

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.
İSTANBUL – ÇEKMEKÖY
ASMA KATLI DEPOSU OLAN DÜKKÂN
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 08.01.2020

Değer Tarihi: 31.12.2020

Rapor Numarası: SKR-2020-00094



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:	:	31.12.2020
Rapor Tarihi	:	08.01.2021
Rapor Numarası	:	SKR-2020-00094
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Çekmeköy Mahallesi, 206 Ada, 9 Parselde kayıtlı "5 katlı Bina ve Arsası" nitelikli ana taşınmazda, zemin katta yer alan 1 bağımsız bölüm numaralı asma katlı deposu olan dükkân
Çalışmanın Konusu	:	Konu gayrimenkulün güncel pazar ve kira değerinin belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	Mehmet Akif Mahallesi, Gülbahar Sokak, No:5 Çekmeköy /İstanbul
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	282,72 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı	:	327 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Ticaret+ Konut Alanı

31.12.2020 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkulün Toplam Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	720.000
KDV Dâhil	849.600

	Gayrimenkulün Aylık Toplam Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	3.900
KDV Dâhil	4.212

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. 31 Temmuz 2020 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 2812 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı'yla, 31 Temmuz 2020 tarihinden itibaren (bu tarih dâhil) 31.12.2020 tarihine kadar (bu tarih dahil) iş yeri kiralama hizmetlerinde katma değer vergisi indirimi yapılmış olup, anılan dönemde iş yeri kiralamalarında %18 yerine %8 oranında KDV uygulanacaktır. İlgili kararname gereği KDV oranı pazar değerinde %18 olarak, kira değerinde %8 olarak kabul edilmiştir.

Değerlendirmede Görev Alan Kişiler

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

Uygunluk Beyanı

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

Varsayımlar

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

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

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

ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	1
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	1
1.3	Değerleme Tarihi	1
1.4	Dayanak Sözleşmesi	1
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	2
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	2
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	2
2.4	İşin Kapsamı.....	2
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	3
3.1	Değer Tanımları	3
3.1.1	Pazar Değeri.....	3
3.1.2	Pazar Kirası	3
3.2	Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı	3
3.2.1	Pazar Yaklaşımı	3
3.2.2	Maliyet Yaklaşımı.....	4
3.2.3	Gelir Yaklaşımı	5
4	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	6
4.1	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	6
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu.....	10
4.2.1	Çekmeköy İlçesi	11
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	13
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	13
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	14

5.3	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	15
5.4	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	15
5.5	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	15
5.6	Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi	16
5.6.1	Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar.....	16
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	16
5.8	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	17
5.9	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	17
5.10	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	17
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.....	17
5.12	Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri	18
5.13	Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler	18
5.14	Gayrimenkulün Kullanım Durumu.....	18
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	19
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	19
6.2	SWOT Analizi	19
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	20
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	20
6.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar	20
6.5.1	Pazar Yaklaşımı	21
6.5.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri	21



6.5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	23
6.5.3	Gelir Yaklaşımı	23
6.6	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	25
6.7	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	26
6.8	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	26
6.9	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	26
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	27
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	27
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	27
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	27
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	27
7.5	Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	27
7.6	Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	28
8	SONUÇ	29
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	29
8.2	Nihai Değer Takdiri	29
9	EKLER	30



1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 08..01.2020

Rapor Numarası : SKR-2020-00094

Raporun Türü : İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Çekmeköy Mahallesi, 206 Ada 9 Parselde kayıtlı 5 katlı bina ve arsası nitelikli ana taşınmazda, zemin katta yer alan 1 no'lu bağımsız bölümlü asma katlı deposu olan dükkanın güncel pazar değeri ve pazar kirası tespiti

SPK Kapsamı : Evet

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Kemal ÇETİN

Raporu Onaylayan : Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 26.11.2020 tarihinde çalışmalara başlanmış 31.12.2020 tarihinde çalışmalar sona ermiştir. 08.01.2021 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 25.11.2020 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.



2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

Şirketin Unvanı : EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

Şirketin Adresi :Kore Şehitleri Cad. Yüzbaşı Kaya Aldoğan Sok. Engin İş Merkezi No: 20 Kat:2
Zincirlikuyu / İstanbul

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı :Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

2.4 İşin Kapsamı

Bu rapor İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Çekmeköy Mahallesi, 206 Ada, 9 Parselde kayıtlı 5 katlı bina ve arsası nitelikli ana taşınmazda, zemin katta yer alan 1 no'lu bağımsız bölümlü asma katlı deposu olan dükkânın güncel pazar değeri ve pazar kirasının tespitine yönelik hazırlanmıştır.



3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 Değer Tanımları

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

3.1.1 Pazar Değeri

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

3.1.2 Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla 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 Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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



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

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

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

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

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

3.2.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

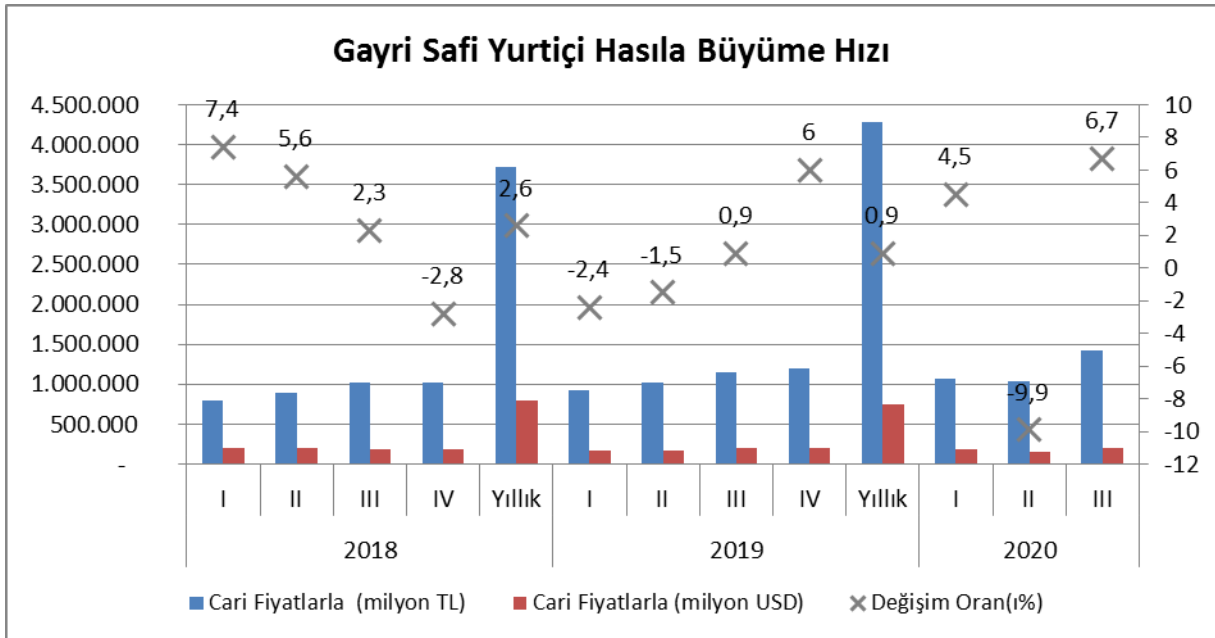
4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

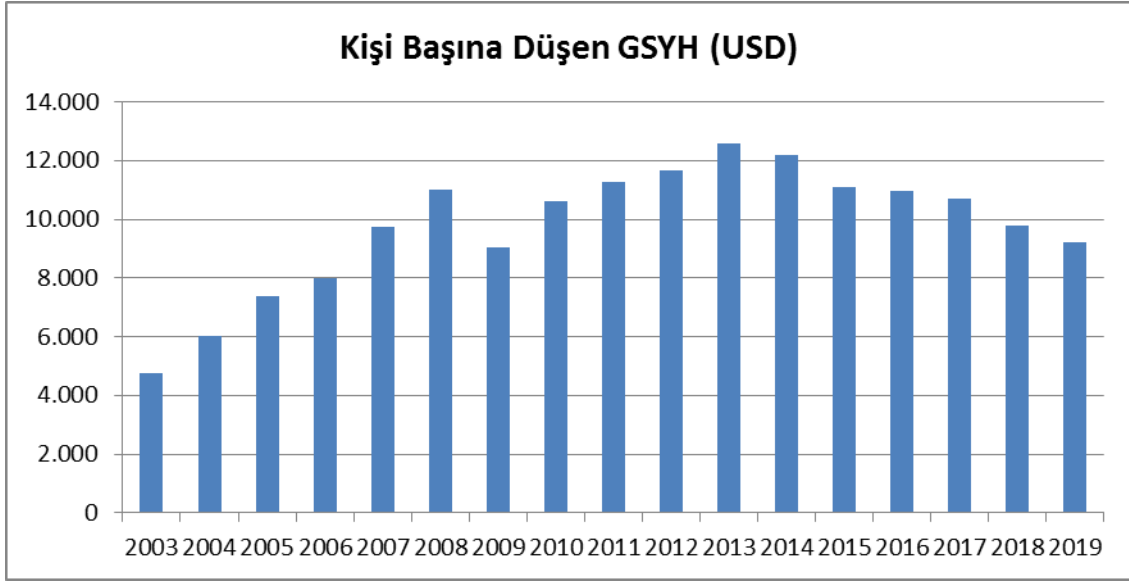
4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı ve iddialı reformların uygulanması konusunda uzun vadeli bir yaklaşım üzerinde odaklanmaktadır ve hükümet programları kırılgan grupları ve dezavantajlı bölgeleri hedeflemektedir. 2002 ile 2015 yılları arasında yoksulluk oranı yarıdan daha aşağıya inmiş, aşırı yoksulluk oranı daha da hızlı düşmüştür. Bu süre zarfında Türkiye çarpıcı bir şekilde şehirleşmiş, dış ticarete ve finansa açılmış, birçok kanun ve yönetmeliğini büyük ölçüde Avrupa Birliği (AB) standartları ile uyumlaştırmış ve kamu hizmetlerine erişimi artırmıştır. Bu arada 2008/2009 küresel krizinin etkilerinden de hızlı bir şekilde toparlanmıştır. Türkiye, Dünya Bankası 2018 yılı Nisan ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu verilerine göre 2020 yılında, IMF tahmini satın alma gücü paritesine (SGP) göre Türkiye 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. Türkiye ekonomisi 2019'un ilk çeyreğinde yüzde 2,6 daralmıştır. En fazla daralan sektör yüzde 10,9 ile inşaat olmuştur. Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,5 azalmış, üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla, 2019 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla %12 artarak 1 Trilyon 24 milyar 224 milyon TL olmuştur. 2019 yılının üçüncü çeyreğini incelersek GSYH %0,9 oranında büyüme kaydetmiştir, böylece 2019 yılının ilk üç çeyreğinde GSYH daralma oranı %0,9 olmuştur. Tarım sektörü %3,8, sanayi sektörü %1,6 ve hizmetler sektörü %0,1 oranında büyüme gerçekleştirmiştir. Toplam Sabit Sermaye Yatırım(SSY) altında yer alan inşaat yatırımları bu dönemde %18 oranında gerçekleşmiştir. Toplam SSY'nin 3,4 puanlık negatif katkısının, 2,8 puanı inşaat yatırımlarındaki düşüşten kaynaklanmaktadır. 2019 yılı dördüncü çeyreğe gelirse %6 oranında büyüme kaydetmiştir. Böylece 2019 yılının tamamındaki büyüme oranı %0,9 olmuştur. Tarım sektörü %2,5, sanayi sektörü %5,9 ve hizmetler sektörü (inşaat dahil) %6,2 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın dördüncü çeyreğinde %1.9 olarak gerçekleşmiştir. Toplam sabit sermaye yarımaları (SSY) %0,6 oranında gerilemiştir. Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları bu dönemde %8,9 oranında gerilerken, makine, teçhizat yatırımları 5 çeyrek sonra pozitive düşmüş ve yüzde 11,7 oranında artmıştır. Net

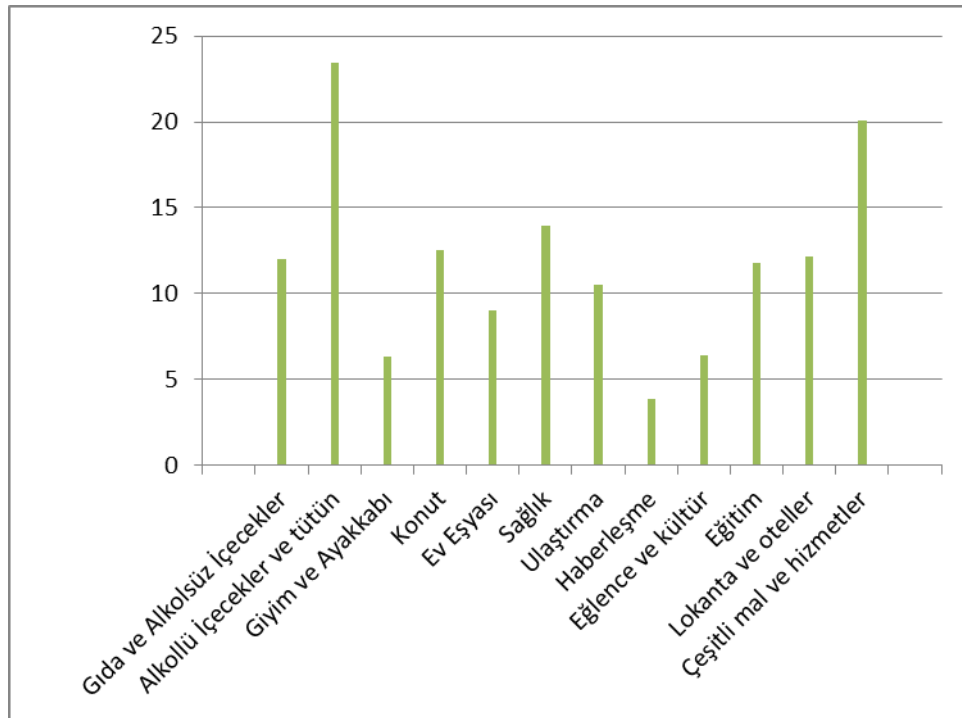
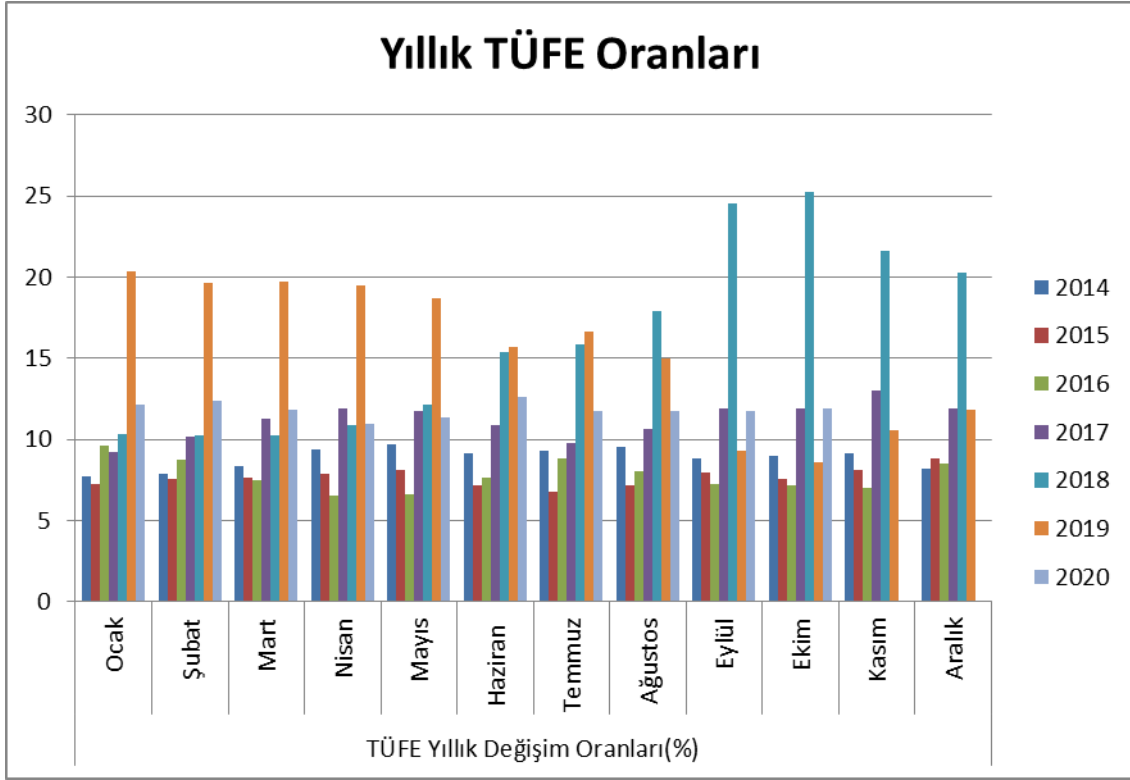
ihracatın büyümeye katkısı ise negatif 4,7 puan olmuştur. Ekonomik büyümeyi 2020 yılının ilk çeyreği bazında ele alırsak %4,5 oranında büyüme kaydetmiştir. İlk çeyrekte tarım sektörü %3, sanayi sektörü %6,3 ve hizmetler sektörü (inşaat dahil) %3,2 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın ilk çeyreğinde %0.6 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye 2020 yılı ikinci çeyrek büyümesi milli gelir 9 bin doların altında kalırken ekonomi %9,9 daralmaya gitmiş, ekonomi 2008 krizinden sonra ilk kez bu kadar daralırken milli gelir 11 yıl sonra 9 bin doların altına inmiştir. Türkiye ekonomisi koronavirüs salgınının olumsuz etkilerinin daha az hissedildiği ve toparlanma ivmesinin kaydedildiği yılın üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 6,7 büyüme kaydetmiştir. Türkiye bu performansıyla G-20 ülkeleri içinde 3. çeyrekte en hızlı büyüyen ülke olmuştur.





Tüketici fiyatları endeksi tipik bir tüketicinin satın aldığı belirli bir ürün ve hizmet grubunun fiyatlarındaki ortalama değişimleri gösteren bir ölçüttür. Yıllık enflasyon değerindeki değişimleri ölçmek için kullanılır. Türkiye'yi TÜFE değerlendirmesi altında Türkiye için 2018 yılında 2000'lerin başından bu yana en yüksek düzeylerine çıkan enflasyon 2018 yılına aittir. TÜFE'de %20,30 düzeyinde tamamlamıştır.

Uluslararası Para Fonu IMF'in yayınladığı Küresel Ekonomik Görünüm raporunda, Türkiye'de Gayrisafi Yurtiçi Hasıla'nın 2020 yılında %5 oranında azalacağı öngörülmektedir. Rapora göre Türkiye ekonomisinin 2021 yılındaysa %5 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir. IMF, Türkiye'deki tüketici fiyatlarının hem 2020 hem de 2021'de %12 oranında artmasını beklemektedir.



Ancak özellikle ABD ve Avrupa merkez bankalarının parasal genişlemeye geçme düşüncesi, döviz kurlarının stabil hale gelmesi ve faiz oranlarındaki beklenen düşüşün gerçekleşmesi ile Türkiye ekonomisi içerisinde bulunduğu kriz ortamından çıkma eğilimine 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 Türkiye ekonomisi gelişmekte olan ülkelerden pozitif ayrışabilecektir.

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. Ülkenin ekonomik durumu emlak sektörünü etkileyen en temel unsundur. İç ve dış siyasetteki güven ortamı, toplumda yaşayan insanların kendilerini güvende hissetmelerini sağlayacak ve harcama yapmalarını kolaylaştıracaktır. Eğer ülkede ekonomik olarak problem yaşanıyor ve kaos ortamı oluşmuşsa, ev almak ve yatırım yapmak için yeterli imkanı olan insanlar dahi elindeki nakit parayı çıkarmaktan çekineceklerdir. Bu da emlak piyasasını ciddi şekilde etkileyecektir. Aynı zamanda gayrimenkulü üretenlerin istediği fiyatları alamaması durumunda yeni yatırımlar yapmak konusundaki isteği kaçacak ve piyasa daralmaya gidecektir. Örneğin, 2018 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla yaşanan kur atağı ve faizlerin 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 başlamıştır. Bu dönemde işsiz kalan 4 milyon 228 bin kişinin 640 binini inşaat sektörü çalışanlarının oluşturduğu görülmektedir. Çünkü birçok inşaat firması şantiyeleri kapatıp hali hazırdaki projeleri durdurmuştur. Virüsün bulaşmasını engellemeye yönelik alınan tedbirler küresel çapta inşaat sektörünün işleyişini önemli ölçüde aksatmıştır. Sözleşme ve proje iptali ya da gecikmelerin yanı sıra eve kapanan tüketicinin gayrimenkule bakış açısı ve gayrimenkulden beklentisi değişmiştir. Örneğin akıllı binalarda daha az temas sağlayan teknolojilere yer verilmesi beklenmektedir. Konutların yanı sıra ofisler için de alıcının talepleri değişmiştir. Örneğin ofis binalarında daha açık ortak alanlar tercih edilmeye başlamıştır.

2020 yılı ilk çeyrek konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %33'lük bir artış göstererek 341 bin 38 adet seviyesinde kapanmıştır. Ağustos 2019 itibarıyla konut kredisi faiz oranlarında başlayan gerilemenin yılın ilk çeyreğinde devam etmesi konut satışlarını olumlu yönde etkilerken ocak ayı itibarıyla konut fiyatlarının reel getirisi de 29 ay aradan sonra tekrar pozitif dönmüştür. Ancak, 11 Mart itibarıyla COVID-19 salgınına neden olan virüsün Türkiye'de de görülmesinin etkisiyle konut talebi ivme kaybetmeye başlamıştır. Salgın, gayrimenkul yatırım piyasası performansında önemli bir belirsizliğe neden olmuştur. 2020 yılı ilk çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre ilk el satışlarda %0,4 oranında düşüş, ikinci el satışlarda ise %57,2 oranında artış yaşandı. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı çeyreklik bazda %31,5'e gerilemiş olup bu oran veri setinin açıklanmaya başlamasından bu yana en düşük seviyesi olmuştur. İpotekli satışlarda konut kredisi faiz oranlarındaki gerileme ile birlikte geçen yılın aynı dönemine göre %238,6 oranında bir artış gerçekleşirken, diğer satışlarda ise önceki yılki seviyesine yakın olarak çeyreklik bazda %3,0 oranında gerileme görülmüştür. Konut kredisi faiz oranlarındaki gerilemeyle birlikte birikmiş talebin de etkisiyle talepte görülen artış ve yeni stok katılımının yavaşlaması ilk çeyrek itibarıyla konut fiyatlarına olumlu yansımıştır. Konut fiyat endeksinde yıllık artış, geçtiğimiz yıl şubat ayında %3,56 seviyesinde iken bu yıl şubat ayında %13,94'e yükselmiştir. Yabancılara yapılan konut satışlarında ise 2019 yılındaki artış hız kesmiş olup geçen yılın aynı dönemine göre yaklaşık %13,8 oranında artış görülmüştür. Toplam satışlar içindeki payı ise ilk çeyrekte %3,2 seviyesinde gerçekleşmiştir.

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.

2021 yılı ikinci çeyreğine kadar gayrimenkul sektöründe bir yavaşlama olacağı, daha sonra makroekonomideki gelişmeler ve Covid 19 aşısının piyasaya sürülmesine paralel olarak bir toparlanma sürecine gireceği öngörülmektedir.

4.2.1 Çekmeköy İlçesi

Çekmeköy, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda yer almaktadır. İlçenin kuzeybatısında Beykoz, kuzeydoğusunda Şile, güneybatısında Ümraniye, güneydoğusunda ise Sancaktepe ve Pendik yer almaktadır.

Çekmeköy, 1994'ten beri Ümraniye'ye bağlı





belde belediyelerinden biriydi. Ancak 22 Mart 2008 tarih ve 26824 mükerrer sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan 5747 Sayılı Kanun ile ilçe vasfı kazandı. 29 Mart 2009 seçimleriyle de İstanbul’un yeni ilçeleri arasına girmiştir. Çekmeköy ilçe olunca daha önce ilk kademe belediyesi olarak hizmet veren Alemdağ, Taşdelen ve Ömerli’nin bu tüzel kişilikleri de sona erdirilip yeni ilçeye dahil edilmiştir. Böylece Çekmeköy, 17 mahalle ve 4 köyden meydana gelen büyük bir ilçe olmuştur. Alemdağ, Aydınlar, Çamlık, Çatalmeşe, Cumhuriyet, Ekşioğlu, Güngören, Hamidiye, Kirazlıdere, Mehmet Akif, Merkez, Mimar Sinan, Nişantepe, Ömerli, Soğukpınar, Sultançiftliği ve Taşdelen mahallelerinden oluşan Çekmeköy’ün artık Reşadiye, Hüseyinli, Sırapınar ve Koçullu diye 4 köyü de bulunmaktadır. İlçede toplam 17 mahalle yer almakta olup 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi’nde nüfusu 264.508 kişidir.

İlçeye 2017 yılında açılan M5 Üsküdar – Çekmeköy metrosu ile ulaşım sağlanabilmektedir. Metro dışında minibüs, otobüs gibi diğer toplu taşıma araçları ile ilçenin tamamına erişim mümkündür.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Konu taşınmaz Çekmeköy ilçesi merkezinde yer almaktadır. Taşınmaza Çekmeköy Metro İstasyonu'ndan Çekmeköy Tıp Merkezi'ne doğru Şahinbey Caddesi üzerinden devam edilir. Cadde üzerinden devam edildiğinde solda yer alan PTT'yi geçtikten sonra solda yer alan 18 Mart Caddesi'ne ve ardından soldan birinci sokak olan Gülbahar Sokak'a ulaşılır. Konu gayrimenkul sokak üzerinde sol tarafta konumlanmaktadır.

Konu gayrimenkul Çekmeköy merkezde konumlanmaktadır. Şahinbey Caddesi'nde, cadde üzeri perakendenin ve buna bağlı olarak araç/yaya trafiğinin yoğun olduğu görülmektedir. Cadde üzerinde bankalar, giyim dükkanları, restoran ve cafeler, bankalar ve çeşitli hizmete yönelik dükkanlar yer almaktadır.



Uydu Görüntüsü

Şahinbey Caddesi'ni dik kesen ve ilk paralelinde bulunan binaların zemin katlarında da perakendeye yönelik dükkanların açıldığı görülmektedir. Ancak ana cadde kadar talep görmemekle birlikte doluluk da düşüktür. Bölgede zemin ve varsa asma katların dükkan/mağaza olarak ve üst katların ise, konut olarak kullanıldığı görülmektedir.

Konu gayrimenkulün yakın çevresinde Oruç Hipermarket, Çekmeköy İlçe Nüfus Müdürlüğü, Çekmeköy Tıp Merkezi, Çekmeköy Metro İstasyonu yer almaktadır. Taşınmaz bu referans noktalarına

yürüme mesafesindedir. Taşınmaz Çekmeköy Metro İstasyonu'na 500 m, Çekmeköy Tıp Merkezi'ne 950 m mesafededir.



Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Çekmeköy
Mahallesi	Çekmeköy
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	206
Parsel No	9
Yüzölçümü	282,72 m ²
Niteliği	5 Katlı Bina ve Arsası

Ana gayrimenkul üzerinde kat mülkiyeti tesis edilmiş olup değerlendirme konusu bağımsız bölümün detayları aşağıda gösterilmiştir.

Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı	Niteliği	Maliki
Zemin Kat 1 No'lu	16/100	Asma Katlı Deposu Olan Dükkân	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

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

Beyanlar Hanesinde

- Yönetim Planı: 17.06.2011 (Yev: 6799 Tarih: 20.06.2011)
- Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır. (Yev: 11 Tarih: 04.01.2010)
- Kat Mülkiyetine çevrilmiştir. (Yev: 417 Tarih: 09.01.2014)

İstanbul Otopark Yönetmeliği'nin 12. Maddesi c bendine göre; Otopark yeri gösterilen parsellerde, otopark bedelinin % 25'i yapı ruhsatı verilmesi sırasında nakden, bakiyesi ise on sekiz ay içinde dokuz eşit taksite bölünerek nakden veya tahvil üzerindeki değeri esas alınarak devlet tahvili olarak ödenir. Yapı ruhsatı düzenleme aşamasında ödemelere ilişkin taahhütname alınır ve bu hususta tapu kütüğüne şerh düşülür; taksitle ödenecek % 75 lik kısım ödendikten sonra şerh kaldırılır. Beyanlar hanesinde yer alan taahhütname belirtmesi İstanbul Otopark Yönetmeliği'nin ilgili maddesine istinaden konulmuş olup gayrimenkul değerine ya da devredilmesine herhangi bir engel bulunmamaktadır.

5.4 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

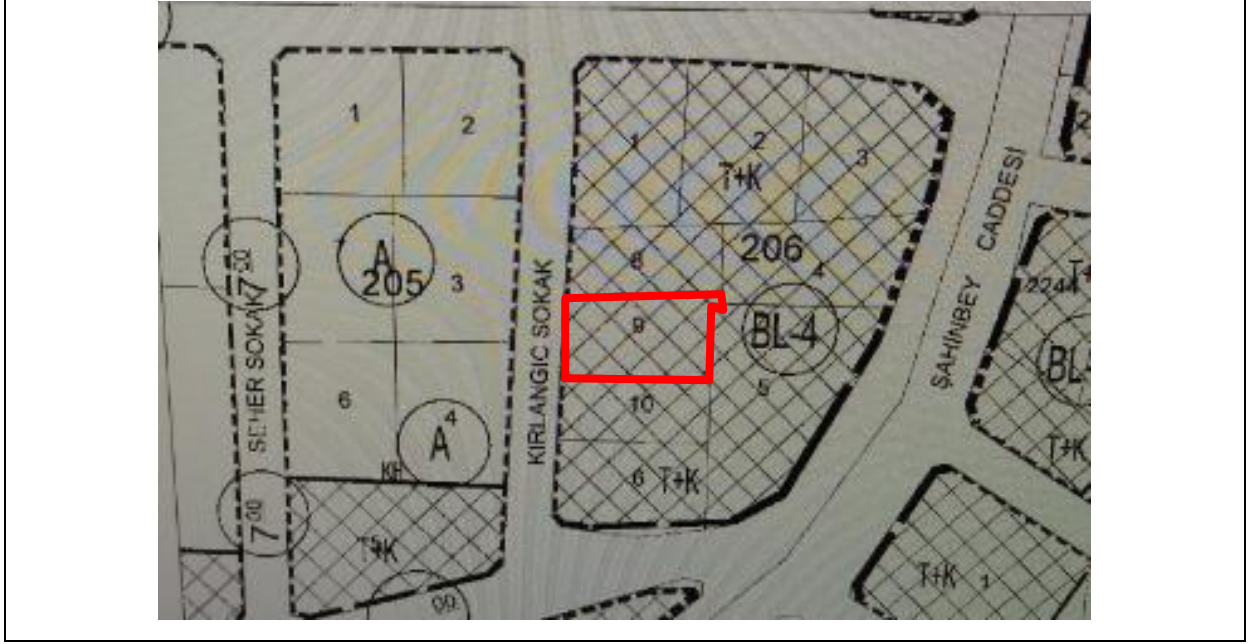
Taşınmaz Şekerbank T.A.Ş. adına kayıtlı iken ticaret şirketlerine aynı sermaye konulması işleminden 09.03.2018 tarih 4063 yevmiye numarası ile Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi adına tescil edilmiş olup 17.01.2020 Tarihinde 1482 Yevmiye numarası ile tüzel kişiliklerin unvan 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 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Çekmeköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Çekmeköy Mahallesi, 206 ada 9 numaralı parsel; 12.05.2017 tastik tarihli 1/1000 ölçekli Çekmeköy Uygulama İmar Planı – 24.11.2017 tastik tarihli ve 07.12.2017 tastik tarihli itirazın değişikliği kapsamında olup Blok Nizam, Hmax: 4 Kat İrtifalı Ticaret+Konut lejandında kalmaktadır. İlgili resmi imar durumu yazısı rapor ekinde sunulmuştur.



5.6.1 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

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

- 23.03.2010 tarih 2009/4681 no'lu onaylı mimari proje,
- 24.03.2010 tarih 2009/4681 no'lu yapı ruhsatı,
- 27.12.2012 tarih 2012/745 no'lu yapı ruhsatı,
- 12.03.2013 tarih 2013/142 no'lu yapı ruhsatı,
- 16.12.2013 tarih 2013/469 no'lu yapı kullanma izin belgesi,

görülmüştür.

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

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Parsel üzerindeki yapı, Mimar Sinan Mahallesi, Mimar Sinan Caddesi, İlhanlar İş Merkezi, No:170/8 Çekmeköy adresinde kayıtlı İleri Teknik Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından denetlendiği görülmüştür.

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

Gayrimenkulün 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, mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksiz 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 mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.” ibaresi yer almaktadır.

Taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul için; yapı kullanma izin belgesi alınmış ve kat mülkiyeti tesis edilmiştir. Bu nedenle taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

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

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

5.12 Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Blok
Binanın Kat Adedi	:	Bodrum+ Zemin+ Asma Kat+ 3 Normal Kat + Çatı Katı
Yaşı	:	~9
Brüt Alanı	:	327 m ²
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Isınma	:	Var
Kanalizasyon	:	Mevcut
Asansör	:	Yok
Yangın Merdiveni	:	Yok
Otopark	:	Yok
Yangın Söndürme Tesisatı	:	Yok
Su Deposu	:	Yok
Jeneratör	:	Yok

5.13 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

- Taşınmazın zemin ve asma katları sokaktan görülebilir olup bodrum kat zemin katın altında yer almaktadır.
- Taşınmazın zemin katı 97 m², asma katı 94 m² ve bodrum katı 107 m² olmak üzere toplam net alanı 298m²'dir. Zemin katı 106 m², asma katı 103 m² ve bodrum katı 118 m² olmak üzere toplam brüt alanı 327m²'dir.
- Taşınmaza zemin katından sokak üzerinden ulaşılabilir olup taşınmaza ait diğer katlara merdivenle ulaşım sağlanmaktadır. Taşınmaz bodrum, zemin ve asma kattan oluşmaktadır.
- Taşınmazın bulunduğu bina Gülbahar Sokak'a cepheli olmakla birlikte ana taşınmaza giriş Gülbahar Sokak üzerinden yapılmaktadır.
- Binanın girişi zemin kattan yapılmakta olup konu gayrimenkul zemin katta, bina girişine göre sol tarafta konumlanmaktadır.
- Taşınmaz yerinde boş ve kullanılmamaktadır. Taşınmazın içerisinde zeminler kısmi seramik kaplı kısmi şap olup duvarlar saten boyalıdır. Tavan asma tavandır. Projesinde ıslak zemin olan alanlar yerinde inşa edilmemiştir.

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

5.14 Gayrimenkulün Kullanım Durumu

Değerleme konusu taşınmaz boş durumda görülmüştür.



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 perakendenin yoğun olduğu Şahinbey Caddesi'ne paralel olan Gülbahar Sokak üzerindedir.
- Trafik yoğunluğunun yüksek olduğu Şahinbey Caddesi'ne yakın konumdadır.
- Metro ile bölgeye ulaşım kolaylıkla sağlanmaktadır.
- Bölgeye özel araç ve toplu ulaşım araçları ile ulaşım kolaydır.
- Yoğun yaya trafiğine yakın konumdadır.
- Konu gayrimenkulün sokaktan görünebilirliği oldukça yüksektir.

Zayıf Yönler

- Taşınmazın bulunduğu bölgede önemli bir otopark sorunu vardır.
- Taşınmaz 3 katlı olmasından dolayı fonksiyonel kullanımı zordur.
- İç mekanları bakımsızdır.

Fırsatlar

- Çekmeköy yoğun ticari aksına yakın konumda yer almasından dolayı ana caddeye ve caddeye yakın olan sokaklara talep 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 taşınmazın dükkân 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 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. Raporla 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 taşınmazla aynı bölgede yer alan dükkanlar dikkate alınmıştır. Emisallerin 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 Gülbahar Sokak üzerinde ve yakın çevresinde 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.

Gerek emsaller (büyük bölümü) gerekse konu taşınmazın katlı yapıda olmaları nedeniyle zemin kat haricindeki alanlar zemin kata indirgenerek karşılaştırmalar en doğru şekilde yapılmıştır. Bodrum katlar için indirgeme oranı 30/100 asma katlar için ise indirgeme oranı 50/100 olarak kullanılmıştır.

SATILIK İŞYERİ EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	18 Mart Caddesi	120	78,0	375.000 TL	4.808 TL	Özer Yapı Gayrimenkul 0 (505) 292 88 78	Metroya yakın zemin katı 60 m2, bodrum katı 60 m2 olan dükkanlıdır.
2	Şahinbey Caddesi paralelindeki Tomurcuk Sokak'ta	190	114,5	780.000 TL	6.812 TL	Mal Sahibi 0 (537) 252 19 60	65 m2 bodrum kat + 65 m2 zemin kat , 60 m2 asma katlı dükkanlıdır.
3	Günyamaç Caddesi üzeri	120	64	300.000 TL	4.688 TL	Durak Gayrimenkul 0(216) 642 23 26	40 m2 zemin kat, 80 m2 bodrum kat kullanımı olan dükkan.
4	Necip Fazıl Kısakürek Caddesi	100	100	535.000 TL	5.350 TL	Özteam Gayrimenkul 0 (536) 928 55 89	Zemin katta yer alan dükkan 3.200 TL kira getirmektedir.



Satılık Dükkan Emsal Krokisi

SATILIK EMSAL DÜZELTME	Satılık Dükkan Emsalleri			
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Fiyat(TL)	375.000	780.000	300.000	535.000
Pazarlık Payı	10%	30%	10%	15%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	337.500	546.000	270.000	454.750
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	78	114,5	64	100
Birim M2 Değeri	4.327	4.769	4.219	4.548
Konum Düzeltmesi	-5%	-5%	-5%	-7%
Büyüklük Düzeltmesi	-10%	-7%	-10%	-7%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>-15%</i>	<i>-12%</i>	<i>-15%</i>	<i>-14%</i>
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	3.678	4.196	3.586	3.911
Ortalama	3.843 TL			

Dükkan/ Mağaza zemine indirgenmiş alan için birim m² değeri 3.843 TL olarak hesaplanmış olup Pazar yaklaşımı ile hesaplanan bankanın değeri hesaplanmış ve aşağıda paylaşılmıştır:

Bağımsız Bölüm No	Alan, m2	Birim Değeri, m2/TL	Pazar Değeri, TL	Yuvarlanmış Pazar Değeri, TL
1	192,9	3.843 TL	741.267 TL	741.000 TL

Pazar yaklaşımına göre taşınmazın değeri 741.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

6.5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

6.5.3 Gelir Yaklaşımı

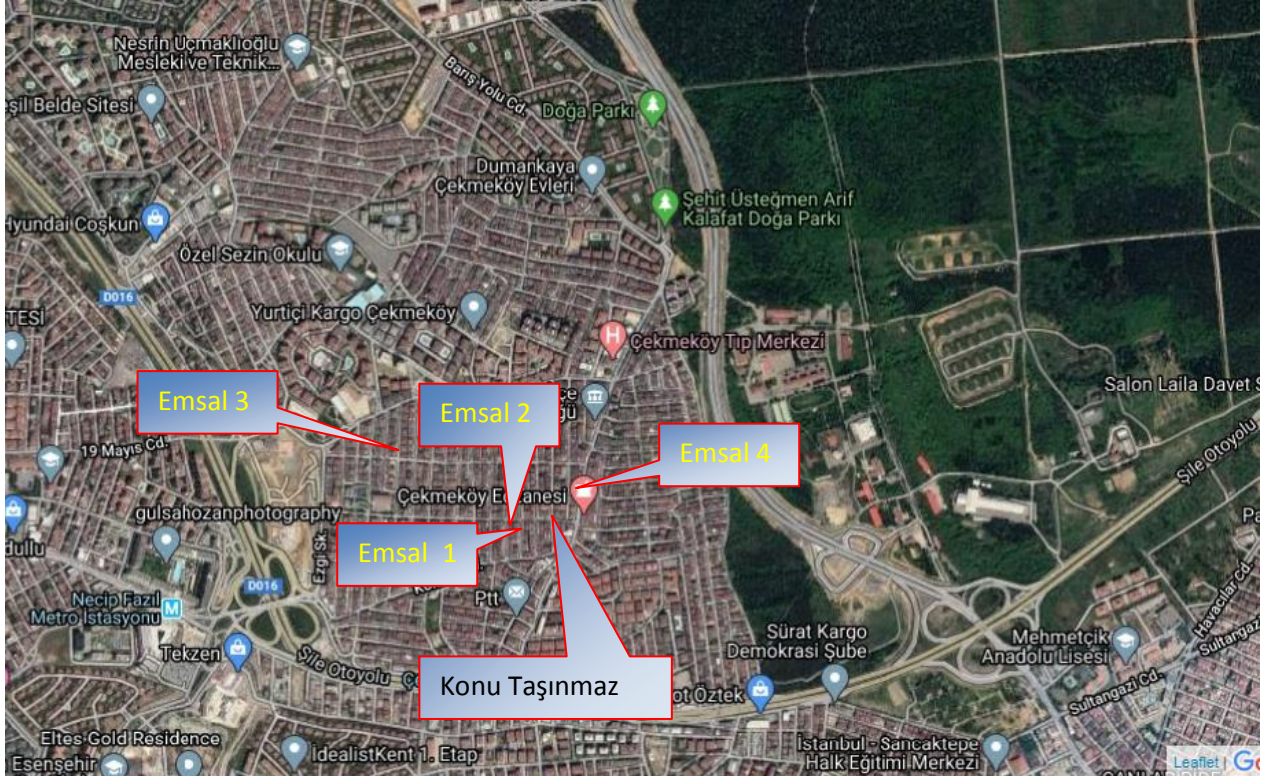
Konu gayrimenkul için uygulanan ikinci yöntem gelir yaklaşımıdır. Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya 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.

Gerek emsaller (büyük bölümü) gerekse konu taşınmazın katlı yapıda olmaları nedeniyle zemin kat haricindeki alanlar zemin kata indirgenerek karşılaştırmalar en doğru şekilde yapılmıştır. Bodrum katlar için indirgeme oranı 30/100, asma katlar için ise indirgeme oranı 50/100 olarak kullanılmıştır.

KİRALIK İŞYERİ EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı (m ²)	Aylık Kirası	Birim m ² Kirası	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	18 Mart Caddesi	250	163	4.000 TL	25 TL	Özyurt Gayrimenkul 0 (530) 881 85 64	Zemin katı 125 m2, bodrum katı 125 m2 olan dükkandır.
2	18 Mart Caddesi	160	104	2.500 TL	24 TL	Özyurt Gayrimenkul 0 (530) 881 85 64	Zemin katı 80 m2, bodrum katı 80 m2 olan dükkandır.
3	Kubilay Caddesi	230	153	5.000 TL	33 TL	Remax Terminal 0 (532) 277 57 95	Bodrum katı 110 m2, zemin katı 120 m2'dir. Asansörlü ve içi yapıldır.
4	Tütengil Sokak	50	50	1.250 TL	25 TL	Sava Gayrimenkul 0 (532) 470 61 26	50 m2 büyüklüğünde dükkandır. Şahinbey Caddesi'ne yakındır.



Kiralık Dükkan Emsal Krokisi

KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Kiralık Dükkan Emsalleri			
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Kira(TL)	4.000	2.500	5.000	1.250
Pazarlık Payı	10%	10%	20%	10%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	3.600	2.250	4.000	1.125
Büyükük(m2)	163	104	153	50
Birim M2 Kirası	22	22	26	23
Konum Düzeltmesi	-5%	-5%	-5%	0%
Büyükük Düzeltmesi	-8%	-9%	-8%	-12%
Miimari Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>-13%</i>	<i>-14%</i>	<i>-13%</i>	<i>-12%</i>
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	19	19	23	20
Ortalama	20,1 TL			

Taşınmazın zemine indirgenmiş birim m² değeri 20,1 TL/ay olarak hesaplanmıştır. 535.000 TL'ye satılık olan dükkanın 3.200 TL kira getirisi mevcuttur. Bu dükkanın geri dönüş süresi 164 aydır. 643.000 TL'ye satılık olan dükkanın 2.000 TL kira getirisi mevcuttur. Bu dükkanın geri dönüş süresi 321 aydır.

Çevredeki mağazalar için amortisman süresi beklentilerinin değişken olduğu ve çevrede yapılan pazar araştırması neticesinde; bölgedeki satılık kiralık mülkler üzerinden kapitalizasyon oranı çıkarılarak kapitalizasyon oranı % 4-7 arasında değiştiği tespit edilmiştir.

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

Bağımsız Bölüm No	Alan, m2	Düzeltilmiş Alanı(m2)	Birim m2 Kirası	Aylık Kira Değeri	Yıllık Pazar Kirası	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri
1	327	192,9	20,1 TL	3.900 TL	46.800 TL	0,065	720.000 TL

Gelir yaklaşımına göre taşınmazın değeri 720.000 TL olarak hesaplanmıştır.

6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerlemeye konu işyeri vasıflı taşınmazın gelir getirici mülk olması nedeniyle bir yıllık kira geliri hesaplanmıştır.

Konu taşınmazın elde edeceği bir yıllık net kira geliri raporumuzun "6.5.3 Gelir Yaklaşımı" bölümünde hesaplanmış olup, buna göre değerlendirme konusu taşınmazın aylık kirası 3.900 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 bankanın değeri aşağıdaki gibidir.

Bağımsız Bölüm No	Gelir Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	Pazar Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer
1	720.000 TL	741.000 TL

Konu gayrimenkulün gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri ile pazar yaklaşımı ile hesaplanan değeri birbirine oldukça yakındır. Her iki yöntem ile ulaşılan değerler uyumludur. Gelir yaklaşımında kullanılan emsaller konu mülk ile daha fazla benzeştiği için gelir yaklaşımı ile elde edilen değer taşınmazın nihai değeri olarak kabul edilmiştir.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Rapor konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından 31.12.2019 tarihinde SEKR-2019-00004 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmış, söz konusu rapor müşteri unvan değişikliği nedeniyle 04.03.2020 tarihinde SEKR-2020-00004 rapor numarası ile revize edilmiştir. Daha sonra 07.07.2020 tarihinde SKR-2020-00051 numaralı rapor düzenlenmiştir.

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 Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.



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

Gayrimenkulün tapudaki niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dâhil edilme niteliği birbiriyle uyumludur.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Nihai Değer Takdiri

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

31.12.2020 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkulün Toplam Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	720.000
KDV Dâhil	849.600

	Gayrimenkulün Aylık Toplam Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	3.900
KDV Dâhil	4.212

3. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
4. 31 Temmuz 2020 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan 2812 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı’yla, 31 Temmuz 2020 tarihinden itibaren (bu tarih dâhil) 31.12.2020 tarihine kadar (bu tarih dahil) iş yeri kiralama hizmetlerinde katma değer vergisi indirimi yapılmış olup, anılan dönemde iş yeri kiralamalarında %18 yerine %8 oranında KDV uygulanacaktır. İlgili kararname gereği KDV oranı pazar değerinde %18 olarak, kira değerinde %8 olarak kabul edilmiştir.

Hazırlayan

Kemal ÇETİN

Lisanslı Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 404903



Onaylayan

Neşecan ÇEKİCİ

Sorumlu Değerleme Uzmanı



SPK Lisans No: 400177





9 EKLER

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

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	ÇEKMEKÖY					
	Mahallesi	ÇEKMEKÖY					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
F2D09C2A	206	9	5 katlı bina ve arazi	ha	m ²	dm ²	282,72 m ²
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 51236222 QRKoda kullanarak tapınmanın barışına ulaşabilirsiniz.						
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.
0,00		ASMA KATLI DEPOSU OLAN DUKKAN		16/100	-	ZEMİN	1
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Yarınca ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı İnan ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tuzak Kışkıkların Üzman Değişikliği ile kurulmuştur. YON PLANI : Yozetim Planı : 17/06/2011					
	Sahibi	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		1482	258	25293		17/01/2020	Cilt No.
Sahife No.		Siline Uygundur İbrahim YILMAZ Yetkili Müdür					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih		NOT: *Mülkiyetin geliri ve giderleri de tapu idaresince tapu sicilinde kaydedilir. ** Tapu Sicil Kurumu Sicilinde girilince aynen tapu siciline kaydedilir.					Tarih
D.M.O. Basım İşlet. Md.		Düner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.					Stok No 199

Kayıd Oluşturan: NEŞE CAN ÇEKİCİ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
176120404958	2020-11-25-16.23.34.334585	40495

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	206/9
Taşınmaz Kimlik No:	51230222	AT Yüzölçüm(m2):	282.72
İl/İlçe:	İSTANBUL/ÇEKMEKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	ASMA KATLI DEPOSU OLAN DÜKKAN
Kurum Adı:	Çekmeköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇEKMEKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//1
Cilt/Sayfa No:	258/25293	Arsa Pay/Payda:	16/100
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	5 katlı bina ve arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Çekmeköy - 09-01-2014 10:59 - 417	-
Beyan	Yönetim Planı : 17/06/2011(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Çekmeköy -	-

1 / 2

			20-06-2011 11:38 - 6799	
Beyan	Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır. (Şablon: Otopark Bedeline İlişkin Taahhütnamenin Bulunduğu Belirtmesi)		Çekmeköy - 04-01-2010 11:25 - 11	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
515525747	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 17-01-2020 1482	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) E2z2_nMN-F kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.





T.C.
ÇEKMEKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : E-19107065 - 310.05.01 - 3784 - 14457
Konu : 206 ada 9 parsel

07.12.2020

Şeker Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi v. Barış Can YILDIRIMER
Emliyet Evleri Mh. Akarsu Cd. Şeker Kule No:3/51 k.11 Kağıthane / İST.

İlgi : 03.12.2020 tarihli ve 8392 sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçede bahse konu; Çekmeköy İlçesi, M.Akif Mahallesi, 206 ada 9 parsel sayılı taşınmazın ait imar durumu ile ilgili bilgi istenmektedir.

Söz konusu taşınmaz, 12.05.2017 t.t'li 1/1000 ölçekli Çekmeköy Uygulama İmar Planı - 24.11.2017 t.t'li ve 07.12.2017 t.t'li İtirazen Değişiklik - 24.07.2020 t.t'li Plan Notu Değişikliği kapsamında, B1-4 lejantlı, Hmax-4 kat irifalı "Ticaret+Konut Alanı"nda kalmaktadır.

Bülgilerinizi rica ederim.

Fatih YAZICI
İmar ve Şehircilik Müdürü

Bu belge, güvendi elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu:3004101-NDKSN@00TDyOTI=

Belge Doğrulama Adresi: <http://belediye.cekmekey.bel.tr/vyba0001/index.cfm?wwwid=11>

Merkez Mh. Fivris Cad. No:5 Çekmeköy/İstanbul

Bilgi için : MURAT SEKMEN

Telefon No: 0(216)-600 06 00 Faks No: 0(216)-600 06 00

İmza Tutarları

e-Posta: ism@cekmekey.bel.tr İnternet Adresi: www.cekmekey.bel.tr

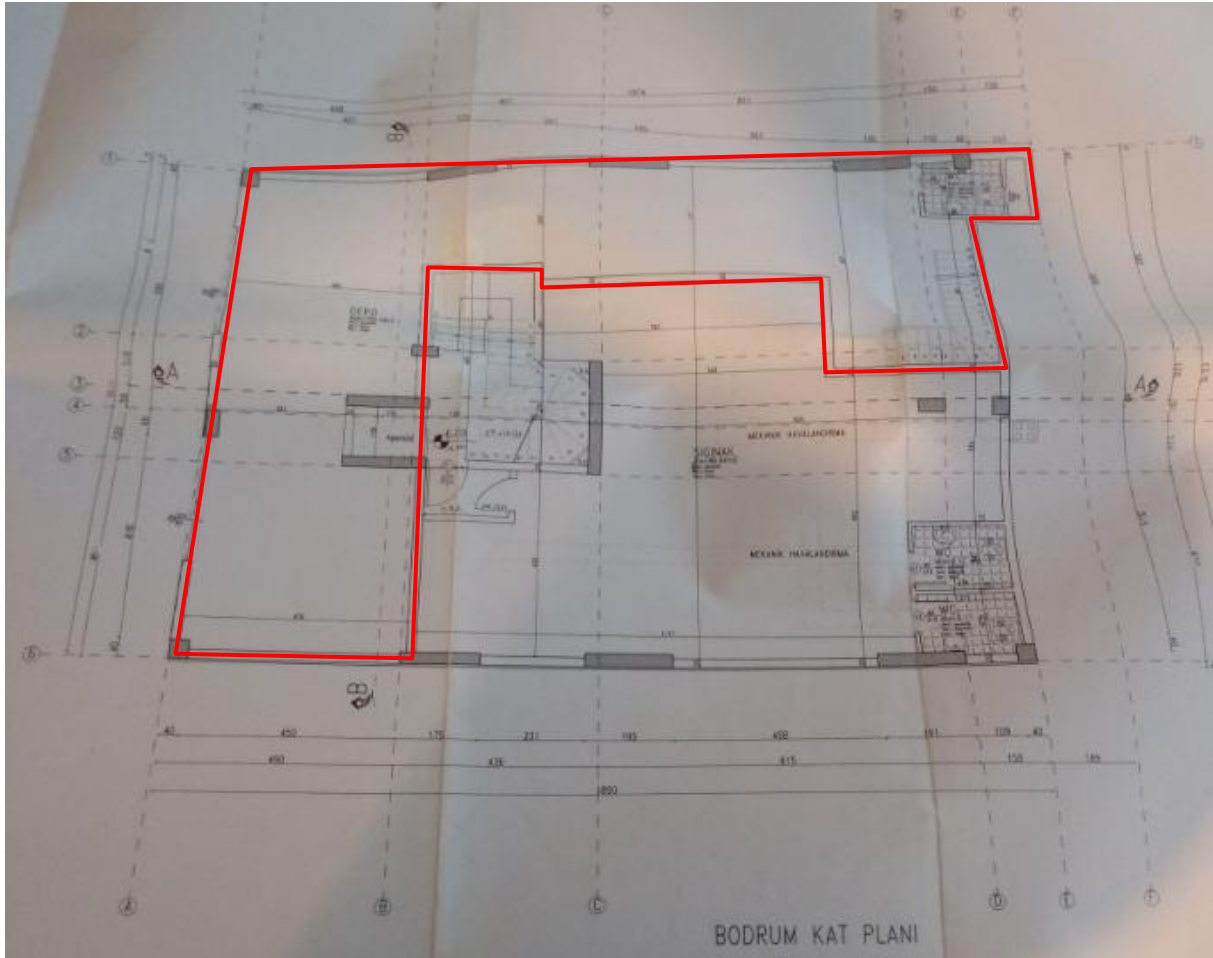
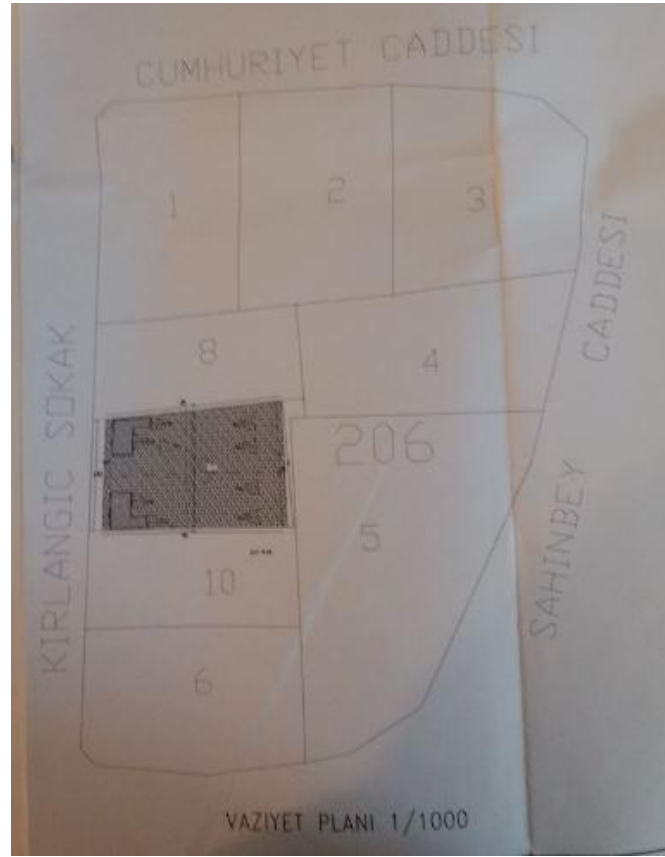
Telefon No:

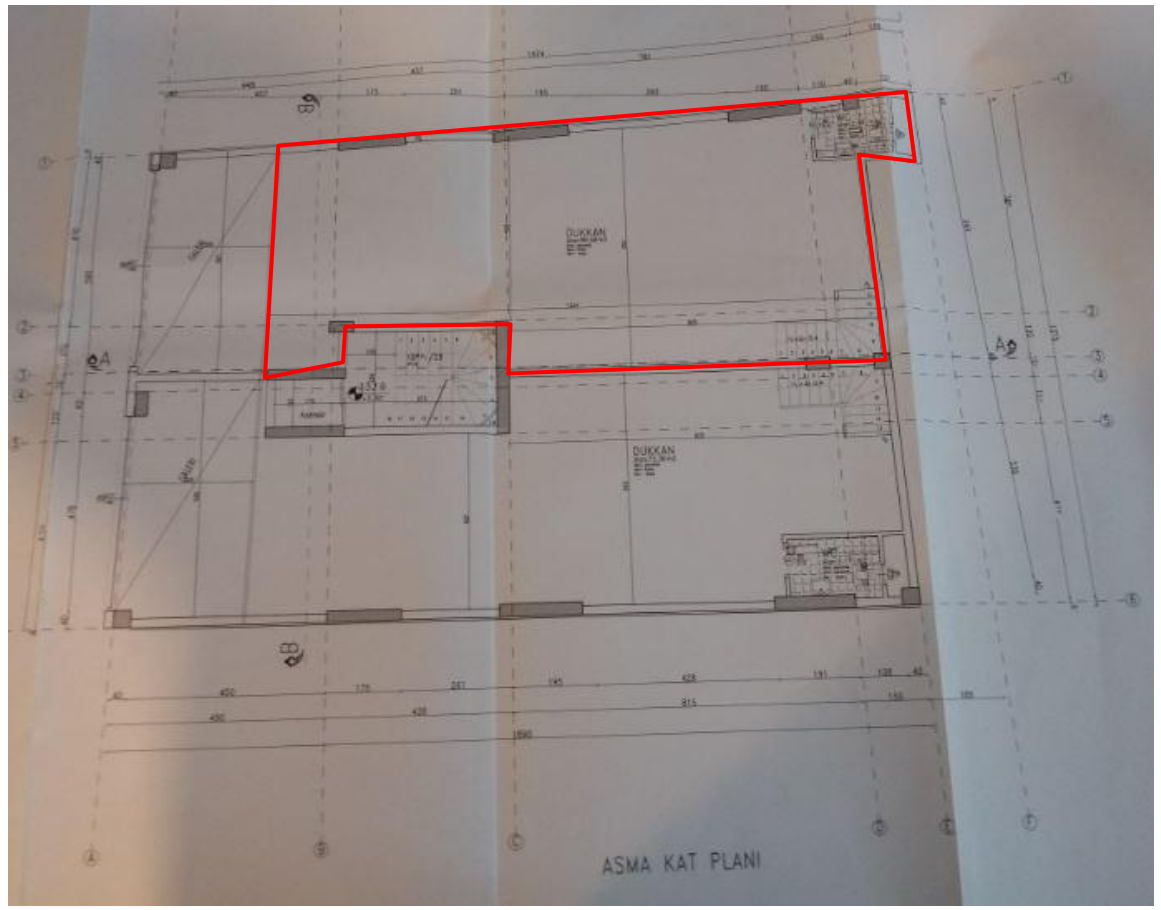
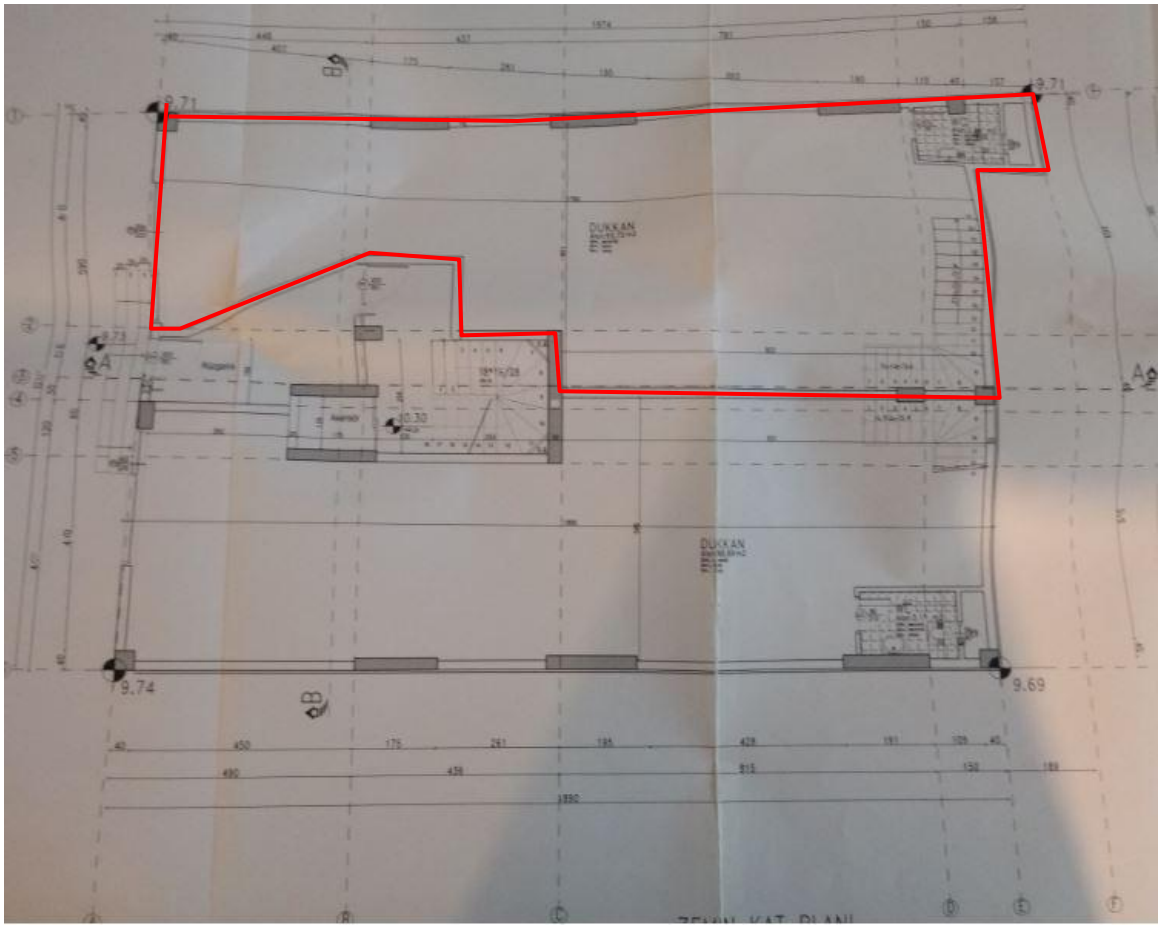
Kap Adresi: cekmekeybelediyesi@be01.kap.tr

EBYS NO:3004101



ODA VİZESİ		TESCİL							
RI	STATİK	ÇEKMEKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ N: 16764 Sinem YILDIZ Tescil Müdürlüğü 17-12-03							
2009/1834 ÇEKMEKÖY BELEDİYE BASKANLIĞI İMAR İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ									
YAPININ YERİ		CINSİ VE NEVİ							
İL	İSTANBUL	H: 12.50 İrtifali yerde BK+ZK +3 NK B.A.K. Konut Projesidir.							
İLÇE	ÇEKMEKÖY								
BELDE	-								
MAHALLE	MEHMET AKIF								
SOKAK	KIRLANGIÇ								
PAFTA	F22D24C2A								
ADA	206								
PARSEL	9	BLOK ADI							
MALSAHİBİ	ALİ YUREKLI	PROJE NO							
BELGE UYGULAMA ESASLARINA GÖRE YAPININ									
MİMARİ STATİK HİZ. SINIFI	KAT ADETİ	NORMAL KAT m ²	TOPLAM KAT m ²	İNŞAAT SÜRESİ (AY)	TASİTİCİ SİSTEMİ	İNŞAAT TURU	EN BÜYÜK AKKLIK	EN BÜYÜK KAT YUK.	HAREKETLİ YUK kg / m ²
"BU PROJEDEKİ TASİTİCİ SİSTEM MİMARİ TASARIMLA BİR BUTUNDUR. 5846 SAYILI FIKIR VE SANAT ESERLERİ YASASI GEREĞİNCE PROJE MÜELLİFİ MİMARIN HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJEDE VE PROJEDEKİ TASİTİCİ SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ."									
YUKARIDA ADRESİ YAZILI YERDE YAPILMAK İSTENEN İNŞAATE AIT PROJELER İMAR KANUNU VE İMAR YÖNETMELİK İLE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HUKUMLARINA GÖRE İNCELENEREK TASTİK EDİLMİŞTİR.									
STATİK	RAPORTOR	SEF	MUDUR						
	16.11.2009 Yelın KIDIR Mimar		E. Saik ELMAS İmar ve Şeh. Müdürü 23 Mart 2010						





Yapın Adı				Yapının Durumu			
1. Adres: ... 2. Durum: ... 3. ... 4. ... 5. ...				6. ... 7. ... 8. ... 9. ... 10. ...			
Yapı Sahibi		Yapı Mülküne İhtis		Şantiye Şefi			
11. ... 12. ... 13. ...		14. ... 15. ... 16. ...		17. ... 18. ... 19. ... 20. ... 21. ...			
Yapının Düzeylenen Kısmına İlgili Özellikler				Yapı ile İlgili Özellikler			
22. ... 23. ... 24. ... 25. ...				26. ... 27. ... 28. ... 29. ... 30. ...			
Yapının Teknik Özellikleri				Yapının Diğer Özellikleri			
31. ... 32. ... 33. ... 34. ...				35. ... 36. ... 37. ... 38. ...			
Yapı Projesi				Yapının Diğer Özellikleri			
39. ... 40. ... 41. ... 42. ...				43. ... 44. ... 45. ... 46. ...			

2012 2012/745

WISUDARAH

1. Informasi Umum

27.08.2012

2. Informasi Pelanggaran

Terganggu Tidak Terganggu

Tidak Bermanfaat Bermanfaat

Tidak Teratur Teratur

Tidak Bertanggung Jawab Bertanggung Jawab

Tidak Berprestasi Berprestasi

Tidak Mengikuti Mengikuti

Tidak Rajin Rajin

Tidak Menyerah Menyerah

3. Informasi Organisasi

1. Jumlah Anggota : 100

2. Jumlah Organisasi : 1

3. Jumlah Anggota Aktif : 100

4. Jumlah Anggota Tidak Aktif : 0

5. Jumlah Anggota Baru : 0

6. Jumlah Anggota Berprestasi : 0

7. Jumlah Anggota Mengikuti : 0

8. Jumlah Anggota Rajin : 0

9. Jumlah Anggota Menyerah : 0

4. Informasi Kegiatan

1. Nama Kegiatan : ...

2. Tanggal Kegiatan : ...

3. Lokasi Kegiatan : ...

4. Jumlah Peserta : ...

5. Jumlah Panitia : ...

6. Jumlah Dokumentasi : ...

7. Jumlah Laporan : ...

8. Jumlah Laporan Berkas : ...

9. Jumlah Laporan Tidak Berkas : ...

5. Informasi Biaya

1. Jumlah Biaya : ...

2. Jumlah Biaya Pembelian : ...

3. Jumlah Biaya Pengeluaran : ...

4. Jumlah Biaya Penghasilan : ...

5. Jumlah Biaya Lain-lain : ...

6. Jumlah Biaya Tambahan : ...

6. Informasi Penutup

1. Nama Ketua : ...

2. Nama Sekretaris : ...

3. Nama Bendaharawan : ...

4. Nama Anggota : ...

5. Nama Anggota : ...

6. Nama Anggota : ...

7. Nama Anggota : ...

8. Nama Anggota : ...

9. Nama Anggota : ...

10. Nama Anggota : ...

11. Nama Anggota : ...

12. Nama Anggota : ...

13. Nama Anggota : ...

14. Nama Anggota : ...

15. Nama Anggota : ...

16. Nama Anggota : ...

17. Nama Anggota : ...

18. Nama Anggota : ...

19. Nama Anggota : ...

20. Nama Anggota : ...

21. Nama Anggota : ...

22. Nama Anggota : ...

23. Nama Anggota : ...

24. Nama Anggota : ...

25. Nama Anggota : ...

26. Nama Anggota : ...

27. Nama Anggota : ...

28. Nama Anggota : ...

29. Nama Anggota : ...

30. Nama Anggota : ...

31. Nama Anggota : ...

32. Nama Anggota : ...

33. Nama Anggota : ...

34. Nama Anggota : ...

35. Nama Anggota : ...

36. Nama Anggota : ...

37. Nama Anggota : ...

38. Nama Anggota : ...

39. Nama Anggota : ...

40. Nama Anggota : ...

41. Nama Anggota : ...

42. Nama Anggota : ...

43. Nama Anggota : ...

44. Nama Anggota : ...

45. Nama Anggota : ...

46. Nama Anggota : ...

47. Nama Anggota : ...

48. Nama Anggota : ...

49. Nama Anggota : ...

50. Nama Anggota : ...

51. Nama Anggota : ...

52. Nama Anggota : ...

53. Nama Anggota : ...

54. Nama Anggota : ...

55. Nama Anggota : ...

56. Nama Anggota : ...

57. Nama Anggota : ...

58. Nama Anggota : ...

59. Nama Anggota : ...

60. Nama Anggota : ...

61. Nama Anggota : ...

62. Nama Anggota : ...

63. Nama Anggota : ...

64. Nama Anggota : ...

65. Nama Anggota : ...

66. Nama Anggota : ...

67. Nama Anggota : ...

68. Nama Anggota : ...

69. Nama Anggota : ...

70. Nama Anggota : ...

71. Nama Anggota : ...

72. Nama Anggota : ...

73. Nama Anggota : ...

74. Nama Anggota : ...

75. Nama Anggota : ...

76. Nama Anggota : ...

77. Nama Anggota : ...

78. Nama Anggota : ...

79. Nama Anggota : ...

80. Nama Anggota : ...

81. Nama Anggota : ...

82. Nama Anggota : ...

83. Nama Anggota : ...

84. Nama Anggota : ...

85. Nama Anggota : ...

86. Nama Anggota : ...

87. Nama Anggota : ...

88. Nama Anggota : ...

89. Nama Anggota : ...

90. Nama Anggota : ...

91. Nama Anggota : ...

92. Nama Anggota : ...

93. Nama Anggota : ...

94. Nama Anggota : ...

95. Nama Anggota : ...

96. Nama Anggota : ...

97. Nama Anggota : ...

98. Nama Anggota : ...

99. Nama Anggota : ...

100. Nama Anggota : ...

15-12-2019 2019/469

YAPILANMAZIN BELGESİ

DURUM

1. Kişisel Bilgiler Adı: [Ad] Soyadı: [Soyadı] Doğum Tarihi: [Doğum Tarihi]				2. Eğitim Durumu Okul Adı: [Okul Adı]				3. Sağlık Durumu Hastalıkları: [Hastalıkları]			
4. Mesleki Bilgiler Mesleği: [Mesleği]				5. Diğer Bilgiler Adres: [Adres]				6. Diğer Bilgiler Adres: [Adres]			

Yapı Sahibi Adı: [Adı] Soyadı: [Soyadı] Doğum Tarihi: [Doğum Tarihi]				Yapı Mühendisi Adı: [Adı] Soyadı: [Soyadı] Doğum Tarihi: [Doğum Tarihi]				Sartıya Belirli Adı: [Adı] Soyadı: [Soyadı] Doğum Tarihi: [Doğum Tarihi]			
---	--	--	--	--	--	--	--	---	--	--	--

Belge Düzenlenen Kuruluş İçin Özellikler 1. Kuruluşun adı: [Kuruluş Adı] 2. Kuruluşun adresi: [Kuruluş Adresi]				Yapı ile İlgili Özellikler 1. Yapının adı: [Yapı Adı] 2. Yapının adresi: [Yapı Adresi]				Yapının Teknik Özellikleri 1. Yapının yapılış amacı: [Yapının yapılış amacı] 2. Yapının yapıldığı yer: [Yapının yapıldığı yer]			
---	--	--	--	---	--	--	--	---	--	--	--

Yapının teknik özellikleri, yapının alan kısımlarına göre belirlenmelidir. İki bölüme formal teknik özellikler ile belirlenmiş yapılar için hazırlanmıştır. Yapının teknik özellikleri, yapının alan kısımlarına göre belirlenmelidir. İki bölüme formal teknik özellikler ile belirlenmiş yapılar için hazırlanmıştır.

Yapının Alan Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgelerinin Durumu				Konut ile İlgili Özellikler			
---	--	--	--	------------------------------------	--	--	--





Tarih : 10.09.2015

No : 404903

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI


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

Kemal ÇETİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 12.01.2004

No : 400177

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Neşe Can ÇEKİCİ

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER



Müslüm DEMİRBILEK
BİRLİK BAŞKANI



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 30.10.2019

Belge No: 2019-01.2087

Sayın Kemal ÇETİN

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2534

Sayın Neşe Can ÇEKİCİ

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan