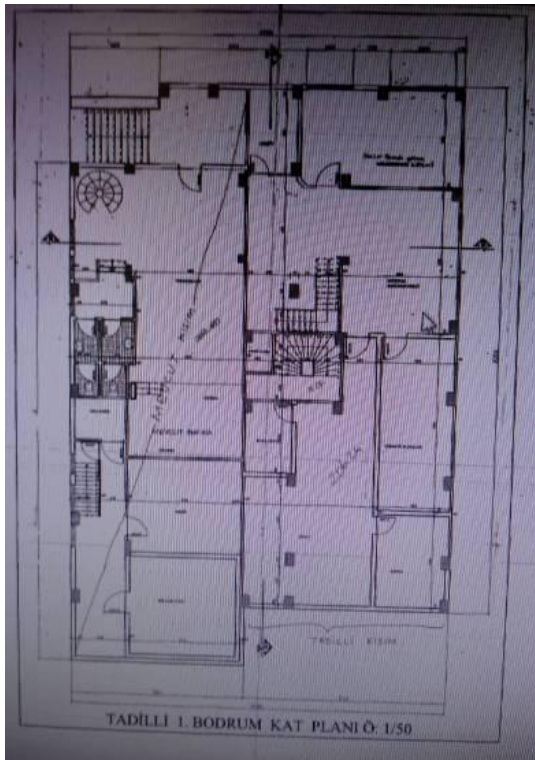
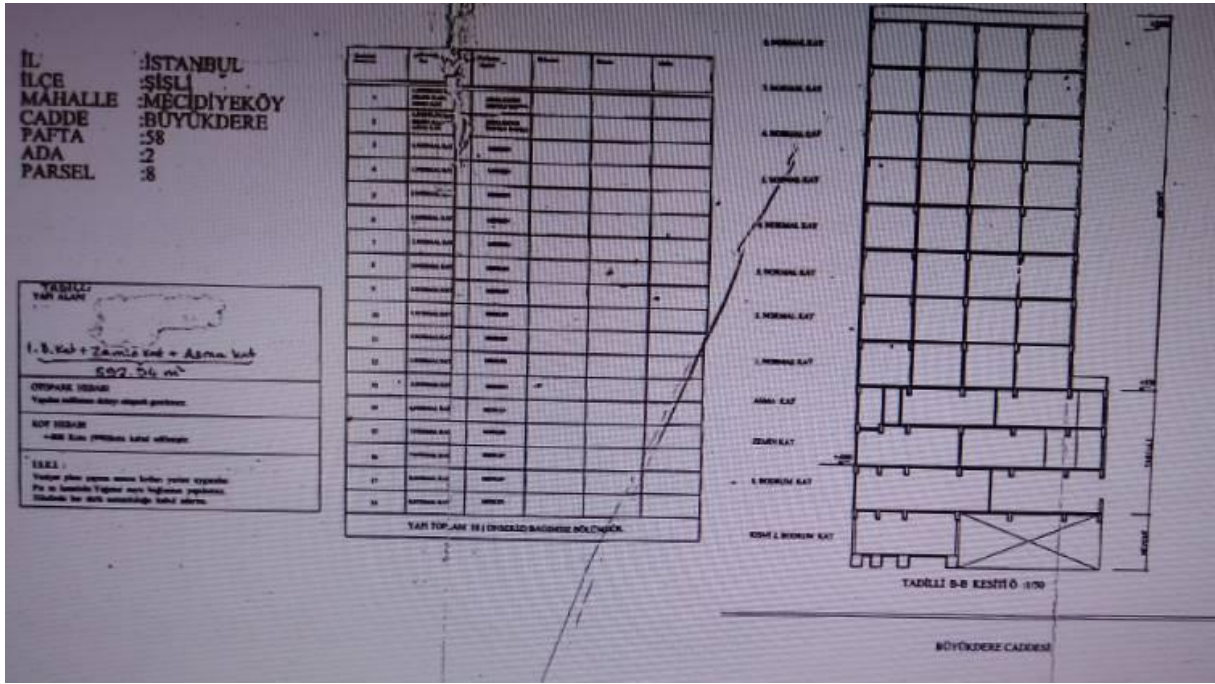


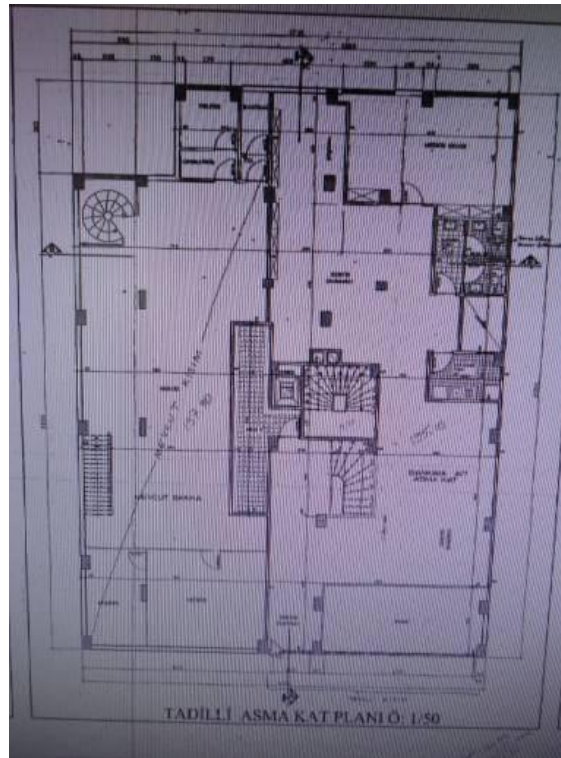
UYAP Bilgi Sistemlerinde bu dokümana <http://vatandas.uyap.gov.tr> adresinden SFFZYRY - aHv8hBB - Cabiy5d - 55To9E= ile erişebilirsiniz

Scanned by CamScanner

Onaylı Mimari Proje Kapak Sayfası ve Kat Planı

PROJE SORUMLUSUNUN									
AD SOYAD KURUM	BÜRO	ULSA	BELGE	SEKİ	VERGİ	NO	İ	İNZA	
IBRAHİM SENGÜÇ	15056	2933							
STATİK									
YAPI SAHİBİNİN									
AD SOYAD	VL	SEKİ	NO	VERGİ	DİJİTAL	ADRESİ			
SEKERBANK A.Ş.									
YAPININ COĞRA									
TMMOB VİZESİ					İSKİ TASSİKİ				
KONULAR KODU									
1									
P. TESEİL-BURDA					KONULAR NİTELİĞİ				
107 11 1019					PIL - İNZA				
YAPININ YERİ									
İLÇE	MAHALLE	SOKAK	PAFTA	ADA	PARSEL				
SİPLİ	MOĞULYERİ	B.DERE	58	2	3				
BELGE UYGULAMASI ESASLARINA GÖRE YAPININ									
MİMARİ	STATİK	MALİYET	KAT	ALANI	İNŞAAT	TASLIMI	EN BÜT.	EN BÜT.	İNŞAAT
120	140	140	140	140	140	140	140	140	140
T.C. BELEDİYESİ İNŞAAT MÜDÜRLÜĞÜ									
KONTROL									
MİMARİ									
RAPORTÖR					STATİK				
BİLGİSAYAR BÜRO SEPTİ									







CSB01000516688901

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

YAPI KAYIT BELGESİ

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

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

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

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



Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi Birlikte

[illegible]

Yapı Ruhsatı

YAPI RUHSATI (BUILDING LICENSE)				Bina No. /			
1. Başvuru Yeri / İlçe		2. Başvuru Tarihi		3. Başvuru No		4. Başvuru Tarihi	
ŞİŞLİ BELEDİYESİ				1-4			
5. Başvuru Yeri / İlçe		6. Başvuru Tarihi		7. Başvuru No		8. Başvuru Tarihi	
DANILI İLALAT		FULYA 14.04.2019		2		3	
9. Başvuru Yeri / İlçe		10. Başvuru Tarihi		11. Başvuru No		12. Başvuru Tarihi	
13. Başvuru Yeri / İlçe				14. Başvuru Tarihi			
15. Başvuru Yeri / İlçe				16. Başvuru Tarihi			
17. Başvuru Yeri / İlçe				18. Başvuru Tarihi			
19. Başvuru Yeri / İlçe				20. Başvuru Tarihi			
21. Başvuru Yeri / İlçe				22. Başvuru Tarihi			
23. Başvuru Yeri / İlçe				24. Başvuru Tarihi			
25. Başvuru Yeri / İlçe				26. Başvuru Tarihi			
27. Başvuru Yeri / İlçe				28. Başvuru Tarihi			
29. Başvuru Yeri / İlçe				30. Başvuru Tarihi			
31. Başvuru Yeri / İlçe				32. Başvuru Tarihi			
33. Başvuru Yeri / İlçe				34. Başvuru Tarihi			
35. Başvuru Yeri / İlçe				36. Başvuru Tarihi			
37. Başvuru Yeri / İlçe				38. Başvuru Tarihi			
39. Başvuru Yeri / İlçe				40. Başvuru Tarihi			
41. Başvuru Yeri / İlçe				42. Başvuru Tarihi			
43. Başvuru Yeri / İlçe				44. Başvuru Tarihi			
45. Başvuru Yeri / İlçe				46. Başvuru Tarihi			
47. Başvuru Yeri / İlçe				48. Başvuru Tarihi			
49. Başvuru Yeri / İlçe				50. Başvuru Tarihi			
51. Başvuru Yeri / İlçe				52. Başvuru Tarihi			
53. Başvuru Yeri / İlçe				54. Başvuru Tarihi			
55. Başvuru Yeri / İlçe				56. Başvuru Tarihi			
57. Başvuru Yeri / İlçe				58. Başvuru Tarihi			
59. Başvuru Yeri / İlçe				60. Başvuru Tarihi			
61. Başvuru Yeri / İlçe				62. Başvuru Tarihi			
63. Başvuru Yeri / İlçe				64. Başvuru Tarihi			
65. Başvuru Yeri / İlçe				66. Başvuru Tarihi			
67. Başvuru Yeri / İlçe				68. Başvuru Tarihi			
69. Başvuru Yeri / İlçe				70. Başvuru Tarihi			
71. Başvuru Yeri / İlçe				72. Başvuru Tarihi			
73. Başvuru Yeri / İlçe				74. Başvuru Tarihi			
75. Başvuru Yeri / İlçe				76. Başvuru Tarihi			
77. Başvuru Yeri / İlçe				78. Başvuru Tarihi			
79. Başvuru Yeri / İlçe				80. Başvuru Tarihi			
81. Başvuru Yeri / İlçe				82. Başvuru Tarihi			
83. Başvuru Yeri / İlçe				84. Başvuru Tarihi			
85. Başvuru Yeri / İlçe				86. Başvuru Tarihi			
87. Başvuru Yeri / İlçe				88. Başvuru Tarihi			
89. Başvuru Yeri / İlçe				90. Başvuru Tarihi			
91. Başvuru Yeri / İlçe				92. Başvuru Tarihi			
93. Başvuru Yeri / İlçe				94. Başvuru Tarihi			
95. Başvuru Yeri / İlçe				96. Başvuru Tarihi			
97. Başvuru Yeri / İlçe				98. Başvuru Tarihi			
99. Başvuru Yeri / İlçe				100. Başvuru Tarihi			

Yapı Kullanma İzin Belgesi

İmar ve Fikihane Müdürlüğü
İzmir Şubesi
Kırsal

İmarın tarihi : 25.1.1973
İmarın Yılı : 1973
Müayene tarihi : 25.1.1973
Yapı adedi ve adı : 1 adet yapı ve 1 adet yapı

Orhan Kılıç ve hıs.

Yapı müayene ve kullanma izni raporu

Yapının adı	Pişir No.	Adı No.	Pasajı No.	Kapı No.	İmar durumu No. ve tarihi	PROJEYİN Mühür tarihi	Rahat No.
İçli, Dikilitop muh. içli-8.0000 mod.	50	2	8	-	0302	25.1.1973	3-2

Teknik müayene sonucu yukarıdaki 2. kısımlı bodrum + 1. bodrum
bina + 8 adet katlı inşaatın temin edildiğine dair rapordur.

Not: 2. kısımlı bodrum, dışarıya, halatlar, kısımlar,
1. bodrum katı, 2. kısımlı Yedigöller galerisi,
2. kısımlı kat, 2. kısımlı,
8 normal kat, 2 adet katı vardır.
İçli-8.0000 mod 6 münasir olarak temin ve inşaat edilmiştir.
Aynı kat 8 münasir ve aynı katlı duvarlara ait aynı katlar vardır.

Orhan Kılıç
Y. Mühür

Cihangir Kaya
Doktor

Cihangir Kaya
Y. Mühür

81.011..... BELEDİYE ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE

Yukarıda açık adres ve şifreli adı yapılar 6785 sayılı İmar K. kan 17 ve 1605 sayılı Kanun
16-18 maddelerine göre Fen Heyetinin yaptığı müayene neticesinde ruhsat ve diğer uygun olduğu, inşaat
ile inşaat binalarından temin edilmesinde bir sorun görülmediği anlaşılmıştır.

Şube Müdürlüğünce Emek alan vergisine ödendiğine dair Müktelef tarafından belge ibraz edilmiş kontrol
edilerek ve ücreti alınarak temin edilmiş belgeleri verilmesini rica ederim.

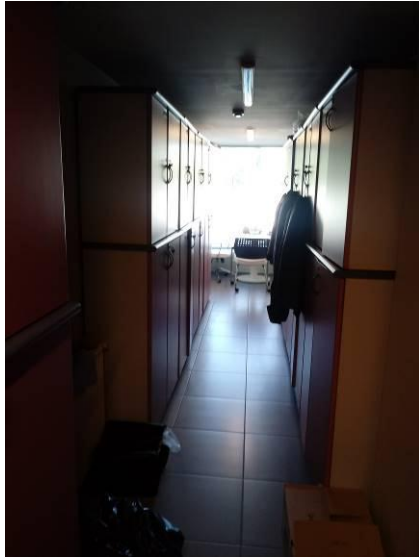
21.1.1973

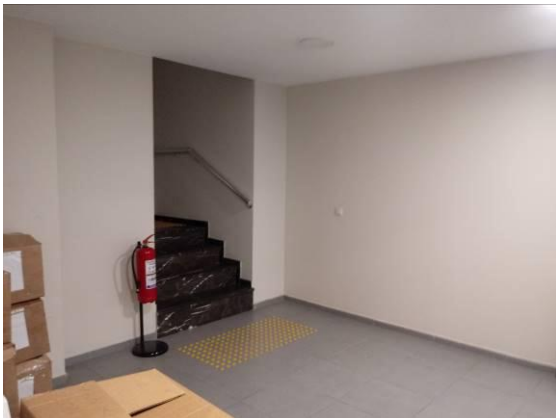
İzmir Şubesi

Fotoğraflar









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

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



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2534

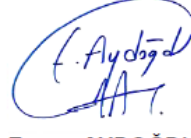
Sayın Neşe Can ÇEKİCİ

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

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2533

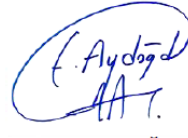
Sayın Taner DÜNER

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

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan