

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

İSTANBUL – KADIKÖY

DÜKKÂN-BÜRO

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 07.01.2022

Revize Rapor Tarihi: 11.04.2022

Değer Tarihi: 31.12.2021

Rapor Numarası: SKR-2021-REV-00039



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:	:	31.12.2021
Rapor Tarihi	:	07.01.2022
Revize Rapor Tarihi	:	11.04.2022
Revize Rapor Numarası	:	SKR-2021-REV-00039
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Osmanağa Mahallesi,10 Ada, 94 Parselde kayıtlı arsa nitelikli ana taşınmazın 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 büroları
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

31.12.2021 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkulün Toplam Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	12.914.000
KDV Dâhil	15.238.520

	Gayrimenkulün Aylık Toplam Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	49.000
KDV Dâhil	57.820

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı pazar değerinde %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, değerleme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerleme 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 değerleme 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 değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme 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.....	9
4.2.1	Kadıköy İlçesi	11
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	12
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	12
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	13

5.3	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	14
5.4	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	14
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	15
5.6.1	Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar.....	16
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	17
5.8	Gayrimenkullerin 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	Gayrimenkullerin 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	26
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	28
7.5	Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	28
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 : 07.01.2022
Revizyon Tarihi : 11.04.2022
Rapor Numarası : SKR-2021-00039

Revize Rapor Numarası: SKR-2021-REV-00039

Raporun Türü : İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Osmanağa Mahallesi,10 Ada, 94 Parselde kayıtlı arsa nitelikli ana taşınmazın 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 26.11.2021 tarihinde çalışmalara başlanmış 31.12.2021 tarihinde çalışmalar sona ermiştir. 07.01.2022 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır. Rapor 11.04.2022 tarihinde revize edilmiştir.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 11.10.2021 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. Maddesi'nin 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, Kadıköy ilçesi, Osmanağa Mahallesi, 10 Ada, 94 Parselde kayıtlı arsa nitelikli ana taşınmazın 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 hazırlanmış olup Sermaye Piyasası Kurulu talebi üzerine revize edilmiştir.

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 dayanmasıdır.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) İkame Maliyeti Yöntemi: Gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntemdir.

(b) Yeniden Üretim Maliyeti Yöntemi: Gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntemdir.

(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) Değerleme 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 ekonomisi, Uluslararası Para Fonu (IMF) tarafından gelişmekte olan piyasa ekonomisi olarak tanımlanan bir ekonomidir. Türkiye, nominal GSYİH'ya göre dünyanın 19. en büyük ekonomisi ve satın alma gücü paritesi gayri safi yurt için hasılaya göre 11. büyük ekonomisidir. Devletin sanayi, bankacılık, ulaşım ve iletişim iş kollarında hâlen önemli bir rol üstlenmesine rağmen son yıllarda özel sektörde de hızlı bir gelişim sağlanmıştır. Günümüzde Türkiye'nin pek çok bölgesi sanayi toplumu olarak nitelenebilir. Türkiye sanayi toplumuna hızlı geçiş olgusunu Müslüman toplumlar arasında başarıyla gerçekleştirebilen az sayıdaki ülkeden birisidir.

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.

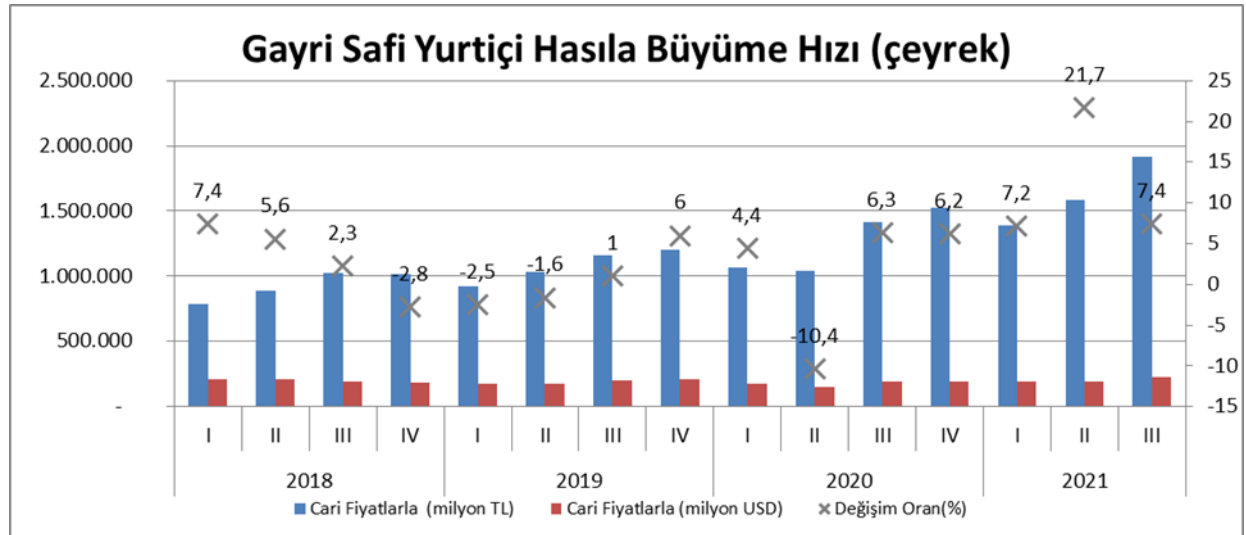
Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama %6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibarıyla finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sekteye uğramasına neden olmuştur. Türkiye ekonomisi 2019'un ilk çeyreğinde %2,6 daralmıştır.

2020 yılının bahar aylarında başlayan ve halen devam eden Covid-19 salgını bütün dünyada ağır etkiler yaratmıştır. Bu etkiler Türkiye ekonomisinin de ivme kaybı yaşamasına yol açmıştır. Üretimde yaşanan kayıplara, maliyetlerde yaşanan artışlara ve turizm kesiminde yaşanan büyük gelir kayıplarına karşın GSYH'nin ve kişi başına gelirin nispeten az bir kayıpla karşılaşmasının temel nedeni büyük ölçüde para arzındaki artış, bütçe açığı ve cari açığın büyümesi olmuştur.

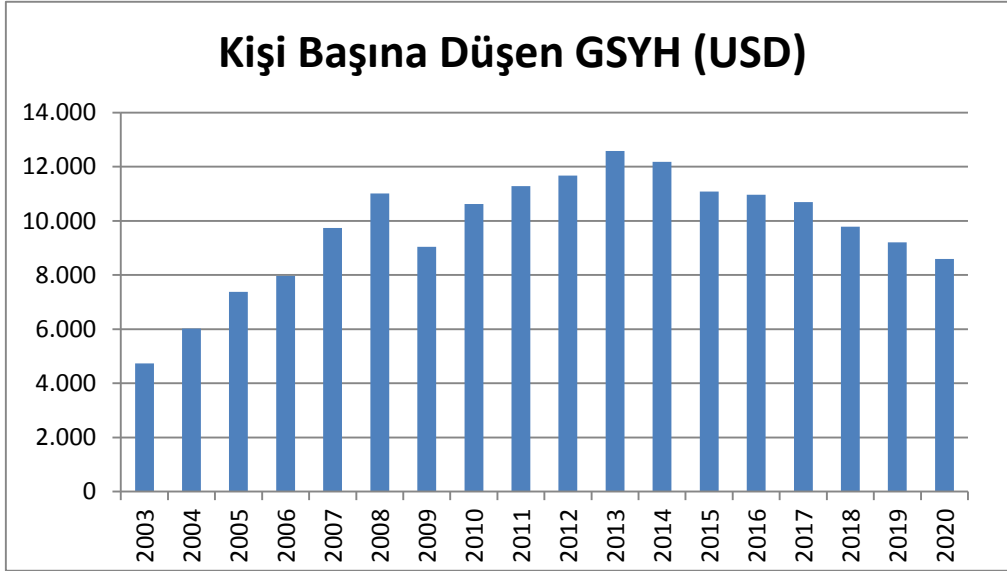
Türkiye, özellikle 2014-2019 arasında hem nüfus hem de kişi başına düşen GSYH rakamlarında büyüme kaydetmiştir. Artan nüfusa paralel olarak işgücü de artmış, kişi başına toplam GSYİH, hane halklarının satın alma gücünü artırarak refah içinde yaşamalarına olanak tanımaktadır. Kişi başına düşen gelir arttıkça, insanlar konut, tüketim malları, gelişmiş sağlık hizmetleri gibi konularda daha iyi satın alabilme gücüne sahip olabilmektedir. Ekonomik gelişimler talep tarafında konut piyasasını önemli ölçüde etkilemektedir. 2020 başından itibaren dünyayı etkisi altına alan COVID-19 salgını ile ekonomik büyümede ve hane halkı gelirlerinde öngörülemez kayıplar yaşanmıştır.

2021 yılına bakıldığında yılın ilk çeyreğindeki kapanmalar çerçevesinde global hizmet sektöründe yavaşlama olurken, aksi şekilde global ticaretin hızlanması sonucunda özellikle imalat sanayinde belirgin büyümeler görülmüş ve tıpkı daha önce ki yıllarda olduğu gibi, global sermaye hareketlerinin yönü gelişmekte olan ülkelere dönmüştür. Ancak Şubat ayından itibaren yükselen emtia fiyatları ve global enflasyon endişesi ile bu akımlar bir miktar zayıflamıştır. Yılın üçüncü çeyreğinde küresel iktisadi faaliyetlerdeki toparlanma eğilimi bir miktar güç kaybetmekle birlikte devam etmiştir. Aşılama oranlarındaki artışa rağmen salgında ortaya çıkan yeni varyantlar küresel iktisadi faaliyet üzerindeki aşağı yönlü riskleri canlı tutarken, başta işgücü piyasalarında olmak üzere normalleşme sürecini yavaşlatmaktadır.

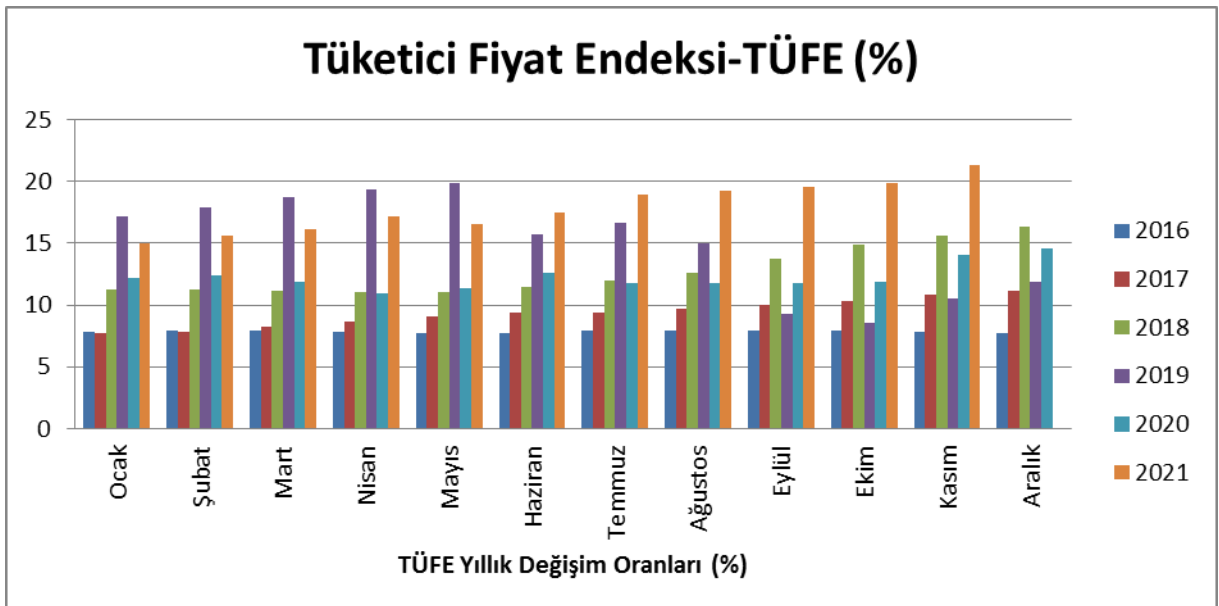
Türkiye 2020 yılı ikinci çeyrek büyümesi milli gelir 9 bin doların altında kalırken ekonomi %9,9 daralmaya gitmiş, ekonomi 2008 krizinden sonra ilk kez bu kadar daralırken milli gelir 11 yıl sonra 9 bin doların altına inmiştir. Türkiye ekonomisi, 2020 yılında dünyayı etkisi altına alan yeni tip koronavirüs (Covid-19) salgını nedeniyle keskin düşüşler gösteren gayri safi yurtiçi hasılda (GSYH), 2021 yılında yüksek büyüme oranlarına ulaşmıştır. Türkiye 2021 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre, %21,7 büyüme kaydederken Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü (OECD) ülkeleri arasında Birleşik Krallık'ın ardından ikinci sırada yer almıştır.



Covid-19 salgınının etkilerine rağmen, IMF ve Dünya Bankası tarafından Türkiye için 2021 büyüme öngörülleri pozitif yöndedir. Uluslararası Para Fonu IMF'in yayınladığı Küresel Ekonomik Görünüm raporuna göre Türkiye ekonomisinin büyüme beklentisi 2021 yılında %9'a yükseltilirken, 2022 için büyüme beklentisi %3,3'te sabit tutulmuştur. Türkiye'de ortalama enflasyonun ise 2021'de %17 ve 2022'de %15,4 seviyelerinde gerçekleşeceği öngörülmüştür. Ülkede işsizlik oranının da 2021'de %12,2, 2022'de %11 olacağı tahminine yer verilmiştir.



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 İstatistik Kurumu verilerine göre, 2021 Yılı Kasım ayı itibarıyla 12 aylık ortalamalar dikkate alındığında, tüketici fiyatları %21,31, yurt içi üretici fiyatları %54,62 artmıştır.



TCMB enflasyon raporuna göre; Küresel ekonomik aktivite yılın üçüncü çeyreğinde, bir miktar ivme kaybetmekle büyümeye beraber devam etmektedir. Aşılama kat edilen mesafeye rağmen, salgında ortaya çıkan varyantlar ise, küresel ekonomik aktivite üzerinde aşağı yönlü riskleri canlı tutmaktadır. Küresel enflasyon ise; arz ve talep uyumsuzluğunun da etkisiyle, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde artış eğiliminde olmuştur. Küresel enflasyon görünümü ve enerji fiyatlarındaki yükselişlerin de etkisiyle küresel risk iştahı dalgalı seyretmekte olup, gelişmekte olan ülke risk primleri ve döviz kuru oynaklıkları yükselmiştir. İhracattaki güçlü yükseliş eğilimi, dış ticaret dengesine olumlu yansımaktadır. Aşılamadaki ivmelenme de, turizm faaliyetlerinin canlanmasına destek vermektedir. Bu gelişmelerle, cari dengede iyileşme sağlanmıştır. Cari dengedeki bu iyileşme eğiliminin devam etmesi beklenirken, enerji fiyatlarında son dönemde gözlenen artışlar, iyileşmenin hızını bir miktar yavaşlatabilecektir.

Türkiye ekonomisi için beklentilerin pozitif dönmeye, öngörülebilirliğin artması, önümüzdeki dönemde enflasyonun düşüş eğilimine geçmesi ve kur istikrarının sağlanması durumunda beklenen sürdürülebilir, nitelikli büyümeyi gerçekleştirmek olası görülmektedir. Özellikle üretim odaklı bir yaklaşımla yüksek katma değer oluşturan ve ithalata bağımlı olmayan bir üretim modeli ortaya koyması ile Türkiye ekonomisi sağlıklı bir büyüme modeline kavuşabilecektir.

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 unsurdur. İç ve dış siyasetteki güven ortamı, toplumda yaşayan insanların kendilerini güvende hissetmelerini sağlayacak ve harcama yapmalarını kolaylaştıracaktır.

Türkiye gayrimenkul piyasasında 2017 Eylül ayından itibaren gayrimenkul fiyatları ve kiralar, farklı tempolarda olsalar da artan bir seyir izlemiştir.

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. Virüsün bulaşmasını engellemeye yönelik alınan tedbirler, küresel çapta inşaat sektörünün işleyişini önemli ölçüde aksatmıştır. Bu süreçten, Türkiye de Mart ayının ortasından itibaren etkilenmeye başlarken, Nisan ayının ilk dönemlerinde bu etki daha fazla hissedilmeye başlamıştır.

Hükümet, talebi artırmak için Haziran 2012'de 42 ülkeden vatandaşların Türkiye'de konut satın almalarını sağlayan karşılıklılık kuralını kaldırmıştır. Son düzenlemelerle de en az 250.000 ABD doları tutarında gayrimenkul satın alan yabancı uyruklulara Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlık vermektedir. İzlenen politikalar ve geliştiricilerin pazarlama stratejileri ile birlikte, Türkiye'ye komşu ülkeler ve geniş bir coğrafyadan gelen bir konut talebi vardır. İklimsel koşullar, ulaşım altyapısı, ekonomik koşullar, refah ve özgürlük düzeyi gibi konular yabacıların konut talebini şekillendirmektedir.

2020 yılı bahar aylarında, kamu bankalarının faiz indirimi ile konut fiyatları artışa geçmiş ve önceki yıllarda yaşanan kayıplar önemli ölçüde telafi edilmiştir. Yine 2020 yılına kadar yatay seyreden satılan konut sayıları, bu süreçte hızlı bir şekilde artmıştır.

Pandemi süreci ile 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. Yeni normalde, sosyal mesafenin daha rahat korunabileceği ve dışarıda daha fazla vakit geçirilebilecek müstakil, bahçeli ve geniş balkonlu evlere talep artmış olup, salgın sürecinde bahçeli konut ve villa fiyatlarında önemli artışlar yaşanmıştır.

Evden çalışma uygulamasının yaygınlaşarak, kalıcı hale gelmesi nedeniyle ve özellikle yurt dışı tatil imkânlarının azalması nedeniyle tatil yörelerine ilgi ivme kazanmıştır.

Pandemi sürecinde değişen tüketici ihtiyaçları inşaat şirketlerine inovasyon yapma ihtiyacı getirmiştir. Yeni konut projelerinde ortak paydalarda şehir merkezinde yer almaları, ulaşım problemlerinin olmaması, alt yapının düzgün işlemesi, daha etkin sosyal çevre imkânları gibi özellikler ön plana çıkmaktadır.

Bu nedenle, bina yapısından, mimariye, kullanılan temel malzemeden, çevreye duyarlılığa kadar pek çok unsur artık söz konusu değişim gözetilerek yatırım kararları alınması gerektiği ortaya çıkmaktadır. İnşaat ve gayrimenkul sektörü ile alt bileşenlerinin, daha çevreci, karbon salınımı daha az ve iklim dostu çalışması ile ilgili gerekli şartların hazırlanması önem taşımaktadır. Bu bağlamda sektörün her türlü imalatından nihai kullanım aşamasına kadar belli standartların sağlanması gelecek dönem için önem taşımaktadır.

Türkiye'de çok derin bir piyasaya sahip olmayan ipotekli konut kredileri için kamu desteği en büyük teşviki sağlamaktadır. Uzun vadeli ekonomik istikrarın sağlandığı koşullarda, finansal altyapının desteklediği ölçüde, ipotekli konut kredilerine talepte ölçüde artış beklenmektedir.

Gelecekte de sağlıklı hayat, sosyal olanaklar, bahçe kullanımı, uzaktan çalışma kolaylığı sunan konut çözümlerinin tercih edileceği ve bu tür projelere yönelik talep artışının devam edeceği değerlendirilmektedir.

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 şeridine (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.

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 Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	Zemin	92/9116
63	10/2880	Büro	Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	Zemin	93/9144
64	10/2880	Büro	Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	Zemin	93/9145
65	10/2880	Büro	Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	Zemin	93/9146
66	10/2880	Büro	Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	Zemin	93/9147
99	20/2880	Büro	Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	2.Kat	93/9180
100	24/2880	Büro	Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık 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. 05.02.2021 tarihinde 5588 yevmiye numarası ile satış işleminden Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş. adına tescil edilmiştir.

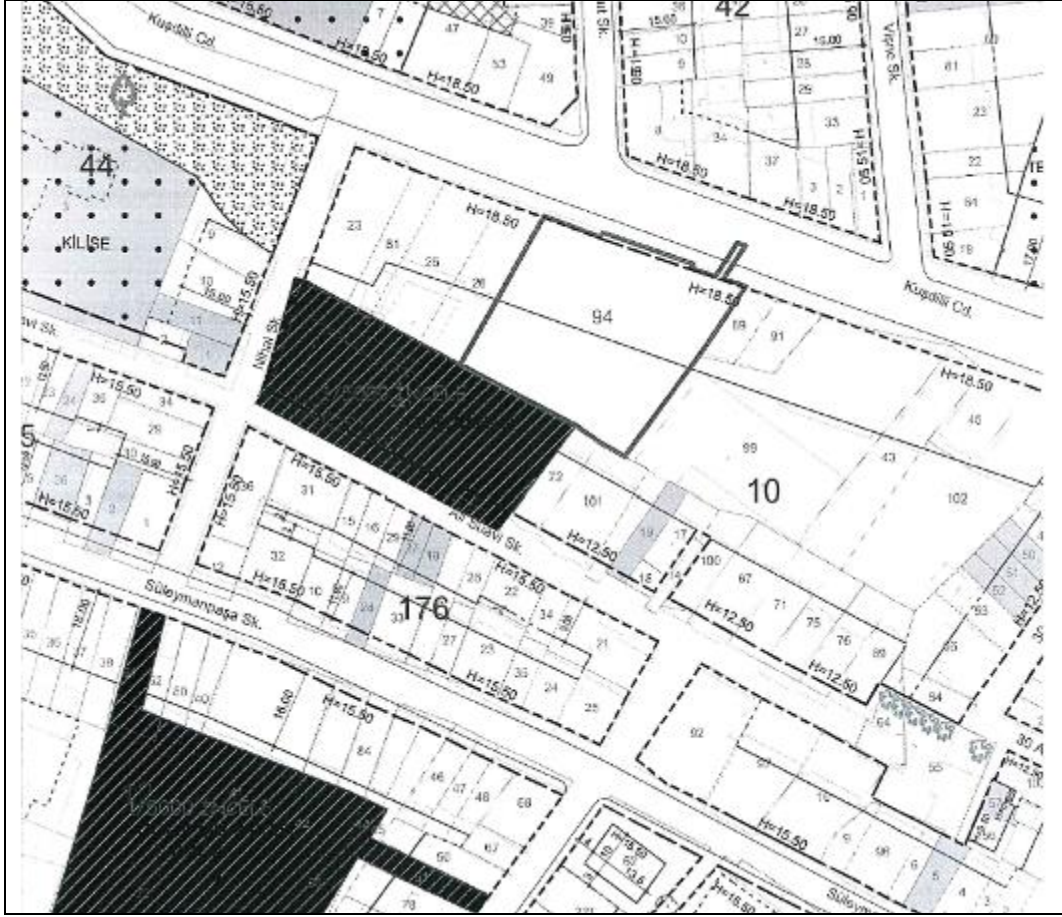
5.5 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin 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 kat mülkiyetine geçilmemiştir. Bu şartalar altında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nin 22.Maddesi, "b" bendine göre 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

Değerleme konusu taşınmazın imar bilgileri açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmamaktadır.

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

Söz konusu değerleme 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 tavandır. 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 dükkân 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 dükkân/mağaza emsalleri bulunmuş ve takip eden tabloda bilgileri derlenmiştir. Bölgede benzer büyüklük ve nitelikte ticari işyerlerinin emsalleri kısıtlıdır.

SATILIK İŞYERİ EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Söğütluçeşme Caddesi'nde	70	70	6.000.000 TL	85.714 TL	Asılsan Gayrimenkul 0216 398 37 11	Benzer konumda zemin katta konumlu kiracılı dükkân.
2	Kuşdili Caddesi'nde	100	50	1.650.000 TL	33.000 TL	Soner Emlak 0533 731 26 06	Daha kötü konumda 30 m2 bodrum, 30 m ² zemin, 40 m ² 1. kat kullanımı olan dükkân (zemin katı yüksek giriş)
3	Kuşdili Caddesi'nde	320	213	7.995.000 TL	37.535 TL	İlker Emlak 0537 527 86 02	160 m ² Giriş, 160 m ² bodrum kat kullanıma sahip dükkân
4	Kuşdili Caddesi'nde	250	158	3.850.000 TL	24.367 TL	Soner Emlak 0533 731 26 06	Eski binada daha kötü şerefiyeli 100 m ² zemin 100 m ² bodrum 50 m2 asma katlı dükkân. (kısa süre önce satılmış)



Satılık Dükkan Emsal Krokisi

SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Fiyat (TL)	6.000.000	1.650.000	7.995.000	3.850.000
Pazarlık Payı	35%	5%	10%	0%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	3.900.000	1.567.500	7.195.500	3.850.000
Düzeltilmiş Büyüklük (m ²)	70	50	213	158
Birim M ² Değeri	55.714	31.350	33.782	24.367
Yaş/İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	0%	10%
Konum Düzeltmesi	-20%	25%	-5%	30%
Büyüklük Düzeltmesi	-20%	-20%	0%	-10%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>-40%</i>	<i>5%</i>	<i>-5%</i>	<i>30%</i>
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri (TL)	33.429	32.918	32.093	31.677
Ortalama	32.529 TL			

Emsallerin ve banka şubesi olarak kullanılan bağımsız bölümlerin, 1. bodrum katları 1/3 oranında, asma katları 1/2 oranında, normal katları ise 1/4 oranında zemin kata indirgenmiş ve buna göre zemin kata indirgenmiş alanları hesaplanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların zemine indirgenmiş alan için birim m² değeri 32.529 TL olarak hesaplanmış olup Pazar yaklaşımı ile hesaplanan taşınmazların toplam değeri hesaplanmış ve aşağıda gösterilmiştir.

Bağımsız Bölüm No	Düzeltilmiş Alanı (m ²)	Birim Değeri, m ² /TL	Pazar Değeri, TL
35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100	397	32.529 TL	12.914.000 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.

EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Aylık Kirası	Birim m ² Kirası	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Kuşdili Caddesi	900	464	110.000 TL	237 TL	KW Cadde 0212 414 11 22	Boğa meydanına yakın 260 m2 bodrum 290 m2 zemin 350 m ² 1. kat kat kullanımı olan dükkân
2	Kalfaoğlu Sokak	150	92	9.000 TL	98 TL	D&C Emlak 0216 386 33 86	50 m ² Giriş, 50m ² bodrum kat 50 m ² 1 asma kat kullanıma sahip dükkân
3	Hasircıbaşı Caddesi	50	37	6.500 TL	176 TL	Gökoç İnşaat 0216 414 45 45	Daha kötü konumda yeni binada 30 m ² zemin ve 20 m ² bodrum katlı dükkân.
4	Gaziosmanpaşa Sokak	245	125	40.000 TL	320 TL	Kadıköy Evyap Emlak 0216 337 33 56	Daha iyi konumda 75 m ² zemin 85 m ² 1. normal kat ve 85 m ² bodrum katlı dükkân.
5	Söğütluçeşme Caddesi	260	100	17.000 TL	170 TL	216 Group 0216 345 95 62	75 m ² giriş 75m ² bodrum kat kullanımı olan dükkân



Kiralık Dükkân Emsal Krokisi

Emsallerde bodrum katlar 1/3, asma katlar 1/2 oranında zemin kata indirgenmiş ve buna göre zemin kata indirgenmiş alanları hesaplanmıştır.

KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
İstenen Kira(TL)	110.000	9.000	6.500	40.000	17.000
Pazarlık Payı	20%	5%	5%	20%	10%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	88.000	8.550	6.175	32.000	15.300
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	464	92	37	125	100
Birim M2 Kirası	190	93	167	256	153
Konum Düzeltmesi	-30%	30%	-15%	-25%	-5%
Büyüklük Düzeltmesi	0%	-20%	-10%	-20%	-20%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>-30%</i>	<i>10%</i>	<i>-25%</i>	<i>-45%</i>	<i>-25%</i>
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	133	102	125	141	115
Ortalama	123 TL				

Taşınmazların zemine indirgenmiş birim m² değeri 123 TL/m²/ay olarak hesaplanmış olup bölgedeki dükkân kapitalizasyon oranı bulunduğu caddeye göre değişmektedir.

1 No'lu satılık emsalin 15.000 TL/ay kira getirisi olabileceği beyan edilmiş olup pazarlıklı fiyatı 3.900.000 TL'dir. Kapitalizasyon oranı %4,6

4 No'lu satılık emsalin 15.000 TL/ay kira getirisi olabileceği beyan edilmiş olup satış fiyatı 3.850.000 TL'dir . Kapitalizasyon oranı %4,7

Bölgede yapılan emlak ofisleri ile yapılan görüşmelerde fiyatların döviz kuruna bağlı olarak büyük artışlar gösterdiği, ancak kiralara aynı oranda artmaması nedeniyle geri dönüş sürelerinin 25 yıla kadar uzadığı ifade edilmiştir.

Buna göre konu gayrimenkulün konumu ve alanı da dikkate alınarak bu oran %4,7 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 (m ²)	Birim m ² Kirası	Aylık Kira Değeri	Aylık Kira Değeri Yuvarlanmış	Yıllık Pazar Kirası	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri
35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100	397	123 TL	48.831 TL	49.000 TL	588.000 TL	0,047	12.511.000 TL

Taşınmazların gelir yaklaşımına göre değeri 12.511.000 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 49.000 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	Değer
35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100	12.511.000 TL	12.914.000 TL	12.914.000 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 SEKR-2020-00008 rapor numarası ile revize edilmiştir. Ardından 07.07.2020 tarihinde SKR-2020-00055 rapor numarası ile yıl ortası raporu hazırlanmıştır. Son olarak 08.01.2021 tarihinde SKR-2020-00098 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

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

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 henüz kat mülkiyetine geçilmemiştir. Bu şartlar altında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.Maddesi, "b" bendine göre konu taşınmazların 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

Gayrimenkulün tapudaki niteliği, fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Nihai Değer Takdiri

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

31.12.2021 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkulün Toplam Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	12.914.000
KDV Dâhil	15.238.520

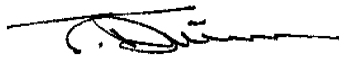
	Gayrimenkulün Aylık Toplam Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	49.000
KDV Dâhil	57.820

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı pazar değerinde %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 Fotokopileri
2. Tapu Kayıt Örnekleri
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:	Arsa Payı:	Proje m²:	
	ALTINDA DEPOSU OLAN ASMA KATLI DÜKKAN Blok/Giriş/Kat No:	110/2880	Bağımsız Bölüm No:	Giriş Sayfa No:
	./- / ZEMİN	35	92 - 9116	
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:		
	ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ	Tare:		
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipli No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:	
	21635953	Satış	3.300.000,00	
	Kat İrtifakı			
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Bölümün Uygulama	
		05/02/2021 - 5588	Verilen Tarih: 05/02/2021 Bölümün Uygulama Yetkilil Modayı Yaratıcılığı	

Mülkiyetin dışındaki sınırlı ve şahsi haklar ile geri ve belirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

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

BAĞIMSIZ BÖLÜM	Nitelik:	Arsa Payı:	Proje m²:
	BÜRO	10/2880	
	Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Cilt/Sayfa No
	-/- / ZEMİN	63	93 - 9148

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:
	ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ	Tam

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Tapınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	21635971	Satış	3.300.000,00
	Kat İrtifakı		
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Sicil No Uygundur
		05/02/2021 - 5588	Yatırım Tarihi: 05/02/2021 Hesap/KBABA Yatırım Yeri: Yabancı

Mühürlerin dışında aynı ve şahsi haklar ile parç ve belgelerin 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:	1.691,70 m2		
	Nispeti:	ARSA		

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

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:
	ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ	Tam

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	21653375	Satış	4.000.000
	Kat İrtifakı		
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Sicil No/İmza No:
		05/02/2021 - 5588	Veriliş Tarihi: 05/02/2021 Tarih: 05/02/2021 Yerli Müşteri Yürürlüğü

Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile şart ve belirlenimler için tapu sicilne müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

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

BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği: BÜRO	Arsa Payı: 10/2880	Proje m ² :
	Bloku/Giriş/Kat No: 1. / ZEMİN	Bağımsız Bölüm No: 65	Cilt/Sayfa No: 93 - 9145

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı: ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ		Hissesi: Tam

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipli No: 21635972	Edinme Nedeni: Satış	İşlem Bedeli: 370.000,00
	Kat İrtifakı		
	Konum Bilgi:	Tescil Tarihi/Yerineye No: 05/02/2021 - 5588	Sicil No: 09/02/2021
			

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve beyanlar 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:	1.691,70 m2		
	Nispeti:	ARSA		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Nispeti:	BÜRO	Aras Payı:	10/2880
	Bloku/Giriş/Kat No:	4 / ZEMİN	Bağımsız Bölüm No:	66
	Proje m²:			
	Giriş/Sayfa No:	93 - 914T		
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Şirket Adı:	ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ		
	Hesesi:	Tare		
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Tapınmaz Tipli No:	21635973	Edinme Nedeni:	Satış
	Kat İrtifaki:		İşlem Bedeli:	420.000,00
	Korum Bilişi:		Tescil Tarihi/Yevmiye No:	05/02/2021 - 5588
	QR Kodu:		Bölüne Örneği:	Verili Tarih: 05/02/2021 Tescil No: 21635973 Yetkilili: Mustafa Yılmaz

Mülkiyetin dışındaki aynı ve farklı haklar ile gerçeğe ve belgiler için tapu siciline müracaat edilmelidir.



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	Nitelik:	Arsa Payı:	Proje m ² :
	BÜRO	20/2880	
	Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:
	4 / 2	99	93 - 9180

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:		Hissesi:
	ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ		Tam

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tescil No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	21635993	Satış	650.000,00
	Kat İrtifakı		
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yayın No:	Sicil No/Özellik:
	05/02/2021 - 5548	05/02/2021 1891-A/B/189 Yatırım Menkul Değerleri	



Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile peh ve belirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

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

BAĞIMSIZ BÖLÜM	Nitelik:	Arsa Proje:	Proje m ² :
	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:
	SİRKER 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	

Mükkyatın dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile şerh ve belirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

Kayıd Oluşturan: TANER DÜNER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
181821805988	20211115-2056-F02448	80598

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtifaki	Ada/Parsel:	10/94
Taşınmaz Kimlik No:	21635953	AT Yüzölçüm(m2):	1601.70
İl/İlçe:	İSTANBUL/KADIKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	ALTINDA DEPOSU OLAN ASMA KATLI DÜKKAN
Kurum Adı:	Kadıköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	OSMANAĞA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//35
Cilt/Sayfa No:	92/9116	Arsa Pay/Payda:	110/2880
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI: 03/10/1974 YEV: 6524(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kadıköy 1.Bölge(Kapatıldı) - 03-10-1974 00:00	-

1 / 3

			- 6524	
--	--	--	--------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliğı No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
565303435	(SN:8298939) ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 05-02-2021 5588	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	TEDAŞ LEHİNE KİRA ŞERHİ 15/06/1976 YEV 4590	ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Kadıköy 1.Bölge(Kapatıldı) - 15-06-1976 00:00 - 4590	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 6cUXyivsyBv kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 15-11-2021-16:34



Kayıt Oluşturan: TANER DÜNER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
181821805988	20211115-2056-F02448	80598

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtifaki	Ada/Parsel:	10/94
Taşınmaz Kimlik No:	21635971	AT Yüzölçüm(m2):	1601.70
İl/İlçe:	İSTANBUL/KADIKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Kadıköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	OSMANAĞA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//63
Cilt/Sayfa No:	93/9144	Arsa Pay/Payda:	10/2880
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI: 03/10/1974 YEV: 6524(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kadıköy 1.Bölge(Kapatıldı) - 03-10-1974 00:00 - 6524	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
565303441	(SN:8298939) ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 05-02-2021 5588	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	TEDAŞ LEHİNE KİRA ŞERHİ 15/06/1976 - YEV 4590	ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Kadıköy 1.Bölge(Kapatıldı) - 15-06-1976 00:00 - 4590	

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

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

2 / 3



3 / 3

Kayıd Oluşturan: TANER DÜNER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
181821805988	20211115-2056-F02448	80598

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtifaki	Ada/Parsel:	10/94
Taşınmaz Kimlik No:	21653375	AT Yüzölçüm(m2):	1601.70
İl/İlçe:	İSTANBUL/KADIKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Kadıköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	OSMANAĞA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//64
Cilt/Sayfa No:	93/9145	Arsa Pay/Payda:	10/2880
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI: 03/10/1974 YEV: 6524(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kadıköy 1.Bölge(Kapatıldı) - 03-10-1974 00:00 - 6524	-

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliğı No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
565303473	(SN:8298939) ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 05-02-2021 5588	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	TEDAŞ LEHİNE KİRA ŞERHİ 15/06/1976 - YEV 4590	ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Kadıköy 1.Bölge(Kapatıldı) - 15-06-1976 00:00 - 4590	

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

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

2 / 3



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 15-11-2021-16:21



Kayıd Oluşturan: TANER DÜNER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
181821805988	20211115-2056-F02448	80598

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtifaki	Ada/Parsel:	10/94
Taşınmaz Kimlik No:	21635972	AT Yüzölçümü(m2):	1601.70
İl/İlçe:	İSTANBUL/KADIKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Kadıköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	OSMANAĞA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//65
Cilt/Sayfa No:	93/9146	Arsa Pay/Payda:	10/2880
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI: 03/10/1974 YEV: 6524(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kadıköy 1.Bölge(Kapatildi) - 03-10-1974 00:00 - 6524	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
565303446	(SN:8298939) ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 05-02-2021 5588	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	TEDAŞ LEHİNE KİRA ŞERHİ 15/06/1976 - YEV 4590	ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Kadıköy 1.Bölge(Kapatıldı) - 15-06-1976 00:00 - 4590	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) UIWuJ6k8hMM kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



Kayıd Oluşturan: TANER DÜNER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
181821805988	20211115-2056-F02448	80598

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtifaki	Ada/Parsel:	10/94
Taşınmaz Kimlik No:	21635973	AT Yüzölçüm(m2):	1601.70
İl/ilçe:	İSTANBUL/KADIKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Kadıköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	OSMANAĞA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//66
Cilt/Sayfa No:	93/9147	Arsa Pay/Payda:	10/2880
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI: 03/10/1974 YEV: 6524(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kadıköy 1.Bölge(Kapatıldı) - 03-10-1974 00:00 - 6524	-

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliğı No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
565303458	(SN:8298939) ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 05-02-2021 5588	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	TEDAŞ LEHİNE KİRA ŞERHİ 15/06/1976 - YEV 4590	ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Kadıköy 1.Bölge(Kapatıldı) - 15-06-1976 00:00 - 4590	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) cSKdA6s8hxc kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 15-11-2021-16:19



Kaydı Oluşturan: TANER DÜNER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
181821805988	20211115-2056-F02448	80598

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtifaki	Ada/Parsel:	10/94
Taşınmaz Kimlik No:	21635997	AT Yüzölçüm(m2):	1601.70
İl/İlçe:	İSTANBUL/KADIKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Kadıköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	OSMANAĞA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2//99
Cilt/Sayfa No:	93/9180	Arsa Pay/Payda:	20/2880
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI: 03/10/1974 YEV: 6524(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kadıköy 1.Bölge(Kapatıldı) - 03-10-1974 00:00 - 6524	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
565303462	(SN:8298939) ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 05-02-2021 5588	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	TEDAŞ LEHİNE KİRA ŞERHİ 15/06/1976 - YEV 4590	ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Kadıköy 1.Bölge(Kapatıldı) - 15-06-1976 00:00 - 4590	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 8Y2mylalıkB kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



3 / 3

Kayıd Oluşturan: TANER DÜNER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
181821805988	20211115-2056-F02448	80598

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katİrtifaki	Ada/Parsel:	10/94
Taşınmaz Kimlik No:	21635998	AT Yüzölçüm(m2):	1601.70
İl/İlçe:	İSTANBUL/KADIKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Kadıköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	OSMANAĞA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2//100
Cilt/Sayfa No:	93/9181	Arsa Pay/Payda:	24/2880
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI: 03/10/1974 YEV: 6524(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kadıköy 1.Bölge(Kapatildi) - 03-10-1974 00:00 - 6524	-

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
565303466	(SN:8298939) ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 05-02-2021 5588	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	TEDAŞ LEHİNE KİRA ŞERHİ 15/06/1976 - YEV 4590	ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Kadıköy 1.Bölge(Kapatildi) - 15-06-1976 00:00 - 4590	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) mjtQBPS7f8 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



BİLGİ AMAÇLIDIR



T.C.
KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-38354364-115.02.01-1145083
Konu : 12 pafta, 10 ada, 94 parsel

13.12.2021

ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Evleri Mah., Akarsu Cad., Promesa D Kapısı No : 3/51
Kağıthane-İSTANBUL

İlgi : 10/12/2021 tarihli ve 1144584 sayılı dilekçe.

İlgi yazıya konu Kadıköy- Osmanağa Mahallesi, 12 pafta, 10 ada, 94 parsel 24.05.1972 onaylı 1/500 ölçekli Rastimpaşa 2.Etap İmar Planına göre; H:18.50m, Bitişik Nizam yapılanma şartlarında, İskan Alanında, kısmen de yolda kalmaktadır.
Bilgilerinize rica ederim.

İsmet Bühterin GÜVEN
İmar ve Şehircilik Müdürü

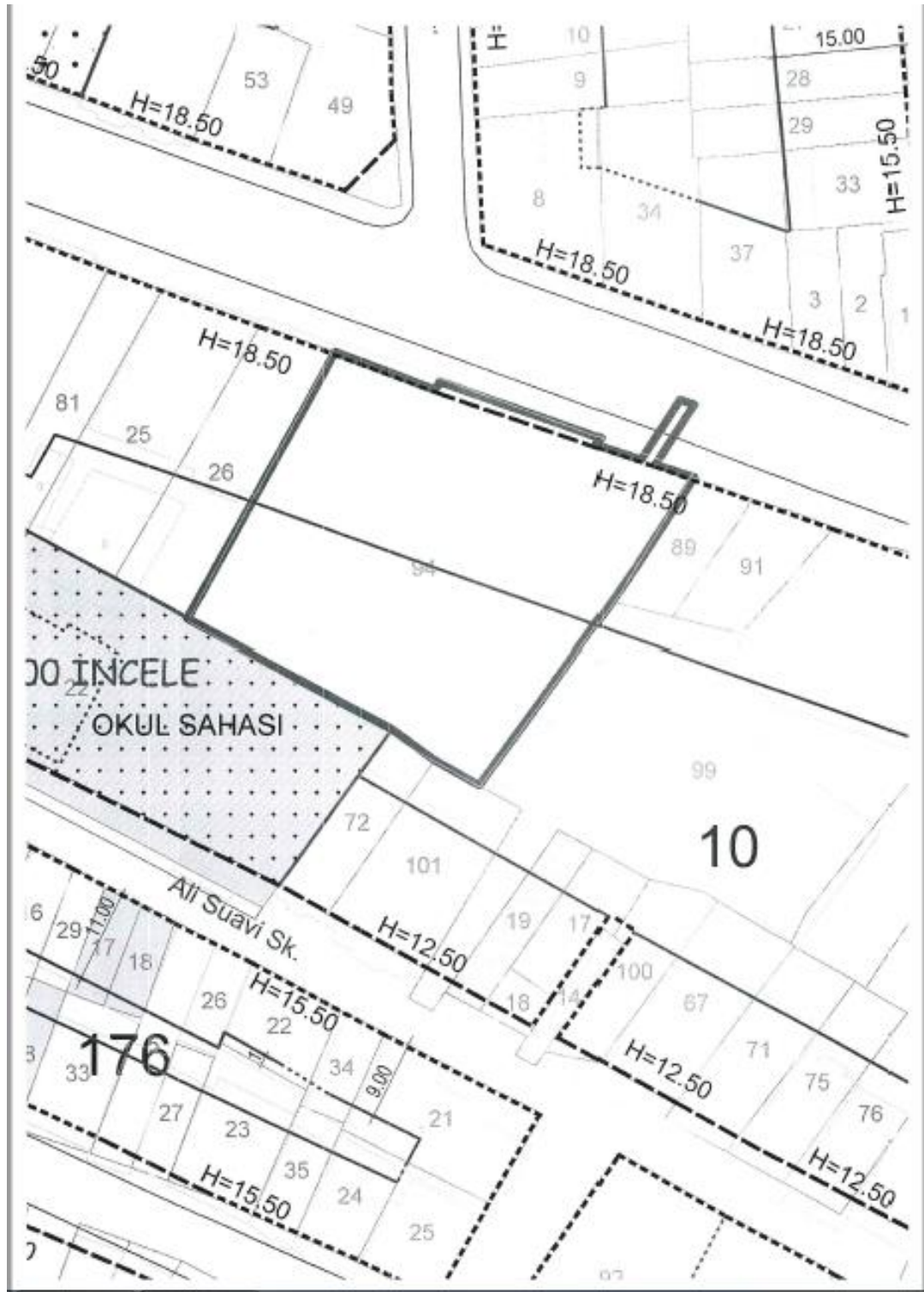
Ek: İmar Planı Örneği

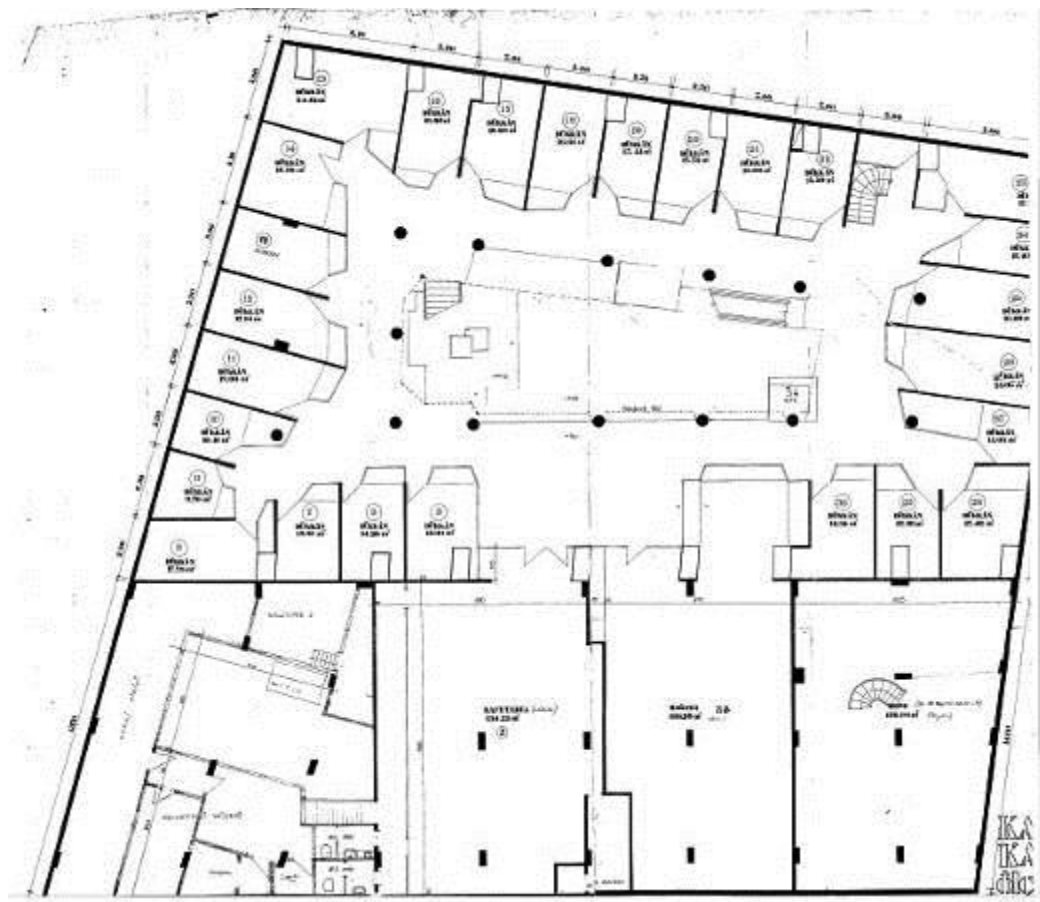
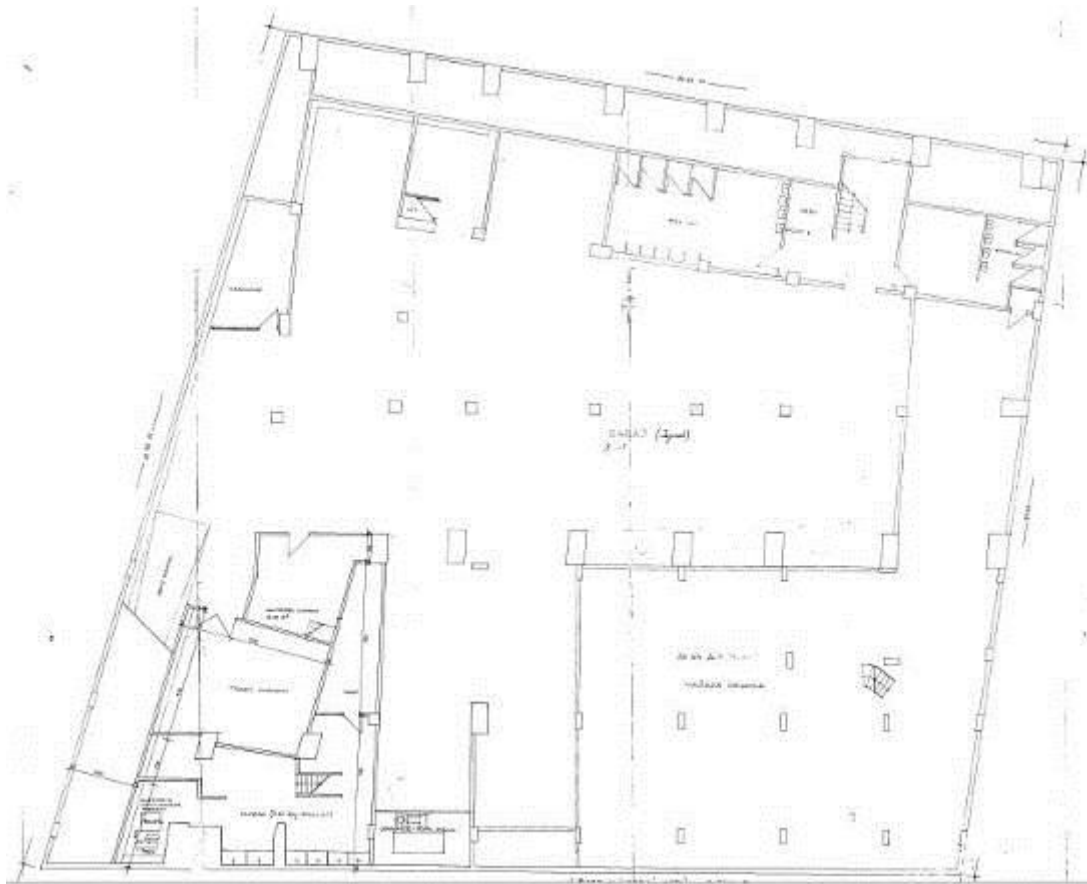
Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge doğrulama kodu:0C0510ACEB0C Doküman No:1145083 Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/kadikoy-belediyesi-ebys>

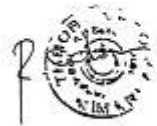
Hasempaşa Mah. Fahrettin Kerim Gökay Cad. No:2 Kadıköy-İSTANBUL
Telefon: 02165425000 dhl.1345(*) Kay: kadikoybelediyesi@be01.kay.tr
e-posta: bilgi@kadikoy.bel.tr internet adresi: <http://www.kadikoy.bel.tr>

İlgi için:
Pazar OKUÇEN
-

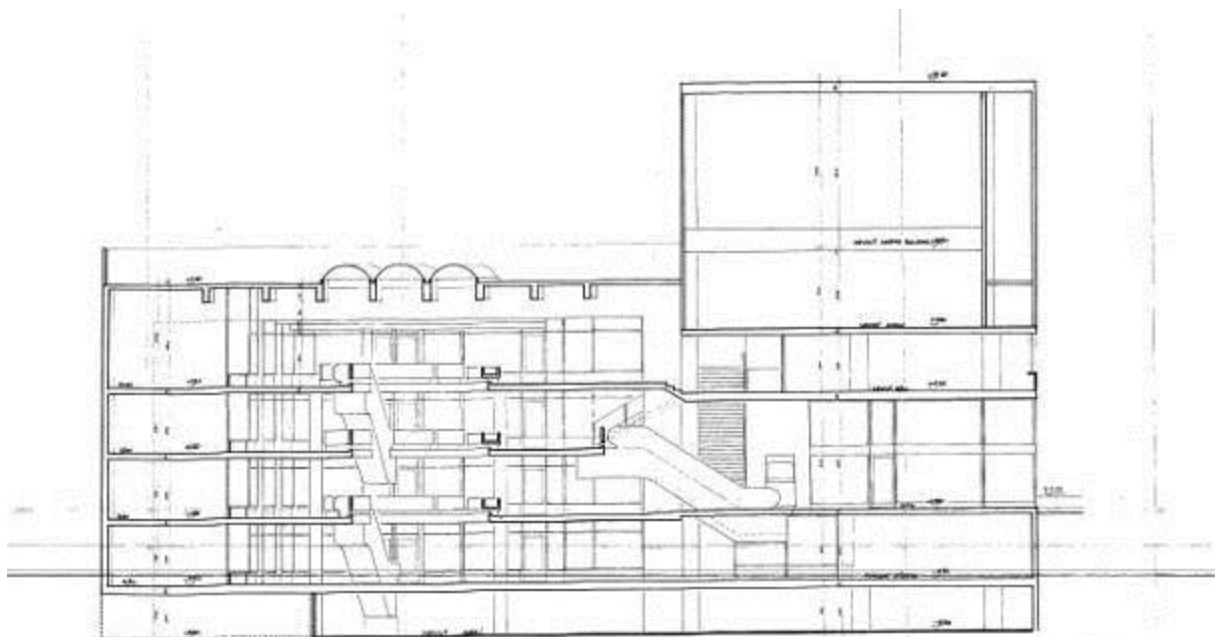


ili : iste
 ilceesi : kendik
 malikale : altiyen
 peufca : 12
 aale : 10
 peurssel : 94

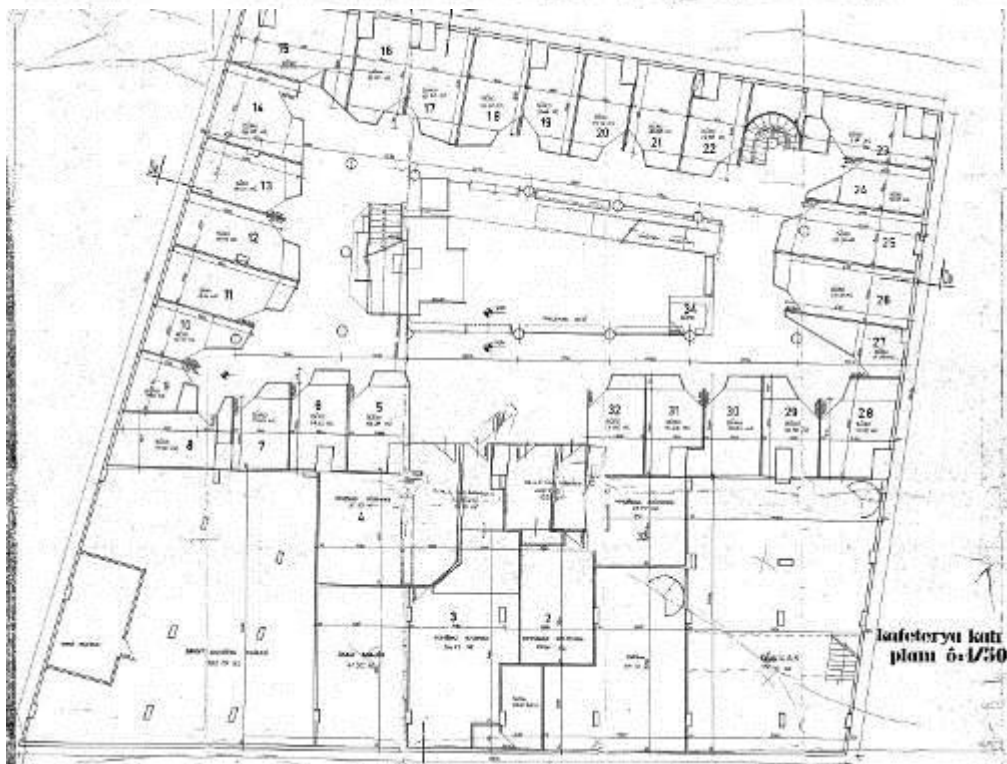
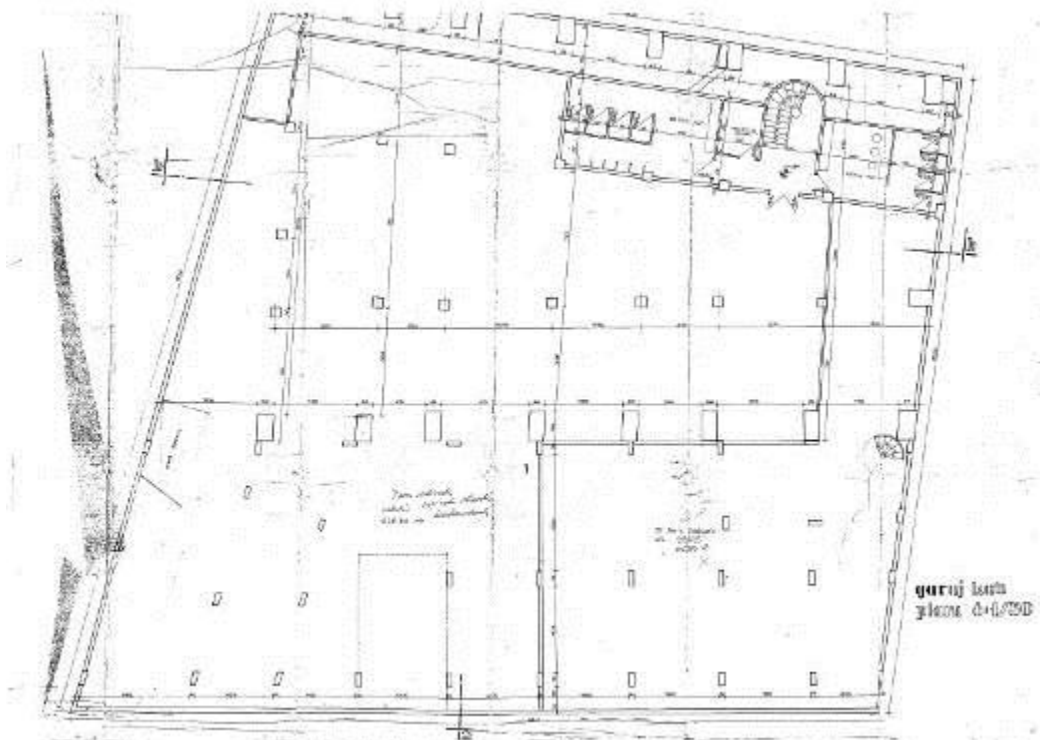


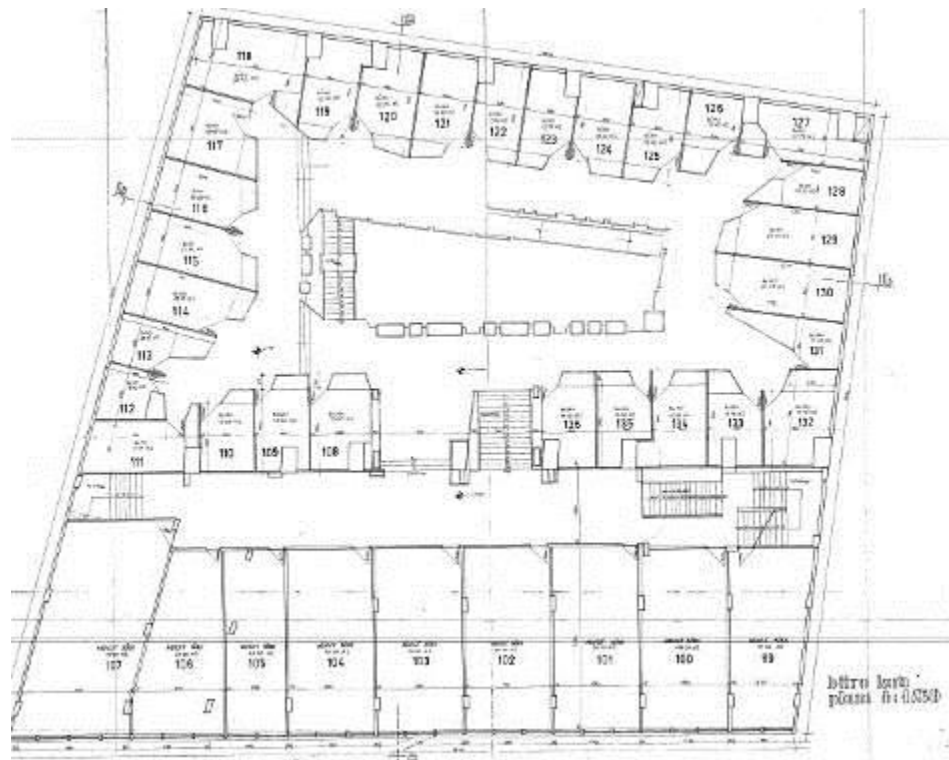
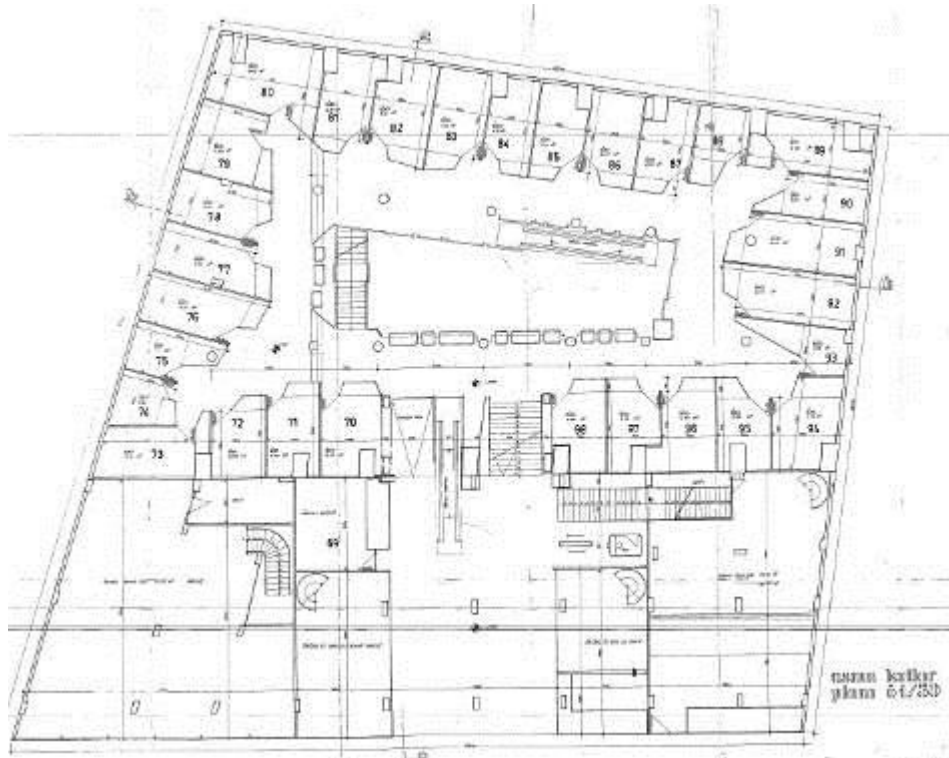
TSCIL MEMURU
 SERVET GOSAKA
 T. No 2ms
 TSCIL BILMISTIA
 17 Maret 1975

1620



a.a. kesiti 5.4/30





[illegible]

[illegible]



T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



C5831015515763701

YAPI KAYIT BELGESİ

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

Belgenin Kapsamı : Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İSTANBUL, İlçe:KADIKÖY,
Mahalle:OSMANAĞA, Caddesi/Sokakı:Kuşdili
Caddesi, Bina:12A, Ada:10, Parsel:94
Arsa Alanı : 1601,70 m²
Bağımsız Bölüm Alanı : 972,59 m²
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.



Fotoğraflar



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.	
 İlker 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.	
 İlker ARIKAN GENEL SEKRETER	
	 E. Nevzat ÖZTANGUT BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

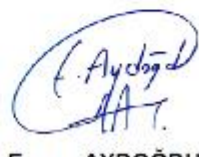
Belge No: 2019-01.2532

Sayın Dilek YILMAZ AYDIN
(T.C. Kimlik No: 39109246194 - Lisans No: 400566)

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

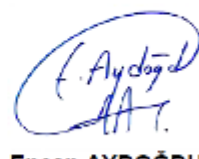
Belge No: 2019-01.2533

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

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan