

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

FATİH HOBYAR

DÜKKÂN VE BÜRO

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 07.01.2022

Değer Tarihi: 31.12.2021

Rapor Numarası: SKR-2021-00034



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.
Rapor Tarihi	:	07.01.2022
Rapor No	:	SKR-2021-00034
Değerleme Tarihi	:	31.12.2021
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	İstanbul ili, Fatih ilçesi, Hobyar Mahallesi, 417 Ada, 7 Parselde kayıtlı “Kargir İşhanı” nitelikli ana taşınmazda yer alan Zemin Kat 1 Bağımsız Bölüm No’lu “Banka” ve 1. Kat 2 Bağımsız Bölüm No’lu “Büro”
Çalışmanın Konusu	:	Konu Gayrimenkullerin Pazar Değeri ve Pazar Kirası Tespiti
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	Banka: Hobyar Mahallesi, Şeyhülislam Hayri Efendi Caddesi No:6, Fatih/İstanbul Büro: Hobyar Mahallesi, Zahir Borası Sokak Rasim Paşa İşhanı No:7 Kat 1, Fatih/İstanbul
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Kapalı Alanı	:	Banka: 265 m ² Büro: 161 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Ticaret Alanı

31.12.2021 Tarihli

KDV HARIÇ		1 No'lu Banka	2 No'lu Büro	TOPLAM
	Pazar Değeri	23.029.000 TL	2.874.000 TL	25.903.000 TL
	Aylık Pazar Kirası	96.000 TL	14.200 TL	110.200 TL
KDV DÂHİL		1 No'lu Banka	2 No'lu Büro	TOPLAM
	Pazar Değeri	27.174.220 TL	3.391.320 TL	30.565.540 TL
	Aylık Pazar Kirası	113.280 TL	16.756 TL	130.036 TL

1. Tespit edilen bu değer taşınmazın peşin satışına yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı %18 olarak kabul edilmiştir.

Değerlendirmede Görev Alan Kişiler

Hazırlayan	:	Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER
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 değerlerin

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
4.3	Fatih İlçesi.....	12
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	13
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	13
5.2	Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri	14

5.1	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	15
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	15
5.3	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	15
5.4	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi	15
5.4.1	Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar.....	16
5.5	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	16
5.6	Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	16
5.7	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	16
5.8	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	17
5.9	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
5.10	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri	17
5.11	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	17
5.12	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
6.5.2	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.....	25
6.8	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	25
6.9	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	25
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	26
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	26
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	26
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	26
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	26
7.5	Gayrimenkulün Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	27
7.6	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	27
8	SONUÇ	28
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	28
8.2	Nihai Değer Takdiri	28
9	EKLER	29

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 07.01.2022

Rapor Numarası : SKR-2021-00034

Raporun Türü : İstanbul ili, Fatih ilçesi, Hobyar Mahallesi, 417 Ada, 7 Parselde kayıtlı “Kargir İşhanı” nitelikli ana taşınmazda yer alan Zemin Kat 1 Bağımsız Bölüm No’lu “Banka” ve 1. Kat 2 Bağımsız Bölüm No’lu “Büro” nun 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 Neşecan ÇEKİCİ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için 20.11.2021 tarihinde çalışmalara başlanmış 07.01.2022 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

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

2.4 İşin Kapsamı

Bu rapor, İstanbul ili, Fatih ilçesi, Hobyar Mahallesi, 417 Ada, 7 Parselde kayıtlı “Kargir İşhanı” nitelikli ana taşınmazda yer alan, zemin kat, 1 bağımsız bölüm no’lu “banka” ve 1. kat, 2 bağımsız bölüm no’lu “büro” güncel pazar değeri ve pazar kirası tespitine yönelik hazırlanmıştır.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 Değer Tanımları

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

3.1.1 Pazar Değeri

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

3.1.2 Pazar Kirası

Pazar kirası; taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralınması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

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

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

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

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım pazar değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır:

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

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

(c) Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine 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 olmasıdır.

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 20. 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.

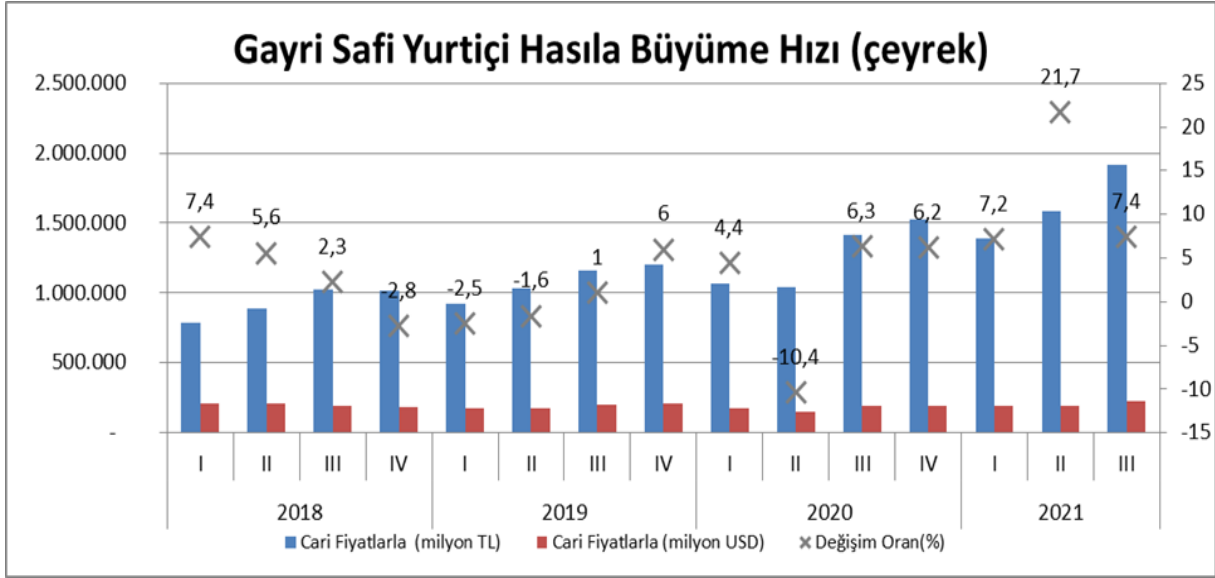
Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama %6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibarıyla finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sekteye uğramasına neden olmuştur. Türkiye ekonomisi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

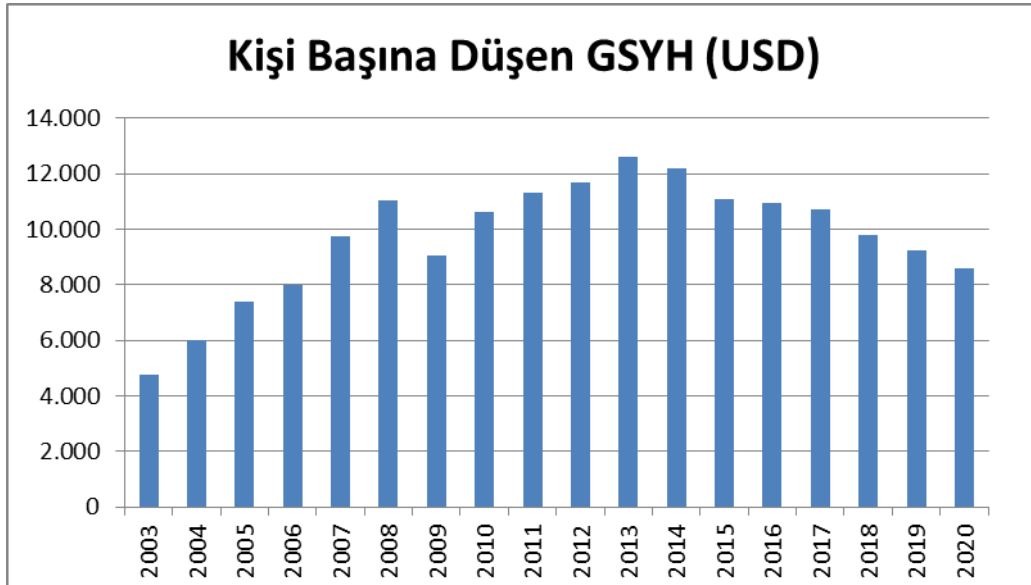
Türkiye, özellikle 2014-2019 arasında hem nüfus hem de kişi başına düşen GSYH rakamlarında büyüme kaydetmiştir. Artan nüfusa paralel olarak işgücü de artmış, kişi başına toplam GSYİH, hane halklarının satın alma gücünü artırarak refah içinde yaşamalarına olanak tanımaktadır. Kişi başına düşen gelir arttıkça, 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 önceki 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.

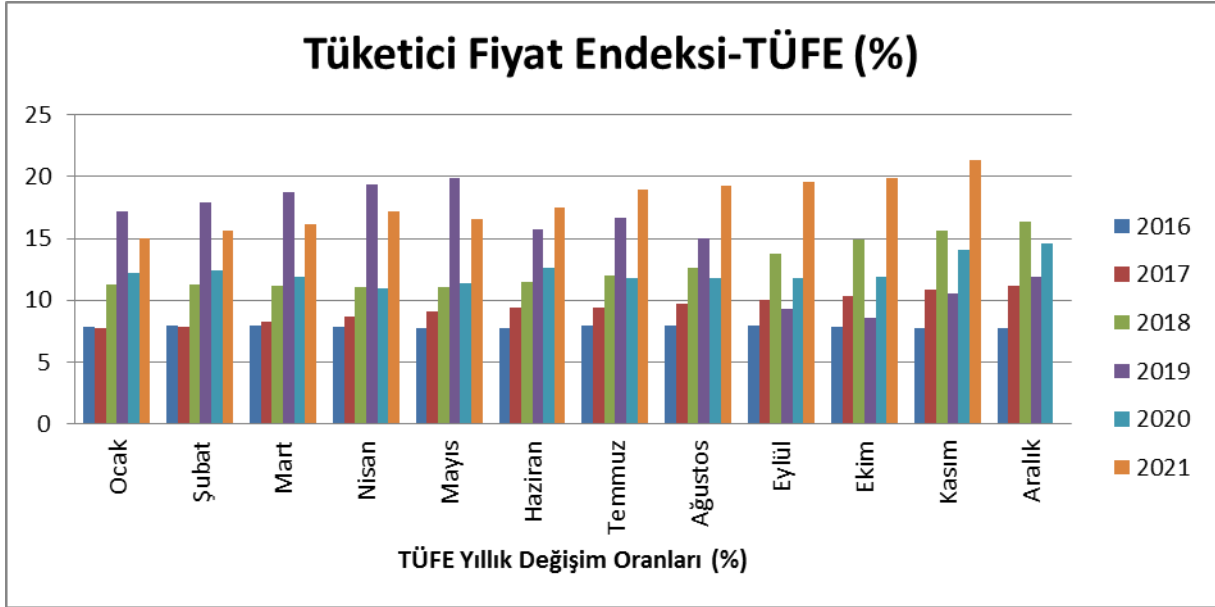
Türkiye 2020 yılı ikinci çeyrek büyümesi milli gelir 9 bin doların altında kalırken, ekonomi %9,9 daralmaya gitmiş, ekonomi 2008 krizinden sonra ilk kez bu kadar daralırken, milli gelir 11 yıl sonra 9 bin doların altına inmiştir. Türkiye ekonomisi, 2020 yılında dünyayı etkisi altına alan yeni tip koronavirüs (Covid-19) salgını nedeniyle keskin düşüşler gösteren gayri safi yurtiçi hasıladan (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. Aşamada 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. Aşamadaki 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 unsundur. 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 yıl sonu 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 yabancıların 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.

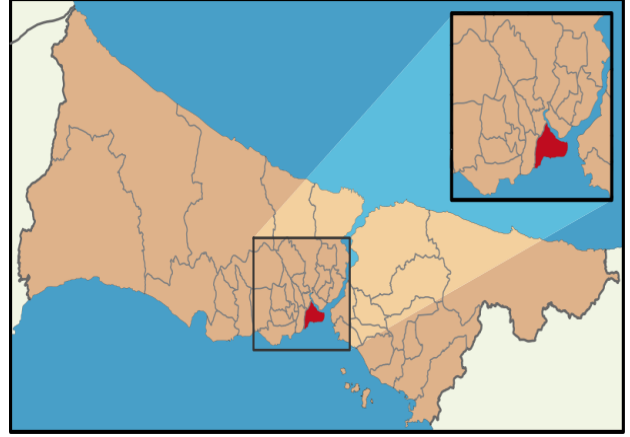
Bu nedenle, bina yapısından, mimariye, kullanılan temel malzemeden, çevreye duyarlılığa kadar pek çok unsur artık söz konusu değişim gözetilerek yatırım kararları alınması gerektiği ortaya çıkmaktadır. İnşaat ve gayrimenkul sektörü ile alt bileşenlerinin, daha çevreci, karbon salınımı daha az ve iklim 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.

4.3 Fatih İlçesi

Fatih, tarihî yarımada (Suriçi) denen ve İstanbul şehrinin kurulup geliştiği bölgenin tamamını kaplayan ve valilik, büyükşehir belediye başkanlığı, emniyet müdürlüğü ve şehrin vergi dairesi gibi kurumların yer alıyor olmasıyla İstanbul'un merkezi sayılan ilçedir. Güneybatıdan Zeytinburnu, kuzeybatıdan Eyüpsultan ilçeleri ile kuzeyden Haliç, doğudan İstanbul Boğazı ve güneyden Marmara Denizi ile çevrilidir.



Fatih ilçesi, 1928'den 2008'e kadar Eminönü'yle beraber tarihî yarımada'daki iki ilçeden biri olmuştur. 2008'de Eminönü ilçesinin varlığının bir kere daha ortadan kaldırılıp tarihinde olduğu gibi yeniden Fatih ilçesine katılmasından beri tekrar tüm tarihî yarımada üzerindeki tek ilçe haline gelmiştir. Kırsal yerleşimi olmayan ve 15.62 km²'lik (1562 hektar) bir alanı kaplayan Fatih ilçesi 57 mahalleden oluşmaktadır.

Fatih ilçesi, kuzeybatıda Eyüpsultan ilçesi, kuzeyde Haliç, güneyde Marmara Denizi, batıda Zeytinburnu ilçesiyle komşudur. İlçenin yüzölçümü 15.62 km²'dir (1562 hektar). İlçenin deniz seviyesinden yüksekliği ortalama 60 m'dir. Tarım arazisi yoktur. Tarihî yarımada 7 tepe üzerine kurulmuştur, şiirlere konu olan İstanbul'un yedi tepesi, Fatih sınırları içinde kalır.

Fatih'in sınırlarını tarihi surlar ile Haliç ve Marmara Denizi belirler. Haliç, Ayvansaray'dan Yedikule'ye kadar uzanan surların bir bölümü tamir görmüştür ve Fatih'i Eyüp ve Zeytinburnu ilçelerinden ayırır. Haliç ve Marmara kıyılarındaki deniz surları büyük ölçüde tahrip olduğu için günümüze kadar ulaşamamıştır. Kıyılarının toplam uzunluğu 14 km'dir.

Fatih ilçesinin nüfus gelişimi İstanbul'un diğer ilçelerinden farklı olmuştur. Eski Eminönü ilçesinde 1960'larda başlayan nüfustaki gerileme 1990'lı yıllarda da eski Fatih ilçesinde başlamıştır. Bugün de ilçe nüfusu gerilemektedir. Bunun başlıca nedenleri gelişim alanlarının daralması, ekonomik olanakları gelişenlerin başka ilçelere taşınması ve önemli bölgelerin konut alanı olmaktan çıkıp iş alanı niteliği kazanmasıdır.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Konu taşınmaz, Fatih ilçesi, Bahçekapı semtinde yer almaktadır. Taşınmaza sahil yolundan Eminönü istikametine doğru devam eden Reşadiye Caddesi'nden Eminönü istikametine doğru giderken KFC yanından sola Arpacılar Caddesi'ne sapılıp yaklaşık 200 m düz devam edilerek ulaşılabilmektedir.

Taşınmazın bulunduğu Bahçekapı semti, İstanbul'un Fatih ilçesi sınırlarında bulunan şehrin en eski semtlerinden biridir.

Eminönü ile Sirkeci arasında, Yeni Cami'nin hemen arkasında bulunan Bahçekapı Semti, adını İstanbul'un deniz surlarının Haliç ağzına açılan kapılarından biri olan “Bahçe Kapısı” ndan almaktadır. Şehrin ticari bakımdan en canlı ve en turistik semtlerinden biridir. Ünlü Mısır Çarşısı bu semte açılır. Bunun dışında Bahçekapı deyince Ali Muhiddin Hacı Bekir Lokumcusu, Nimet Abla Piyango Gişesi gibi İstanbul deyince akla gelen pek çok eski ve şehrin günlük hayatında marka olmuş kuruluş akla gelir. Ayrıca I. Abdülhamid Türbesi de bu semttedir.

Taşınmaz Sirkeci Garı ve Marmaray Sirkeci İstasyonu'na yaklaşık 300 m Yeni Cami ve Mısır Çarşısı'na yaklaşık 200 m Adalar Şehir Hatları İskelesi'ne yaklaşık 200 m mesafededir.





5.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Fatih
Mahallesi	Hobyar
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	417
Parsel No	7
Yüzölçümü	176 m ²
Niteliği	Kargir İşhanı

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

Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı	Niteliği	Maliki	Eklentisi
Zemin Kat 1 No'lu	2733/5760	Banka	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Asma Kat Bodrum Katta Depo
1. Kat 2 No'lu	887/5760	Büro	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-

5.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün webtapu portalından alınan tapu kayıt örneğine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde 16.10.1991 tarihli yönetim planı beyanı olup başka herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

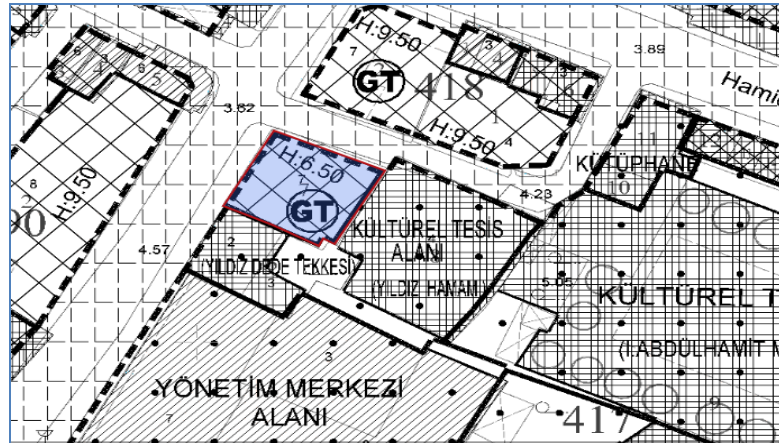
Gayrimenkuller Şekerbank T.A.Ş. Personeli Munzam Sosyal Güvenlik Ve Yardımlaşma Sandığı Vakfı adına kayıtlı iken 29.06.2020 tarih, 13455 yevmiye numarası ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına satış işleminden tescili gerçekleşmiştir.

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

Binada kat mülkiyeti tesis edilmiş olup taşınmazlar üzerinde tasarrufu engelleyecek ya da gayrimenkulün değerine herhangi etkide bulunacak nitelikte bir takyidat bulunmamaktadır. Buna göre taşınmazın tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatınca bir engel bulunmamaktadır.

5.4 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Fatih Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre İstanbul ili, Fatih ilçesi, Hobyar Mahallesi, 417 ada 7 numaralı parsel; İstanbul IV numaralı, İstanbul I numaralı yenileme alanları İstanbul II numaralı yenileme alanları Kültür Varlıklarını Koruma bölge Kurullarınca uygun bulunarak Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 04.10.2012 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) Kentsel-Tarihi, Kentsel Arkeolojik, 1 Derece Arkeolojik Sit Alanı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda da 1.Derece Koruma Bölgesi'nde "Geleneksel Ticaret Alanı"nda kalmakta olup, H: 6,50 mt. irtifa almaktadır. İmar durumu yazısı rapor ekinde yer almaktadır.



5.4.1 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

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

- 31.05.1988 tarih 988/8897 no'lu mimari projesi
- 14.12.1988 tarih 988/8897 No'lu yapı ruhsatı
- 21.02.1990 tarihli yapı kullanma izin belgesi

görülmüştür.

Banka nitelikli bağımsız bölümün tapuda “bodrum katta depo” eklenti kaydı olsa da belediye ve tapu müdürlüğünde incelenen mimari projelerde söz konusu depo alanının neresi olduğu belirtilmemiş, projede bodrum kattaki depo belirtmesinin üzerine tükenmez kalem ile “binaya ait” ibaresi eklenmiş, ancak söz konusu ibare imza ve mühür ile resmiyete kavuşturulmamıştır. Yapı kullanma izin belgesinde de deponun binaya ait olduğu yazılmıştır. Mevcut durumda bodrum kat ile banka arasında fiziki bağlantı yoktur. Projede bankaya ait eklenti depo alanının yeri tespit edilemediğinden bodrum kat değerlemede dikkate alınmamıştır.

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

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

5.5 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.

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

Fatih Belediyesi'nden alınan bilgiye göre son 3 yıl içerisinde gayrimenkulün imar durumunda herhangi bir değişiklik söz konusu değildir.

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

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak mevzuat uyarınca alınması gereken izin, belgeler tam ve eksiksiz olarak mevcuttur.

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi, "b" bendinde; "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur." ibaresi yer almaktadır.

Taşınmaza ait yapı kullanma izin belgesi mevcut olup binada kat mülkiyeti tesis edilmiştir. Bu nedenle taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakıncasının bulunmadığı değerlendirilmektedir.

5.9 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 değerlendirme çalışması "proje değerlemesi" kapsamında bulunmamaktadır.

5.10 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Bitişik
Binanın Kat Adedi	:	Bodrum + Zemin + Asma Kat + 5 Normal Kat
Yaşı	:	~31
Brüt Alanı	:	1 No'lu Banka: ~265 m ² 2 No'lu Büro: ~161 m ²
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Isınma	:	Yok
Kanalizasyon	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Yangın Merdiveni	:	Mevcut
Otopark	:	Yok
Yangın Söndürme Tesisatı	:	Yok
Su Deposu	:	Yok
Jeneratör	:	Mevcut (50 KVA)

5.11 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmazlar 6 adet bağımsız bölümden oluşan Rasim Paşa İş Hanı'nda yer alan dükkân ve bürodur.
- Taşınmazın bulunduğu iş hanının Şeyhülislam Ali Efendi Caddesi ile Zahir Borsası Sokağı'na cephesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu bağımsız bölümler işhanının zemin, asma kat ve 1. katında yer almaktadır.
- Dükkân girişi Şeyhülislam Ali Efendi Caddesi'nden yapılmaktadır.

- 1. kattaki büroya ise işhanından giriş yapılmakta olup işhanı girişi Zaire Borsası Sokak'tandır.
- Banka içerisinde zeminler granit seramik kaplı duvarlar saten boyalıdır. Tavan asma tavandır.
- Zemin ve asma katlar ihtiyaca göre cam ve alüminyum doğrama ile bölümlendirilmiştir.
- Mevcut durumda bankanın zemin katı 150 m² asma katı 115 m² alanlıdır.
- Gayrimenkuller içerisinde yapılan dekorasyon amaçlı değişiklikler taşıyıcı unsuru etkilemeyen basit tadilat kapsamında olup, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişikliklerden değildir.

5.12 Gayrimenkulün Kullanım Durumu

Değerleme konusu 1 No'lu bağımsız bölüm banka olarak, 2 no'lu bağımsız bölüm borsa seans salonu 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

- Taşınmazlar, ticari hareketliliğin yoğun olduğu bir noktada yer almaktadır.
- Eminönü, Sultanhamam, Mahmutpaşa gibi merkezlere yakın konumdadır.
- Bölgeye özel araç ve toplu ulaşım araçları ile ulaşım kolaydır.
- Köşe konumudur.
- Tarihi yarımada parsel büyüklükleri genellikle çok küçük olduğundan değerlendirme konusu gayrimenkullerin büyüklüğünde yer bulmak zordur. Bu durum taşınmazlara olan talebi arttıracak bir unsurdur.

Zayıf Yönler

- Taşınmazların bulunduğu bölgede önemli bir otopark sorunu vardır.
- Zemin ve asma katta yer alan dükkanın ön kullanım alanı ve bacası bulunmamaktadır.
- Binanın bulunduğu parselin imar durumu kısıtlıdır (hmax: 6,50 mt).

Fırsatlar

- Taşınmazlar geleneksel ticaretin yoğun olduğu tarihi yarımada içerisinde yaya hareketliliğin çok yüksek olduğu bir noktadadır. Bu yüzden her zaman taşınmazlara talep yüksek olacaktır.

Tehditler

- Makroekonomik verilerde gerçekleşecek bir bozulma ya da jeopolitik riskler gelecekte gayrimenkul piyasalarını olumsuz etkileyebilir.
- Taşınmazlar eski deprem yönetmeliğine göre inşa edilmiş bir binada yer aldığından olası bir depremde hasar görme riski 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 işyeri 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

Emsal tablosunda 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 emsallerin değerlendirme yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırılmıştır. Emsal tablosunda yer alan gayrimenkul konu mülke göre “iyi/küçük” olarak belirtilmişken (-) düzeltme, konu mülke göre “kötü/büyük” olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmıştır. Emsallerin her birinin değerlendirme konusu taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzeltme tablosunda yer alan oranların karşılıkları aşağıda gösterilmiştir. Emsal gayrimenkulün alanı değerlendirme yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyüklük düzeltmesi (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de tabloda belirtilen özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimlerimiz, sektör araştırmaları, şirketimiz veri tabanındaki diğer veriler ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm öğeler dikkate alınarak düzeltme oranları takdir edilmiştir.

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.

Taşınmazların mahallinde yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan dükkânlar/mağazalar dikkate alınmıştır. Emsallerin konumu büyüklüğü gibi faktörler değerlendirilmiş ve öngörülen pazarlık paylarına göre karşılaştırılmıştır

Konu taşınmazın bulunduğu binada konu taşınmazlara emsal teşkil edebilecek nitelikte dükkan/mağaza emsalleri bulunmuş ve takip eden tabloda bilgileri derlenmiştir.

Bölgede yakın konumda değerlendirme dükkânının büyüklüğünde dükkân emsali çok kısıtlıdır. Bu yüzden çevrede çok katlı mağaza olmaya uygun, içeriden bağlantılı bina emsalleri de araştırılmıştır.

Emsallerde 2. bodrum katlar 1/5, 1. bodrum katlar 1/3 asma katlar ½ ve normal katlar ¼ oranında zemin kata indirgenmiş ve buna göre zemin kata indirgenmiş alanları hesaplanmıştır.

Emsallerin konum ve büyüklüklerine göre fiyatlarında düzeltme yapılmıştır. Bölgenin yapılaşmasını çok önce tamamlamış olması ve tarihi bir semt olması nedeniyle parsel alanları genel olarak çok küçüktür. Buna bağlı olarak işyerlerinin alanları da küçüktür.

SATILIK İŞYERİ EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alan m ²	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1(dükkan)	Yalı Köşkü Cad.	120	63	12.000.000 TL	190.476 TL	Fem Gayrimenkul 0532 344 56 94	40 m ² bodrum 40 m ² giriş 40 m ² 1. normal kat kullanımı olan müstakil bina-dükkan
2(dükkan)	Emirname Sokak	200	125	10.000.000 TL	80.000 TL	D&C Emlak 0216 706 52 70	Ticari hareketliliğin düşük olduğu noktada 100 m ² giriş 100 m ² 1. kat kullanımı olan dükkan
3(dükkan)	Tahtakale	125	52	10.500.000 TL	201.923 TL	Premar Gayrimenkul 0212 257 49 00	Her katı 25 m ² alanlı bodrum + zemin + 3 normal katlı bina (çok katlı mağaza)
4(dükkan)	Sultanhamam Fincancılar Caddesi	125	68	13.800.000 TL	203.190 TL	Emiroğlu İnşaat Emlak 0216 411 08 88	35 m ² bodrum kat 45 m ² giriş kat 45 m ² 1. normal kat kullanımı olan dükkan
5(dükkan)	Çakmakçılar Yokuşu	55	55	24.500.000 TL	445.455 TL	Kanal İstanbul Arsa Ofisi 0212 691 09 99	Yaya hareketliliğinin çok yüksek olduğu sokakta tek katlı dükkan
6 (ofis)	Ebusuud Caddesi	40	40	950.000 TL	23.750 TL	BM Star Yapı 0216 367 11 17	Asansörlü binada 4. kat masrafsız ofis
7 (ofis)	Aşir Efendi Caddesi	700	700	11.500.000 TL	16.429 TL	Remax Bento 0212 217 98 27	Tarihi binada 1. kat tam kat işhanı katı
8(ofis)	Ankara Caddesi	25	25	450.000 TL	18.000 TL	Coldwell Banker Baray 0212 663 02 64	Asansörlü, eski binada 4. kat ofis



Satılık Emsal Krokisi

Emsal tablosunda yer alan gayrimenkullerin konum ve büyüklüklerine göre fiyatlarında düzeltme yapılmıştır. Buna göre emsal düzeltme tablosu aşağıda gösterilmiştir.

SATILIK EMSAL DÜZELTME	Dükkan					Ofis		
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8
İstenen Fiyat (TL)	12.000.000	10.000.000	10.500.000	13.800.000	24.500.000	950.000	11.500.000	450.000
Pazarlık Payı	30%	5%	5%	15%	30%	5%	20%	5%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	8.400.000	9.500.000	9.975.000	11.730.000	17.150.000	902.500	9.200.000	427.500
Düzeltilmiş Büyüklük (m ²)	63	125	52	68	55	40	700	25
Birim M ² Değeri (TL)	133.333	76.000	191.827	172.712	311.818	22.563	13.143	17.100
Kat/Konum Düzeltmesi	0%	40%	-25%	-20%	-35%	-10%	0%	10%
Büyüklük Düzeltmesi	-20%	-10%	-20%	-20%	-20%	-20%	20%	-20%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%	10%	20%	10%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-20%	30%	-45%	-40%	-55%	-20%	40%	0%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri (TL)	106.667	98.800	105.505	103.627	140.318	18.050	18.400	17.100
Ortalama	110.983 TL					17.850 TL		

Banka nitelikli taşınmazın asma katı 1/2 oranında zemine indirgenmiş olup indirgenmiş alan üzerinden konu taşınmazların değeri takip eden tabloda sunulmuştur.

Banka Alanı(m2)	Banka Düzeltilmiş Alanı(m2)	Birim m2 Değeri	Pazar Değeri
265	207,5	110.983 TL	23.029.000 TL

Büro Alanı(m2)	Birim m2 Değeri	Pazar Değeri
161	17.850 TL	2.874.000 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 taşınmazların ticari mülkler olmaları nedeniyle ikinci yaklaşım olarak gelir yaklaşımı kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan emsaller ve emsal düzeltme tabloları aşağıda gösterilmiştir.

KİRALIK İŞYERİ EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alan m ²	Aylık Kirası	Birim m ² Kirası	Kaynak	Emsal Özellikleri
1(dükkan)	Sultanhamam Fincancılar Caddesi	125	68	50.000 TL	735 TL	Emiroğlu İnşaat Emlak 0216 411 08 88	35 m ² bodrum kat 45 m ² giriş kat 45 m ² 1. normal kat kullanımı olan dükkan
2(dükkan)	Sirkeci Büyük Postane Yanı	160	100	60.000 TL	600 TL	Coldwell Banker Baray 0212 663 02 64	Her katı 80 m ² zemin + 1 normal katlı müstakil bina-dükkan
3(dükkan)	Sirkeci Mimar Kemalletin Caddesi	153	102	35.000 TL	343 TL	Ada Parners Realty 0532 361 80 16	44 m ² bodrum 66 m ² giriş 43 m ² asma kat kullanımı olan dükkan
4(dükkan)	Ankara Caddesi	120	63	42.500 TL	675 TL	Ali Obus Emlak 0212 358 53 54	Bodrum, zemin, 1 normal katlı müstakil bina-dükkan
5(dükkan)	Muradiye Caddesi	100	67	50.000 TL	746 TL	KW Platin 0212 324 93 24	Daha iyi konumda 50 m ² giriş 50 m ² bodrum kat alanı olan dükkan
6(ofis)	Büyük Postane Caddesi	50	50	4.500 TL	90 TL	Keller Willams Cadde 0216 414 11 22	Asansörlü binada 4. kat masrafsız ofis
7(ofis)	Yalı Köşkü Cad.	160	160	10.000 TL	63 TL	Coldwell Banker Baray 0212 663 02 64	2. kat ofis
8(ofis)	Mimar Kemalettin Caddesi	230	230	15.000 TL	65 TL	Coldwell Banker Baray 0212 663 02 65	Asansörsüz binada 4. kat ofis
9 (ofis)	Mimar Vedat Sokak	220	220	38.000 TL	173 TL	Üstat Gayrimenkul 0532 374 26 27	Daha iyi konumda tarihi binada 3 cepheli ofis



Kiralık Emsal Krokisi

Emsal tablosunda yer alan gayrimenkullerin konum ve büyüklüklerine göre kiralarında düzeltme yapılmıştır. Buna göre emsal düzeltme tablosu aşağıda gösterilmiştir.

	Dükkan					Ofis			
KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8	Emsal 9
İstenen Kira (TL)	50.000	60.000	35.000	42.500	50.000	4.500	10.000	15.000	38.000
Pazarlık Payı	3%	5%	3%	15%	20%	5%	5%	5%	25%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	48.500	57.000	33.950	36.125	40.000	4.275	9.500	14.250	28.500
Büyüklük(m ²)	68	100	102	63	67	50	160	230	220
Birim M ² Kirası (TL)	713	570	333	573	597	86	59	62	130
Kat/Konum Düzeltmesi	-15%	-20%	35%	-20%	-20%	0%	30%	30%	-25%
Büyüklük Düzeltmesi	-20%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%	0%	10%	10%	
Toplam Düzeltme Katsayısı	-35%	-20%	35%	-20%	-20%	0%	40%	40%	-25%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası (TL)	464	456	449	459	478	86	83	87	97
Ortalama (TL)	461 TL					88 TL			

Mahallinde yapılan araştırmalarda satışta olan mülklerin kira getirileri de göz önünde bulundurularak banka kapitalizasyon oranı %5 olarak, büro kapitalizasyon oranı %6 olarak belirlenmiş olup gayrimenkullerin hesaplanan değeri aşağıdaki bölümde sunulmuştur.

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

Banka Alanı(m ²)	Banka Düzeltilmiş Alanı(m ²)	Birim m2 Kirası	Aylık Kira Değeri	Yıllık Pazar Kirası	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri
265	207,5	461 TL	96.000 TL	1.152.000 TL	0,05	23.040.000 TL

Büro Alanı	Birim m ² Kirası	Aylık Pazar Kirası	Yıllık Pazar Kirası	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri
161	88 TL	14.200 TL	170.400 TL	0,06	2.840.000 TL

6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazların kira geliri raporumuzun “6.4.3 Gelir Yaklaşımı” bölümünde hesaplanmış olup, buna göre banka aylık kirası 96.000 TL olarak, büro aylık kirası 14.200 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 mevcut kullanımı en etkin ve verimli kullanımı sağlamaktadır.

6.9 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazların 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.

	Büro	Banka	TOPLAM
Pazar Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	2.874.000 TL	23.029.000 TL	25.903.000 TL
Gelir Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	2.840.000 TL	23.040.000 TL	25.880.000 TL

Pazar yaklaşımında kullanılan emsal ve verilerin daha konu mülkler ile daha fazla benzeştiği, dolayısıyla konu mülkleri daha iyi yansıttığı değerlendirilmiş olup nihai değer takdirinde pazar yaklaşımı ile hesaplanan değerler göz önünde bulundurulmuştur.

Buna göre değerlendirme konusu taşınmazların değerleri aşağıdaki şekilde tahmin ve takdir edilmiştir.

Büro	Banka	TOPLAM
2.874.000 TL	23.029.000 TL	25.903.000 TL

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 07.04.2020 tarihinde SEKR-2020-00047 No'lu ve 08.01.2021 tarihinde SKR-2020-00096 No'lu değerlendirme 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

Taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkul için yapı kullanım izin belgesi alınmış ve binada kat mülkiyeti tesis edilmiştir.

Değerlemeye konu gayrimenkullerin sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne “işyeri” olarak dâhil edilmesinde bir engel bulunmamaktadır.

7.5 Gayrimenkulün Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin devredilmelerine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Gayrimenkullerin 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 mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna bağlı olarak değerlendirme konusu taşınmazın değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

31.12.2021 Tarihli

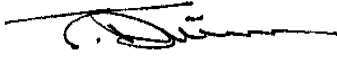
KDV HARİÇ		1 No'lu Banka	2 No'lu Büro	TOPLAM
	Pazar Değeri	23.029.000 TL	2.874.000 TL	25.903.000 TL
	Aylık Pazar Kirası	96.000 TL	14.200 TL	110.200 TL
KDV DÂHİL		1 No'lu Banka	2 No'lu Büro	TOPLAM
	Pazar Değeri	27.174.220 TL	3.391.320 TL	30.565.540 TL
	Aylık Pazar Kirası	113.280 TL	16.756 TL	130.036 TL

1. Tespit edilen bu değer taşınmazın peşin satışına yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı pazar değerinde %18 olarak kabul edilmiştir.

Hazırlayan

Taner DÜNER

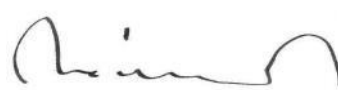
Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401431



Onaylayan

Neşecan ÇEKİCİ

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400177



9 EKLER

1. Tapu Fotokopileri
2. Tapu Kayıt Örnekleri
3. İmar Durumu
4. Kat Planları
5. Yapı Kullanma İzin Belgesi
6. Fotoğraflar
7. SPK Lisans Örnekleri
8. Mesleki Tecrübe Belgeleri

			
TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ			
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İ: İSTANBUL		
	İçe: FATİH		
	Mahalle/Köy: HOBYAR		
	Ada: 417	Parsel: 7	
	Yüz Ölçümü: 176,00 m2		
Nispeti: KARGIR İŞ HANE			
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Nispeti: BANKA	Arsa Payı: 2733/5760	Proje m2:
	Bloş/Giriş/Kat No: 1. / ZEMİN	Bağımsız Bölüm No: 1	Cilt/Sayfa No: 16 - 1571
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı: Hissesi:		
	ŞEKER GAYİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM TAAŞİRKETİ		
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No: 24321978	Edinme Nedeni: Satış	İşlem Bedeli: 19.850.000,00
	Kat Mülkiyeti		
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarih/Yayın No: 29/06/2020 - 13455	Sicil No: 13455
			Veri Tarih: 29/06/2020 Hali BÜYÜK Yoklu Mülkiyet Yürürlüğü
EKLENTİ : ASMAKAT BOORUM KATTA DİPO			
Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile parç ve belgeler için tapu siciline müdahale edilemez parçalanabilir.			



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İ: İSTANBUL			
	İpe: FATİH			
	Mahalle/Köy: BOĞUYAR			
	Adı: 417	Parcel: 3		
	Yüz Ölçümü: 176,00 m2			
	Niteği: KARGIR İŞ HANE			

BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteligi: BÜRO	Aran Payı: 887/5768	Proje m ² :
	Bölü/Sayı/Kat No: 1 / 1	Bağımsız Bölüm No: 2	CiV/Sayı No: 16 - 1572

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Şirket Adı: Hissesi:	
	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM TAAŞİRKETİ	

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi No: 24561128	Edinme Nedeni: Satış	İşlem Bedeli: 3.000.000,00
	Kat Mülkiyeti		
	Konum Bilgi:	Tescil Tarihi/Yerine No: 29/06/2020 - 13455	



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

Kayıt Oluşturan: TANER DÜNER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
181721550116	2021-11-09-11.43.18.613174	55011

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	417/7
Taşınmaz Kimlik No:	24521978	AT Yüzölçümü(m2):	176.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/FATİH	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BANKA
Kurum Adı:	Fatih	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HOBVAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//1
Cilt/Sayfa No:	16/1571	Arsa Pay/Payda:	2733/5760
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGİR İŞ HANI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI: 16/10/1991(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

1 / 2

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
2027773	Depo	ASMAKAT BODRUM KATTA DEPO	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
527152641	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 29-06-2020 13455	-

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

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



2 / 2

Kayıdı Oluşturan: TANER DÜNER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
181721550116	2021-11-09-11.43.18.613174	55011

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	417/7
Taşınmaz Kimlik No:	24561128	AT Yüzölçümü(m2):	176.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/FATİH	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Fatih	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HOBİYAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1//2
Cilt/Sayfa No:	16/1572	Arsa Pay/Payda:	887/5760
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGIR İŞ HANI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI: 16/10/1991(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
527152642	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 29-06-2020 13455	-

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

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



2 / 2



T.C.
FATİH BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 86170071-754-59502/E.368384
Konu : 417 Ada 7 Parsel İmar Durumu

16/12/2021

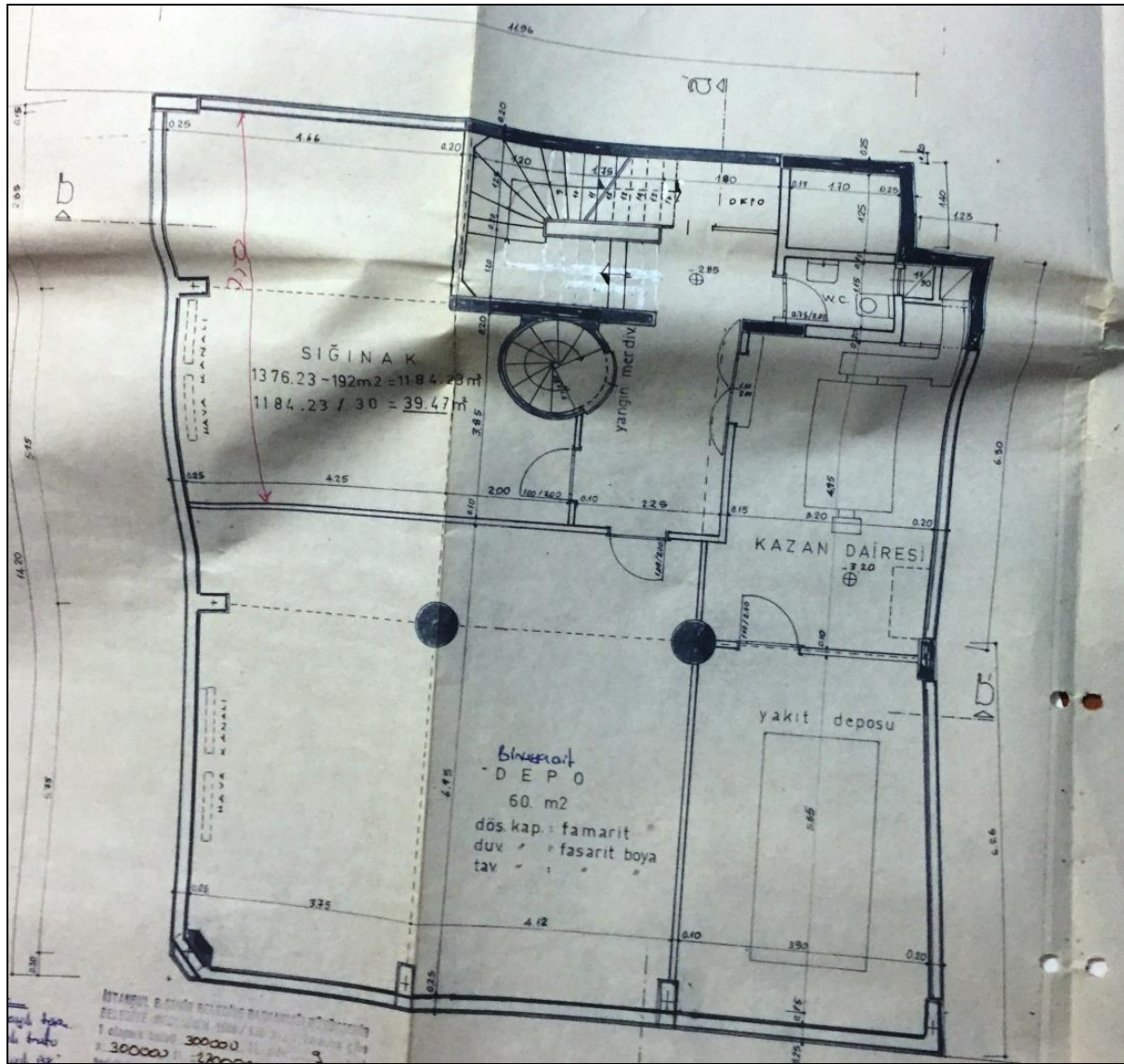
Sayın Barış CAN YILDIRIMER

İlgi : 15.12.2021 tarihli ve 316 sayılı dilekçe.

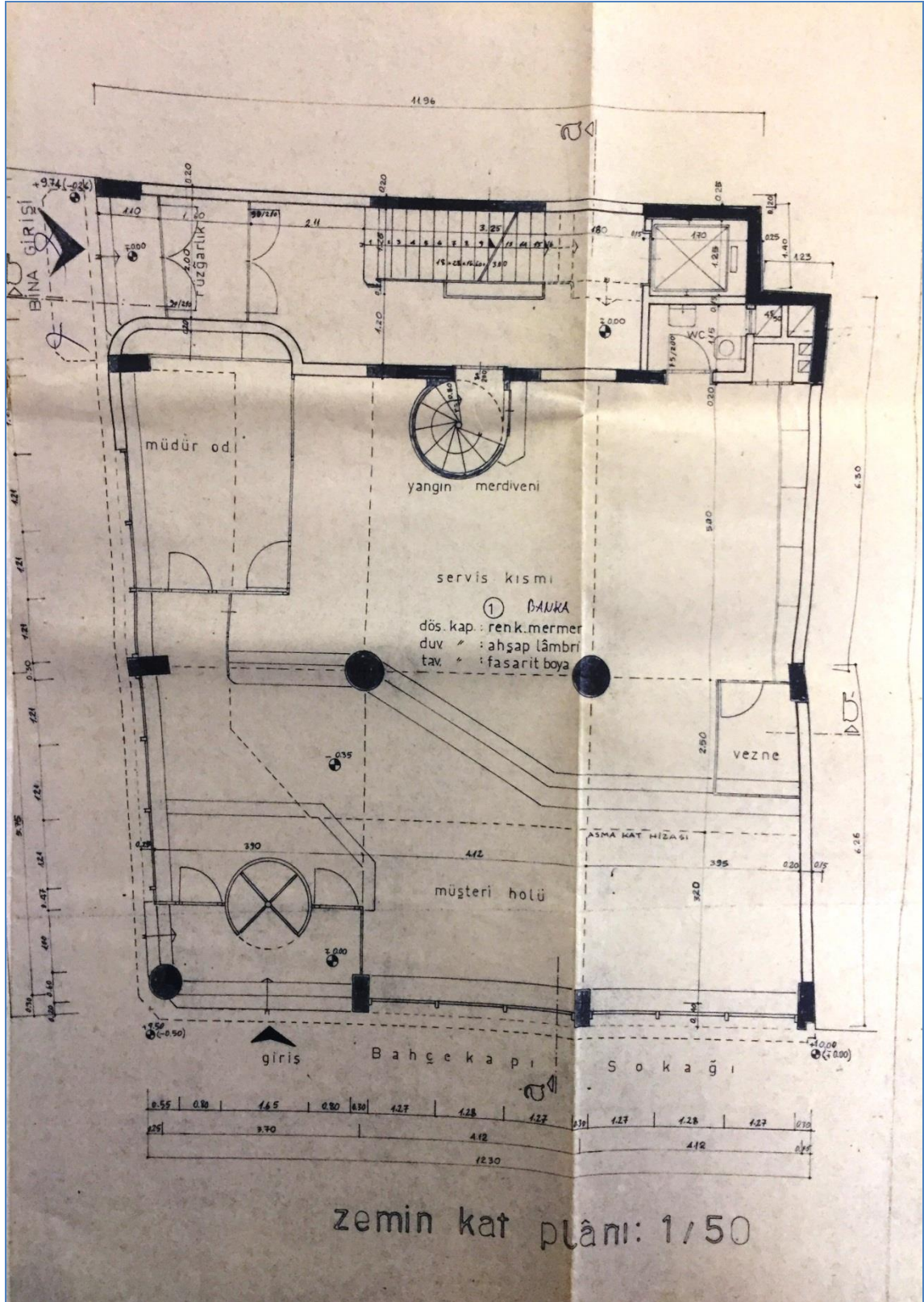
Fatih ilçesi, Hobyar Eminözü Mahallesi, 417 ada 7 parsel sayılı yer İstanbul IV Numaralı, İstanbul I Numaralı Yenileme Alanları, İstanbul II Numaralı Yenileme Alanları Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurullarınca uygun bulunarak Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 04.10.2012 tarihinde onaylanan, Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) Kentsel, Tarihi, Kentsel Arkeolojik, I.Derece Arkeolojik Sit Alanı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında, 1.Derece Koruma Bölgesinde, Geleneksel Ticaret Alanında kalmakta olup H: 6.50 mt. irtifa almaktadır.

Bilgilerinizi rica ederim.

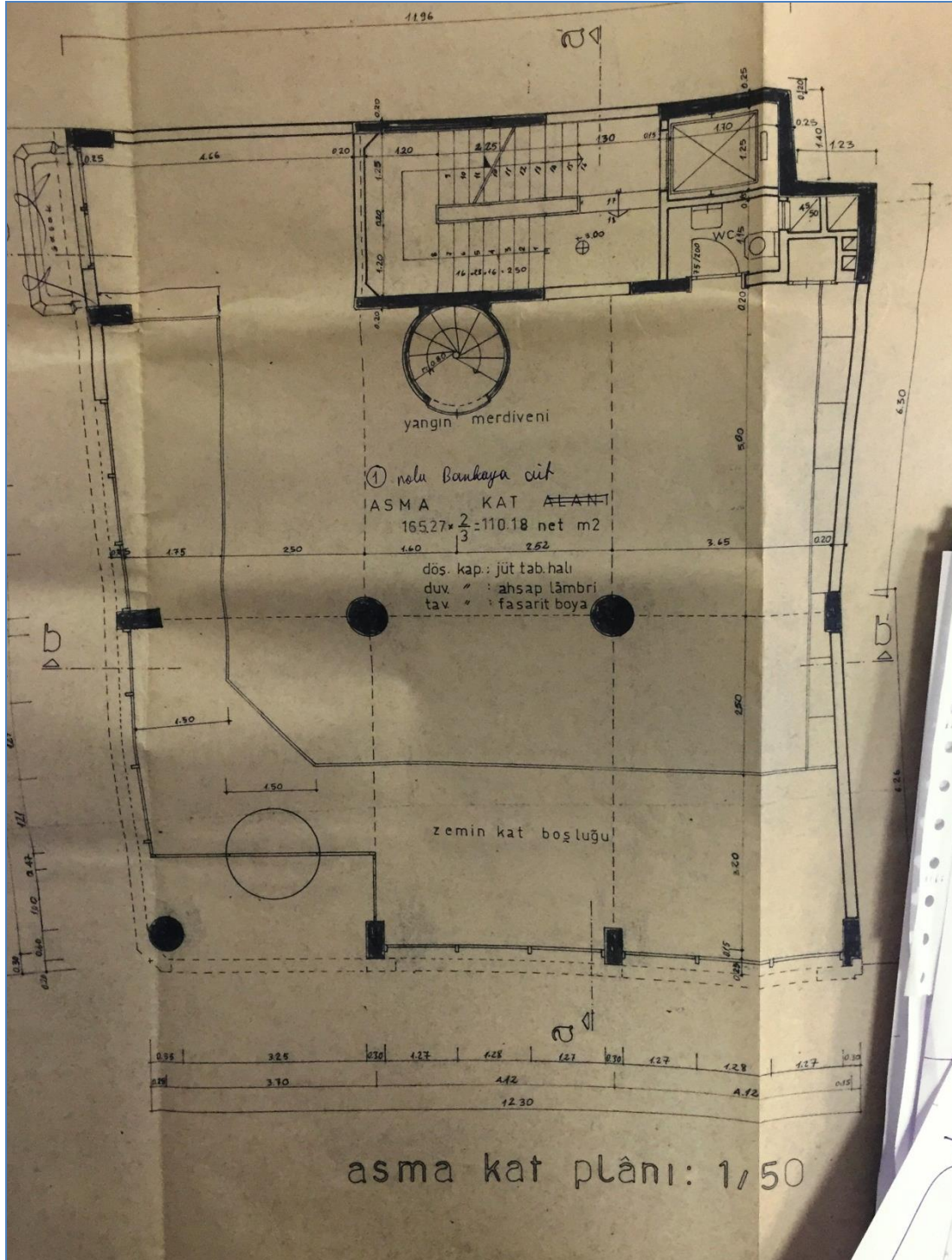
Yener USTABAŞ
İmar ve Şehircilik Müdürü
e-imza



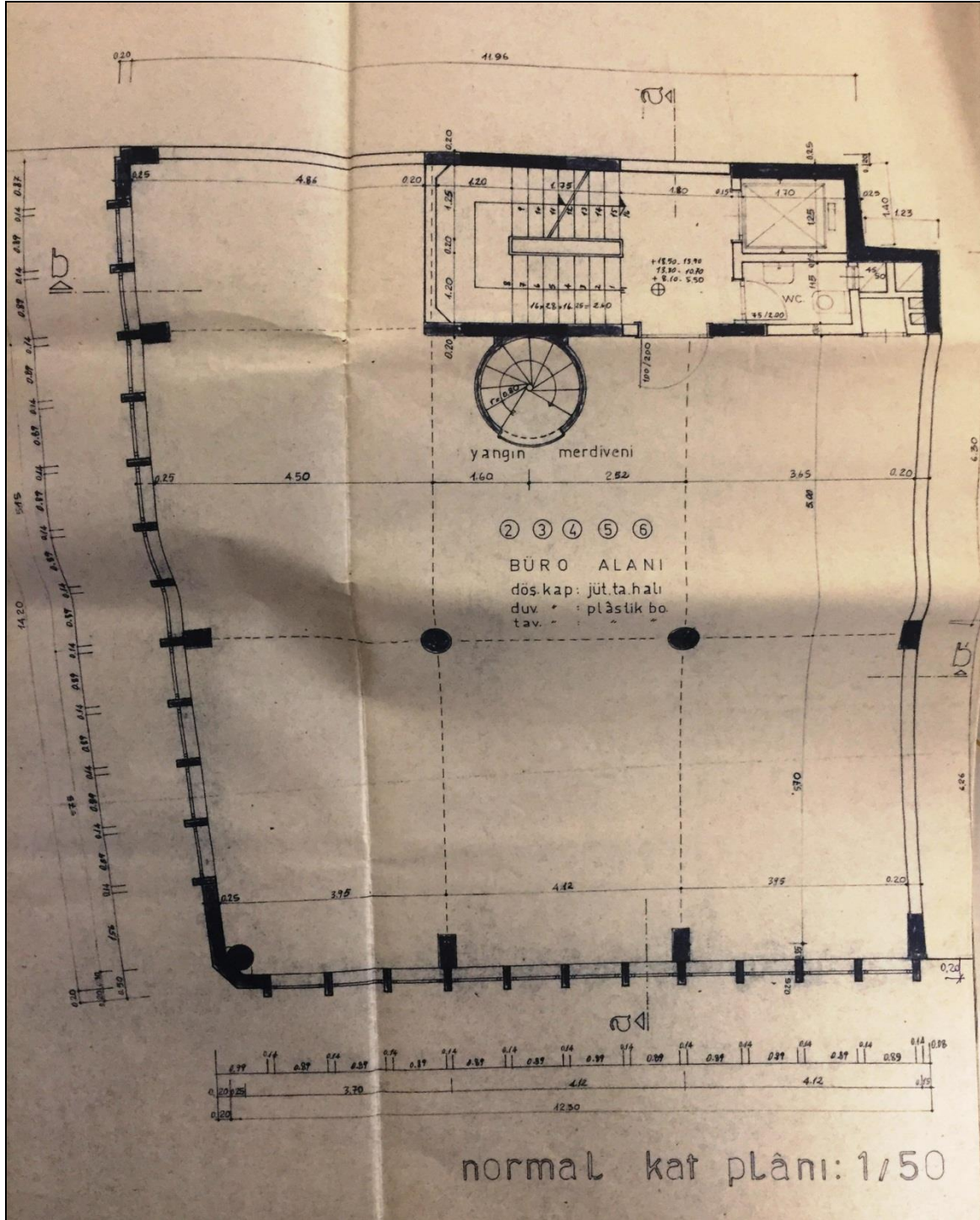
Bodrum Kat



Zemin Kat



Asma Kat



1. Kat

990/557-2266

Arkadaş açık adresi ve nitelikleri yazılı binanın

Bodrum Katta : Binaya ait Depo+Sığınak+Kasna Dairesi+Yakıt Deposu+WC.
Zemin Katta : Banka Şubesi
Aşağı Katta : Bankaya ait Aşın Kat
1.2.3.4.5. Katlarda: 1'er Adet Büro olmak üzere toplam 6 (Altı) binamız
bölünden ibarettir.

İkinci Kattaki Beğlentisi Fen İşleri Müdürlüğü'nde 31.1.1990 tarih 1609 sayılı yazıları
ve eki İkinci Genel Müdürlüğü'nde 12. Eylül 1989 tarih 1760 sayılı yazılarından
yapılması olduğu anlaşılmaktadır.

İlham BAKIUR
Rt.

Metin AKAOĞLU
Rt.

Murten D. İZİN
Büro Şefi

21.2.990

NOT: Yönetmeliğin 10.01.maddesine göre işkan verilmiştir.

990/557 2266

Bağınalı, Nohyar Mahallesi, 25 pafta, 417 ada, 7 parsel sayılı yere ait yapı
muayene harcı tutarı olan 33760 L.nin 19.3.1990 tarih 3018/313808 sayılı mektusdan
Bakak alım vergisi tutarı olan 57.910.440 L.nin Bağınalı Bakak Vergi Dairesi Müdürlüğü'nde
16.3.1990 tarih 8697 sayılı yazılarından tahsil edildiği anlaşıldığından işbu yapı
kullanım ismi tarafından tanzim ve imza edildi.

S. Ali GÜNER
Rt.

S. YILMAZ
Rt.

S. DENİZ
Büro Şefi

S. ÖZPEKEL
Mud. Yrd.

Hakkı ÇOMAKOĞLU
İşar İşleri Müdürü

19.3.1990

EMİ ÖNÜ / İşkan 400448



T.C.
İSTANBUL İLİ
FATİH BELEDİYE BAŞKANLIĞI
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)
Koruma Uygulama ve Denetim Bürosu (KUDEB)

Sayı : M.34.06.FAT.0.021-6458-G4-4892
Konu: 417 ada 7 parsel hk.



14.05.2012
14.05.2012

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
İstanbul IV Numaralı Kültür Varlıklarını
Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne

İlgi: a) İstanbul IV Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun
11.05.2012 tarih ve 903 sayılı yazısı
b) 02.07.2012 tarih ve 10285 sayılı kayıtlı dilekçe.

İlgi (a) yazıda Fatih (Eminönü) İlçesi, Hobyar Mahallesi, Şeyhülislam Efendi Caddesi, 417 ada 7 parsel yapılan inşai faaliyete ilişkin, izin belgesi olup olmadığı, izin belgesi bulunmuyorsa gerekli incelemelerin yapılarak her türlü bilgi ve belgenin (ruhsat, proje, yapı kullanma izin belgesi vb.) ivedilikle Kurul Müdürlüğü'ne gönderilmesi istenmektedir.

İlgi (a) yazıya istinaden bahse konu yerde yerinde yapılan incelemede, 1 nolu bağımsız birim, asma kat, bodrum kattaki depo ile 2. Bağımsız birimdeki büronun Şekerbank mülkiyetinde olduğu, 08.03.1988 tarih ve 145 sayılı İl Özel İdaresi kaydının olduğu, 1988 tarih ve 8897 sayılı onaylı projesinin olduğu, 16.02.1990 tarih ve 990/557 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesinin olduğu, ilgi (b) dilekçe ile basit onarım talebinde bulunduğu ve onarım ön izin belgesinin düzenlendiği tespit edilmiştir.

Gereğini bilgilerinize arz ederim.

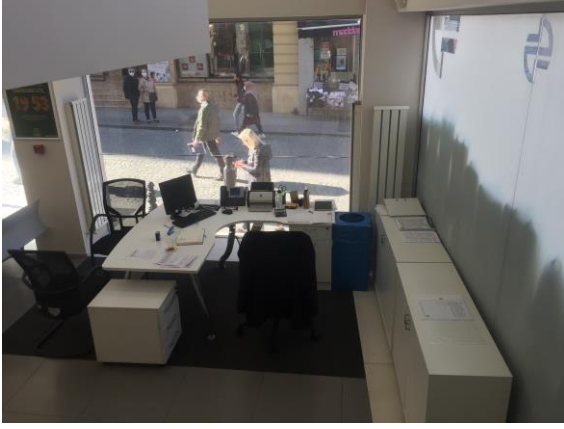
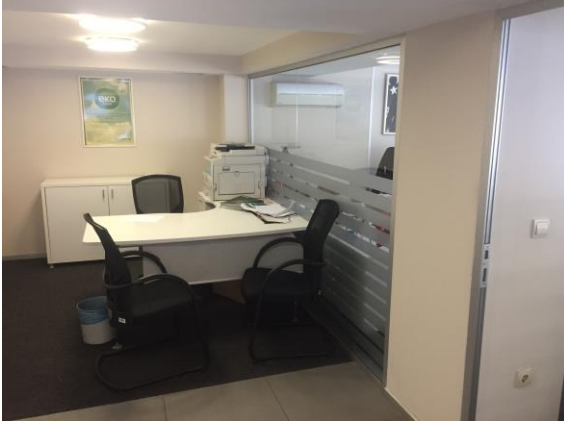
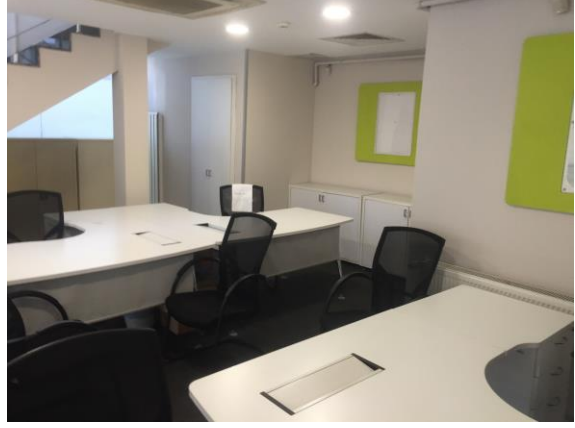
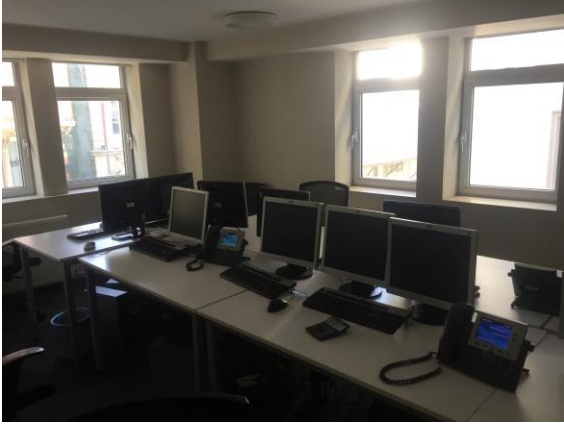
Edip GÜLER
Başkan a.
Başkan Yardımcısı

Ek: İl Özel İdaresi kaydı sureti
Yapı Kullanma İzin Belgesi sureti
Basit Onarım Ön İzin Belgesi Sureti

İşlem :
06/05/2012 A.P. GÖNÜLER/Arkeolog
08/05/2012 F.TULUM/Şef
06.07.2012 R.LAL/İmar ve Şehircilik Md.

Hoca Övez Mah. Adnan Menderes Bulvarı -Vatan Cad. No:54 Fatih-İST.
Tel: (0212) 453 14 00 - 453 14 53 Faks: (0212) 453 14 82
Elektronik ağı: www.fatih.bel.tr





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.	
 İlkyay ARIKAN GENEL SEKRETER	 E.Nevzat ÖZTANGUT BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 12.01.2004	No : 400177
DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca	
Neşe Can ÇEKİCİ	
Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 Turgut TOKGÖZ GENEL SEKRETER	 Müslüm DEMİRBİLEK BİRLİK BAŞKANI



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2534

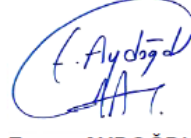
Sayın Neşe Can ÇEKİCİ

(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



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