

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.
İSTANBUL – BÜYÜKŐEKMECE
3 ADET DÜKKAN
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 31.12.2019

Revize Rapor Tarihi 04.03.2020

Revize Rapor Numarası: SEKR-2020-00005



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ő.

i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Değerleme Tarihi:	: 27.12.2019
Rapor Tarihi	: 31.12.2019
Revize Rapor Tarihi	: 04.03.2020
Revize Rapor Numarası	: SEKR-2020-00005
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	: İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi Büyükçekmece Merkez Mahallesi 336 Ada 14 Parselde Kayıtlı Beş Katlı Betonarme Bina ve Arsası nitelikli Ana Taşınmazda yer alan zemin katta yer alan 2 bağımsız bölüm nolu dükkân ve 3, 4 bağımsız bölüm nolu depolu dükkanlar
Çalışmanın Konusu	: Konu Gayrimenkullerin Güncel Pazar ve Kira Değerinin Belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	: Dizdariye Mahallesi, Aydın Sokak No:2 D:2,3,4 Büyükçekmece/İstanbul
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	: 557,46 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı	: Dükkânlar Toplamı: 269 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	: Konut Alanı

31.12.2019 Tarihi İtibariyle

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

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

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

Değerlemede Görev Alan Kişiler

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

Uygunluk Beyanı

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

Varsayımlar

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

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

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

ii. İÇİNDEKİLER

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

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



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



1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 11.12.2019

Revize Rapor Tarihi : 04.03.2020

Revize Rapor Numarası: SEKR-2020-00005

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

SPK Kapsamı : Evet

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Kemal ÇETİN

Raporu Onaylayan : Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 11.11.2019 tarihinde çalışmalara başlanmış 11.12.2019 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır. Rapor 04.03.2020 tarihinde revize edilmiştir.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 17.01.2020 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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

2.4 İşin Kapsamı

Bu rapor İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi Büyükçekmece Merkez Mahallesi 336 Ada 14 Parselde Kayıtlı Beş Katlı Betonarme Bina ve Arsası nitelikli Ana Taşınmazda yer alan zemin katta yer alan 2 bağımsız bölüm nolu dükkân ve 3, 4 bağımsız bölüm nolu depolu dükkânlar için şirketimiz tarafından hazırlanan 31.12.2019 tarih ve SEKR-2019-00005 numaralı değerlendirme raporunun, müşteri unvan değişikliği nedeniyle revizesi olup, raporda müşteri ve malik adı dışında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 Değer Tanımları

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

3.1.1 Pazar Değeri

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

3.1.2 Pazar Kirası

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

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

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

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

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

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

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve



karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

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

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

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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



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

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

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

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

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

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

3.2.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

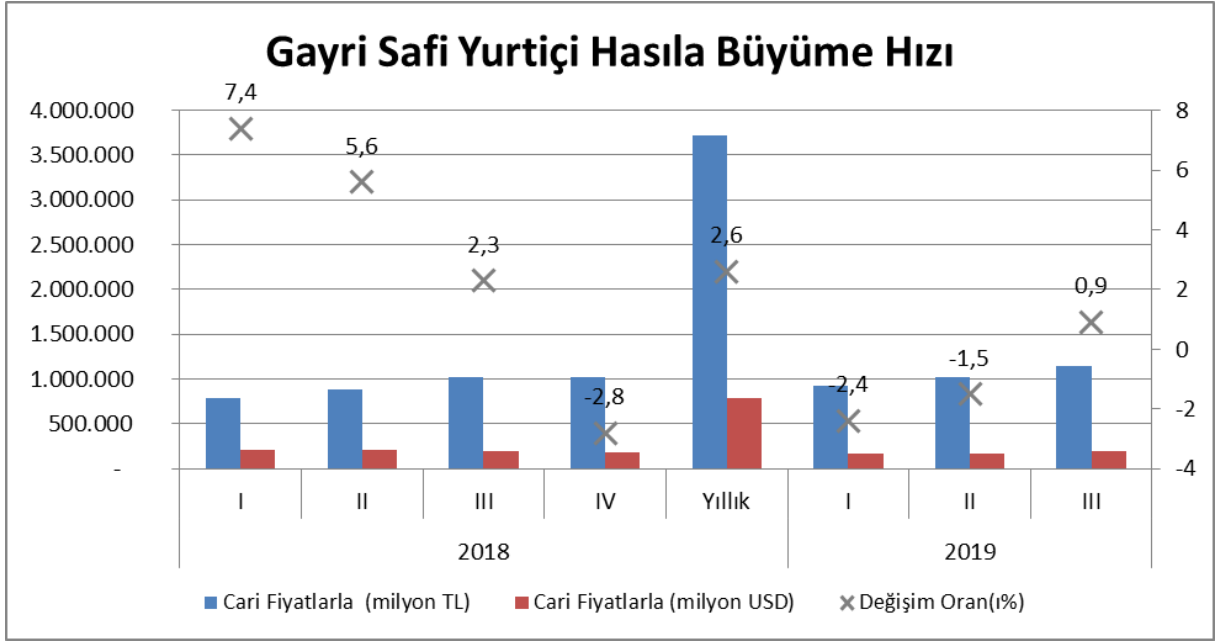
4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

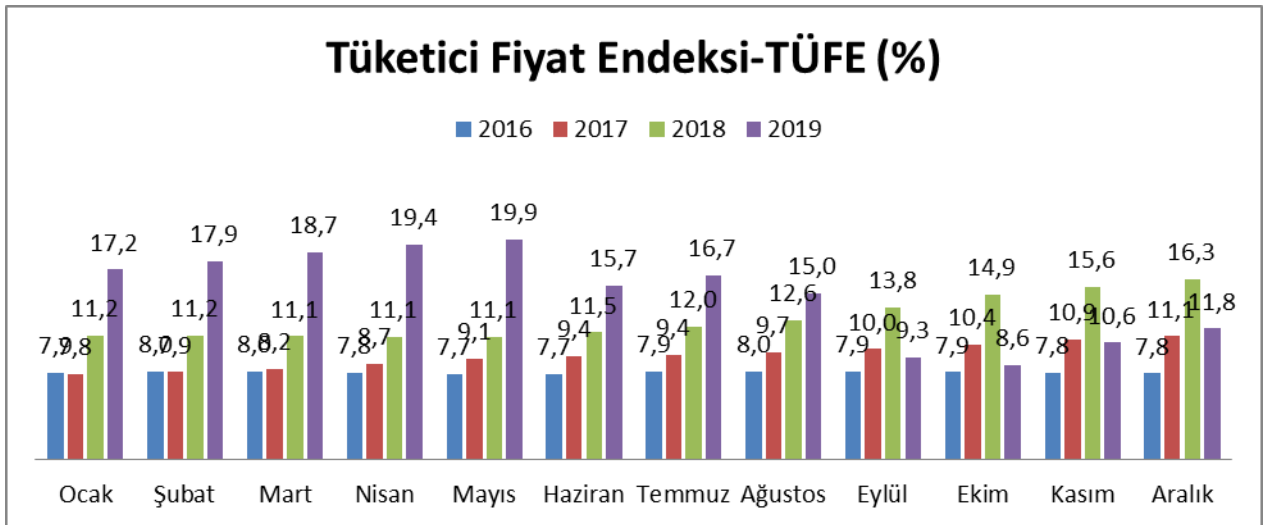
Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı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

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

Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama % 6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibarıyla finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sekteye uğramasına neden olmuştur. 2018'in son çeyreğinde yüzde 3 daralmaya yaşayan Türkiye ekonomisi 2019'un ilk çeyreğinde yüzde 2,6 daralmıştır. Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla 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. Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla 2019 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %0,9 artmıştır. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla tahmini, 2019 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla %11,5 artarak 1 trilyon 145 milyar 99 milyon TL olmuştur.



2018 yılında 2000'lerin başından bu yana en yüksek düzeylerine çıkan enflasyon 2018 yılını TÜFE'de %16,3 düzeyinde tamamlamıştır. TÜFE 2019 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre yüzde 0,74, geçen yılın aynı ayına göre yüzde 11,84 ve 12 aylık ortalamalara göre yüzde 15,18 artış göstermiştir.



Uluslararası Para Fonu IMF'in Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda, 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 kırılğan bir görünüme bırakmış, gayrimenkul fiyatlarındaki artış sert bir şekilde yavaşlama eğilimine girmiştir. 2019 yılının 2. Yarısından itibaren Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın faiz oranlarında indirim 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 yabancıların Türkiye'de konut edinimini daha cazip hale getirmiştir.

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

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

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

Kaynak: KPMG ve GYODER Sektör analizleri.

4.2.1 Büyükçekmece İlçesi

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



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

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

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

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

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

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

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

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



Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

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

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

Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı	Niteliği	Maliki	Kat	Cilt/Sahife
2	38/557	Dükkan	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Zemin	300/29652
3	30/557	Depolu Dükkan	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Zemin	300/29653
4	33/557	Depolu Dükkan	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Zemin	300/29654

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

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

Beyanlar Hanesinde

- Yönetim Planı: 15.09.2011 (Yev: 16993 Tarih:22.09.2011)
- K.I.den KM ne çevrilmiştir. (Yev:25534 Tarih: 28.12.2012)

5.4 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi adına tescil edilmiş olup 16.01.2020 Tarihinde 1372 Yevmiye numarası ile tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

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

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

5.6 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi

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



5.6.1 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

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

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

Görölmüştür.

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

Gayrimenkuller için alınmış herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb bulunmamaktadır.

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

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

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

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

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

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

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

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

belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.” ibaresi yer almaktadır.

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

5.11 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 değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

5.12 Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri

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

5.13 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmazlar 16 adet bağımsız bölümden oluşan binada yer alan farklı büyüklükte olan 2, 3 ve 4 nolu bağımsız bölümlerdir.
- Taşınmazın bulunduğu bina Aydın Caddesi ve Hasan Reis Çıkmazı Sokak’a cephelidir.
- Değerleme konusu bağımsız bölümlerden 2 nolu bağımsız bölüm zemin katta dükkân niteliğinde, 3 ve 4 nolu bağımsız bölümler ise bodrum ve zemin katta depolu dükkân niteliğindedir.

- 2 Nolu bağımsız bölüm 44 m²'dir. 3 Nolu bağımsız bölüm bodrum kat alanı 62 m², zemin kat alanı 64 m² olup toplamda 126 m²'dir. 4 Nolu bağımsız bölüm bodrum kat alanı 45 m², zemin kat alanı 54 m² olup toplamda 99 m²'dir
- Binanın girişi ve dükkânların girişi zemin kattan yapılmaktadır.
- Dükkân nitelikli 2 nolu bağımsız bölümde ve depolu dükkân nitelikli 3 ve 4 nolu bağımsız bölümlerde zeminler granit seramik kaplı duvarlar saten boyalıdır.

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

5.14 Gayrimenkullerin Kullanım Durumu

Değerleme konusu taşınmazların her biri hâlihazırda boş durumdadır.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

6.2 SWOT Analizi

Güçlü Yönler

- Taşınmazlar Büyükçekmece merkezde, çarşıya yakın konumdadır.
- Büyükçekmece kaymakamlığına yürüme mesafesindedir.
- Bölgeye özel araç ve toplu ulaşım araçları ile ulaşım kolaydır.
- Büyükçekmece Belediyesi ve sahile yürüme mesafesindedir.
- Taşınmazların cephe genişliği perakende için uygundur.

Zayıf Yönler

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

Fırsatlar

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

Tehditler

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

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

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

6.4.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

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

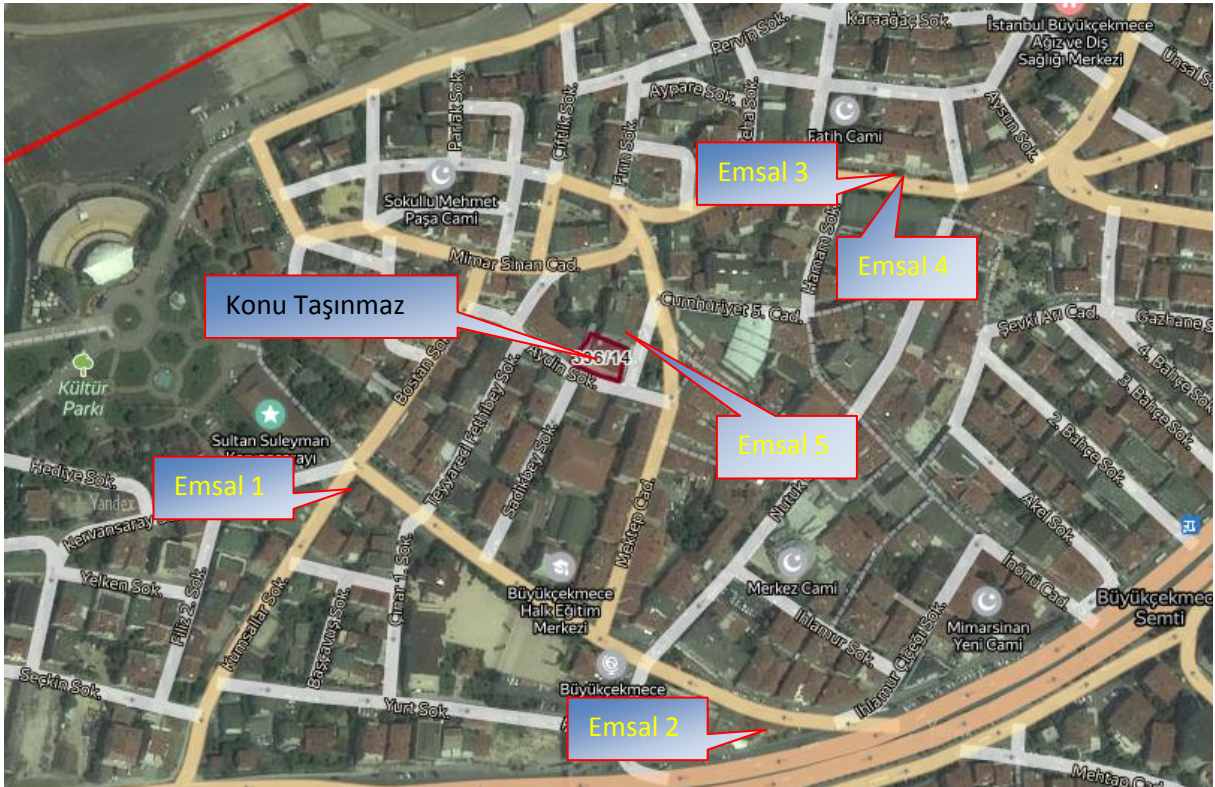
Tabloda yer alan 1 numaralı emsal kaymakamlığa yakın konumda, sokak arasında, bodrum ve zemin katlarından oluşan dükkandır. Emsal konu gayrimenkule göre daha kötü durumdadır.

Tabloda yer alan 2 numaralı emsal E-5 Karayolu'na cepheli, görülebilirliği yüksek olan zemin katta konumlu dükkandır. Konu gayrimenkule göre konumu oldukça iyidir.

Tabloda yer alan 3 ve 4 numaralı emsaller bodrum ve zemin katta konumlu, ana cadde üzerinde, hâlihazırda banka kiracılı olan dükkanlardır. Kiracılı olduğu için dükkanlar için istenilen fiyatlar yüksek dile getirilmiş olup, bu nedenle emsallerin pazarlık payları yüksektir.

Tabloda yer alan 5 numaralı emsal ise konu gayrimenkule benzer konumlu olması nedeniyle konum düzeltmesine gidilmemiştir. Ancak eski binada yer aldığından biçim kalite düzeltmesi yapılmıştır.

Tüm emsallerin konumları aşağıdaki harita paylaşılmıştır.



Satılık Dükkan Emsal Krokisi

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

Dükkan alanları zemine indirgenmiş birim m2 değeri 5.062 TL olarak hesaplanmış, olup değerlemeye konu bağımsız bölümlerin konumları dikkate alınarak şerefiyelerine göre 2 ve 4 numaralı taşınmazların birim fiyatları %15 konum düzeltmesi ile yeniden ele alınmıştır. Pazar yaklaşımı ile hesaplanan değerler aşağıdaki gibidir.

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

Emsal karşılaştırma yöntemine göre toplam değer 1.085.000 TL olarak belirlenmiştir.

6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

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

6.4.3 Gelir Yaklaşımı

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

Gelir yaklaşımı piyasada hem satılık, hem kiralık mülk bulunduğu zaman uygulanabilmektedir. Kapitalizasyon oranına ulaşmak üzere yıllık ortalama birim kira değeri, ortalama birim satış değerine bölünür. Taşınmazların yıllık net geliri kapitalizasyon oranına bölünerek konu gayrimenkullerin birim/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 İŞYERİ EMSAL LİSTESİ							
Emsal	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Aylık Kirası	Birim m ² Kirası	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Büyükçekmece Merkezde	200	133,33	1.600 TL	12 TL	MELEK EMLAK 0 (532) 154 56 65	Benzer konumda olan bodrum ve zemin kattaki dükkan, 100 m ² bodrum ve 100 m ² bodrum kat
2	Büyükçekmece Merkezde	68	68	1.600 TL	24 TL	UÇAR EMLAK 0 (534) 845 21 25	Benzer konumda olan zemin kattaki dükkan
3	Büyükçekmece Merkezde	115	84,9985	1.400 TL	16 TL	Ekinoba Emlak- Otomotiv 0 (536) 411 63 45	Merkezi konumda, bodrum ve zemin katta konumlu dükkan 70 m ² zemin kat
4	Konu gayrimenkule bitişik binada	197	150,331	2.000 TL	13 TL	ASİL EMLAK 0 (505) 045 10 70	Konu gayrimenkule göre daha kötü kullanımda, bodrum ve zemin katta konumlu dükkan 127 m ² zemin kat 70 m ² bodrum kat
5	Büyükçekmece Merkezde	220	166,664	3.000 TL	18 TL	VARDAR EMLAK B.ÇEKMECE 0 (539) 200 30 35	Konu gayrimenkule göre daha kötü kullanımda, bodrum ve zemin katta konumlu dükkan 140 m ² zemin kat 80 m ² bodrum kat

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

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

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

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

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

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



Kiralık Dükkan Emsal Krokisi

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

Dükkan zemine indirgenmiş birim m² değeri 20 TL olarak hesaplanmış, olup bölgedeki mağazalar için amortisman süresi beklentilerinin 17-19 yıl civarında olduğu ve çevrede yapılan pazar araştırması neticesinde bölgedeki kapitalizasyon oranı % 5,5 olarak kabul edilmiştir. Birim kira değeri 3 nolu bağımsız bölüm için belirlenmiş olup, diğer değerlendirme konusu taşınmazların büyüklük ve konumlarına göre birim metrekare kira değerleri belirlenmiştir.

Buna göre taşınmazın gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri aşağıdaki gibidir.

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

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

Gelir yöntemine toplam değer 982.000 TL olarak belirlenmiştir.

6.5 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerlemeye konu taşınmazların kira değeri “Raporumuzun 6.4.3 Gelir Yaklaşımı” bölümde hesaplanmış olup, buna göre değerlendirme konusu mağazaların aylık toplam kirası 4.500 TL olarak takdir edilmiştir.

6.6 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

6.7 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Parsel üzerindeki yapı en verimli ve en iyi kullanımı sağlamaktadır.

6.8 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazın müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

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

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

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Rapor konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından 31.12.2019 tarihinde SKR-2019-00005 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

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

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

7.5 Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin devredilmelerine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.



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

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

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

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Nihai Değer Takdiri

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

31.12.2019 Tarihi İtibariyle

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

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

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

Hazırlayan

Kemal ÇETİN

Lisanslı Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 404903



Onaylayan

Neşecan ÇEKİCİ

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400177



9 EKLER

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



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL	
	İlçe:	BÜYÜKÇEKMECE	
	Mahalle/Köy:	B.ÇEKMECE MERKEZ	
	Ada:	336	Parsel: 14
	Yüz Ölçümü:	557,46 m ²	
	Niteliği:	BEŞ KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI	

BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği:	Arsa Payı:	Proje m ² :
	Dükkan	38/557	
	Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:
	-/- / ZEMİN	2	300 - 29652

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

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	81191095 Kat Mülkiyeti	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
		16/01/2020 - 1372	

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



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL	
	İlçe:	BÜYÜKÇEKMECE	
	Mahalle/Köy:	B.ÇEKMECE MERKEZ	
	Ada:	336	Parsel: 14
	Yüz Ölçümü:	557,46 m ²	
	Niteliği:	BEŞ KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI	

BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği:	Arsa Payı:	Proje m ² :
	DEPOLU DÜKKAN--	30/557	
	Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:
	-/- / ZEMİN	3	300 - 29653

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

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	81191096 Kat Mülkiyeti	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
		16/01/2020 - 1372	Veri İş Tarihi / 16/01/2020 Resit ÇELİK Yetkili Müdür Yardımcısı

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



TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

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

BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği:	Arsa Payı:	Proje m ² :
	DEPOLU DÜKKAN-	33/557	
	Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:
	- / - / ZEMİN	4	300 - 29654

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

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

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

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 21/01/2020 12:22

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo	
013120025440	2020-01-21-10.30.31.409626	2544	
Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	336/14
Taşınmaz ID:	81191096	AT Yüzölçümü (m²):	557.46
İli / İlçe	İSTANBUL/BÜYÜKÇEKMECE	Taşınmaz Nitelik:	Dükkan
Kurum Adı:	BÜYÜKÇEKMECE TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	ZEMİN/2
Mahalle / Köy Adı:	B.ÇEKMECE MERKEZ	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat Mülkiyeti
Mevki:		Arsa Pay / Payda	38/557
Cilt / Sayfa	300/29652	Ana Taşınmaz Nitelik	BES KATLI BETONARME BİNA VE ARSAĞI
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	95/9382

Ana Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

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

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

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

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

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
515352999	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	BÜYÜKÇEKMECE TM Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği Yev: 1372 Tarih: 16/01/2020	

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 21/01/2020 12:22

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
013120025460	2020-01-21-10.31.02.176473	2546

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

Ana Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Yönetim Planı : 15/09/2011		BÜYÜKÇEKMECE TM Yönetim Planı Belirtilmesi Tesisi Yev: 16993 Tarih: 22/09/2011	
Beyan	K.İ.den KM ne Çevrilmiştir.		BÜYÜKÇEKMECE TM Taşınmaz Kİ den KM ye Geçmiştir Beyan Tesisi (İşlem Bağlatısı İçin) Yev: 25534 Tarih: 29/12/2012	

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

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

Beyan	K.İ.den KM ne Çevrilmiştir.		BÜYÜKÇEKMECE TM Taşınmaz Kİ den KM ye Geçmiştir Beyan Tesisi (İşlem Bağlatısı İçin) Yev: 25534 Tarih: 29/12/2012
-------	-----------------------------	--	--

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
515353001	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	BÜYÜKÇEKMECE TM Tüzel Kişilerin Ornan Değişikliği Yev: 1372 Tarih: 16/01/2020	

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 21/01/2020 12:23

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
013120025470	2020-01-21-10.31.22.053276	2547

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

Ana Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

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

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

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

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

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
515353003	(SN:8259145) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Büyükçekmece TM Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği Yev: 1372 Tarih: 16/01/2020	



T.C.
BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü



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

17.04.2019

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

İlgi : 16.04.2019 tarihli, 34999 sayılı dilekçe;

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

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

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

Bilgilerinize rica ederim.

e-İmza ile
Nuraydın SAK
Başkan Yardımcısı

BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYESİ
Plan ve Proje Müdürlüğü
26.11.2019 itibarıyla
gözetilidir.

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

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

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

Bilgi için: İMHA ÖZDAY
Orman : Tekniker

Sayfa 1 / 1



PASKA MIMARLIK

T.C. BELEDİYESİ

ONAYI ODA VİZESİ TESCİL

YANVA AIT BİLGİLER

BELEDİYE: **BÜYÜKÇEKMECE** ADA NO: **336** FEN BÖLÜMÜ: **YOK**

İLÇE: **BÜYÜKÇEKMECE** PARSSEL NO: **7** FEN BÖLÜMÜ: **YOK**

MÜHÜR: **12.0.06.04** İMZA: **YAPILANIN** YAPILANIN: **3425**

SOĞUK: **12.0.06.04** TİPİN ALIN: **101417-06/08**

YATIRIM: **12.0.06.04** KAT ADI: **YATIRIM** TAF. SAK. NO: **15/09/01/0000-01**

PROJE MÜELLİFİ

Adı Soyadı: **MURTAZA BE** Büro Tel. No: **0312 222 22 11** İMZA:

Mühürü: **MENKAR** Eki: **12.0.06.04**

Diğer Sic. No: **12.0.06.04** Adres: **15/09/01/0000-01**

FEN İŞLERİ İSKİ

BELEDİYE ONAYI

YUKARIDA BELİRTİLEN YERİN FAYDALANILAN İSAATE ALI PROJERİNİN İZİNİ VE SAĞLIKLI İMAR DURUMUNU İZİN VERİLMİŞ VE ŞEHİRCİLİKNE GÖRE İNCELENEREK TAYINIMIN İZİN VERİLMİŞTİR.

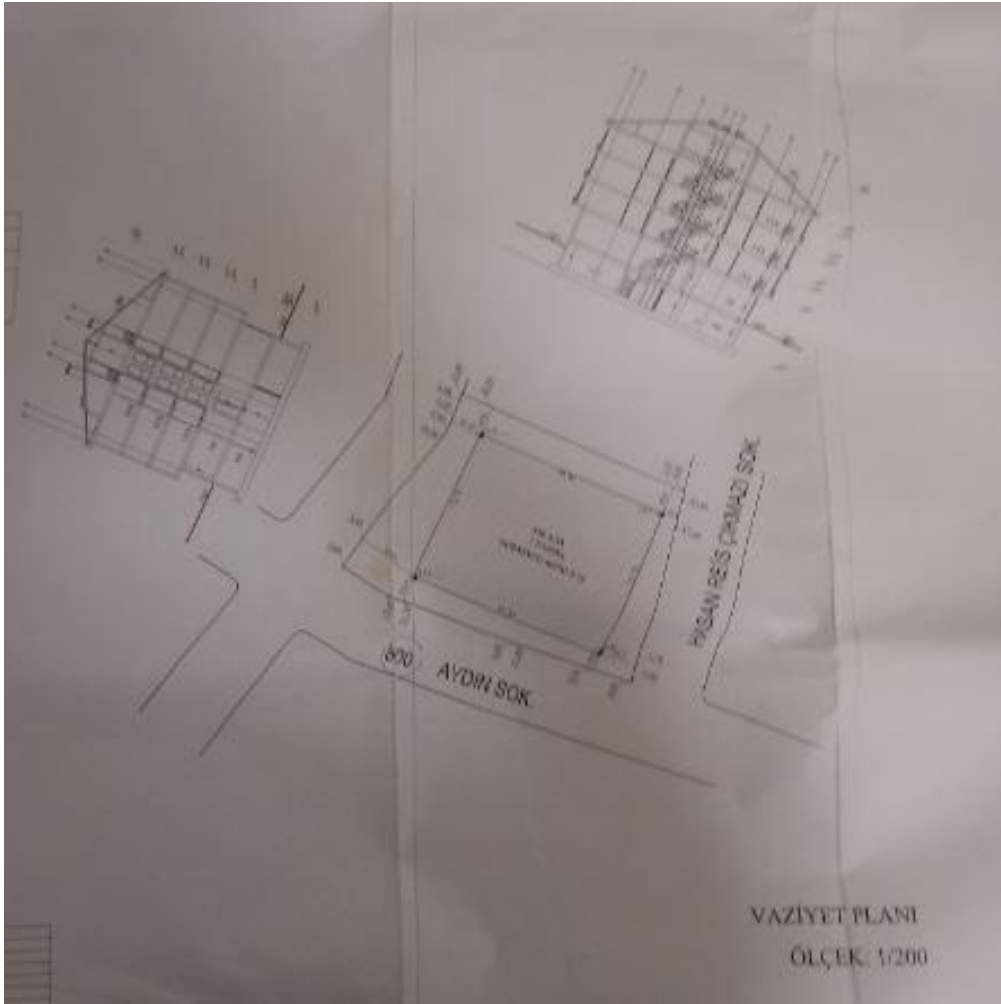
PROJE ONAY BURD SEFI MUDUR YRD MUDUR

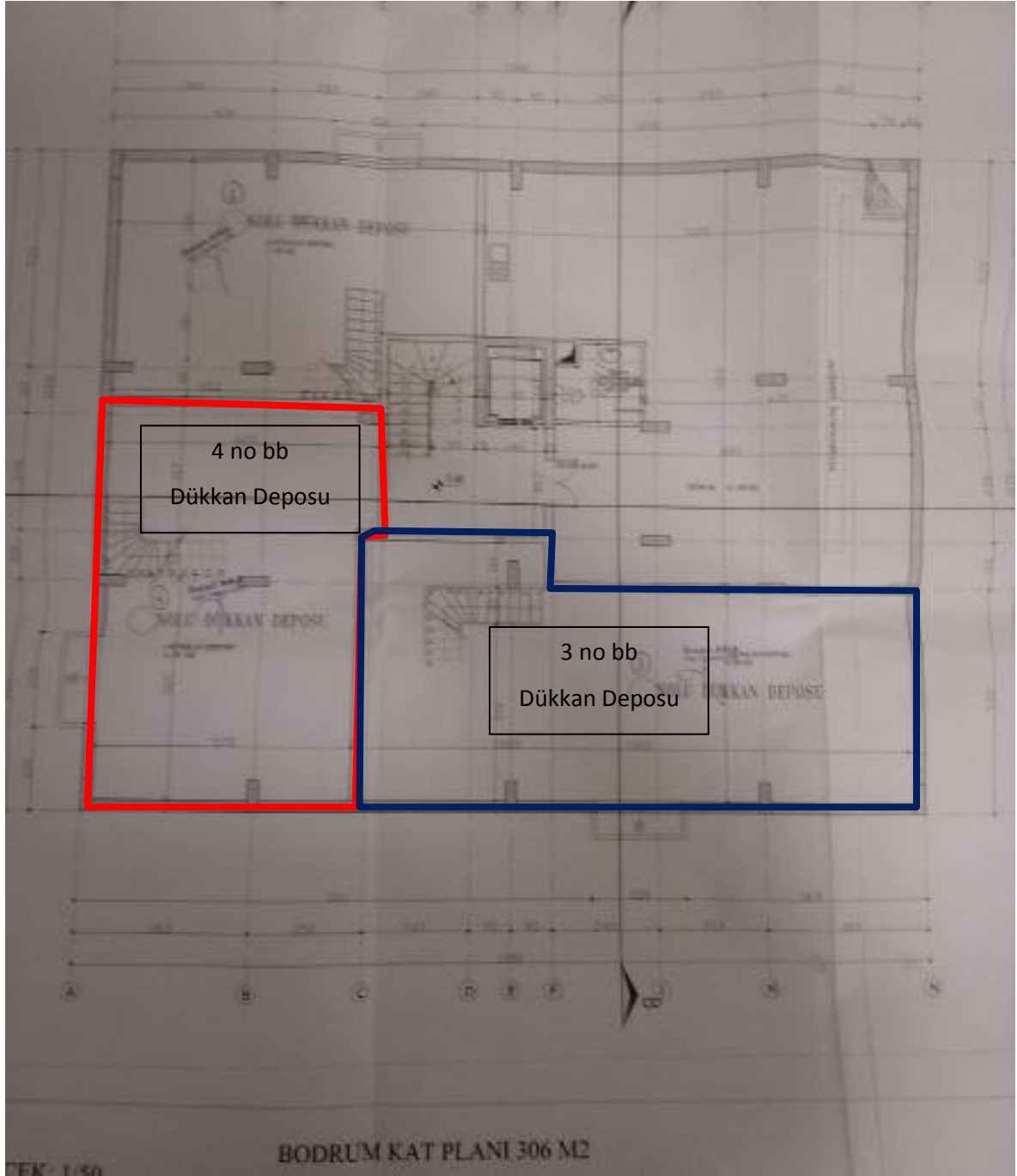
AYDIN KAYA COPY CENTER AVULAR TEL: 0312 96 83 1111 İZMİR TEL: 0312 96 83 1111

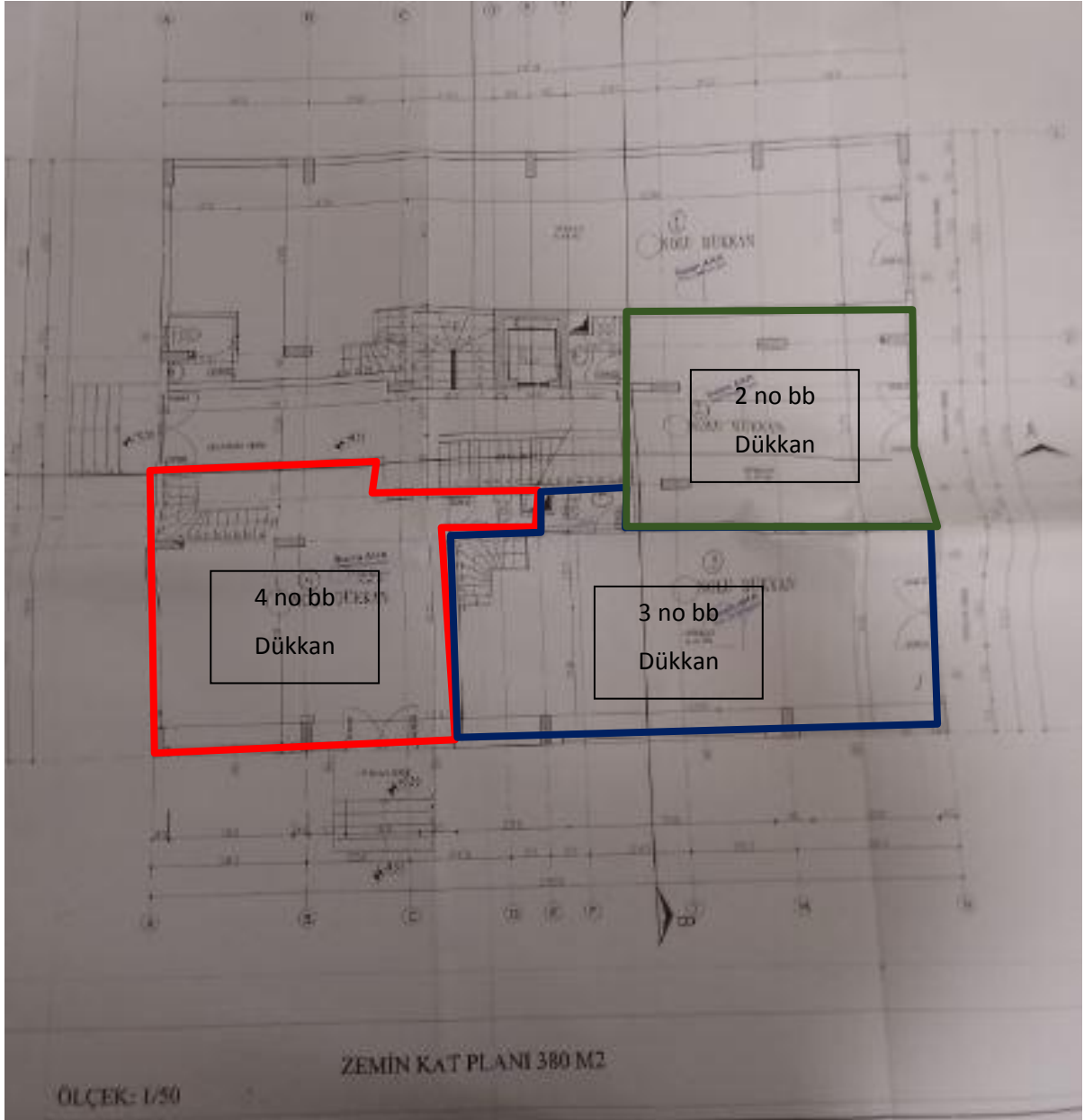
BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Büyükçekmece Düzdarıye mahallesi sınırları dahilinde vaki ve a) tapuda F21D22C1A Pafta 336 Ada 7 parselde kayıtlı bulunan 557,46 m² yüzölçümlü taşınmaz adımıza kayı olup bu kere iş bu arsa üzerine 634 sayılı kat mülkiyeti kanunu gereğince kat irtilmesi tebliğ edilmiştir. in edilecek her bağımsız bölümlerin bulunduğu blok.kat.sıra mimarlık.arsa payı, niteliği,eklenmesi ve sahibi bilgileri iş bu liste 634/2814 sayılı kat mülkiyeti kanununun 12'D maddesi gereğince tarafımızdan tanıtılmaktadır.

BULUNDUĞU KAT	B.B.N	ARSA PAYI	NİTELİĞİ	EKLENİTİSİ	DEĞERİ	MALİKİ
ZEMİN KAT	1	95,557	DEPOLU DÜKKAN	—	7807,84	İsmail Fahri CAN
ZEMİN KAT	2	38,557	DÜKKAN	—	3175,80	AKGARANTI YAPI İNŞAAT SANAYİ TİC.LTD.ŞTİ. VE TİC. LTB. ŞTİ.
ZEMİN KAT	3	30,557	DEPOLU DÜKKAN	—	2443,75	AKGARANTI YAPI İNŞAAT SANAYİ TİC.LTD.ŞTİ. VE TİC. LTB. ŞTİ.
ZEMİN KAT	4	33,557	DEPOLU DÜKKAN	—	2687,80	AKGARANTI YAPI İNŞAAT SANAYİ TİC.LTD.ŞTİ. VE TİC. LTB. ŞTİ.
1.NORMAL	5	26,557	MESKEN	—	2138,08	İsmail Fahri CAN
1.NORMAL	6	39,557	MESKEN	—	3207,11	Bahri CAN 2/3 Müjgan BAĞÇILAR 1/3
1.NORMAL	7	52,557	MESKEN	—	4276,15	Fikri CAN
1.NORMAL	8	39,557	MESKEN	—	3207,11	Suzan SÜRMELE 2/3 Müjgan BAĞÇILAR 1/3
2.NORMAL	9	26,557	MESKEN	—	2138,08	AKGARANTI YAPI İNŞAAT SANAYİ TİC.LTD.ŞTİ. VE TİC. LTB. ŞTİ.
2.NORMAL	10	26,557	MESKEN	—	2138,08	AKGARANTI YAPI İNŞAAT SANAYİ TİC.LTD.ŞTİ. VE TİC. LTB. ŞTİ.
2.NORMAL	11	26,557	MESKEN	—	2138,08	Nuray YALÇIN
2.NORMAL	12	26,557	MESKEN	—	2138,08	AKGARANTI YAPI İNŞAAT SANAYİ TİC.LTD.ŞTİ. VE TİC. LTB. ŞTİ.
3.NORMAL	13	23,557	CATI PİYEŞLİ MESKEN	—	1891,56	Mustafa CETİN
3.NORMAL	14	26,557	CATI PİYEŞLİ MESKEN	—	2138,08	Cemal CAN
3.NORMAL	15	26,557	CATI PİYEŞLİ MESKEN	—	2138,08	AKGARANTI YAPI İNŞAAT SANAYİ TİC.LTD.ŞTİ. VE TİC. LTB. ŞTİ.
3.NORMAL	16	26,557	CATI PİYEŞLİ MESKEN	—	2138,08	AKGARANTI YAPI İNŞAAT SANAYİ TİC.LTD.ŞTİ. VE TİC. LTB. ŞTİ.







YAPI RUHSATI				
Yapı Sahibinin 30. Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no 31. Adresi 32. Telefon numarası 33. E-posta adresi		Yapı Mühendisinin 34. Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no 35. Adres ve telefon numarası 36. E-posta adresi		Santiye Şefinin 37. Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no 38. Adres ve telefon numarası 39. E-posta adresi
1. Durum 40. Ruhsatın amacı 41. Ruhsatın türü 42. Ruhsatın alanı 43. Ruhsatın alanı	2. Durum 44. Ruhsatın alanı 45. Ruhsatın alanı 46. Ruhsatın alanı	3. Durum 47. Ruhsatın alanı 48. Ruhsatın alanı 49. Ruhsatın alanı	4. Durum 50. Ruhsatın alanı 51. Ruhsatın alanı 52. Ruhsatın alanı	5. Durum 53. Ruhsatın alanı 54. Ruhsatın alanı 55. Ruhsatın alanı
Özelenen Kısımla İlgili Özellikler 56. Yapı türü 57. Yapı türü 58. Yapı türü 59. Yapı türü		Yapı İle İlgili Özellikler 60. Yapı türü 61. Yapı türü 62. Yapı türü 63. Yapı türü		
Diğer Teknik Özellikleri 64. Yapı türü 65. Yapı türü 66. Yapı türü 67. Yapı türü				
Projeleri 68. Yapı türü 69. Yapı türü 70. Yapı türü 71. Yapı türü				

B-1630

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

8. Başlangıç tarihi / 9. Yarı bitim tarihi		10. Bitiş tarihi	11. Belge no: 2021197
12. Başlangıç tarihi		13. Yapı türü	
14. 10. yapı türü no		15. Son yapı türü no	
16. Yarı bitim tarihi		17. Yarı bitim tarihi	
18. Yarı bitim tarihi		19. Yarı bitim tarihi	
20. Yarı bitim tarihi		21. Yarı bitim tarihi	
22. Yarı bitim tarihi		23. Yarı bitim tarihi	
24. Yarı bitim tarihi		25. Yarı bitim tarihi	
26. Yarı bitim tarihi		27. Yarı bitim tarihi	

Yapı Sahibinin M. AKAL PAZARI ÇAM VE HES. İZMİR		Yapı Mütahhidinin ANKARANTI YAPI İNS. SAN. TIC. LTD. ŞTİ		Şantiye Şefinin TOLGA AYDIN MAK.MÜH.	
37. Çizim kod no		38. Başlı başına yapı türü adı		47. TC kimlik no	
39. İnceleme tarihi		40. Yarı bitim tarihi		41. Yarı bitim tarihi	
42. Yarı bitim tarihi		43. Yarı bitim tarihi		44. Yarı bitim tarihi	
45. Yarı bitim tarihi		46. Yarı bitim tarihi		47. Yarı bitim tarihi	
48. Yarı bitim tarihi		49. Yarı bitim tarihi		50. Yarı bitim tarihi	
51. Yarı bitim tarihi		52. Yarı bitim tarihi		53. Yarı bitim tarihi	

Yapı Düzenlenen Kısmına İlgili Özellikler				Yapı İle İlgili Özellikler			
12.211 Apartman binası (30 ve daha fazla daireli)	12	1354	87. Beton yapı sayısı	16	88. Yarı bitim başlangıç tarihi	12	89. Yarı bitim bitim (daire) sayısı
32011 Dükkan	4	454	82. Toplam yapı sayısı	16	83. Toplam başlangıç bitim tarihi	12	84. Toplam konut birim (daire) sayısı
9991 Ornak Alan (tam olarak bitirilmiş alan - beton, çelik, alüminyum, vb.)	250		87. Yarı bitim yıl (toptan) kat sayısı	4	88. Yarı bitim yıl (toptan) kat sayısı	5	89. Yarı bitim toplam kat sayısı
			71. Yarı bitim yıl (toptan) kat sayısı (m²)	2.4	72. Yarı bitim yıl (toptan) kat sayısı (m²)	12.5	73. Yarı bitim toplam kat sayısı (m²)
			74. Yarı bitim alan (TL)	B	75. Yarı bitim alan (TL)	511	76. Yarı bitim alan (TL)
			77. Yarı bitim alan (TL)	1051638	78. Yarı bitim alan (TL)		79. Yarı bitim alan (TL)
			80. Yarı bitim alan (TL)		81. Yarı bitim alan (TL)		82. Yarı bitim alan (TL)

Binanın Teknik Özellikleri

1. Beton yapı sayısı: 16	2. Beton yapı türü: 16	3. Beton yapı türü: 16	4. Beton yapı türü: 16	5. Beton yapı türü: 16
6. Beton yapı türü: 16	7. Beton yapı türü: 16	8. Beton yapı türü: 16	9. Beton yapı türü: 16	10. Beton yapı türü: 16
11. Beton yapı türü: 16	12. Beton yapı türü: 16	13. Beton yapı türü: 16	14. Beton yapı türü: 16	15. Beton yapı türü: 16
16. Beton yapı türü: 16	17. Beton yapı türü: 16	18. Beton yapı türü: 16	19. Beton yapı türü: 16	20. Beton yapı türü: 16
21. Beton yapı türü: 16	22. Beton yapı türü: 16	23. Beton yapı türü: 16	24. Beton yapı türü: 16	25. Beton yapı türü: 16

Binanın Diğer Özellikleri İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin				Konut İle İlgili Özellikler											
1. Kat sayısı	2. Kat sayısı	3. Kat sayısı	4. Kat sayısı	1. Kat sayısı	2. Kat sayısı	3. Kat sayısı	4. Kat sayısı	5. Kat sayısı	6. Kat sayısı	7. Kat sayısı	8. Kat sayısı	9. Kat sayısı	10. Kat sayısı	11. Kat sayısı	12. Kat sayısı



Tarih : 10.09.2015

No : 404903

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Kemal ÇETİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 12.01.2004

No : 400177

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Neşe Can ÇEKİCİ

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER



Müslim DEMİRBILEK
BİRLİK BAŞKANI



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 30.10.2019

Belge No: 2019-01.2087

Sayın Kemal ÇETİN

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2534

Sayın Neşe Can ÇEKİCİ

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan