

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.
İSTANBUL – FATİH
BÜRO
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 07.07.2020

Değer Tarihi: 30.06.2020

Rapor Numarası: SKR-2020-00053



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ő.



i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Değerleme Tarihi:	:	27.06.2020-30.06.2020
Rapor Tarihi	:	07.07.2020
Rapor Numarası	:	SKR-2020-00053
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	İstanbul İli, Fatih İlçesi Mimar Hayrettin Mahallesi 1167 ada 15 parselde kayıtlı "Kargir İş Yeri"
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 ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı	:	482 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	2. Derece Ticaret (T2) Alanı

30.06.2020 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	16.560.000
KDV Dâhil	19.540.800

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

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
KDV oranı %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.....	9
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	10
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	10
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	11

5.3	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	11
5.4	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	12
5.5	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	12
5.6	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi	12
5.6.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	13
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	13
5.8	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	14
5.9	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	14
5.10	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	14
5.11	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	14
5.12	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri	15
5.13	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	15
5.14	Gayrimenkulün Kullanım Durumu	15
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	16
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	16
6.2	SWOT Analizi	16
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	16
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	17
6.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar	17
6.5.1	Pazar Yaklaşımı	18
6.5.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri	18



6.5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	20
6.5.3	Gelir Yaklaşımı	20
6.6	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	22
6.7	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	22
6.8	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	22
6.9	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	22
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	23
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	23
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	23
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	23
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	23
7.5	Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	23
7.6	Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	24
8	SONUÇ	25
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	25
8.2	Nihai Değer Takdiri.....	25
9	EKLER	26



1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 07.07.2020

Revize Rapor Numarası: SKR-2020-00053

Raporun Türü : İstanbul İli, Fatih İlçesi Mimar Hayrettin Mahallesi 1167 Ada 15 parselde kayıtlı "Kargir İş Yeri" nitelikli 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 27.06.2020 tarihinde çalışmalara başlanmış 30.06.2020 tarihinde çalışmalar tamamlanmış, 07.07.2020 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 21.04.2020 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

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



2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

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

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

2.4 İşin Kapsamı

Bu rapor İstanbul İli, Fatih İlçesi Mimar Hayrettin Mahallesi 1167 Ada 15 Parselde kayıtlı” Kargir İş Yeri” nitelikli taşınmazın 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 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.

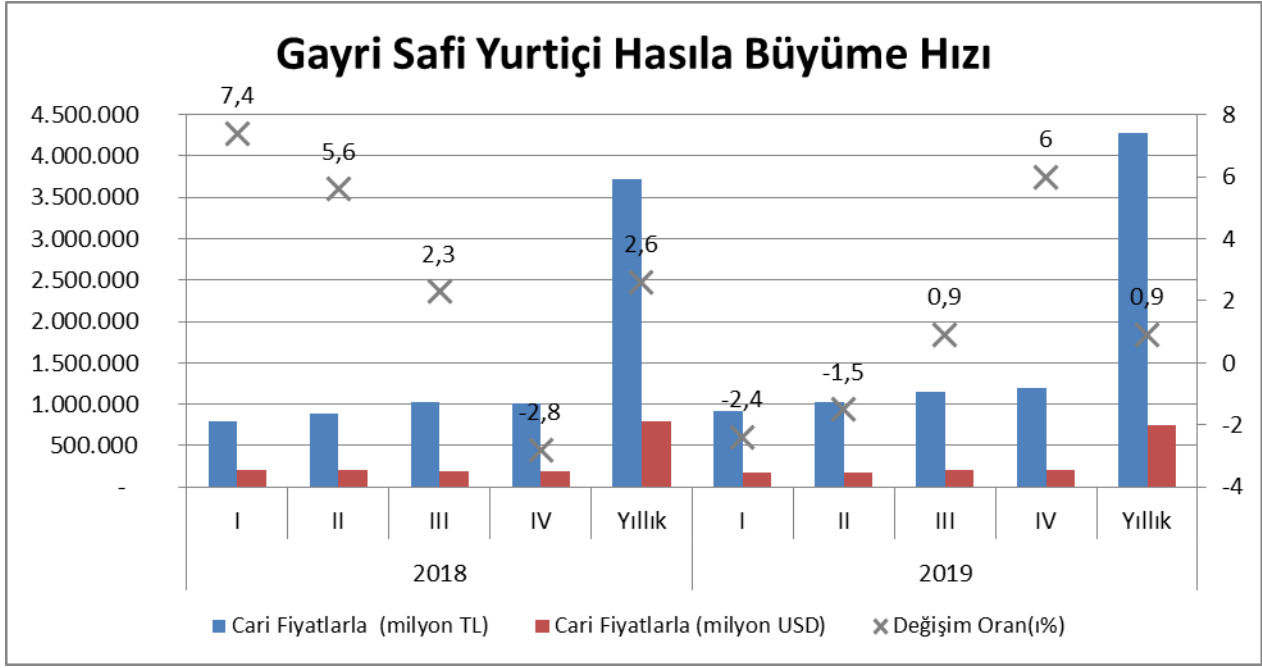
4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

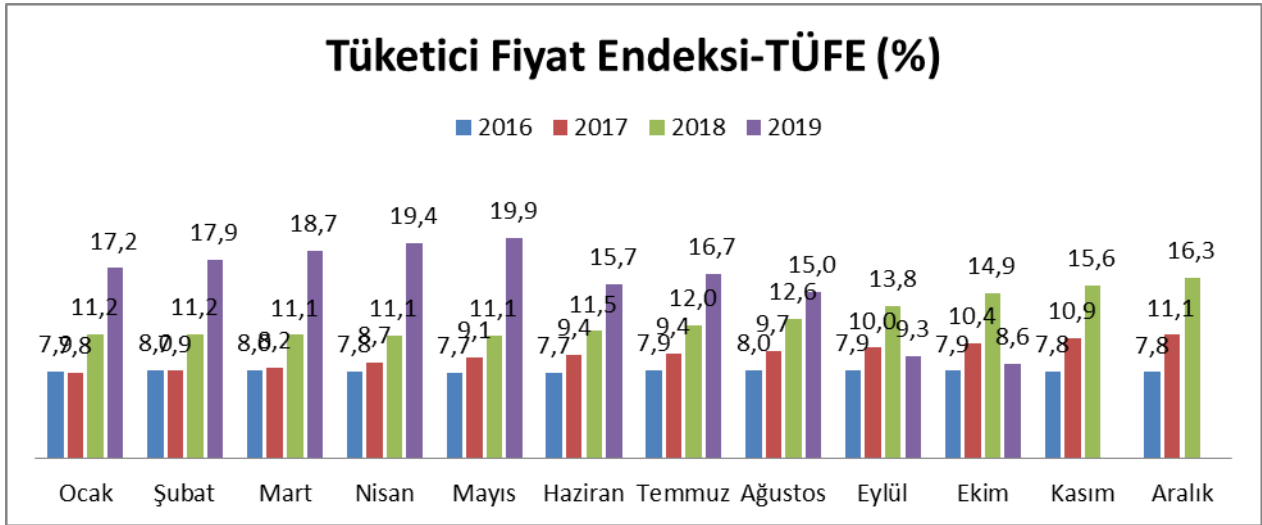
Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı 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 itibariyle finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sekteye uğramasına neden olmuştur. 2018'in son çeyreğinde yüzde 3 daralma yaşayan Türkiye 2019'da yüzde 0.9 , 2019 yılı son çeyreğinde yüzde 6 büyüme kaydetti. Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla GSYH, 2019'da bir önceki yıla göre yüzde 14.9 artarak 4 trilyon 280 milyar 381 milyon lira olarak gerçekleşmiştir.



2018 yılında 2000'lerin başından bu yana en yüksek düzeylerine çıkan enflasyon 2018 yılını TÜFE'de %16,3 düzeyinde tamamlamıştır. Aralık 2019 itibarıyla 12 aylık ortalamalar dikkate alındığında, tüketici fiyatları yüzde 15,18, yurt içi üretici fiyatları yüzde 17,56 artmıştır.



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

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

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Gayrimenkul sektörü, bileşenleri ile birlikte makro ve mikro ekonomik şartlardan oldukça çabuk etkilenmekte olup, meydana gelen değişikliklerin de en fazla hissedildiği sektörlerden birisidir. Sektör, ekonomik gelişmelerin dışında gelecek beklentisi, risk algısı ve beğeni gibi niceliksel olarak ölçülmesi daha zor olan faktörlerden de etkilenebilmektedir.

2018 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla yaşanan kur atağı ve faizler yükselmesi ve enflasyon baskısı tüm sektörler gibi inşaat sektörünü de etkilemiştir. 2019 yılının son çeyreğine kadar geçen süreçte sektörde negatif bir eğilim yaşansa da bu trend giderek azalarak 2019 yılı son çeyreğinde toparlanma bariz olarak hissedilmeye başlamıştır. 2019 yılı geneli itibarıyla gayrimenkul ve inşaat sektörü 2018 yılına göre dengelenme çabasının hissedildiği özellikle son çeyrekte ise toparlanmanın daha da arttığı bir dönem olmuştur.

2019 yılı sonunda Çin'de ortaya çıkan ve 2020 ilk çeyreğinde tüm dünyayı etkisi altına alan Covid 19 pandemisi başta Çin, ABD, Avrupa ekonomisi olmak üzere tüm dünya ekonomilerini doğrudan etkilemiştir. COVID-19 pandemisinin yansıması olarak finansal ve reel sektör güven endeksleri belirgin düzeyde azalış gösterirken, küresel salgından kaynaklı olarak yılsonu büyüme tahminlerinde geniş bir belirsizliğe neden olmaktadır. Bu süreçten Türkiye'de Mart ayının ortasından itibaren etkilenmeye başlarken Nisan ayının ilk dönemlerinde bu etki daha fazla hissedilmeye başlanmıştır. Covid 19 pandemisinin etkilerine göre ise bu ekonomik zorlanma sürenin bir süre daha uzayabileceği tahmin edilmektedir. Belirsizlik sürecinin artmasıyla birlikte yatırımcılar bu süreçte yatırım planlarını ertelemekte ve nakitte kalmayı tercih etmektedirler.

Hükümet tarafından açıklanan destek paketi kapsamında 500.000 TL nin altındaki konutların kredilendirilmesinde, kredi miktarının yüzde 90'a çıkartılması ve asgari peşinatın yüzde 10'a düşürülmesi, faiz oranlarındaki düşüş, bankaların daha fazla kredi vermeye teşvik edilmesi alt ve orta gelir grubundaki alıcılar için bir fırsat oluşturmuştur.

COVID-19 salgınının gayrimenkul piyasası üzerindeki kesin etkileri şu anda tam olarak öngörülemezle birlikte 2020 yılı üçüncü çeyreğine kadar sektörde bir yavaşlama olacağı daha sonra makroekonomideki gelişmeler ile paralel olarak bir toparlanma sürecine gireceği beklenmektedir.

4.2.1 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 İlçesine 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 km²'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.

2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'nde nüfusu 449.090 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 ulaşılacak istendiğinde konu gayrimenkul Çemberlitaş İstasyonu'na yakın konumdadır. Taşınmaza özel araç ile ulaşılacak istenildiğinde ise Eminönü'nden Cağaloğlu Yokuşu takip edilerek ve Nuruosmaniye'den geçilerek Yeniçeriler Caddesi'ne ulaşılır. Cadde ulaşıldığında sağa dönülerek devam edildiğinde konu taşınmaz cadde üzerinde sol tarafta yer almaktadır.

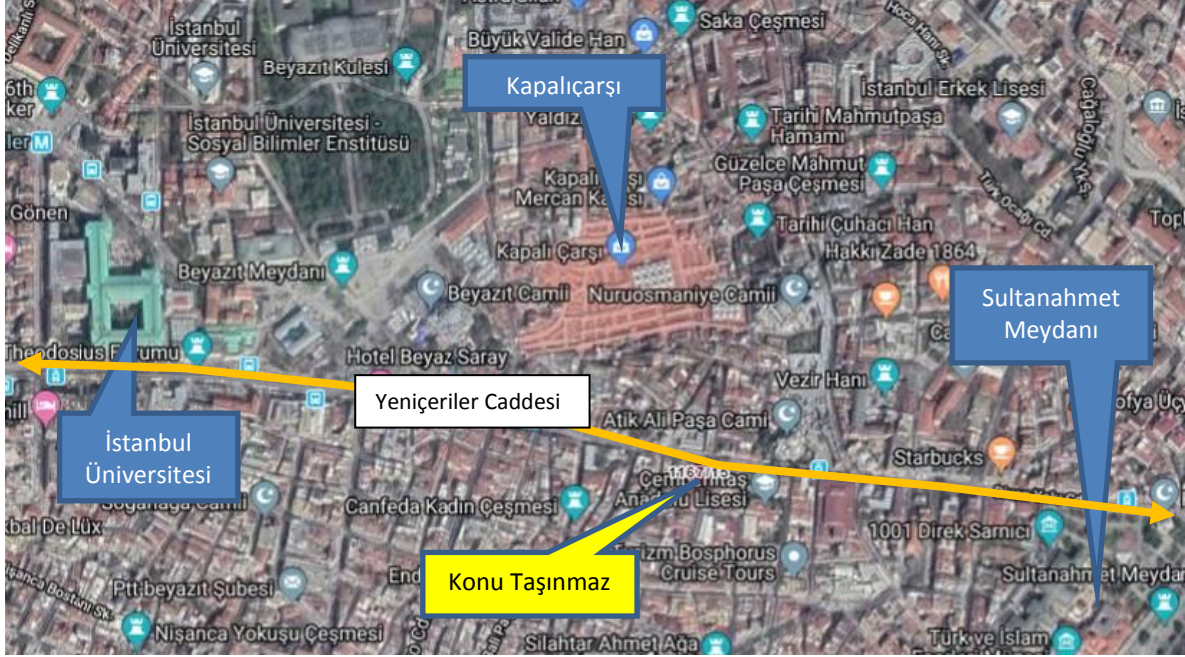
Çemberlitaş semtinde yer alan taşınmaz, Yeniçeriler Caddesi'ne cephelidir. Yeniçeriler Caddesi ise Aksaraydan Beyazıt'a kadar uzanan Ordu Caddesi'nin devamı niteliğindedir. Tramvayın da güzergâhının olduğu bu cadde, Beyazıt, Laleli, Çemberlitaş, Sultanahmet ve Eminönü'nü birbirine bağlamakla birlikte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

Laleli'de tekstil ticareti ile başlayan, Nuruosmaniye'deki kuyumculuk ticareti ile devam eden ve en önemlisi Kapalıçarşı ile ilk organize perakendenin yer aldığı tarihi yarımadanın gelişimi zaman içinde artmış ancak alışveriş alışkanlıklarının değişmesiyle bölgeye olan talep azalmıştır.

Tramvay güzergâhının bulunduğu ve yoğun yaya trafiğinin olduğu Ordu-Yeniçeriler Caddeleri perakendenin en yoğun olduğu, cadde üzerinde boş dükkânın olmadığı ve kiralama konusunda talebin yüksek olduğu bilinmektedir.

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

Taşınmaz Çemberlitaş Tramvay İstasyonu'na 120 m, Kapalıçarşı'ya 350 m mesafededir.



Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Fatih
Mahallesi	Mimar Hayrettin
Mevkii	Sultan Beyazıt Cad.
Pafta No	-
Ada No	1167
Parsel No	15
Yüzölçümü	125,00 m ²
Niteliği	Kargir İşyeri
Malik	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt örneğine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde bila tarih ve yevmiye numaralı Şekerbank T.A.Ş. lehine aynı sermaye belirtmesi mevcut olup herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

5.4 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

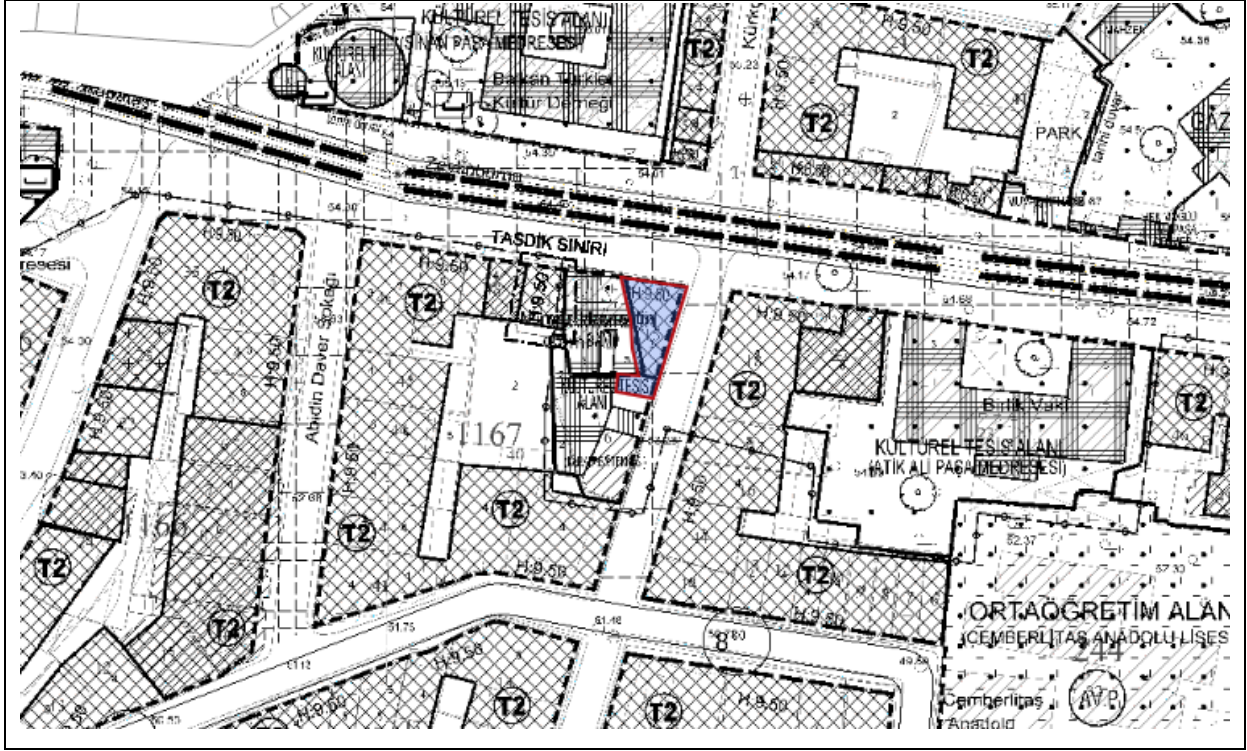
Taşınmaz Şekerbank T.A.Ş adına kayıtlı iken, ticaret şirketlerine aynı sermaye konulması işleminden 24.04.2018 tarih 9115 yevmiye numarası ile Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi adına tescil edilmiş olup 15.01.2020 Tarihinde 1563 Yevmiye numarası ile tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

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

Taşınmaz ana taşınmaz niteliğinde olup cins değişikliği yapılmış vaziyettedir. Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Buna göre taşınmazın tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatınca bir engel bulunmamaktadır.

5.6 Gayrimenkulün 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 Gayrimenkule 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

- 1980 tarih 1980/758 sayılı mimari proje,
- 23.05.1980 tarih cilt 2 sahife 1 no'lu yapı ruhsatı,
- 01.07.1980 muayene tarihli yapı kullanma izin belgesi,

Görölmüştür.

Gayrimenkule ait 17.02.2020 tarih M2434F7C8CD9C numaralı enerji verimliliği sertifikası (enerji kimlik belgesi) bulunmakta olup, söz konusu sertifikaya göre bina enerji performansı ve sera gazı emisyonu "C sınıfı" olarak belirlenmiştir.

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

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

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

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

Konu gayrimenkulün hukuki durumunda son üç yılda herhangi bir değişiklik söz konusu değildir.

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

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak mevzuat uyarınca alınması gereken izin, belgeler tam ve eksiksiz olarak mevcut olup yasal gerekliliği olan belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

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

“Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 22.Maddesi, “b” bendinde; “Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve 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.

Taşınmaz için yapı kullanım izin belgesi alınmış ve cins değişikliği yapılmıştır. Bu nedenle taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakıncasının bulunmadığı düşünülmektedir.

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

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

5.12 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Bitişik
Binanın Kat Adedi	:	Bodrum+ Zemin+ 2 Normal Kat
Yaşı	:	~39
Brüt Alanı	:	482 m ² ,
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 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmaz müstakil bina olup banka tarafından kullanılmaktadır.
- Bina Yeniçeriler Caddesi'ne cephele olmakla birlikte ana taşınmaza giriş Yeniçeriler Caddesi üzerinden yapılmaktadır.
- Kat alanları birbirine eşit olup her kat 120,5m² alanlıdır.
- Değerleme konusu taşınmazın bodrum katında arşiv, jeneratör ve kasa dairesi, zemin katında gişeler ve ATM, 1. normal katında şube müdür odası ve bireysel müşteri temsilcileri, 2.normal katında 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 yapıya sahip olup aynı büyüklüktedir.
- Bina içerisinde zeminler granit seramik kaplı duvarlar saten boyalıdır. Tavan asma tavanıdır.
- Katta ihtiyaca göre bölümlenmeler yapılmış olup bölümlendirilmiştir. Söz konusu bölümlendirmeler basit tadilat ile projesine uygun hale dönüştürülebilir niteliktedir.

Gayrimenkul 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.

5.14 Gayrimenkulün Kullanım Durumu

Değerleme konusu taşınmaz yerinde banka şubesi 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.
- Yaya ve araç hareketliliğinin yüksek olduğu bir noktada yer almaktadır.
- Beyazıt, Sultanahmet ve Eminönü gibi semtlere yürüyerek ulaşım mümkündür.
- Köşe konumudur.
- Bölgeye özel araç ve toplu ulaşım araçları ile ulaşım kolaydır.
- Binanın cephe genişliği ve caddeden görülebilirliği oldukça yüksektir.
- Konu gayrimenkul projesine uygundur.
- Kapalıçarşı'ya kolaylıkla ulaşılabilir konumdadır.

Zayıf Yönler

- Taşınmazın bulunduğu bölgede önemli bir otopark sorunu vardır.
- Yaklaşık 40 yıllık bir yapıdır.

Fırsatlar

- Yeniçeriler Caddesi üzerinde arzın düşük talebin yüksek olduğu bölgede olması nedeniyle kiralanması kolay olup bu durumda gayrimenkulde hızlı değer artışına neden olabilir.

Tehditler

- Dünyada ilan edilen Covid 19 pandemisinin ülkemizi etkilemesi ile alınan önlemlerin uzun vadede ekonomiyi olumsuz etkileme, bunun da yakın gelecekte gayrimenkul piyasalarını olumsuz etkileme potansiyeli bulunmaktadır.

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın 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

Değerleme konusu taşınmaz/taşınmazların değer tespiti için yakın çevrede konu mülkler ile ortak temel özelliklere sahip benzer nitelikli emsaller araştırılmıştır. Emsal tablosunda tam mülkiyet yapısına sahip emsaller seçilmiş olup farklı bir durumla karşılaştırılması durumunda(hisse satışı, üst hakkı devri, devre mülk vs) söz konusu durum emsal analizinde değerlendirilmiştir. Emsalin değerini etkileyen pazar dışı koşulların bulunması durumunda emsal tablosu ve emsal düzeltme tablosunda belirtilerek değere olan etkisi analiz edilmiştir.

Pazar yaklaşımı ve/veya gelir yaklaşımı ile yapılan hesaplamalar içerisinde yer alan emsal tablolarında yer alan emsallerin, değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak düzeltmeleri yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Söz konusu tablo vasıtası ile değerlendirme çalışmasında çevreden elde edilen satılık/kiralık emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırılmıştır. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller konum/büyükölçü/yaş/inaaat kalitesi/fiziksel özellik ve mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilerek düzeltmeye gidilmiştir. Emsal tablosunda yer alan gayrimenkul konu mülke göre "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, konu mülke göre "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmıştır. Emsallerin her birinin değerlendirme konusu taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzeltme tablosunda yer alan oranların karşılıkları aşağıda gösterilmiştir. Emsal gayrimenkulün alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyükölçü düzeltmesi (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de tabloda belirtilen özellikleri karşılaştırılmış olup, mesleki deneyimlerimiz, sektör araştırmaları, şirketimiz veri tabanındaki diğer veriler ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm öğeler dikkate alınarak düzeltme oranları takdir edilmiştir. Raporla kullanılan emsal düzeltme tabloları değer takdirinde kullanılan yaklaşıma ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir.

KONU GAYRİMENKULE GÖRE DURUMU		DÜZELTME ORANI
Çok Kötü	Çok Büyük	%25 Üzeri
Kötü	Büyük	%11-%25
Orta Kötü	Orta Büyük	%1-%10
Benzer	Benzer	%0
Orta İyi	Orta Küçük	-%10 - (-%1)
İyi	Küçük	-%25 - (-%11)
Çok İyi	Çok Küçük	-%25 Üzeri

6.5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

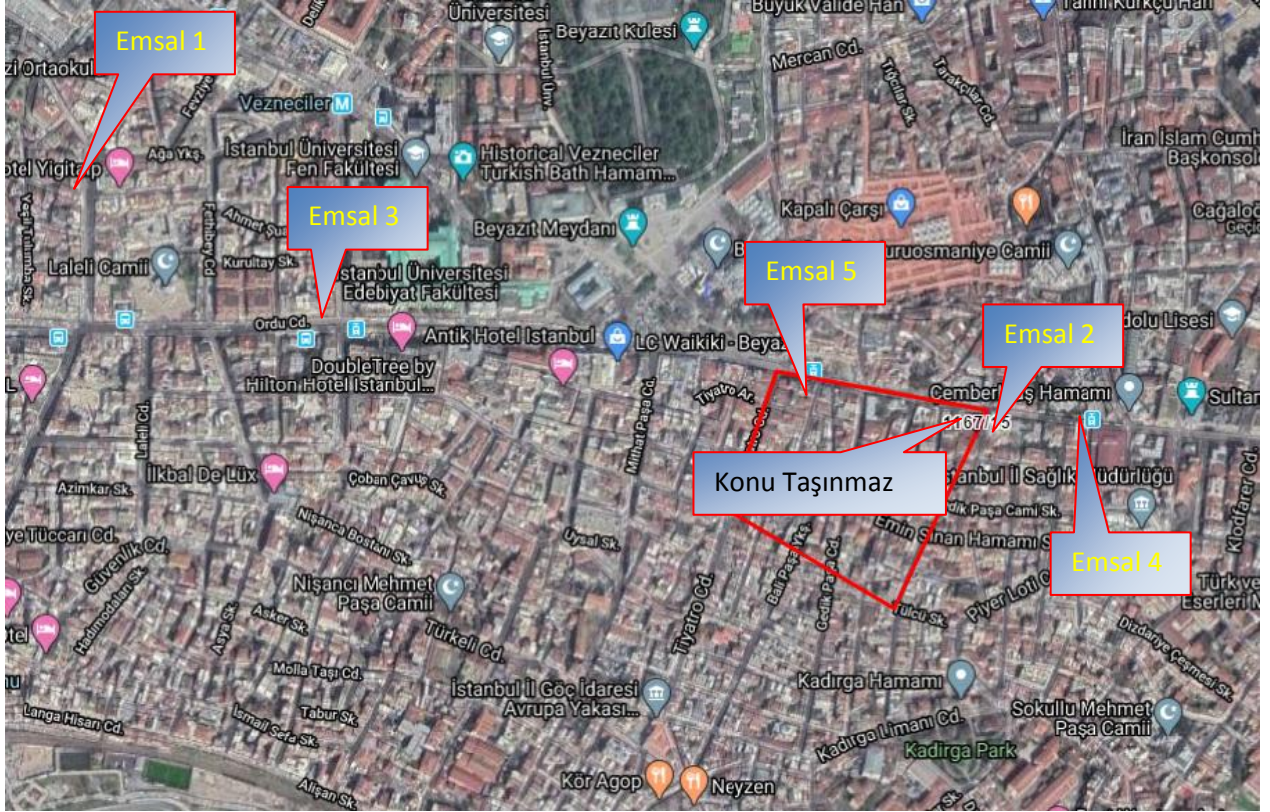
Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Taşınmazın mahallinde yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan ticari binalar dikkate alınmıştır. Emsallerin konumu, yaşı gibi faktörler değerlendirilmiş ve öngörülen pazarlık paylarına göre karşılaştırılmıştır.

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

Konu taşınmazın bulunduğu Yeniçeriler Caddesi'ne yakın, 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 BINA EMSAL LİSTESİ						
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Laleli Gençtürk Caddesi	390	17.000.000 TL	43.590 TL	Cüneyt Palancı Emlak 0212 493 02 02	Her katı 65 m2 alanlı bodrum+zemin+4 normal katlı çok katlı mağaza
2	Abidin Daver Sokak	590	29.000.000 TL	49.153 TL	MY Gayrimenkul Danışmanlığı 0212 442 42 41	Yeniçeriler Caddesi'ne ikinci parsel konumda, 118 m2 arsa içinde 3 katlı bina
3	Azımkar Sokak	500	14.000.000 TL	28.000 TL	Afamy Group 0212 534 49 25	Tekstil ticaretinin yoğun olduğu işlek cadde üzerinde her katı 100m2 bodrum+zemin+3 normal katlı bina
4	Yeniçeriler Cad. Çemberlitaş Tramvay Duracağı Kaşrsısı	1722	100.000.000 TL	58.072 TL	Realtybank 0212 219 85 85	287 m2 oturumlu bodrum+ zemin 4 katlı deniz manzaralı köşe bina
5	Sinekli Medrese Sokak	635	20.500.000 TL	32.283 TL	Realty Wolrd MY 0212 442 42 41	Beyazıt meydanına çok yakın konumda her katı 127 m2 alanlı 5 katlı bina



Satılık Bina Emsal Krokisi

SATILIK EMSAL DÜZELTME	BİNA				
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
İstenen Fiyat(TL)	17.000.000	29.000.000	14.000.000	100.000.000	20.500.000
Pazarlık Payı	10%	35%	5%	30%	10%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	15.300.000	18.850.000	13.300.000	70.000.000	18.450.000
Büyükük(m2)	390	590	500	1722	635
Birim M2 Değeri	39.231	31.949	26.600	40.650	29.055
Konum Düzeltmesi	-15%	20%	20%	-5%	10%
Büyükük Düzeltmesi	0%	0%	0%	20%	0%
Manzara Düzeltmesi	0%	0%	0%	-25%	0%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	-15%	20%	20%	-10%	10%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	33.346	38.339	31.920	36.585	31.961
Ortalama	34.430 TL				

Bina birim m² değeri pazar yaklaşımı ile 34.430 TL olarak hesaplanmış olup hesaplanan değer aşağıda gösterilmiştir.

Alan, m2	Birim Değeri, m2/TL	Pazar Değeri, TL
482	34.430 TL	16.595.000 TL

6.5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

6.5.3 Gelir Yaklaşımı

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

Gelir yaklaşımı piyasada hem satılık, hem kiralık mülk bulunduğu zaman uygulanabilmektedir. Kapitalizasyon oranına ulaşmak üzere yıllık ortalama birim kira değeri, ortalama birim satış değerine bölünür. Taşınmazın yıllık net geliri kapitalizasyon oranına bölünerek konu gayrimenkulün birim/m² pazar değerine ulaşılmıştır.

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

KİRALIK BİNA-İŞYERİ EMSAL LİSTESİ						
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Aylık Kirası	Birim m ² Kirası	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Evkaf Sokak	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	Nuruosmaniye	500	60.000 TL	120 TL	Remax Diamonds 0 (532) 332 20 42	İmalathane ve perakendeye uygun 6 katlı bina
3	Nuruosmaniye Caddesi	920	120.000 TL	130 TL	Remax Yıldız 0 (505) 420 91 89	Çok katlı mağaza ve banka için uygun, her katı 115 m ² 8 katlı bina
4	Leleli Caddesi	1350	160.000 TL	119 TL	Bodurlar Emlak 0212 632 25 48	2 Bodrum, zemin ve 5 normal kattan oluşan çok katlı mağaza olmaya uygun bina



Kiralık Bina Emsal Krokisi

KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Kira(TL)	118.000	60.000	120.000	160.000
Pazarlık Payı	15%	15%	15%	10%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	100.300	51.000	102.000	144.000
Büyükük(m2)	870	500	920	1350
Birim M2 Kirası	115	102	111	107
Konum Düzeltmesi	20%	35%	20%	20%
Büyükük Düzeltmesi	10%	0%	10%	15%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>30%</i>	<i>35%</i>	<i>30%</i>	<i>35%</i>
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	150	138	144	144
Ortalama	144 TL			

1 No'lu satılık emsalin 65.000 TL/ay kira getirisinin olabileceği öğrenilmiş olup söz konusu emsal pazarlıklı değeri 15.300.000 TL dir. Buna göre kapitalizasyon oranı %5 olarak hesaplanmaktadır. Bina birim m² değeri 144 TL olarak hesaplanmış olup çevrede yapılan pazar araştırması neticesinde bölgedeki satılık kiralık mülkler üzerinden kapitalizasyon oranı çıkarılan kapitalizasyon oranı % 5 olarak belirlenmiştir. 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

6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazın kira değeri raporumuzun 6.5.3 “Gelir Yaklaşımı” bölümünde hesaplanmış olup, buna göre değerlendirme konusu binanın aylık kirası 69.000 TL olarak takdir edilmiştir.

6.7 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

6.8 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Parsel üzerindeki yapı en verimli ve en iyi kullanımı sağlamaktadır.

6.9 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazın müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

Konu Taşınmaz Değerleri	
Gelir Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	16.560.000 TL
Pazar Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	16.595.000 TL

Gayrimenkulün gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri ile pazar yaklaşımı ile hesaplanan değeri birbirine yakındır. Taşınmazın bulunduğu caddede alım satım çok fazla olmamakta, satışlar da çoğu zaman bölge esnafı arasında açığa çıkmadan yapılmaktadır. Bu yüzden 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 taşınmaz için şirketimiz tarafından 31.12.2019 tarihinde SEKR-2019-00006 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmış olup, söz konusu değerlendirme raporu müşteri unvan değişikliği nedeniyle SEKR-2019-00047 Rapor numarası ile revize edilmiştir.

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

Değerlemeye konu gayrimenkulün sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne “işyeri” olarak dâhil edilmesinde bir engel bulunmamaktadır.

7.5 Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün 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 dâhil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dâhil 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

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

30.06.2020 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	16.560.000
KDV Dâhil	19.540.800

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

2. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
3. KDV oranı %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 Örneği
3. İmar Durumu Belgesi
4. Yapı Ruhsatları
5. Yapı Kullanma İzin Belgesi
6. Onaylı Mimari Proje Kapak Sayfası ve Kat Planı
7. Vaziyet Planı
8. Enerji Kimlik Belgesi
9. Fotoğraflar
10. SPK Lisans Örnekleri
11. Mesleki Tecrübe Belgeleri



TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıd Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 05/05/2020 13:40

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
181720153382	2020-05-05-13.05.24.661939	15338

Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	1167/15
Taşınmaz ID:	24488884	Yüzölçüm (m²):	125.00
İl / İlçe	İSTANBUL/FATİH	Ana Taşınmaz Niteli:	KAGIR İŞYERİ
Kurum Adı:	Fatih TM		
Mahalle / Köy Adı:	MİMARHAYRETTİN M		
Mevki:	SULTAN BEYAZIT CAD.		
Çift / Seyfe	2/341		
Kayıt Durum:	Aktif		

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.I. Metin	Malik/Lehtar	Tescil İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Diğer (Konusu: AYNİ SERMAYE BELİRTMESİ) Tarih: 0 Sayı: -	(SN:28) ŞEKERBANK T.A.Ş. VKN:8010048575	İşlemin Yevmiyesi Yok	

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tescil İşlem	Terkin İşlem
515295081	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Fatih TM Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği Yev: 1563 Tarih: 15/01/2020	



T.C.
FATİH BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 86170071-754-39439/E.249321
Konu : 1167 Ada 15 Parsel, İmar Durumu

06/05/2020

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MİMAR HAYRETTİN MAH. YENİÇERİLER CADDESİ BİNA NO: 23 DAİRE NO: EV
NO: 23 İSTANBUL/FATİH
Fatih/İSTANBUL

İlgi : 30.04.2020 tarih ve 25 sayılı yazı

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, I.Derece Arkeolojik Sit Alanı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında, 1.Derece Koruma Bölgesinde, kısmen Kültürel Tesis Alanında kısmen de 2. Derece Ticaret Alanında kalmakta olup 2.Derece Ticaret Alanında kalan kısmı H:9.50 mt. irtifa almaktadır.

Bilgilerinizi rica ederim.

Yener USTABAŞ
İmar ve Şehircilik Müdürü
e-imza

İZİN BELGESİ

NUSXATINAMI

Bölüm: İnşaat İşleri

Yapı İzin Belgesi (Yapı Ruhsatı) No: **1906** Sayılı İmar Kanunu'nun 12. maddesine göre verilmektedir.

Yapı Yeri: **Yenişehir Bulvarı**

Yapı Sahibi: **Yenişehir İnşaat**

BÖLÜM I: Yapının adı (Adres):

Yapının Adı: **Yenişehir Apartmanı**

Adres: **Pafta: 32 - Ada: 11 - Parsel: 18**

BÖLÜM II: İmarat ruhsatı/ruhsatı kapsamı:

1 - Yeni yapı için verilmektedir.

2 - Kat veya yapı değişikliği için verilmektedir.

3 - Tadilat için - Tamirat için verilmektedir.

3 - Nakar durumuna göre verilmektedir.

BÖLÜM III: Yapının kat sayıları ve alanları:

Proje Adı	Yatırım No.su	Kat Sayısı	Yatırım Adı	Yatırım No.su	Kat Sayısı
Statik	253.900	750	Değerlendirme	146.970	4752
Statik alan	272.979	25460	Diğer		
Elektrik			Başvuru		
Kalorifer			Kat alanları		
Aisne			Dokümanlar		

BÖLÜM IV: Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemeleri:

Yapının Taşıyıcı Sistemi:

1. Çelik 2. Betonarme 3. Diğer

4. Diğer 5. Ahşap 6. Diğer

BÖLÜM V: Yapının kat sayıları, yüksekliği ve alanları:

Yapının toplam kat sayısı: **4**

Yapının toplam alanı (M²): **357**

Yapının toplam alanı (M²): **357**

BÖLÜM VI: Belediyeye ödenecek vergi ve gerekli açıklamalar:

Ünvan	İçerik	Tutar	Kr.	Toplam
İNŞAAT VERGİSİ	21 kg yer	12500	-	12500
TOPLAM:				12500

Yapının yapı izni, inşaat ruhsatı ve diğer belgeleri için gerekli olan belgeleri, yukarıda belirtilen süre içinde teslim etmeniz gerekmektedir.

Yapı İzin Belgesi (Yapı Ruhsatı) No: **1906** Sayılı İmar Kanunu'nun 12. maddesine göre verilmektedir.

Yapı Yeri: **Yenişehir Bulvarı**

Yapı Sahibi: **Yenişehir İnşaat**

Yapı İzin Belgesi (Yapı Ruhsatı) No: **1906** Sayılı İmar Kanunu'nun 12. maddesine göre verilmektedir.

Yapı Yeri: **Yenişehir Bulvarı**

Yapı Sahibi: **Yenişehir İnşaat**

Yapı İzin Belgesi (Yapı Ruhsatı) No: **1906** Sayılı İmar Kanunu'nun 12. maddesine göre verilmektedir.

Yapı Yeri: **Yenişehir Bulvarı**

Yapı Sahibi: **Yenişehir İnşaat**

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

Yapı No : 10000000000000000000
Müracaat Tarihi : 2.6.1980
Muayene 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 binanın bir bodrum + zemin + 2 normal katlı binaya inşaatına dair rapordur.
1. bodrum katta sığınak, lavab, duş ve 1. normal katta mutfak ve servisleri vardır.
2. normal katte binaya ait dört adet büre vardır.
27 Temmuz 1978 gün ve 76/1116 sayılı İhtisat raporudur.
Raporun Şubeye intihaliinden sonra 30 gün içinde gerekli evrak ve eklerle birlikte belediyeye teslim edilmiş ve bilgileri verilecektir.
1. bu belge 6 maddesi ile tanımlanmış yapıdır ve izin edilmiştir.

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

Teslat Belgesinin :

Tarihi : 14.12.1979
Sayısı : 25465

Doğruyu teknik eden teknik Eleman :

Yapıyı mahallen teknik eden yetkili Belediye Teknik Elemanları :

Teknik Eleman

Teknik Eleman

Doktor

İhtisat Şube Şefi

İNANÇ UĞUR

İHTİSAT

İLHAN KARAKAN

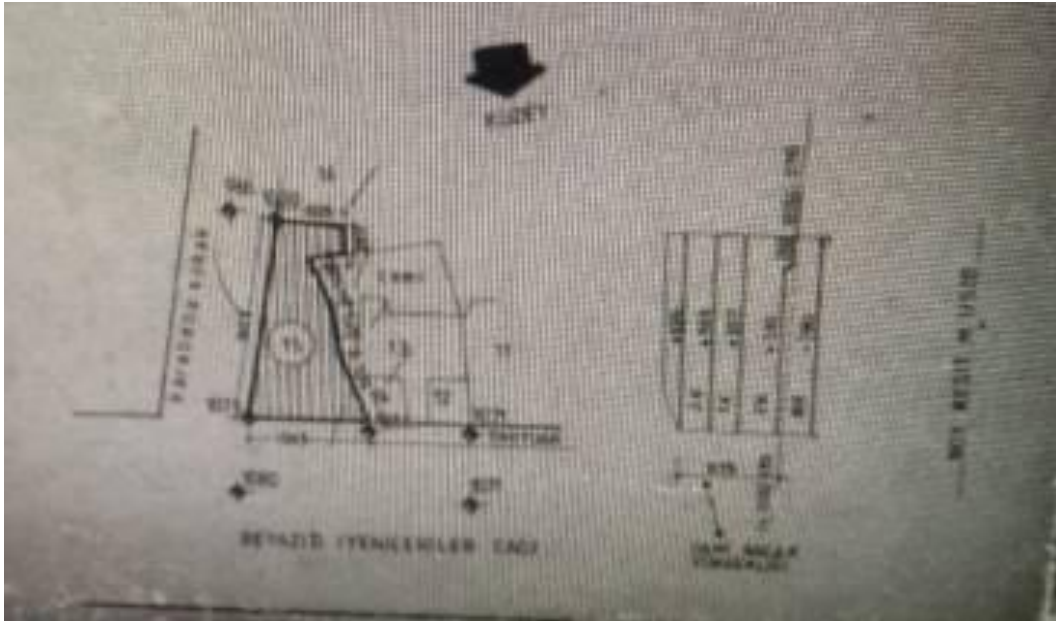
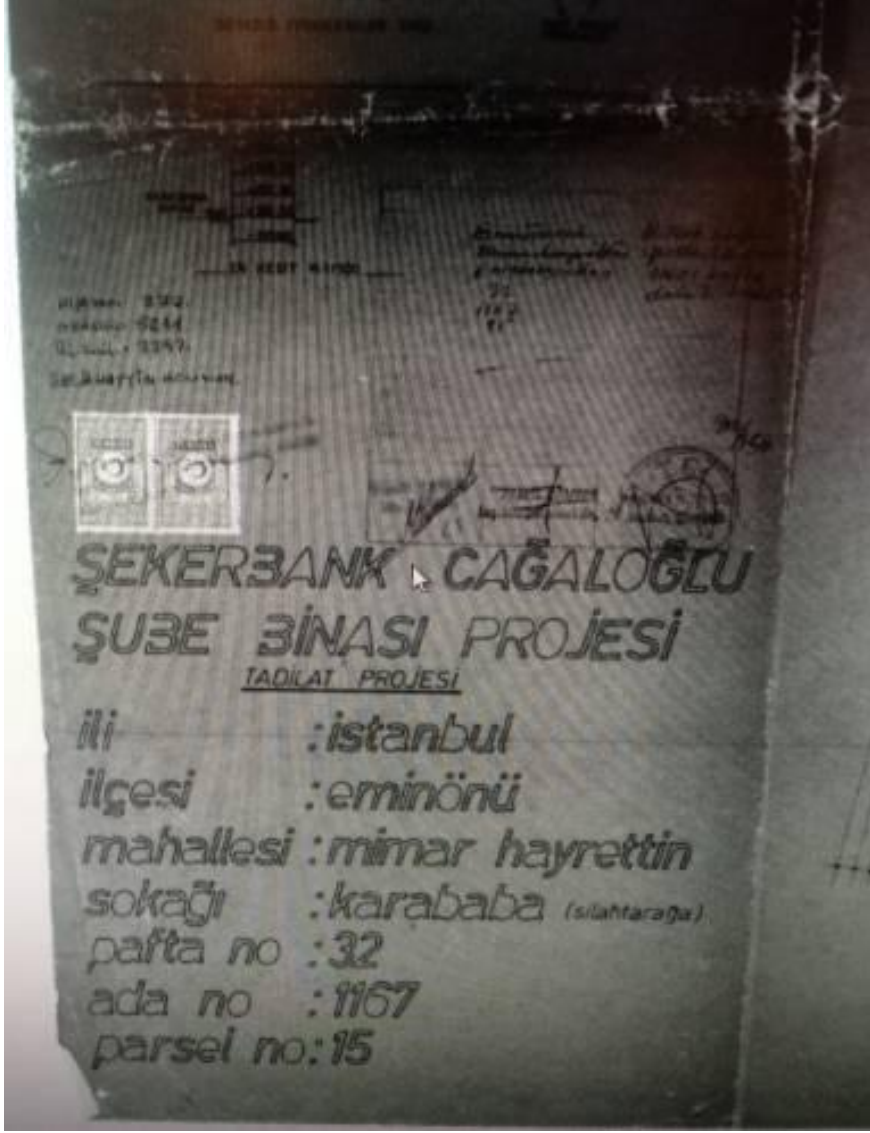
İNANÇ UĞUR

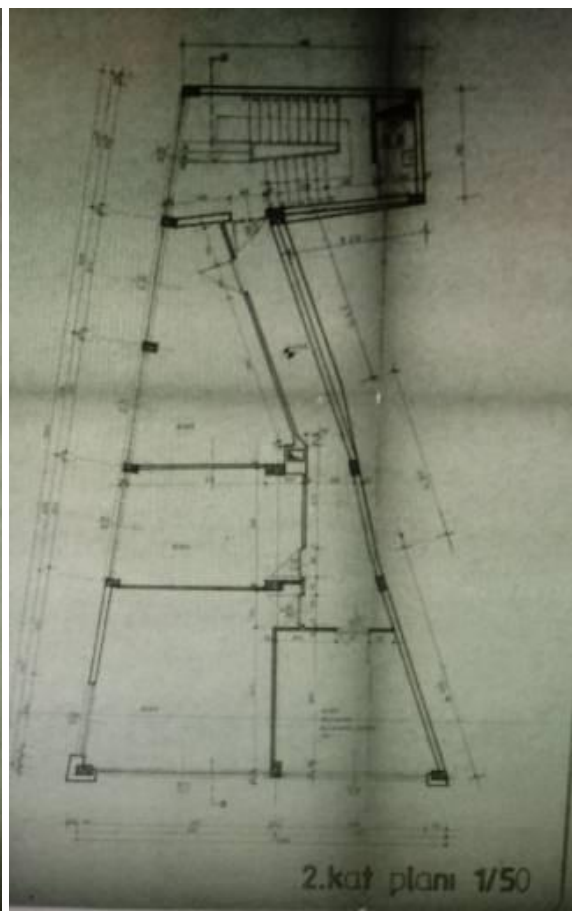
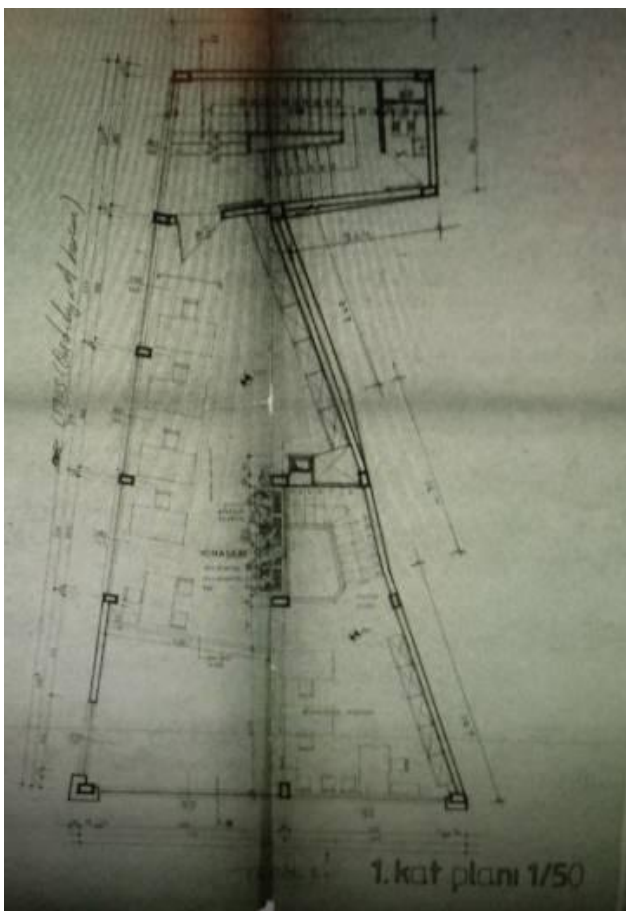
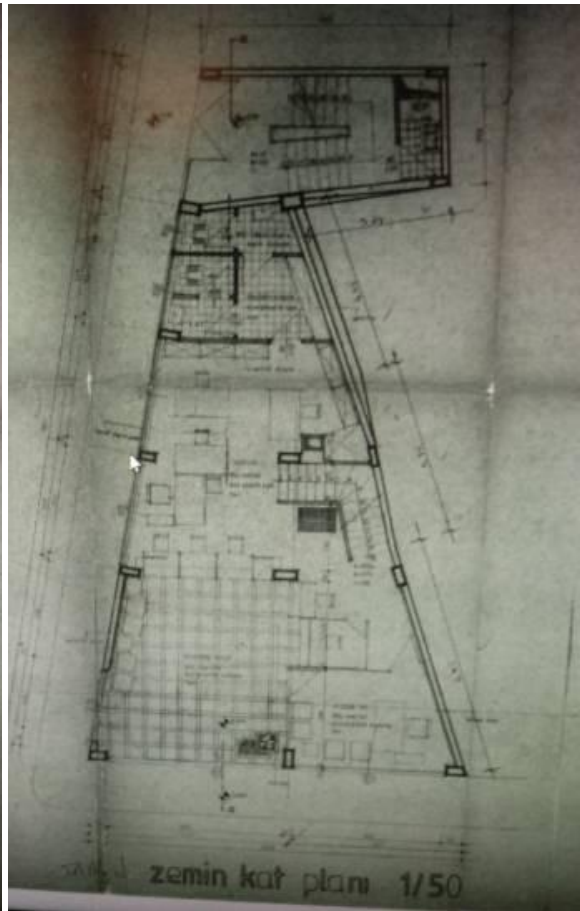
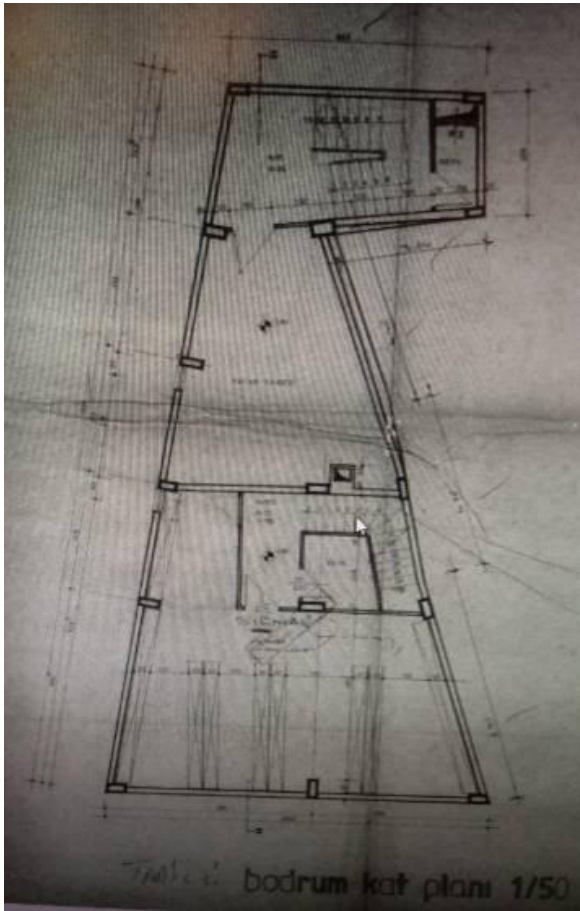
1. bu kullanma ruhsatı, mal sahibinin 6785-1005 sayılı İmar Kanununun 16. maddesinde öngörülen olarak yapıyı kullanma izni için üzerine yapı mahallinde teslim edilmiş olan tarih ve sayılı rapora göre ek olarak müdürlüğümüzde hazırlanmış ve tasdik olmuştur.

..... Şube Müdürlüğüne.

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

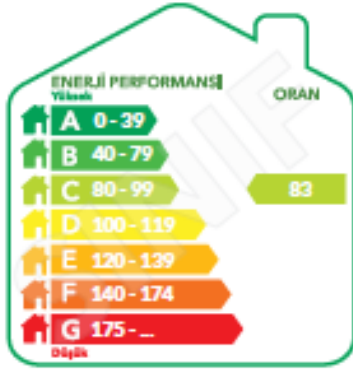
.....





ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın	Belgenin	Binanın Görüntüsü
Tipi: İşyeri Binası İnşaat Ruhsat Tarihi: 23.5.1980 Teddit Tarihi: Toplam Alan: 486,07 Ada/Parsel/Pafta: 1167 / 15 / 32 UAVT Bina No: 275364099 Adı: Şekerbank T.A.Ş. Çemberlitaş Şubesi Adres: MİMAR HAYRETTİN MAH. YENİÇERİLER CAD. NO: 23 FATH/İSTANBUL Sahibinin Adı Soyadı: Şekerbank T.A.Ş. Çemberlitaş Şubesi	Veri Tarihi: 17.2.2020 Geçerlilik Tarihi: 17.2.2030 Performans Sınıfı: C Emisyon Sınıfı: C	



SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ		SINIFI
	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² /yıl)	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² /yıl)	
Toplam	46.565,76	170,89	0,00	0,00	C
Isıtma	6.445,80	23,66	0,00	0,00	G
Sıhhi Sıcak Su	884,54	3,25	0,00	0,00	B
Soğutma	30.924,42	113,49	0,00	0,00	B
Havalandırma	732,37	2,69			D
Aydınlatma	7.578,63	27,81			B
Kojenasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fotovoltaik			0,00	0,00	

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası: M2434F7C8CD9C	Adı Soyadı: HASAN ERDOĞAN	
Veri Tarihi: 17.2.2020	Firma: HASAN ERDOĞAN	
Son Geçerlilik Tarihi: 17.2.2030		
İptal Edilen EKB No:	Sertifika No: ATLASLT-06-0169	
	İmza:	

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

BİNA BİLGİLERİ

Toplam Kat Adedi:	4	Duvar Ağırlıklı U Değeri:	1,56
Bodrum Kat Adedi:	1	Kolon Ağırlıklı U Değeri:	3,02
Ortalama Kat Yüksekliği (m):	3,10	Kiriş Ağırlıklı U Değeri:	3,02
Toplam Bina Alanı (m ²):	486,07	Taban Döşeme Ağırlıklı U Değeri:	1,93
İkinci katlı Alan (m ²):	272,49	Konsol Döşeme Ağırlıklı U Değeri:	0,00
Net Alan (m ²):	244,37	Çatı Ağırlıklı U Değeri:	0,32
Toplam Zon Adedi:	16	Pencere Ağırlıklı U Değeri:	3,30
İkinci katlı Zon Adedi:	3	Kapı Ağırlıklı U Değeri:	4,00

LEZANT: ■ Bina dışı bölge ■ Bina içi bölge ■ Toprak

- Sıvalar, Şaplar ve Diğer Harç Tabakaları
- Beton Yapı Elemanı
- Kâğıt Duvarlar (Harç fugalan-derzleri dahil)
- Doğal Zeminler (Doğal Nemlilik)
- Kaplamalar
- Isı Yalıtım Malzemeleri

BİNA DIŞI KABUĞUNDA EN FAZLA KULLANILAN YAPI BİLEŞENLERİ

Toplam Dış Duvar Alanı (m²): 489,70

Tipi:	Dolgu Duvar
Alanı (m ²):	489,70
U Değeri:	1,56
Kalınlık (m):	0,02 / 0,19 / 0,02

Toplam Dış Betonarme Eleman Alanı (m²): 147,05

Tipi:	Kolon/Barme	Kiriş
Alanı (m ²):	30,68	116,37
U Değeri:	3,02	3,02
Kalınlık (m):	0,02 / 0,25 / 0,02	0,02 / 0,25 / 0,02

Toplam Döşeme Alanı (m²): 121,52

Tipi:	Temel
Alanı (m ²):	121,52
U Değeri:	1,93
Kalınlık (m):	0,05 / 0,10 / 0,01 / 0,50 / 0,03

Toplam Çatı Alanı (m²): 121,52

Tipi:	Teras
Alanı (m ²):	121,52
U Değeri:	0,32
Kalınlık (m):	0,03 / 0,15 / 0,02 / 0,10

Toplam Pencere Alanı (m²): 82,06

Tipi	Ranksız Yalıtım Camı (4+6mmHava+4)	Alüminyum Çerçeve	Alanı (m ²)
			82,06

Belgenin		Belge Düzenleyenin		Kare Kod
Numarası:	M2434F7C8CD9C	Adı Soyadı:	HASAN ERDOĞAN	
Verişi Tarihi:	17.2.2020	Firması:	HASAN ERDOĞAN	
Son Geçerlilik Tarihi:	17.2.2030	Sertifika No:	ATLASLT-06-0169	
İptal Edilen EKB No:		İmza:		

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

MEKANİK SİSTEMLER		İklimlendirilen Zon Adedi: 3	
Binanın Isıtma Sistemi		Sıcak Su Sistemi	
Bağlı Zon Adedi:	3	3	
Sistemin Konumu:	Mahal	Mahal	
Sistemin Tipi:	Yoğuşmalı Kombi	Yoğuşmalı Kombi	
Sistemin Gücü(kW):	24	24	
Yakıt tipi:	Gaz	Gaz	
Güneş Enerjisi Katkısı:			
Binanın Soğutma Sistemi		Havalandırma Sistemi	
Bağlı Zon Adedi:	3	Bağlı Zon Adedi: 3	
Sistemin Konumu:	Merkezi	Sistemin Tipi: Besleme ve Egzoz Havalandırma	
Sistemin Tipi:	Hava Soğutmalı	İst Eşanjörü: Yok	
Sistemin Gücü(kW):	47		
Aydınlatma Sistemi			
En Fazla Kullanılan Armatür Tipi ve Adedi	En Fazla Kullanılan Lamba Tipi ve Adedi		
A (Çıplak) - 16	LED20T-1500 (20 W) (1500 lümen) 57		
Toplam Aydınlatma Gücü (kW): 1.140,00			
Toplam Aydınlatma Lümeni: 85.500,00			
Koen, Sistem Üretilen Enerji		Fotovoltaik Sistem Üretilen Enerji	
İst Geri Kazanım (kWh):	0,00	Pik Güç (kW): 0	
Elektrik Güç Çıkışı (kW):	0	Alan (m ²): 0	
İst Güç Çıkışı (kW):	0		
Yakıt Tüketimi (kW):	0		
Yakıt Tipi:			
TAVSİYELER/AÇIKLAMALAR			
<p>Kırmızı renk ile gösterilen mekanik sistemler binada bulunmayıp referans binadan alınmıştır.</p>			
Belgenin		Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası:	M2434F7C8CD9C	Adı Soyadı:	HASAN ERDOĞAN
Veri Tarihi:	17.2.2020	Firması:	HASAN ERDOĞAN
Son Geçerlilik Tarihi:	17.2.2030	Sertifika No:	ATLASLT-06-0169
İptal Edilen EKB No:		İmza:	





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