

**ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ő.**  
**İSTANBUL – FATİH**  
**BÜRO**  
**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**Rapor Tarihi: 31.12.2019**

**Rapor Numarası: SEKR-2019-00006**



**GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ő.**



## i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Şeker Proje Geliştirme Ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Değerleme Tarihi:	: 27.12.2019
Rapor Tarihi	: 31.12.2019
Rapor Numarası	: SEKR-2019-0006
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	: İstanbul İli, Fatih İlçesi Mimar Hayrettin Mahallesi 1167 Ada 15 Parselde Kayıtlı Kargir İş Yeri nitelikli Ana Taşınmaz
Çalışmanın Konusu	: Konu Gayrimenkulün Güncel Pazar ve Kira Değerinin Belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	: Mimar Hayrettin Mahallesi, Yeniçeriler Caddesi No:23, Fatih/İstanbul
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	: 125,00 m <sup>2</sup>
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı	: 482 m <sup>2</sup>
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	: 2. Derece Ticaret (T2) Alanı

### 31.12.2019 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkulün Toplam Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	16.560.000
KDV Dâhil	17.884.800

	Gayrimenkulün Aylık Toplam Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	69.000
KDV Dâhil	81.420

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı satışta % 8 kirada %18 olarak kabul edilmiştir.

### Değerlemede Görev Alan Kişiler

Hazırlayan	: Lisanslı Değerleme Uzmanı Kemal ÇETİN
Onaylayan	: Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ



## Uygunluk Beyanı

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

## Varsayımlar

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

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

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

## ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	1
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri .....	1
1.3	Değerleme Tarihi .....	1
1.4	Dayanak Sözleşmesi .....	1
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler .....	2
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler .....	2
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	2
2.4	İşin Kapsamı.....	2
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI .....	3
3.1	Değer Tanımları .....	3
3.1.1	Pazar Değeri.....	3
3.1.2	Pazar Kirası .....	3
3.2	Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı .....	3
3.2.1	Pazar Yaklaşımı .....	3
3.2.2	Maliyet Yaklaşımı.....	4
3.2.3	Gelir Yaklaşımı .....	5
4	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ .....	6
4.1	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	6
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu.....	8
4.2.1	Fatih İlçesi.....	10
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	11
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler .....	11
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri .....	12

5.3	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki .....	12
5.4	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	13
5.5	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	13
5.6	Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi .....	13
5.6.1	Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar.....	14
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri .....	14
5.8	Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	14
5.9	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	15
5.10	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	15
5.11	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama.....	15
5.12	Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri .....	16
5.13	Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler .....	16
5.14	Gayrimenkullerin Kullanım Durumu.....	16
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ .....	17
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	17
6.2	SWOT Analizi .....	17
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	17
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri .....	17
6.4.1	Pazar Yaklaşımı .....	18
6.4.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri .....	18
6.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	20
6.4.3	Gelir Yaklaşımı .....	20



6.5	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler .....	23
6.6	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	23
6.7	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	23
6.8	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	23
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEğERLENDİRİLMESİ.....	24
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması .....	24
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....	24
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	24
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 .....	24
7.5	Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	24
7.6	Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	25
8	SONUÇ .....	26
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	26
8.2	Nihai Değer Takdiri .....	26
9	EKLER .....	27



## 1 RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

**Rapor Tarihi** : 31.12.2019

**Rapor Numarası** : SKR-2019-0006

**Raporun Türü** : İstanbul İli, Fatih İlçesi Mimar Hayrettin Mahallesi 1167 Ada 15 Parselde Kayıtlı Kargir İş Yeri nitelikli Ana Taşınmazın Güncel Pazar Değeri ve Pazar Kirası Tespiti

**SPK Kapsamı** : Evet

### 1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

**Raporu Hazırlayan** : Lisanslı Değerleme Uzmanı Kemal ÇETİN

**Raporu Onaylayan** : Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

### 1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 09.12.2019 tarihinde çalışmalara başlanmış 31.12.2019 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

### 1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş. arasında 04.11.2019 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

### 1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

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





## 2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

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

### 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

**Müşteri Unvanı** : Şeker Proje Geliştirme Ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

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

### 2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

### 2.4 İşin Kapsamı

Bu rapor İstanbul İli, Fatih İlçesi Mimar Hayrettin Mahallesi 1167 Ada 15 Parselde Kayıtlı Kargir İş Yeri nitelikli Ana Taşınmazın Güncel Pazar Değeri ve Pazar Kirasının tespitine yönelik hazırlanmıştır.



### **3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI**

#### **3.1 Değer Tanımları**

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

##### **3.1.1 Pazar Değeri**

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

##### **3.1.2 Pazar Kirası**

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

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

#### **3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı**

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

##### **3.2.1 Pazar Yaklaşımı**

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

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



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

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

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

### 3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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



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

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

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

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

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

### 3.2.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

## 4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

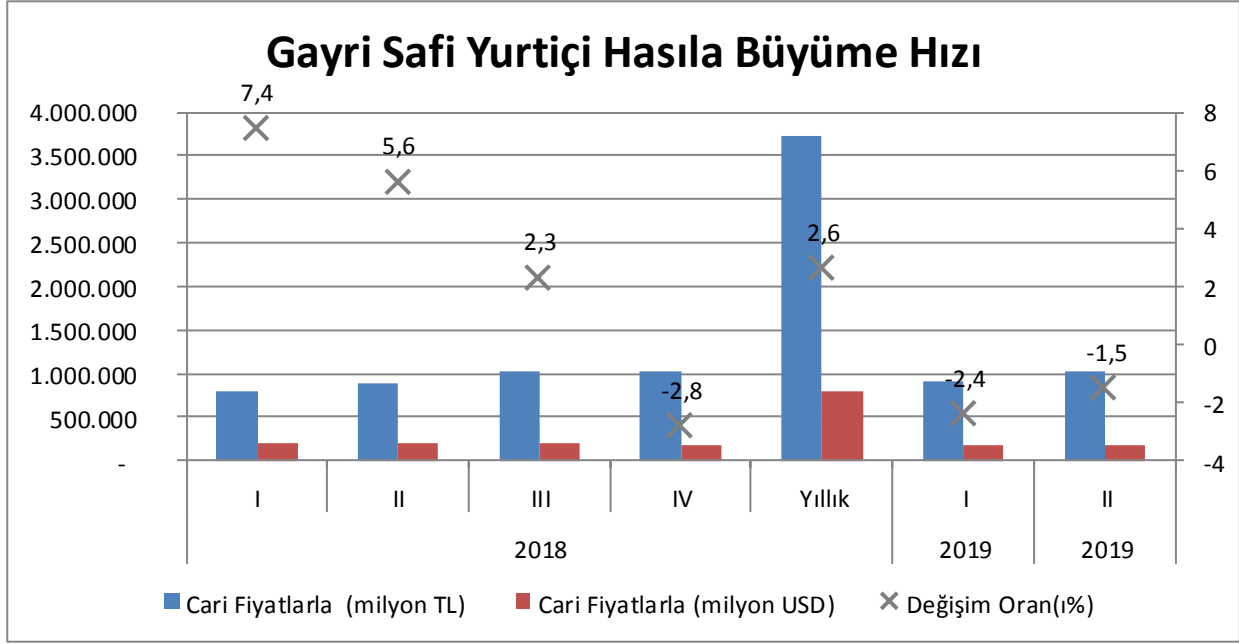
### 4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

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

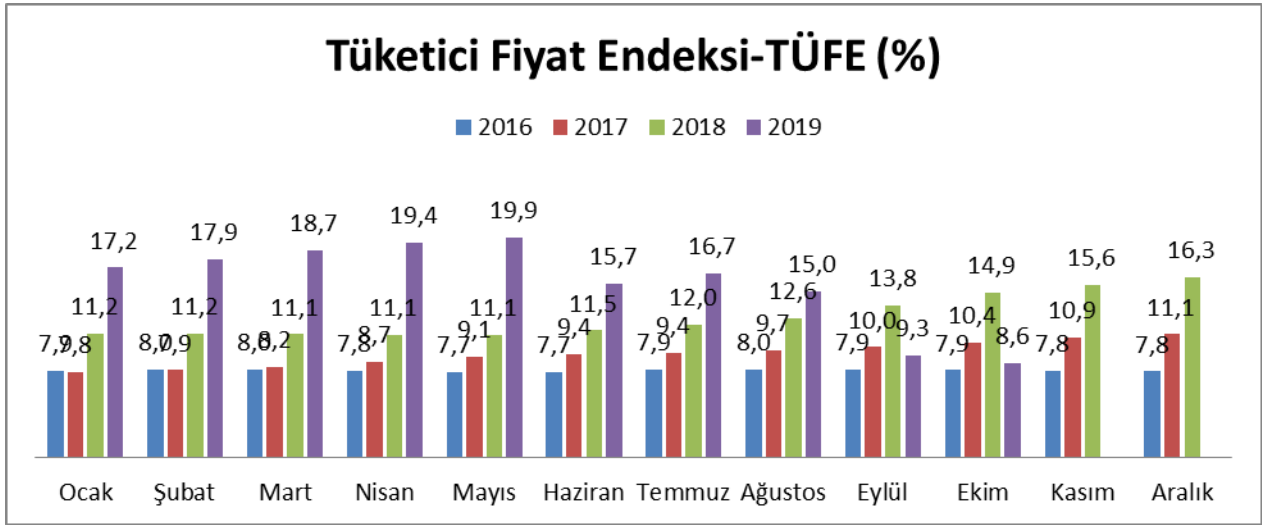
Türkiye, Dünya Bankası 2017 yılı Nisan ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu verilerine göre 2016 yılında, satın alma gücü paritesine (SGP) göre dünyanın 13. ve Avrupa'nın 5. büyük ekonomisidir.

Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama % 6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibarıyla finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sekteye uğramasına neden olmuştur. 2018'in son çeyreğinde yüzde 3 daralmaya yaşayan Türkiye ekonomisi 2019'un ilk çeyreğinde yüzde 2,6 daralmıştır. En fazla daralan sektör yüzde 10,9 ile inşaat olmuştur.

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,5 azalmış, üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla, 2019 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla %12 artarak 1 Trilyon 24 milyar 224 milyon TL olmuştur.



2018 yılında 2000'lerin başından bu yana en yüksek düzeylerine çıkan enflasyon 2018 yılını TÜFE'de %16,3 düzeyinde tamamlamıştır. TÜFE'de gerilemenin belirginleşmesi 2019 yılı 2.yarisını bulabilecektir. Yılın son çeyreğinde enflasyonda düşme beklenmektedir.



Uluslararası Para Fonu IMF'in Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda, 2019 yılında Türkiye'nin ekonomik büyümesi yüzde 2,5'luk bir daralma yaşayacağı, 2020'de yıllık büyümenin yüzde 2,5 artacağı ve orta vade de 2024'e doğru yüzde 3,5'i yakalayacağı öngörülmüştür. Ancak özellikle ABD ve Avrupa merkez bankalarının parasal genişlemeye geçme düşüncesi, döviz kurlarının stabil hale gelmesi ve faiz oranlarındaki beklenen düşüşün gerçekleşmesi ile Türkiye ekonomisi içerisinde bulunduğu kriz ortamından çıkma eğilimine girmiştir.

Türkiye ekonomisi üretim odaklı bir yaklaşımla yüksek katma değer oluşturan ve ithalata bağımlı olmayan bir üretim modeli ortaya koyması ile sağlıklı bir büyüme modeline kavuşabilecektir.

Uygulamaya konulan sıkı para ve maliye politikalarının devam ettirilmesi, TL'deki stabilizasyonun sürdürülmesi durumunda enflasyondaki geri çekilmelerin devam etmesi, büyüme rakamlarının toparlanması gibi etkenlerle 2020 yılında Türkiye ekonomisi gelişmekte olan ülkelerden pozitif ayrışacaktır.

#### **4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu**

Dünya genelinde şehirleşme hızı yavaşlamakla birlikte şehirleşme artışını sürdürürken, ülkelerin inşaat sektörü de uzun vadede büyümeye devam etmektedir. Ancak kısa vadede küresel büyümeye yönelik kaygılar, inşaat sektörü üzerindeki riskleri dünya genelinde arttırmaktadır. Dünya ticaretindeki korumacı eğilimler finansal piyasaların ve ekonomik karar alıcıların güvenini zedelerken, konut başta olmak üzere inşaat harcamalarına ve gayrimenkul yatırımlarına yönelik kararların ötelenmesine yol açabilmektedir. Bununla birlikte, belirsizlikler ve artan kısa vadeli riskler hükümetlerin altyapı yatırımlarının da ertelenmesine neden olabilmektedir.

Gelişmekte olan ekonomilerin inşaat sektörlerinde doğal olarak büyüme potansiyeli yüksek olsa da gelişmiş ekonomilerdeki belirsizlikler ve risklerden kaynaklı kısa vadeli zorluklarla karşılaşmaktadır.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye'de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşımaktadır. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşmektedir. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülmektedir.

İnşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine bakıldığında genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğunu söylenebilir. İnşaat sektörünün makroekonomik büyüme ile olan yüksek korelasyonu faiz ve girdi maliyetlerinin düşük olduğu dönemlerde yüksek büyüme sağlarken, tersi durumda küçülme ile kendisini göstermektedir. Buna bağlı olarak geçtiğimiz 15 yıl boyunca, Türkiye'de inşaat sektörü ekonominin büyümesine paralel bir genişleme yaşamıştır.

Bu süreçte yaşanan görece hızlı büyüme dönemi, 2018 yılındaki ekonomik dalgalanmaların etkisiyle yerini kırılgan bir görünüme bırakmış, gayrimenkul fiyatlarındaki artış sert bir şekilde yavaşlama eğilimine girmiştir. 2019 yılının 2. Yarısından itibaren Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın faiz oranlarında indirime gitmesi sonucunda borçlanma maliyetinin düşmesi ve buna paralel olarak kamu



banklarının konut kredilerine uygulamakta oldukları faiz oranlarında indirim gitmeleri, konuta olan talebi arttırmış ve bunun sonucunda 2019 yılı Eylül ayından itibaren konut satışlarında önemli oranda artış gerçekleştirmiştir.

Türkiye'deki yüksek genç nüfus oranı, hızlı şehirleşme, çalışan nüfusun artması, tamamlanan ve devam eden büyük altyapı projeleri gayrimenkul sektörünün gelişimini desteklemekte, ayrıca devlet bankalarının konut kredilerinde faiz oranlarını düşürmesi satışlara yönelik iyileştirici bir yaklaşım sunmaktadır. Konut alan yabancılara vatandaşlık için uygulanan 1 milyon dolarlık sınırın 250.000 dolara çekilmesi, İstanbul'un cazibe merkezi özelliğini koruması, Ortadoğu açısından Türkiye'nin bir güvenli liman olarak görülmesi ve kur artışı yabancıların Türkiye'de konut edinimini daha cazip hale getirmiştir.

Türkiye'de de kentsel dönüşüm, gayrimenkul yatırım fonlarına ilişkin mevzuat, taşınmaz ticareti hakkında yönetmelik ve imar barışı gibi alanlarda önemli düzenlemeler yapılmış olup hükümetçe açıklanan Yeni Ekonomik Plan'da ilerleyen dönem için kapsamlı değişiklikler yapılacağı belirtilmektedir.

Ayrıca son yıllarda doğrudan Türkiye'de gayrimenkul yatırımı gibi geleneksel yatırım yöntemlerinin yanı sıra dolaylı gayrimenkul yatırım araçlarına talepte de artış olmaktadır. Bu talebe yönelik gelişen Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, (GYO), Gayrimenkul Yatırım Fonları, Gayrimenkul Sertifikaları ve Kira Sertifikaları (sukuk), tapu sigortası ve inşaat tamamlanma sigortası gibi finansal enstrümanların çoğalmasıyla birlikte gayrimenkul sektörü de derinlik kazanmaktadır.

Merkez Bankası'nın faiz indirimi ve ardından kamu bankalarının konut kredisi faizlerini %1'in altına çekmesi sektörde son dönemde bir miktar hareketlenmeye neden olmuştur. Piyasa faizlerinde oluşabilecek genel bir düşüşün, sektöre önemli katkı sağlayacağı değerlendirilmektedir.

Kaynak: KPMG ve GYODER Sektör analizleri.



#### 4.2.1 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.



İlçe güneybatıdan Zeytinburnu, kuzeybatıdan Eyüpsultan ilçesi ile kuzeyden Haliç, doğudan İstanbul Boğazı ve güneyden Marmara Denizi ile çevrilidir.

Fatih İlçesi, 1928'den 2008'e kadar Eminönü'yle beraber tarihî yarımada'daki iki ilçeden biri olmuştur. 29 Mart 2009 tarihinde yürürlüğe giren 5757 sayılı kanunla, Eminönü ilçesinin varlığının bir kere daha ortadan kaldırılıp tarihinde olduğu gibi yeniden Fatih ilçesine katılmasından beri tekrar tüm tarihî yarımada üzerindeki tek ilçe haline gelmiş, tarihî yarımada'nın iki ilçesi (Fatih ve Eminönü), "Fatih" adı altında tek bir ilçeye dönüştürülmüştür. Kırsal yerleşimi olmayan ve 15.62 km<sup>2</sup>'lik (1562 hektar) bir alanı kaplayan Fatih İlçesi 57 mahalleden oluşmaktadır.

İlçenin deniz seviyesinden yüksekliği ortalama 60 m'dir. Tarihî yarımada 7 tepe üzerine kurulmuştur, şiiirlere konu olan İstanbul'un yedi tepesi, Fatih sınırları içinde kalmaktadır.

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.

2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'nde nüfusu 436.539 kişidir.

## 5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

### 5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Konu taşınmaz Fatih ilçesi Çemberlitaş semtinde yer almaktadır. Taşınmaza Aksaray'dan Eminönü'ne yönüne doğru giden tramvay ile ulaşmak istendiğinde konu gayrimenkul Çemberlitaş istasyonuna yakın konumdadır. Taşınmaza özel araç ile ulaşmak istenildiğinde ise Eminönü'nden Cağaloğlu Yokuşu takip edilerek ve Nuru Osmaniye'den geçilerek Yeniçeriler Caddesi'ne ulaşılır. Cadde ulaşıldığında sağa dönülerek devam edildiğinde konu taşınmaz cadde üzerinde sol tarafta yer almaktadır.

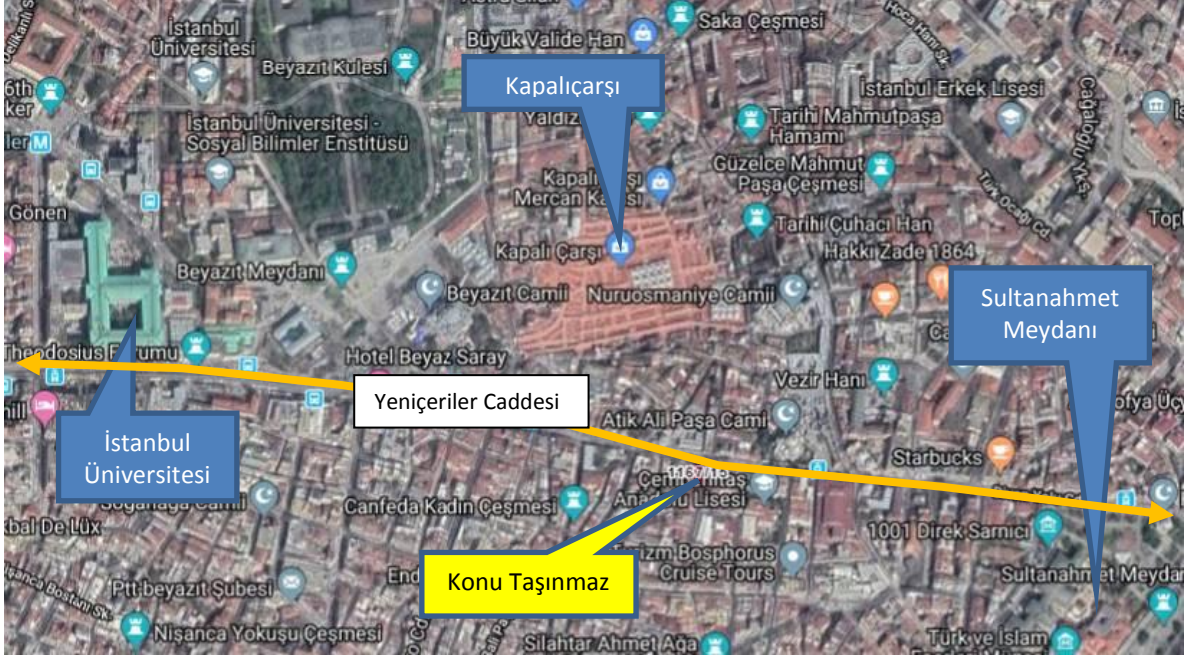
Çemberlitaş semtinde yer alan taşınmaz, Yeniçeriler Caddesi'ne cephelidir. Yeniçeriler Caddesi ise Aksaraydan Beyazıt'a kadar uzanan Ordu Caddesi'nin devamı niteliğindedir. Tramvay'ın da güzergahının olduğu bu cadde, Beyazıt, Laleli, Çemberlitaş, Sultanahmet ve Eminönü'nü birbirine bağlamakla birlikte İstanbul'un en eski ticari faaliyetlerin gerçekleşmesinde katkı sağlamıştır.

Laleli'de başlayan tekstil ticareti ile başlayan Nuru Osmaniye'deki kuyumculuk ticareti ile devam eden ve en önemlisi Kapalıçarşı ile ilk organize perakendenin yer aldığı Yarımada'nın gelişimi zaman içinde artmış ancak halihazırdaki ekonomik sıkıntılardan dolayı bölgeye olan talep azalmıştır.

Tramvay güzergahının da olduğu ve yoğun yaya trafiğinin olduğu Ordu-Yeniçeriler Caddeleri perakendenin en yoğun olduğu, cadde üzerinde boş/ kullanılmayan dükkanın olmadığı ve kiralama konusunda sıralamanın olduğu bilinmektedir. Bu nedenle en yüksek birim değere sahiptir.

Cadde üzerindeki perakendedeki doluluk oranı oldukça yüksektir. Bölgede yenileme faaliyetlerin kısmi olarak yapıldığı, buna bağlı olarak da arzın kısıtlı olduğu ve istenilen birim fiyatlarında yüksek olduğu görülmektedir.

Taşınmaz Çemberlitaş tramvay istasyonuna 120 m, Kapalıçarşı'ya 350 m mesafededir.



Uydu Görüntüsü

## 5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Fatih
Mahallesi	Mimar Hayrettin
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	1167
Parsel No	15
Yüzölçümü	125,00 m <sup>2</sup>
Niteliği	Kargir İşyeri
Malik	Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi
Cilt/ Sahife	2/341

## 5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

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

### Beyanlar Hanesinde

- Diğer (Konusu: Aynı Sermaye Belirtmesi ) Tarih: 0 Sayı: -

#### **5.4 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler**

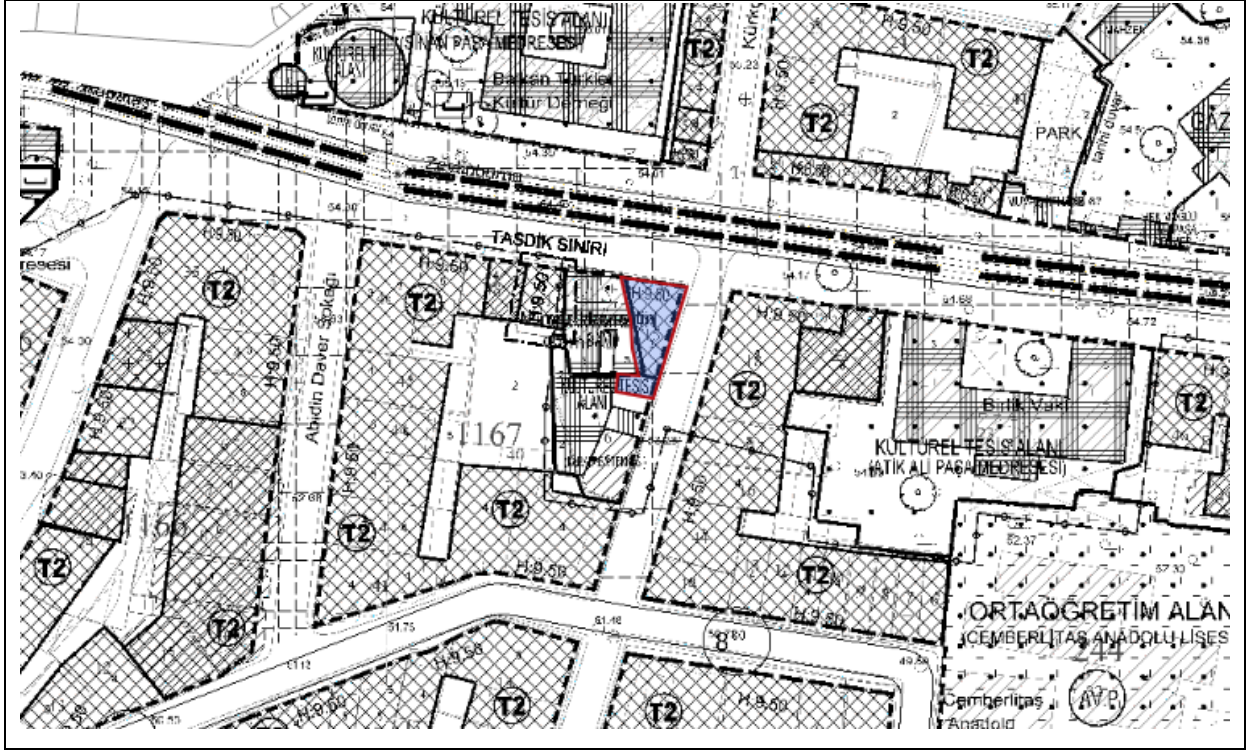
Taşınmaz Şekerbank T.A.Ş adına kayıtlı iken tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden 24.04.2018 tarih 9115 yevmiye numarası ile Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

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

Taşınmaz ana taşınmaz niteliğinde olup cins değişikliği yapılmış vaziyettedir. Taşınmazın tapu kayıtlarında yer alan takyidatlar tasarrufu engelleyecek ya da gayrimenkulün değerine herhangi etkide bulunacak nitelikte değildir. Buna göre taşınmazın tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatınca bir engel bulunmamaktadır.

#### **5.6 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi**

Fatih Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre İstanbul İli, Fatih İlçesi, Mimar Hayrettin Mahallesi, 1167 ada 15 numaralı parsel; İstanbul IV numaralı, İstanbul I numaralı yenileme alanları, İstanbul II numaralı yenileme alanları Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulları'na uygun bulunarak Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı'nca 04.10.2012 tarihinde onaylanan Fatih ilçesi (Tarihi yarımada) kentsel, tarihi, kentsel arkeolojik, 1. derece Arkeolojik Sit Alanı, 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı I. Derece koruma bölgesinde, kısmen kültürel tesis alanı, bahçesinde 2.derece Ticaret (T2) alanında kalmakta olup, 2.derece Ticaret (T2) alanında kalan kısmı H:9,50 m irtifa almaktadır.



### 5.6.1 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

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

- 23.05.1980 tarih cilt 2 sahife 1 nolu yapı ruhsatı,
- 01.07.1980 muayene tarihli yapı kullanma izin belgesi,
- 1980 tarih 1980/758 sayılı mimari proje,

görülmüştür.

Gayrimenkullere ait enerji verimliliği sertifikası (enerji kimlik belgesi) 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

Fatih Belediyesi'nden alınan bilgiye göre konu gayrimenkulün imarında 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, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi görülmüş, gerekli tüm izin ve belgeler alınmıştır.

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

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

Taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul; yapı kullanım izin belgesi alınmış ve kat mülkiyeti tesis edilmiştir. Bu nedenle taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakıncasının bulunmadığı düşünülmektedir.

### **5.11 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.

### 5.12 Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Bitişik
Binanın Kat Adedi	:	Bodrum+ Zemin+ 2 Normal Kat
Yaşı	:	~39
Brüt Alanı	:	482 m <sup>2</sup> , kat alanları 120,5m <sup>2</sup>
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Isınma	:	Var
Kanalizasyon	:	Mevcut
Asansör	:	Yok
Yangın Merdiveni	:	Var
Otopark	:	Yok
Yangın Söndürme Tesisatı	:	Yok
Su Deposu	:	Yok
Jeneratör	:	Mevcut

### 5.13 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmaz müstakil bina olup banka tarafından kullanılmaktadır.
- Taşınmazın bulunduğu bina Yeniçeriler Caddesi'ne cepheli olmakla birlikte ana taşınmaza giriş Yeniçeriler Caddesi üzerinden yapılmaktadır.
- Değerleme konusu ana taşınmazın bodrum katında arşiv, jeneratör, kasa odası, zemin katında şube, 1. normal katında şube müdür odası ve bireysel müşteri temsilcileri, 2.normal katta mutfak, wc ve yemek odası bulunmaktadır.
- Binanın girişi zemin kattan yapılmaktadır.
- Bina mimari olarak üçgen yapıda olup, binayı birbirine bağlayan ana merdiven ve yangın merdiveni bulunmaktadır. Binanın tüm katları birbiri ile aynı mimari şekilde ve aynı büyüklüktedir.
- Kargir İşyeri nitelikli taşınmaz 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.

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

### 5.14 Gayrimenkullerin Kullanım Durumu

Değerleme konusu taşınmaz 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 yaya trafiğinin yoğunluğunun yüksek olduğu Yeniçeriler Caddesi'ne cephelidir.
- İstanbul'un en prestijli semti olan Çemberlitaş'ta konumlanmaktadır.
- Beyazıt, Sultanahmet ve Eminönü gibi semtlere yürüyerek ulaşım mümkündür.
- Tramvay ile Aksaray ve Kabataş'a ulaşım mümkündür.
- Bölgeye özel araç ve toplu ulaşım araçları ile ulaşım kolaydır.
- Bankanın cephe genişliği ve caddeden görülebilirliği oldukça yüksektir.
- Konu gayrimenkul projesine uygundur.
- Kapalıçarşı'ya kolaylıkla ulaşılabilir konumdadır.

#### Zayıf Yönler

- Taşınmazların bulunduğu bölgede önemli bir otopark sorunu vardır.
- Banka kullanımına uygun çok fazla gayrimenkul emsali bölgede bulunmamaktadır.

#### Fırsatlar

- Yeniçeriler Caddesi üzerinde olması nedeniyle kiralanması kolay olup bu durumda gayrimenkulde hızlı değer artışına neden olabilir.

#### Tehditler

- Makroekonomik verilerde gerçekleşecek bir bozulma ya da jeopolitik riskler gelecekte gayrimenkul piyasalarını olumsuz etkileyebilir.

### 6.3 Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.

### 6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın iş yeri nitelikli olması sebebi ile konu gayrimenkul için pazar ve gelir yaklaşımları kullanılmıştır.



#### 6.4.1 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 ticari binalar dikkate alınmıştır. Emisallerin konumu, yaşı gibi faktörler değerlendirilmiş ve öngörülen pazarlık paylarına göre karşılaştırılmıştır.

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

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

SATILIK BİNA-İŞYERİ EMSAL LİSTESİ						
EMSAL	Yeri	Alanı (m <sup>2</sup> )	Fiyatı	Birim m <sup>2</sup> Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Kapalı Çarşı'ya yakın	180	4.500.000 TL	25.000 TL	BAYILLI EMLAK 0 (531) 895 94 02	Bodrum, zemin ve 4 normal kattan oluşan, her katın 30 m2 alanlı olup toplam 180 m2'dir. Tadilatlı olan binanın halihazırdaki kira bedeli 15.000 TL'dir.
2	Kapalı Çarşı'ya yakın	125	4.750.000 TL	38.000 TL	RE/MAX City 0 (532) 313 92 52	20 m2 arsa içinde, Kürkçüler Kapısı Sokak'ta, Kapalıçarşı'ya yakın konumda yer alan 5 katlı binadır. Bina 3.derece tarihi eser statüsündedir.
3	Kapalı Çarşı'ya yakın	85	7.000.000 TL	82.353 TL	MEYDAN EMLAK (DOLU İNŞAAT) 0 (533) 344 44 31	Kapalı Çarşı'ya yakın konumda 3 katlı bina satılıktır.
4	Fatih Laleli'de	300	6.500.000 TL	21.667 TL	Remax Alpha 0 (212) 667 62 62	Abu Hayat Sokak'ta 65 m2 oturumlu 5 katlı bina

Bölgede yakın ve uzak konumda değerlemeye konu bina emsalleri bulunmuştur. Bölgede işlemlerin çok gizli yapıldığı, bu nedenle bölgede tamamlanmış işlem bilgisine ulaşılamamıştır. Ancak emlakçılarla yapılan görüşmelerle edinilen bilgilerle derlenerek değer verilmiştir.

Tabloda yer alan 1 numaralı emsal konu gayrimenkule yakın konumda, Kapalı Çarşı'ya yakın konumda, bodrum, zemin ve 4 normal kattan oluşan toplam 180 m2 alanlı binadır. Binanın halihazırda kira gelirinin 15.000 TL olduğu bilgisi edinilmiştir.

Tabloda yer alan 2 numaralı emsal de Kapalı Çarşı'ya yakın konumda, Kürkçüler Kapısı Sokak'ta 5 katlı binadır. Bina 3. Derece tarihi eser statüsündedir. Konu gayrimenkule benzer niteliktedir.

Tabloda yer alan 3 numaralı emsal de Kapalı Çarşı'ya yakın konumda 3 katlı binadır. Değerleme konusu gayrimenkule göre çok daha iyi konumdadır.

Tabloda yer alan 4 numaralı emsal Abuuhayat Sokak'ta yer alan 300 m2 alanlı 5 katlı binadır.



Satılık Bina Emsal Krokisi

Taşınmazların konum, büyüklük, inşaat kalitesi/kullanım düzeltmelerine ek olarak şerefiyelendirme düzeltmesi yapılarak bina birim değeri hesaplanmıştır.

SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Fiyat(TL)	4.500.000	4.750.000	7.000.000	6.500.000
Pazarlık Payı	15%	15%	15%	15%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	3.825.000	4.037.500	5.950.000	5.525.000
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	180	125	85	300
Birim M2 Değeri	21.250	32.300	70.000	18.417
Konum Düzeltmesi	25%	15%	-20%	50%
Büyüklük Düzeltmesi	-20%	-25%	-30%	-5%
İnşaat Kalitesi/Kullanım Düzeltmesi	35%	20%	0%	10%
Şerefiye Düzeltmesi	15%	5%	0%	10%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>55%</i>	<i>15%</i>	<i>-50%</i>	<i>65%</i>
<b>Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)</b>	<b>32.938</b>	<b>37.145</b>	<b>35.000</b>	<b>30.388</b>
<b>Ortalama</b>	<b>33.868 TL</b>			

Ticari fonksiyonlu binanın birim m2 değeri 33.868 TL olarak hesaplanmış olup pazar yaklaşımı ile hesaplanan işyeri nitelikli bağımsız bölümün değeri hesaplanmış ve aşağıda paylaşılmıştır:

Ana Taşınmaz	Alan, m2	Birim Değeri, m2/TL	Pazar Değeri, TL
Banka	482	33.868 TL	16.324.000 TL

#### 6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

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

#### 6.4.3 Gelir Yaklaşımı

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

Gelir yaklaşımı piyasada hem satılık, hem kiralık mülk bulunduğu zaman uygulanabilmektedir. Kapitalizasyon oranına ulaşmak üzere yıllık ortalama birim kira değeri, ortalama birim satış değerine bölünür. Taşınmazların yıllık net geliri kapitalizasyon oranına bölünerek konu gayrimenkulün birim/m<sup>2</sup> pazar değerine ulaşılmıştır.

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

KİRALIK BİNA-İŞYERİ EMSAL LİSTESİ						
EMSAL	Yeri	Alanı (m <sup>2</sup> )	Aylık Kirası	Birim m <sup>2</sup> Kirası	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Gedikpaşa Ayakkabıcılar Sokağı'nda	870	118.000 TL	136 TL	Ömer Öztop 0 (850) 622 21 67	Gedikpaşa Ayakkabıcılar Sokağı'na yakın olan Evkaf Sokağı üzerinde, 5 katlı, üniversite- hastane gibi fonksiyonlar için ek bina olacak nitelikte binadır.
2	Nuru Osmaniye'de	500	60.000 TL	120 TL	REMAX DIAMONDS 0 (532) 332 20 42	Nuru Osmaniye'de imalathane ve perakende satışına uygun 6 katlı 500 m2 alanlı binadır.
3	Nuru Osmaniye'de	920	120.000 TL	130 TL	RE/MAX YILDIZ 0 (505) 420 91 89	Nuru Osmaniye'de mağazacılık ve bankalar için uygun 8 katlı 920 m2 alanlı binadır.
4	Kapalı Çarşı'ya yakın	850	110.000 TL	129 TL	Repoint Zone Gayrimenkul 0 (544) 448 31 18	Kapalıçarşı Örucüler çıkışı ile Mercan çıkışı arasında, Kapalıçarşı'ya 50 metre mesafede 250m2 oturuma sahip, 850m2 kapalı alan, 280m2 kullanılabilir teras 600 yıllık 2. Derece tarihi kiralık han.

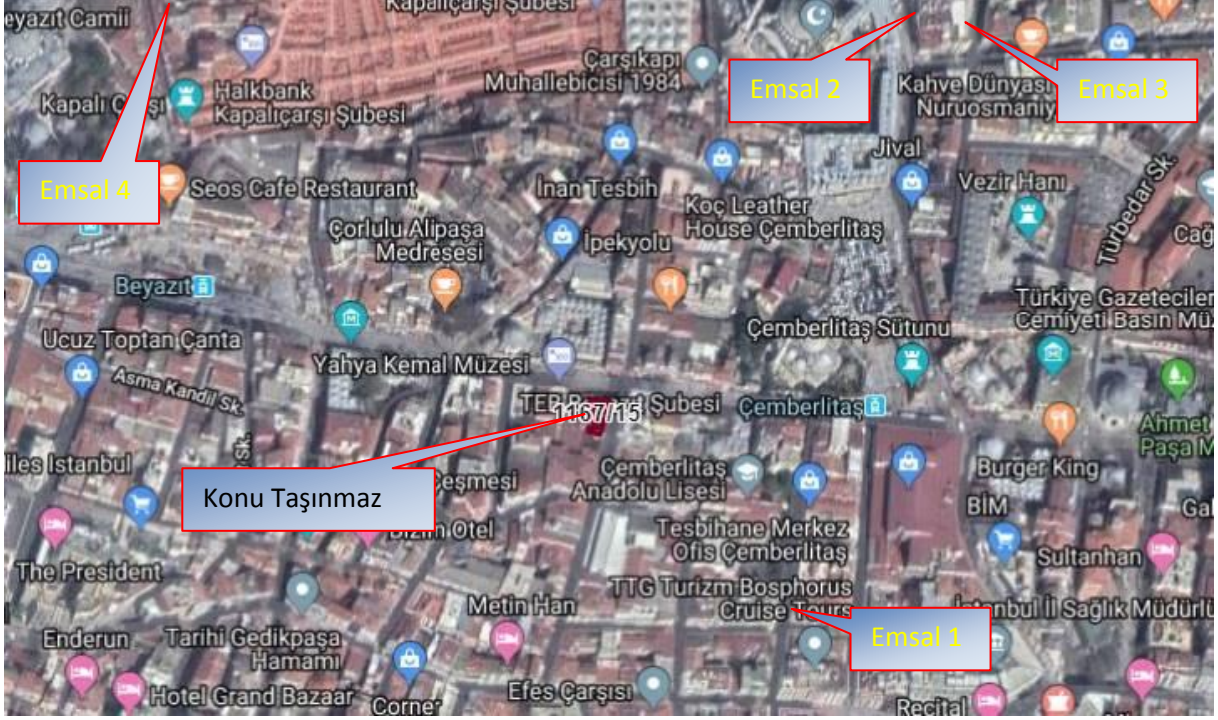
Bölgede yakın ve uzak konumda değerlemeye konu bina emsalleri bulunmuştur. Bölgede işlemlerin çok gizli yapıldığı, bu nedenle bölgede tamamlanmış işlem bilgisine ulaşılamamıştır. Ancak emlakçılarla yapılan görüşmelerle edinilen bilgilerle derlenerek değer verilmiştir.

Tabloda yer alan 1 numaralı emsal Gedikpaşa Ayakkabıcılar Sokak'ına yakın olan Evkaf Sokak üzerinde 5 katlı, üniversite-hastane gibi ek hizmet binası olmaya uygun binadır.

Tabloda yer alan 2 numaralı emsal Nuru Osmaniye'de imalathane ve perakende satışına uygun olan 6 katlı toplam 500 m2 alanlı binadır. Konu gayrimenkul emsale göre daha değerlidir.

Tabloda yer alan 3 numaralı emsal Nuru Osmaniye'de mağazacılık ve bankalar için uygun olan 8 katlı toplam 920 m2 alanlı binadır. Konu gayrimenkul emsale göre daha değerlidir.

Tabloda yer alan 4 numaralı emsal Kapalıçarşı Örucüler çıkışı ile Mercan çıkışı arasında, Kapalıçarşı'ya 50 metre mesafede 250m2 oturuma sahip, 850m2 kapalı alan, 280m2 kullanılabilir teras 600 yıllık 2. Derece tarihi kiralık handır. Konu gayrimenkul cephe olduğu cadde nedeniyle daha değerlidir.



Kiralık Bina Emsal Krokisi

KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Kira(TL)	118.000	60.000	120.000	110.000
Pazarlık Payı	15%	15%	15%	15%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	100.300	51.000	102.000	93.500
Büyükölük(m2)	870	500	920	850
Birim M2 Kirası	115	102	111	110
Konum Düzeltmesi	15%	15%	15%	15%
Büyükölük Düzeltmesi	10%	0%	10%	10%
Şerefiye Düzeltmesi	5%	20%	5%	5%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>30%</i>	<i>35%</i>	<i>30%</i>	<i>30%</i>
<b>Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)</b>	<b>150</b>	<b>138</b>	<b>144</b>	<b>143</b>
<b>Ortalama</b>	<b>144 TL</b>			

Bina birim m<sup>2</sup> değeri 144 TL olarak hesaplanmış olup çevredeki binalar için amorti süresi beklentilerinin değişken olduğu ve çevrede yapılan pazar araştırması neticesinde (bölgedeki satılık kiralık mülkler üzerinden kapitalizasyon oranı çıkarılacak kapitalizasyon oranı % 5 olarak kabul edilmiş olup buna göre taşınmazın gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri aşağıdaki gibidir.

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

Ana Taşınmaz	Alan, m2	Birim m2 Kirası	Aylık Kira Değeri	Yıllık Pazar Kirası	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri
Banka	482	144 TL	69.000 TL	828.000 TL	0,050	16.560.000 TL

### 6.5 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerlemeye konu işyeri vasıflı taşınmazların gelir getirici mülk olmaları nedeniyle bir yıllık kira gelirleri hesaplanmıştır.

Konu taşınmazların elde edeceği bir yıllık net kira geliri 6.4.3 bölümde hesaplanmış olup, buna göre değerlendirme konusu binanın aylık toplam kirası 69.000 TL olarak takdir edilmiştir.

### 6.6 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

### 6.7 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Parsel üzerindeki yapı en verimli ve en iyi kullanımı sağlamaktadır.

### 6.8 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazın müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

## 7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Değerleme konusu taşınmazın pazar ve gelir yaklaşımları ile hesaplanan değerleri aşağıda gösterilmiştir. Buna göre karıgr işyeri nitelikli taşınmazın değeri aşağıdaki gibidir.

Konu Taşınmaz Değerleri	
Gelir Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	16.560.000 TL
Pazar Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	16.324.000 TL

Büro nitelikli gayrimenkulün gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri ile pazar yaklaşımı ile hesaplanan değeri arasında %1 arasında fark görülmektedir. Bu nedenle iki farklı yöntem ile hesaplanan değerlerden gelir yaklaşımı ile hesaplanan değer esas alınmış ve konu taşınmazın değeri 16.560.000 TL olarak takdir edilmiştir.

### 7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

### 7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Rapor konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önce değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

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

Değerlemeye konu gayrimenkullerin sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde "Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne" işyeri olarak dâhil edilmesinde bir engel bulunmamaktadır.

### 7.5 Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin devredilmelerine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.



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

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

Gayrimenkulün tapudaki niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dâhil edilme nitelikleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22.maddesinin “r” bendinde belirtildiği şekilde birbiriyle uyumludur.



## 8 SONUÇ

### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

### 8.2 Nihai Değer Takdiri

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.

#### 31.12.2019 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkulün Toplam Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	16.560.000
KDV Dâhil	17.884.800

	Gayrimenkulün Aylık Toplam Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	69.000
KDV Dâhil	81.420

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı satışta % 8 kirada %18 olarak kabul edilmiştir.

#### Hazırlayan

Kemal ÇETİN

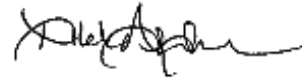
Lisanslı Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 404903



#### Onaylayan

Dilek YILMAZ



Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 400566





## 9 EKLER

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

İli	İSTANBUL	<p><i>Türkiye Cumhuriyeti</i></p>  <p><b>TAPU SENEDİ</b></p>		Fotoğraf							
İlçesi	FATİH										
Mahallesi	MİMARHAYRETTİN										
Köyü											
Sokağı											
Mevkii	SULTAN BEYAZIT CAD.										
Satış Bedeli	0,00	Pafta No.	32	Ada No.	1167	Parsel No.	15	Yüzölçümü			
			ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	125,00 m <sup>2</sup>					
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	KAGIR İŞYERİ									
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 24488884									
	Edinme Sebebi	Tamamı ŞEKERBANK T.A.Ş. adına kayıtlı İken ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması İşleminde.									
Sahibi	ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ										
	Ticari										
Geçtisi	Yerliye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Cittisi					
Cilt No.	9115	2	341		24/04/2018	Cilt No.					
Sahife No.						Sahife No.					
Sıra No.						Sıra No.					
Tarih						Tarih					
<small>NOT : * Mükoyün payı ayrı hakları ve şartları için önceki tapu senetini inceleyiniz. ** Tapular Kanunu Madde 28/1 gereğince tapu senetleri ile Tapu Senet Müberrâğına ittifak edilir.</small>											

D.M.G. Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Stok No 129

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
181719424190	2019-11-19-10.31.30.171593	42419

Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	1167/15
Taşınmaz ID:	24488884	Yüzölçüm ( m²):	125.00
İl / İlçe	İSTANBUL/FATİH	Ana Taşınmaz Nitelik:	KAGIR İŞYERİ
Kurum Adı:	Fatih TM		
Mahalle / Köy Adı:	MIMARHAYRETTİN M		
Mevkii:	SULTAN BEYAZIT CAD.		
Cilt / Sayfa	2/341		
Kayıt Durum:	Aktif		

**Taşınmaz ( Şerh / Beyan / İrtifak )**

Tip	S.B.I. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Diğer (Konusu: AYNİ SERMAYE BELİRTMESİ ) Tarih: 0 Sayı: -	(SN:28) SEKERBANK T.A.Ş. VKN:801D048575	İşlemin Yevmiyesi Yok	

**Mülkiyet**

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
425791743	(SN:8143441) SEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Fatih TM Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması Yev: 9115 Tarih: 24/04/2018	



T.C.  
FATİH BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 86170071-754-34374/E.212933  
Konu : 1167 Ada 15 Parselin İmar Durumu

08/11/2019

Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

İlgi : 07.11.2019 tarihli ve 20191107131 sayılı dilekçe.

Fatih ilçesi, Mimar Hayrettin Mahallesi, 1167 ada, 15 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, 1.Derece Arkeolojik Sit Alanı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında 1.Derece Koruma Bölgesinde, kısmen Kültürel Tesis Alanı bahçesinde kısmen 2.Derece Ticaret(T2) alanında kalmakta olup, 2.Derece Ticaret(T2) alanında kalan kısım H=9.50 mt. irtifa almaktadır.

Bilgilerinizi rica ederim.

Yener USTABAŞ  
İmar ve Şehircilik Müdürü  
e-*imza*



T.C.  
İSTANBUL BELEDİYESİ  
İmar Müdürlüğü  
Rapor / İhtisat No. 00 / 2492

Yapı No : 10000000000000000000  
Müracaat Tarihi : 2.6.1980  
Muzayene Tarihi : 1.7.1980

### Yapı Kullanma İzin Belgesi

Yapının Adresi	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Proje tasdik tarih ve sayısı	Yapı ruhsatının tarih ve sayısı
Sislihan, Nispetiye, Hayrettin.	32	1167	15	75.506 76.2022 86.756	77.1-15

Yukarıda adresli yukarıda belirtilen bir bodrum + zemin + 2 normal katlı binaya inşaatına dair rapordur.  
1. bodrum katta sığınak, lavab, duş ve 1. normal katta banyo ve servisleri vardır.  
2. normal katte banyoya ait dört adet bürü vardır.  
27 Temmuz 1978 gün ve 76/1116 sayılı İhtisat raporudur.  
Raporun Şubeye intihaliinden sonra 30 gün içinde gerekli evrak ve eklerle birlikte hak sahiplerinin imzalarıyla birlikte Şubeye teslim edilmiştir.  
1. bu belge 6 nüsha olarak tasviratından tasdik ve izin edilmiştir.

Form No. III'e göre dosya müracaatının teknikinde kullanma ruhsatı yönünden sakınca görülmüştür.

Tasdik Belgesinin :  
Tarihi : 14.12.1979  
Sayısı : 25465

Doğruyu tasdik eden teknik  
Eleman

Yapıyı mahallenetkik eden yetkili Belediye Teknik Elemanları :

Teknik Eleman

Teknik Eleman

Doktor

İhtisat Şube Şefi

İNANÇ UĞUR

İNANÇ UĞUR

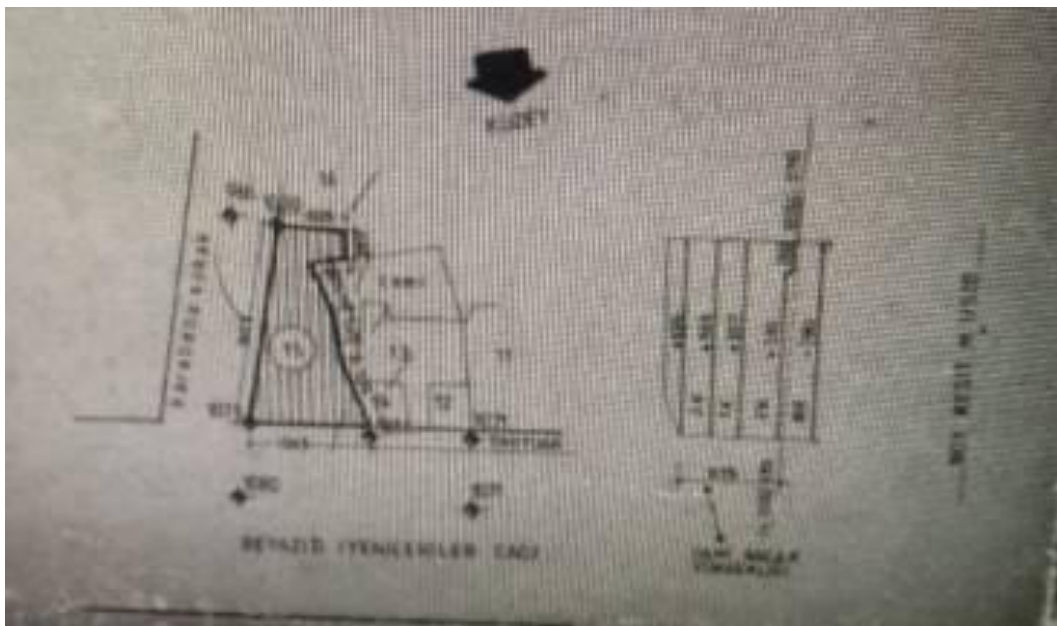
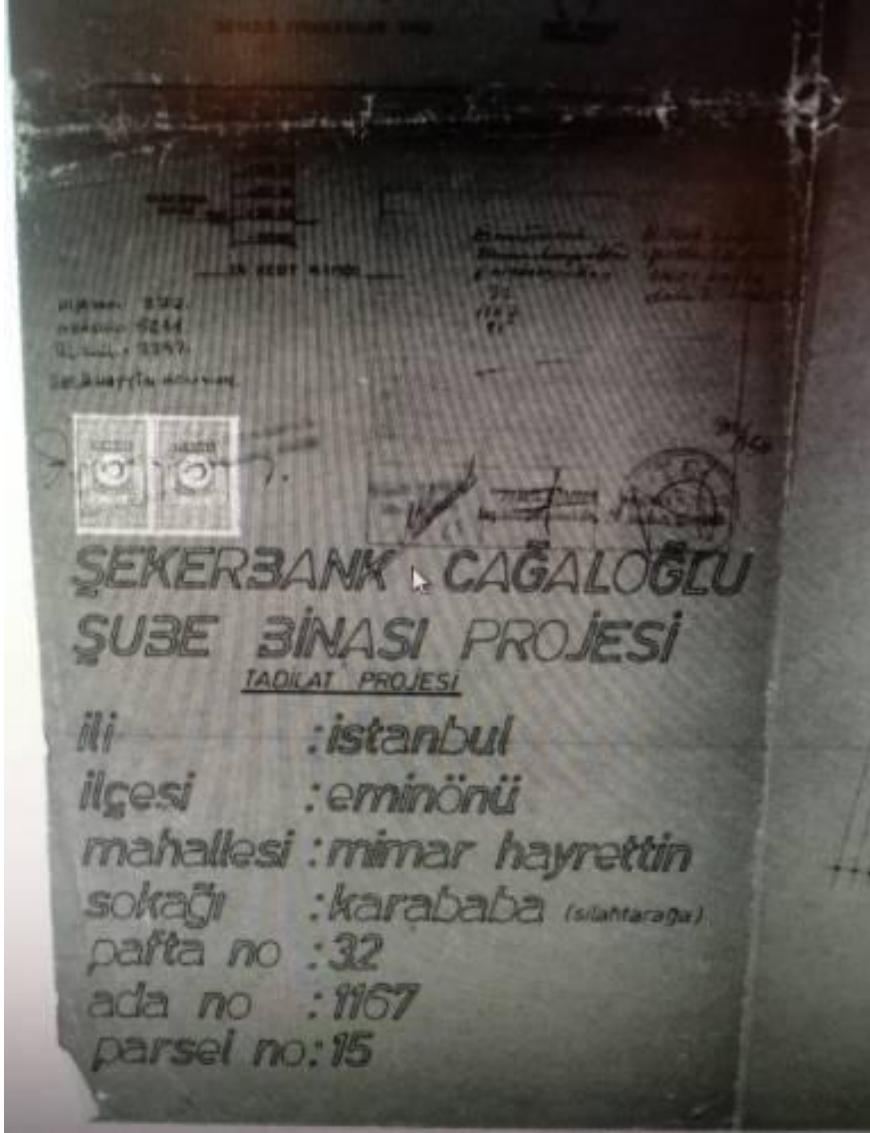
İNANÇ UĞUR

İNANÇ UĞUR

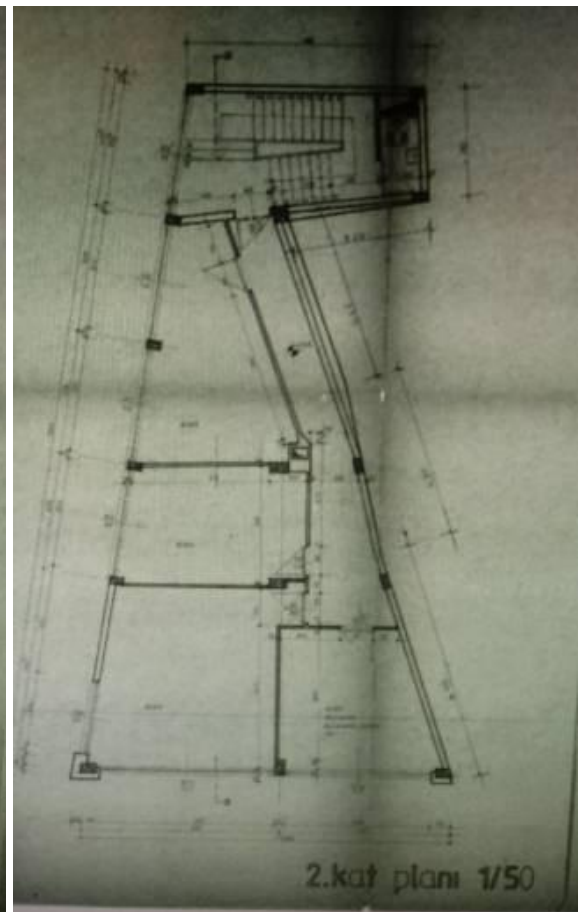
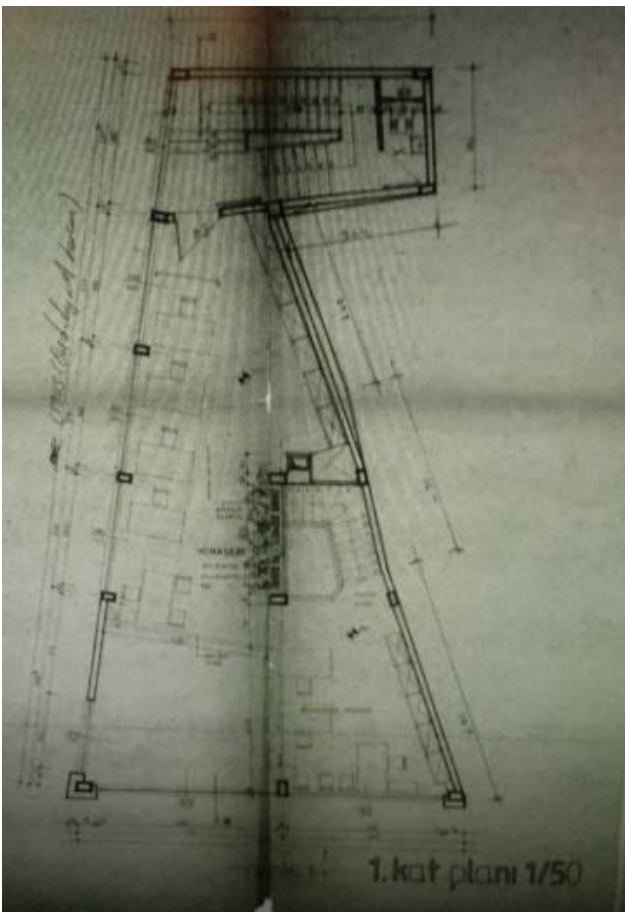
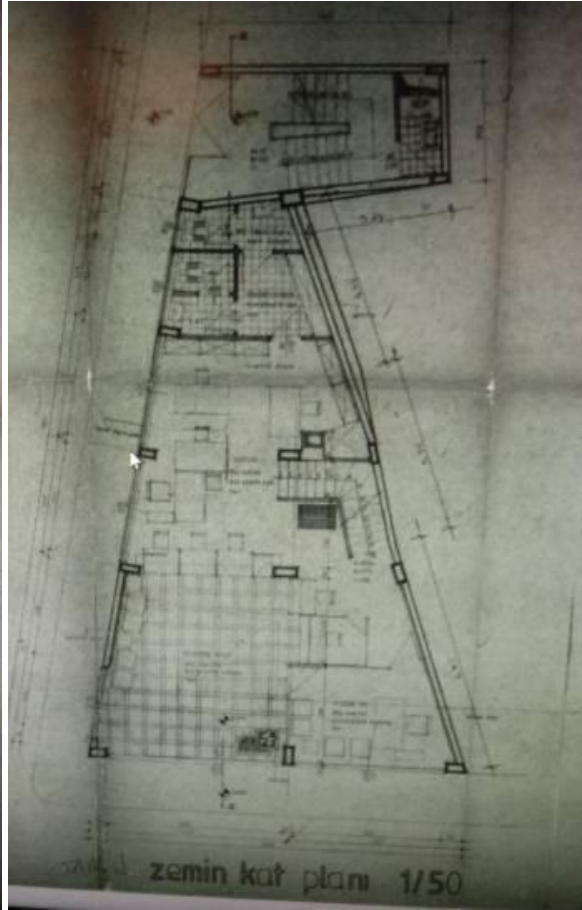
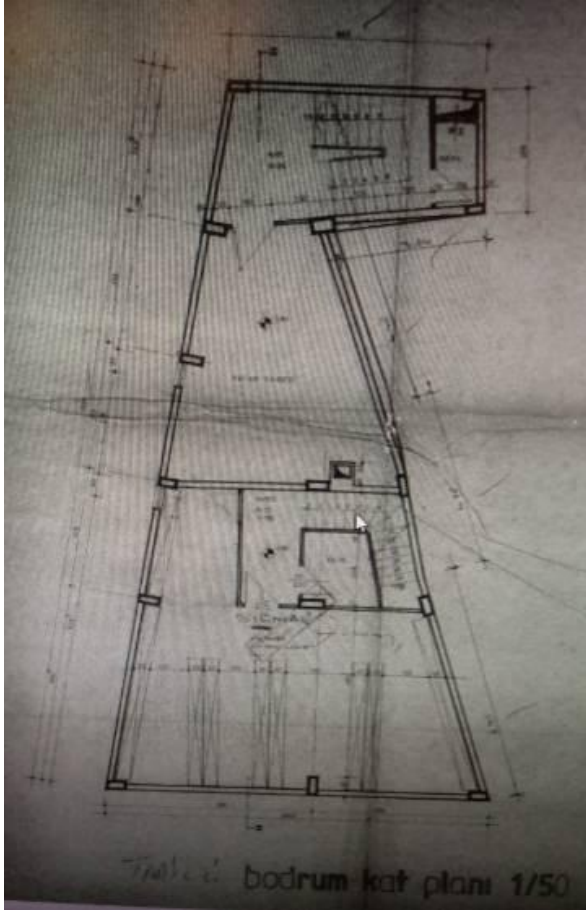
1. bu kullanma ruhsatı, mal sahibinin 6785-1005 sayılı İmar Kanununun 16. maddesinde öngörülen olarak yapıyı kullanma izni için üzerine yapı mahallinde tasdik edilmiş olan tarih ve sayılı rapora göre ek olarak müdürlüğümüzde hazırlanmış ve tasdik olmuştur.

Şube Müdürü

Emlak Alım Vergisinin ödenmiş olduğu Müdürlüğümüzce kontrol edilmiş, gerekli harçların tahsil ve ayrıca yapının daha olduğu belirtilen hususlar için İmar Kanununun 18. maddesinde öngörülen yapılaşma ruhsatı kullanma izni (İhtisat İzin) nin yapı sahibine verilmemesi rica ederim.

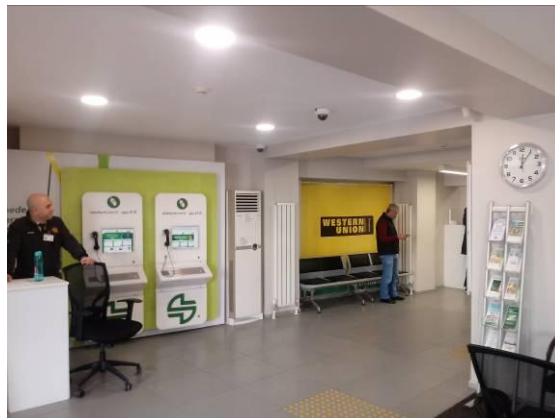
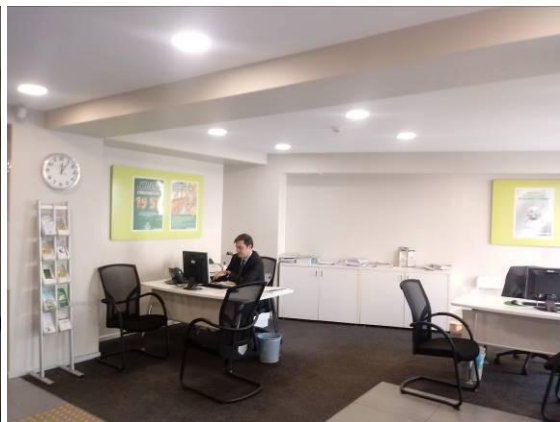
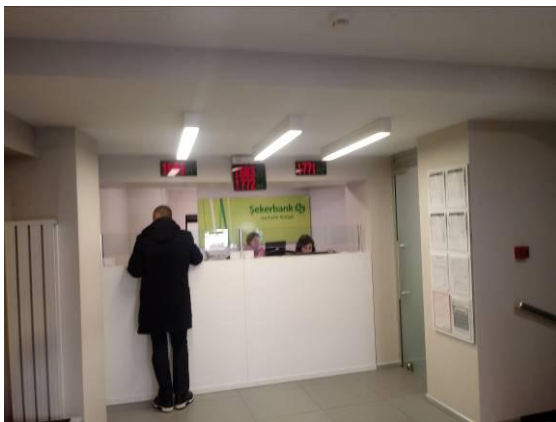












Tarih : 10.09.2015

No : 404903

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

**Kemal ÇETİN**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR



## TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.07.2007

No : 400566

### DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

**Dilek AYDIN**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkey ARIKAN  
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN



### MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 30.10.2019

Belge No: 2019-01.2087

**Sayın Kemal ÇETİN**

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

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

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU  
Başkan



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2532

**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