

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

Rapor Tarihi: 07.07.2020

Değer Tarihi:30.06.2020

Rapor Numarası: SKR-2020-00052



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:	:	30.06.2020
Rapor Tarihi	:	07.07.2020
Rapor Numarası	:	SKR-2020-00052
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 no'lu dükkân ve 3, 4 bağımsız bölüm no'lu depolu dükkânlar
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	:	Toplam: 269 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Konut Alanı

30.06.2020 Tarihi İtibariyle

	Toplam Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	1.099.000 TL
KDV Dâhil	1.296.820 TL

	Aylık Toplam Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	4.670 TL
KDV Dâhil	5.511 TL

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı %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(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 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.....	9
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	10
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	10
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	11

5.3	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	11
5.4	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	11
5.5	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	12
5.6	Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi	12
5.6.1	Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar.....	13
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	13
5.8	Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	13
5.9	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	13
5.10	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	13
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	14
5.12	Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri	14
5.13	Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler	14
5.14	Gayrimenkullerin Kullanım Durumu.....	15
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	16
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	16
6.2	SWOT Analizi	16
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	17
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	17
6.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar	17
6.5.1	Pazar Yaklaşımı	18
6.5.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri	18

6.5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	20
6.5.3	Gelir Yaklaşımı	21
6.6	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	23
6.7	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	23
6.8	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	23
6.9	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	25
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 : 07.07.2020

Rapor Numarası : SKR-2020-00052

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 konumlu 2 bağımsız bölüm no'lu dükkân ve 3, 4 bağımsız bölüm no'lu depolu dükkânların 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 değerleme raporu için 15.06.2020 tarihinde çalışmalara başlanmış 30.06.2020 tarihinde çalışmalar sona ermiş, 07.07.2020 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 21.04.2020 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 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 gayrimenkullerin 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 konumlu 2 bağımsız bölüm no'lu dükkân ve 3, 4 bağımsız bölüm no'lu depolu dükkânların güncel pazar değeri ve pazar kirası 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.

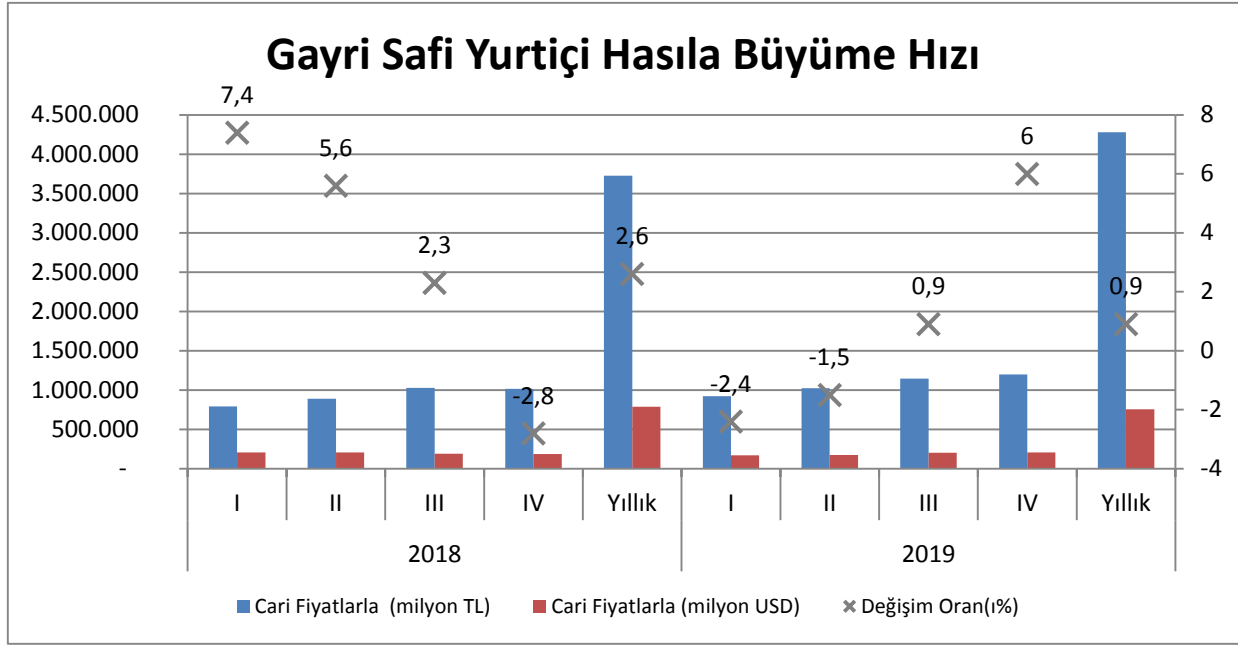
4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

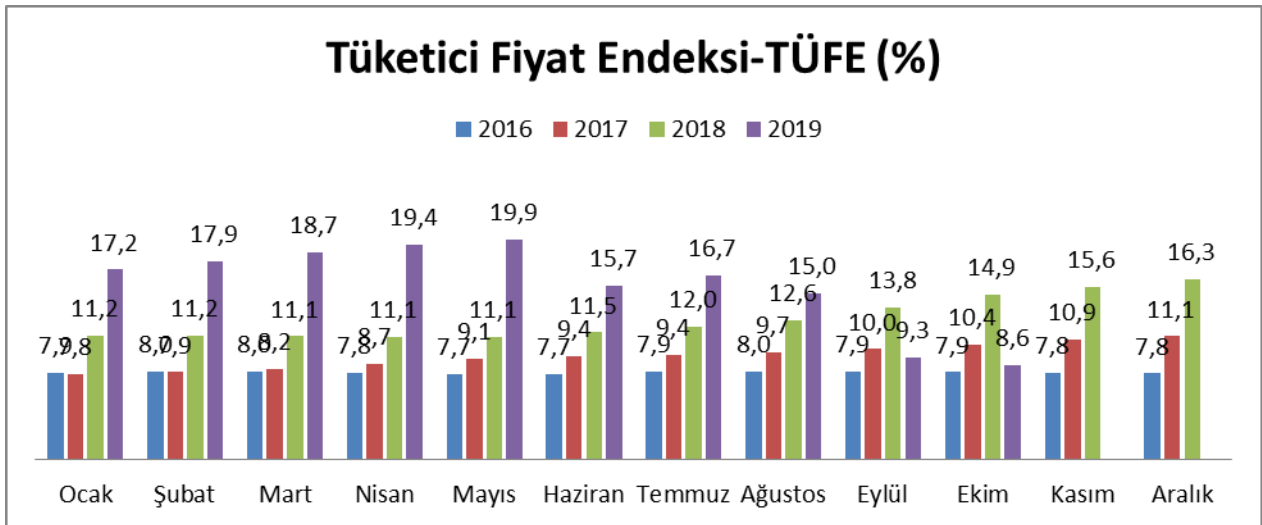
Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı 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 itibariyle finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sekteye uğramasına neden olmuştur. 2018'in son çeyreğinde yüzde 3 daralma yaşayan Türkiye 2019'da yüzde 0.9 , 2019 yılı son çeyreğinde yüzde 6 büyüme kaydetti. Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla GSYH, 2019'da bir önceki yıla göre yüzde 14.9 artarak 4 trilyon 280 milyar 381 milyon lira olarak gerçekleşmiştir.



2018 yılında 2000'lerin başından bu yana en yüksek düzeylerine çıkan enflasyon 2018 yılını TÜFE'de %16,3 düzeyinde tamamlamıştır. Aralık 2019 itibarıyla 12 aylık ortalamalar dikkate alındığında, tüketici fiyatları yüzde 15,18, yurt içi üretici fiyatları yüzde 17,56 artmıştır.



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

Gayrimenkul sektörü, bileşenleri ile birlikte makro ve mikro ekonomik şartlardan oldukça çabuk etkilenmekte olup, meydana gelen değişikliklerin de en fazla hissedildiği sektörlerden birisidir. Sektör, ekonomik gelişmelerin dışında gelecek beklentisi, risk algısı ve beğeni gibi niceliksel olarak ölçülmesi daha zor olan faktörlerden de etkilenebilmektedir.

2018 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla yaşanan kur atağı ve faizler yükselmesi ve enflasyon baskısı tüm sektörler gibi inşaat sektörünü de etkilemiştir. 2019 yılının son çeyreğine kadar geçen süreçte sektörde negatif bir eğilim yaşansa da bu trend giderek azalarak 2019 yılı son çeyreğinde toparlanma bariz olarak hissedilmeye başlamıştır. 2019 yılı geneli itibarıyla gayrimenkul ve inşaat sektörü 2018 yılına göre dengelenme çabasının hissedildiği özellikle son çeyrekte ise toparlanmanın daha da arttığı bir dönem olmuştur.

2019 yılı sonunda Çin'de ortaya çıkan ve 2020 ilk çeyreğinde tüm dünyayı etkisi altına alan Covid 19 pandemisi başta Çin, ABD ve Avrupa ekonomisi olmak üzere tüm dünya ekonomilerini doğrudan etkilemiştir. COVID-19 pandemisinin yansıması olarak finansal ve reel sektör güven endeksleri belirgin düzeyde azalış gösterirken, küresel salgından kaynaklı olarak yılsonu büyüme tahminlerinde geniş bir belirsizliğe neden olmaktadır. Bu süreçten Türkiye'de Mart ayının ortasından itibaren etkilenmeye başlarken Nisan ayının ilk dönemlerinde bu etki daha fazla hissedilmeye başlanmıştır. Covid 19 pandemisinin etkilerine göre ise bu ekonomik zorlanma sürenin bir süre daha uzayabileceği tahmin edilmektedir. Belirsizlik sürecinin artmasıyla birlikte yatırımcılar bu süreçte yatırım planlarını ertelemekte ve nakitte kalmayı tercih etmektedirler.

Hükümet tarafından açıklanan destek paketi kapsamında 500.000 TL'nin altındaki konutların kredilendirilmesinde, kredi miktarının yüzde 90'a çıkartılması ve asgari peşinatın yüzde 10'a düşürülmesi, faiz oranlarındaki düşüş, bankaların daha fazla kredi vermeye teşvik edilmesi alt ve orta gelir grubundaki alıcılar için bir fırsat oluşturmuştur.

COVID-19 salgınının gayrimenkul piyasası üzerindeki kesin etkileri şu anda tam olarak öngörülememekle birlikte 2020 yılı üçüncü çeyreğine kadar sektörde bir yavaşlama olacağı daha sonra makroekonomideki gelişmeler ile paralel olarak bir toparlanma sürecine gireceği beklenmektedir.

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 Kiraç 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 dâhil merkezdeki binaların zemin katları dükkân, üst katları ise konut olarak kullanılmaktadır. Konu gayrimenkule yürüme mesafesinde bulunan Mimar Sinan Caddesi perakendenin yoğun olduğu ana caddelerden biridir.

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

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



Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

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

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

Kat	Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı	Niteliği	Maliki
Zemin	2	38/557	Dükkân	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Zemin	3	30/557	Depolu Dükkân	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Zemin	4	33/557	Depolu Dükkân	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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)
- Kat irtifakından kat mülkiyetine çevrilmiştir. (Yev:25534 Tarih: 28.12.2012)

5.4 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu bağımsız bölümler Şekrbank T.A.Ş. adına kayıtlıyken, 17.04.2018 tarihinde 9048 yevmiye numarası ile ticaret şirketlerine aynı sermaye konulması işleminden 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 üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Buna göre taşınmazların tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatınca bir engel bulunmamaktadır.

5.6 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi

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



5.6.1 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Değerleme konusu gayrimenkullere 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.

Gayrimenkule ait 31.3.2020 tarih M240655F43389 numaralı enerji verimliliği sertifikası (enerji kimlik belgesi) bulunmakta olup, söz konusu sertifikaya göre bina enerji performansı ve sera gazı emisyonu "G sınıfı" olarak belirlenmiştir.

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, 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

Gayrimenkullerin hukuki durumunda son üç yılda herhangi bir değişiklik söz konusu değildir.

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

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

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

"Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.Maddesi, "b" bendinde; "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve

şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.” ibaresi yer almaktadır.

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

5.11 Projeyle İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeyle 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 no’lu bağımsız bölümlerdir.
- Taşınmazların bulunduğu bina Aydın Caddesi ve Hasan Reis Çıkmazı Sokak’a cephelidir.
- Değerleme konusu bağımsız bölümlerden 2 no’lu bağımsız bölüm zemin katta dükkân niteliğinde, 3 ve 4 no’lu bağımsız bölümler ise bodrum ve zemin katta depolu dükkân niteliğindedir.

- 2 no'lu dükkân Mektep Caddesi'ne cepheli, ara konumda, 3 no'lu dükkân Mektep Caddesi ve Aydın Sokak'ın kesişiminde köşe konumda, 4 no'lu dükkân ise Aydın Sokak'a cephelidir.
- 2 no'lu bağımsız bölüm 44 m²'dir. 3 no'lu bağımsız bölüm bodrum kat alanı 62 m², zemin kat alanı 64 m² olup toplamda 126 m²'dir. 4 no'lu 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 no'lu bağımsız bölümde ve depolu dükkân nitelikli 3 ve 4 no'lu bağımsız bölümlerde zeminler granit seramik kaplı duvarlar saten boyalıdır.
- Gayrimenkuller projesine uygundur.

5.14 Gayrimenkullerin Kullanım Durumu

Değerleme konusu taşınmazlar 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

- Dünyada ilan edilen Covid 19 pandemisinin ülkemizi etkilemesi ile alınan önlemlerin uzun vadede ekonomiyi olumsuz etkileme, bunun da yakın gelecekte gayrimenkul piyasalarını olumsuz etkileme potansiyeli bulunmaktadır.

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.

6.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmaz/taşınmazların değer tespiti için yakın çevrede konu mülkler ile ortak temel özelliklere sahip benzer nitelikli emsaller araştırılmıştır. Emsal tablosunda tam mülkiyet yapısına sahip emsaller seçilmiş olup farklı bir durumla karşılaşılması durumunda (hisse satışı, üst hakkı devri, devre mülk vs) söz konusu durum emsal analizinde değerlendirilmiştir. Emsalin değerini etkileyen pazar dışı koşulların bulunması durumunda emsal tablosu ve emsal düzeltme tablosunda belirtilerek değere olan etkisi analiz edilmiştir.

Pazar yaklaşımı ve/veya gelir yaklaşımı ile yapılan hesaplamalar içerisinde yer alan emsal tablolarında yer alan emsallerin, değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak düzeltmeleri yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Söz konusu tablo vasıtası ile değerlendirme çalışmasında çevreden elde edilen satılık/kiralık emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırılmıştır. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller konum/büyüklik/yaş/inşaat kalitesi/fiziksel özellik ve mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilerek düzeltmeye gidilmiştir. Emsal tablosunda yer alan gayrimenkul konu mülke göre "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, konu mülke göre "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmıştır. Emsallerin her birinin değerlendirme konusu taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzeltme tablosunda yer alan oranların karşılıkları aşağıda gösterilmiştir. Emsal gayrimenkulün alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyüklik düzeltmesi (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de tabloda belirtilen özellikleri karşılaştırılmış olup, mesleki deneyimlerimiz, sektör araştırmaları, şirketimiz veri tabanındaki diğer veriler ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm öğeler dikkate alınarak düzeltme oranları takdir edilmiştir. Raporda kullanılan emsal düzeltme tabloları değer takdirinde kullanılan yaklaşıma ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir.

KONU GAYRİMENKULE GÖRE DURUMU		DÜZELTME ORANI
Çok Kötü	Çok Büyük	%25 Üzeri
Kötü	Büyük	%11-%25
Orta Kötü	Orta Büyük	%1-%10
Benzer	Benzer	%0
Orta İyi	Orta Küçük	-%10 - (-%1)
İyi	Küçük	-%25 - (-%11)
Çok İyi	Çok Küçük	-%25 Üzeri

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 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 ortak temel özelliklere sahip dükkânlar dikkate alınmıştır. Emsallerin konumu, büyüklüğü, 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.

SATILIK İŞYERİ EMSAL LİSTESİ							
Emsal	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	E5'e yakın mesafede	550	332	7.500.000 TL	22.624 TL	F.C. Grup İnşaat Gayrimenkul 0 (532) 431 43 80	Yeni binada zemin kat 185 m2, asma kat 185 m2, bodrum kat 180 m2'dir. İçindeki kiracı 30.000 TL kira ödemektedir.
2	İstanbul Caddesi'ne yakın ara sokakta	200	144	850.000 TL	5.903 TL	My Group İnşaat 0(532) 397 14 98	120 m2 zemin, 80 m2 bodrum katı olan dükkân
3	Karaağaç Sokak'ta	98	60	500.000 TL	8.333 TL	Yenikent Gayrimenkul 0 (535) 242 76 38	B.çekmece'de bankaların bulunduğu caddeye yakın kira getirili, bodrumlu iş yeri. Zemin kat 48 m2, bodrum kat 40 m2'dir.
4	Cami Sokak'ta	65	65	569.000 TL	8.754 TL	Ozan Can 0 (535) 210 34 64	Büyüçekmece dış hastanesi ara sokağında 65m2, tavan yük. 3,75m, wc, asma ofis, kilitli kepenk sistemi mevcuttur. Banka arşiv olarak kullanılmaktadır. Kirası 1.400 TL'dir. Haziran ayında kira artışı vardır.

Emsallerde asma katlar 50/100 oranında, 1.bodrum kat 30/100, oranında zemin kata indirgenmiş ve buna göre zemin kata indirgenmiş alanları hesaplanmıştır.



Satılık Dükkân Emsal Krokisi

	Satılık Dükkan Emsalleri			
SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Fiyat(TL)	7.500.000	850.000	500.000	569.000
Pazarlık Payı	25%	10%	10%	10%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	5.625.000	765.000	450.000	512.100
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	332	144	60	65
Birim M2 Değeri	16.968	5.313	7.500	7.878
Konum Düzeltmesi	-50%	-15%	-25%	-25%
Büyüklük Düzeltmesi	25%	15%	0%	0%
Biçim/İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	-40%	0%	0%	-5%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-65%	0%	-25%	-30%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	5.939	5.313	5.625	5.515
Ortalama	5.598 TL			

2 no'lu dükkan için zemine indirgenmiş birim metrekare satış fiyatı 5.598 TL/m² olarak belirlenmiş, 3 no'lu dükkan köşe konumlu olması sebebiyle birim metrekare satış fiyatı 5.878 TL/m², 4 no'lu bağımsız bölüm ise, köşe konumunda olmasına rağmen ara sokakta kalması sebebiyle birim metrekare satış fiyatı 5.430 TL /m² olarak hesaplanmıştır. Buna bağlı Pazar değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Konu taşınmazlarda emsaller gibi 1.bodrum kat 30/100, oranında zemin kata indirgenmiş ve buna göre zemin kata indirgenmiş alanları hesaplanmıştır.

Bağımsız Bölüm No	Alan	Düzeltilmiş Alan	Birim m ² Değeri	Pazar Değeri
2	44	44	5.598	246.000 TL
3	126	82,6	5.878	486.000 TL
4	99	67,5	5.430	367.000 TL
Toplam				1.099.000 TL

Pazar yaklaşımı ile toplam değer 1.099.000 TL olarak belirlenmiştir.

6.5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

6.5.3 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 İŞYERİ EMSAL LİSTESİ							
Emsal	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Aylık Kirası	Birim m ² Kirası	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Mimar Sinan Caddesi üzerinde	270	162	5.000 TL	31 TL	Minimal İnşaat 0 (532) 357 32 99	Büyüçekmece Dızdariye Çarşı içerisinde, 4 yıllık yeni binada, A 101 Market'in yanı başında, E-5 karayoluna 300 m mesafede cadde üstü köşe 3 katlı dükkandır. Her kat 90 m ² dir. Stomatik çelik kepenk sistemi vardır. Tabela yeri hazırdır. İçerisinde bir adet banyo vardır. Mutfak tesisatı ve kamera alt yapısı hazırdır.
2	Karağaç Sokak'ta	150	97,5	2.500 TL	26 TL	Elite İnşaat Gayrimenkul Danışmanlık (535) 777 77 48	Eski devlet hastane hastanesi yanı, düz giriş, konu gayrimenkule göre daha iyi konumda 75 m ² zemin kat 75 m ² bodrum kat kullanımı olan dükkân.
3	İstanbul Caddesi'ne yakın ara sokakta	200	144	6.000 TL	42 TL	My Group İnşaat 0(532) 397 14 98	İstanbul Caddesine yakın 3 bina konumda, ara sokakta 120 m ² zemin, 80 m ² bodrum katı olan dükkân.
4	Aynı sokakta	50	50	1.450 TL	29 TL	Eylül Emlak 0 (546) 861 56 56	Konu taşınmazla aynı meydanda, Şok market yanında 50 m ² düz giriş dükkân.
5	Enver Paşa Caddesi'nde	250	180	7.900 TL	44 TL	Nd Gayrimenkul 0 (532) 236 20 75	Zemin 150 m ² +bodrum 100 m ² dükkân.

Emsallerde asma katlar 50/100 oranında, 1.bodrum kat 30/100, oranında zemin kata indirgenmiş ve buna göre zemin kata indirgenmiş alanları hesaplanmıştır.



Kiralık Dükkân Emsal Krokisi

	Kiralık Dükkân Emsalleri				
KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
İstenen Kira(TL)	5.000	2.500	6.000	1.450	7.900
Pazarlık Payı	10%	10%	30%	20%	15%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	4.500	2.250	4.200	1.160	6.715
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	162	98	144	50	180
Birim M2 Kirası	28	23	29	23	37
Konum Düzeltmesi	-25%	-25%	-25%	0%	-35%
Büyüklük Düzeltmesi	15%	10%	15%	0%	15%
Cephe ve Reklam Kabiliyeti Düzeltmesi	0%	0%	-5%	0%	-10%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>-10%</i>	<i>-15%</i>	<i>-15%</i>	<i>0%</i>	<i>-30%</i>
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	25,0	19,6	24,8	23,2	26,1
Ortalama	23,7 TL				

2 no'lu dükkân için zemine indirgenmiş aylık birim metrekare kira değeri 23,7 TL/m2 olarak belirlenmiş, 3 no'lu dükkân köşe konumlu olması sebebiyle aylık birim metrekare satış fiyatı 24,9 TL/m2, 4 no'lu bağımsız bölüm ise, köşe konumda olmasına rağmen ara sokakta kalması sebebiyle birim metrekare satış fiyatı 23 TL /m2 olarak hesaplanmıştır.

Bölgedeki satılık ve kiralık olan emsaller incelenmiş ve geri dönüş süreleri hesaplanmıştır. Bölgede 7.500.000 TL satış fiyatı olan dükkânın kira değeri 30.000 TL olarak belirtilmiştir. Geri dönüş süresi 250 aydır. Yine 500.000 TL'ye satılık olan dükkân için aylık 2500 TL kira ödenmektedir. Geri dönüş

süresi 200 aydır. Bölgedeki geri dönüş sürelerinin 200-250 ay aralığında olduğu görülmüştür. Buna bağlı olarak konu taşınmazlar için kapitalizasyon oranı % 5,5 olarak kabul edilmiştir. Birim kira değeri 2 nolu bağımsız bölüm için belirlenmiş olup, diğer değerlendirme konusu taşınmazların 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	Alan	Düzeltilmiş Alanı(m2)	Birim m2 Kirası	Aylık Kira Değeri	Yuvarlanmış Aylık Kira Değeri	Yıllık Pazar Kirası	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri
2	44	44	23,7 TL	1.045 TL	1.050	12.600 TL	0,055	229.000 TL
3	126	82,6	24,9 TL	2.059 TL	2.060	24.720 TL	0,055	449.000 TL
4	99	67,5	23,0 TL	1.555 TL	1.560	18.720 TL	0,055	340.000 TL
Toplam				4.659 TL	4.670	56.040 TL		1.018.000 TL

Gelir yöntemine toplam değer 1.018.000 TL olarak belirlenmiştir.

6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerlemeye konu taşınmazların kira değeri “Raporumuzun 6.5.3 Gelir Yaklaşımı” bölümde hesaplanmış olup, buna göre değerlendirme konusu mağazaların aylık toplam kirası 4.670 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 büro nitelikli taşınmazların değeri aşağıdaki gibidir.

Bağımsız Bölüm No	Gelir Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	Pazar Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer
2	229.000 TL	246.000 TL
3	449.000 TL	486.000 TL
4	340.000 TL	367.000 TL
Toplam	1.018.000 TL	1.099.000 TL

Gayrimenkullerin gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri ile pazar yaklaşımı ile hesaplanan değeri birbirine yakın olup kapitalizasyon oranının pazarlık paylarına göre değişebilmesi ve pazar yaklaşımında kullanılan emsal verilerin daha sağlıklı olması nedeniyle nihai değer takdirinde pazar yaklaşımı ile hesaplanan değer göz önünde bulundurulmuştur. Taşınmazların toplam değeri 1.099.000 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 SEKR-2019-00005 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmış olup söz konusu rapor müşteri unvan değişikliği nedeniyle 04.03.2020 tarihinde SEKR-2020-00005 rapor numarası ile revize edilmiştir.

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”.

Gayrimenkullerin 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.

30.06.2020 Tarihi İtibariyle

	Toplam Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	1.099.000 TL
KDV Dâhil	1.296.820 TL

	Aylık Toplam Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	4.670 TL
KDV Dâhil	5.511 TL

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı %18 olarak 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
5. Vaziyet Planı ve Kat Planı
6. Yapı Ruhsatları
7. Yapı Kullanma İzin Belgesi
8. Enerji Kimlik Belgesi
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 m2		
	Niteliği:	BEŞ KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği:	Arsa Payı:	Proje m²:	
	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 ŞİRKETİ			
TESCİL İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:	
	81191095	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği		
	Kat Mülkiyeti			
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur	
		16/01/2020 - 1372		

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:	DEPOLU DÜKKAN--	Arsa Payı:	30/557	Proje m²:
	Blok/Giriş/Kat No:	-/- / ZEMİN	Bağımsız Bölüm No:	3	Cilt/Sayfa No:
					300 - 29653
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:		Hissesi:		
	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		Tam		
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	81191096	Edinme Nedeni:	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
	Kat Mülkiyeti				
	Konum Bilgisi:		Tescil Tarihi/Yevmiye No:	16/01/2020 - 1372	
				İşlem Bedeli:	
				Siciline Uygundur	
				Veriliş Tarihi: 16/01/2020	
				Resit: ÇELİK	
				Yetkili Müdür Yardımcısı:	

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



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:	DEPOLU DÜKKAN--	Arsa Payı:	33/557	Proje m²:
	Blok/Giriş/Kat No:	-/- / ZEMİN	Bağımsız Bölüm No:	4	Cilt/Sayfa No:
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:		Hissesi:		
	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		Tam		
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	81191097	Edinme Nedeni:	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
	Kat Mülkiyeti				
	Konum Bilgisi:		Tescil Tarihi/Yevmiye No:	16/01/2020 - 1372	Siciline Uygundur
					

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

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 05/05/2020 13:37

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
013120142400	2020-05-05-13.03.10.449827	14240

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	336/14
Taşınmaz ID:	81191095	AT Yüzölçümü (m²):	557.48
İl / İlçe	İSTANBUL/BÜYÜKÇEKMECE	Taşınmaz Nitelik:	Dükkan
Kurum Adı:	Büyüçekmece 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 ARŞASI
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	95/9382

Ana Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Yönetim Planı : 15/09/2011		Büyüçekmece TM Yönetim Planı Belirtmesi Tesis Yev: 18993 Tarih: 22/09/2011	
Beyan	K.İ.den KM ne Çevrilmiştir.		Büyüçekmece TM Taşınmaz Kİ den KM ye Geçmiştir Beyan Tesis (İşlem Bağlatısı İçin) Yev: 25534 Tarih: 28/12/2012	

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Yönetim Planı : 15/09/2011		Büyüçekmece TM Yönetim Planı Belirtmesi Tesis Yev: 18993 Tarih: 22/09/2011	

1 / 2

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

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
515352999	(SN:8250148) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Büyüçekmece TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği Yev: 1372 Tarih: 16/01/2020	

2 / 2

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıd Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 05/05/2020 13:39

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
013120142410	2020-05-05-13.03.47.558431	14241

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	338/14
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	BEŞ KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	95/9382

Ana Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

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

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

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

1 / 2

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

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
515353001	(SN:8259148) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Büyükçekmece TM Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği Yev: 1372 Tarih: 16/01/2020	

2 / 2

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıd Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 05/05/2020 13:39

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
013120142420	2020-05-05-13.04.14.492391	14242

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	338/14
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	BEŞ KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	95/9382

Ana Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

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

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

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

1 / 2

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

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
515353003	(SN:8259148) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Büyükçekmece TM Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği Yev: 1372 Tarih: 16/01/2020	

2 / 2



T.C.
BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYESİ
Plan ve Proje Müdürlüğü

Plan ve Proje Müdürlüğü
SAYI: B.02.02.01-E.2020-45925-1
Tarih: 11.05.2020
Durum: Kararlıdır



Sayı : 52692549-115.02.01-E.2020-45925-1
Konu : Bilgi

11.05.2020

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

İlgi : 30.04.2020 tarihli 45925 sayılı dilekçeniz.

Büyükcçekmece İlçesi, Düzdarıye Mahallesi 336 ada 14 parsel sayılı taşınmazın inuar durum bilgisi ilgi yazı ile istenilmiştir.

Büyükcçekmece İlçesi, Düzdarıye Mahallesi 336 ada 14 parsel sayılı taşınmaz 17.06.2004 onay tarihli 1/1000 ölçekli Büyükcçekmece Uygulama İmar Planında blok nizamı, 4 kat konut alanında kalmaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

Nuryayda SAK
Başkan Yardımcısı

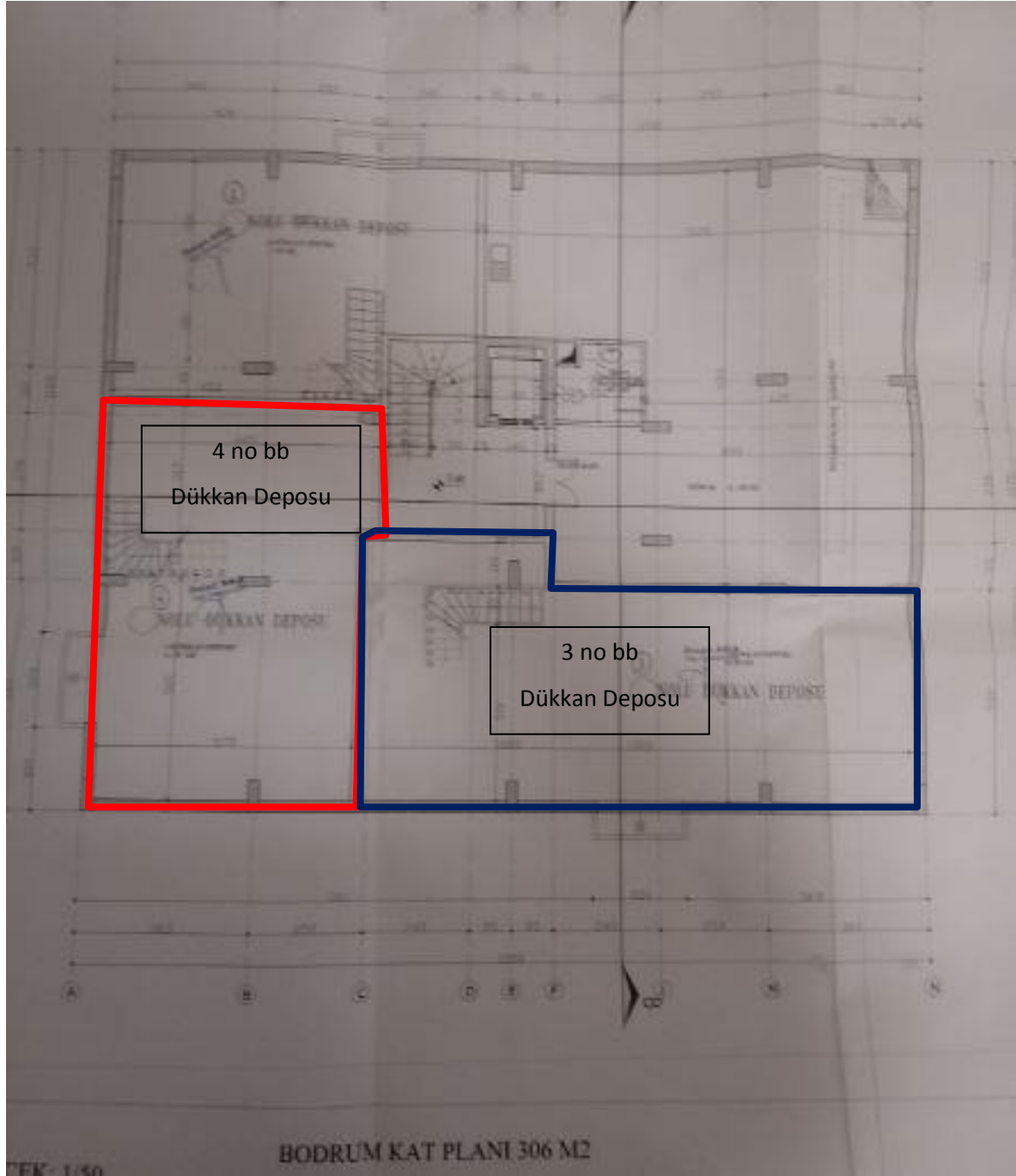


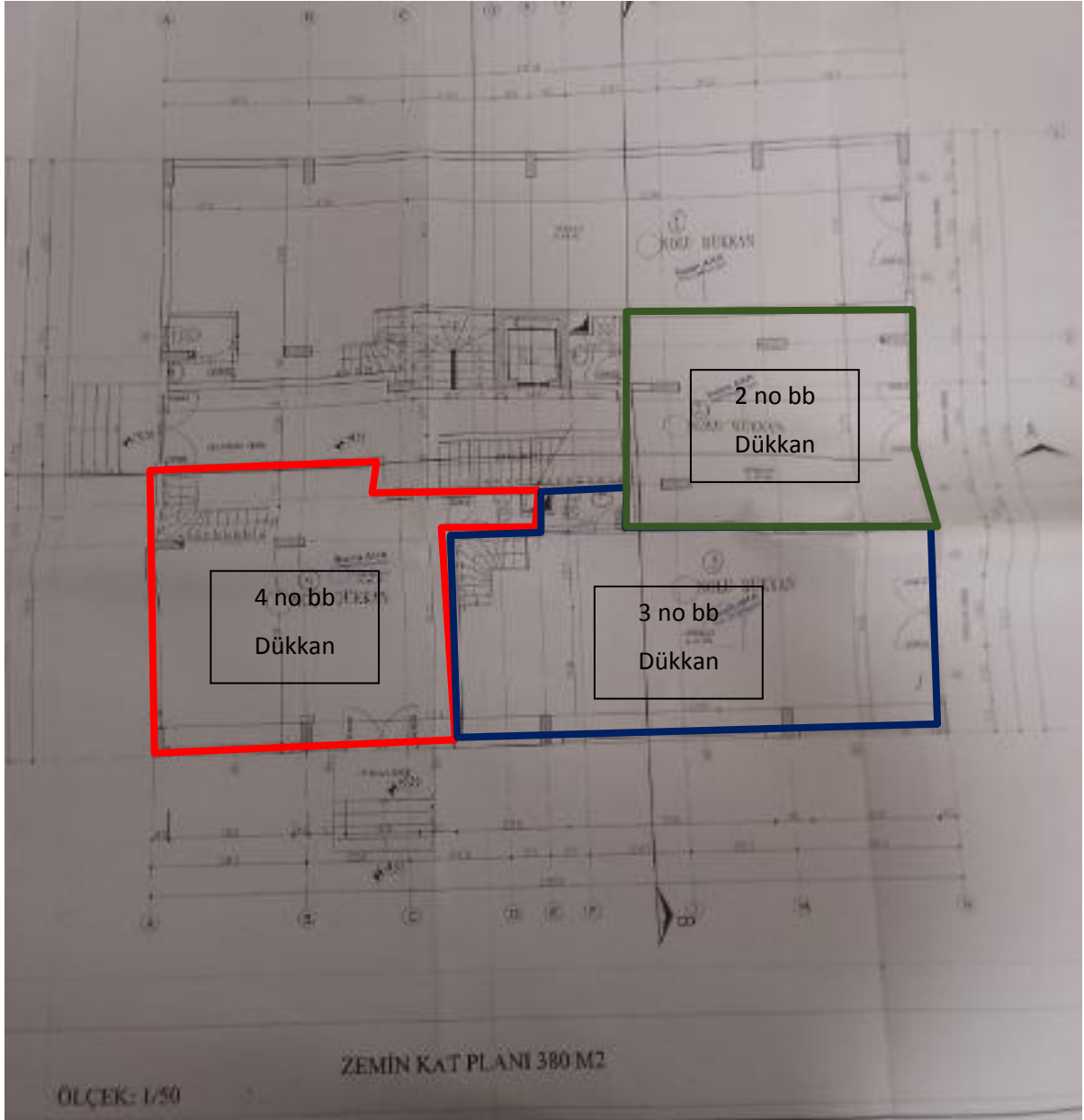
Yazı Sıra No: 52692549-115.02.01-E.2020-45925-1
Tarih: 11.05.2020
Durum: Kararlıdır
Büyükçekmece Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü
Büyükcçekmece İlçesi, Düzdarıye Mahallesi 336 ada 14 parsel sayılı taşınmazın inuar durum bilgisi ilgi yazı ile istenilmiştir.
Büyükcçekmece İlçesi, Düzdarıye Mahallesi 336 ada 14 parsel sayılı taşınmaz 17.06.2004 onay tarihli 1/1000 ölçekli Büyükcçekmece Uygulama İmar Planında blok nizamı, 4 kat konut alanında kalmaktadır.
Bilgilerinize rica ederim.

Sayı :







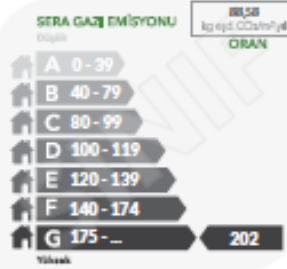
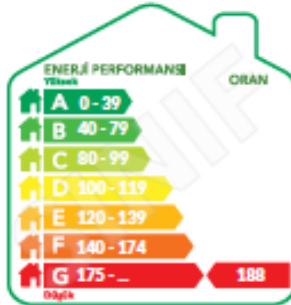


YAPI RUHSATI											
1. Sahibi/İnşaatçı Adı: BOYUNCENMECE			2. Adres: BOYUNCENMECE BELEDİYESİ			3. İlçe: İZMİR			4. İl: İZMİR		
5. İnşaatın Amacı: YATIRIM			6. Ruhsatın Verildiği Tarih: 17.06.2004			7. Ruhsatın Geçerlilik Tarihi: 04.05.2015			8. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2004		
9. İnşaatın Durumu: 17.06.2004			10. İnşaatın Durumu: 04.05.2015			11. İnşaatın Durumu: 2004			12. İnşaatın Durumu: 2004		
13. İnşaatın Durumu: 17.06.2004			14. İnşaatın Durumu: 04.05.2015			15. İnşaatın Durumu: 2004			16. İnşaatın Durumu: 2004		
17. İnşaatın Durumu: 17.06.2004			18. İnşaatın Durumu: 04.05.2015			19. İnşaatın Durumu: 2004			20. İnşaatın Durumu: 2004		
21. İnşaatın Durumu: 17.06.2004			22. İnşaatın Durumu: 04.05.2015			23. İnşaatın Durumu: 2004			24. İnşaatın Durumu: 2004		
25. İnşaatın Durumu: 17.06.2004			26. İnşaatın Durumu: 04.05.2015			27. İnşaatın Durumu: 2004			28. İnşaatın Durumu: 2004		
29. İnşaatın Durumu: 17.06.2004			30. İnşaatın Durumu: 04.05.2015			31. İnşaatın Durumu: 2004			32. İnşaatın Durumu: 2004		
33. İnşaatın Durumu: 17.06.2004			34. İnşaatın Durumu: 04.05.2015			35. İnşaatın Durumu: 2004			36. İnşaatın Durumu: 2004		
37. İnşaatın Durumu: 17.06.2004			38. İnşaatın Durumu: 04.05.2015			39. İnşaatın Durumu: 2004			40. İnşaatın Durumu: 2004		
41. İnşaatın Durumu: 17.06.2004			42. İnşaatın Durumu: 04.05.2015			43. İnşaatın Durumu: 2004			44. İnşaatın Durumu: 2004		
45. İnşaatın Durumu: 17.06.2004			46. İnşaatın Durumu: 04.05.2015			47. İnşaatın Durumu: 2004			48. İnşaatın Durumu: 2004		
49. İnşaatın Durumu: 17.06.2004			50. İnşaatın Durumu: 04.05.2015			51. İnşaatın Durumu: 2004			52. İnşaatın Durumu: 2004		
53. İnşaatın Durumu: 17.06.2004			54. İnşaatın Durumu: 04.05.2015			55. İnşaatın Durumu: 2004			56. İnşaatın Durumu: 2004		
57. İnşaatın Durumu: 17.06.2004			58. İnşaatın Durumu: 04.05.2015			59. İnşaatın Durumu: 2004			60. İnşaatın Durumu: 2004		
61. İnşaatın Durumu: 17.06.2004			62. İnşaatın Durumu: 04.05.2015			63. İnşaatın Durumu: 2004			64. İnşaatın Durumu: 2004		
65. İnşaatın Durumu: 17.06.2004			66. İnşaatın Durumu: 04.05.2015			67. İnşaatın Durumu: 2004			68. İnşaatın Durumu: 2004		
69. İnşaatın Durumu: 17.06.2004			70. İnşaatın Durumu: 04.05.2015			71. İnşaatın Durumu: 2004			72. İnşaatın Durumu: 2004		
73. İnşaatın Durumu: 17.06.2004			74. İnşaatın Durumu: 04.05.2015			75. İnşaatın Durumu: 2004			76. İnşaatın Durumu: 2004		
77. İnşaatın Durumu: 17.06.2004			78. İnşaatın Durumu: 04.05.2015			79. İnşaatın Durumu: 2004			80. İnşaatın Durumu: 2004		
81. İnşaatın Durumu: 17.06.2004			82. İnşaatın Durumu: 04.05.2015			83. İnşaatın Durumu: 2004			84. İnşaatın Durumu: 2004		
85. İnşaatın Durumu: 17.06.2004			86. İnşaatın Durumu: 04.05.2015			87. İnşaatın Durumu: 2004			88. İnşaatın Durumu: 2004		
89. İnşaatın Durumu: 17.06.2004			90. İnşaatın Durumu: 04.05.2015			91. İnşaatın Durumu: 2004			92. İnşaatın Durumu: 2004		
93. İnşaatın Durumu: 17.06.2004			94. İnşaatın Durumu: 04.05.2015			95. İnşaatın Durumu: 2004			96. İnşaatın Durumu: 2004		
97. İnşaatın Durumu: 17.06.2004			98. İnşaatın Durumu: 04.05.2015			99. İnşaatın Durumu: 2004			100. İnşaatın Durumu: 2004		
101. İnşaatın Durumu: 17.06.2004			102. İnşaatın Durumu: 04.05.2015			103. İnşaatın Durumu: 2004			104. İnşaatın Durumu: 2004		
105. İnşaatın Durumu: 17.06.2004			106. İnşaatın Durumu: 04.05.2015			107. İnşaatın Durumu: 2004			108. İnşaatın Durumu: 2004		
109. İnşaatın Durumu: 17.06.2004			110. İnşaatın Durumu: 04.05.2015			111. İnşaatın Durumu: 2004			112. İnşaatın Durumu: 2004		
113. İnşaatın Durumu: 17.06.2004			114. İnşaatın Durumu: 04.05.2015			115. İnşaatın Durumu: 2004			116. İnşaatın Durumu: 2004		
117. İnşaatın Durumu: 17.06.2004			118. İnşaatın Durumu: 04.05.2015			119. İnşaatın Durumu: 2004			120. İnşaatın Durumu: 2004		
121. İnşaatın Durumu: 17.06.2004			122. İnşaatın Durumu: 04.05.2015			123. İnşaatın Durumu: 2004					

39

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın	Belgenin	Binanın Görüntüsü
Tipi: İşletme Binası İnşaat Kuruluş Tarihi: 1.1.2007 Teddit Tarihi: 700,73 Toplam Alan: 12 / 13 / H30-C-19-A-2 Adı/Pasajı/Pafla: 111116372 UAVT Bina No: Ankara Kalecik İdari Bina Adı: AHKEMALŞENYURT MAH. PROF. GÜNAL AKBAY SOK. NO: 17 Adresi: KALECİK/ANKARA	Veriliş Tarihi: 31.3.2020 Geçerlilik Tarihi: 31.3.2030 Performans Sınıfı: G Emisyon Sınıfı: G	
Sahibinin Adı Soyadı: Ankara Kalecik İdari Bina		



SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ		SINIFI
	Birimi (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² /yıl)	Birimi (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² /yıl)	
Toplam	208.437,20	207,46	0,00	0,00	G
Batıma	192.834,01	275,19	0,00	0,00	G
Sahibi Sıcak Su	0,00	0,00	0,00	0,00	D
Soğutma	2.937,84	4,19	0,00	0,00	A
Havalandırma	1.701,08	2,43			C
Aydınlatma	10.964,26	15,65			A
Kojenasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	—
Fotovoltaik	—	—	0,00	0,00	—

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası: M240682C5C04B	Adı Soyadı: HASAN ERDOĞAN	
Veriliş Tarihi: 31.3.2020	Firma: HASAN ERDOĞAN	
Son Geçerlilik Tarihi: 31.3.2030	Sertifika No: ATLASLT-06-0169	
İptal Edilen EKB No: M240655F43389	İmza:	









Tarih : 10.09.2015

No : 404903

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Kemal ÇETİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 12.01.2004

No : 400177

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

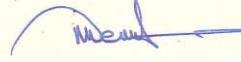
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Neşe Can ÇEKİCİ

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER




Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 30.10.2019

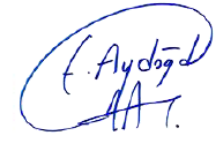
Belge No: 2019-01.2087

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

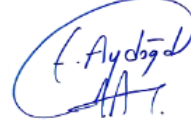
Sayın Neşe Can ÇEKİCİ

(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