

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

FATİH BAHŐEKAPI

DÜKKÂN VE BÜRO

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 08.01.2021

Rapor Numarası: SKR-2020-00096



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ő.

i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	:	08.01.2021
Rapor No	:	SKR-2020-00096
Değerleme Tarihi	:	31.12.2020
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	İstanbul ili, Fatih ilçesi, Hobyar Mahallesi, 417 Ada, 7 Parselde kayıtlı “Kargir İşhanı” nitelikli ana taşınmazda yer alan Zemin Kat 1 Bağımsız Bölüm No’lu “Banka” ve 1. Kat 2 Bağımsız Bölüm No’lu “Büro”
Çalışmanın Konusu	:	Konu Gayrimenkullerin Pazar Değeri ve Pazar Kirası Tespiti
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	Banka: Hobyar Mahallesi, Şeyhülislam Hayri Efendi Caddesi No:6, Fatih/İstanbul Büro: Hobyar Mahallesi, Zahir Borası Sokak Rasim Paşa İşhanı No:7 Kat 1, Fatih/İstanbul
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Kapalı Alanı	:	Banka: 265m ² Büro: 161m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Ticaret Alanı

31.12.2020 Tarihi İtibariyle

KDV HARİÇ		1 No'lu Banka	2 No'lu Büro	TOPLAM
	Pazar Değeri	17.296.000 TL	2.335.000 TL	19.631.000 TL
	Aylık Pazar Kirası	74.000 TL	10.800 TL	84.800 TL
KDV DAHİL		1 No'lu Banka	2 No'lu Büro	TOPLAM
	Pazar Değeri	20.409.280 TL	2.755.300 TL	23.164.580 TL
	Aylık Pazar Kirası	79.920 TL	11.664 TL	91.584 TL

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

Değerlendirmede Görev Alan Kişiler

Hazırlayan	:	Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER
Onaylayan	:	Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

Uygunluk Beyanı

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

Varsayımlar

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

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

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

ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	1
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	1
1.3	Değerleme Tarihi	1
1.4	Dayanak Sözleşmesi	1
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	2
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	2
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	2
2.4	İşin Kapsamı.....	2
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	3
3.1	Değer Tanımları	3
3.1.1	Pazar Değeri.....	3
3.1.2	Pazar Kirası	3
3.2	Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı	3
3.2.1	Pazar Yaklaşımı	3
3.2.2	Maliyet Yaklaşımı.....	4
3.2.3	Gelir Yaklaşımı	5
4	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	6
4.1	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	6
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu.....	10
4.3	Fatih İlçesi.....	12
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	13
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	13
5.2	Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri	14

5.1	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	15
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	15
5.3	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	15
5.4	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi	15
5.4.1	Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar.....	16
5.5	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	16
5.6	Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	16
5.7	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	16
5.8	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	17
5.9	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	17
5.10	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri	17
5.11	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	17
5.12	Gayrimenkulün Kullanım Durumu.....	18
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	19
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	19
6.2	SWOT Analizi	19
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	20
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	20
6.4.1	Pazar Yaklaşımı	20
6.4.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri	20
6.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	23
6.4.3	Gelir Yaklaşımı	23

6.5	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	26
6.6	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	26
6.7	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	26
6.8	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	26
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	27
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	27
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	27
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	27
7.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	28
7.5	Gayrimenkulün Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	28
7.6	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	28
8	SONUÇ	29
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	29
8.2	Nihai Değer Takdiri	29
9	EKLER	30

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 08.01.2021

Rapor Numarası : SKR-2020-00096

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

SPK Kapsamı : Evet

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER

Raporu Onaylayan : Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için 26.11.2020 tarihinde çalışmalara başlanmış 08.01.2021 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

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

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

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

2.4 İşin Kapsamı

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

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 Değer Tanımları

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

3.1.1 Pazar Değeri

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

3.1.2 Pazar Kirası

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

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

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

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

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

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

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

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

3.2.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

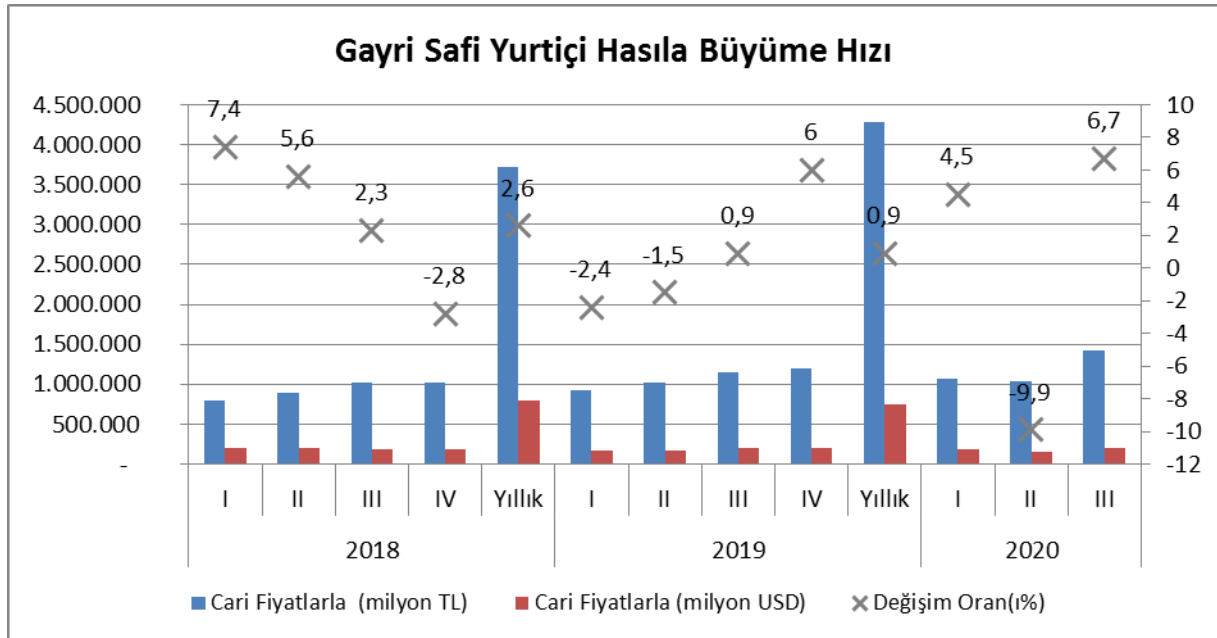
4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

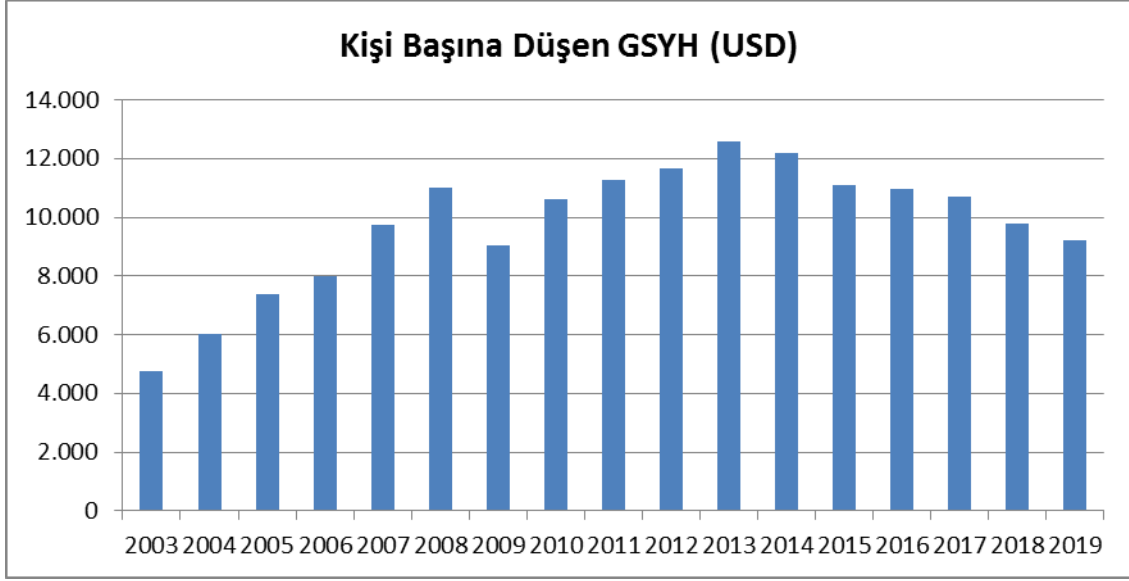
4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı ve iddialı reformların uygulanması konusunda uzun vadeli bir yaklaşım üzerinde odaklanmaktadır ve hükümet programları kırılgan grupları ve dezavantajlı bölgeleri hedeflemektedir. 2002 ile 2015 yılları arasında yoksulluk oranı yarıdan daha aşağıya inmiş, aşırı yoksulluk oranı daha da hızlı düşmüştür. Bu süre zarfında Türkiye çarpıcı bir şekilde şehirleşmiş, dış ticarete ve finansa açılmış, birçok kanun ve yönetmeliğini büyük ölçüde Avrupa Birliği (AB) standartları ile uyumlaştırmış ve kamu hizmetlerine erişimi artırmıştır. Bu arada 2008/2009 küresel krizinin etkilerinden de hızlı bir şekilde toparlanmıştır. Türkiye, Dünya Bankası 2018 yılı Nisan ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu verilerine göre 2020 yılında, IMF tahmini satın alma gücü paritesine (SGP) göre Türkiye dünyanın 13. ve Avrupa'nın 5. büyük ekonomisidir.

Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama % 6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibariyle finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sektöre uğramasına neden olmuştur. Türkiye ekonomisi 2019'un ilk çeyreğinde yüzde 2,6 daralmıştır. En fazla daralan sektör yüzde 10,9 ile inşaat olmuştur. Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,5 azalmış, üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla, 2019 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla %12 artarak 1 Trilyon 24 milyar 224 milyon TL olmuştur. 2019 yılının üçüncü çeyreğini incelersek GSYH %0,9 oranında büyüme kaydetmiştir, böylece 2019 yılının ilk üç çeyreğinde GSYH daralma oranı %0,9 olmuştur. Tarım sektörü %3,8, sanayi sektörü %1,6 ve hizmetler sektörü %0,1 oranında büyüme gerçekleştirmiştir. Toplam Sabit Sermaye Yatırım(SSY) altında yer alan inşaat yatırımları bu dönemde %18 oranında gerçekleşmiştir. Toplam SSY'nin 3,4 puanlık negatif katkısının, 2,8 puanı inşaat yatırımlarındaki düşüşten kaynaklanmaktadır. 2019 yılı dördüncü çeyreğe gelirse %6 oranında büyüme kaydetmiştir. Böylece 2019 yılının tamamındaki büyüme oranı %0,9 olmuştur. Tarım sektörü %2,5, sanayi sektörü %5,9 ve hizmetler sektörü (inşaat dahil) %6,2 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın dördüncü çeyreğinde %1.9 olarak gerçekleşmiştir. Toplam sabit sermaye yatırımları (SSY) %0,6 oranında gerilemiştir. Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları bu dönemde %8,9 oranında gerilerken, makine, teçhizat yatırımları 5 çeyrek sonra pozitive düşmüş ve yüzde 11,7 oranında artmıştır. Net

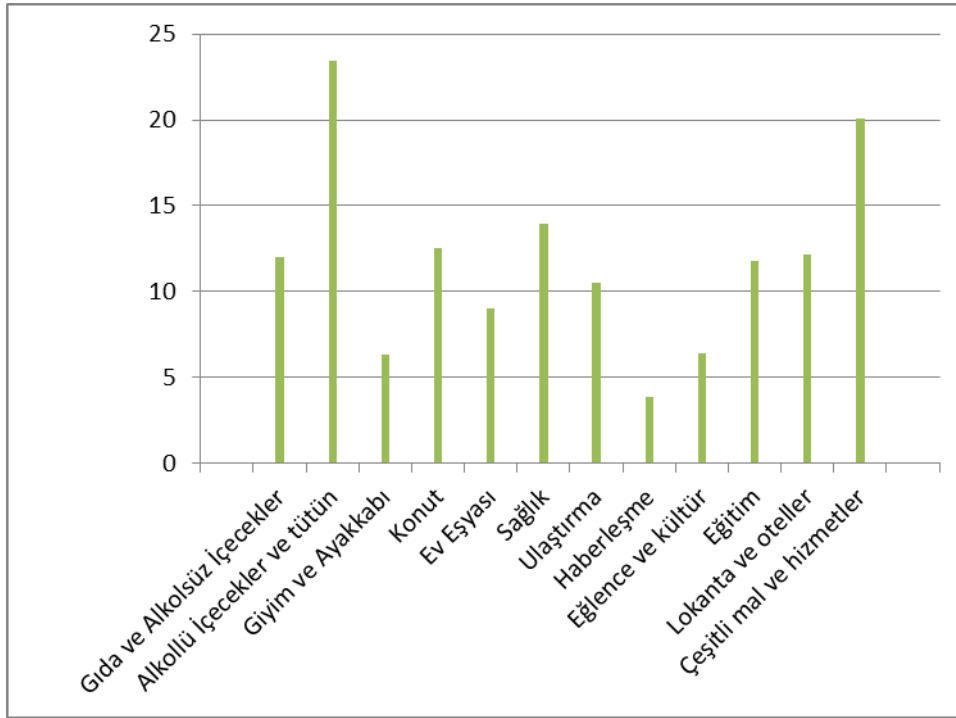
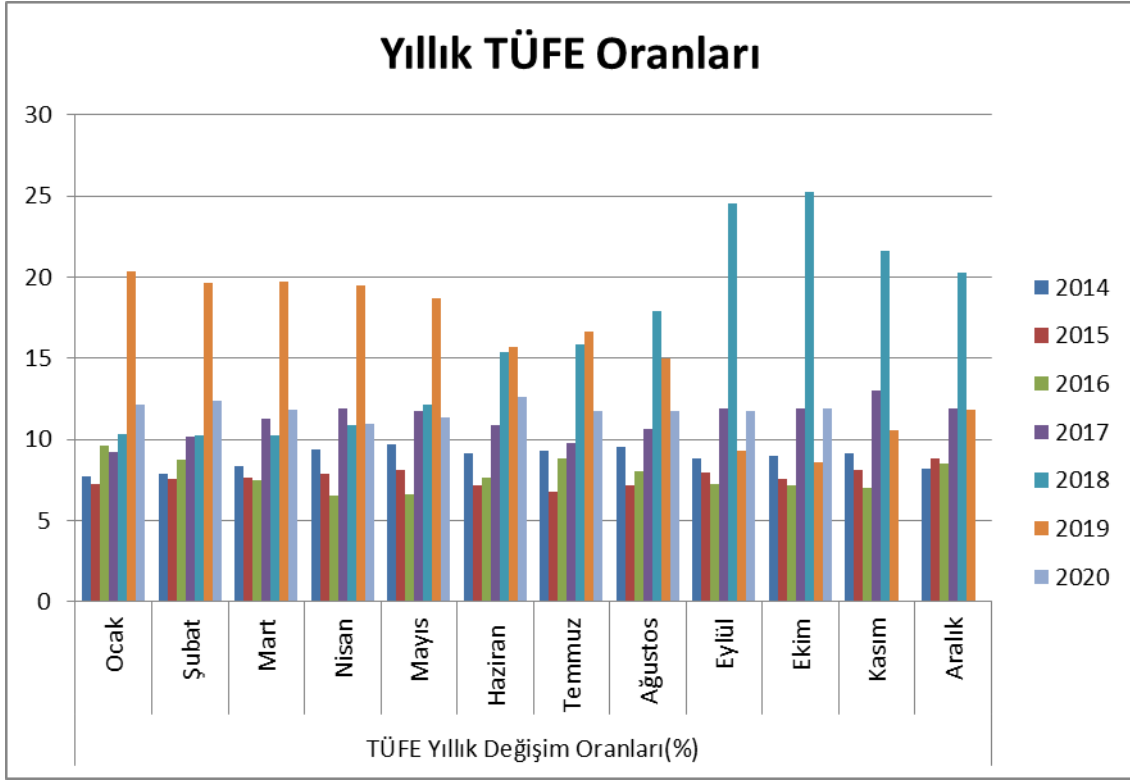
ihracatın büyümeye katkısı ise negatif 4,7 puan olmuştur. Ekonomik büyümeyi 2020 yılının ilk çeyreği bazında ele alırsak %4,5 oranında büyüme kaydetmiştir. İlk çeyrekte tarım sektörü %3, sanayi sektörü %6,3 ve hizmetler sektörü (inşaat dahil) %3,2 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden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





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

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



Ancak özellikle ABD ve Avrupa merkez bankalarının parasal genişlemeye geçme düşüncesi, döviz kurlarının stabil hale gelmesi ve faiz oranlarındaki beklenen düşüşün gerçekleşmesi ile Türkiye ekonomisi içerisinde bulunduğu kriz ortamından çıkma eğilimine Türkiye ekonomisi üretim odaklı bir yaklaşımla yüksek katma değer oluşturan ve ithalata bağımlı olmayan bir üretim modeli ortaya koyması ile sağlıklı bir büyüme modeline kavuşabilecektir.

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

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Gayrimenkul sektörü, bileşenleri ile birlikte makro ve mikro ekonomik şartlardan oldukça çabuk etkilenmekte olup, meydana gelen değişikliklerin de en fazla hissedildiği sektörlerden birisidir. Sektör, ekonomik gelişmelerin dışında gelecek beklentisi, risk algısı ve beğeni gibi niceliksel olarak ölçülmesi daha zor olan faktörlerden de etkilenebilmektedir. Ülkenin ekonomik durumu emlak sektörünü etkileyen en temel unsundur. İç ve dış siyasetteki güven ortamı, toplumda yaşayan insanların kendilerini güvende hissetmelerini sağlayacak ve harcama yapmalarını kolaylaştıracaktır. Eğer ülkede ekonomik olarak problem yaşanıyor ve kaos ortamı oluşmuşsa, ev almak ve yatırım yapmak için yeterli imkanı olan insanlar dahi elindeki nakit parayı çıkarmaktan çekineceklerdir. Bu da emlak piyasasını ciddi şekilde etkileyecektir. Aynı zamanda gayrimenkulü üretenlerin istediği fiyatları alamaması durumunda yeni yatırımlar yapmak konusundaki isteği kaçacak ve piyasa daralmaya gidecektir. Örneğin, 2018 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla yaşanan kur atağı ve faizlerin yükselmesi ve enflasyon baskısı tüm sektörler gibi inşaat sektörünü de etkilemiştir. 2019 yılının son çeyreğine kadar geçen süreçte sektörde negatif bir eğilim yaşansa da bu trend giderek azalarak 2019 yılı son çeyreğinde toparlanma bariz olarak hissedilmeye başlamıştır. 2019 yılı geneli itibarıyla gayrimenkul ve inşaat sektörü 2018 yılına göre dengelenme çabasının hissedildiği özellikle son çeyrekte ise toparlanmanın daha da artığı bir dönem olmuştur.

2019 yılı sonunda Çin'de ortaya çıkan ve 2020 ilk çeyreğinde tüm dünyayı etkisi altına alan Covid 19 pandemisi başta Çin, ABD ve Avrupa ekonomisi olmak üzere tüm dünya ekonomilerini doğrudan etkilemiştir. COVID-19 pandemisinin yansıması olarak finansal ve reel sektör güven endeksleri belirgin düzeyde azalış gösterirken, küresel salgından kaynaklı olarak yılsonu büyüme tahminlerinde geniş bir belirsizliğe neden olmaktadır. Bu süreçten Türkiye'de Mart ayının ortasından itibaren etkilenmeye başlarken Nisan ayının ilk dönemlerinde bu etki daha fazla hissedilmeye başlamıştır. Bu dönemde işsiz kalan 4 milyon 228 bin kişinin 640 binini inşaat sektörü çalışanlarının oluşturduğu görülmektedir. Çünkü birçok inşaat firması şantiyeleri kapatıp hali hazırdaki projeleri durdurmuştur. Virüsün bulaşmasını engellemeye yönelik alınan tedbirler küresel çapta inşaat sektörünün işleyişini önemli ölçüde aksatmıştır. Sözleşme ve proje iptali ya da gecikmelerin yanı sıra eve kapanan tüketicinin gayrimenkule bakış açısı ve gayrimenkulden beklentisi değişmiştir. Örneğin akıllı binalarda daha az temas sağlayan teknolojilere yer verilmesi beklenmektedir. Konutların yanı sıra ofisler için de alıcının talepleri değişmiştir. Örneğin ofis binalarında daha açık ortak alanlar tercih edilmeye başlamıştır.

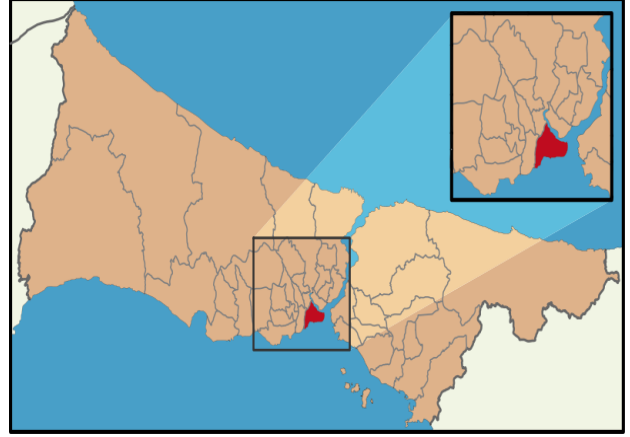
2020 yılı ilk çeyrek konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %33'lük bir artış göstererek 341 bin 38 adet seviyesinde kapanmıştır. Ağustos 2019 itibarıyla konut kredisi faiz oranlarında başlayan gerilemenin yılın ilk çeyreğinde devam etmesi konut satışlarını olumlu yönde etkilerken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

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

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

4.3 Fatih İlçesi

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



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

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

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

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

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

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

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

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

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





5.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri

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

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

Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı	Niteliği	Maliki	Eklentisi
Zemin Kat 1 No'lu	2733/57600	Banka	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Asma Kat Bodrum Katta Depo
1. Kat 2 No'lu	887/5760	Büro	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-

5.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

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

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

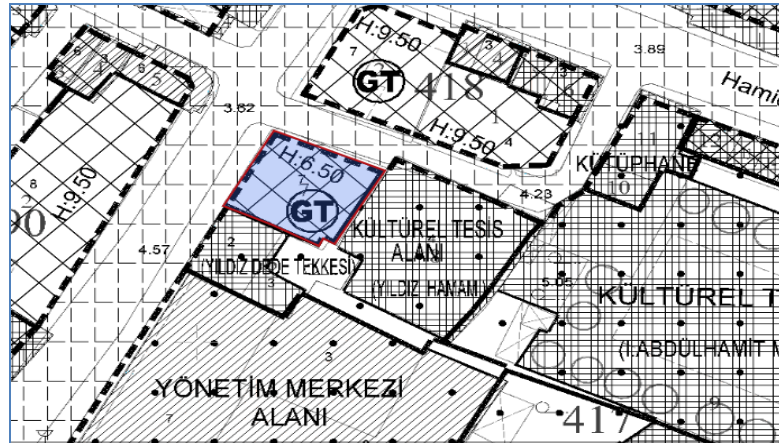
Gayrimenkuller Şekerbank T.A.Ş. Personeli Munzam Sosyal Güvenlik Ve Yardımlaşma Sandığı Vakfı adına kayıtlı iken 29.06.2020 tarih, 13455 yevmiye numarası ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına satış işleminden tescili gerçekleşmiştir.

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

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

5.4 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

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



5.4.1 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

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

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

Görölmüştür.

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

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

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

5.5 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Söz konusu değerlendirme çalışması "proje değerlemesi" kapsamında bulunmamaktadır.

5.10 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Bitişik
Binanın Kat Adedi	:	Bodrum+ Zemin+ Asma Kat+ 5 Normal Kat
Yaşı	:	~30
Brüt Alanı	:	1 No'lu Banka ~265 m ² 2 No'lu Büro:161 m ²
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Isınma	:	Yok
Kanalizasyon	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Yangın Merdiveni	:	Mevcut
Otopark	:	Yok
Yangın Söndürme Tesisatı	:	Yok
Su Deposu	:	Yok
Jeneratör	:	Mevcut(50 KVA)

5.11 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

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

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

5.12 Gayrimenkulün Kullanım Durumu

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

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör bulunmamaktadır.

6.2 SWOT Analizi

Güçlü Yönler

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

Zayıf Yönler

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

Fırsatlar

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

Tehditler

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

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerleme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerleme çalışmasında değerleme konusu taşınmazın işyeri 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 değerleme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Taşınmazların mahallinde yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan dükkanlar/mağazalar dikkate alınmıştır. Emsallerin konumu büyüklüğü 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 binada konu taşınmazlara emsal teşkil edebilecek nitelikte dükkan/mağaza emsalleri bulunmuş ve takip eden tabloda bilgileri derlenmiştir.

Bölgede yakın konumda değerleme dükkanının büyüklüğünde dükkan emsali çok kısıtlıdır. Bu yüzden çevrede çok katlı mağaza olmaya uygun, içeriden bağlantılı bina emsalleri de araştırılmıştır.

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

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

SATILIK İŞYERİ EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmi ş Alanı	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1(dükkan)	Fincancılar Sokak	200	142	16.000.000 TL	112.676 TL	Eminönü Emlak 0212 514 12 12	50 m2 bodrum kat 100 m2 zemin 50 m2 asma kat kullanım alanı olan dükkan
2(dükkan)	Fuatpaşa Caddesi	124	57	3.500.000 TL	61.404 TL	Mal Sahibi 0532 453 87 47	Her katı 31 m2 bodrum zemin 2 normal katlı dükkan
3(dükkan)	Tahtakale	125	52	10.500.000 TL	201.923 TL	Premar Gayrimenkul 0212 257 49 00	Her katı 25 m2 alanlı bodrum+zemin+3 normal katlı dükkan
4(dükkan)	Kantarcılar Caddesi	81	43	2.800.000 TL	65.497 TL	Mal Sahibi 0535 303 75 37	Eski binada her katı 27 m2 bodrum+zemin 1 normal katlı dükkan
5(dükkan)	Şeref Efendi Sokak	180	48	2.600.000 TL	54.167 TL	Mal Sahibi 0532 517 68 52	1. bodrum ve 2. bodrum katlarda yer alan dükkan
6 (ofis)	Ankara Caddesi No:15	80	80	790.000 TL	9.875 TL	Remax Pier 0212 327 00 777	Cağaloğlu'nda 5. kat uzaktan kısmi deniz manzaralı ofis
7 (ofis)	Ankara Caddesi Pamir Han	75	75	1.290.000 TL	17.200 TL	Erne International 0212 803 29 60	Marmaray çıkışına yakın konumda 4. kat ofis
8(ofis)	Doğubank İşhanı	30	30	590.000 TL	19.667 TL	Remax Sonuç 0216 359 90 90	5. kat 1+1 ofis



Satılık Emsal Krokisi

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

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

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

SATILIK EMSAL DÜZELTME	Dükkan					Ofis		
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8
İstenen Fiyat(TL)	16.000.000	3.500.000	10.500.000	2.800.000	2.600.000	790.000	1.290.000	590.000
Pazarlık Payı	25%	5%	30%	5%	5%	2%	10%	10%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	12.000.000	3.325.000	7.350.000	2.660.000	2.470.000	774.200	1.161.000	531.000
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	142	57	52	43	48	80	75	30
Birim M2 Değeri (TL)	84.507	58.333	141.346	62.222	51.458	9.678	15.480	17.700
Kat/ Konum Düzeltmesi	0%	30%	-20%	25%	50%	35%	10%	10%
Büyüklük Düzeltmesi	0%	-20%	-20%	-25%	-25%	-10%	-10%	-20%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	30%	0%	30%	40%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	0%	40%	-40%	30%	65%	25%	0%	-10%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	84.507	81.667	84.808	80.889	84.906	12.097	15.480	15.930
Ortalama	83.355 TL					14.502 TL		

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

Banka Alanı(m2)	Banka Düzeltilmiş Alanı(m2)	Birim m2 Değeri	Pazar Değeri
265	207,5	83.355 TL	17.296.000 TL

Büro Alanı(m2)	Birim m2 Değeri	Pazar Değeri
161	14.502 TL	2.335.000 TL

6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

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

6.4.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

Değerleme konusu taşınmazların ticari mülkler olmaları nedeniyle ikinci yaklaşım olarak gelir yaklaşımı kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan emsaller ve emsal düzeltme tabloları aşağıda gösterilmiştir.

KİRALIK İŞYERİ EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Aylık Kirası	Birim m ² Kirası	Kaynak	Emsal Özellikleri
1(Dükkan)	Bahçekapı	346	216	100.000 TL	463 TL	Öz-Gül Gayrimenkul 0531 818 10 00	173 m2 giriş 173 m2 1. normal kat kullanımı olan dükkan
2(dükkan)	Sirkeci Tramvay Durağı Karşısı	200	133	100.000 TL	752 TL	Big Real 0212 231 17 84	Her katı 100 m2 bodrum+ zemin katlı dükkan
3(dükkan)	Sirkeci Meydan	450	238	160.000 TL	672 TL	Big Real 0212 231 17 84	Sadece banka şubesine uygun, her katı 150 m2 alanlı bodrum zemin 1 normal katlı dükkan
4(dükkan)	Bahçekapı	173	173	70.000 TL	405 TL	Öz-Gül Gayrimenkul 0531 818 10 00	Tek katlı düz giriş dükkan
5(dükkan)	Sirkeci Büyük Postane Yanı	160	82	60.000 TL	732 TL	Bento Gayrimenkul 0212 217 98 27	25 m2 Bodrum+54 m2 Zemin 45 m2 1. kat 35m2 2. kat kullanımı olan işyeri
6(ofis)	Ankara Caddesi	210	210	22.000 TL	105 TL	Nezih Gayimrenkul 0212 358 56 56	Deniz manzaralı, lüks dekore dilmiş masrafsız ofis
7(ofis)	Aynı Binada	161	161	12.000 TL	75 TL	TP Gayrimenkul 0532 296 15 69	3. kat ofis
8(ofis)	Gülhane Tramvay Durağı Karşısı	150	150	10.000 TL	67 TL	Mal Sahibi 0532 235315 65	3. kat ofis
9 (ofis)	Cağaloğlu Yokuşu Saadet İşhanı	106	106	7.000 TL	66 TL	Usem Gayrimenkul & İnşaat 0212 658 60 65	Benzer konumda 1. kat ofis



Kiralık Emsal Krokisi

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

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

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

KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Dükkan					Ofis			
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8	Emsal 9
İstenen Kira(TL)	100.000	100.000	160.000	70.000	60.000	22.000	12.000	10.000	7.000
Pazarlık Payı	10%	20%	25%	5%	10%	15%	10%	5%	3%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	90.000	80.000	120.000	66.500	54.000	18.700	10.800	9.500	6.790
Büyüklük(m2)	216	133	238	173	82	210	161	150	106
Birim M2 Kirası (TL)	417	602	504	384	659	89	67	63	64
Kat/ Konum Düzeltmesi	-10%	-35%	-35%	-10%	-25%	-25%	0%	5%	5%
Büyüklük Düzeltmesi	0%	-5%	0%	0%	-20%	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-10%	-40%	-35%	-10%	-45%	-25%	0%	5%	5%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	375	361	328	346	362	67	67	67	67
Ortalama(TL)	354 TL					67 TL			

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

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

Banka Alanı(m2)	Banka Düzeltilmiş Alanı(m2)	Birim m2 Kirası	Aylık Kira Değeri	Yıllık Pazar Kirası	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri
265	207,5	354 TL	74.000 TL	888.000 TL	0,05	17.760.000 TL

Büro Alanı	Birim m2 Kirası	Aylık Pazar Kirası	Yıllık Pazar Kirası	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri
161	67 TL	10.800 TL	129.600 TL	0,06	2.160.000 TL

6.5 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazların kira geliri raporumuzun “6.4.3 Gelir Yaklaşımı” bölümünde hesaplanmış olup, buna göre banka aylık kirası 74.000 TL olarak, büro aylık kirası 10.800 TL olarak takdir edilmiştir.

6.6 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Söz konusu değerieme çalışması “proje değeriemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

6.7 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Taşınmazların mevcut kullanımı en etkin ve verimli kullanımı sağlamaktadır.

6.8 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerieme Analizi

Değerieme konusu taşınmazların müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Değerleme konusu taşınmazların pazar ve gelir yaklaşımları ile hesaplanan değerleri aşağıda gösterilmiştir.

	Büro	Banka	TOPLAM
Pazar Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	2.335.000 TL	17.296.000 TL	19.631.000 TL
Gelir Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	2.160.000 TL	17.760.000 TL	19.920.000 TL

Büro nitelikli gayrimenkulün gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri ile Pazar yaklaşımı ile hesaplanan değeri arasında fark olduğu görülmektedir. Bunun nedeni geleneksel ticaretin yapıldığı tarihi yarımadanın ofis bölgesi olmaması, ofisler için oturmuş, belirli bir rayicin olmamasıdır. Bölgedeki bürolar genellikle küçük han odaları olup aynı nitelikte aynı şerefiyeye sahip iki işyerinin kirası birbirinden çok farklı olabilmektedir. Pazar yaklaşımında kullanılan emsal ve verilerin daha konu mülkler ile daha fazla benzeştiği, dolayısıyla konu mülkleri daha iyi yansıttığı değerlendirilmiş olup nihai değer takdirinde pazar yaklaşımı ile hesaplanan değerler göz önünde bulundurulmuştur.

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

Büro	Banka
2.335.000 TL	17.296.000 TL

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Rapor konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından 07.04.2020 tarihinde SEKR-2020-00047 No'lu değerlendirme hazırlanmıştır.

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

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

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

7.5 Gayrimenkulün Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin devredilmelerine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

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

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Nihai Değer Takdiri

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

31.12.2020 Tarihli

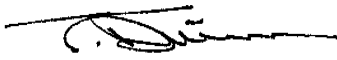
KDV HARIÇ		1 No'lu Banka	2 No'lu Büro	TOPLAM
	Pazar Değeri	17.296.000 TL	2.335.000 TL	19.631.000 TL
	Aylık Pazar Kirası	74.000 TL	10.800 TL	84.800 TL
KDV DAHİL		1 No'lu Banka	2 No'lu Büro	TOPLAM
	Pazar Değeri	20.409.280 TL	2.755.300 TL	23.164.580 TL
	Aylık Pazar Kirası	79.920 TL	11.664 TL	91.584 TL

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

Hazırlayan

Taner DÜNER

Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401431



Onaylayan

Neşecan ÇEKİCİ

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400177



9 EKLER

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

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



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

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

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

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

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



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

Kayıd Oluşturan: NEŞE CAN ÇEKİCİ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
181720460805	2020-11-25-16.23.03.154629	46080

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

EKLENTİ BİLGİLERİ

1 / 2

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) wKoGRsvvF5 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

Kayıd Oluşturan: NEŞE CAN ÇEKİCİ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
181720460805	2020-11-25-16.23.03.154629	46080

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

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

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) pvaQ1vZNf4 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2



T.C.
FATİH BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

S : 86170071-310.05.02.02-44499/E.284590
K : 471 Ada 7 Parsel İmar Durumu

02/12/2020

Sayın Barış Can YILDIRIMER
Emniyet Evleri Mahallesi Akarsu Cd. No:3151 Kat:11
Kâğıthane/İSTANBUL

- İlgi: a) İlgilisinin 25.11.2020 tarihli ve 20201125193 sayılı dilekçesi
b) 25.11.2020 tarihli ve E.283597 sayılı yazımız
c) Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 30.11.2020 tarihli ve E.284174 sayılı yazısı

İlgi (a) yazıda, Demirtaş Mahallesi, 471 ada, 7 parsel sayılı yere ait imar durumunun talebinde bulunulmuştur. Ancak söz konusu parsel, 5366 sayılı yasaya göre Kentsel Yenileme Alanında kalmaktadır.

İlgi (a) yazıya cevap verilememiz için; 471 ada 7 parseli kapsayan onaylanmış bir avan proje olup olmadığının, onaylanmış avan proje var ise hangi kurumlarda, hangi tarihlerde onaylandığı ve bu projede söz konusu parselin fonksiyonunun, irtifasının, parseli yönelik imar uygulamasına ilişkin tüm bilgi ve belgeler ile avan projenin parseli ilişkin kısmını gösteren 1/1000 ölçekli suretinin tarafınıza iletilmesi ilgi (b) yazı ile istenmektedir.

İlgi (c) Plan ve Proje Müdürlüğü yazımız ekinde gönderilmekte olup gereğini bilgilerinize rica ederim.

Yener USTABAŞ
İmar ve Şehircilik Müdürü
e-imza

Ek-1- 471 ada 7 parsel (İlgi (c) Plan ve Proje Müdürlüğü Yazısı).pdf

Akşemsatin Mahallesi Akşam Menderesi Vatandaş Bulvarı No:54 Fatih/İstanbul
Telefon No: (0 212) 453 34 53 Faks: (0 212) 532 53 71
e-Posta: bilgi@fatih.bel.tr İnternet Adresi: <http://www.fatih.bel.tr>
Kay Adresi: fatih@fatih.bel.tr
Dogrulama Kodu: 6A248A4CFA724B9BA6C1A6B758E8803F

Bilgi için: A.Pinar GÖNÜLER
Telefon No:
Referans No: 20201125193
Dogrulama için : mekkiye.gov.tr



T.C.
FATİH BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü

Sayı : 60705025-310.05.02.02-14150/E.284174
Konu : 471 Ada 7 Parsel İmar Durumu

30/11/2020

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 25/11/2020 tarihli ve 86170071-754-44311/E.283597 sayılı yazınız.

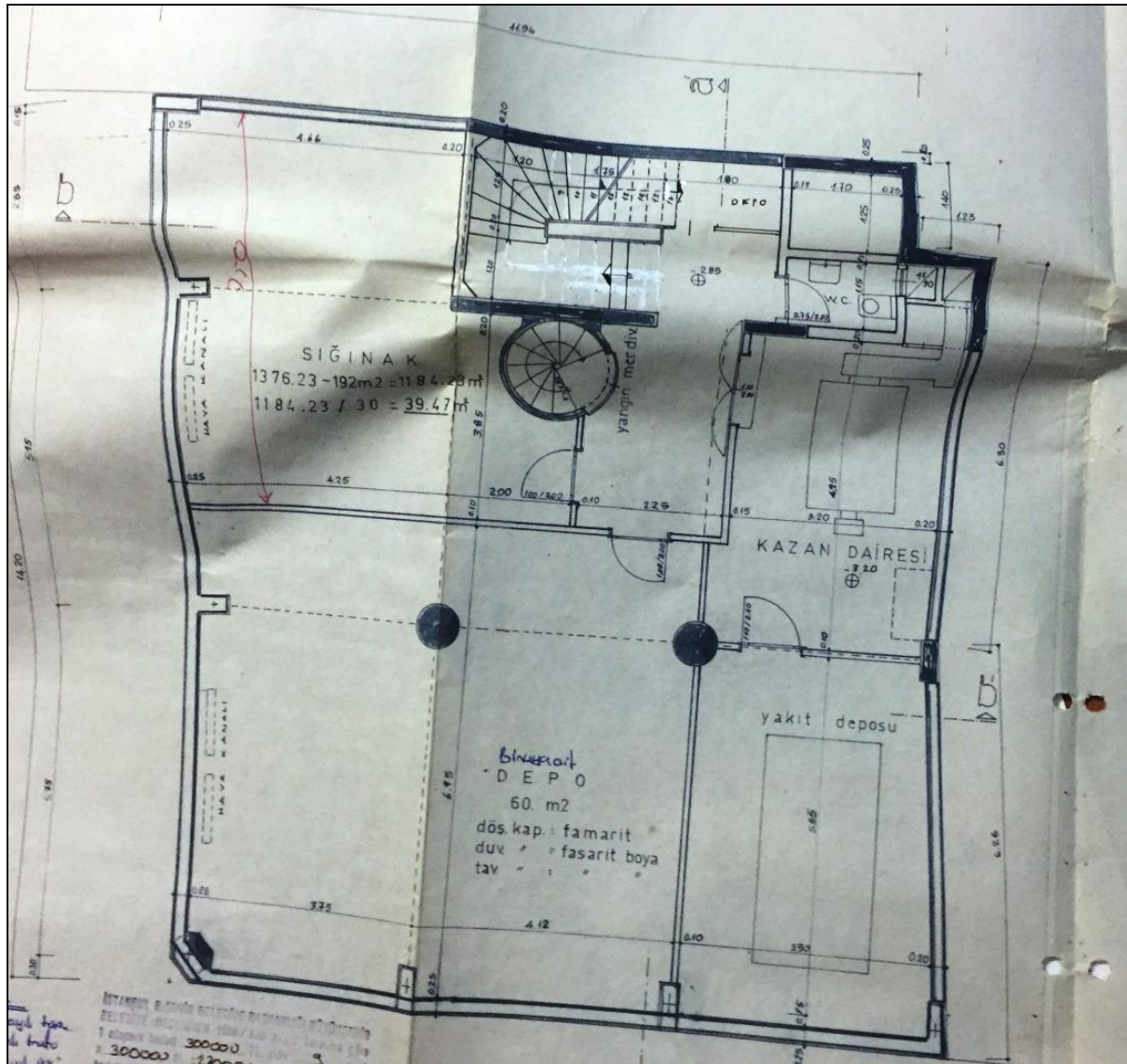
İlgi yazıda Demirtaş Mahallesi, 471 ada 7 parseli kapsayan onaylanmış bir avan proje olup olmadığının, onaylanmış avan proje var ise hangi kurumlarda, hangi tarihlerde onaylandığı ve bu projede söz konusu parselin fonksiyonunun, irtifasının, parseli yönelik imar uygulamasına ilişkin tüm bilgi ve belgeler ile avan projenin parseli ilişkin kısmına gösteren 1/1000 ölçekli suretinin tarafınıza iletilmesi talep edilmektedir.

Demirtaş Mahallesi, 471 ada 7 parsel sayılı taşınmaz Bakanlar Kurulunun 24.05.2006 tarihli ve 2006/10501 sayılı kararıyla yenileme alanı ilan edilen bölge içerisinde yer almakta olup onaylı yenileme avan projesi bulunmamaktadır. Bilgilerinize arz ederim.

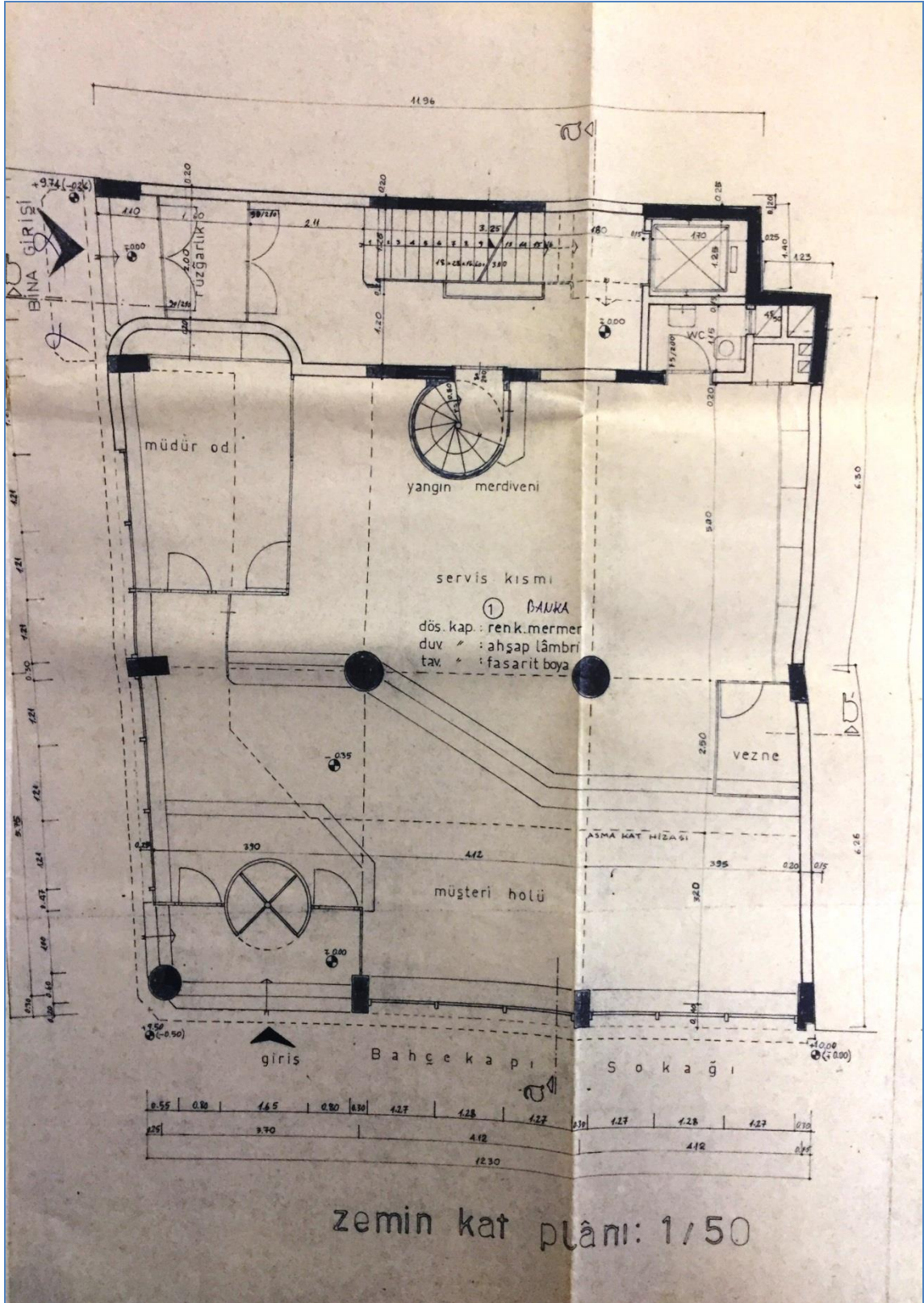
Sümeyye KOÇ
Plan ve Proje Müdürü
e-imza

Akşemsettin Mahallesi Adına Menderes Vatan Bulvarı No:54 Park İstanbul
Telefon No: (0 212) 453 14 53 Faks: (0 212) 532 53 71
e-Posta: bilgi@fatih.bel.tr İnternet Adresi: <http://www.fatih.bel.tr>
Kapı Adresi: fatihbeladivasi@fatih.bel.tr
Doğrulama Kodu: 8D0D8B8F80F33481CBF377668D74E14A

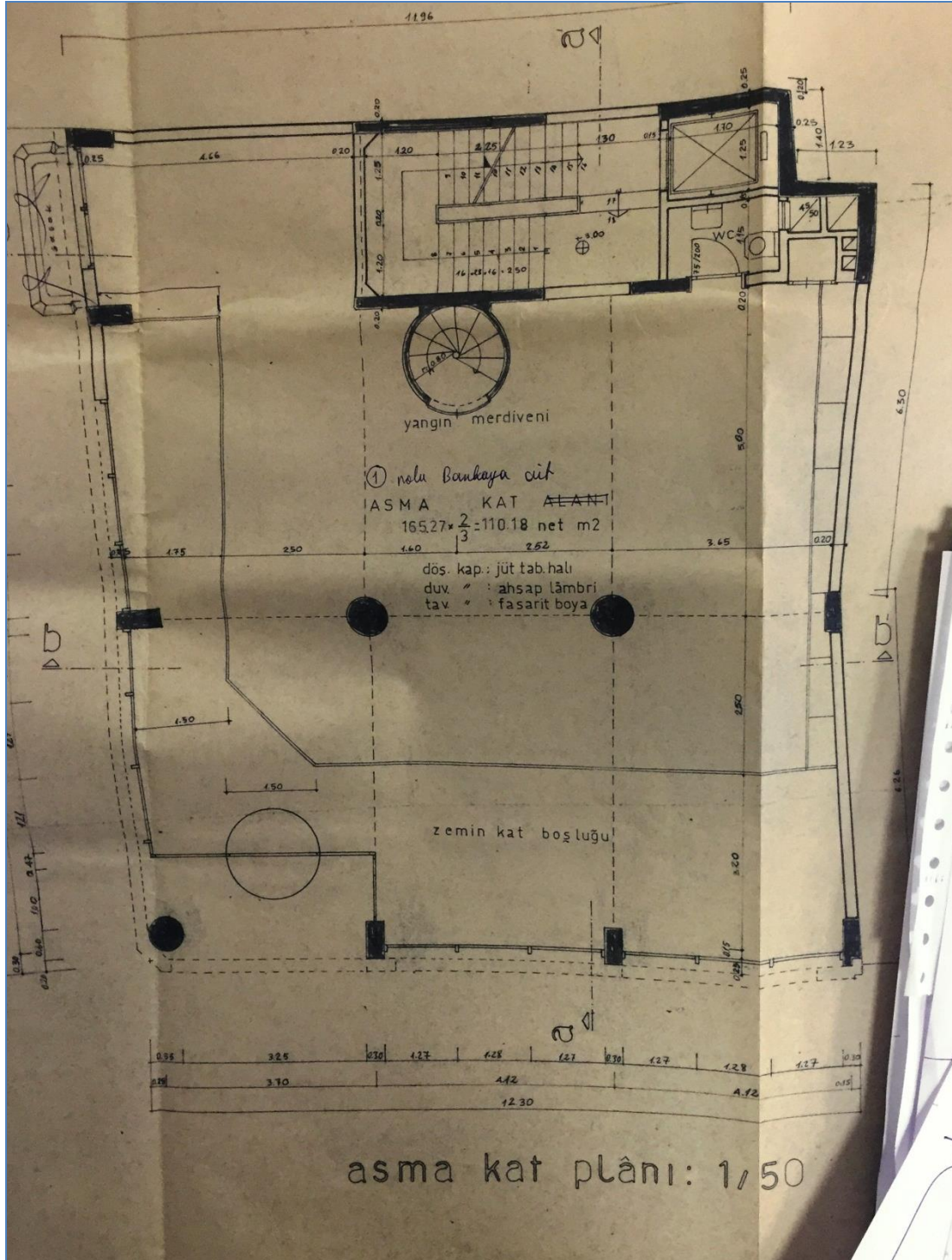
Bilgi için: Murat AYDIN
Telefon No:
Referans No: 2020/1125199
Doğrulamak için : turkiye.gov.tr



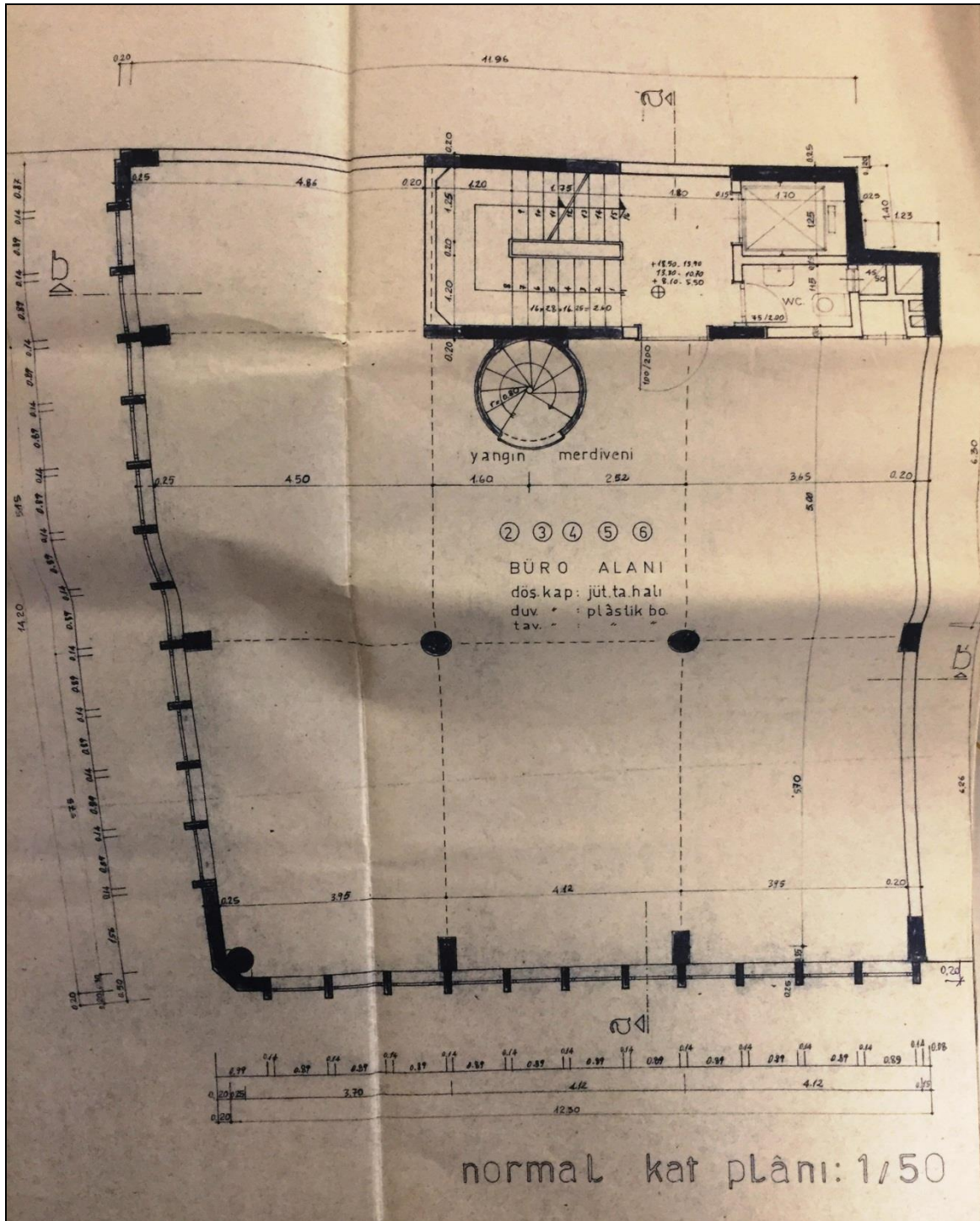
Bodrum Kat



Zemin Kat



Asma Kat



1. Kat

990/557-2266

Arkadaş açık adresi ve nitelikleri yazılı bina

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

İkinci Katal Bölünmesi Fen İşleri Müdürlüğünde 31.1.1990 tarih 1609 sayılı yazıları
ve eki İkinci Genel Müdürlüğünde 12. Eylül 1989 tarih 1760 sayılı yazılarından
yapılması olduğu anlaşılmaktadır.

İlhan BAKUR
Rt.

Metin AKAOĞLU
Rt.

Murten D. İZİN
Büro Şefi

21.2.990

NOT: Yönetmeliğin 10.01.maddesine göre işkan verilmiştir.

990/557 2266

Bağınalı, Nohyar Mahallesi, 25 pafta, 417 ada, 7 parsel sayılı yere ait yapı
muayene harç tutarı olan 33760 L.nin 19.3.1990 tarih 3018/313808 sayılı mektusdan
Bakak alım vergisi tutarı olan 57.910.440 L.nin Bağınalı Bakak Vergi Dairesi Müdürlüğünde
16.3.1990 tarih 8697 sayılı yazılarından tahsil edildiği anlaşıldığından işbu yapı
kullanma izni tarafımızdan tanzim ve imza edildi.

S. Ali GÜNER
Rt.

S. YILMAZ
Rt.

S. DİNİZ
Büro Şefi

S. ÖZPEKEL
Mud. Yrd.

H. Ç. ÇAMURCU
İşar İşleri Müdürü

19.3.1990

ELİ ÖNÜ / İşkan 400448



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

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



14.05.2012
14.05.2012

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

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

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

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

Gereğini bilgilerinize arz ederim.

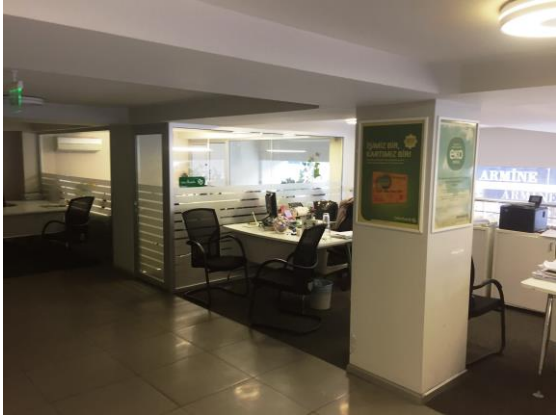
Edan GULER
Başkan a.
Başkan Yardımcısı

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

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

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



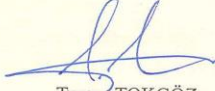


Banka Fotoğraflar



Büro Fotoğrafları

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 04.08.2010	No : 401431
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca	
Taner DÜNER	
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlker ARIKAN GENEL SEKRETER	 E.Nevzat ÖZTANGUT BAŞKAN

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



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2534

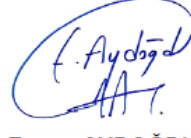
Sayın Neşe Can ÇEKİCİ

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

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2533

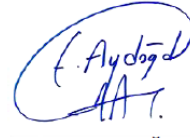
Sayın Taner DÜNER

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

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan