

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.
İSTANBUL – KADIKÖY
BÜRO
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 07.07.2020

Değer Tarihi: 30.06.2020

Rapor Numarası: SKR-2020-00054



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:	: 27.05.2020-30.06.2020
Rapor Tarihi	: 07.07.2020
Rapor Numarası	: SKR-2020-00054
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	: İstanbul İli, Kadıköy İlçesi Göztepe Mahallesi 2983 Ada 57 parselde kayıtlı "Altı Kat Dört Yazıhane İki Büro Sekiz Daireli Bahçeli Kargir Apartman" nitelikli ana taşınmazda yer alan zemin kat 6 no'lu bağımsız bölüm numaralı "mimari büro"
Çalışmanın Konusu	: Konu gayrimenkulün güncel pazar ve kira değerinin belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	: Caddebostan Mahallesi, Bağdat Caddesi No:266/A, Kadıköy/İstanbul
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	: 1.028,00 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı	: 158 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	: Ticaret+ Konut Alanı

30.06.2020 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	11.700.000
KDV Dâhil	13.806.000

	Gayrimenkulün Aylık Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	39.000
KDV Dâhil	46.020

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 Taner DÜNER
Onaylayan	: Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları(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	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu	7
4.1.1	Kadıköy 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	Gayrimenkulün 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	Gayrimenkulün 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 İlişkin 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	Gayrimenkulün 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	20
6.6	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	22
6.7	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	22
6.8	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	22
6.9	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	22
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	23
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	23
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	23
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	23
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	23
7.5	Gayrimenkulün Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	23
7.6	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	24
8	SONUÇ	25
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	25
8.2	Nihai Değer Takdiri	25
9	EKLER	26



1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 07.07.2020

Rapor Numarası : SKR-2020-00054

Raporun Türü : İstanbul İli, Kadıköy İlçesi Göztepe Mahallesi 2983 Ada 57 parselde kayıtlı “Altı Kat Dört Yazıhane İki Büro Sekiz Daireli Bahçeli Kargir Apartman” nitelikli ana taşınmazda yer alan zemin kat 6 no’lu bağımsız bölüm numaralı “mimari büro” nitelikli taşınmazın Güncel Pazar Değeri ve Pazar Kirası Tespiti

SPK Kapsamı : Evet

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER

Raporu Onaylayan : Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 27.06.2020 tarihinde çalışmalara başlanmış 07.07.2020 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme 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 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

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi Göztepe Mahallesi 2983 Ada 57 Parselde Kayıtlı “Altı Kat Dört Yazıhane İki Büro Sekiz Daireli Bahçeli Kargir Apartman” nitelikli ana taşınmazda zemin katta yer alan “mimari büro” nitelikli 6 no’lu bağımsız bölümün güncel pazar ve kira değerinin tespiti.



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 yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Pazar 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.

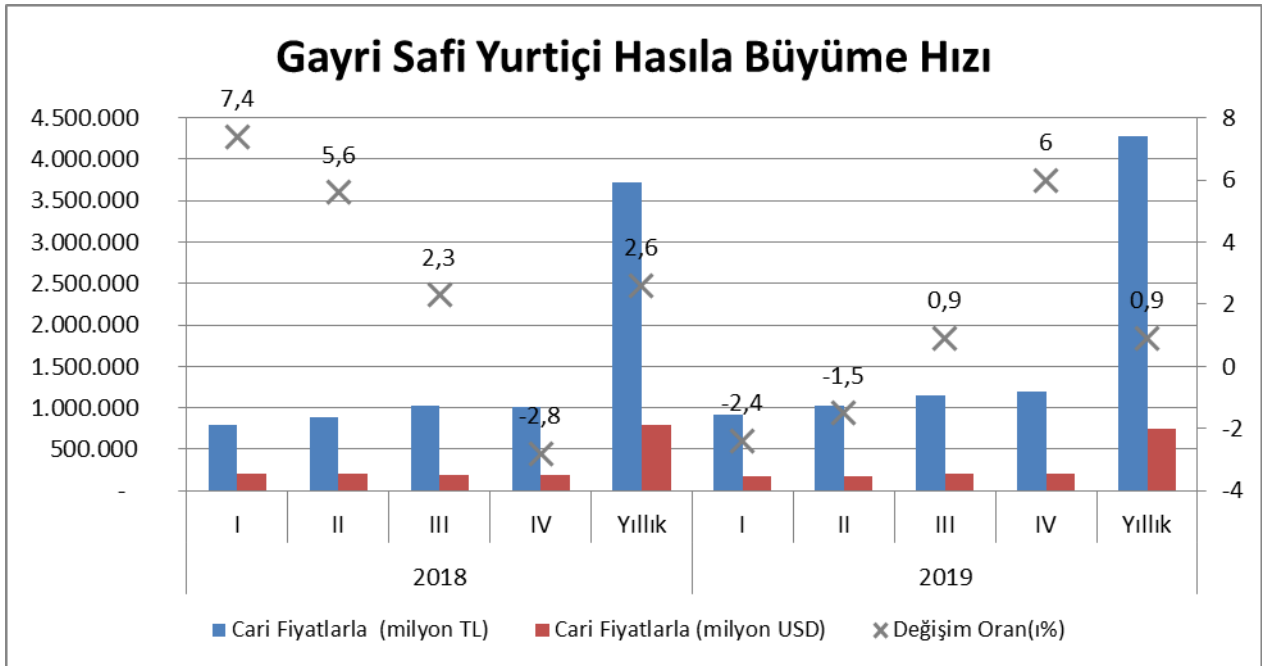
Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir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

4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

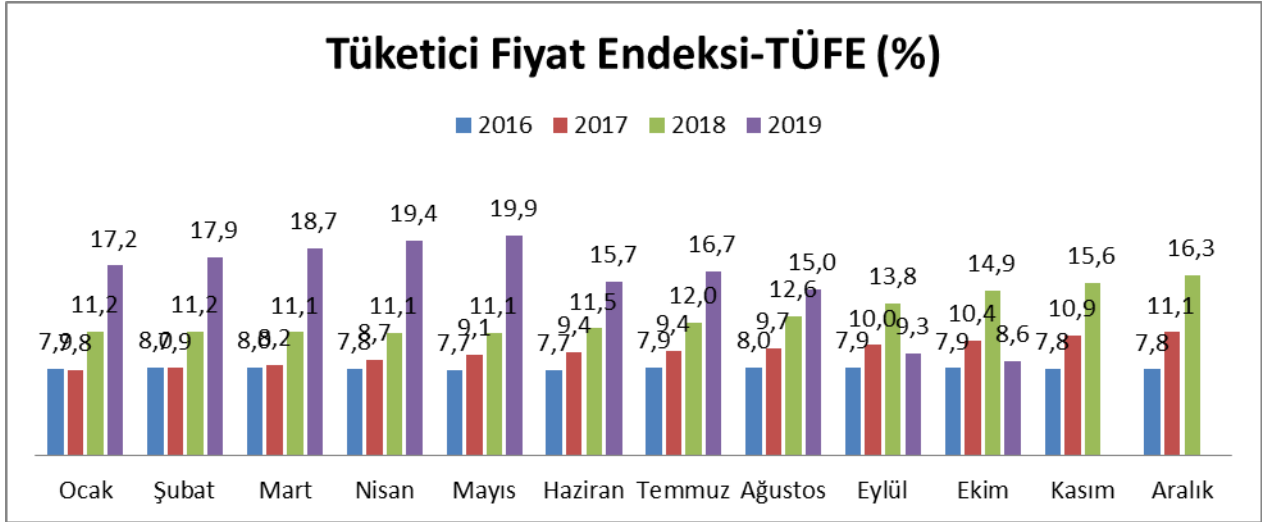
Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı 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 ülkelere pozitif ayrışacaktır.

4.1 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.



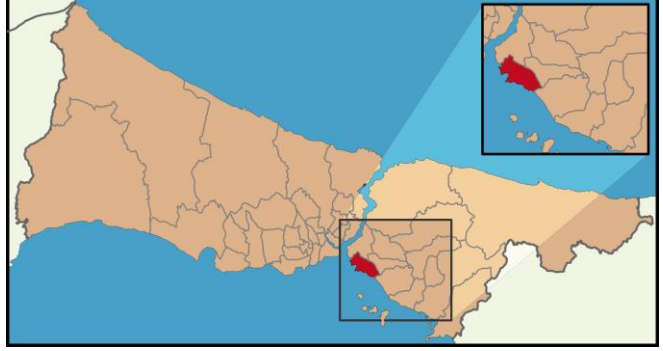
2019 yılı sonunda Çin'de ortaya çıkan ve 2020 ilk çeyreğinde tüm dünyayı etkisi altına alan Covid 19 pandemisi başta Çin, ABD ve Avrupa ekonomisi olmak üzere tüm dünya ekonomilerini doğrudan etkilemiştir. COVID-19 pandemisinin yansıması olarak finansal ve reel sektör güven endeksleri belirgin düzeyde 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 öngörülemezle birlikte 2020 yılı üçüncü çeyreğine kadar sektörde bir yavaşlama olacağı daha sonra makroekonomideki gelişmeler ile paralel olarak bir toparlanma sürecine gireceği beklenmektedir.

4.1.1 Kadıköy İlçesi

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



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

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

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

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

Kadıköy ilçesinde yer alan mahalleler; 19 Mayıs, Acıbadem, Bostancı, Caddebostan, Caferaga, Dumlupınar, Eğitim, Erenköy, Fenerbahçe, Feneryolu, Fikirtepe, Göztepe, Hasanpaşa, Koşuyolu, Kozyatağı, Merdivenköy, Osmanağa, Rasimpaşa, Sahrayıcedid, Suadiye ve Zühtüpaşa olarak sıralanmaktadır. İlçede toplam 21 mahalle yer almakta olup; 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre toplam nüfusu 482.713 kişidir.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Konu taşınmaz Kadıköy ilçesi Caddebostan semtinde yer almaktadır. Taşınmaz Fenerbahçe Şükrü Saraçoğlu Stadyumu'ndan Bostancı yönünde Bağdat Caddesi üzerinden devam ederken, Göztepe 60. Yıl Parkı'nı geçtikten hemen sonra caddenin sağ tarafında yer almaktadır.

Taşınmaz, Bağdat Caddesi'ne cephelidir. Bağdat Caddesi İstanbul'un Asya kıtasında bulunan; Kadıköy Belediyesi sınırları içerisinde; Kızıltoprak'tan başlayarak; Maltepe Belediyesi sınırlarındaki Cevizli'ye kadar uzanan ünlü bir caddedir. Eskiden daha çok konut olarak kullanılan binalar bu cadde üzerinde bulunurken; günümüzde özellikle Suadiye'den başlayarak Caddebostan'a kadar uzanan bölgede mağazalar ve işyerleri yerini almıştır. Caddenin ve kaldırımların geniş olmasından dolayı araç ve yaya trafiği yoğunudur. Cadde üzerindeki bu yoğunluk ile dükkânlar ve konutlardaki doluluk oranı oldukça yüksektir. Bölgedeki inşai faaliyetlerin fazla olmasına bağlı olarak da arzı kısıtlı olup istenilen fiyatlar yüksektir. Konu gayrimenkulün yakın çevresinde yeme-içme sektöründe ve giyim alanında zincir markalar yer almaktadır. Taşınmaz Taksim Meydanı'na 19 km, Caddebostan sahiline 1 km ve Bostancı İskelesi'ne 4 km mesafededir.



Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Kadıköy
Mahallesi	Göztepe
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	2983
Parsel No	57
Yüzölçümü	1.028,00 m ²
Niteliği	Altı Kat Dört Yazıhane İki Büro Sekiz Daireli Bahçeli Kargir Apartman

Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı	Niteliği	Maliki
Zemin Kat 6 No'lu	120/640	Mimari Büro	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt örneğine göre değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde aşağıdaki kayıtların bulunduğu görülmektedir.

Beyanlar Hanesinde

- Yönetim Planı: 02.06.1976

İrtifaklar Hanesinde

- H: 28 Parsel Aleyhine Mürur Hakkı

NOT: Mürur hakkı diğer adı ile geçit hakkı, sınırlı aynı haklardan biri olup, taşınmaza dair irtifak hakları kapsamındadır. Genel bir tanım olarak başkasının arazisinden geçmeye ya da bir kişinin taşınmazına ulaşabilmesi için, başkasına ait bir taşınmaz üzerindeki yoldan faydalanma hakkına geçiş hakkı adı verilir. Taşınmaz üzerinde herhangi bir tasarrufa engel değildir.

5.4 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

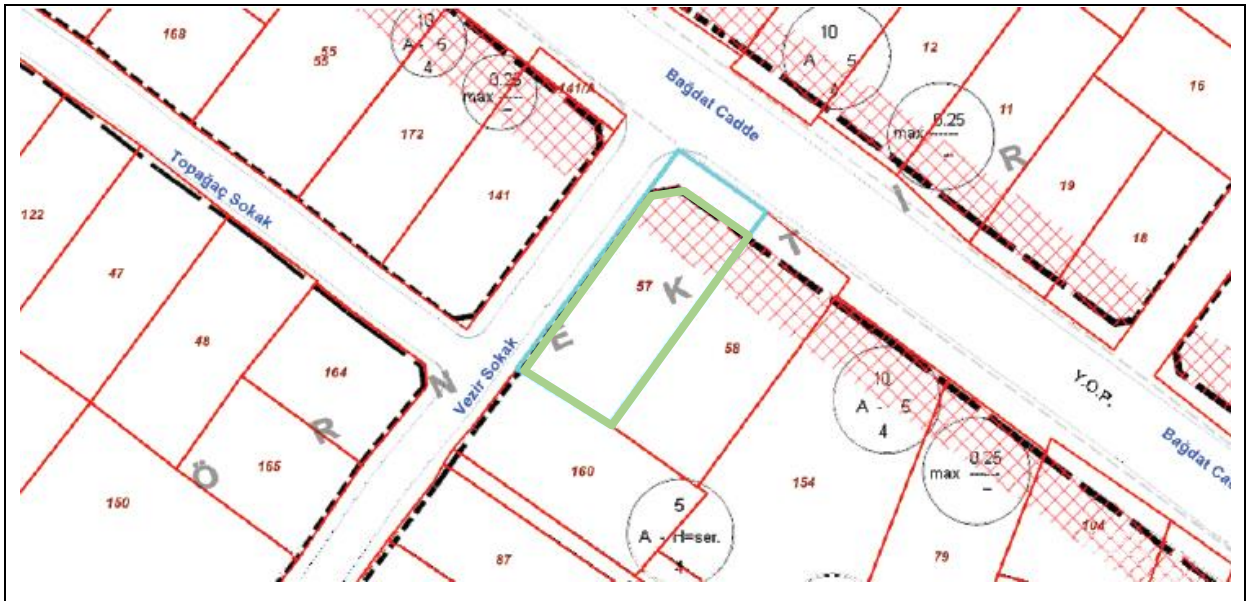
Değerleme konusu gayrimenkul Şekerbank T.A.Ş adına kayıtlı iken ticari şirketlere aynı sermaye konulması işleminden Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi adına tescil edilmiş olup 17.01.2020 Tarihinde 2631 Yevmiye numarası ile tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden Şeker 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, taşınmaz üzerindeki takyidatlar tasarrufu engelleyecek ya da gayrimenkulün değerine herhangi etkide bulunacak nitelikte değildir. Buna göre taşınmazın tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatınca bir engel bulunmamaktadır.

5.6 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Göztepe Mahallesi, 2983 ada 57 numaralı parsel; 11.05.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı ve Plan Notları ile Lejand Tadilleri ile 21.02.2017 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planında Donatı Alanları Dışında Yençok: 15 Kat Sınırlamasına İlişkin Uygulama İmar Planı Plan Notu ve Lejandı kapsamında ayırık nizam, hmax:18,00 m (5 kat), max TAKS: 0,25 olan ticaret+ konut lejandında kalmaktadır. Ayrıca arsanın yola terkinin olduğu, terk sonrası kalacak parsel alanının 933 m² olacağı harita biriminden öğrenilmiş, bu alanın yaklaşık olduğu, net alanın yapılacak başvuru sonrasında öğrenilebileceği bilgisi alınmıştır. Söz konusu alan binanın yıkılıp yeniden yapılması durumunda terk edilecek olduğundan konu gayrimenkulün değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.



5.6.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

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

- 08.06.1973 tarih 73/10629 sayılı mimari proje,
- 12.12.1978 muayene tarihli yapı kullanma izin belgesi,

görülmüştür.

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

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

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

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

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

Konu gayrimenkulün hukuki durumunda son üç yılda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

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

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak mevzuat uyarınca alınması gereken izin, belgeler tam ve eksiksiz olarak mevcut olup 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 gayrimenkulde yapı kullanım izin belgesi alınmış ve kat mülkiyeti tesis edilmiştir. Bu nedenle taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakıncasının bulunmadığı düşünülmektedir.

5.11 Projeyle İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

5.12 Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Bitişik
Binanın Kat Adedi	:	Bodrum+ Zemin+ Asma Kat+ 7 Normal Kat
Yaşı	:	~42
Brüt Alanı	:	~158 m ²
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Isınma	:	Var
Kanalizasyon	:	Mevcut
Asansör	:	Yok
Yangın Merdiveni	:	Yok
Otopark	:	Var
Yangın Söndürme Tesisatı	:	Var
Su Deposu	:	Var
Jeneratör	:	Mevcut

5.13 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmaz 14 adet bağımsız bölümden oluşan binada yer alan 6 bağımsız bölüm no’lu mimari büro nitelikli taşınmazdır.
- Taşınmazın bulunduğu bina Bağdat Caddesi’ne ve Vezir Sokak’a cepheli olup binadaki konutlara giriş 1. Bodrum katta Vezir Sokak’tan yapılmaktadır. Taşınmaza giriş birlikte Bağdat Caddesi üzerinden yapılmakla birlikte Vezir Sokak’a da cephesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu bağımsız bölüme Bağdat Caddesi üzerinden birkaç basamak çıkılarak ulaşılabilmektedir. Taşınmaz kot farkı nedeniyle Vezir Sokak’tan 1. Kat seviyesinde görülmektedir.
- Binaya Bağdat Caddesi üzerinden bakınca, konu gayrimenkul zemin katta, ön-sağ cephede yer almaktadır.



- Taşınmaz yerinde banka şubesi olarak kullanılmaktadır. İçerisinde zeminler granit seramik kaplı duvarlar saten boyalıdır. Tavan asma tavandır. İçeride ihtiyaca göre bölümlenmeler yapılmıştır.

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

5.14 Gayrimenkulün Kullanım Durumu

Değerleme konusu taşınmaz yerinde banka şubesi olarak kullanılmaktadır.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

6.2 SWOT Analizi

Güçlü Yönler

- Taşınmaz yaya ve araç trafiğinin yüksek olduğu Bağdat Caddesi'ne cephelidir.
- İstanbul'un en prestijli semti olan Caddebostan'da konumlanmaktadır.
- Taksim, Kadıköy gibi semtlere dolmuşlarla ulaşım mümkündür.
- Kadıköy, Bostancı gibi merkezlere yakın konumdadır.
- Bölgeye özel araç ve toplu ulaşım araçları ile ulaşım kolaydır.
- Köşe konumludur.
- Taşınmazın cephe genişliği nedeniyle caddeden algılanırlığı oldukça yüksektir.

Zayıf Yönler

- Taşınmazın bulunduğu bölgede önemli bir otopark sorunu vardır. Bu nedenle bölgede işpark otopark kullanımı yaygındır.
- Ön kullanım alanı bulunmamaktadır.
- 1. Derece deprem bölgesinde, yaklaşık 42 yıllık bir binada yer almaktadır.

Fırsatlar

- Arsa payının binadaki diğer bağımsız bölümlere göre yüksek olması binanın yıkılıp yeniden yapılması durumunda avantaj olacaktır.
- Covid 19 salgını sonrası alışveriş trendinin AVM lerden cadde mağazalarına yönelmesi beklenmekte olup, bu durumda Bağdat Caddesi üzerindeki işyerlerine talebin ve dolayısıyla değerlerin artması beklenebilir.

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 taşınmazın iş yeri nitelikli olması sebebi ile konu gayrimenkul 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 karşılaştırılması 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/büyükölçü/yaş/İNŞAAT 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 değerlendirme yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyükölçü 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 metottür.

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

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

Konu taşınmazın bulunduğu Bağdat Caddesi üzerinde konu taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte dükkan/mağaza emsalleri bulunmuş ve takip eden tabloda bilgileri derlenmiştir. Bölgede benzer büyüklük ve nitelikte ticari işyerlerinin emsalleri kısıtlıdır.

SATILIK İŞYERİ EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Bağdat Caddesi'nde	450	312	21.000.000 TL	67.308 TL	Emir Emlak 0 (535) 383 88 88	Bodrum, zemin ve asma katlı, halihazırda banka kiracılı dükkan, 210 m ² zemin, 100 m ² asma kat ve 140 m ² bodrum kat
2	Bağdat Caddesi Şakınbakkal	105	105	9.500.000 TL	90.476 TL	Coldewell Banker Cadde 0216 234 00 10	Zemin katta konumlu dükkan.
3	Bağdat Caddesi'nde	220	143	12.000.000 TL	83.916 TL	D&C Emlak Danışmanlığı 0216 386 33 86	Bağdat Caddesi üzerinde zemin ve bodrum katta konumlu, ön ve yan kullanımı bulunan dükkan.110 m ² zemin 110 m ² bodrum kat alanı mevcut
4	Şaşkınbakkal Bağdat Caddesi üzeri	100	100	11.000.000 TL	110.000 TL	Zeynep Gayrimenkul 0533 950 31 70	Tek katlı alkol ruhsatlı bacalı dükkan
5	Suadiye Bağdat Caddesi üzeri	80	80	5.500.000 TL	68.750 TL	Gallera Tr Gayrimenkul 0212 268 47 56	Tek katlı bodrum kat(caddeden merdiven ile iniliyor) dükkan
6	Suadiye Bağdat Caddesi üzeri	200	130	20.000.000 TL	153.846 TL	Çevik Emlak 0216 356 05 05	Yapımı yeni tamamlanmış binada ön ve yan kullanımı olan 100 m ² zemin 100 m ² bodrum kat alanı mevcut dükkan

Aynı cadde üzerinde emsaller bulunmuş olup tabloda yer alan 4 numaralı emsal, alkol ruhsatı alınmış olan bacalı dükandır. Bu yüzden söz konusu emsale alkol ruhsatı/baca düzeltmesi ilave edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaza emsal olan taşınmazların bir kısmı bodrum kata sahip olduğundan, metrekairelerini zemin kata indirgemek için bodrum kat 0,30 oranında, asma kat 0,60 oranında zemin kata indirgenmiştir. Buna göre düzenlenmiş emsal düzeltme tablosu aşağıda gösterilmiştir. Bağdat Caddesi üzerinde, dükkanların bir kısmının bina ön-yan bahçelerini kullanmakta olup söz konusu alanlar binaya ait ortak alan olduğundan alan hesabına dâhil edilmemiş ancak ön bahçe kullanımı olan dükkanların konum düzeltmelerinde bu husus da göz önünde bulundurulmuştur.

SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
İstenen Fiyat(TL)	21.000.000	9.500.000	12.000.000	11.000.000	5.500.000	20.000.000
Pazarlık Payı	28%	10%	15%	10%	10%	30%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	15.120.000	8.550.000	10.200.000	9.900.000	4.950.000	14.000.000
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	312	105	143	100	80	130
Birim M2 Değeri	48.462	81.429	71.329	99.000	61.875	107.692
Konum Düzeltmesi	30%	0%	0%	-20%	35%	-5%
Büyüklük Düzeltmesi	25%	0%	0%	0%	-10%	0%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	-25%	0%	0%	0%	-25%
Alkol Ruhsatı ve Baca Bulunma Durumu	0%	0%	0%	-10%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	55%	-25%	0%	-30%	25%	-30%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	75.115	61.071	71.329	69.300	77.344	75.385
Ortalama						71.591 TL

Taşınmazın birim m² değeri 71.591 TL olarak hesaplanmış olup Pazar yaklaşımı ile hesaplanan banka nitelikli bağımsız bölümün değeri hesaplanmış ve aşağıda gösterilmiştir

Bağımsız Bölüm No	Alan, m2	Birim Değeri, m2/TL	Pazar Değeri, TL
6	158	71.591 TL	11.311.000 TL



Satılık Emsal Krokisi

6.5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

6.5.3 Gelir Yaklaşımı

Konu gayrimenkul 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. Taşınmazın yıllık net geliri kapitalizasyon oranına bölünerek konu gayrimenkulün birim/m² pazar değerine ulaşılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın ticari mülk olması nedeniyle ikinci yaklaşım olarak gelir yaklaşımı kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan emsaller ve emsal düzeltme tabloları aşağıda gösterilmiştir.

KİRALIK İŞYERİ EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Aylık Kirası	Birim m ² Kirası	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Bağdat Caddesi Suadiye	300	195	45.000 TL	231 TL	Prowork Demirler 0532 262 77 49	150 m2 giri 150 m2 bodrum kat kullanımı olan dükkan
2	Bağdat Caddesi Caddebostan	350	266	100.000 TL	376 TL	Güney Emlak 0216 302 54 51	Konu gayrimenkule yakın konumda, 120 m2 bodrum ve 230 m2zemin kattan oluşan dükkan
3	Bağdat Caddesi Caddebostan	190	120	60.000 TL	500 TL	İzak Hason 0216 478 23 00	90 m2 giriş 100 m2 bodrum kat kullanımı olan alkol ruhsatlı- bacalı dükkan
4	Bağdat Caddesi Suadiye	200	200	40.000 TL	200 TL	Lunas Emlak 0216 385 22 06	Gıdaya uygun olmayan tek katlı dükkan
5	Bağdat Caddesi Erenköy	280	182	85.000 TL	467 TL	Demirler Gayrimenkul 0533 134 16 52	140 m2 zemin 140 m2 bodrum kat kullanımı olan geniş cepheli dükkan
6	Bağdat Caddesi Suadiye	325	219	85.000 TL	388 TL	Resethane Group 0212 288 12 88	196 m2 giri 78 m2 bodrum kat kullanımı olan alkol ruhsatlı- bacalı dükkan

Aynı cadde üzerinde emsaller bulunmuştur. Değerleme konusu taşınmaza emsal olan taşınmazların bir kısmı bodrum kata sahip olduğundan, metrekairelerini zemin kata indirgemek için bodrum kat 0,30 oranında asma kat 0,60 oranında zemin kata indirgenmiştir. Bağdat Caddesi üzerinde, dükkanların bir kısmının bina ön-yan bahçelerini kullanmakta olup söz konusu alanlar binaya ait ortak alan olduğundan alan hesabına dâhil edilmemiş ancak ön bahçe kullanımı olan dükkanların konum düzeltmelerinde bu husus da göz önünde bulundurulmuştur.

Tabloda yer alan 2,3,5 ve 6 numaralı emsaller, alkol ruhsatı alınmış olan bacalı dükkanlardır. Bu yüzden söz konusu emsale alkol ruhsatı/baca düzeltilmesi ilave edilmiştir.

KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
İstenen Kira(TL)	45.000	100.000	60.000	40.000	85.000	85.000
Pazarlık Payı	10%	20%	25%	5%	20%	20%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	40.500	80.000	45.000	38.000	68.000	68.000
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	195	266	120	200	182	219
Birim M2 Kirası	208	301	375	190	374	311
Konum Düzeltmesi	0%	-20%	-20%	15%	-15%	-10%
Büyüklük Düzeltmesi	0%	15%	0%	0%	0%	5%
Alkol Ruhsatı ve Baca Bulunma Durumu	0%	-10%	-10%	0%	-10%	-10%
Toplam Düzeltme Katsayısı	0%	-15%	-30%	15%	-25%	-15%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	208	256	263	219	280	264
Ortalama						248 TL

Taşınmazın zemine indirgenmiş birim m² değeri 248 TL olarak hesaplanmıştır. Caddede satılık dükkanların kira getirileri göz önünde bulundurulduğunda kapitalizasyon oranının dükkanın caddedeki konumuna göre %3 ile %5 arasında değiştiği gözlemlenmiştir. Buna göre değerlendirme konusu taşınmazın kapitalizasyon %4,00 olarak belirlenmiştir.

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
6	158	248 TL	39.000 TL	468.000 TL	0,040	11.700.000 TL



Kiralık Dükkan Emsal Krokisi

6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazın kira değeri raporumuzun “6.5.3 Gelir Yaklaşımı” bölümünde hesaplanmış olup, buna göre aylık kirası 39.000 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 taşınmazın pazar ve gelir yaklaşımları ile hesaplanan değerleri aşağıda gösterilmiştir. Buna göre mimari büro nitelikli taşınmazın değeri aşağıdaki gibidir.

Bağımsız Bölüm No	Gelir Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	Pazar Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer
6	11.700.000 TL	11.311.000 TL

Değerleme konusu taşınmazın değeri Pazar yaklaşımı ile 11.311.000 TL olarak, gelir yaklaşımı ile 11.700.000 TL olarak hesaplanmıştır. Her iki yöntem ile ulaşılan değer birbirine yakındır. Bağdat Caddesi üzerinde piyasa koşulları hâlihazırda oldukça değişken olup dükkânların oturmuş bir rayıcı yoktur. Bağdat Caddesi üzerinde fiyatların yüksek olması nedeniyle çok fazla satış gerçekleşmemekte daha çok kiralama olmaktadır. Bu nedenle kiraların satışa göre bir miktar daha belirli rayicinin olduğu değerlendirilerek nihai değer takdirinde gelir yaklaşımı ile ulaşılan 11.700.000 TL kullanılmıştır.

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 taşınmaz için şirketimiz tarafından 31.12.2019 tarihinde SEKR-2019-00007 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmış söz konusu değerlendirme raporu 04.03.2020 tarihinde müşteri unvan değişikliği nedeniyle SEKR-2020-0007 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 gayrimenkulün sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne “işyeri” olarak dâhil edilmesinde bir engel bulunmamaktadır.

7.5 Gayrimenkulün Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkulün devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama yoktur.

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

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

Gayrimenkulün tapudaki niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dâhil edilme 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

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

30.06.2020 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	11.700.000
KDV Dâhil	13.806.000

	Gayrimenkulün Aylık Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	39.000
KDV Dâhil	46.020

3. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
4. KDV oranı %18 olarak kabul edilmiştir.

Hazırlayan

Taner DÜNER

Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401431



Onaylayan

Dilek YILMAZ

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400566



9 EKLER

1. Tapu Fotokopisi
2. Tapu Kayıt Örneği
3. İmar Durum Belgesi
4. Bağımsız Bölüm Listesi
5. Onaylı Mimari Proje Kapak Sayfası
6. Vaziyet Planı
7. Kat Planı
8. Yapı Kullanma İzin Belgesi
9. Fotoğraflar
10. SPK Lisans Örnekleri
11. Mesleki Tecrübe Belgeleri



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL		
	İlçe:	KADIKÖY		
	Mahalle/Köy:	GÖZTEPE		
	Ada:	2983	Parşel:	57
	Yüz Ölçümü:	1.028,00 m2		
Nispeti:	ALTI KAT DÖRT YAZIHANE İKİ BÜRO SEKİZ DAİRELİ BAĞÇELİ KARGİR APARTMAN			
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteligi:	Alan Payı:	Proje m ² :	
	MİMARİ BÜRO	120/640		
	Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Çift/Soylu No:	
- / ZEMİN	6	127 - 12462		
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:		
	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM TİCARET ŞİRKETİ			
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Tapınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:	
	21948872	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği		
	Kat Mülkiyeti	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur	
	Konum Bilgisi:	17/01/2020 - 2631	Verilis Tarihi: 17/01/2020 Ahmet TAŞKİNER Yönlü Müdürlüğü	

Mülkiyetin dışındaki aynı ve daha yüksek ile pay ve bedeller için tapu sicilne müracaat edilmesi gerekmektedir.

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 05/05/2020 13:45

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
181820225853	2020-05-05-13.10.00.927238	22585

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	2983/57
Taşınmaz ID:	21948872	AT Yüzölçümü (m²):	1028.00
İl / İlçe	İSTANBUL/KADIKÖY	Taşınmaz Niteliği:	MİMARİ BÜRO
Kurum Adı:	Kadıköy TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN/6
Mahalle / Köy Adı:	GÖZTEPE	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat Mülkiyeti
Mevki:		Arsa Pay / Payda	120/640
Cilt / Sayfa	127/12462	Ana Taşınmaz Nitelik	ALTI KAT DÖRT YAZIHANE İKİ BÜRO SEKİZ DAİRELİ BAHÇELİ KARGİR APARTMAN
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	4/299

Ana Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.I. Metin	Malik/Lahzar	Teels İşlem	Terkin İşlem
İrtifak	H: 28 PARSEL ALEYHİNE MURUR HAKKI			

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.I. Metin	Malik/Lahzar	Teels İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Y.PLANI: 02/06/1976			

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Teels İşlem	Terkin İşlem
515619960	(SN:8259267) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Kadıköy TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği Yev: 2631 Tarih: 17/01/2020	

Evrak Tarih : 28.04.2020 17:08:05



T.C.
KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 38354364-310.05-E.599226
Konu : 2983 ada 57 parsel

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Caddebostan Mahallesi, Bağdat Caddesi, Sekizler No : 266a/6
Kadıköy-İSTANBUL

İlgi : 28/04/2020 tarihli ve 598757 sayılı başvurunuz.

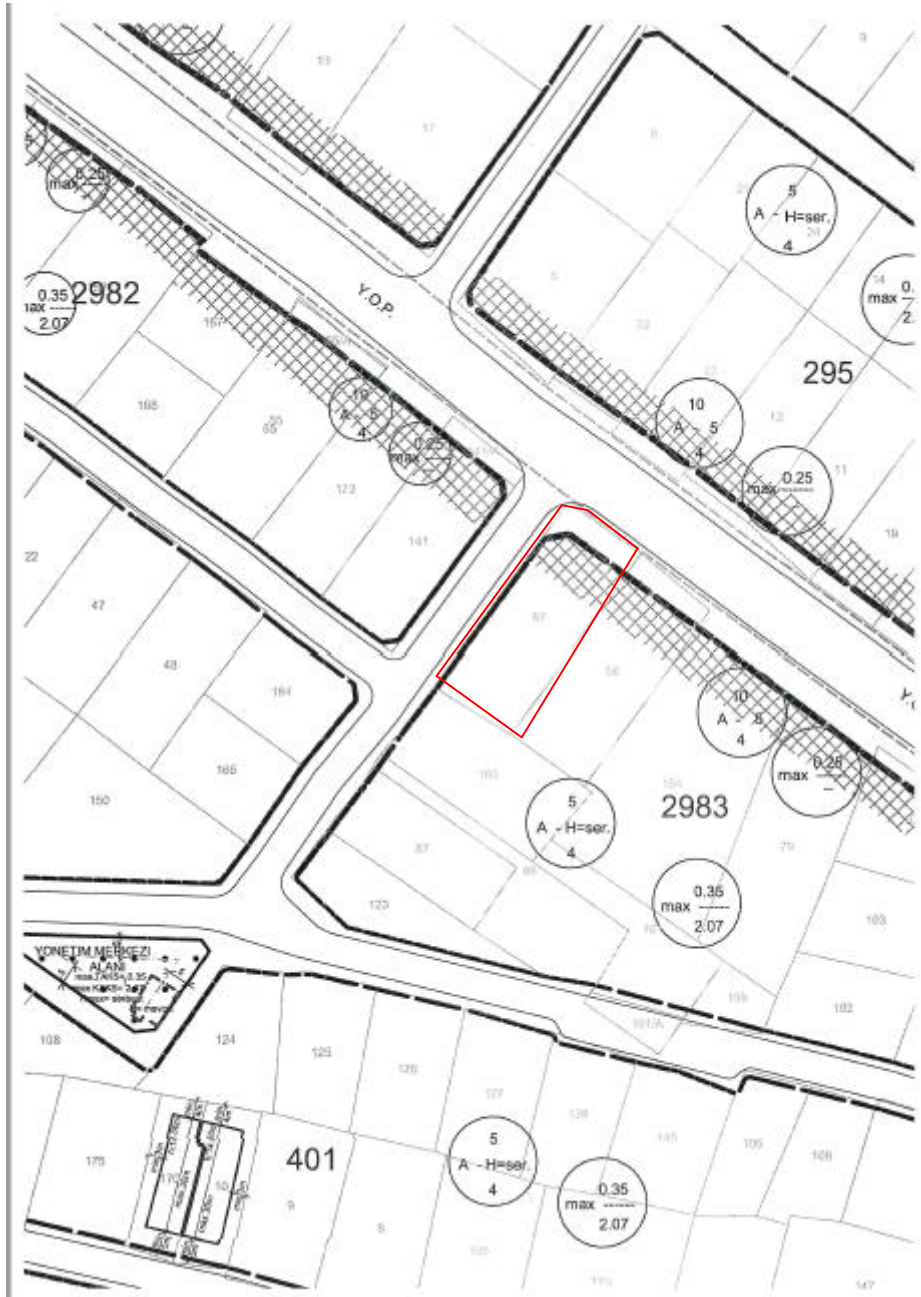
İlgi başvurunuzla konu Kadıköy- Caddebostan Mahallesi, 103 pafta, 2983 ada, 57 parsel; 11.05.2006 onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Plan Notu Tadilatları ve Lejandi Değişikliğine göre maxTAKS:0.25, Hmax:18.00m (5Kat), Ayrık nizam, Ticaret+Konut Alanında kısmen de yolda kalmaktadır. Plan Notlarının 31.maddesine göre uygulama yapılacaktır.

Plan Notlarının 31.maddesi'nde;"Bağdat Caddesi ve Recep Peker (Tahtaköprü) Caddesi'nde parselin birden fazla yola cephesi olması durumunda, parselde birden fazla bina yapıldığı takdirde bağlı olduğu yolların yapılanma koşulları uygulanır. Bu konumdaki parsellerde izafi ifraz hattı uygulanır. Uygulanan izafi ifraz hattı parsel cephesine paralel yapılacaktır. Bağdat Caddesi ve Recep Peker (Tahtaköprü) Caddesi'nden yüz alan ilk binalar ise bu izafi ifraz hattına kadarki kısmın max TAKS değerini ve h:18.00m yüksekliği geçemez. İzafi ifraz hattının diğer kısmında ise bu yollardan yüz alan yapılanma koşulunu alarak yapılacak bina veya binaların max TAKS ve max KAKS değeri bu alan üzerinden hesaplanacaktır."denilmektedir.


Bilgilerinize rica ederim.

İsmet Bihterin GÜVEN
İmar ve Şehircilik Müdürü
**Elektronik İmzalanmıştır.*

Ek: İmar Planı Örneği




Bu fanda pa Ka f m	belain m	nitelipi	APSD P3Y	eklatisi
bedrum	1	yazhane	16/640	yok
"	2	yazhane	16/640	yok
"	3	yazhane	24/640	yok
"	4	yazhane	24/640	yok
Zemin	5	banta Sabesi	120/640	yok
Zemin	6	mimari bure	120/640	yok
birinci	7	daire	40/640	yok
"	8	daire	40/640	yok
ikinci	9	daire	40/640	yok
"	10	daire	40/640	yok
ucuncu	11	daire	40/640	yok
"	12	daire	40/640	yok
dorduncu	13	daire	40/640	yok
"	14	daire	40/640	yok


 İBRAHİM MÜEZZİNOĞLU
 Genel Müdür

JARANDI

73/1062y

Proje Müellifinin	Adı - Soyadı	Unvanı	Oda Sicil No	Oda Belge No	Belediye Sicil No	Sorumluluk İmzası
MİMARİ	Alp Arslan Tigen	Y Mimar	1237	120	1018	<i>[Signature]</i>
STATİK						
Müellifin Adresi Valikonacı Cad. Fatma Sok. No 96/2 Nisantar						
ODA VİZESİ						
MİMARİ			STATİK			
			8 Haziran 1973 <i>[Handwritten initials]</i>			

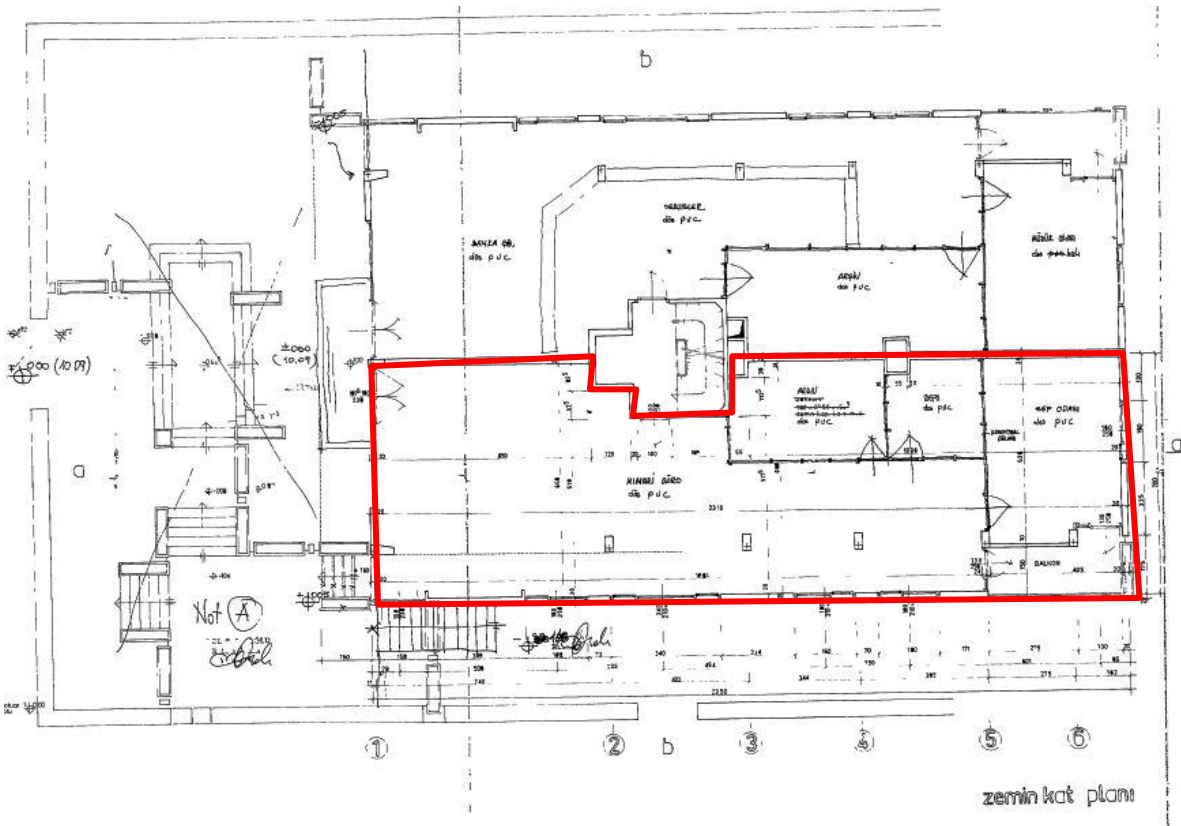
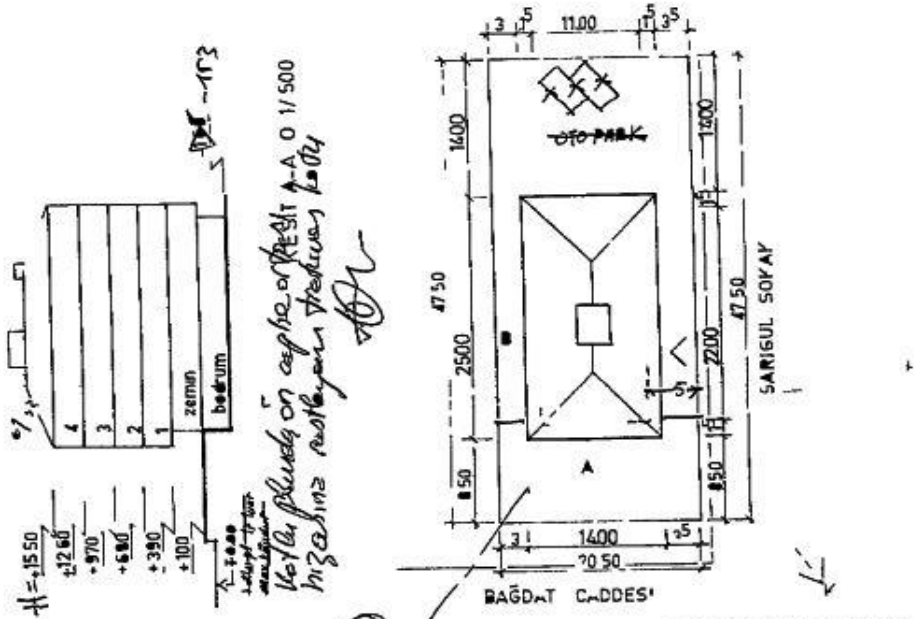
Statik Proje A garı Çizim ve Tanzım Standartlarına uygundur	Mimarî Proje Aşağıdaki Standartlara uygundur
---	--

Bİ
TESOL 1018
ESTİ
8 Haziran 1973

74
Mev. F. 1. m. 1. f. 1. c. 1. d. 1. e. 1. f. 1. g. 1. h. 1. i. 1. j. 1. k. 1. l. 1. m. 1. n. 1. o. 1. p. 1. q. 1. r. 1. s. 1. t. 1. u. 1. v. 1. w. 1. x. 1. y. 1. z.



Proje No: 1062y
Tarih: 8 Haziran 1973
Mimar: Alp Arslan Tigen



E. G.
MUSTAFA K. BEKAR
İmar Müdürlüğü

Sayı: İskan Pr. 78 / 6888

79/2547

Yapı niteliği : LEHİT ÇARLIK

Müracaat tarihi : 21.11.1978

Müşavece tarihi : 12.12.1978

Yapı müşavece raporunun
tarihi ve sayısı : _____

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapının yeri, ruhsat ve proje tarihi :

Yapının adresi	Faiz No.	Ada No.	Parcel No.	Proje tasdik tarih ve sayısı	Yapı ruhsatına tarih ve sayısı
Kadıköy, Çöğürçe Bağdat Caddesi.	103	401 -	57	62.4028 73/6381 78/2987 Tasdik	74/10-42

Yapının niteliği ile kullanımına izin verilen koşullar :

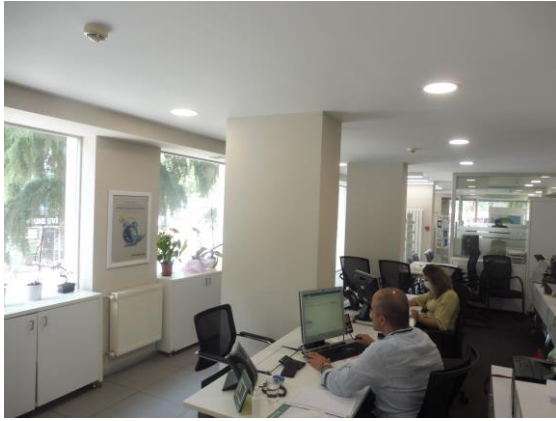
Yukarıda adresi yazılı yerdeki yapı 1. Bodrum +
Zemin + 4 Normal kattan ibarettir.
Bodrum katte; 4 adet yatakhane + kapıcı dairesi +
oturma
Zemin katte; Benke + Misafirburo
Normal katlarda ; 2 gar daire vardır.
Bina üçgünlüktür.
Not: Denizye binalarının diğer mahallerdeki en yüksek binalara yatacay bağlantı
yapılıp yapılmadığı Şubece aranacaktır.
İç bu belge 5 nüsha olarak tarafımızdan tezin ve imza edildi.
Raporun Şubeye intikalinden sonra 30 gün içinde çantiye su ve elektrikli
kerilerle ilgili olarak Şubeye bilgi verilecektir.
26.9.1978 gün ile edilen yönetmelik tevilinden istifade edilerek inşaat
almıştır. İskan Bölme kararına gereği işlen yapılması
Binaşlar muvaffakı ve gerekli harçlar Şubeye aranacaktır.
Tevziyat no: 25.9.1978/25663-10017

İskan Bölme ruhsatı mal niteliği 6183-1000 sayılı İmar Kanununa 18. maddesine göre Şubeye
tezin ve imza edilmiş olup Şubeye tezin edilmiş olup Şubeye tezin ve imza edilmiş olup Şubeye
tezin ve imza edilmiş olup Şubeye tezin edilmiş olup Şubeye tezin ve imza edilmiş olup Şubeye

Yapı niteliği ile kullanımına izin verilen koşullar :
Yapı niteliği : _____
Yapı niteliği : _____
Yapı niteliği : _____

İskan Bölme - 1018





TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 04.08.2010

No : 401431

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Taner DÜNER

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.07.2007

No : 400566

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Dilek AYDIN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2532

Sayın Dilek YILMAZ AYDIN

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2533

Sayın Taner DÜNER

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan