



**ARTI GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

SÜMER FACTORİNG A.Ş.

SÜMER VARLIK YÖNETİM A.Ş.

**İSTANBUL İLİ ŞİŞLİ İLÇESİ MECİDİYEKÖY
MAHALLESİ
2001 ADA 7 PARSEL**

BİNA

12.03.2024

A. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

RAPOR TARİHİ	12.03.2024	
RAPOR NUMARASI	2024-OZ-00055	
DEĞERLEME TARİHİ	11.03.2024	
DEĞERLEME RAPORUNU TALEP EDEN	SÜMER FACTORİNG A.Ş. SÜMER VARLIK YÖNETİM A.Ş.	
DEĞERLEME RAPORUNU HAZIRLAYAN	ARTI GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	
LİSANSLI DEĞERLEME UZMANI	SUPHİ AKAN YUCESU (SPK LİSANS NO: 403586)	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	TÜLİN AKDEMİR (SPK LİSANS NO:402240)	
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE AİT TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, ŞİŞLİ İLÇESİ, MECİDİYEKÖY MAHALLESİ, 2001 ADA 7 PARSEL NUMARALI, 321 m ² YÜZÖLÇÜMLÜ, “DÖRT KATLI KARGİR İŞ YERİ” VASIFLI TAŞINMAZ	
DEĞERLEME RAPORUNUN KONUSU	GAYRİMENKULÜN MEVCUT DURUM DEĞERİNİN BELİRLENMESİ	
GAYRİMENKULÜN MEVCUT DURUMU	DÖRT KATLI KARGİR İŞ YERİ	
DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA GAYRİMENKULÜN MEVCUT DURUM DEĞERİ	KDV HARİÇ	120.000.000.- TL
	KDV (% 20) DAHİL	144.000.000.- TL
- Bu rapor talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz. - Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut verileri yansıtmaktadır. - Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır. - Değerleme raporu, içerisinde yer alan bilgiler ile bir bütündür. Değerleme raporunun sayfaları bağımsız olarak kullanılamaz.		

B-DEĞERLEME RAPORU BEYAN, KABUL VE ÖNGÖRÜLERİ

BEYANLARIMIZ

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının elde ettiği bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda yer alan analizler ve sonuçlar, belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının, değerlendirme raporunun konusu olan gayrimenkul ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisi bulunmamaktadır.
- Değerleme uzmanının, değerlendirme raporunun konusu olan gayrimenkul ve değerlemeyi talep eden müşteri hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme uzmanı, değerlendirme raporunun konusu olan gayrimenkulü kişisel olarak incelemiştir.
- Değerleme uzmanı, bu raporun düzenlenmesi için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahiptir.
- Değerleme hizmetinin bedeli, değerlendirme raporu ile ilgili her hangi bir şarta bağlı değildir.
- Değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları'na (IVSC) uygun olarak hazırlanmıştır.

KABULLER VE ÖNGÖRÜLER

- Değerleme raporunda yer alan değer, gayrimenkulün yasal durumuna ilişkin piyasa değeridir.
- Resmi kurumlardan temin edilen bilgi ve belgelerin doğru olduğu ve güvenilir olduğu kabul edilmiş, bilgilerin doğruluğu teyit edilmemiştir.
- Değerleme raporu içerisinde kullanılan harita, kroki, çizim ve şekiller, konuların kavranmasında kolaylık sağlamak amacı ile değerlendirme raporuna eklenmiştir. Referans olarak kabul edilemezler.
- Değerleme raporu içerisinde aksi belirtilmediği sürece yer altı zenginlikleri dikkate alınmamıştır.
- Değerleme raporu içerisinde yer alan projeksiyonlar mevcut ekonomik koşullar dikkate alınarak, gelecekte ekonomik koşulların istikrarlı olacağı kabul edilerek yapılmıştır.
- Değerlemede, değerlendirme uzmanının, uzmanlık sahibi olmadığı konularda (zemin etüdü, deprem riski, sel riski, erozyon riski, bölgede tehlikeli madde mevcudiyeti, yer altı kaynakları vb.) herhangi bir riskin mevcut olmadığını kabul edilmiştir.

C-İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	7
1.1. Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü	7
1.2. Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	7
1.3. Dayanak Sözleşmenin Tarih, Numarası ve Değerleme Tarihi	7
1.4. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	7
2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	7
2.1. Şirketin Unvanı ve Adresi	7
2.2. Müşterinin Unvanı ve Adresi	7
2.3. Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
3. DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	8
3.1. Raporda Kullanılan Değer Tanımları	8
3.2. Raporda Kullanılan Değerleme Yöntemlerinin Tanımı	8
3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi	8
3.2.2. Maliyet Yöntemi	8
3.2.3. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi	8
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	9
4.1. Gayrimenkulün Tanımı	9
4.2. Gayrimenkulün Tapu Bilgilerinin İncelenmesi	9
4.2.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıt ve Takyidat Bilgileri	9
4.2.2. Gayrimenkulün Tapu Takyidat Bilgilerinin Tetkiki	9
4.2.3. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Meydana Gelen Değişiklikler	9
4.2.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Fonu Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	10
4.3. Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi	10
4.3.1. Gayrimenkulün İmar Durum Bilgisi	10
4.3.2. Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	10
4.3.3. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	10
4.3.4. Gayrimenkulün İmar Haklarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler	10
4.3.5. Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	10

4.3.6. Gayrimenkulün İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Fonu Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	11
4.3.7. 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	11
4.4. Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	11
4.5. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal ve İnşaat Özellikleri	12
5. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	13
5.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	13
5.2. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler	13
5.3. Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Nedenleri	14
5.4. Gayrimenkulün Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar	14
5.5. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	14
5.6. Kira Değeri	15
5.7. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	15
5.8. Değerleme Yöntemleri	15
5.8.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi	15
5.8.2. Maliyet Yöntemi	16
5.8.3. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi / Proje Geliştirme Yöntemi	16
5.9. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	16
5.10. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	16
5.11 En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi	16
5.12 Sigortaya Esas Değeri	
6. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	17
6.1. Farklı Değerleme Metotlarının Uyumlaştırılması	17
6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	17
6.3. Varsa Gayrimenkul Hakkında Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	17
6.4. Gayrimenkul Yatırım Fonu Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	17
7. SONUÇ	18
7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	18
7.2. Nihai Değer Takdiri	18

EKLE

- 1- Fotoğraflar
- 2- Tapu Kaydı
- 3- İmar paftası
- 4-Mimari proje
- 5-Yapı Ruhsatı
- 6-Yapı kullanma İzin Belgesi
- 7-Yapı Kayıt Belgesi
- 8- SPK Lisans ve Tecrübe Belgeleri

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Bu rapor, Sümer Factoring A.Ş. ve Sümer Varlık Yönetim A.Ş.'nin 06.03.2024 tarihli talebi üzerine, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 2001 ada 7 parsel numaralı, 321m² yüzölçümlü arsa ve üzerinde yer alan binanın mevcut durum piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla 12.03.2024 tarih ve 2024-OZ-0055 numara ile hazırlanan değerleme raporudur.

1.2. Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporun hazırlanmasında, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Suphi Akan YUCESU görev almış ve hazırlanan değerleme raporu Sorumlu Değerleme Uzmanı Tülin AKDEMİR tarafından kontrol edilerek onaylanmıştır.

1.3. Dayanak Sözleşmenin Tarih, Numarası ve Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu, Sümer Factoring A.Ş. ve Sümer Varlık Yönetim A.Ş.'nin 06.03.2024 tarihli yazılı değerleme talebi doğrultusunda hazırlanan 07.03.2024 tarihli Değerleme Hizmet Sözleşmesi ile resmileştirilmiştir. Sözleşmede iki tarafın hak ve yükümlülükleri belirtilmiş ve rapor sözleşme hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

Değerleme raporunun hazırlanması sırasında, değerleme uzmanlarımız 07.03.2024 – 10.03.2024 tarihleri arasında değerleme çalışmalarını gerçekleştirmiş, 11.03.2024 tarihinde değerleme raporu tamamlanmıştır. Değerleme uzmanlarımız, bu tarihler arasında gayrimenkulün mahallinde, resmi ve özel kurum ve kuruluşlarda, ofiste çalışmalarını gerçekleştirmişlerdir.

1.4. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Değerleme konusu gayrimenkuller ile ilgili olarak hazırlanan bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun belirlediği formatta hazırlanmıştır.

2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Şirketin Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. unvanı ile "Altunizade Mahallesi, Okul Sokak, Altunizade Sitesi, B Blok, Daire: 18, Üsküdar/İstanbul" merkez adresinde faaliyet göstermektedir.

2.2. Müşterinin Unvanı ve Adresi

Bu değerleme raporu, merkezi İstanbul'da bulunan ve Değerleme Hizmet Sözleşmesi'nde "Esentepe Mahallesi, Keskin Kalem Sokak, No: 39/1, Şişli/İstanbul" adresi ile belirtilen Sümer Factoring A.Ş. ve "Esentepe Büyükdere Caddesi Özsezen İş Merkezi B Blok Kat 1-2-3 No:124, 34394 Şişli/İstanbul" adresi ile belirtilen Sümer Varlık Yönetim A.Ş. adına hazırlanmıştır.

2.3. Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 2001 ada 7 parsel numaralı, 321m² yüzölçümlü arsa ve üzerinde yer alan binanın, tapu kütüğündeki niteliği "Dört Katlı Kagir İşyeri" olan taşınmazın mevcut durum pazar değerinin belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerleme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3. DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1. Raporda Kullanılan Değer Tanımları

Adil Piyasa (Pazar) Değeri

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli piyasa koşullarının sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulün en olası, nakit el değiştirme değeridir.

3.2. Raporda Kullanılan Değerleme Yöntemlerinin Tanımı

3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Emsal Karşılaştırma Yöntemi, benzer ve ikame mülklerin satışını/kiralanışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdir eder. Genel olarak karşılaştırılması yapılan mülk, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla/kiralanmalarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen tekliflerde dikkate alınabilir.

3.2.2. Maliyet Yöntemi

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi bile malın gerçek bir değeri vardır.” şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

3.2.3. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

Bu yöntem, değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve kapitalizasyon yöntemi ile değer tahmini yapılır. Kapitalizasyon, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasıla veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

Kapitalizasyon Oranı; algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon bağlamında piyasanın beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanının bulunabilirliği, cari vergi yasalarına bağlıdır.

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme raporuna konu gayrimenkul, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 2001 ada 7 parsel numaralı, 321m² yüzölçümlü arsa ve üzerinde yer alan binadır.

4.2. Gayrimenkulün Tapu Bilgilerinin İncelenmesi

4.2.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıt ve Takyidat Bilgileri

TAPU KAYIT BİLGİLERİ TABLOSU			
İL	İSTANBUL	PAFTA	306
İLÇE	ŞİŞLİ	ADA	2001
MAHALLE / KÖY	MECİDİYEKÖY	PARSEL	7
MEVKİİ	-	YÜZÖLÇÜM Ü (m ²)	321,00
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	DÖRT KATLI KAGIR İŞYERİ		
BLOK / GİRİŞ NO	-	ARSA PAYI	-
KAT NO	-	CİLT NO	330
BAĞ. BLM. NO	-	SAYFA NO	32394
MALİK			TAPU TARİHİ
SÜMER FAKTORİNG A.Ş.			PAY ORANI
			4.9.2014
			TAM

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki yasal kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden firma tarafından 06.03.2024 tarihinde alınan TAKBİS çıktısına göre, değerleme konusu taşınmazın tapu kütüğünde takyidat bulunmamaktadır.

4.2.2. Gayrimenkulün Tapu Takyidat Bilgilerinin Tetkiki

Tapu kütüğünde, taşınmazın değerine olumlu ya da olumsuz bir etkide bulunacak kayıt bulunmamaktadır.

4.2.3. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Meydana Gelen Değişiklikler

Taşınmazın mülkiyeti TMSF bünyesinde iken, 15.04.2014 tarihinde "Altınbaş Şirketler Grubu" tarafından özelleştirmeden satın alınmıştır. 15.07.2016 tarihinde %94 hissesi ve 22.2.2022 tarihinde kalan %6 hissesi ASV Holding AŞ'ye devredilmiştir.

4.2.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Fonu Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Bu rapor, gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınması amacına yönelik olarak düzenlenmiş değildir.

4.3. Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

4.3.1. Gayrimenkulün İmar Durum Bilgisi

Şişli Belediyesi'nden alınan bilgiye göre; değerlendirme konusu taşınmazın parselinin bulunduğu bölgede geçerli olan Şişli Merkez ve Çevresi 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Konut Alanlarında Kat Yükseklikleri Hakkında Plan Değişikliği Planı kapsamında, "Konut Alanı, Blok Düzen, Hmax: 11 m, Üç Kat" imarlıdır.

4.3.2. Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Şişli Belediyesi'nde yapılan imar dosyası incelemesinde; 21.04.1993 gün ve 93/845 sayılı mimari tadilat projesi, 30.04.1993 gün ve 1-34 sayılı yapı ruhsatı ile 18.01.1995 gün ve 94/2501 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

Yapı kullanma izin belgesi; 3-B yapı sınıfında, betonarme karkas, 4 katlı (yol altı 1, yol üstü 3) ve 616 m² yapı inşaat alanlı işyeri için düzenlenmiştir.

Binada mimari projeye aykırı yapılan yapılan büyütme için 2 ayrı yapı kayıt belgesi bulunmaktadır. 16.10.2018 gün ve SZSP6NLP belge no'lu olup 440,28 m² üzerinden düzenlenmiştir. İkinci yapı kayıt belgesi ise; 20.10.2018 gün ve HULH917G belge no'lu olup 975 m² üzerinden düzenlenmiştir. Yapı kayıt belgeleri dolayısıyla ana yapının tümü yasal kabul edilmiştir.

Taşınmazın yapılanmasıyla ilgili yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

4.3.3. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerindeki yapı eski olduğu için 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamı dışındadır.

4.3.4. Gayrimenkulün İmar Haklarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmazın imar ve yapılaşma durumunun son üç yıl içinde değişmediği anlaşılmaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarına ait yasal belgelere dair bilgiler "6.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt ve Takyidat Bilgileri" bölümünde ve imar durumuna ait yasal belgelere dair bilgiler "4.3. Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi" bölümünde detaylı olarak açıklanmıştır.

4.3.6. Gayrimenkulün İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Fonu Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Bu rapor, gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınması amaçlı düzenlenmemiştir.

4.3.7. 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

Değerleme tarihi itibarı ile parsel üzerinde geliştirilmiş yeni bir proje mevcut olmayıp, değerleme çalışması parsel ve üzerindeki bina için yapılmıştır. Değerleme konusu parsel için yeni bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabilecektir.

4.4. Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Taşınmaz; “Esentepe Mahallesi, Keskin Kalem Sokak, No: 39, Şişli/İstanbul” adresinde yer almaktadır. Büyükdere Caddesi üzerinde Zincirlikuyu istikametine doğru ilerlerken solda bulunan Denizbank AŞ Genel Müdürlük binası yanından girilerek, ilk sola Keskin Kalem Sokak’a dönülür. Sağdan 6.parsel ve üstündeki yapıdır. Yakın çevrede; Astoria AVM, BDDK, Altınbaş Üniversitesi ve değişik iş merkezleri bulunmaktadır. Bölgede hizmet sektörü ağırlıklıdır. Binanın adres Kodu: No 39/1 için 1150056099, No 39/2 için 1149756106 olarak belirlenmiştir.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak dikdörtgen olup topografik olarak düz yapıdadır. Üzerinde bodrum+zemin+3 katlı bina bulunmaktadır. Cephe aldığı Kalem Keskin Sokağa yaklaşık 13 m cephesi vardır. Parselin çevresi duvarla çevrilidir. Koordinatlar; “41.0693, 29.0096” biçimindedir.





4.5. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal ve İnşaat Özellikleri

Şişli Belediyesi'nde taşınmazın mimari projesi incelenmiştir. Projesine göre bodrum+zemin kat+2 normal kattan oluşmaktadır. Bodrum kat garaj, kazan dairesi, 2 oda, mutfak, wc-duş bölümlerinden; zemin kat mağaza ve wc bölümlerinden; 1. normal kat 2 müdür odası, muhasebe, personel, sekreter ve bekleme odaları, çay ocağı, wc ve hol bölümlerinden; 2. normal kat 2 yönetici odası, toplantı odası çay ocağı, wc ve hol bölümlerinden oluşmaktadır. Bodrum ve zemin katlar 120'şer m2, normal katlar da 160'şar m2 olmak üzere, bina toplam 560 m2 yapı inşaat alanıdır.

Taşınmazın Niteliği	:	3 Katlı Kagir Bina
Mevcut İmar Durumu	:	Konut Alanı, Blok Düzen, Hmax: 11 m, Üç Kat
Topografik Yapı	:	Düz
Kanalizasyon	:	Şebeke
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Doğalgaz	:	Şebeke
Telekom Hizmetleri	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Merkezi
Hidrofor	:	Var
Yangın Tesisatı	:	Yok
Asansör	:	Evet
Otopark	:	-
Kapı Pencere Doğramaları	:	Ahşap ve PVC
Su Deposu	:	-
Yangın Merdiveni	:	Evet
Taşıyıcı Sistemi	:	Betonarme
Çatı	:	Teras Çatı
Dış Cephe	:	Boyalı

Onaylı mimari projesine aykırı olarak, binanın zenin ve bodrum katında sol yan ve arka cephelere doğru büyütme yapılarak, 120 m² olan katlar 245'şer m² ye çıkarılmıştır. Ayrıca 2.normal kat üzerine 105 m² kapalı 50 m² teras alanlı 3.kat inşa edildiği görülmüştür. Yapı yerinde 915 m² kapalı+ 50 m² teras alanlıdır. Yerinde yapı girişi değiştirilmiştir.

5. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

5.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Raporun hazırlanması sırasında değerlendirme hizmetini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir durum mevcut olmamıştır.

5.2. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler

Olumlu Faktörler

- Yapının hizmet (ofis, işyeri vs) açısından oldukça hareketli bir bölgede yer alması,
- Binadaki proje dışı büyütme için yapı kayıt belgesi alınmış olması.

Olumsuz Faktörler

- Parselin imarının mevcut kullanıma uygun olmaması
- Yapı kayıt belgesinin mimari projeye bağlanmamış olması

5.3. Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Nedenleri

Taşınmazın değerlemesinde karşılaştırma (*emsal*) yöntemi kullanılmıştır.

5.4. Gayrimenkulün Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

Değerleme çalışmasında aşağıda belirtilen hususların geçerliliği varsayılmıştır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar değerlendirme konusu gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

5.5. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri

Değerlemesi yapılan taşınmazın arsası ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalardan elde edilen bilgi ve bulgular aşağıdadır:

- **(Purple House Real Estate : 530 – 401 71 71):** Aynı bölgede, Üsteğmen Mehmet Gönenç Sokak'a cepheli, Mecidiyeköy Mahallesi, 1946 ada 53 parsel sayılı, 609,51 m² yüzölçümlü arsa ve üzerindeki bodrum + zemin + 5 normal katlı ve toplam 1.700 m² yapı inşaat alanlı olduğu belirtilen, 1.500 m² olduğu düşünülen bina 185.000.000.- TL'den satılıktır. Pazarlıkla satış fiyatının 180.000.000.- TL olabileceği düşünülmektedir.
(TL/m² Satış Fiyatı: 120.000.- TL)
- **(ID Danışmanlık : 533 – 502 40 25):** Aynı bölgede, Kore Şehitleri Caddesi ve Mithat Ulu Ünlü Sokak'a cepheli, Mecidiyeköy Mahallesi, 1946 ada 52 parsel sayılı, 680 m² yüzölçümlü arsa ve üzerindeki bodrum + zemin + 6 normal + çatı katlı ve toplam 1.729 m² yapı inşaat alanlı olduğu belirtilen, 1.600 m² civarında olduğu düşünülen bina 210.000.000.- TL'den satılıktır. Pazarlıkla satış fiyatının 200.000.000.- TL civarında olabileceği düşünülmektedir.
(TL/m² Satış Fiyatı: 125.000.- TL)
- **(Kale Gayrimenkul : 532 – 484 22 37):** Aynı bölgede, Kore Şehitleri Caddesi ile Yüzbaşı Kaya Aldoğan Sokak kesişiminde, Mecidiyeköy Mahallesi, 1953 ada 1 parsel sayılı, 393,71 m² yüzölçümlü arsa ve üzerindeki 2 bodrum + zemin + 5 normal + çatı katlı ve toplam 2.000 m² yapı inşaat alanlı olduğu belirtilen, 1.900 m² olduğu düşünülen bina 265.000.000.- TL'den satılıktır. Pazarlıkla satış fiyatının 250.000.000.- TL civarında olabileceği düşünülmektedir.
(TL/m² Satış Fiyatı: 131.578.- TL)
- **Piyasa Araştırması (Opus Project / 532 – 491 83 93):** Yapılan görüşmede; bölgede değerlendirme konusu taşınmazın arsasına benzer lejjantta satılık arsa bulunmadığını, bölgenin değerli olduğunu, yapının metrekare satış değerinin 120-130.000-TL/m² aralığında satılabileceği bilgisi edinilmiştir. (Metrekare satış fiyatı: 125.000.-TL)



5.6. Kira Değeri

Kira değeri tespit edilmemiştir.

5.7. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Değerleme tarihi itibari ile konu parsel için yapılmış herhangi bir hasılat paylaşımı ve kat karşılığı sözleşmesi bulunmamaktadır.

5.8. Değerleme Yöntemleri

5.8.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Emsal nitelikteki arsalar için bölgede yapılan araştırmalar ve değerlendirmeler sonucunda; yüzölçümünün değişik projelendirmelere uygun büyüklükte olması göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın arsasının metrekare fiyatının yaklaşık 124.352.-TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazın arsa değeri; $(965 \text{ m}^2 \times 124.352.- \text{ TL}) = \sim 120.000.000.- \text{ TL}$ olarak belirlenmiştir.

5.8.2. Maliyet Yöntemi

Değerleme konusu taşınmazın yapı değerinin saptanabilmesi için maliyet yönteminin uygulanmasında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı birim maliyet fiyatları ile 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'na dayanılarak çıkarılıp, 15.03.1972 tarih ve 14129 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük'te yer alan ve sonradan yapılan değişiklikleri 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan “*Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel*” kullanılmaktadır. Bölgede satılık boş parsel bulunmaması nedeni ile maliyet yöntemi uygulamasından imtina edilmiştir.

5.8.3. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi / Proje Geliştirme Yöntemi

Gelir yöntemlerinde bir taşınmazın değeri, doğrudan o taşınmazın sağlayacağı gelirler ile ilişkilendirilmektedir. Gelir yöntemleri, genel olarak gelir getiren ya da gelir getirme yeteneği olan taşınmazların değerlemesinde kullanılırlar.

Uluslararası Değerleme Standartları 2017'nin “UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri” başlıklı bölümünün 10.4. maddesinde; “*Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve koşullar göz önüne alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek düzeyde güven duyulan durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden çok değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez.*” denilmektedir. Bu çerçevede, taşınmazın değerlendirilmesi için karşılaştırma (emsal) ve maliyet yöntemlerinin yanı sıra gelir yöntemi uygulanmasına gerek görülmemiştir.

5.9. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme çalışması, taşınmazın mevcut durumu için yapılmış olup, değerlendirme tarihi itibarı ile taşınmaz için herhangi bir proje geliştirilmemiştir.

5.10. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmaz müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

5.11 En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Değerlemesi yapılan taşınmazın, fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır. Taşınmazın parseli “Konut Alanı” imarlıdır. En etkin ve verimli kullanımının “Konut Alanı” olacağı kanaatindeyiz.

5.12 Taşınmazın Sigortaya Esas Değeri

Değerleme konusu gayrimenkulün sigortaya esas değeri belirlenirken, 2024 yılı yapı birim maliyetlerinde 3-B yapısı ve grubunda yer alan gayrimenkuller için belirlenmiş 14.400.-TL/m² maliyet değeri esas alınmıştır.

$$14.400.- \text{ TL/m}^2 \times 915 \text{ m}^2 = 13.176.000.- \text{ TL}$$

6. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

6.1. Farklı Değerleme Metotlarının Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın değerlemesinde karşılaştırma (*emsal*) ve maliyet yöntemleri uygulanmıştır. Uluslararası Değerleme Standartları 2017'nin "UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri" başlıklı bölümünün 10.4. maddesinde; "*Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve koşullar göz önüne alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek düzeyde güven duyulan durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden çok değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez.*" denilmektedir. Bu çerçevede, taşınmazların değerlemesi için karşılaştırma (*emsal*) yönteminin dışında başkaca bir yöntem uygulanmasına gerek görülmemiştir.

6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme raporu SPK rapor formatında ve mevzuatı uyarınca hazırlanmış olup değerlendirme raporunda yer alması gereken asgari bilgilere rapor içerisinde yer verilmiştir.

6.3. Varsa Gayrimenkul Hakkında Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Bulunmamaktadır.

6.4. Gayrimenkul Yatırım Fonu Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Bu rapor, gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınması amaçlı düzenlenmemiştir.

7. SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

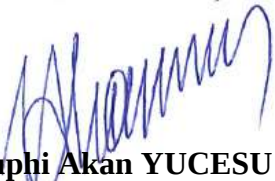
Değerleme konusu taşınmazın yukarıda belirtilen teknik, olumlu ve olumsuz özellikleri göz önünde bulundurulduğunda taşınmazın “SATILABİLİR / KİRALANABİLİR” nitelikte olduğu öngörülmektedir.

7.2. Nihai Değer Takdiri

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 2001 ada 7 parsel numaralı arsa ile üzerinde bulunan binanın yukarıda belirtilen olumlu ve olumsuz özellikleri dikkate alınarak yapılan değerlendirme sonucunda; taşınmazın 12.03.2024 tarihi itibari ile mevcut durum pazar değerinin;

2001 Ada 7 Parsel		KDV Hariç	KDV Dahil
	TL	120.000.000	144.000.000

olabileceği kanaatine ulaşılmıştır.



Suphi Akan YUCESU
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 403586



Tülin AKDEMİR
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 402240



Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.
Altunizade Mh. Okul Sk. Altunizade Sitesi
No:1-B/18 34662 Üsküdar / İstanbul
T:(216) 326 24 06 P:info@artidd.com.tr
Üsküdar VD. 1020368291 Tic. Sicil No:560692
Mersis No:0102 0368 2910 0013

EKLER
EK-1 Fotoğraflar









EK-2 Tapu Kaydı

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 6-3-2024-14:04



Kaydı Oluşturan: EMİNE KÜÇÜK (SÜMER FAKTORİNG ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2001/7
Taşınmaz Kimlik No:	24665715	AT Yüzölçüm(m2):	321.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Şişli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MECİDİYEKÖY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	11/1001	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	DÖRT KATLI KARGIR İŞ YERİ

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
277817388	(SN:7849185) SÜMER FAKTORİNG ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	321.00	321.00	Satış ve İpotek 04-09-2014 15203	-

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

1 / 2

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

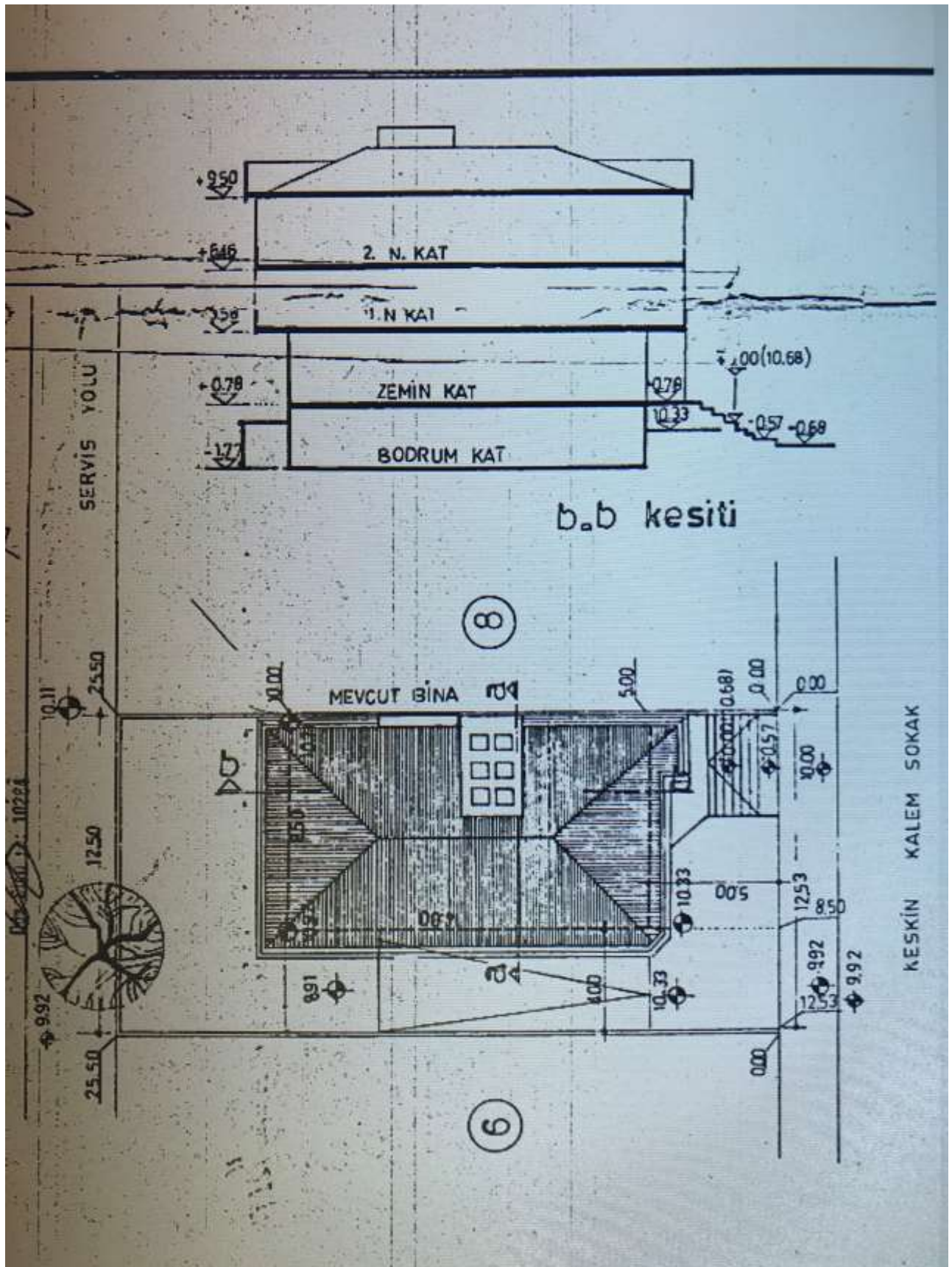


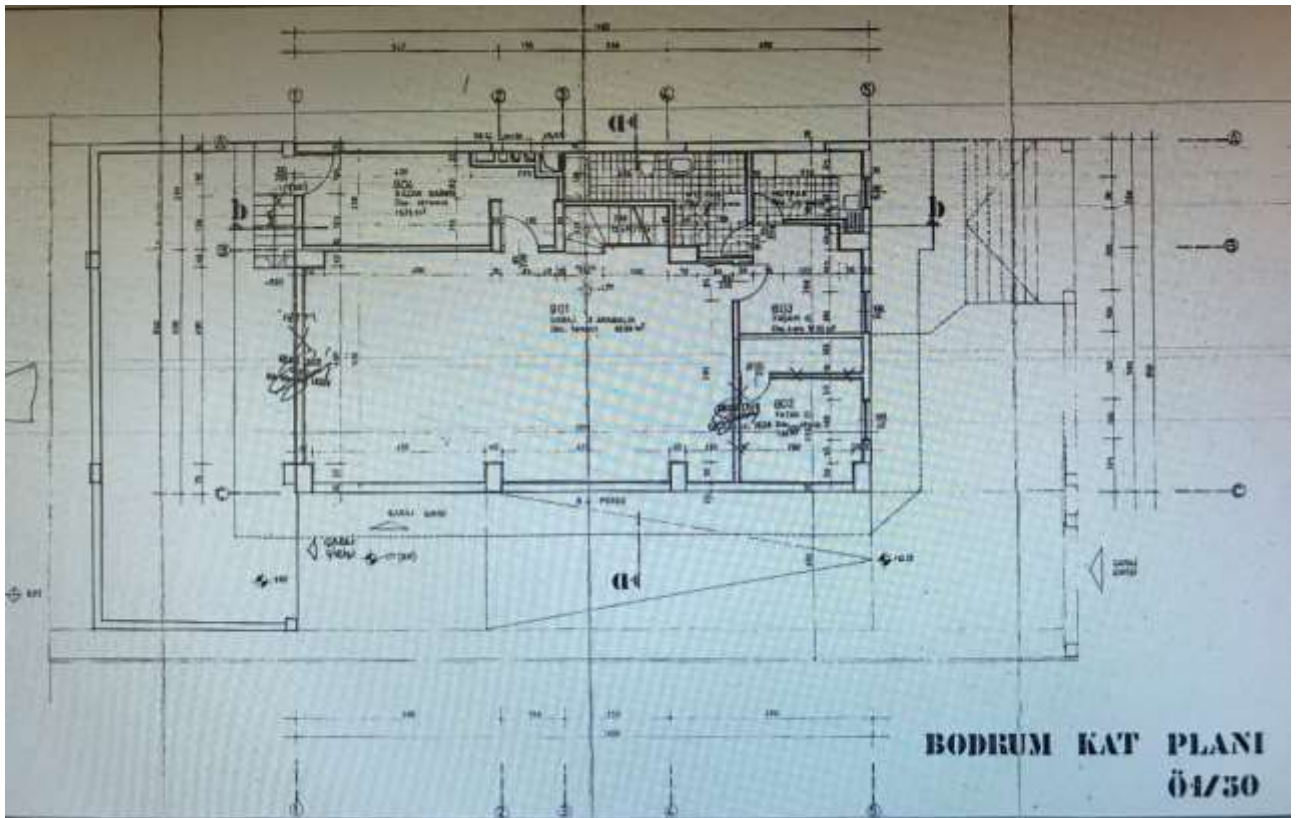
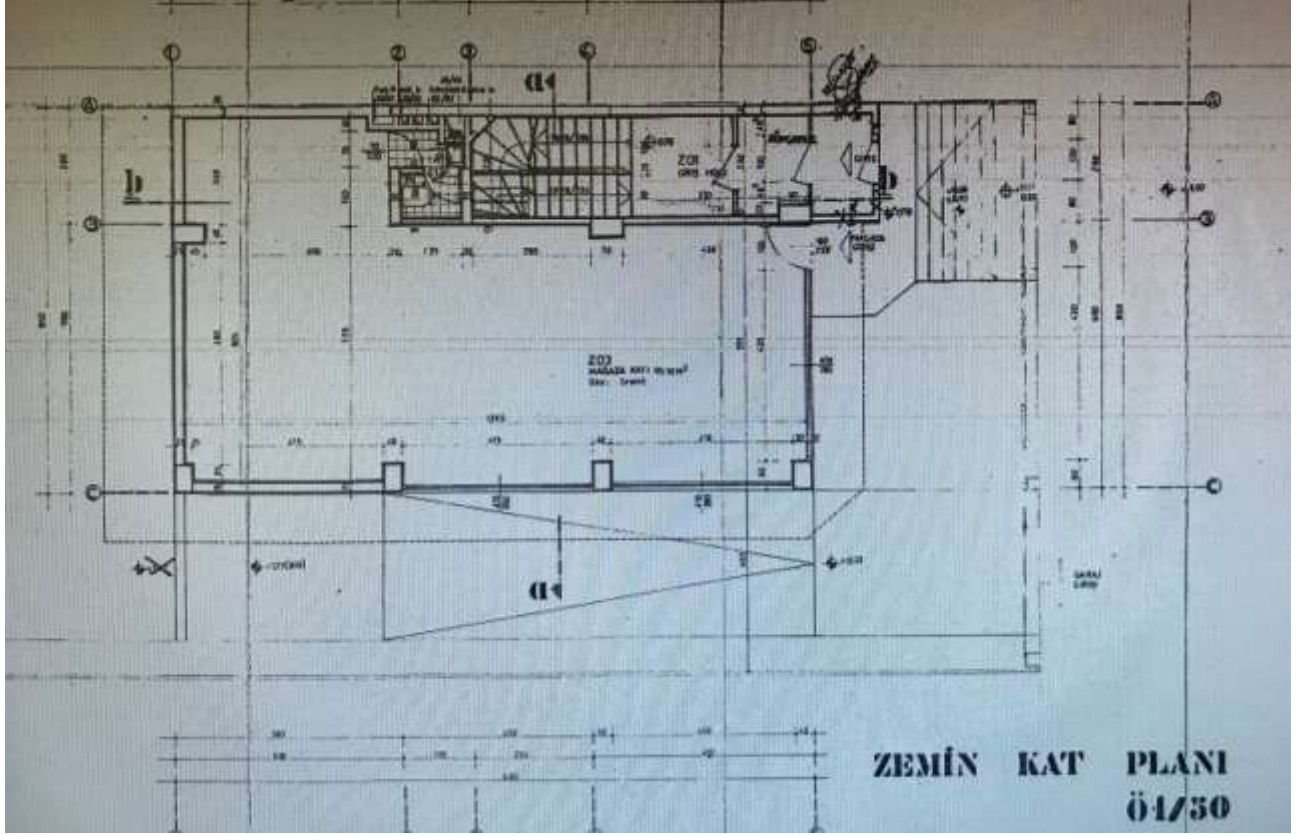
BİLGİ AMAÇLIDIR

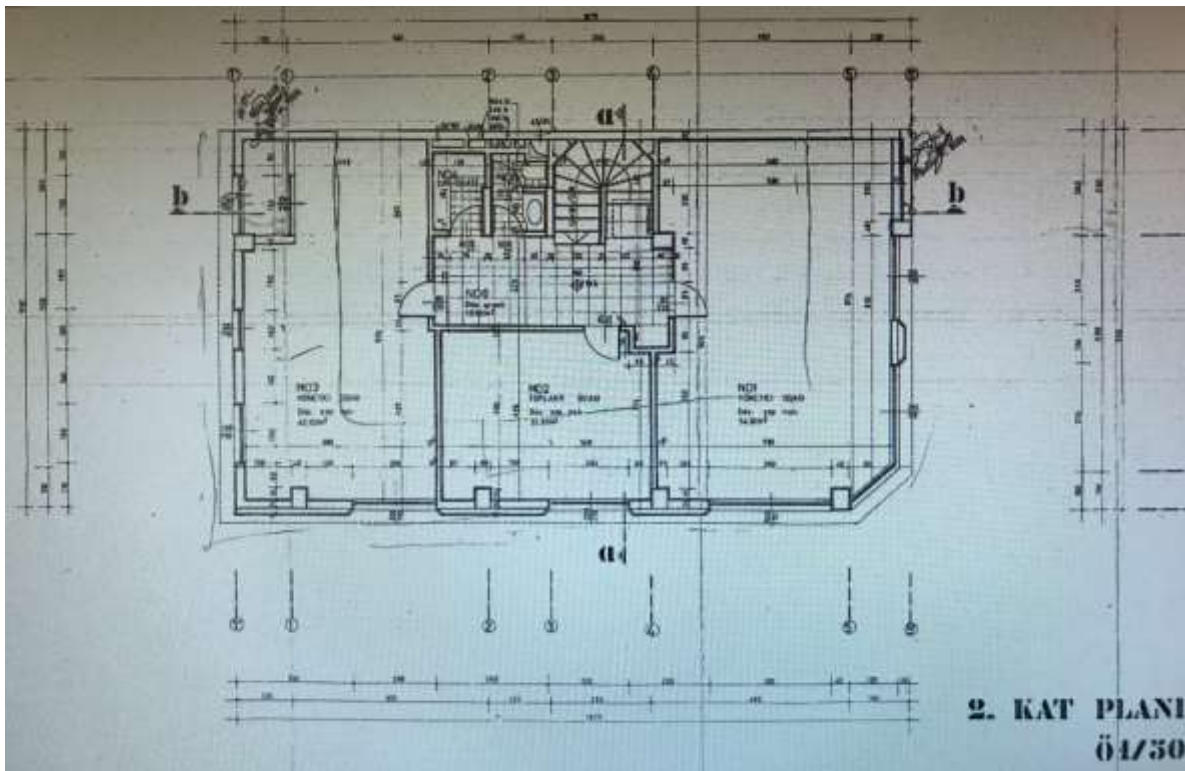
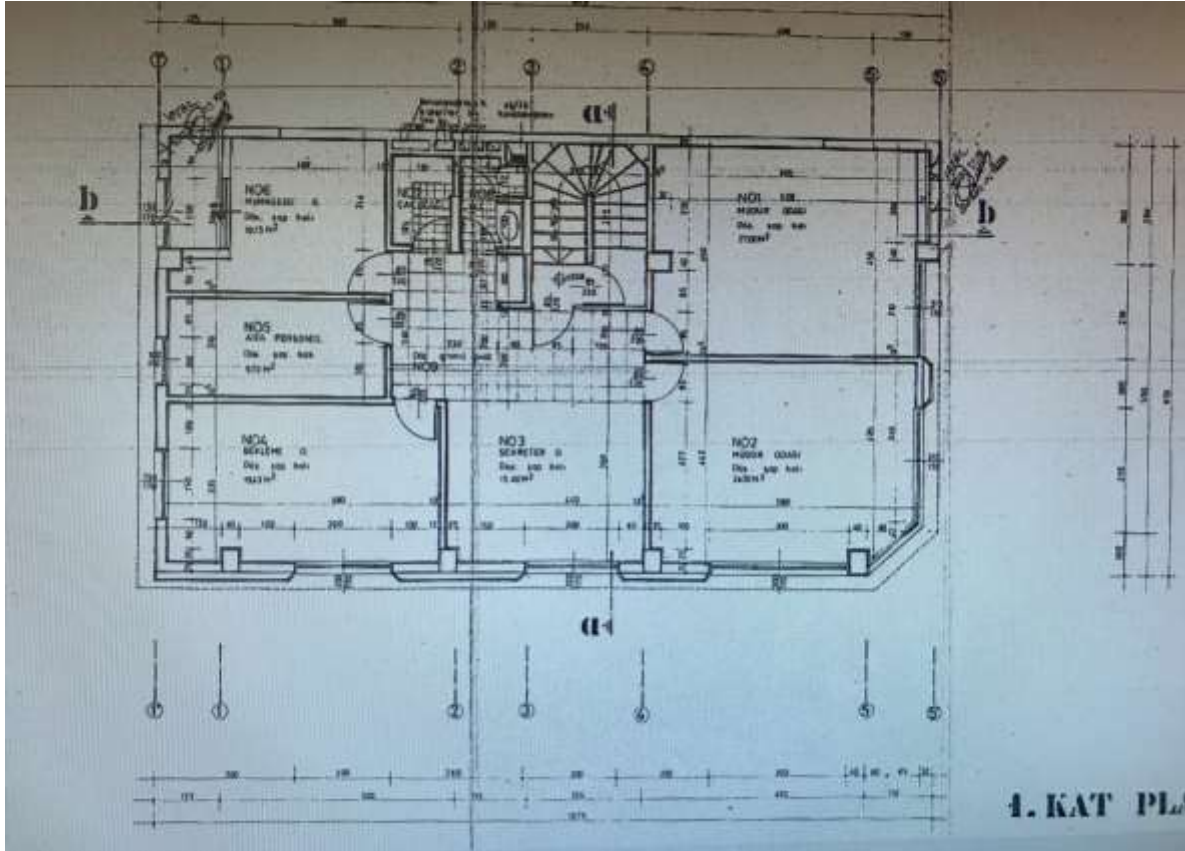
EK-3 İmar Paftası

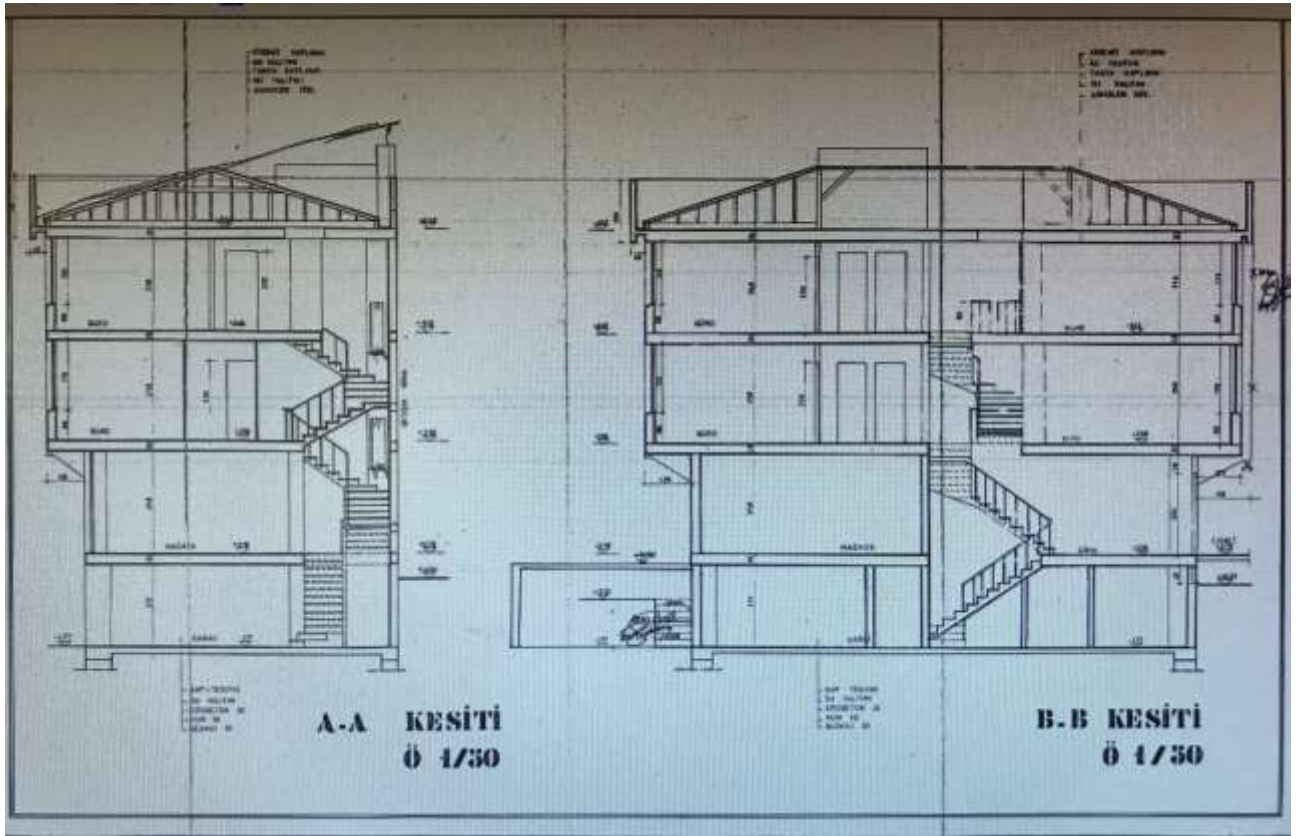
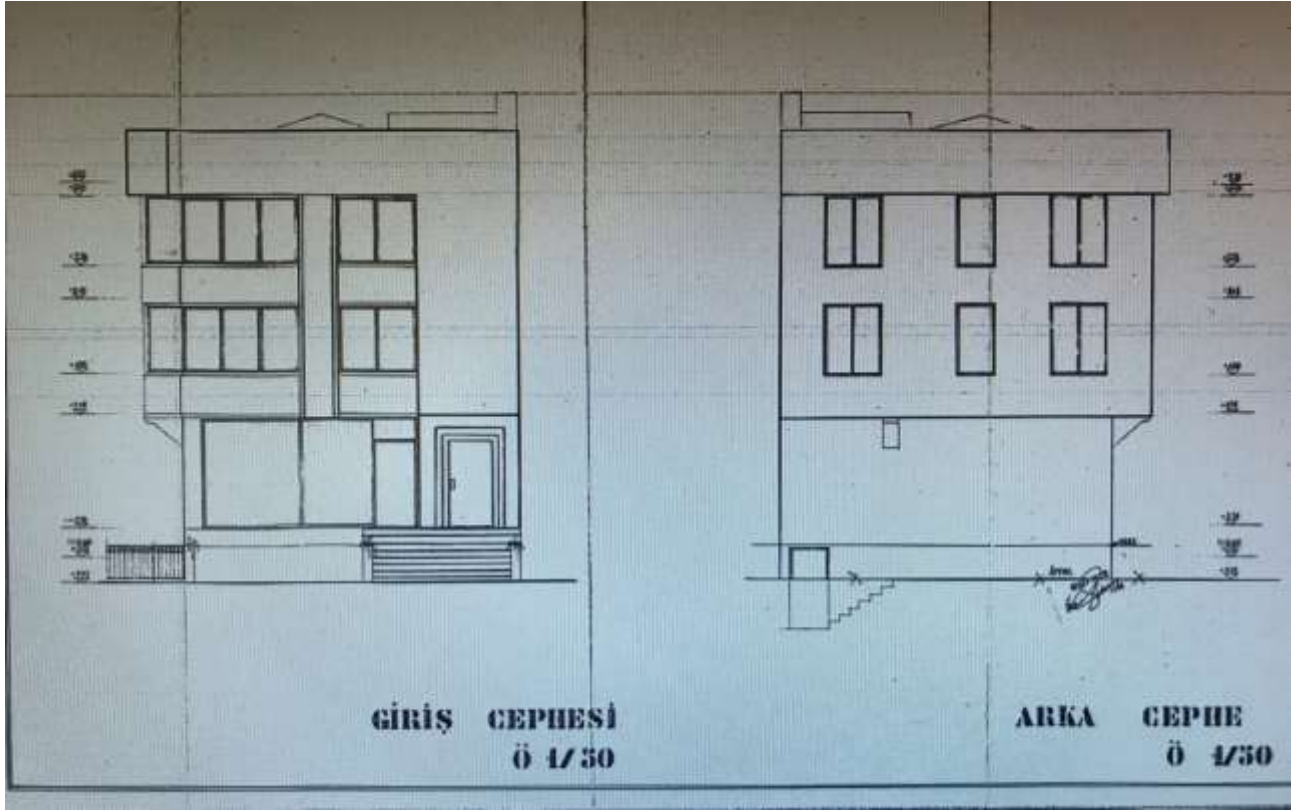


Mer'i İmar Planı	ŞİŞLİ-MERKEZ VE ÇEVRESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI		
Plan Fonksiyon	Konut Alanı (319.183 m ²)		
Tasdik Tarihi	24.06.2006 00:00:00	Pafta	F22D16D1B
Ölçeği	1/1000	Ada	2001
İlçe	ŞİŞLİ	Parsel	7
Mahalle	MECİDİYEKÖY	Hesap Alanı	319,18 m ²
Bina Yüksekliği	-	Kat Adedi	3
Ön Bahçe	-	İnşaat Nizamı	BLOK
Yan Bahçe	-	T.A.K.S	-
Arka Bahçe	-	K.A.K.S (Emsal)	- (-)
Bina Derinliği	-	Kot Alınacak Nokta	-









Ek-7 Yapı Kayıt Belgesi

	
T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI	CSBK 1080308942001
YAPI KAYIT BELGESİ	
Belge No	: HJLH917G
Başvuru Numarası	: 2699420
Önceki Belge No	: SZSP6NLP
Önceki Başvuru Numarası	: 2147471
Düzenleme Tarihi	: 20.10.2018
Belgenin Kapsamı	: Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	: TİCARİ
Yapının Adresi	: İL:İSTANBUL, İlçe:ŞİŞLİ, Mahalle: ESENTEPE, Caddesi/Sokak: KESKİN KALEM SOKAK, Dağ Kapı No:35, Ada:2001, Parsel:7
Arsa Alanı	: 321,00 m ²
Bağımsız Bölüm Alanı	: 975,00 m ²
Bağımsız Bölüm Numarası	: 1
<i>İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak, 2147471 nolu başvurunun güncellenmesi suretiyle düzenlenmiştir (v1).</i>	
<i>Bu belgenin doğruluğu https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-haritasi-belge-dogrulama adresinde veya mobil cihazlarınızla yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki barkod okutularak kontrol edilebilir.</i>	
	

EK-8 SPK Lisansları ve Tecrübe Belgeleri



Tarih : 27.01.2015

No : 403586

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

Suphi Akan YÜCESU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 18.01.2019

Belge No: 2019-01.1022

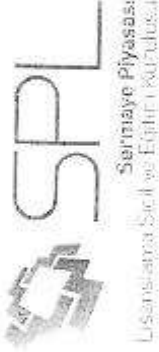
Sayın Suphi Akan YÜCESU

(T.C. Kimlik No: 35020354406- Lisans No: 403586)

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

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



Tarih : 14.02.2013

No : 402240

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun Seri-VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlgilin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca

Tülin AKDEMİR

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Serkan Karabacak
Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

Bekir Yener Yıldırım
Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:03.01.2020

Belge No: 2019-01.2835

Sayın Tülin AKDEMİR

(T.C. Kimlik No: 45994579170 - Lisans No: 402240)

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