



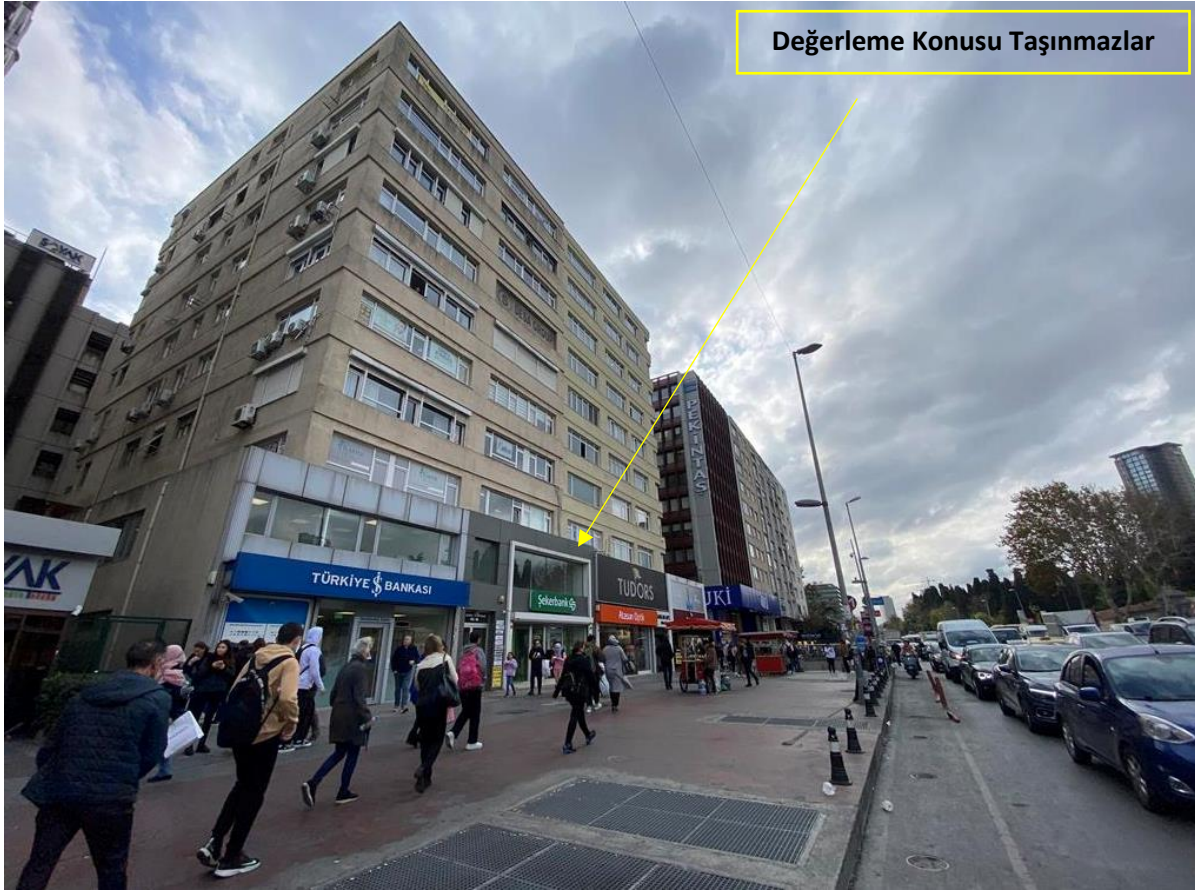
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Şeker GYO

Özel 2022 - 1266

Aralık, 2022



Talep Sahibi	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	30.12.2022
Rapor Numarası	Özel 2022 - 1266
Raporun Konusu	İstanbul, Şişli, Dikilitaş Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Dikilitaş Mahallesi, 2 ada 8 parselde konumlu 1 adet "Mobilya Teşhir Salonu", 1 adet "dükkan", 4 adet "büro" nitelikli taşınmazların piyasa ve kira değerlerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Altmış Yedi (67) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	5
1. RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	6
1.2 Değerlemenin Amacı.....	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	7
2.4 İşin Kapsamı	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları.....	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	9
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	9
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	10
3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	10
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler.....	10
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	10
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	10
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama.....	10
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	10
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	11
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	11

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	13
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	21
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	21
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	21
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	21
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	21
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	22
5.1	Pazar Yaklaşımı	24
5.2	Maliyet Yaklaşımı	27
5.3	Gelir Yaklaşımı	28
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	30
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	30
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	30
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ...	30
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	30
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	30
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	30
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	31
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	31
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	31
7.	SONUÇ	31
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	31
7.2	Nihai Değer Takdiri	32
8.	UYGUNLUK BEYANI	33
9.	RAPOR EKLERİ	33

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2022 - 1266 / 30.12.2022
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkullerin değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa ve kira değerlerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazların Açık Adresi</u>	Fulya Mahallesi, Büyükdere Caddesi, No:36A, Şişli/İstanbul
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Dikilitaş Mahallesi, 2 Ada 8 parsel, 2, 4, 9, 10, 11, 12, nolu bağımsız bölümler
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Değerleme konusu taşınmazlar hali hazırda birleştirilmiş durumda banka şubesi olarak kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre İstanbul ili, Şişli ilçesi, Dikilitaş Mahallesi, 2 ada, 8 numaralı parsel; 24.06.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı kapsamında konut + ticaret lezandında kalmakta olup, H1:1 kat ve H2:10 kat, blok nizam yapılaşma koşullarına haizdir. Ayrıca söz konusu parsel 07.11.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kabataş – Beşiktaş – Şişli – Alibeyköy- Tekstil Kent – Mahmutbey arası Metro hattı Uygulama İmar Planı değişikliği planında kalmakta olup, yapılacak her türlü uygulama için İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Alt Yapı Hizmetler Müdürlüğü'nden görüş alınması gerekmektedir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Taşınmazların tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u> <u>Piyasa Kira Değeri</u>	57.395.000,00-TL (Elli Yedi Milyon Üç Yüz Doksan Beş Bin Türk Lirası) Toplam Kira Değeri : 187.155 TL/ay (Yüz Seksen Yedi Bin Yüz Elli Beş Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	67.726.100,00-TL (Altmış Yedi Milyon Yedi Yüz Yirmi Altı Bin Yüz Türk Lirası)
<u>Açıklama</u>	Taşınmazlar yerinde görülmüş olup kullanım durumu incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Buğra Uğur YAP - SPK Lisans No: 408393 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları 11.11.2022 itibariyle başlanmış 30.12.2022 itibariyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup rapor tanzimi 30.12.2022 tarihinde Özel 2022- 1266 rapor numarasıyla yapılarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Dikilitaş Mahallesi, 2 Ada, 8 parsel üzerinde yer alan "kargir apartman" nitelikli ana taşınmazda konumlu 1 adet "mobilya teşhir salonu", 1 adet "dükkan", 4 adet "büro" nitelikli taşınmazların piyasa ve kira değerlerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın değer tespiti amacıyla güncel Pazar ve kira değerini içeren değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "*Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*" kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 10.02.2022 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Buğra Uğur YAP tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından daha önce değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara’da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009’da “Kurul Listesine” alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara “gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi” hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 6.000.000,-TL
Ticaret Sicil : 256696
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr www.netgd.com.tr
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi : Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Promesa Sitesi D Kapısı Apt. No:3/51 Kat:11
Kâğıthane / İstanbul
Şirket Amacı : Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak.
Sermayesi : Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 3.000.000.000 TL olup çıkarılmış sermayesi 813.555.283 TL’dir.
Halka Açıklık : % 24,99
Telefon : 0 212 398 38 00
E-Posta : projelistirme@sekergyo.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden İstanbul İli, Şişli İlçesi, Dikilitaş Mahallesi, 2 Ada 8 parsel üzerinde yer alan “kargir apartman” nitelikli ana taşınmazda konumlu 1 adet “mobilya teşhir salonu”, 1 adet “dükkan”, 4 adet “büro” nitelikli taşınmazlara ait mevcut piyasa ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespitinin belirlenmesi kapsamında hazırlanmıştır.

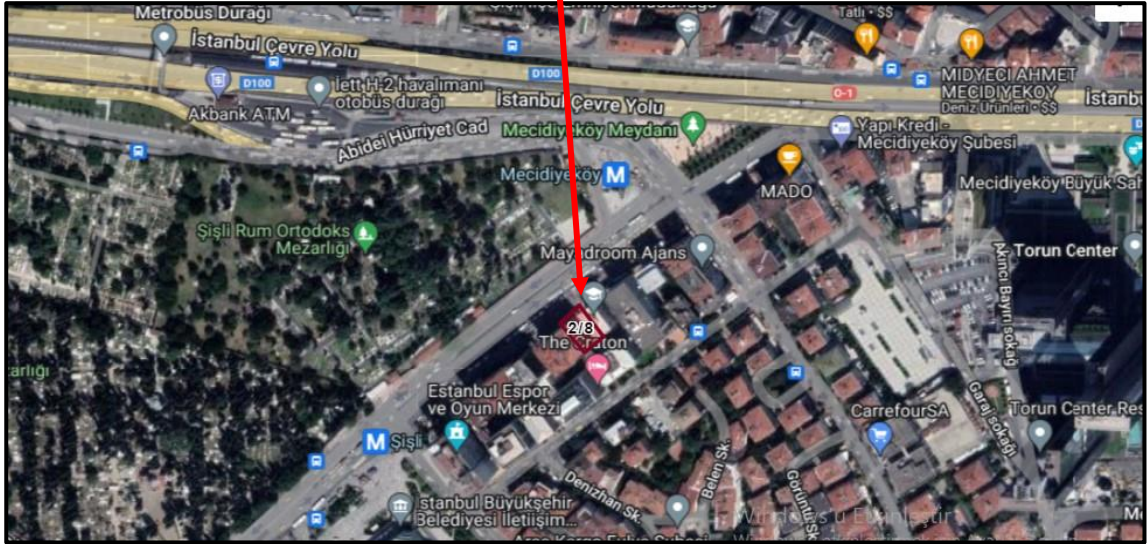
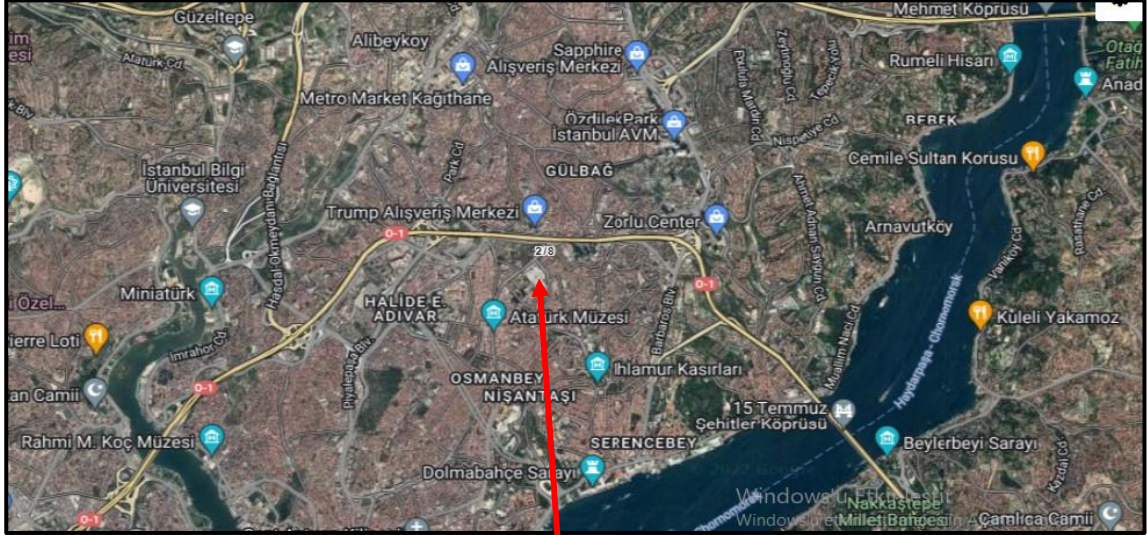
2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesi müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar Fulya Mahallesi, Büyükdere Caddesi cephelidir. Taşınmazlara ulaşım için E5 Karayolu üzerinde Ankara istikametine ilerlerken Mecidiyeköy Mevkii'nde otoyoldan ayrılarak Abide-i Hürriyet Caddesi üzerinden Büyükdere Caddesi'ne girilir. Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bina Büyükdere Caddesi üzerinde, Beyoğlu istikametinde sol kolda konumlanmaktadır. Ticari hareketliliğin olduğu alanlarda zemin katlar dükkan olarak kullanılmaktadır. Bölgeye ulaşım toplu taşıma araçları ile sağlanabilmektedir. Taşınmaz 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'ne yaklaşık 1.5km. mesafededir. Taşınmaza yakın konumda Cevahir AVM bulunmaktadır.



Koordinatlar

Enlem: 41.0651 **Boylam:** 28.9943

3.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: İSTANBUL/ŞİŞLİ
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: DİKİLİTAŞ/DİKİLİTAŞ
CİLT - SAYFA NO	: TABLO-1
ADA - PARSEL	: 2/8
ARSA PAY - PAYDA	: TABLO-1
YÜZÖLÇÜM	: 527,69 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: Kargir Apartman
TAŞINMAZ NİTELİK	: TABLO-1
BLOK/KAT/GİRİŞ/B.B. NO	: TABLO-1
TAŞINMAZ ID	: TABLO-1
MALİK - HİSSE	: ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKET (1/1) (MÜŞTEREK)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği (14.01.2020-898) (MÜŞTEREK)

TABLO -1							
SIRA NO	B.B. NO	KAT	B.B. NİTELİK	ARSA PAY/PAYDA	CİLT NO	SAYFA NO	TAŞINMAZ ID
1	2	BODRUM	MOBİLYA TEŞHİR SALONU	10/460	20	1889	82991553
2	4	ZEMİN	DÜKKAN	36/460	20	1891	82991553
3	9	ASMA	BÜRO	6/460	20	1896	82991553
4	10	ASMA	BÜRO	4/460	20	1897	82991553
5	11	ASMA	BÜRO	6/460	20	1898	82991553
6	12	ASMA	BÜRO	6/460	20	1899	82991553

3.3 Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

17.11.2022 tarihinde edinilen Tapu Kayıtlarına göre taşınmazlar üzerinde yer alan takyidat bilgileri aşağıda belirtilmiştir. Beyanların tamamı müşterektir.

Beyanlar Hanesinde:

-YÖNETİM PLANI: : 25/08/1973 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)

- Diğer (Konusu: KISMİ BÖLÜNME SURETİYLE TAŞINMAZ ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. AYNİ SERMAYE OLARAK KONULMUŞTUR.) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 937-2130(Şablon: Diğer)(T:14/11/2020 – T:898)

**Söz konusu beyanın taşınmazların devrine yönelik herhangi bir olumsuz etkisi yoktur.

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar tüzel kişiliklerin ünvan değişikliği işleminden 14.11.2020 tarih 898 yevmiye numarası ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir. Gayrimenkullerin imar durumlarında son üç yıllık dönemde değişiklik olmamıştır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Beyoğlu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre İstanbul ili, Şişli ilçesi, Dikilitaş Mahallesi, 2 ada, 8 numaralı parsel; 21.12.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli 24.06.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı kapsamında konut + ticaret lejandında kalmakta olup, h1: 1 kat, h2: 10 kat, blok nizam yapılaşma koşullarına haizdir.

Ayrıca söz konusu parsel 07.11.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kabataş – Beşiktaş – Şişli – Alibeyköy-Tekstil Kent – Mahmutbey arası Metro hattı Uygulama İmar Planı değişikliği planında kalmakta olup, yapılacak her türlü uygulama için İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Alt Yapı Hizmetler Müdürlüğü'nden görüş alınması gerekmektedir.

3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar

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

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu gayrimenkuller halihazırda kat mülkiyetine geçmiş olup, herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan araştırmalarda değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu ana taşınmaz için aşağıdaki evraklara ulaşılmıştır.

Mimari Proje	:25.01.1973 tarihli mimari proje,
Yapı Ruhsatı	:25.01.1973 tarih 302 no'lu yapı ruhsatı,
Yapı Kullanma İzin Belgesi	:09.04. 1975 tarihli yapı muayene ve kullanma izni raporu,
Yapı Kullanma İzin Belgesi	:26.05.1988 tarih 3/5 no'lu yapı kullanma izin belgesi,
Tadilat Projesi	:14.04. 1999 1-44 sayılı tadilat projesi,
Tadilat Ruhsatı	: 14.04.1999 tarih 1-44 sayılı tadilat ruhsatı,
Yapı Kayıt Belgesi	:04.05.2019 tarihli 6FR26G6H belge numaralı yapı kayıt belgesi (2, 4, 9, 10, 11, 12 bağımsız bölüm numaralı taşınmazların birleştirilmiş olmasından kaynaklı) belgeler incelenmiştir.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Parsel üzerindeki yapı 29.06.2001 tarih, 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'ndan önce inşa edilmiştir.

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Değerleme belirli projeye istinaden yapılmamakta olup raporda detaylı olarak verilen bağımsız bölümler için yapılmıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmazların yer aldığı ana taşınmaza ait enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler İstanbul İli Hakkında



İstanbul; Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km², bütünü ise 5712 km² 'dir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir. İstanbul çevresinin bitki örtüsü, Akdeniz iklimi bitkilerini andırır. Bölgede en çok görülen bitki türü makidir. Bu bitkiler uzun ve kurak bir yaz mevsimine kendini uydurmuştur. Fakat iklimin özelliği dolayısı ile tepeler çıplak değildir. Yer yer görülen ormanlık alanların en önemlisi kentin 20 km. kuzeyindeki Belgrad Ormanı'dır. İstanbul ilinde büyük akarsu yoktur.

Osmanlı İmparatorluğu'nun 1453'te kenti fethetmesinin ardından, şehir, yaklaşık beş asır boyunca Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmış ve Türkler tarafından "İstanbul" olarak anılmaya başlanmıştır. Bugün, İstanbul, artık başkent olmasa da, hızla gelişen ülkenin en büyük şehridir. Boğaz çevresindeki konumu, İstanbul'u, Asya ve Avrupa arasında bir köprü yapmaktadır. Boğaziçi ve Haliç ile kent yerleşimini şekillendiren topoğrafyası, şehrin en önemli sembollerinden biri olan silüetini tanımlar. İstanbul'un tarihi ve dolayısıyla kültürü, mimarisinde görülebilir.



Şehrin mimarisi Batı ile Doğu'yu bir araya getirmektedir. Şehirde Hipodrom, Yerebatan Sarnıcı ve Çemberlitaş gibi Roma Dönemi kalıntıları ve ayrıca Cenevizliler tarafından miras bırakılan Galata Kulesi yer almaktadır. Öte yandan şehri tanımlayan, Bizans ve Osmanlı yapılarıdır. Bizans yapıları arasında en önde geleni, yaklaşık 1500 yıl boyunca dünyanın en önemli anıtı olarak ayakta duran Ayasofya'dır. Günümüzde Ayasofya, müze olarak ziyarete açıktır. Osmanlı yapıları arasında ise asırlar boyunca Osmanlı sultanlarının meskeni ve yönetim merkezi olarak kullanılan Topkapı Sarayı, Sultanahmet Camii, Süleymaniye Camii, günümüze de ulaşmış ticaret geleneğinin yaşatıldığı Kapalıçarşı ve Mısır Çarşısı; kentin kültürünü ve kimliğini tanımlayan anıtlardır. İstanbul'un kültürel miras alanlarının uluslararası önemi, UNESCO Dünya Miras Listesi'nde "İstanbul'un Tarihi Alanları" başlığı içerisinde kendilerine yer verilerek tanınmıştır. İstanbul aynı zamanda modern bir şehirdir. Türkiye'nin kırsal bölgelerinden İstanbul'a yönelen iç göç ile şehrin nüfusu son yıllarda ciddi şekilde artmıştır. Bugün İstanbul, Türkiye'nin toplam nüfusunun yüzde 20'sine ev sahipliği yapmakta, GSYH'nin yüzde 22'sini ve vergi gelirlerinin yüzde 40'ını üretmektedir. Türkiye'nin yaratıcı ve kültürel endüstrilerinin merkezlerinin neredeyse tamamı, İstanbul'da bulunmaktadır.

Türkiye’de gerçekleştirilen müze ziyaretlerinin yaklaşık olarak yarısı (yüzde 49), kültürel performansların ise yüzde 30’u İstanbul’da hayata geçirilmektedir. İstanbul’un çağdaş kültürü de gittikçe daha çok ilgi çekmektedir. 2010 yılında Avrupa Kültür Başkenti olan İstanbul’un güçlü yönleri “artan refahı, Türkiye’nin kültürel ve turistik lideri ve öncüsü olarak konumu, sanat ve kültüre karşı artan ilgi ve hepsinden önemlisi genç ve dinamik nüfusedir”.

Şişli ilçesi, İstanbul’un 39 ilçesinden biri olan ve Avrupa Yakası’nda bulunan Şişli, doğuda Beşiktaş, kuzeyde ve batıda Kağıthane, güneyde Beyoğlu ilçeleriyle komşudur. Merkezi konumu ve geniş yelpazeye yayılan farklı özellikleri ile her İstanbullunun farklı amaçlarla da olsa mutlaka en az bir kez geldiği, geçtiği, gezdiği bir ilçedir. Zengin kültürel mirası ile Şişli, İstanbul’un çok kültürlü, renkli, ısıltılı, lezzetli, şaşırtıcı ilçelerinden biridir. Belki de içlerinde en şaşırtıcısıdır. Tarihte azınlıkların ve İstanbul’a sığınan göçmenlerin yoğun olarak yerleştiği Şişli, şehrin diğer pek çok ilçesi gibi, 20. yüzyıl boyunca Anadolu’dan da yoğun göç almıştır.

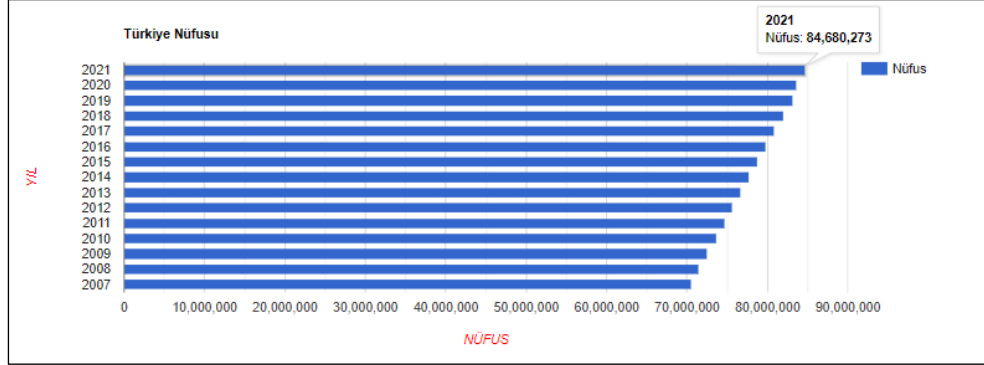
Şişli ilçesi, İstanbul’un Avrupa Yakası’nda, İstanbul Boğazı’nın batısında, Boğaziçi-Haliç arasını dolduran Beyoğlu platosunun kuzey uzantısında bulunmaktadır. İlçe, doğuda Beşiktaş, kuzeyde ve batıda Kağıthane, güneyde Beyoğlu ilçeleriyle komşudur. 1950’li yıllarda yoğunlaşan göç ve ortaya çıkan yeni semtler, yeni şehir planlarının hazırlanması, bölgedeki idari yapıda da değişimleri beraberinde getirmiştir. Şişli, Beyoğlu’na bağlı bir bucak iken 1954 yılında ilçe olmuştur. Devam eden nüfus artışı ve Kağıthane bölgesinde yoğunlaşan sanayileşme sonucunda 1963’te Kağıthane’de belediye teşkilatı kurulmuştur ancak teşkilat 1981’de lağvedilmiştir. 70’li yıllara gelindiğinde, oluşan yeni semtlerde siteler kurulmaya başlanmış, bahçeli evler yerini apartmanlara bırakmıştır. 10,62 km²’lik yüzölçümüne sahip Şişli ilçesi, 19 Mayıs, Bozkurt, Cumhuriyet, Duatepe, Ergenekon, Esentepe, Eskişehir, Fulya, Feriköy, Gülbahar, Halaskargazi, Halide Edip Adivar, Halil Rifat Paşa, Harbiye, İnönü, İzzetpaşa, Kaptanpaşa, Kuştepe, Mahmut Şevket Paşa, Mecidiyeköy, Merkez, Meşrutiyet, Paşa, Teşvikiye, Yayla olmak üzere toplamda 25 mahalleden oluşmaktadır.

İSTANBUL Nüfus: 15.840.900 ↑ %2,45 İstanbul nüfusu bir önceki yıla göre 378.448 artmıştır. İstanbul nüfusu 2021 yılına göre 15.840.900’dir. Bu nüfus, 7.933.686 erkek ve 7.907.214 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,08 erkek, %49,92 kadındır.	ŞİŞLİ Nüfus: 284.294 Şişli nüfusu 2021 yılına göre 284.294. Bu nüfus, 138.611 erkek ve 145.683 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %48,76 erkek, %51,24 kadındır.
--	--

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

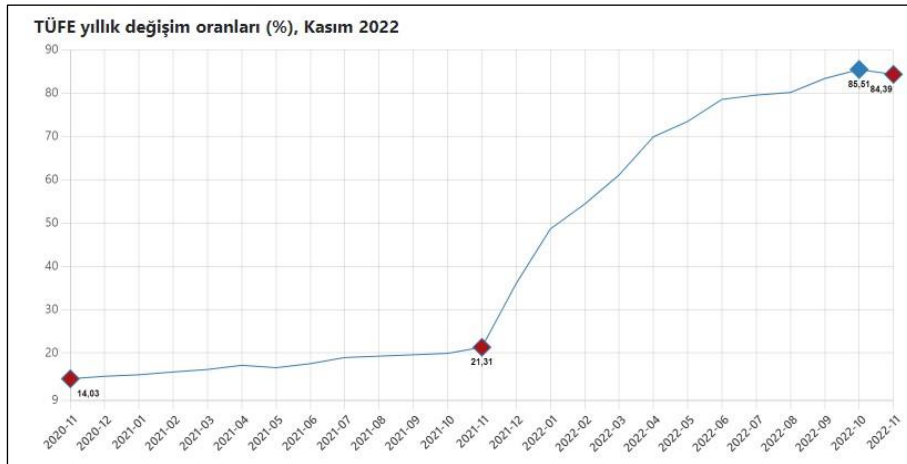
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;

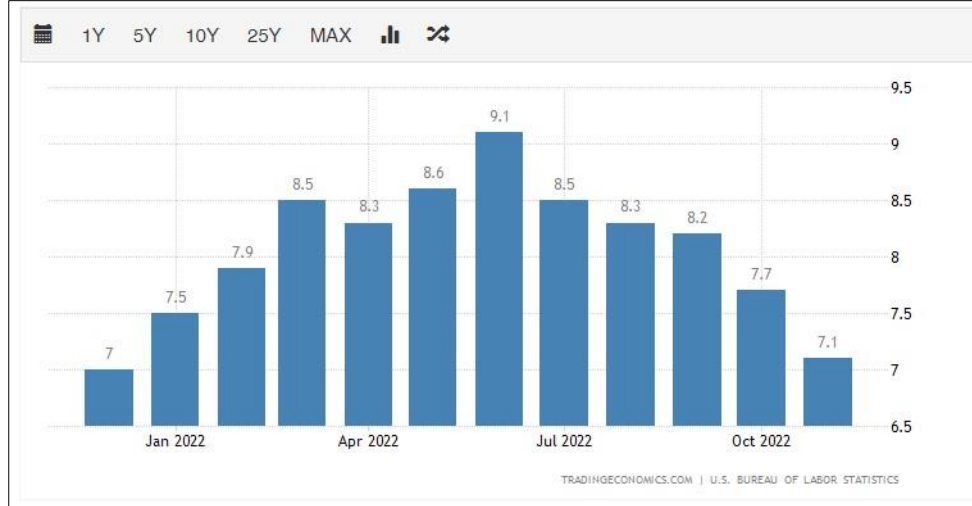


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 65 bin 911 kişi artarak 84 milyon 680 bin 273 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 428 bin 101 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 252 bin 172 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

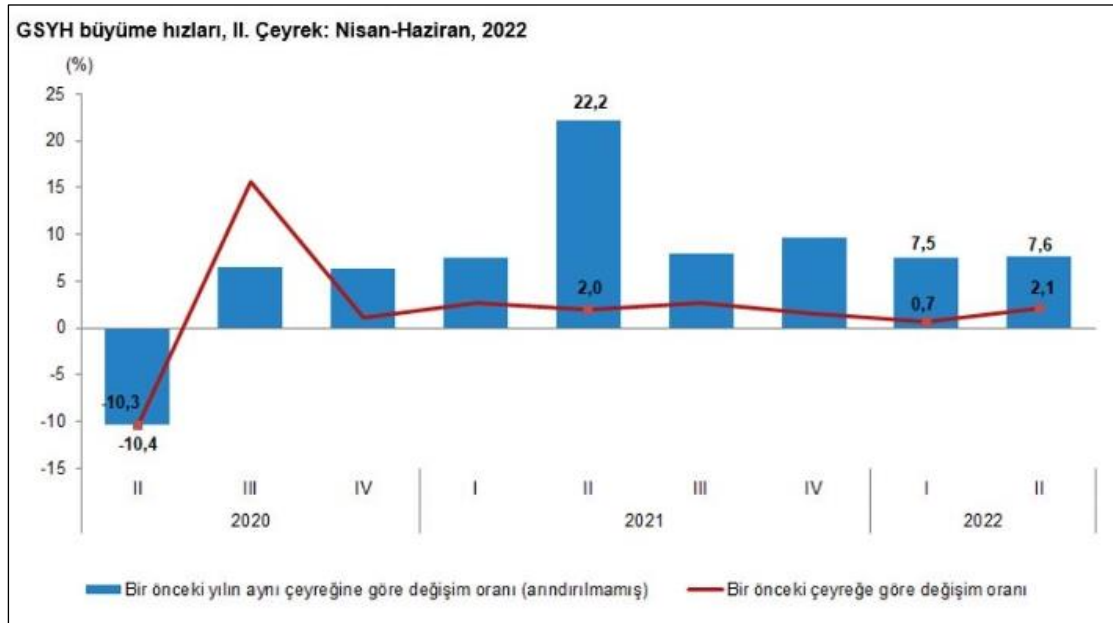


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2022 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,88, bir önceki yılın Aralık ayına göre %62,35, bir önceki yılın aynı ayına göre %84,39 ve on iki aylık ortalamalara göre %70,36 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %35,87 ile haberleşme oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %107,03 ile ulaştırma oldu. (TÜİK.)

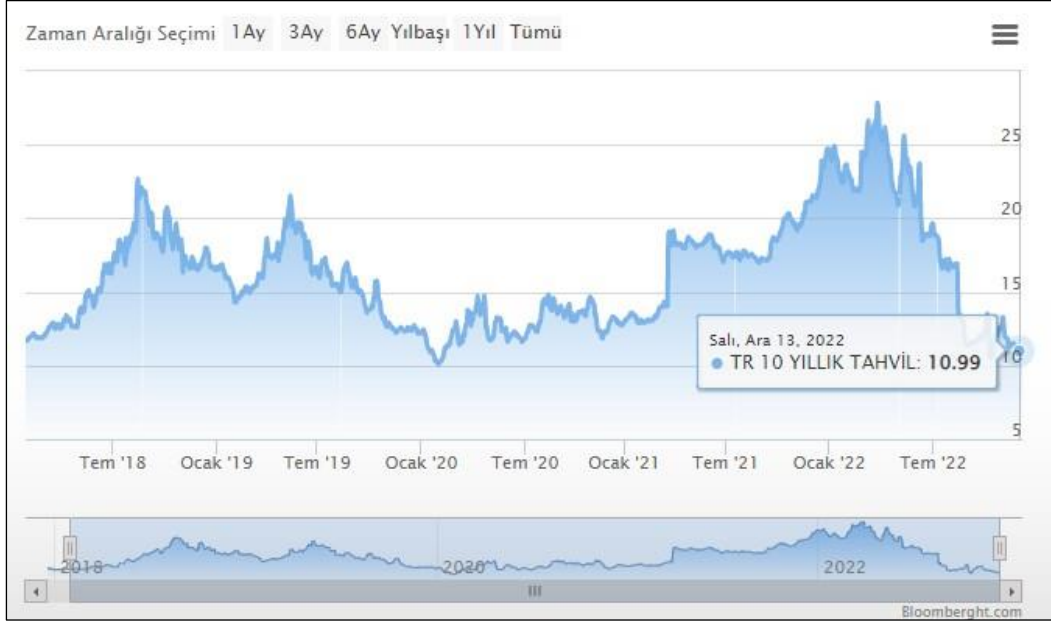


A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek 9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. Bu tarihten itibaren tekrar düşüş eğilimine girmiş olup 2022 Kasım ayı itibariyle %7,1 seviyesine gelmiştir.

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



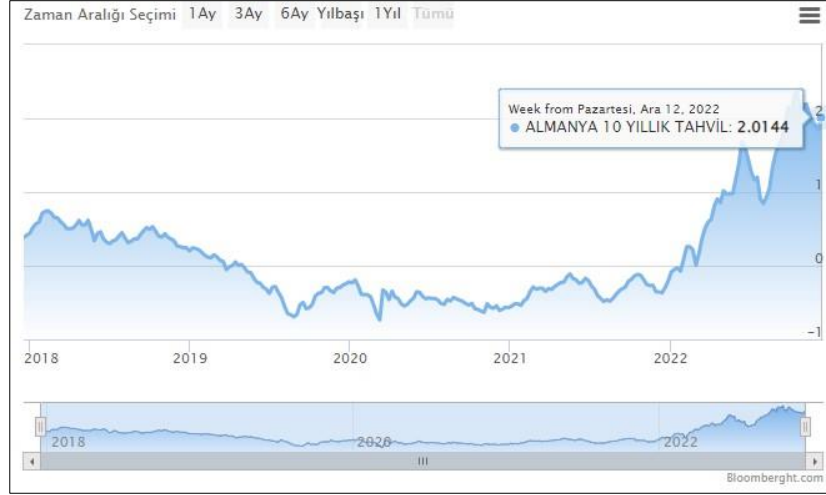
Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %2,1 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2022 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,3 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2022 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %114,6 artarak 3 trilyon 418 milyar 967 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 219 milyar 335 milyon olarak gerçekleşti. Yerleşik hanehalklarının tüketim harcamaları, 2022 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %22,5 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %2,3, gayrisafi sabit sermaye oluşumu %4,7 arttı. Mal ve hizmet ihracatı, 2022 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %16,4, ithalatı ise %5,8 arttı. (TÜİK)

Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;

Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3.çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. Çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Daha sonra düşüş eğilimine girmiş olup rapor tarihi itibariyle ortalama %11 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

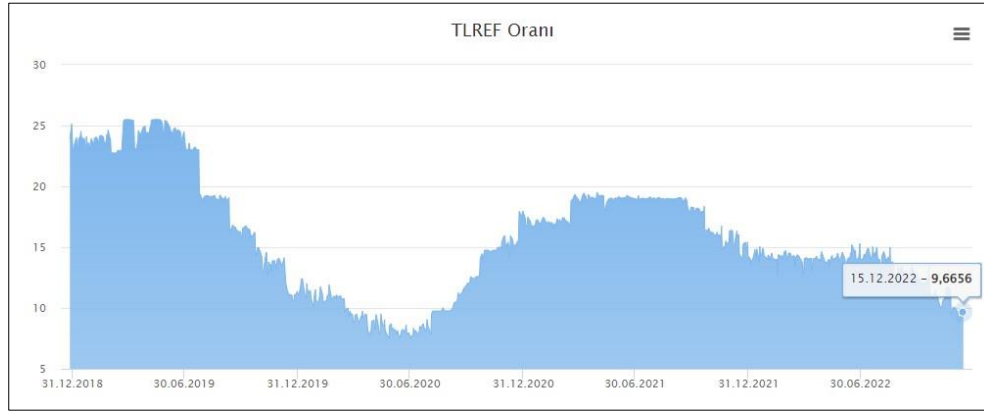


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Ağustos 2020 itibariyle 0,6% ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek ilerlemiş ve rapor tarihi itibariyle ortalama %3,5 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

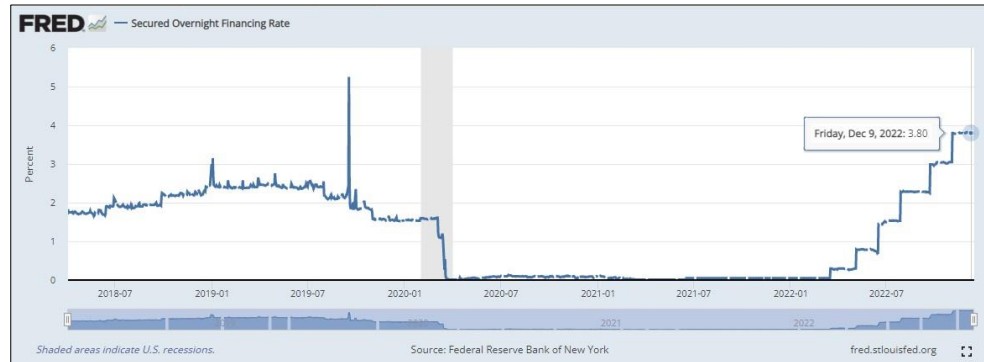


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup Ocak 2022 sonunda pozitif yönde devam etmiştir. Artış son aylarda devam etmekte olup rapor tarihi itibarıyla ortalama 2 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Referans Faiz Oran Değişimi;



Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2022 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans oranı %9-12 aralığındaki seyrine devam etmektedir.



ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibarıyla 0,5% seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiş ve rapor tarihi 3,5-4% seviyesine yükselmiştir.

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;

Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 10,50% dir. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüştür. Aralık ayından itibaren %14 olarak belirlenmiş ve uzun süre bu seyrde devam etmiştir. Ağustos ayı itibari ile düşüşe geçmiş olup rapor tarihi itibariyle %9 seviyesindedir.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 0,25% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altına gelmiştir. Nisan ayı itibariyle tekrar artışa geçmiş olup Aralık itibari ile 4,50% seviyesindedir.

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

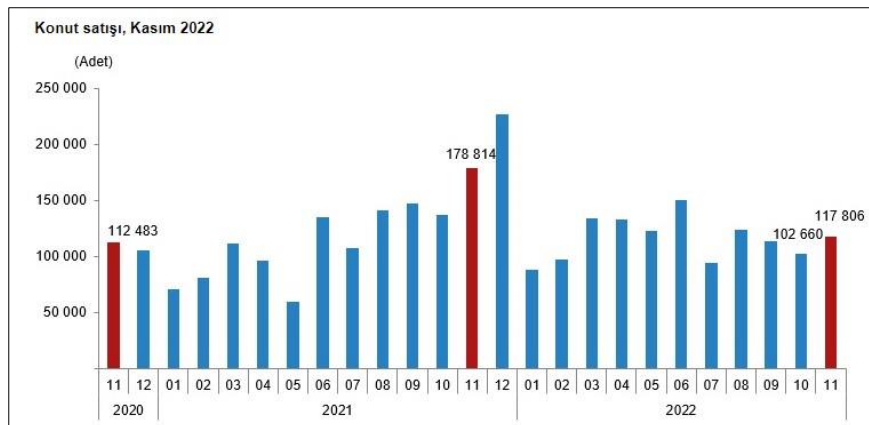
Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki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

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH’nin öncü göstergesi durumundadır.

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH’nin yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır. 2021 yılında ise faiz oranlarındaki artış sektör olumuz etkilemiş, buna rağmen artış devam etmiştir. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 949 bin 138 olarak gerçekleşmiştir.

2022 yılı itibari ile Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %34,1 azalarak 117 bin 806 oldu. Konut satışlarında İstanbul 19 bin 687 konut satışı ve %16,7 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u 9 bin 367 konut satışı ve %8,0 pay ile Ankara, 7 bin 902 konut satışı ve %6,7 pay ile Antalya izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 34 konut ile Hakkari, 47 konut ile Ardahan ve 58 konut ile Bayburt oldu.

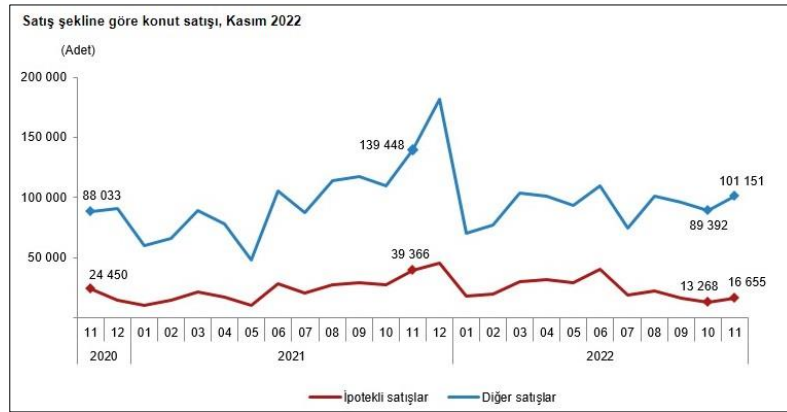


Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,0 artışla 1 milyon 277 bin 659 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %57,7 azalış göstererek 16 bin 655 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %14,1 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,7 artışla 258 bin 524 oldu.

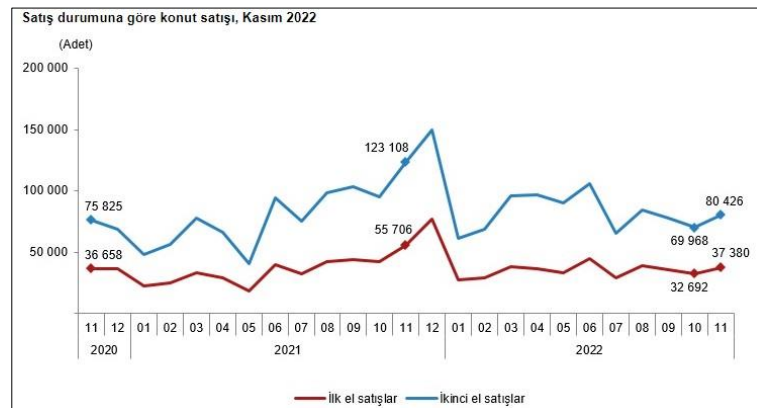
Kasım ayındaki ipotekli satışların, 5 bin 133'ü; Ocak-Kasım dönemindeki ipotekli satışların ise 70 bin 170'i ilk el satış olarak gerçekleşti.

Konut satış sayısı, Kasım 2022						
	Kasım			Ocak - Kasım		
	2022	2021	Değişim (%)	2022	2021	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	117 806	178 814	-34,1	1 277 659	1 265 353	1,0
İpotekli satış	16 655	39 366	-57,7	258 524	249 270	3,7
Diğer satış	101 151	139 448	-27,5	1 019 135	1 016 083	0,3
Satış durumuna göre toplam satış	117 806	178 814	-34,1	1 277 659	1 265 353	1,0
İlk el satış	37 380	55 706	-32,9	382 190	384 776	-0,7
İkinci el satış	80 426	123 108	-34,7	895 469	880 577	1,7

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,9 azalarak 37 bin 380 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,7 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %0,7 azalışla 382 bin 190 olarak gerçekleşti.



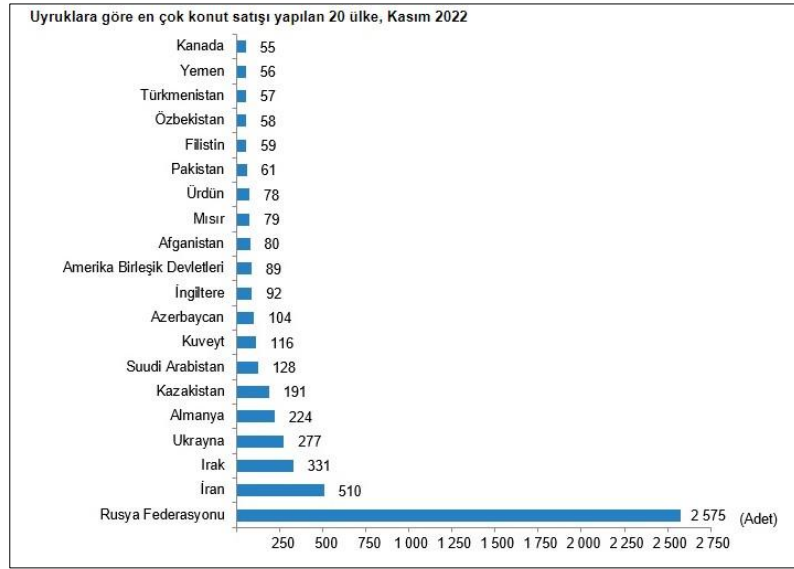
Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %34,7 azalış göstererek 80 bin 426 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,7 artışla 895 bin 469 olarak gerçekleşti.



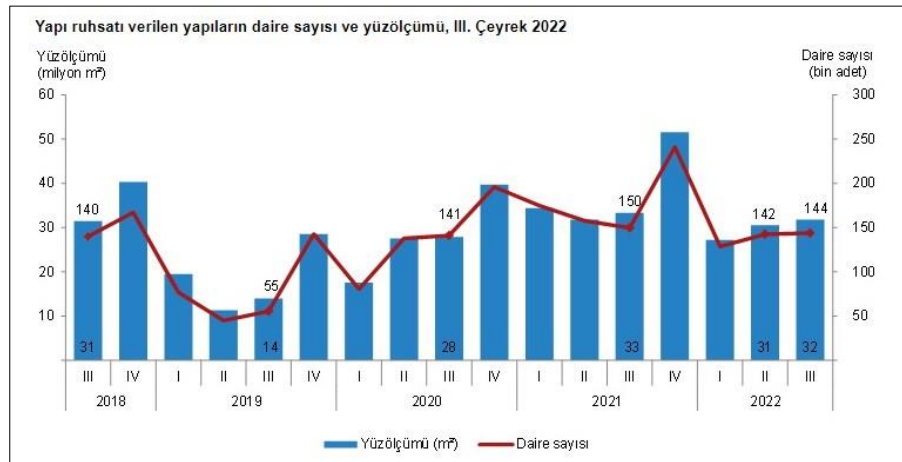
Yabancılar yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,4 azalarak 6 bin 83 oldu. Kasım ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %5,2 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 2 bin 616 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla bin 733 konut satışı ile İstanbul ve 567 konut satışı ile Mersin izledi. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,4 artarak 61 bin 104 oldu.



Kasım ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 2 bin 575 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 510 konut ile İran, 331 konut ile Irak ve 277 konut ile Ukrayna vatandaşları izledi.



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %8,0, daire sayısı %3,8 ve yüzölçümü %4,7 azaldı. Belediyeler tarafından 2022 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 31,8 milyon m² iken; bunun 16,4 milyon m²'si konut, 9,0 milyon m²'si konut dışı ve 6,4 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.



4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul Özellikleri;

2 ada 8 parsel 527,69 m² yüzölçümüne sahiptir, geometrik olarak amorf şekle sahip, düz bir arazi yapısına sahiptir. Parsel üzerinde tek bina yer almaktadır. Binaya giriş Büyükdere Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Bina 2 Bodrum + Zemin + Asma Kat + 8 Normal Katlıdır. Binaya giriş zemin kattan ve Büyükdere Caddesi üzerinden yapılmaktadır. Binada asansör mevcuttur.

Webtapu sisteminde yer alan projesine göre değerlendirme konusu bağımsız bölümlerden 2 no'lu bağımsız bölüm bodrum katta, 4 no'lu bağımsız bölüm zemin katta, 9, 10, 11 ve 12 no'lu bağımsız bölümler asma katta yer almaktadır. Mevcut durumda taşınmazın belediye dosyasında yapılan incelemelerde tarafımıza gösterilen taşınmaz ait, yapı kayıt belgesine binaen düzenlenen mimari proje incelenmiştir. Yapı kayıt belgesi taşınmazın mevcut kullanım durumunu yasal hale getirmiştir. Belediye dosyasındaki projesine göre ve mevcutta taşınmazın alan detayı aşağıdaki gibidir;

KAT	ALANI (m ²)
1. BODRUM KAT	236
ZEMİN KAT	161
ASMA KAT	200
TOPLAM	597,00

Değerlemeye konu 2, 4, 9, 10, 11, 12 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlar mevcut durumda birleştirilmiş durumda banka şubesi olarak kullanılmakta olup 36A dış kapı numaralı tek bağımsız bölümdür. Ana taşınmazın dosyasında yapılan incelemede asma katta yer alan 5, 6, 7, 8 bağımsız bölüm numaralı taşınmazların ve 9,10, 11, 12 bağımsız bölüm numaralı taşınmazların + zemin katta konumlu dükkan nitelikli taşınmaza ait asma kat hacminin birleştirildiği ve birleştirilerek ve webtapu projesinde kat holü olarak gösterilen hacimlerden alan olarak mevcut durumda 200 m² alanlı hale getirildiği görülmüş olup, söz konusu birleşimler için yapı kayıt belgesi alınarak yasal hale getirildiği görülmüştür. Mevcut durumda tek bağımsız bölüm haline gelen taşınmazın içerisinde ihtiyaca binaen cam bölmeler yapılmıştır. Bankanın bodrum katında arşiv, kasa odası, tesisat odası ve jeneratör odası, zemin katında şube ve operasyon bölümleri, asma katta bankaya yönelik açık ofis alanları ve şube müdürünün odası yer almaktadır. Bankanın zemin döşemeleri kısmi seramik kısmi halıfleks kaplı olup duvarlar plastik boyadır. Islak zeminlerin ise zemin ve duvarları seramik ve fayans kaplıdır.

Taşınmazların ısıtma sistemi doğalgaz olup blokta toplam 2 adet asansör, hidrofor ve jeneratör mevcuttur. Taşınmazın ana girişi alüminyum üzeri cam doğrama olup, dış cephesi mantolama üzeri boyalıdır.

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Taşınmaz üzerinde halihazırda ruhsata aykırı herhangi bir durumu bulunmamaktadır.

4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektiren Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Parsel üzerinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir durum söz konusu değildir. 2, 4, 9, 10, 11, 12 nolu bağımsız bölümlerin birleştirilmesi için yapı kayıt belgesi alınmış olup olumsuz bir durum bulunmamaktadır.

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar hali hazırda birleştirilmiş durumda banka şubesi olarak kullanılmaktadır

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

➤Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesi için belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) “Tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir.

Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerekli* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Emsal 1 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, ticari yoğunluğun daha düşük olduğu cadde üzerinde yer alan 200 m2 alanlı olduğu beyan edilen, 170 m2 olduğu düşünülen dükkan nitelikli emsal taşınmaz pazarlıklı olarak 18.000.000-TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: (530) 018 79 99

Emsal 2 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, ticari yoğunluğun daha düşük olduğu Ortaklar Caddesi üzerinde yer alan 50 m2 alanlı olduğu beyan edilen düşünülen dükkan nitelikli emsal taşınmaz pazarlıklı olarak 4.700.000-TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 0533 435 67 20

Emsal 3 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmazlarla aynı cadde üzerinde konumlu, 260 m2 alanlı olduğu beyan edilen, 220 m2 olduğu düşünülen dükkan nitelikli emsal taşınmaz pazarlıklı olarak 30.000.000-TL bedelle satılıktır. Emsal reklam kabiliyeti bakımından dezavantajlıdır. Cadde cephesi dardır. İlgilisi: 0 532 286 03 92

Emsal 4 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmazlarla yakın konumda Abide-i Hürriyet Caddesi üzerinde yer alan 200 m2 zemin, 200 m2 bodrum, 100 m2 asma kat alanlı olduğu beyan edilen 180 m2 zemin, 180 m2 bodrum, 80 m2 asma kat alanlı olduğu düşünülen dükkan nitelikli emsal taşınmaz pazarlıklı olarak 28.250.000-TL bedelle satılıktır. Emsalin bodrum kat alanı 1/3, asma kat alanı 1/2 oranında zemin kat değerine indirgenmiştir. İndirgenmiş alan: 280 m2. Emsal konum olarak taşınmaza göre dezavantajlıdır. Emsalin 98.000 TL aylık kira getirisi olduğu öğrenilmiştir. Yaklaşık kapitalizasyon süresi : 288 ay İlgilisi: 0 212 434 44 46

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK DÜKKAN)									
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		
Brüt alanı (m²)	170,00m²		50,00m²		220,00m²		280,00m²		
Satış fiyatı	18.000.000 TL		4.700.000 TL		30.000.000 TL		28.250.000 TL		
m² birim fiyatı	105.882 TL		94.000 TL		136.364 TL		100.893 TL		
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	
Konum şerefiyesi	65%	+	90%	+	30%	+	75%	+	
Kullanım alanı şerefiyesi	0%	+	10%	-	0%	-	0%	+	
Yapı kalitesi şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	+	
İndirgenmiş birim fiyat	169.412 TL		164.500 TL		170.455 TL		171.518 TL		
Ortalama Birim fiyat	168.971TL/m²								

Emsal 5 [Kiralık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, ticari yoğunluğun daha düşük olduğu bölgede yer alan 350 m2 zemin kat, 150 m2 asma kat alanlı olduğu beyan edilen 300 m2 zemin kat 120 m2 asma kat alanlı olduğu düşünülen dükkan nitelikli emsal taşınmaz pazarlıklı olarak 150.000-TL bedelle kiralıktır. Emsalin asma kat alanı 1/2 oranında zemin kat değerine indirgenmiştir. Emsalin zemin kat alanı taşınmaza göre daha büyük olduğu için alan şerefiyesi uygulanmıştır. (İndirgenmiş Alan: 360 m2) İlgilisi: 0552 222 52 72

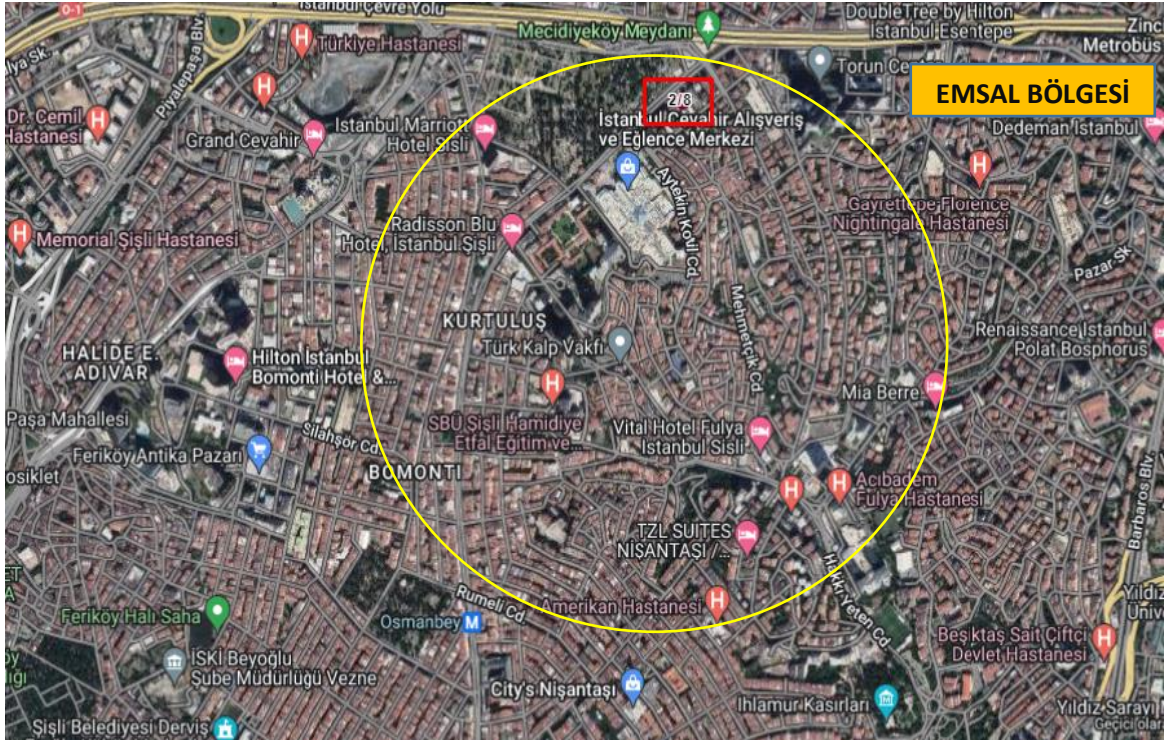
Emsal 6 [Kiralık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmazlarla yakın konumda Abide-i Hürriyet Caddesi üzerinde yer alan 200 m2 zemin, 200 m2 bodrum, 100 m2 asma kat alanlı olduğu beyan edilen 180 m2 zemin, 180 m2 bodrum, 80 m2 asma kat alanlı olduğu düşünülen dükkan nitelikli emsal taşınmaz pazarlıklı olarak 28.250.000-TL bedelle satılıktır. Emsalin bodrum kat alanı 1/3, asma kat alanı 1/2 oranında zemin kat değerine indirgenmiştir. İndirgenmiş alan: 280 m2. Emsal konum olarak taşınmaza göre dezavantajlıdır. Emsalin 98.000 TL aylık kira getirisi olduğu öğrenilmiştir. Yaklaşık kapitalizasyon süresi : 288 ay İlgilisi: 0 212 434 44 46

Emsal 7 [Kiralık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, ticari yoğunluğun daha düşük olduğu bölgede yer alan 200 m2 zemin kat, 200m2 asma kat alanlı olduğu beyan edilen 180 m2 zemin kat 180 m2 asma kat alanlı olduğu düşünülen dükkan nitelikli emsal taşınmaz pazarlıklı olarak 140.000-TL bedelle kiralıktır. Emsalin asma kat alanı 1/2 oranında zemin kat değerine indirgenmiştir. (İndirgenmiş Alan: 270 m2) İlgilisi: 0533 283 04 53

Emsal 8 [Kiralık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, ticari yoğunluğun daha düşük olduğu bölgede yer alan 150 m2 alanlı, dükkan nitelikli emsal taşınmaz pazarlıklı olarak 70.000-TL bedelle kiralıktır. İlgilisi: 0532 391 06 33

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (KİRALIK DÜKKAN)									
İçerik	Emsal 5		Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8		
Brüt alanı (m²)	360,00m²		280,00m²		270,00m²		150,00m²		
Satış fiyatı	150.000 TL		98.000 TL		140.000 TL		70.000 TL		
m² birim fiyatı	417 TL		350 TL		519 TL		467 TL		
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	
Konum şerefiyesi	30%	+	50%	+	20%	+	20%	+	
Kullanım alanı şerefiyesi	10%	+	0%	-	0%	-	0%	-	
Yapı kalitesi şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	+	
İndirgenmiş birim fiyat	563 TL		508 TL		596 TL		537 TL		
Ortalama Birim fiyat	551TL/m²								

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Rapora konu taşınmazlar tapu kaydına büro ve dükkan niteliktedir. Taşınmazın bulunduğu bölgede, kendisine benzer özellikli çok sayıda ticari ünite mevcut olup emsaller yakın bölgeden elde edilmiştir. Değerler kat, konum, kullanım alanı, yapı yaş ve kalitesi durumuna göre değişmektedir. Değer düzeltmeleri bu etkenler dikkate alınarak yapılmış ve birim değer kanaatinde önemli rol oynamışlardır. Taşınmazların bulunduğu bölgede, benzer özellikli dükkan birim fiyatlarının 140.000-TL/m² ile 175.000-TL/m² aralığındadır.

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan incelemelerde, kendisi ile benzer konum ve yapı özelliklerine sahip kiralık dükkan emsalleri incelenmiştir. Bölgede yer alan dükkan nitelikli taşınmazlar için 450 TL/m² ile 600- TL/m² arasında değişmektedir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın konumu, katı, yapı yaşı, mimari özellikleri, ulaşım imkânı vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında taşınmaza değer takdir edilmiştir.

Taşınmazlar birleştirilmiş olarak tek bir dükkan gibi kullanılmaktadır. Söz konusu bağımsız bölümler cadde cepheli dükkan ile birleştirilmiş olduğundan dolayı tek bir birim değer üzerinden indirgeme yapılarak diğer katların değerleri takdir edilmiştir. 1.Bodrum kat alanı 1/3 oranında, asma kat alanı ½ oranında zemin kat değerine indirgenmiştir.

B.B. NO	KAT	BRÜT KULLANIM ALANI (M2)	BİRİM DEĞER (TL/M2)	DEĞER (TL)
2-4-9-10-11-12	1. BODRUM KAT	236	₺56.323,67	₺13.292.385,33
	ZEMİN KAT	161	₺168.971,00	₺27.204.331,00
	ASMA KAT	200	₺84.485,50	₺16.897.100,00
TOPLAM		597,00		₺57.393.816,33
~ TOPLAM				₺57.395.000,00

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmazlara toplam (K.D.V hariç) **57.395.000,00- TL** değer takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Taşınmaz kat mülkiyeti tesis edilmiş yapıda konumlu olup, arsa değerlemesi yapılmamıştır.

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmaz kat irtifaklı, b.b. niteliği kazanmış ve yapı kullanım izin belgesi alınmıştır. Bu sebeple yapı değeri tespit edilmemiştir.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Taşınmaz kat irtifakı tesis edilmiş yapıda konumlu olup, Maliyet Yaklaşımı ile değer takdiri yapılmamıştır.

Δ Sigortaya Esas Yapı Değeri

Sigortaya esas yapı değeri; mahallinde yapılan tespitler ile belirlenen yapı sınıfı üzerinden yeniden inşa edileceği durumu varsayılarak belirtilmiştir.

Kapalı Alan		Birim Değer (TL/m ²)		Sigorta Değeri
597 m ²	x	4.650 TL/m ²	=	2.776.050,00-TL

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir.

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. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ **Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:**

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, Pazar yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur.

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Bölgede yapılan emsal araştırmaları ve edinilen bilgiler ile mevcut verilerin kullanımı, günümüz ekonomik koşulları ve gayrimenkul piyasası ile piyasaya etki eden nitel ve nicel tüm etkenler neticesinde bölgede geri dönüş süresi yaklaşık 20-25 yıl aralığında olup söz konusu ticari nitelikli taşınmaz için mülkün kendini amorti etme süresi (mevcut hali dikkate alınarak) ortalama yaklaşık 22,5 yıl olarak ön görülmüştür. Buna göre 0,0454 olarak yaklaşık ortalama kapitalizasyon oranları belirlenmiştir. Bu kapitalizasyon oranları sadece bu bölgede bu tarz taşınmaz için geçerli olup genel bir oranı yansıtmamaktadır.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, Pazar yaklaşımı analizi için gerekli kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur.

Taşınmazlar birleştirilmiş olarak tek bir dükkan gibi kullanılmaktadır. Söz konusu bağımsız bölümler cadde cepheli dükkan ile birleştirilmiş olduğundan dolayı tek bir birim değer üzerinden indirgeme yapılarak diğer katların değerleri takdir edilmiştir. 1.Bodrum kat alanı 1/3 oranında, asma kat alanı ½ oranında zemin kat değerine indirgenmiştir.

B.B. NO	KAT	ALAN	Birim Kira Değeri (TL/m2)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kap. Oranı (%)	Piyasa Değeri (TL)
2, 4, 9, 10, 11, 12	1.BODRUM KAT	236	₺183,67	₺43.345,33	₺520.144,00	0,0454	₺11.456.916,30
	ZEMİN KAT	161	₺551,00	₺88.711,00	₺1.064.532,00	0,0454	₺23.447.841,41
	ASMA KAT	200	₺275,50	₺55.100,00	₺661.200,00	0,0454	₺14.563.876,65
TOPLAM				₺187.156,33	₺2.245.876,00		₺49.468.634,36

Sonuç olarak gelir yaklaşımı yöntemine göre söz konusu taşınmazın piyasa değeri için **~49.470.000,00-TL** değer takdir edilmiştir

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması sonucunda taşınmazın aylık kira değeri, satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında taşınmazlar için toplam **187.155 TL /ay** kira değeri takdir edilmiştir.

Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %55-%60 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı oranlarının ise %35-%40 oranlarında gerçekleşebileceği ön görülmektedir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişkenlik göstermektedir. Değerleme işlemi yalnızca kira değer tespiti için yapılmış olup hasılat paylaşımı ve kat karşılığı oranları tespiti yapılmamıştır.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Parsel üzerinde yer alan taşınmazlar için değer tespiti yapılmış olup boş arazi ve proje değeri tespit edilmemiştir.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazların mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut kullanım şeklinin en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmazlar dükkân ve büro nitelikli taşınmazlar olup tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlemesi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Rapora konu taşınmazlar dükkân ve büro nitelikli bağımsız bölümdür. Taşınmazın kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler değerlemede dikkate alınmıştır. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken taşınmaza ayrı ayrı analiz yapılmış olup değer oluşumu Pazar yaklaşımı ve Gelir yaklaşımı esasına göre belirlenmiştir.

Taşınmazın mevcut kullanım durumu da göz önüne alındığında en uygun değerlendirme yönteminin pazar yaklaşımı olduğuna kanaat getirilmiş ve değerlendirme de bu yöntem esas kabul edilmiştir.

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmaz için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Konu taşınmazlar üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 maddesinde açıklanmıştır. Söz konusu takyidatların taşınmazların tasarrufuna olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmaz üzerinde devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz arsa veya arazi değildir, parsel üzerinde rapor içerisinde bilgileri detaylı şekilde verilen taşınmaz bulunmaktadır.

6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı ise, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (b) bendi "(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkarda yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." gereği ilgili bağımsız bölümlerin GYO portföyünde bulunmasına bir engel yoktur.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Şişli İlçesi ve Dikilitaş Mahallesi, 2 Ada 8 parsel üzerinde, konumlu 1 adet "mobilya teşhir salonu" ve 1 adet "dükkân" ve 4 adet "büro" nitelikli taşınmazlara ait mevcut piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, yapının ve iç mekânların özellikleri, kullanım amaç ve fonksiyonluğu, yapı sınıfı ve kalitesi, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgedeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle 'Pazar Yöntemi' neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla Pazar Yaklaşımı yöntemine göre kanaat getirilen ve takdir edilen toplam piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **57.395.000,00-TL** ve Yazıyla **(Elli Yedi Milyon Üç Yüz Doksan Beş Bin Türk Lirası)**

KDV Dahil Toplam Değeri: 67.726.100 -TL dir.

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$:18,6983 TL dir.*

Buğra Uğur Yap Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 408393	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3.şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ Yazılı İmar Durumu Belgesi,

Δ Resmi Evraklar ve Yer Görme Fotoğrafları

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Δ Tapu, Takyidat Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 17-11-2022-10:52



Kaydı Oluşturan: ERDENİZ BALIKÇIOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
182322534459	20221117-898-F01396	53445

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	2/8
Taşınmaz Kimlik No:	82991553	AT Yüzölçümü(m2):	527.69
İl/İlçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MOBİLYA TEŞŞİR SALONU
Kurum Adı:	Şişli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DİKİLİTAŞ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	DİKİLİTAŞ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/BODRUM//2
Cilt/Sayfa No:	20/1889	Arsa Pay/Payda:	10/460
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	kargir apartman

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: KİSMİ BÖLÜNME SURETİYLE TAŞINMAZ ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. AYNI SERMAYE OLARAK KONULMUŞTUR.) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 937-2130(Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	Şişli - 08-01-2018 15:55 - 529	-

1 / 2

Beyan	YÖNETİM PLANI: 25/08/1973(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	VKN:4810040485	-	-
-------	---	----------------	---	---

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
515188268	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-01-2020 898	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) QieYVr3nwx kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 17-11-2022-10:52



Kaydı Oluşturan: ERDENİZ BALIKÇIOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
182322534459	20221117-898-F01396	53445

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	2/8
Taşınmaz Kimlik No:	82991555	AT Yüzölçüm(m2):	527.69
İl/ilçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Şişli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DİKİLİTAŞ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	DİKİLİTAŞ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//4
Cilt/Sayfa No:	20/1891	Arsa Pay/Payda:	36/460
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	kargir apartman

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: KİSMİ BÖLÜNME SURETİYLE TAŞINMAZ ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. AYNI SERMAYE OLARAK KÖNÜLMÜŞTÜR.) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 937-2130(Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	Şişli - 08-01-2018 15:55 - 529	-

1 / 2

Beyan	YÖNETİM PLANI: 25/08/1973(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	VKN:4810040485	-	-
-------	---	----------------	---	---

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliğı No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
515188269	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-01-2020 898	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) FyTBYP8rPJ kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 17-11-2022-10:53



Kaydı Oluşturan: ERDENİZ BALIKÇIOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
182322534459	20221117-898-F01396	53445

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMukiyeti	Ada/Parsel:	2/8
Taşınmaz Kimlik No:	82991560	AT Yüzölçüm(m2):	527.69
İl/ilçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Şişli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DİKİLİTAŞ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	DİKİLİTAŞ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ASMA//9
Cilt/Sayfa No:	20/1896	Arsa Pay/Payda:	6/460
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	kargir apartman

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: KİSMİ BÖLÜNME SURETİYLE TAŞINMAZ ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. AYNI SERMAYE OLARAK KONULMUŞTUR.) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 937-2130(Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	Şişli - 08-01-2018 15:55 - 529	-

1 / 2

Beyan	YÖNETİM PLANI: 25/08/1973(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	VKN:4810040485	-	-
-------	---	----------------	---	---

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
515188270	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-01-2020 898	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) hVv2fQTQYI kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 17-11-2022-10:53



Kaydı Oluşturan: ERDENİZ BALIKÇIOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
182322534459	20221117-898-F01396	53445

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	2/8
Taşınmaz Kimlik No:	82991561	AT Yüzölçüm(m2):	527.69
İl/ilçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Şişli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DİKİLİTAŞ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	DİKİLİTAŞ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ASMA//10
Cilt/Sayfa No:	20/1897	Arsa Pay/Payda:	4/460
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	kargir apartman

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: KISMİ BÖLÜNME SURETİYLE TAŞINMAZ ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. AYNI SERMAYE OLARAK KONULMUŞTUR.) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 937-2130(Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	Şişli - 08-01-2018 15:55 - 529	-

1 / 2

Beyan	YÖNETİM PLANI: 25/08/1973(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	VKN:4810040485	-	-
-------	---	----------------	---	---

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
515188271	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-01-2020 898	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) YtftKPsd1 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 17-11-2022-10:53



Kaydı Oluşturan: ERDENİZ BALIKÇIOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
182322534459	20221117-898-F01396	53445

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	2/8
Taşınmaz Kimlik No:	82991562	AT Yüzölçümü(m2):	527.69
İl/ilçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Şişli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DİKİLİTAŞ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	DİKİLİTAŞ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ASMA//11
Cilt/Sayfa No:	20/1898	Arsa Pay/Payda:	6/460
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	kargir apartman

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: KİSMİ BÖLÜNME SURETİYLE TAŞINMAZ ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. AYNI SERMAYE OLARAK KONULMUŞTUR.) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 937-2130(Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	Şişli - 08-01-2018 15:55 - 529	-

1 / 2

		VKN:4810040485		
Beyan	YÖNETİM PLANI: 25/08/1973(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
515188272	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-01-2020 898	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) E8MZRo1eOF kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 17-11-2022-10:53



Kaydı Oluşturan: ERDENİZ BALIKÇIOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
182322534459	20221117-898-F01396	53445

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	2/8
Taşınmaz Kimlik No:	82991563	AT Yüzölçümü(m2):	527.69
İl/ilçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Şişli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DİKİLİTAŞ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	DİKİLİTAŞ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ASMA//12
Cilt/Sayfa No:	20/1899	Arsa Pay/Payda:	6/460
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	kargir apartman

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: KİSMİ BÖLÜNME SURETİYLE TAŞINMAZ ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. AYNI SERMAYE OLARAK KÖNÜLMÜŞTÜR.) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 937-2130(Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	Şişli - 08-01-2018 15:55 - 529	-

1 / 2

		VKN:4810040485		
Beyan	YÖNETİM PLANI: 25/08/1973(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
515188273	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-01-2020 898	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) hebwx3bF5K kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

Δ UAVT Kodu

Adres:

FULYA Mah. BÜYÜKDERE Cd. A.LEVENT APT
No: 36 A / ŞİŞLİ / İSTANBUL

Bina Kodu:

36 A

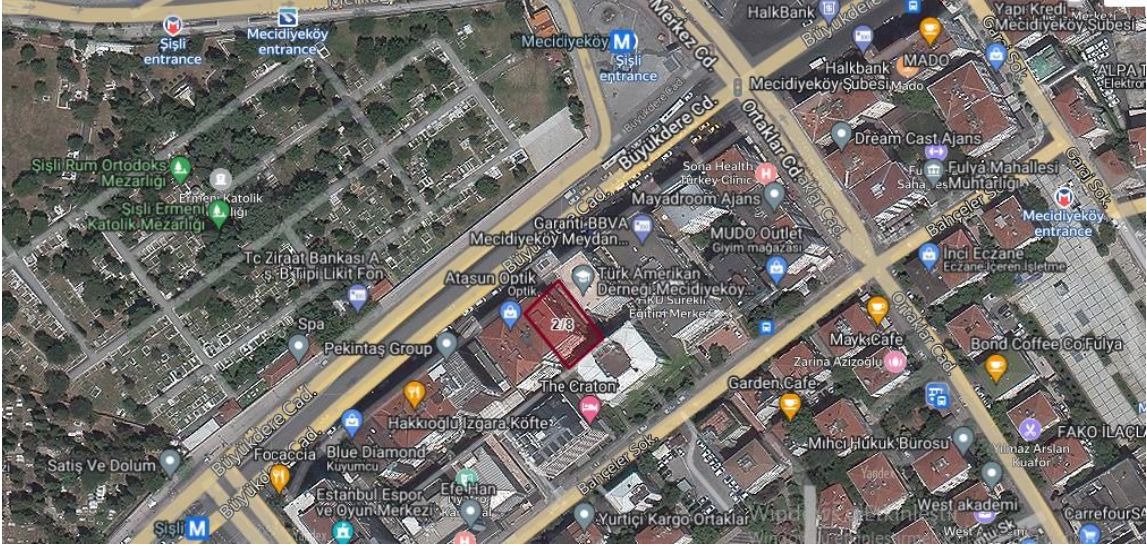
Bu adrese ait adres kodu:

1967828862

Kopyala

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

Δ İmar Planları, Plan Notları, Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri





T.C.
ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Sayı: İ-17046730-754-7009/22106
Tarih: 19.12.2022
Dosya Numarası: 2022-147353

Sayı : E-17046730-754-7009/22106
Konu : 2 ada, 8 parsel hk.

19.12.2022

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİNE
vekaleten Barış Can YILDIRIMER
(Şekerbank Genel Müdürlük)
Emniyet Evleri Mahallesi, Akarsu Caddesi, No:3/51 Kat:11
Kağıthane/İSTANBUL

İlgi : 08.12.2022 tarih, 2022/144418 sayılı dilekçe.

Şişli İlçesi, Dikilitaş Mahallesi, 2 ada, 8 parsel sayılı yer, 24.06.2006 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı ve 13.09.2013 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Ticaret ve Ticaret+Konut Alanlarında Kat Yükseklikleri Tadil Planında H1=1Kat, H2=10Kat(Hmaks.=35,50m.) irtifada blok nizam konut+ticaret Alanında kalmakta olup, yeni yapı yapılması durumunda imar mevzuatı gereğince yola mahrecinin sağlanması gerekmektedir.

Ayrıca parsel, metro hattı güzergahında kalmakta olduğundan, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığından görüş alınmadan imar uygulaması yapılamaz.

1967/3759 nolu dijital imar işlem dosyasının incelenmesinde sözkonusu 2 ada, 8 parselin; 12.10.2013 tarih, 28793 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 2013/5381 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından acele kamulaştırılmasına karar verildiği görülmektedir.

Bilgi edinilmesi hususunu rica ederim.

Onur ÖKSEL
Başkan Yardımcısı V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 07610370

Doğrulama Adresi: <https://ebelediye.sisli.bel.tr/ImzaliBelge/Sorgulama/>

Adres: Merkez Mahallesi Darülaceze Caddesi No:8

Posta Kodu: 34381 Şişli / İSTANBUL

Telefon No: (0212) 708 88 88 Fax No:

Kep Adresi: sislibelediyesi@hs01.kep.tr

Web: <https://www.sisli.bel.tr>

Bilgi için:FULYA YILDIRIM



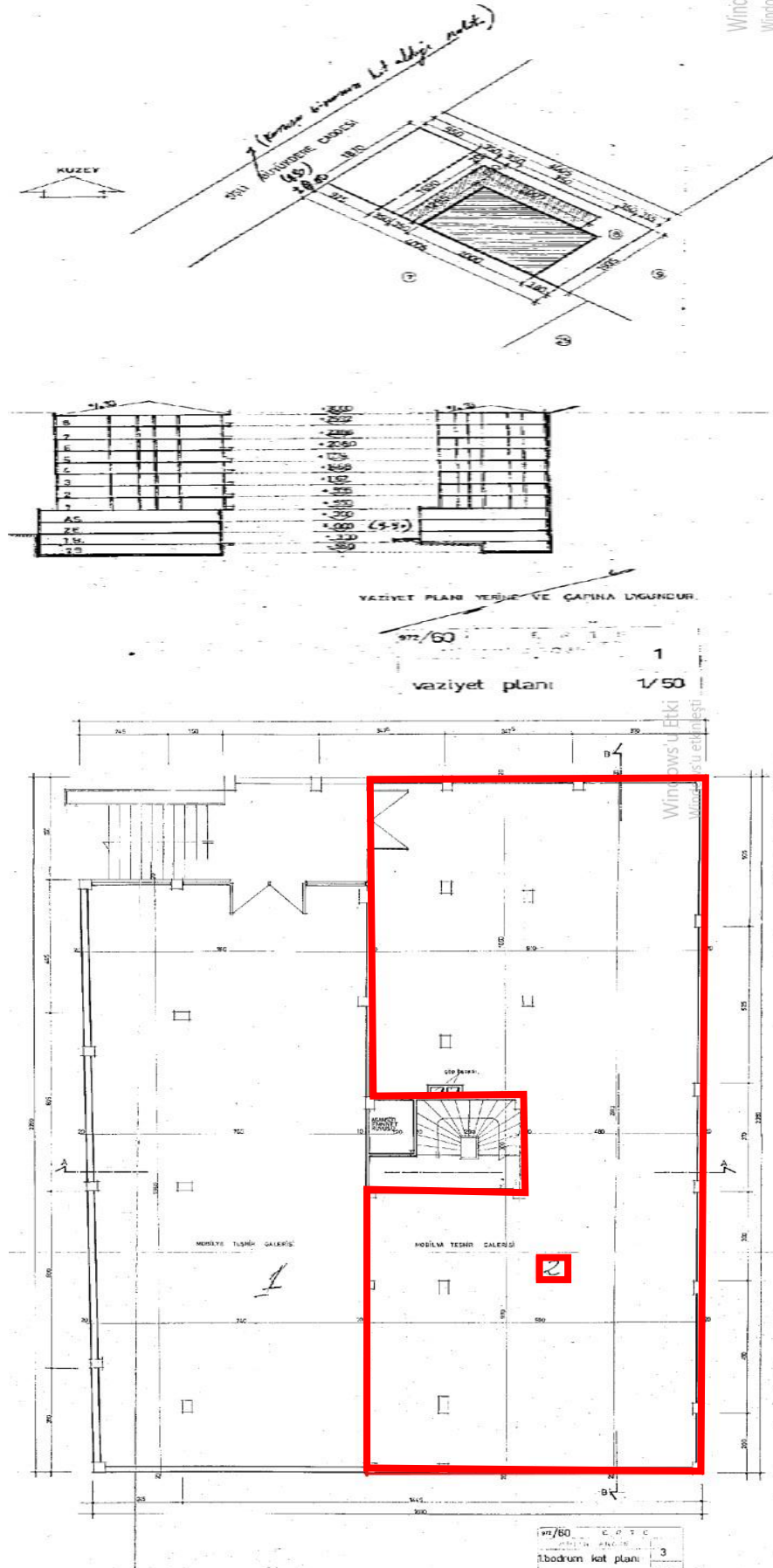
1/1

Δ Webtapu Projesi

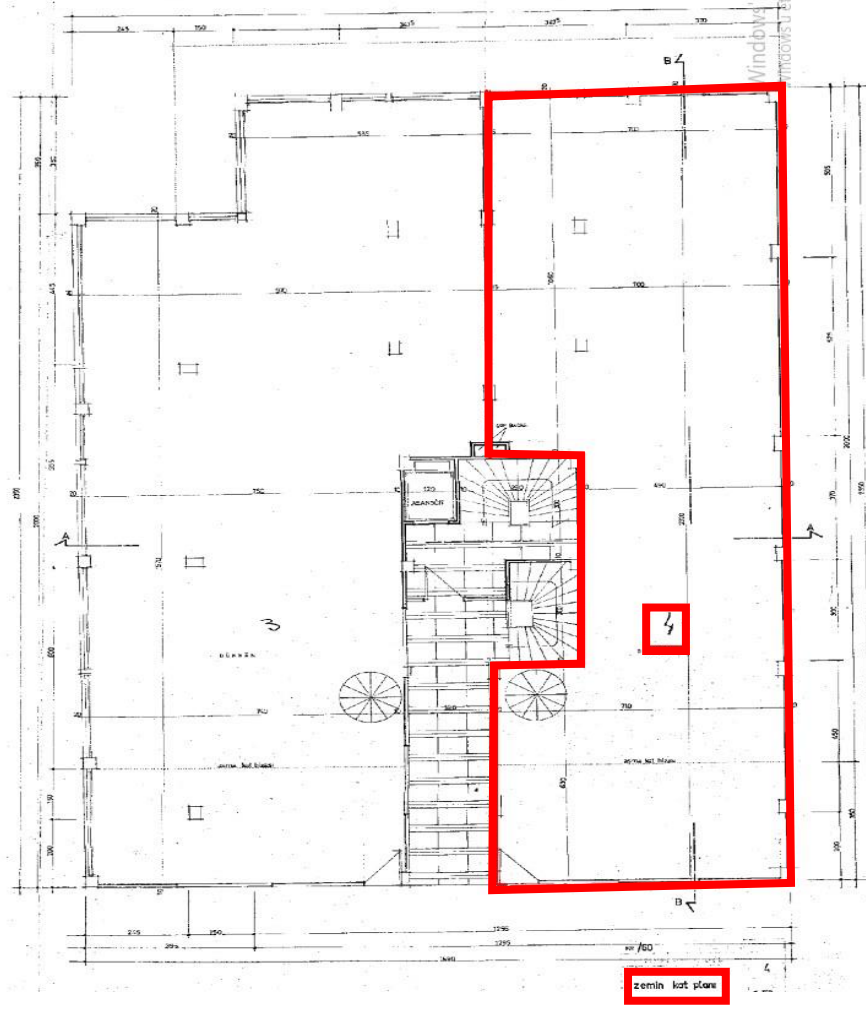
[illegible]

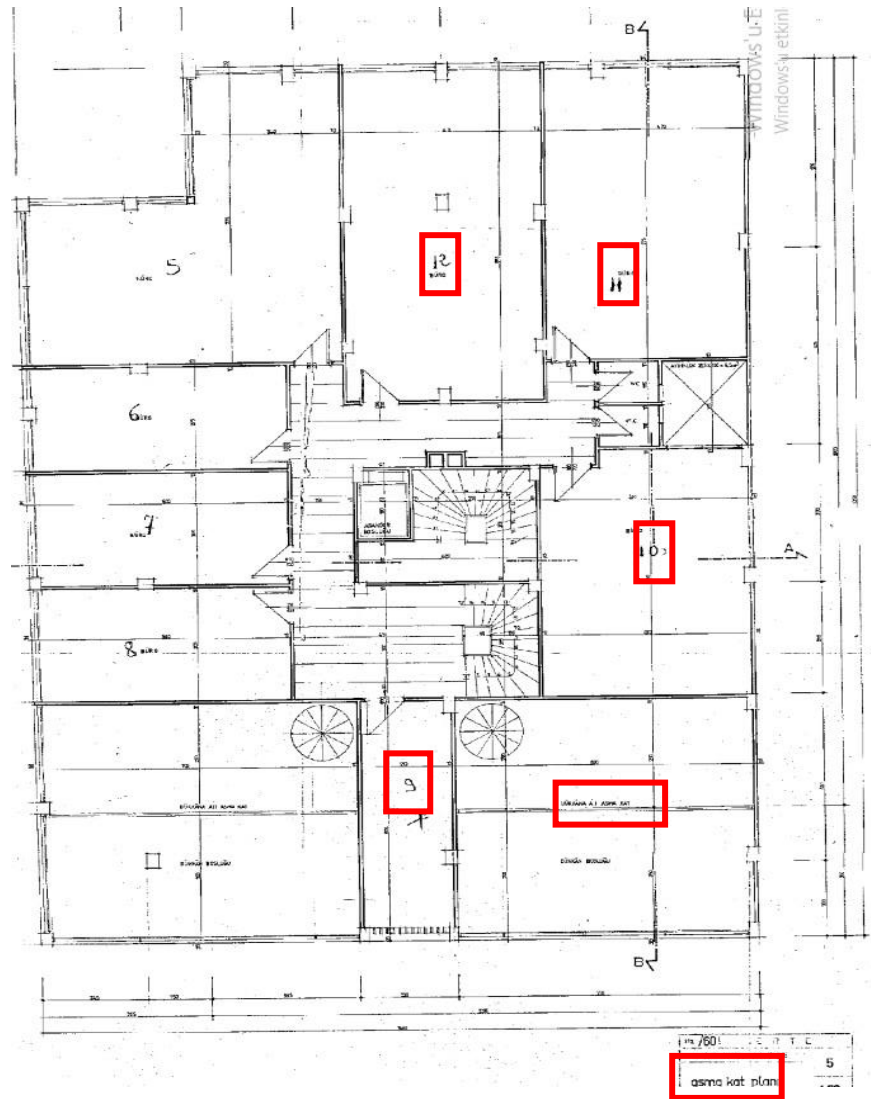
BEŞİKTAŞ DİKİLİTAŞ MAH. ŞİŞLİ BÜYÜKDERE CAD.
PAFTA : 58 ADA : 2 PARSEL : 8

Windows'u Etki



Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



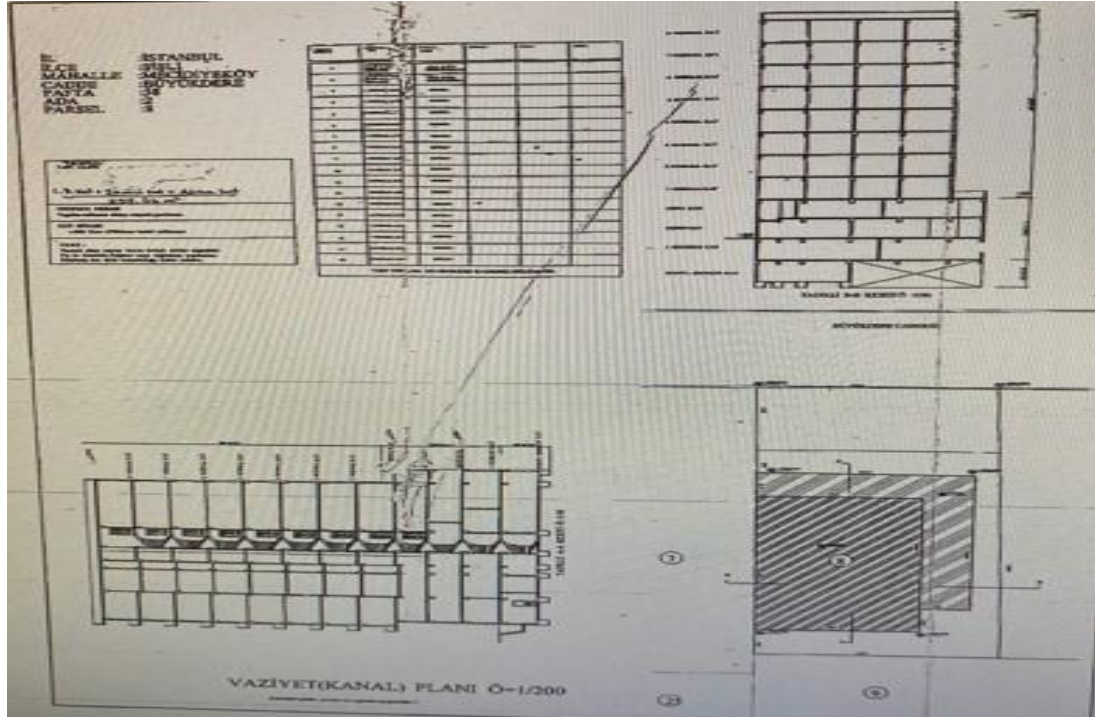


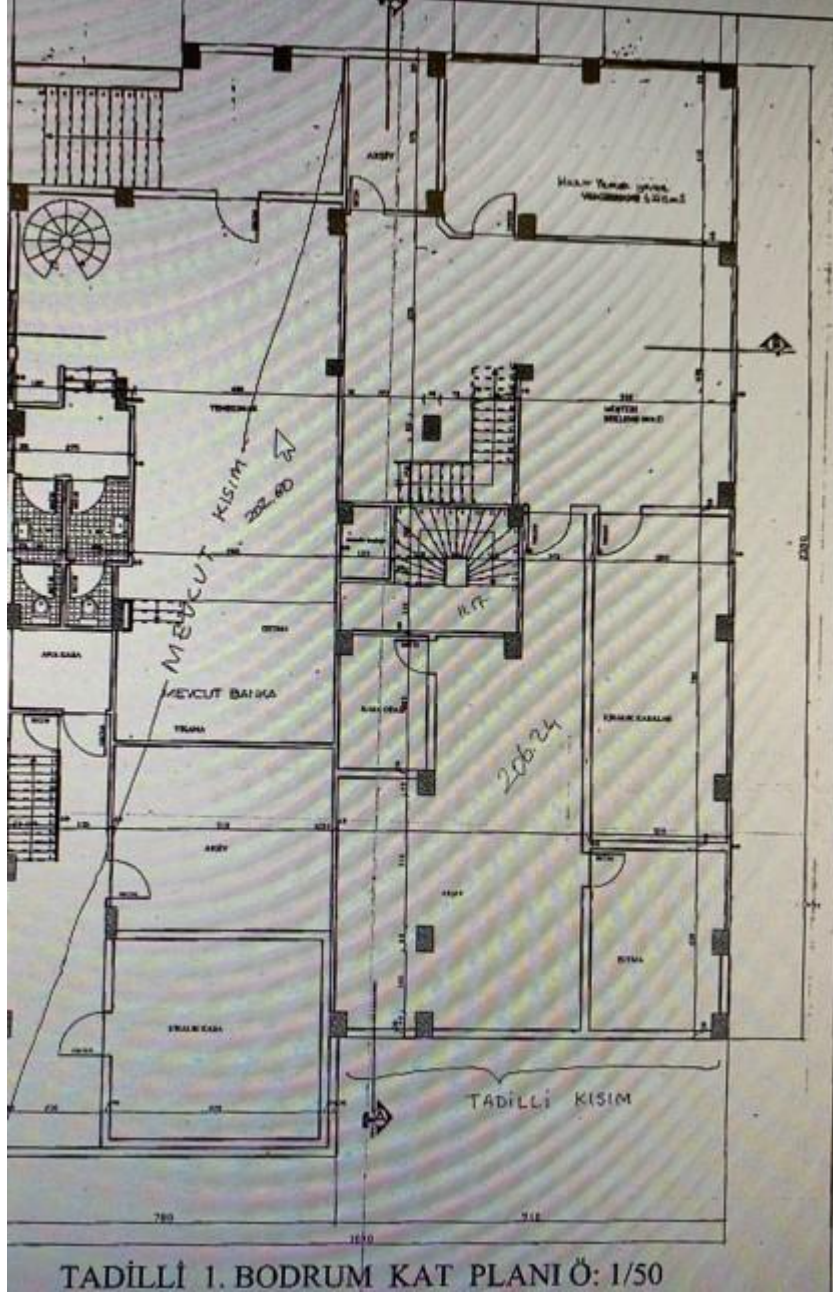
Δ Belediye Projesi

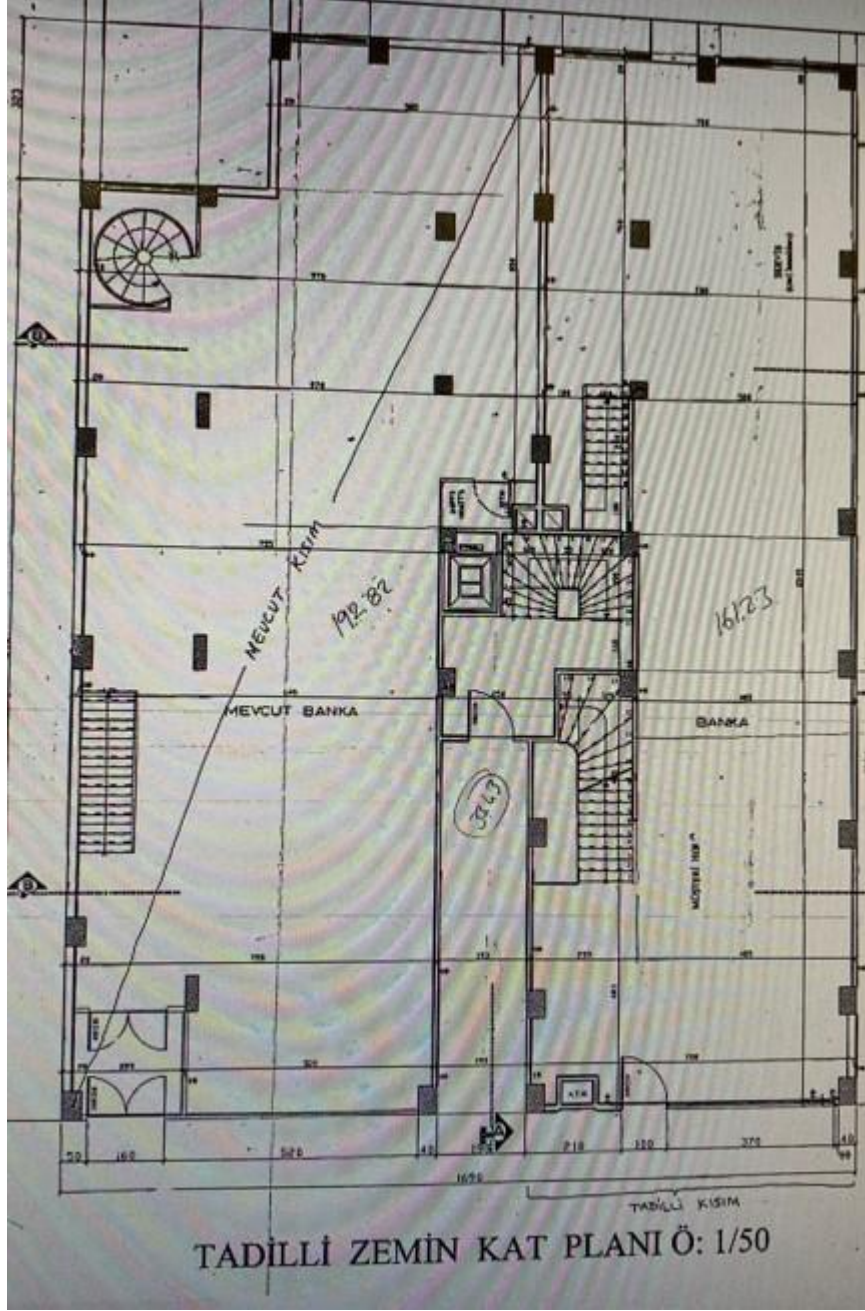
PROJE SORUMLUSUNUN									
ADI SOYADI	BURD. TES.	ODA KODU	BELGE NO	BELGE KART	VİZEÇİL. NO	ADRES	İNZA		
İBRAHİM SEVİNG		15056	8793			ŞEKER GYO			
STATİK									
YAPI İHAZİNİN									
ADI SOYADI	VD. SİCİL. NO	VERGİ DAİRESİ	ADRESİ						
SENERBAK A.Ş.									
YAPININ CİNSİ									
TMMOB VİZESİ					İSKİ TASDİKİ				
KİMLİK NO									
1									
M. M. TERCİH - İMZA			KONARE NİTELİĞİ			PUL - İNZA			
107/11/2009									
YAPININ YERİ									
İLÇE	İL	SİRKAT	PAFTA	ADA	PARSEL				
ŞİŞLİ	İSTANBUL	B.İ.İ.İ.	58	2	3				
BELGE UYGULANASI ESASLARINA GÖRE YAPININ									
KONARE	STATİK	KALİYET	KAT	ALANI	İNŞAAT	TASİYE	EN BÜY.	EN BÜY.	HAKKEDİLİ
100	100	100		5733.3m	24m	B.İ.İ.			
T.C. BELEDİYESİ İHAR KUDURLUĞU									
KONTROL									
MİNARİ									
RAPORTÖR					RUMSAT İHAR DEĞİ				
					STATİK				

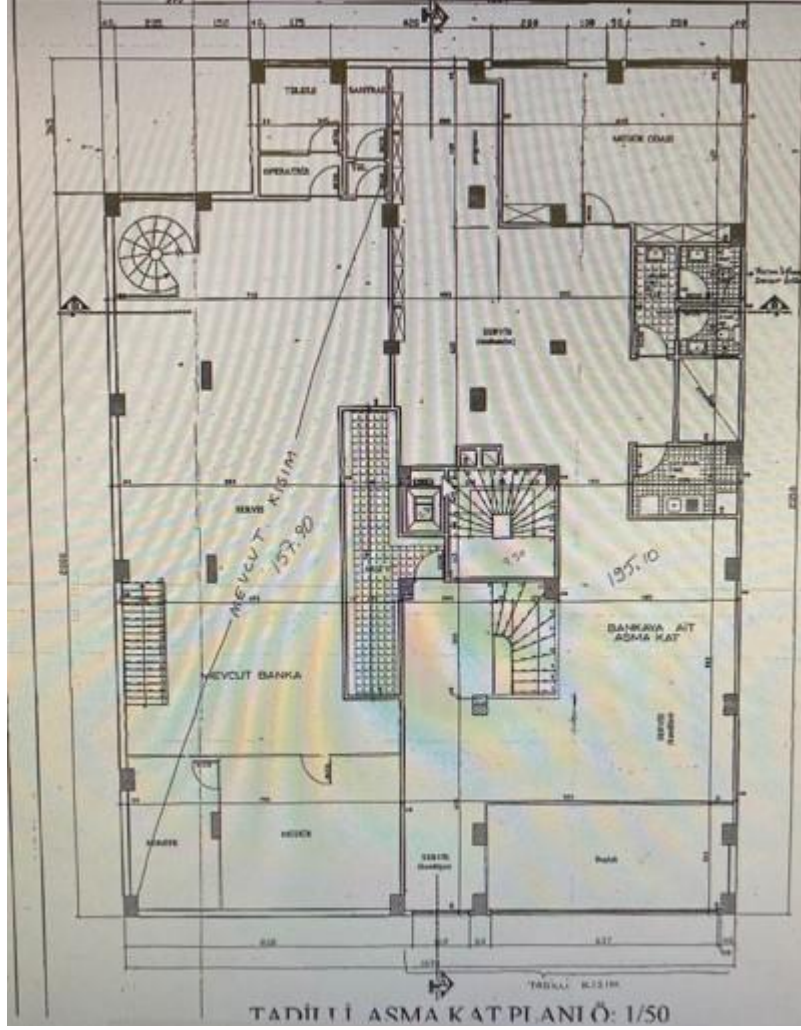
Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

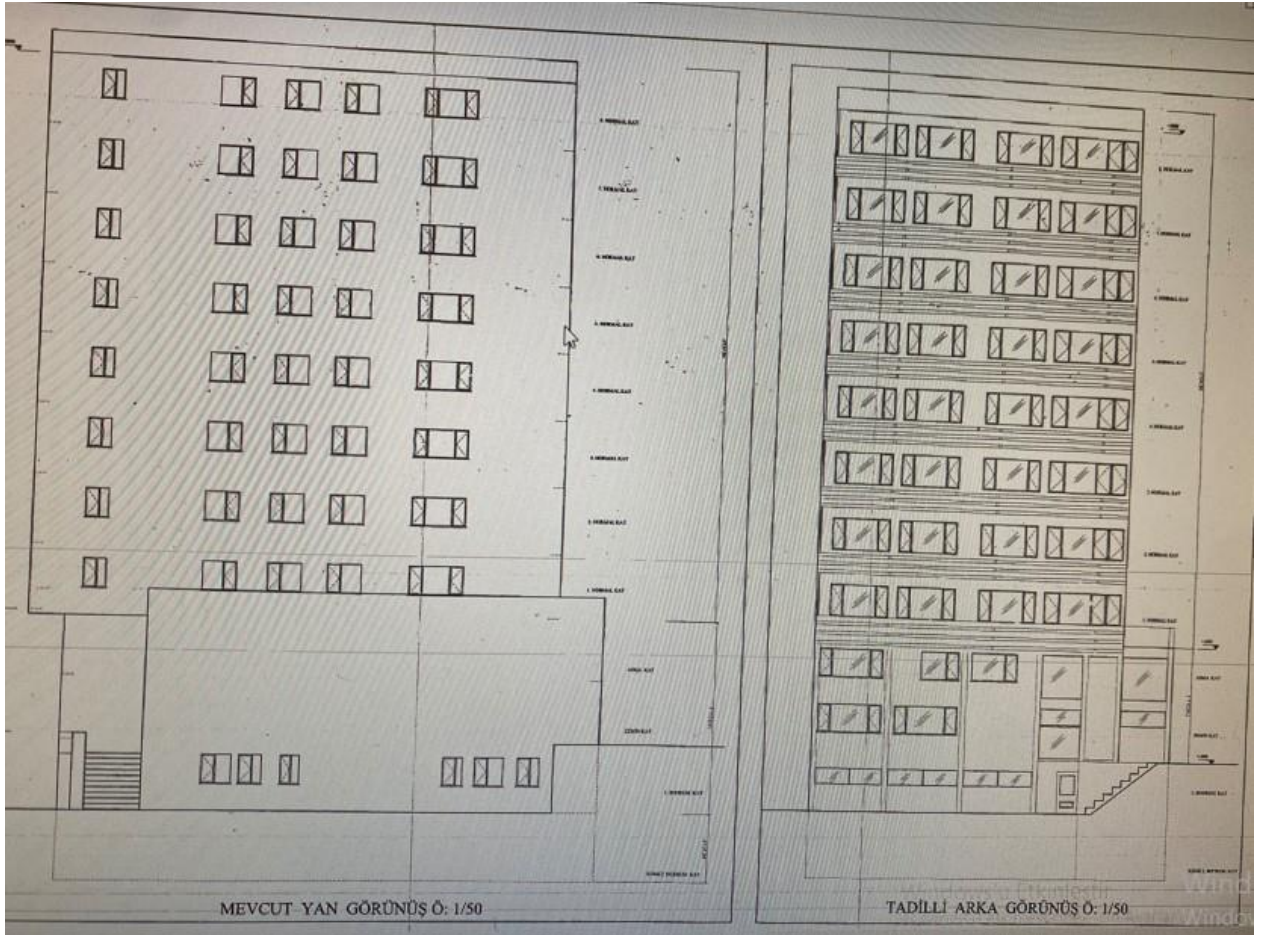
Bagimsiz Bölüm no	Kat	Yapı Tanımı	Etajman	İhtiyaç	Statüsü
1	1.BODRUM KAT- ASMA KAT	ASMA KATLI DEPOLU BANGA			
2	1.BODRUM KAT- ASMA KAT	ASMA KATLI DEPOLU BANGA			
3	1.NORMAL KAT	MESKEN			
4	1.NORMAL KAT	MESKEN			
5	2.NORMAL KAT	MESKEN			
6	2.NORMAL KAT	MESKEN			
7	3.NORMAL KAT	MESKEN			
8	3.NORMAL KAT	MESKEN			
9	4.NORMAL KAT	MESKEN			
10	4.NORMAL KAT	MESKEN			
11	5.NORMAL KAT	MESKEN			
12	5.NORMAL KAT	MESKEN			
13	6.NORMAL KAT	MESKEN			
14	6.NORMAL KAT	MESKEN			
15	7.NORMAL KAT	MESKEN			
16	7.NORMAL KAT	MESKEN			
17	8.NORMAL KAT	MESKEN			
18	8.NORMAL KAT	MESKEN			
YAPI TOP. AM 18 (ONSEKİZ) BAĞIMSIZ BÖLÜMDÜR.					







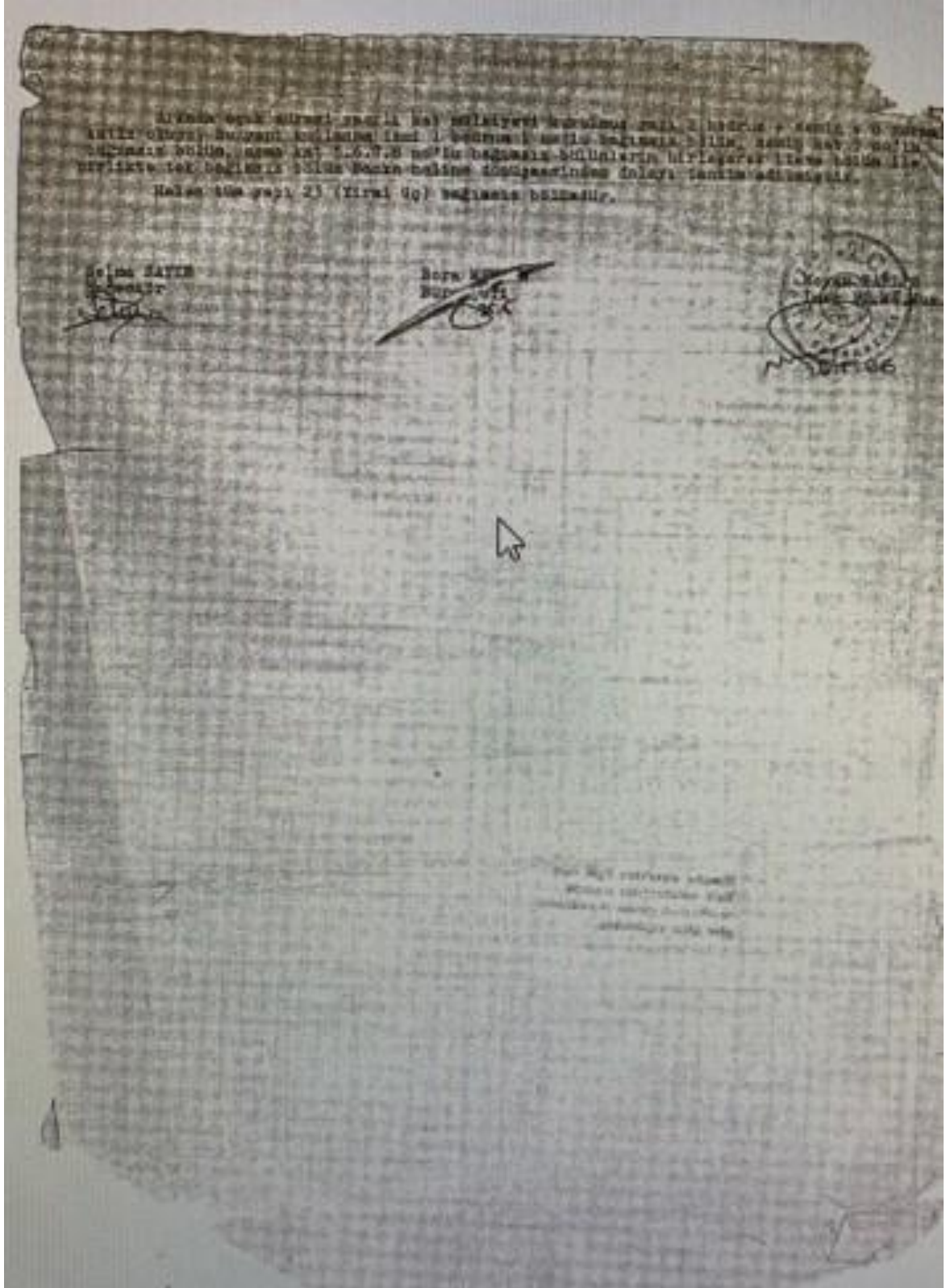




Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi

[illegible]



T.C.

2001 Sayışıl Yasa Kanunlarında Değişiklik Yaparak

3

Adı Soyadı: Yılmaz, Kemal
 Doğum Yılı: 1954
 Doğum Yeri: İstanbul

* Bu belge ne iş için kullanılmaktadır?
☐ 1. İŞGİT KURUMUNA BAĞLI (Dahil - Dahil)
☐ 2. YAKIN KULLANIMA İZİNİ ☐ 1 ☐ 2
☒ 3. İŞGİT VE YAKIN KULLANIMA İZİNİ BİRLİKTE

Özellik No: 5
 Sayfa No: 5
 Çizim No: 5/155

SÖZLÜK 1 - Yayımlı parçaları (A) ile ilgili bilgileri veriyorsanız lütfen yazınız.

Adı Soyadı: Yılmaz, Kemal
 Doğum Yılı: 1954
 Doğum Yeri: İstanbul
 Aile No: 53
 Paralel No: 3
 Arsa No: 12/155

SÖZLÜK 2 - Yayımlı parçaları (A) ile ilgili bilgileri veriyorsanız lütfen yazınız.

1 - Genel özellikler
 2 - İstatistiksel veriler
 3 - İstatistiksel veriler
 4 - İstatistiksel veriler
 5 - İstatistiksel veriler
 6 - İstatistiksel veriler
 7 - İstatistiksel veriler
 8 - İstatistiksel veriler
 9 - İstatistiksel veriler
 10 - İstatistiksel veriler
 11 - İstatistiksel veriler
 12 - İstatistiksel veriler
 13 - İstatistiksel veriler
 14 - İstatistiksel veriler
 15 - İstatistiksel veriler
 16 - İstatistiksel veriler
 17 - İstatistiksel veriler
 18 - İstatistiksel veriler
 19 - İstatistiksel veriler
 20 - İstatistiksel veriler
 21 - İstatistiksel veriler
 22 - İstatistiksel veriler
 23 - İstatistiksel veriler
 24 - İstatistiksel veriler
 25 - İstatistiksel veriler
 26 - İstatistiksel veriler
 27 - İstatistiksel veriler
 28 - İstatistiksel veriler
 29 - İstatistiksel veriler
 30 - İstatistiksel veriler
 31 - İstatistiksel veriler
 32 - İstatistiksel veriler
 33 - İstatistiksel veriler
 34 - İstatistiksel veriler
 35 - İstatistiksel veriler
 36 - İstatistiksel veriler
 37 - İstatistiksel veriler
 38 - İstatistiksel veriler
 39 - İstatistiksel veriler
 40 - İstatistiksel veriler
 41 - İstatistiksel veriler
 42 - İstatistiksel veriler
 43 - İstatistiksel veriler
 44 - İstatistiksel veriler
 45 - İstatistiksel veriler
 46 - İstatistiksel veriler
 47 - İstatistiksel veriler
 48 - İstatistiksel veriler
 49 - İstatistiksel veriler
 50 - İstatistiksel veriler
 51 - İstatistiksel veriler
 52 - İstatistiksel veriler
 53 - İstatistiksel veriler
 54 - İstatistiksel veriler
 55 - İstatistiksel veriler
 56 - İstatistiksel veriler
 57 - İstatistiksel veriler
 58 - İstatistiksel veriler
 59 - İstatistiksel veriler
 60 - İstatistiksel veriler
 61 - İstatistiksel veriler
 62 - İstatistiksel veriler
 63 - İstatistiksel veriler
 64 - İstatistiksel veriler
 65 - İstatistiksel veriler
 66 - İstatistiksel veriler
 67 - İstatistiksel veriler
 68 - İstatistiksel veriler
 69 - İstatistiksel veriler
 70 - İstatistiksel veriler
 71 - İstatistiksel veriler
 72 - İstatistiksel veriler
 73 - İstatistiksel veriler
 74 - İstatistiksel veriler
 75 - İstatistiksel veriler
 76 - İstatistiksel veriler
 77 - İstatistiksel veriler
 78 - İstatistiksel veriler
 79 - İstatistiksel veriler
 80 - İstatistiksel veriler
 81 - İstatistiksel veriler
 82 - İstatistiksel veriler
 83 - İstatistiksel veriler
 84 - İstatistiksel veriler
 85 - İstatistiksel veriler
 86 - İstatistiksel veriler
 87 - İstatistiksel veriler
 88 - İstatistiksel veriler
 89 - İstatistiksel veriler
 90 - İstatistiksel veriler
 91 - İstatistiksel veriler
 92 - İstatistiksel veriler
 93 - İstatistiksel veriler
 94 - İstatistiksel veriler
 95 - İstatistiksel veriler
 96 - İstatistiksel veriler
 97 - İstatistiksel veriler
 98 - İstatistiksel veriler
 99 - İstatistiksel veriler
 100 - İstatistiksel veriler

SÖZLÜK 3 - Kullandığınız araçları ve yöntemleri yazınız.

Kullanılan araçlar	Yöntemler	Kullanılan araçlar	Yöntemler
1. El		2. El	
3. Aletler		4. Aletler	
5. Aletler		6. Aletler	
7. Aletler		8. Aletler	
9. Aletler		10. Aletler	
11. Aletler		12. Aletler	
13. Aletler		14. Aletler	
15. Aletler		16. Aletler	
17. Aletler		18. Aletler	
19. Aletler		20. Aletler	
21. Aletler		22. Aletler	
23. Aletler		24. Aletler	
25. Aletler		26. Aletler	
27. Aletler		28. Aletler	
29. Aletler		30. Aletler	
31. Aletler		32. Aletler	
33. Aletler		34. Aletler	
35. Aletler		36. Aletler	
37. Aletler		38. Aletler	
39. Aletler		40. Aletler	
41. Aletler		42. Aletler	
43. Aletler		44. Aletler	
45. Aletler		46. Aletler	
47. Aletler		48. Aletler	
49. Aletler		50. Aletler	
51. Aletler		52. Aletler	
53. Aletler		54. Aletler	
55. Aletler		56. Aletler	
57. Aletler		58. Aletler	
59. Aletler		60. Aletler	
61. Aletler		62. Aletler	
63. Aletler		64. Aletler	
65. Aletler		66. Aletler	
67. Aletler		68. Aletler	
69. Aletler		70. Aletler	
71. Aletler		72. Aletler	
73. Aletler		74. Aletler	
75. Aletler		76. Aletler	
77. Aletler		78. Aletler	
79. Aletler		80. Aletler	
81. Aletler		82. Aletler	
83. Aletler		84. Aletler	
85. Aletler		86. Aletler	
87. Aletler		88. Aletler	
89. Aletler		90. Aletler	

Arzında açık adresli yamalı kat mülkiyeti kurulmuş yapı 2 bodrum + zemin + 8 normal katlı olup, bu yapı kullanma izni 1 bodrum 1 no'lu bağımsız bölme, zemin kat 3 no'lu bağımsız bölme, zemin kat 5.6.7.8 no'lu bağımsız bölmelerin birleşerek ilave bölme ile birlikte tek bağımsız bölme hâline dönüşmesinden dolayı tanzim edilmiştir.
Kalen tüm yapı 23 (Yirai üç) bağımsız bölmedir.

Gelen SAYIN

Muhurtu

Bere

Muhurtu



İ. K.
ERKANDUL BELKENTYER
İmar ve Planlama Müdürlüğü
İzmir Şubesi
Görsel

Müracaat tarihi : 18.11.1975
Müracaat No. su : 1772
Muayene tarihi : 24.11.1975
Yapı sahibinin adı : **ÖZGÜR KUTLU**
Orhan Kuleli'ye ait

Yapı muayene ve kullanma izni raporu

Yapının adresi	Faah No	Ada No	Parsel No	Kaps No	İmar durumu No ve tarihi	PROJEHİN Kuvvet tarihi	No
Şişli, Dikilitaş mah. Şişli-B.Dere cad.	58	2	8	-	8382	25.1.1973	302

Yukarıda adresli yerdeki 2.kısmi bodrum + 1.bodrum + zemin + zemin + 6 normal katlı inşaatın tamamlandığına dair rapordur.

Not: 2.kısmi bodrumda, sığınak, kalorifer, kapıcı, 1.bodrum katı, 2 Mobilya Tesisatı galerisi, Zemin katı, 2 dükkan, 6 normal katı, 2 gar daire vardır. İşbu rapor 6 nüsha olarak tarafınızdan teslim ve imza edilmiştir.

Erkan Çelikkol Y. Mühendis
Cihat Şaperoğlu Doktor
Özgür Kutlu Y. Mimar

ŞİŞLİ BELEDİYE ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE

Yukarıda açık adres ve sahibinin adı yazılı olan yapının 6785 sayılı İmar K. kan 17 ve 1805 sayılı Kanun 16-18 maddelerine göre Plan Heyetinde yapılan muayene neticesinde ruhsat ve eklerinin uygun olduğu, inşaat ve inşaat bakanlıklarından lütfen hususunda bir mahzur görülmüştüğü anlaşılmıştır.

Şube Müdürlüğünce Emlik alımı vergisinin ödendiğine dair Müktefif tarafından belge ile edilmiş kontrol edilerek ve her iki alarak kullanma izni ile ilgili olarak verilmiştir rica ederim.

24.11.1975

ARAF KUTLUYER
İmar ve Planlama Müdürü

5801
Tarih: 24-4-17
Ehli: 6

180-2x2,50x0,75 = 337,50 TL
374-2x3,00x1,5 = 1683,00 TL
Zemin kat 335-2x3,00x1,5 = 1507,50 TL
Zemin kat 25-2x3,00x0,75 = 56,25 TL
Arka kat 360-2x2,50x1,5 = 1350,00 TL
Dış katlar: 2338 x 3,06 x 0,25 = 5365,71 TL
16299,96 TL

1. kat (18 y.) 335-2x3,00x5,00 = 5025,00 TL
2. kat (18 y.) 335-2x3,00x2,50 = 127,50 TL
A. kat (18 y.) 360-2x2,50x5,00 = 4500,00 TL
N. katlar (dış) 2338-2x3,06x2,50 = 17885,70 TL
Yekün: 34333,20 TL

Şahsiyet Borçlarına Tesadüf
Edilmiştir. Tah. 35,333,20 TL
20.5.17
3391/9917

TRAVEL YATILMASTIR 20.5.17

Meclidiyeköy emlak vergi Dairesi Müdürlüğünün 29.7.1975 sayılı 9282 sayılı yazılarına göre 1.2.3.4.5.6.7.8.9.10.11.12 nolu daireler ile 13.14.15.16.17.18.19.20.21.22.23.24.25.26.27.28 nolu dairelerin emlak alım vergisinin yatırıldığı bildirildiğinden iskan verildi.

O.Yönetken
Mantika

O.Yönetken
İmar İşleri Şefi

35 333,20 TL

20.5.17

3391/9917

On İzleme Profil Notlar İlgili Dokümanlar

[illegible]



**T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI**

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : 6FR2036H
Başvuru Numarası : 5166889
Düzenleme Tarihi : 04.05.2019

Belgenin Kapsamı	: Bağmaz Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	: KARMA (KONUT + TİCARİ)
Yapının Adresi	: İSTANBUL, İlçe:ŞİŞLİ, Mahalle:FULYA, Caddesi:Sokak:BUYUKDERE CADDESİ, Dış Kapı No:36 A, Ada:2, Parsel:8
Arsa Alanı	: 527,09 m²
Bağmaz Bölüm Alanı	: 597,00 m²
Bağmaz Bölüm Numarası	: 2,4,9,10,11,12

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-baris-belge-dogrulama> adresinde
 veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
 Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod
 okutularak kontrol edilebilir.



KARAR TAYYİNİ ZİLİSİ

İstanbul B1, Kabaçekir-Beşiktaş-Şişli-Alibeyköy-Tokentepe-Mahmutbey arası Metro Hattı Uygulama Projesi kapsamında sıklıkla üzerinde bulunduğu yer ile parsel, ada ve parsel numaraları belirtilen tapınmazların İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından satın alınması; Şişli Belediyesi'nin 9/9/2013 tarihli ve 25091 sayılı yasası ile, 2942 sayılı Kanunla Kararname 37 nci maddesiyle göre, Başkanlar Kurulu'nun 16/9/2013 tarihinde kararlarıdır.

ÖÇL

CLUBURBAŞKAN

Beşir Tayyip ERDOĞAN
Başkan

B. ARINÇ

Başkan Yardımcısı

A. BARAÇAN

Başkan Yardımcısı

B. ATALAY

Başkan Yardımcısı

B. BORDAG

Başkan Yardımcısı

E. BİROD

Adliye Bakanı

F. ŞAHİN

Adalet ve Sosyal Politikalar Bakanı

E. BAĞ

Arayış ve İhtiyaç Bakanı

H. ERDOĞAN

İktisat, Sanayi ve Teknoloji Bakanı

F. ÇELİK

Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanı

E. BAYRAKTAR

Çevre ve İklim Bakanlığı

A. BARAÇAN

Çalışma Bakanlığı

E. BAĞ

Çalışma Bakanlığı

T. YILMAZ

Yatırım

B. KILIÇ

Gençlik ve Spor Bakanlığı

M. M. ERDOĞAN

Okul, Tarih ve Halkın İhtiyaçları Bakanlığı

H.

H. GÖLDER

İçişleri Bakanlığı

C. YILMAZ

Kalkınma Bakanlığı

G. ÇELİK

Kültür ve Turizm Bakanlığı

M. ŞİMŞEK

Maliye Bakanlığı

H. AYCI

MİT Etkinlik Bakanlığı

I. YILMAZ

MİT Etkinlik Bakanlığı

V. ERDOĞAN

Orman ve Su İşleri Bakanlığı

M. MÜHÜRÖĞÜ

İçişleri Bakanlığı

B. YILMAZ

Ulaştırma, Denizcilik ve Telekomünikasyon Bakanlığı

Kararın Eki Listesi

Metro Hattı Kararname

16/9/2013 TARİHLİ VE 2013/5381 SAYILI

KARARNAMENİN EKİ

LİSTE

KABATAŞ-BEŞİKTAŞ-BİLLİ ALİBEYKÖY-TEKİSTİLİZİT-MAHMUTBEY ARASI METRO HATTI UYGULAMA PROJESİ

1	DOĞUTAS	DOĞUTAS	1189	377
2	DOĞUTAS	DOĞUTAS	2	8, 9, 10, 15, 16, 31
3	DOĞUTAS	DOĞUTAS	418	15, 16, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28
4	ESENLER	ATISALANI	1085	3
5	ESENLER	ATISALANI		1142
6	BAGCILAR	MAHMUTBEY		642
7	BAGCILAR	MAHMUTBEY	2191	1
8	BAGCILAR	MAHMUTBEY	769	40
9	BAGCILAR	MAHMUTBEY	1250	1
10	BAGCILAR	MAHMUTBEY	1953	14, 15
11	BAGCILAR	MAHMUTBEY	1955	6, 7, 8
12	BAGCILAR	MAHMUTBEY	1956	6
13	GAZIOSMANPASA	KUCUKKÖY		17059
14	GAZIOSMANPASA	KUCUKKÖY	14	13226, 13231
15	GAZIOSMANPASA	KUCUKKÖY	3608	29
16	GAZIOSMANPASA	KUCUKKÖY	3910	1
17	GAZIOSMANPASA	KUCUKKÖY	3911	2
18	GAZIOSMANPASA	KUCUKKÖY	2	2977
19	GAZIOSMANPASA	KUCUKKÖY	2	9110, 15554, 15558, 15565, 17133
20	GAZIOSMANPASA	KUCUKKÖY	4	11172
21	GAZIOSMANPASA	KUCUKKÖY	16	13347, 13349
22	GAZIOSMANPASA	KUCUKKÖY	17	14237, 14238, 14597, 17294
23	EYÜP	ALİBEYKÖY	413	10
24	EYÜP	ALİBEYKÖY	170	2
25	EYÜP	ALİBEYKÖY	113	123
26	KAGITHANE	GÖRSEL	8492	2, 4, 5, 19
27	KAGITHANE	MERKEZ		11501, 11502, 11503
28	KAGITHANE	MERKEZ	4750	1
29	KAGITHANE	MERKEZ	4741	10
30	KAGITHANE	MERKEZ	4742	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9
31	KAGITHANE	MERKEZ	4743	1, 3, 4, 5
32	KAGITHANE	MERKEZ	4744	6
33	KAGITHANE	MERKEZ	4745	1, 2, 3, 4
34	KAGITHANE	MERKEZ	4750	14
35	KAGITHANE	MERKEZ	4758	1, 2, 3
36	KAGITHANE	MERKEZ	4759	1, 2, 3, 6, 8, 9, 12, 13, 18, 17, 18, 19, 20

1 / 5

Sonraki Sayfa

T.C. ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

Proje ve Ruhsat Birimi
SAYI : 2015-4588-Ref:1819938
KONU :

10 Esas 2015

ACELE

T.C.
İSTANBUL
3. SULH HUKUK MAHKEMESİ'NE

İLGİ : 20.02.2015 gün ve 2015/23 Esas sayılı yazınız.

İlgi yazı ile; Şişli İlçesi, Fulya Mahallesi, 2 ada, 8 parselde bulunan taşınmazı ait imar durumu hakkında bilgi istenmektedir.

Bahse konu yer, 24.06.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda ve 13.09.2013 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Ticaret ve Ticaret + Konut Alanlarında Kat Yükseklikleri Hakkında Tadil Planında H1 =1 Kat (H maks: 5.50m) çarşı, H2 = 10 kat (H maks: 35.50m) irtifalı, blok nizam, Ticaret + Konut Alanında kalmakta olup, 1/1000 ölçekli imar planı örneği yazımız ekindedir.

Ayrıca söz konusu parsel; 07.11.2010 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Kabataş- Beşiktaş- Şişli- Alibeyköy- Tekstil Kent- Mahmutbey arası Metro hattı Uygulama İmar Planı değişikliği planında kalmakta olup, yapılacak her türlü imar uygulaması için İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Alt Yapı Hizmetler Müdürlüğü'nden görüş alınması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesi arz olunur.

08.06.2015 Raportör Bülent SEVEN GÖRPINAR

08.06.2015 Büro Sorumlusu Nuran ÖZDEN

09.07.2015 Müdür Nimet TOPRAK

Halk GÖZTEPE
Belediye Başkanı a.Ş.
Teknik Başkan Yardımcısı

Ek: - 1/1000 ölçekli İmar Plan Örneği.

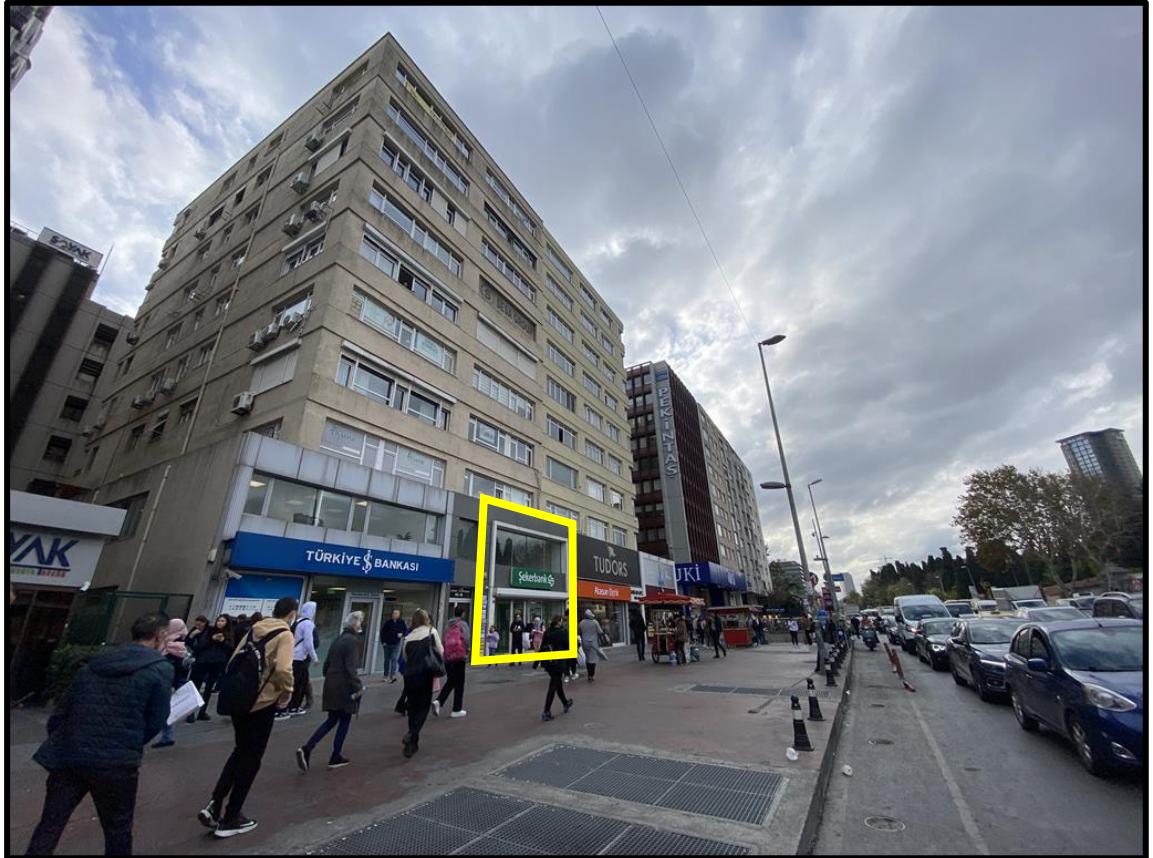
TUV
SİSİBELLOLUYU BAŞKANLIĞI
Adres : Esentepe Mh. Büyükdere Cad. No: 100 Maya Center Yür. K.6. - Şişli / Üsk.
Telefon : 0212 347 11 76 - E-mail: iletisim@sisibelloyu.com.tr

TUV
SİSİBELLOLUYU BAŞKANLIĞI

Ön İzleme Profil Notlar İlişkili Dokümanlar

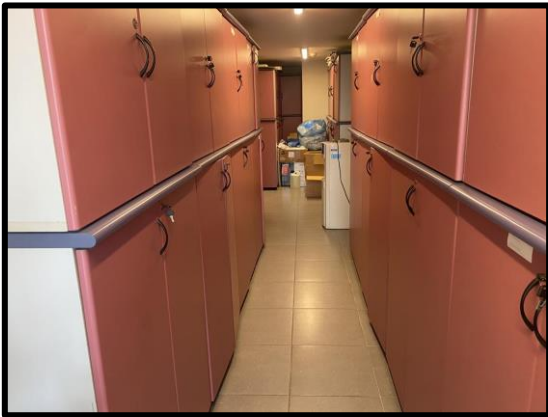
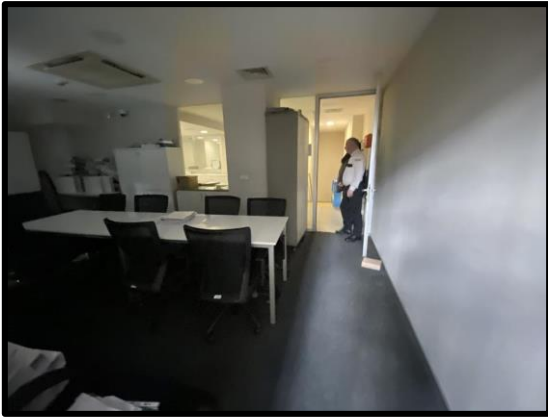
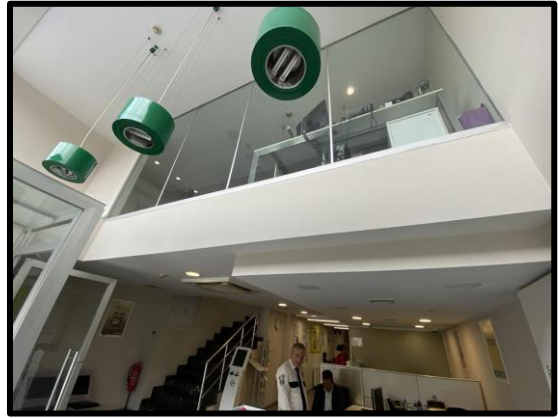
exper

Ana Taşınmazdan Görünümler:

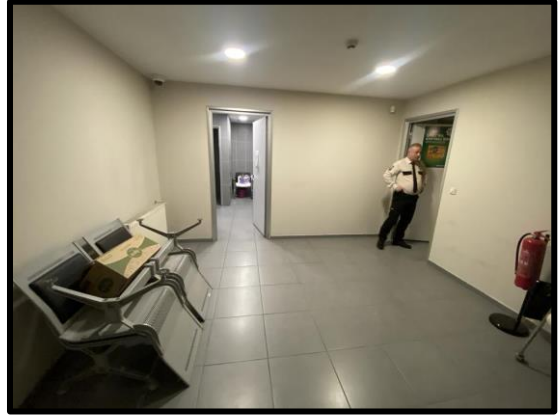
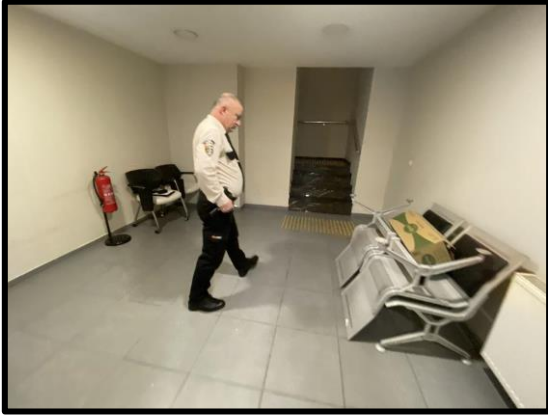
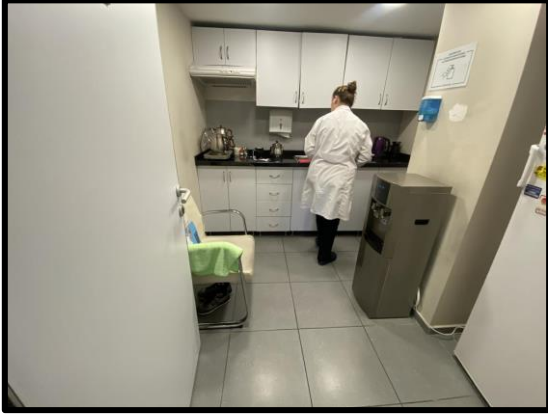


Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Taşınmazdan Görünümler



Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.





Sermaye Piyasası
Lisanslama ve Sicil ve Eşgim Kuruluşu

Tarih : 07.02.2018No : 408393

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

Buğra Uğur YAP

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Sermaye Piyasası
Lisanslama ve Sicil ve Eşgim Kuruluşu

Tarih : 13.07.2015No : 404622

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

Raci Gökcehan SONER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 04.08.2010No : 401418

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

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlker ARIKAN
GENEL SEKRETER





E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 29039108440 - Lisans No: 401418)

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

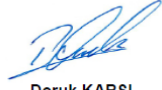
Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1066

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 43933302186 - Lisans No: 404622)

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



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 08.11.2019

Belge No: 2019-02.5828

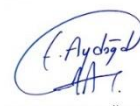
Sayın Buğra Uğur YAP

(T.C. Kimlik No: 41518491362 - Lisans No: 408393)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “Gayrimenkul Değerleme Uzmanı” olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan