

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

İSTANBUL – KADIKÖY

DÜKKÂN-BÜRO

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 07.07.2020

Rapor Numarası: SKR-2020-00055



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:	:	22.06.2020-30.06.2020
Rapor Tarihi	:	07.07.2020
Rapor Numarası	:	SKR-2020-00055
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi Osmanağa Mahallesi 10 Ada 94 Parselde Kayıtlı arsa nitelikli ana taşınmazda yer alan zemin katta yer alan 35, 63, 64, 65 ve 66 no'lu bağımsız bölümlü ve 2. normal katta yer alan 99 ve 100 no'lu bağımsız bölümlü dükkan ve bürolar
Çalışmanın Konusu	:	Konu gayrimenkulün güncel pazar ve kira değerinin belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	Mehmet Akif Mahallesi, Kuşdili Sokak, Efes İşhanı No:16/18 Kadıköy/İstanbul
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	1.601,70 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı	:	973 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Ticaret+Konut Alanı

30.06.2020 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	10.071.000
KDV Dâhil	11.883.780

	Gayrimenkullerin Aylık Toplam 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(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.....	7
4.2.1	Kadıköy İlçesi	8
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	9
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	9
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	10

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.....	11
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	14
5.8	Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	14
5.9	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	14
5.10	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	14
5.11	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	15
5.12	Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri	15
5.13	Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler	15
5.14	Gayrimenkullerin Kullanım Durumu.....	16
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	17
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	17
6.2	SWOT Analizi	17
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	18
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	18
6.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar	18
6.5.1	Pazar Yaklaşımı	19
6.5.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri	19

6.5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	21
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.....	24
6.8	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	24
6.9	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	24
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	25
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	25
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	25
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	25
7.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	25
7.5	Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	26
7.6	Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	26
8	SONUÇ	27
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	27
8.2	Nihai Değer Takdiri	27
9	EKLER	28

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 07.07.2020

Rapor Numarası : SKR-2020-00055

Raporun Türü : İstanbul İli, Kadıköy İlçesi Osmanağa Mahallesi 10 Ada 94 Parselde kayıtlı arsa nitelikli ana taşınmazda yer alan zemin katta yer alan 35, 63, 64, 65 ve 66 no'lu bağımsız bölümlü ve 2. normal katta yer alan 99 ve 100 no'lu bağımsız bölümlü dükkân ve büroların Güncel Pazar Değeri ve Pazar Kirası Tespiti

SPK Kapsamı : Evet

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER

Raporu Onaylayan : Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için 22.06.2020 tarihinde çalışmalara başlanmış 30.06.2020 tarihinde çalışmalar sona ermiştir. 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 gayrimenkulün güncel pazar ve kira değerinin belirlenmesi talep edilmiş olup müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

2.4 İşin Kapsamı

Bu rapor İstanbul İli, Kadıköy İlçesi Osmanağa Mahallesi 10 Ada 94 Parselde kayıtlı arsa nitelikli ana Taşınmazda yer alan Zemin katta yer alan 35, 63, 64, 65 ve 66 no'lu bağımsız bölümlü ve 2. normal katta yer alan 99 ve 100 no'lu bağımsız bölümlü dükkân ve büroların güncel pazar değeri ve güncel pazar kirasını 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 kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

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

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

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

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım pazar değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi 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 örneklerle ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

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

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

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

3.2.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

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

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

Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama % 6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibarıyla finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin 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.

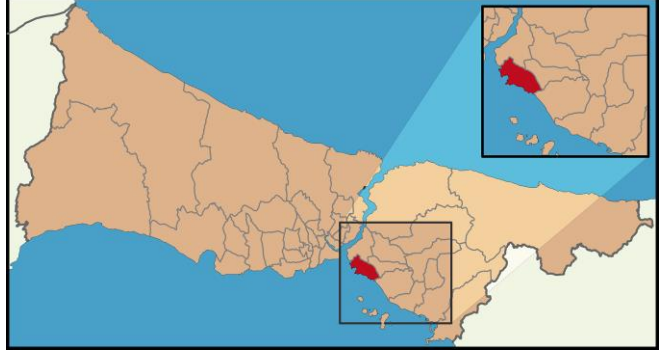
2019 yılı sonunda Çin'de ortaya çıkan ve 2020 ilk çeyreğinde tüm dünyayı etkisi altına alan Covid 19 pandemisi başta Çin, ABD ve Avrupa ekonomisi olmak üzere tüm dünya ekonomilerini doğrudan etkilemiştir. COVID-19 pandemisinin yansıması olarak finansal ve reel sektör güven endeksleri belirgin düzeyde 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 Kadıköy İlçesi

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



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

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

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

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

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

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Konu taşınmazlar, Kadıköy ilçesi Caferağa semtinde yer almaktadır. Taşınmazlara Kadıköy Belediyesi'nden Kadıköy sahile doğru Söğütlüçeşme Caddesi üzerinden devam edilerek Boğa Heykeli'ne gelindiğinde sol tarafa devam eden Kuşdili Caddesi'nden ulaşılır. Taşınmazlar Kuşdili Caddesi üzerinde sağ tarafta konumlanmaktadır.

Caferağa semtinde yer alan taşınmazların yer aldığı bina, Kuşdili Caddesi'ne cephelidir. Efes Çarşısı olarak kullanılan binada yer alan 7 adet bağımsız bölüm birleştirilmiş olup, bodrum, zemin, asma kat ve 1 normal kattan oluşan banka şubesi olarak kullanılmaktadır.

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

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

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



Uydu Görüntüsü



Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

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

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

Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı	Niteliği	Maliki	Kat	Cilt/ Sahife
35	110/2880	Altında Deposu Olan Asma Katlı Dükkan	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Zemin	92/9116
63	10/2880	Büro	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Zemin	93/9144
64	10/2880	Büro	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Zemin	93/9145
65	10/2880	Büro	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Zemin	93/9146
66	10/2880	Büro	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Zemin	93/9147
99	20/2880	Büro	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	2.Kat	93/9180
100	24/2880	Büro	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	2.Kat	93/9181

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

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

Beyanlar Hanesinde

Yönetim Planı: 03.10.1974 Yev: 6524

Şerhler Hanesinde

TEDAŞ Lehine Kira Şerhi 15.06.1976 - Yev 4590

5.4 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Gayrimenkuller Şekerbank T.A.Ş adına kayıtlı iken 12.04.2018 tarihinde 12754 yevmiye numarası ile ticaret şirketine 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

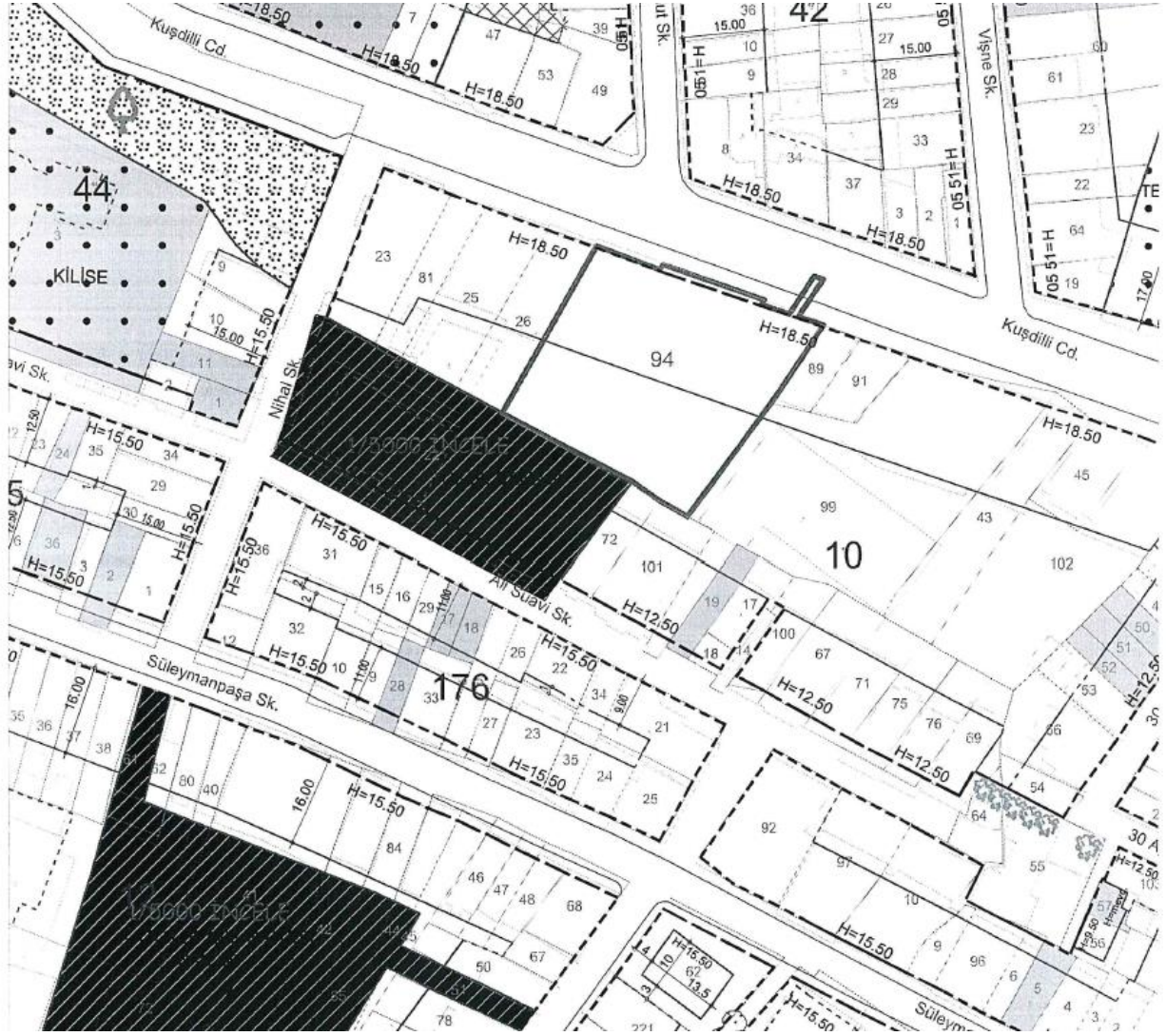
“Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 22.Maddesi, “b” bendinde; “Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle

birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.” ibaresi yer almaktadır. Konu taşınmazlar kat İrtifaklı olup henüz kat mülkiyetine geçilmemiştir. Bu şartlar altında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 22.Maddesi, “b” bendi uyarınca konu taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınması uygun değildir.

5.6 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi

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

Kadıköy Belediyesi’nden alınan resmi imar durumu yazısı rapor ekinde bulunmaktadır.



5.6.1 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

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

17.03.1975 tarihli mimari proje,

02.01.1985 tasdikli röleve projesi,

02.01.1985 tarih cilt no 2 sahife no 9 olan yapı ruhsat ve yapı kullanma izin belgesi,

04.05.2019 tarih 54A4RS4F belge numaralı yapı kayıt belgesi

görülmüştür.

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

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

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

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

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

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, mimari projesi, röleve projesi, yapı kayıt belgesi ve yapı kullanma izin belgesi görülmüş, gerekli tüm izin ve belgeler alınmıştır.

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

"Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.Maddesi, "b" bendinde; "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir." ibaresi yer almaktadır. Fakat konu taşınmazların bulunduğu binada henüz kat mülkiyeti tesis edilmemiştir.

Taşınmazlar için yapı kayıt belgesi alınmış olup Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendine göre 3.5.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16' ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir. Fakat taşınmazlar kat mülkiyeti bulunmayan bir binada yer aldıkları için, imar bilgileri açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınması uygun görülmemiştir.

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

5.13 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

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

- Taşınmazlarda yapı kayıt belgesi sonrası 3194 sayılı imar kanunun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat almayı gerektiren bir değişiklik yoktur.

5.14 Gayrimenkullerin Kullanım Durumu

Değerleme konusu taşınmazlar yerinde banka olarak kullanılmaktadır.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

6.2 SWOT Analizi

Güçlü Yönler

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

Zayıf Yönler

- Taşınmazların bulunduğu bölgede önemli bir otopark sorunu vardır.
- Taşınmazın bulunduğu binada henüz kat mülkiyeti kurulmamıştır.

Fırsatlar

- Kadıköy'ün merkezinde konumlanmasından dolayı bölgeye olan talep oldukça 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 ve büro 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 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/ınşaat 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 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 metottur.

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

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

Konu taşınmazı oluşturan bağımsız bölümlerin birleştirilerek tek dükkan haline getirilmiş ve bu durumun yapı kayıt belgesi ile yasallığa kavuşturulmuş olması nedeniyle bağımsız bölümler tek dükkan olarak değerlendirilmişlerdir. Taşınmazın bulunduğu Kuşdili Caddesi üzerinde konu taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte ortak temel özelliklere sahip dükkan/mağaza emsalleri bulunmuş ve takip eden tabloda bilgileri derlenmiştir. Bölgede benzer büyüklük ve nitelikte ticari işyerlerinin emsalleri kısıtlıdır.

SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Fiyat(TL)	3.000.000	13.250.000	9.650.000	6.000.000
Pazarlık Payı	15%	20%	25%	20%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	2.550.000	10.600.000	7.237.500	4.800.000
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	90	195	80	37,5
Birim M2 Değeri	28.333	54.359	90.469	128.000
Konum Düzeltmesi	0%	-40%	-50%	-50%
Büyüklük Düzeltmesi	-20%	-10%	-20%	-30%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>-20%</i>	<i>-50%</i>	<i>-70%</i>	<i>-80%</i>
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	22.667	27.179	27.141	25.600
Ortalama	25.647 TL			

Emsallerin ve banka şubesi olarak kullanılan bağımsız bölümlerin 2. Bodrum katları, 10/100 oranında, 1. bodrum katları %30 asma katları %50 oranında, normal katları ise %25 oranında zemin kata indirgenmiş ve buna göre zemin kata indirgenmiş alanları hesaplanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların zemine indirgenmiş alan için birim m² değeri 25.647 TL olarak hesaplanmış olup Pazar yaklaşımı ile hesaplanan taşınmazların toplam değeri hesaplanmış ve aşağıda paylaşılmıştır:

Bağımsız Bölüm No	Düzeltilmiş Alanı(m2)	Birim Değeri, m2/TL	Pazar Değeri, TL
35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100	393	25.647 TL	10.071.000 TL

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 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 İş Alanı	Aylık Kirası	Birim m ² Kirası	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Şemsikitap Sokağı'nda	350	213	25.000 TL	115 TL	GDR Emlak 0 (506) 548 50 32	Bodrum, zemin ve asma katta konumlu dükkanlıdır. Bodrum katı yarı zemin seviyesindedir. Bodrum kat 110 m ² , zemin kat 120 m ² , asma kat 120 m ² 'dir.
2	Serasker Caddesi'nde	420	267	22.000 TL	82 TL	Çiftçiöğlu Bey 0 (538) 057 54 32	Zemin katı 170 m ² , bodrum katı 140 m ² , asma katı 110 m ² olan dükkanlıdır.
3	Şekerbank'ın karşısı	210	126	18.000 TL	143 TL	Soner Emlak 0 (533) 731 26 06	Bodrum, zemin, asma katlı her katı eşit büyüklükte dükkanlıdır.



Kiralık Dükkan Emsal Krokisi

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

KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
İstenen Kira(TL)	25.000	22.000	18.000
Pazarlık Payı	20%	10%	15%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	20.000	19.800	15.300
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	213	267	126
Birim M2 Kirası	94	74	121
Konum Düzeltmesi	30%	25%	0%
Büyüklük Düzeltmesi	-10%	-7%	-20%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>20%</i>	<i>18%</i>	<i>-20%</i>
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	113	88	97
Ortalama	99 TL		

Taşınmazların zemine indirgenmiş birim m² değeri 99 TL/m²/ay olarak hesaplanmış olup bölgedeki dükkân kapitalizasyon oranı bulunduğu caddeye göre değişmektedir.

Bahariye Caddesi'nde 6.000.000 TL satılık dükkanın kirası 25.000 TL' dir. Geri dönüş süresi 240 aydır.

Bahariye Caddesi'nde 9.650.000 TL satılık dükkanın kirası 45.000 TL' dir. Geri dönüş süresi 214 aydır.

Çevrede yapılan pazar araştırması neticesinde bölgedeki satılık kiralık mülkler üzerinden kapitalizasyon oranı çıkarılarak kapitalizasyon oranı % 5-5,5 arasında değiştiği tespit edilmiş, konu gayrimenkulün konumu ve alanı da dikkate alınarak bu oran %5 olarak belirlenmiştir. Buna göre gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri aşağıdaki gibidir.

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

Bağımsız Bölüm No	Düzeltilmiş Alanı(m2)	Birim m2 Kirası	Aylık Kira Değeri	Aylık Kira Değeri Yuvarlanmış	Yıllık Pazar Kirası	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri
35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100	393	99 TL	38.877 TL	39.000 TL	468.000 TL	0,050	9.360.000 TL

Taşınmazların gelir yaklaşımına göre değeri 9.360.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazların elde edeceği kira geliri raporun "6.5.3 Gelir Yaklaşımı" bölümünde hesaplanmış olup, buna göre değerlendirme konusu taşınmazların aylık toplam 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

Taşınmazların en verimli ve iyi kullanımı işyeri olarak kullanımıdır.

6.9 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazın müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

Bağımsız Bölüm No	Gelir Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	Pazar Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer
35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100	9.360.000 TL	10.071.000 TL

Konu gayrimenkulün gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri ile pazar yaklaşımı ile hesaplanan değerinin birbirine yakın olduğu görülmüştür. Pazar yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda güvenilir bir metottur. Pazar yaklaşımında kullanılan emsallerin konu mülk ile daha fazla benzeşmesi nedeniyle nihai değer takdirinde Pazar yaklaşımı ile hesaplanan değer dikkate alınmıştır.

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-2019-00008 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmış, söz konusu rapor müşteri unvan değişikliği nedeniyle 04.03.2020 tarihinde SKR-2020-00008 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

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

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

Konu taşınmazlar kat irtifaklı olup binada kat mülkiyeti tesis edilmemiştir. Bu şartlar altında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 22.Maddesi, “b” bendine göre konu bağımsız bölümlerin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınması uygun değildir.

7.5 Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin devredilmelerine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22.maddesinin “r” bendinde belirtildiği şekilde birbiriyle uyumludur. Ancak kat irtifaklı olmaları nedeniyle GYO portföyüne dâhil edilmeleri uygun görülmemiştir.

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

	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	10.071.000
KDV Dâhil	11.883.780

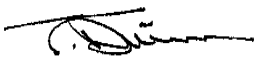
	Gayrimenkullerin Aylık Toplam Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	39.000
KDV Dâhil	46.020

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. Onaylı Mimari Proje Kapak Sayfası
5. Vaziyet Planı
6. Kat Planı
7. Yapı Ruhsatları
8. Yapı Kullanma İzin Belgesi
9. Yapı Kayıt Belgesi
10. Fotoğraflar
11. SPK Lisans Örnekleri
12. Mesleki Tecrübe Belgeleri



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl: İSTANBUL			
	İlçe: KADIKÖY			
	Mahalle/Köy: OSMANAĞA			
	Ada: 10	Parsel: 94		
	Yüz Ölçümü: 1.601,70 m2			
	Niteliği: ARSA			
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği: ALTINDA DEPOSU OLAN ASMA KATI DÜKKAN		Arsa Payı: 110/2880	Proje m ² :
	Blok/Grup/Kat No: → / ZEMİN		Bağımsız Bölüm No: 35	Giriş/Sayfa No: 92 - 9116
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı: _____ Hissedi: _____			
	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM TİC. ŞİRKETİ			
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Tapınmaz Tipi/No: 21635953		Edinme Nedeni: Tüzel Kişiliklerin Üzerine Değişikliği	
	Kat İrtifakı			
	Korum Bölgesi:		Tescil Tarihi/Yerleşme No: 17/01/2020 - 2631	
			Sizilap Uygundur	
Veriliş Tarihi: 17/01/2020 Ahmet TAŞKINER Yetkilil Müdür Yardımcısı				

Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile çerç ve belitmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl: İSTANBUL			
	İlçe: KADIKÖY			
	Mahalle/Köy: OSMANAĞA			
	Ada: 10	Parsel: 94		
	Yüz Ölçümü: 1.601,70 m2			
	Niteliği: ARSA			

BAĞIMSIZ BÖLÜM	Nispeti: BÜRO	Arsa Payı: 10/2880	Proje m ² :
	Blok/Giriş/Kat No: -/ / ZEMİN	Bağımsız Bölüm No: 63	Cilt/Sayfa No: 93 - 9144

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

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Tapınmaz Tıfı No: 21635971	Edinme Nedeni: Tüzel Kişiliklerin Ünav Değişikliği	İşlem Bedeli:
	Kat İrtifakı		
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No: 17/01/2020 - 2631	Siciline Uygun:
			Veriliş Tarihi: 17.01.2020 Ahmet TAŞKINER Yetkili Mühür Yandırıncı



Mülkiyetin dipnottaki aynı ve şahsi haklar ile parç ve belitmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl: İSTANBUL			
	İlçe: KADIKÖY			
	Mahalle/Köy: OSMANAĞA			
	Ada: 10	Parsel: 94		
	Yüz Ölçümü: 1.601,70 m ²			
	Nispeti: ARSA			

BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteligi: BÜRO	Arsa Payı: 10/2880	Proje m ² :
	Blok/Giriş/Kat No: +/- / ZEMİN	Bağımsız Bölüm No: 64	Cilt/Sayfa No: 93 - 9145

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı: HİSSELİ:	
	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM TAN ŞİRKETİ	

TESCİL İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No: 21653375	Edinme Nedeni: Tüzel Kişiliklerin Orman Değişikliği	İşlem Bedeli:
	Kat İrtifakı:		
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No: 17/01/2020 - 2631	Bidline Uygunluğ:
			Veriliş Tarihi: 17/01/2020 Ahmet TAŞKİNER Yerel Müdür Yardımcısı



Mükserin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile geri ve belirtmeler için tapu siciline mütacaat edilmesii gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL		
	İlçe:	KADIKÖY		
	Mahalle/Köy:	OSMANAĞA		
	Ada:	10	Parsel:	94
	Yüz Ölçümü:	1.601,70 m2		
	Nispeti:	ARSA		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteligi:	Arsa Payı:	Proje m ² :	
	BÜRO	10/2880		
	Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:	
	4. / ZEMİN	65	93 - 9146	
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/İkbalı Adı:		Hisseyi:	
	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM TİC. ŞİRKETİ			
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:	
	21635972	Tüzel Kişiliklerin Önsay Değişikliği		
	Kat İrtifakı			
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yenisiye No:	Siciline Uygundur	
	17/01/2020 - 2631	Veriliş Tarihi : 17/01/2020 Alinez T. ŞKİNER Yetkili Mühür Yandığı		

Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile parç ve belirsizlikler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl: İSTANBUL		
	İlçe: KADIKÖY		
	Mahalle/Köy: OSMANAĞA		
	Ada: 10	Parsel: 94	
	Yüz Ölçümü: 1.601,70 m ²		
	Nispeti: ARSA		

BAĞIMSIZ BÖLÜM	Nispeti: BÜRO	Arsa Payı: 10/2880	Proje m ² :
	Blok/Giriş/Kat No: -/- / ZEMİN	Bağımsız Bölüm No: 66	Cilt/Sayfa No: 93 - 9147

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı: HİSSESİ:
	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM TİC. ŞİRKETİ

TESCİL İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No: 21635973	Edinme Nedeni: Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	İşlem Bedeli:
	Kat İntifakı		
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No: 17/01/2020 - 2631	Siciline Uygundur
			Verili Tarihi: 17/01/2020 Alınan: TASCİNER Verili Mühür: Yünlüce



Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile şerh ve belitmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL		
	İlçe:	KADIKÖY		
	Mahalle/Köy:	OSMANAĞA		
	Ada:	10	Parcel:	94
	Yüz Ölçümü:	1.601,70 m2		
	Nitelik:	ARSA		

BAĞIMSIZ BÖLÜM	Nitelik:	Arsa Payı:	Proje m ² :
	BÜRO	20/2880	
	Bloku/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	CİV Sayfa No:
	4 / 2	99	93 - 9180

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:
	SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM TİC. ŞİRKETİ	

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	21635997	Tüzel Kişiliklerin Ünsan Değişikliği	
	Kat İrtifaki		
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yenisiye No:	Siciline Uygundur
		17/01/2020 - 2631	Yerli Tarih: 12/01/2020 Ahmet TAŞKINER Yerli Mimar Yardımcısı



Mülkünün dışındaki ayrı ve şahsa haklar ile gelir ve bedoller için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl: İSTANBUL			
	İlçe: KADIKÖY			
	Mahalle/Köy: OSMANAĞA			
	Ada: 10	Parcel: 94		
	Yüz Ölçümü: 1.601,70 m2			
	Nitelik: ARSA			

BAĞIMSIZ BÖLÜM	Nitelik:	Arsa Proje:	Proje m²:
	BÜRO	24/2880	
	Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:
	10 / 2	100	93 - 9181

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:
	SERKİR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM TİC. ŞİRKETİ	

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Tapınmaz Tıp/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	21635998	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
	Kat İrtifakı		
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Sicilne Uygundur
		17/01/2020 - 2631	

Mükâfatın dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile şart ve belgeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 05/05/2020 13:41

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
181820225780	2020-05-05-13.05.51.608521	22578

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	10/94
Taşınmaz ID:	21835953	AT Yüzölçümü (m²):	1801.70
İl / İlçe	İSTANBUL/KADIKÖY	Taşınmaz Nitelik:	ALTINDA DEPOSU OLAN ASMA KATLI DUKKAN
Kurum Adı:	Kadıköy TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN/35
Mahalle / Köy Adı:	OSMANAĞA	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat İrtifakı
Mevki:		Arsa Pay / Payda	110/2880
Cilt / Sayfa	92/9116	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	10/3439

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

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

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
515619961	(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	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

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

1 / 2

Serh	TEDAŞ LEHİNE KİRA ŞERHİ 15/08/1976 YEV 4590	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Kadıköy 1.Bölge(Kapatıldı) TM Kira Şerhinin Tesisi Yev: 4590 Tarih: 15/08/1976	
------	---	--	--	--

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 05/05/2020 13:42

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
181820225790	2020-05-05-13.06.39.591401	22579

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	10/94
Taşınmaz ID:	21835971	AT Yüzölçümü (m²):	1601.70
İl / İlçe	İSTANBUL/KADIKÖY	Taşınmaz Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Kadıköy TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN/63
Mahalle / Köy Adı:	OSMANAĞA	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat İrtifakı
Mevki:		Arsa Pay / Payda	10/2880
Cilt / Sayfa	93/9144	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	16/3439

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

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

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
515619963	(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	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

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

1 / 2

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

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 05/05/2020 13:42

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
181820225803	2020-05-05-13.07.10.114295	22580

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	10/94
Taşınmaz ID:	21853375	AT Yüzölçümü (m²):	1801.70
İl / İlçe	İSTANBUL/KADIKÖY	Taşınmaz Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Kadıköy TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN/64
Mahalle / Köy Adı:	OSMANAĞA	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat İrtifakı
Mevki:		Arsa Pay / Payda	10/2880
Cilt / Sayfa	93/9145	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	18/3439

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

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

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
515619970	(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	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

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

1 / 2

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

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıd Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 05/05/2020 13:43

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
181820225813	2020-05-05-13.07.33.953701	22581

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

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

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

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
515619964	(SN:8256267) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Kadıköy TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği Yev: 2631 Tarih: 17/01/2020	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

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

1 / 2

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

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıd Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 05/05/2020 13:44

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
181820225823	2020-05-05-13.08.35.593388	22582

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

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

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

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
515619965	(SN:8256267) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Kadıköy TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği Yev: 2631 Tarih: 17/01/2020	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

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

1 / 2

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

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıd Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 05/05/2020 13:44

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
181820225833	2020-05-05-13.08.59.572761	22583

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

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

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

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
515619968	(SN:8256267) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Kadıköy TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği Yev: 2631 Tarih: 17/01/2020	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

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

1 / 2

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

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıd Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 05/05/2020 13:45

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
181820225843	2020-05-05-13.09.30.143263	22584

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

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

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

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
515619967	(SN:8256267) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Kadıköy TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği Yev: 2631 Tarih: 17/01/2020	

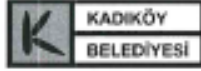
Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

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

1 / 2

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

Evrak Tarih : 28.04.2020 16:05:03



T.C.
KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 38354364-310.05-E.599203
Konu : 10 ada 94 parsel

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

İlgi : 28/04/2020 tarihli ve 598777 sayılı başvurunuz.

İlgi başvurunuzla konu Kadıköy- Osmanağa Mahallesi, 12 pafta, 10 ada, 94 parsel 24.05.1972 onaylı 1/500 ölçekli Rasimpaşa 2.Etap İmar Planına göre H:18.50m, Bitişik Nizam İskan Alanında, kısmen de yolda kalmaktadır. Komşu 22 parselde tescilli eski eser bulunduğundan Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan görüş alınması gerekmektedir. Bilgilerinize rica ederiz.

İsmet Bihlerin GÜVEN
İmar ve Şehircilik Müdürü
*Elektronik İmza ile onaylanmıştır.

Ek: İmar Planı Örneği

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır. Evrak kayıtlıdır.
<http://www.kadikoy.bel.tr/e-belge-sorgulama> adresinden, 599203 doküman no. ve 0C0510ACF31C sorgulama kodu ya da aşağıdaki QR kodu ile yapılabilir.



Form: 000808

Rasimpaşa Mah. Fatihtekin Karim Gökay Cad. No:2 Kadıköy-İSTANBUL
Telefon: 02165425000 dhl.1345(*) Kay: kadikoy.bel.tr
e-posta: imar.mudurlugu@kadikoy.bel.tr internet
adres: <http://www.kadikoy.bel.tr>

Bilgi için:
Süleyman KOTAN

...nın 8 maddesine göre 1015. a nazırlanan

RÖLÖVE PROJESİ

Y A Z I N

muğacaatçı	ilçesi	mahallesi	sokak	pafta	ada	pars
Sabir Bayraklı	Kadıköy	Osmanpaşa	Kuşdili	12	10	94

YEMİNLİ ÖZEL TEKNİK BÜRONUN

adi soyadı	ünvanı	karnesi no	imzası
Vedat Özmen	Y. Mimar	1636	

YUKARIDA ADRESİ ve SORUMLUSU YAZILI YAPI 2 Bodrum, 1 Zemin

2. Normal Kat'dan ibaret olup imar mevzuatına aykırı hususlar aşağıdadır

yapının kat yüksekliği / kat malikliği

☒ kurulmuştur ☐ tarifi 28.7.95 yevmiye no 5408

(Bu kısma 10 gün kusurları belirtilmektedir.)

1. Garaj bloku derisi planla birleştirilen derisi ile ilgili hususlar

2. Kapılar bölünmelerden birleştirilebilir ve katlarda

3. Kalorifer derisi birleştirilebilir

T.C.
KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR ve PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ
AF KORDINASYON ŞİRLİĞİ

Proje No: 89/5512
Rakam No: 27
Röleve tarih: 2.1.2020

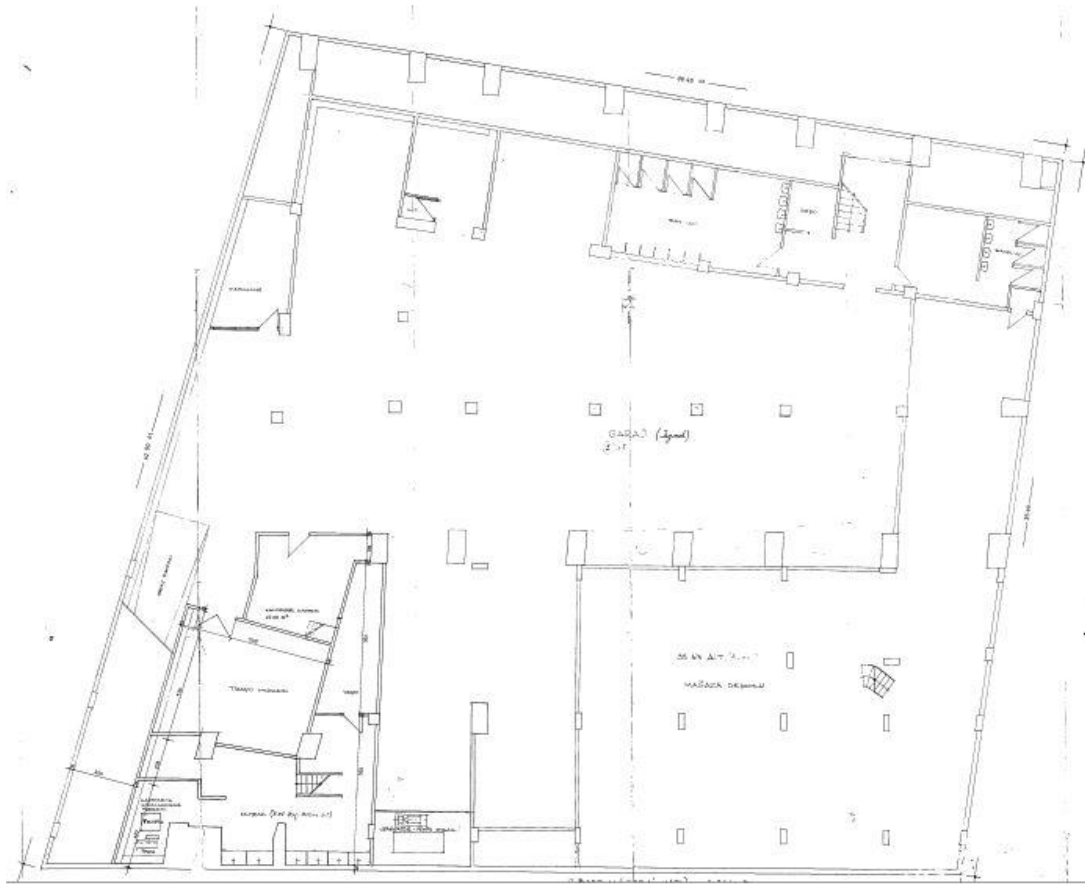
T.C.
İSTANBUL İLİ
KADIKÖY İLÇESİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR ve PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ



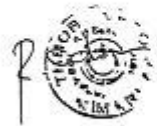
B-B KESİTİ 1/500



VAZİYET PLANI 1/500

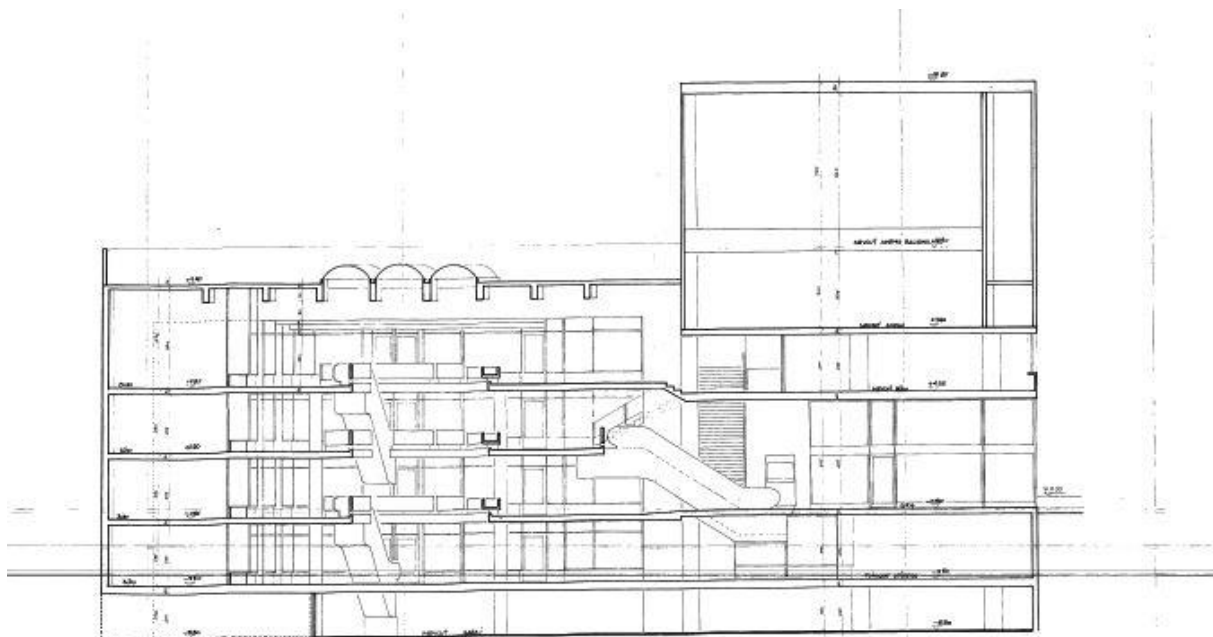


ili : iste
 ilceesi : kendik
 malikallik : altiyer
 peufte : 12
 aale : 10
 peurssel : 94

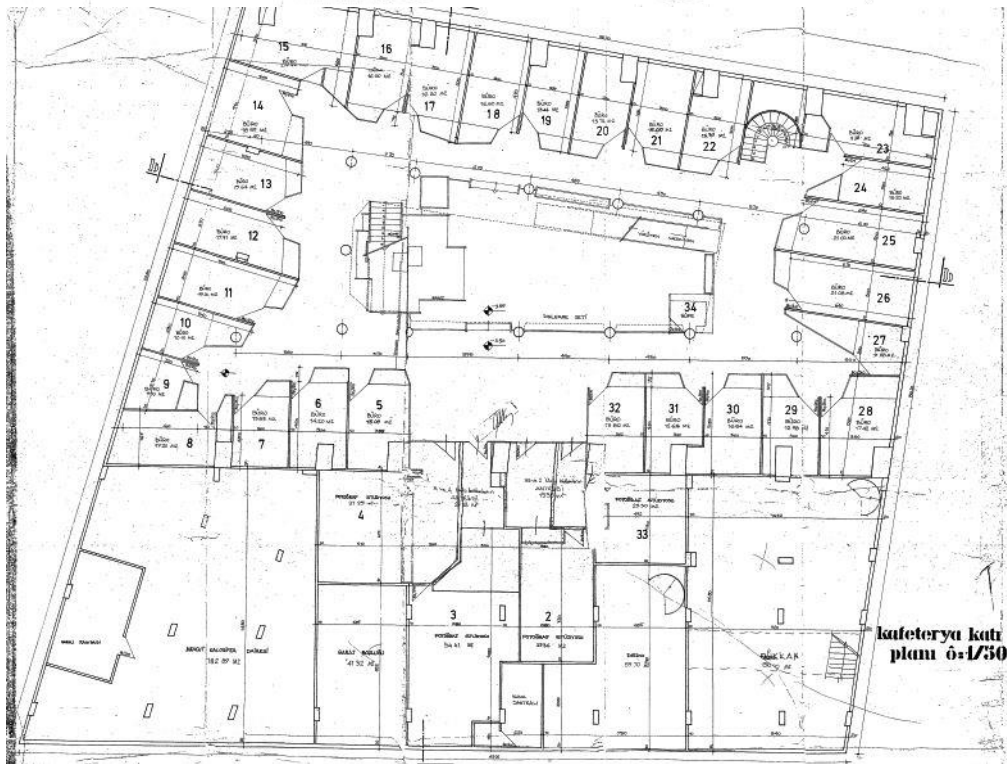
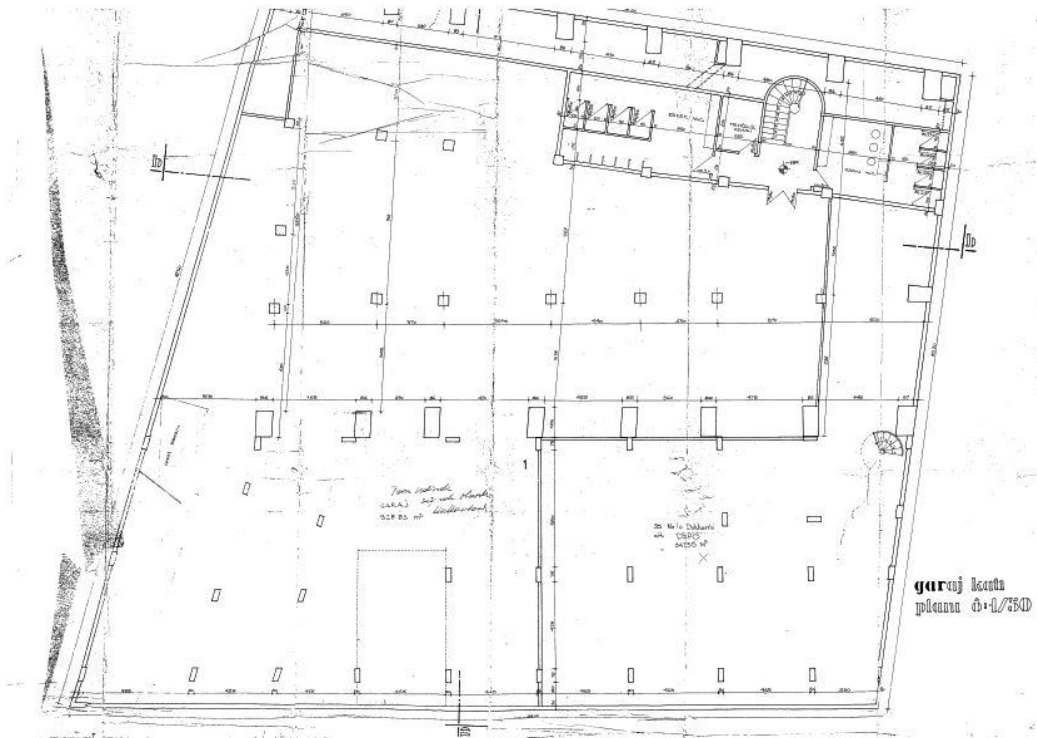


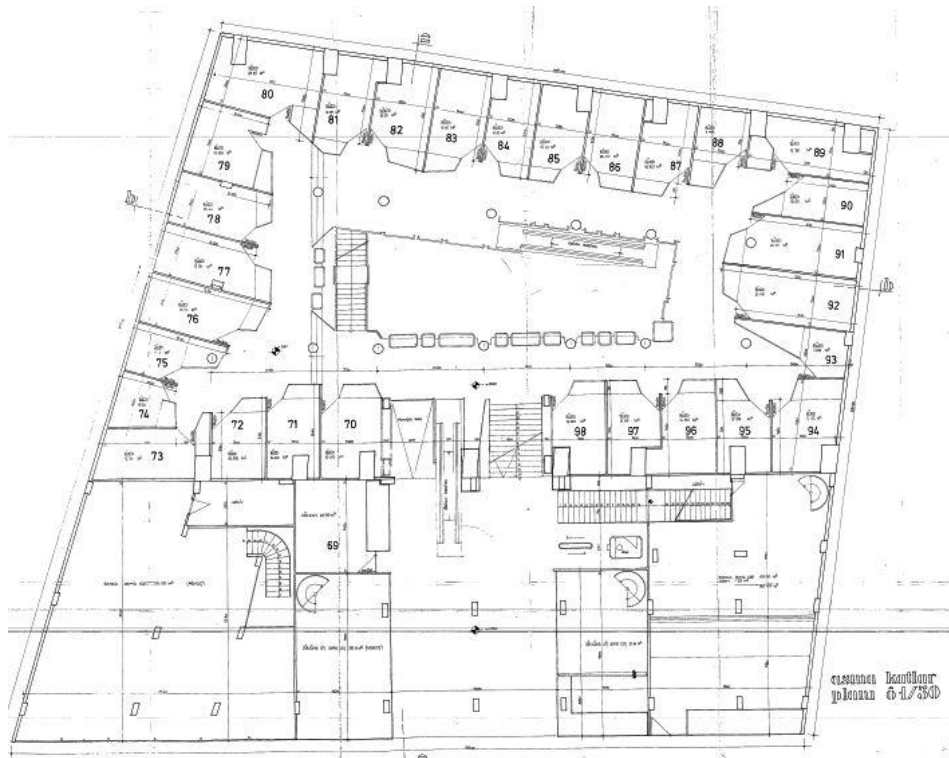
TESCIL KEMURU
 SERVET G. DE JAKA
 T. No 2ms
 TESCIL KEMURU
 17 Mart 1975

1620



0.00 kesiti 0: 1/300





[illegible]

1. Name		2. Address		3. City		4. State		5. Zip	
J. Edgar Hoover		Washington, D.C.		District of Columbia		20535		20535	

6. Date of Birth		7. Sex		8. Race		9. Religion		10. Education	
1917		Male		White		Catholic		High School	

11. Occupation		12. Income		13. Assets		14. Liabilities		15. Other	
FBI Director		\$100,000		House, Car		Mortgage, Credit Card		None	

16. Social Security Number		17. Identification Number		18. Fingerprint Number		19. Photograph Number		20. Signature Number	
123-45-6789		9876543210		1098765432		2109876543		3210987654	

21. Date of Issue		22. Date of Expiration		23. Date of Renewal		24. Date of Cancellation		25. Date of Revocation	
1/1/78		12/31/80		1/1/81		1/1/82		1/1/83	

26. Date of Issuance		27. Date of Expiration		28. Date of Renewal		29. Date of Cancellation		30. Date of Revocation	
1/1/78		12/31/80		1/1/81		1/1/82		1/1/83	

31. Date of Issuance		32. Date of Expiration		33. Date of Renewal		34. Date of Cancellation		35. Date of Revocation	
1/1/78		12/31/80		1/1/81		1/1/82		1/1/83	

36. Date of Issuance		37. Date of Expiration		38. Date of Renewal		39. Date of Cancellation		40. Date of Revocation	
1/1/78		12/31/80		1/1/81		1/1/82		1/1/83	

41. Date of Issuance		42. Date of Expiration		43. Date of Renewal		44. Date of Cancellation		45. Date of Revocation	
1/1/78		12/31/80		1/1/81		1/1/82		1/1/83	

46. Date of Issuance		47. Date of Expiration		48. Date of Renewal		49. Date of Cancellation		50. Date of Revocation	
1/1/78		12/31/80		1/1/81		1/1/82		1/1/83	

51. Date of Issuance		52. Date of Expiration		53. Date of Renewal		54. Date of Cancellation		55. Date of Revocation	
1/1/78		12/31/80		1/1/81		1/1/82		1/1/83	

56. Date of Issuance		57. Date of Expiration		58. Date of Renewal		59. Date of Cancellation		60. Date of Revocation	
1/1/78		12/31/80		1/1/81		1/1/82		1/1/83	

61. Date of Issuance		62. Date of Expiration		63. Date of Renewal		64. Date of Cancellation		65. Date of Revocation	
1/1/78		12/31/80		1/1/81		1/1/82		1/1/83	

66. Date of Issuance		67. Date of Expiration		68. Date of Renewal		69. Date of Cancellation		70. Date of Revocation	
1/1/78		12/31/80		1/1/81		1/1/82		1/1/83	

71. Date of Issuance		72. Date of Expiration		73. Date of Renewal		74. Date of Cancellation		75. Date of Revocation	
1/1/78		12/31/80		1/1/81		1/1/82		1/1/83	

76. Date of Issuance		77. Date of Expiration		78. Date of Renewal		79. Date of Cancellation		80. Date of Revocation	
1/1/78		12/31/80		1/1/81		1/1/82		1/1/83	

81. Date of Issuance		82. Date of Expiration		83. Date of Renewal		84. Date of Cancellation		85. Date of Revocation	
1/1/78		12/31/80		1/1/81		1/1/82		1/1/83	

86. Date of Issuance		87. Date of Expiration		88. Date of Renewal		89. Date of Cancellation		90. Date of Revocation	
1/1/78		12/31/80		1/1/81		1/1/82		1/1/83	

91. Date of Issuance		92. Date of Expiration		93. Date of Renewal		94. Date of Cancellation		95. Date of Revocation	
1/1/78		12/31/80		1/1/81		1/1/82		1/1/83	

96. Date of Issuance		97. Date of Expiration		98. Date of Renewal		99. Date of Cancellation		100. Date of Revocation	
1/1/78		12/31/80		1/1/81		1/1/82		1/1/83	



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

YAPI KAYIT BELGESİ



CSB3101515769701

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

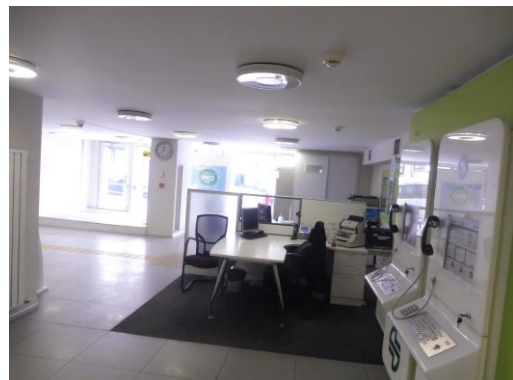
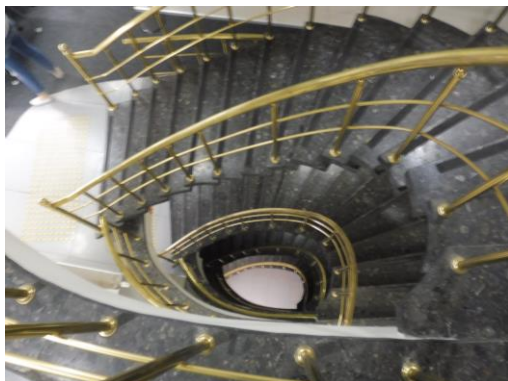
Belgenin Kapsamı	: Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	: TİCARİ
Yapının Adresi	: İ: İSTANBUL, İlçe: KADIKÖY, Mahalle: OSMANAĞA, Caddesi/Sokak: Kuşdili Caddesi, Bina: 12A, Ada: 10, Parsel: 94
Arsa Alanı	: 1601,70 m ²
Bağımsız Bölüm Alanı	: 972,59 m ²
Bağımsız Bölüm Numarası	: 35, 63, 64, 65, 66, 99, 100

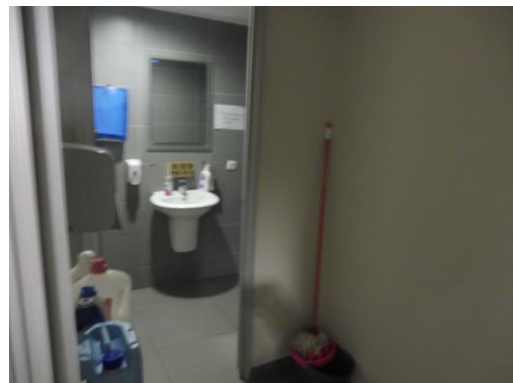
İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

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











TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 04.08.2010

No : 401431

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Taner DÜNER

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.07.2007

No : 400566

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Dilek AYDIN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2532

Sayın Dilek YILMAZ AYDIN

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

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2533

Sayın Taner DÜNER

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

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan