



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Şeker GYO

Özel 2022 - 1269

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 2022-1269
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1946 ada 132 parselde yer alan; A Blok 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183 bağımsız bölüm numaralı "OFİS" nitelikli 8 adet taşınmazın adil piyasa ve kira değerinin 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.

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	10
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	10
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	11
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	11
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	11
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	11
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	11
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	12
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama	12
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	12
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	12
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	12

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	14
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	22
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	22
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgileri	22
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	22
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.	22
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	23
5.1	Pazar Yaklaşımı	25
5.2	Maliyet Yaklaşımı	28
5.3	Gelir Yaklaşımı	29
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	31
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	31
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	31
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	31
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	32
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	32
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	32
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	32
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	32
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	32
7.	SONUÇ	33
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	33
7.2	Nihai Değer Takdiri	33
8.	UYGUNLUK BEYANI	34
9.	RAPOR EKLERİ	34

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2022-1269 / 30.12.2022
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkullerin değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Esentepe Mahallesi, Büyükdere Caddesi, Metrocity A Blok, 171A, D: 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183 Şişli/İSTANBUL
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1946 ada 132 parselde yer alan; A Blokta konumlu 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183 bağımsız bölüm numaralı "OFİS" nitelikli taşınmazlar.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Değerleme konusu bağımsız bölümler kiracıları tarafından işyeri olarak kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu 1946 ada 132 parsel, 24.06.2006 tarihli, 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planına göre "Ticaret Alanı" lejantlı olup, Emsal: 2,5, ön cephe: 10m, yan ve arka cepheler: 5m çekme mesafeli olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Taşınmazlar üzerinde tasarrufa engel herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u> <u>Piyasa Kira Değeri</u>	158.440.000,00-TL (Yüz Elli Sekiz Milyon Dört Yüz Kırk Bin Türk Lirası) Toplam Kira Değeri : 675.500 TL/ay (Altı Yüz Yetmiş Beş Bin Beş Yüz Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	186.959.200,00-TL (Yüz Seksen Altı Milyon Dokuz Yüz Elli Dokuz Bin İki Yüz Türk Lirası)
<u>Açıklama</u>	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 2022-1269 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1946 ada 132 parselde yer alan; A Bloкта konumlu 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183 bağımsız bölüm numaralı "OFİS" nitelikli taşınmazların adil piyasa ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın değer tespiti amacıyla güncel Pazar 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 önceki tarihlerde ekspertiz 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 değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere İstanbul'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 20855 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 : projegelistirme@sekergyo.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1946 ada 132 parselde yer alan; A Blok 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183 bağımsız bölüm numaralı "OFİS" nitelikli taşınmazların adil piyasa ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

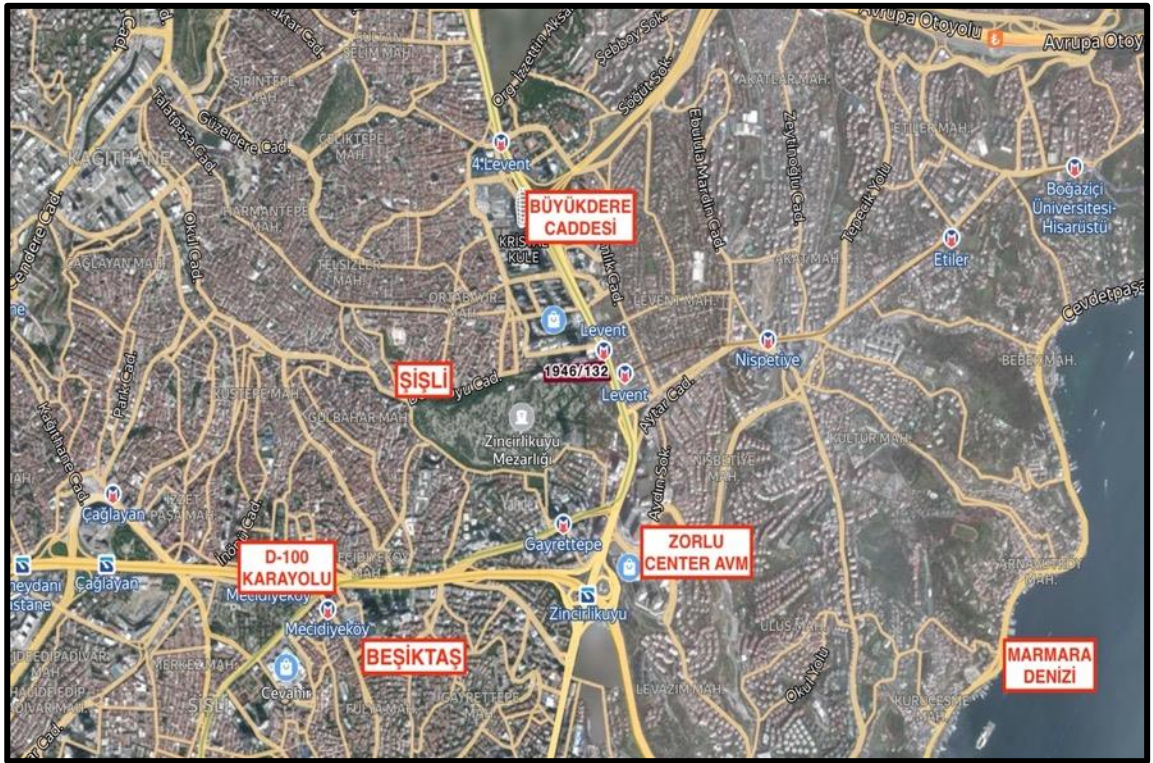
İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

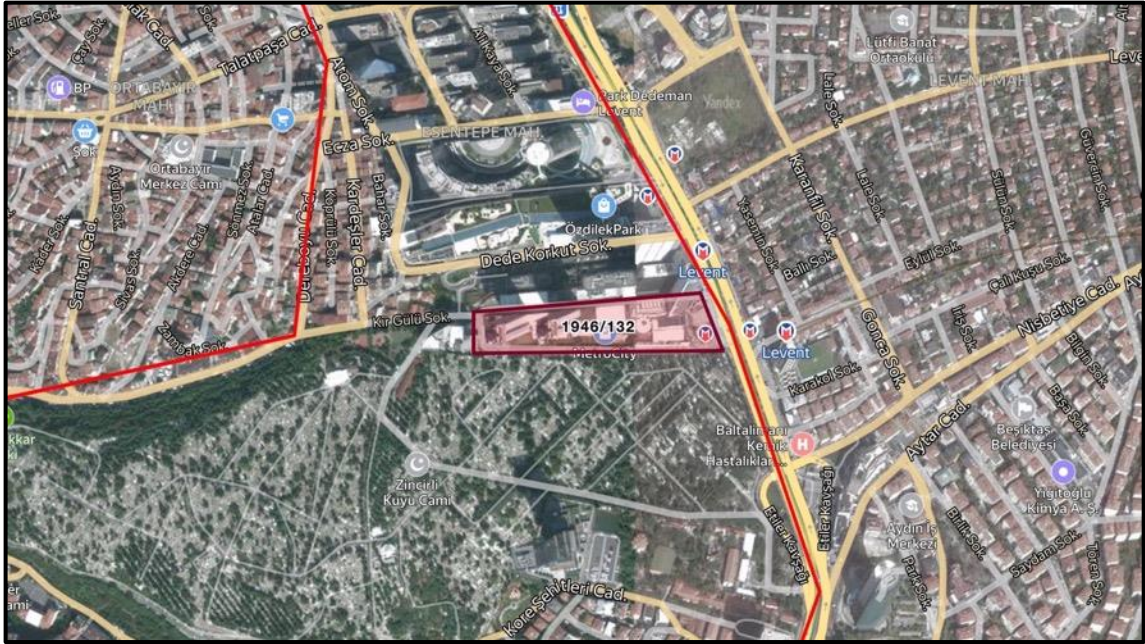
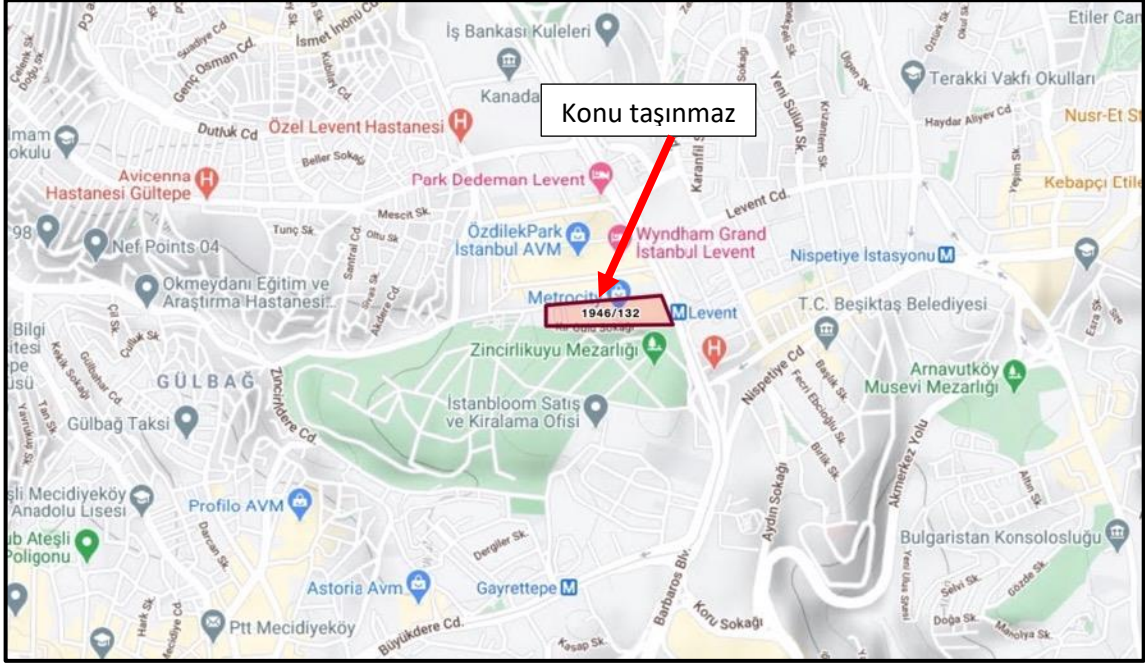
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Konu taşınmazlar; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Esentepe Mahallesi, Büyükdere Caddesi, Metrocity A Blok No: 171A D: 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183 posta adresinde konumludur. Taşınmazlar, İstanbul Şehir Merkezi'nde konumludur.

Taşınmazlara ulaşmak için; D-100 Karayolu üzerinde Mecidiyeköy'den Gayrettepe istikametinde ilerlenirken sol tarafta yer alan Yıldız Posta Caddesi'ne sapılır. Bu sokak üzerinde yaklaşık 800m ilerlenip sola Büyükdere Caddesi'ne sapılır. Taşınmazlar, bu cadde üzerinde yaklaşık 1,6km ileride solda yer almaktadır. Ulaşım ana cadde üzerinden geçen toplu taşıma araçları, taşınmaza bağlantısı olan metro hattı ve özel araçlar ile rahatlıkla sağlanabilmektedir. Taşınmazın bulunduğu bölge konut ve ticari nitelikli gelişmiş olup üst gelir grubuna hitap etmektedir. Bölgenin kamu hizmetlerinden istifadesi tam olup herhangi bir altyapı problemi bulunmamaktadır. Yakın çevresinde; Kanyon AVM, Park Dedeman Otel, D-100 Karayolu, Boğaziçi Köprüsü bulunmaktadır.





Koordinatlar:

Enlem: 41.0760 - Boylam: 29.0117

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

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: İSTANBUL/ŞİŞLİ
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: MECİDİYEKÖY
CİLT - SAYFA NO	: TABLO-1
ADA - PARSEL	: 1946/132
YÜZÖLÇÜM	: 24.277,71 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: DÖRT BLOKLU KARGİR BİNA
TAŞINMAZ NİTELİK	: OFİS (Müşterek)
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 Unvan Değişikliği (14.01.2020 - 898) (Müşterek)

TABLO -1							
SIRA NO	BLOK	B.B. NO	KAT	ARSA PAY/PAYDA	CİLT NO	SAYFA NO	TAŞINMAZ ID
1	A	176	10. KAT	121/100000	98	9607	25632169
2	A	177	10. KAT	104/100000	98	9608	24680459
3	A	178	10. KAT	188/100000	98	9609	24680460
4	A	179	11. KAT	121/100000	98	9610	24680461
5	A	180	11. KAT	104/100000	98	9611	24680462
6	A	181	11. KAT	188/100000	98	9612	24680463
7	A	182	12. KAT	413/100000	98	9613	24680464
8	A	183	13. KAT	413/100000	98	9614	24680465

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 17.11.2022 tarihi 10:39 itibariyle alınan Tapu Kayıt belgesine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde:

- 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)(08-01-2018 tarih – 529 yevmiye ile)(MÜŞTEREKEN)
- YÖNETİM PLANI:11/05/2004 (176 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI TAŞINMAZ ÜZERİNDE)
- İŞ BU GAYRİMENKUL KAT MÜLKİYETİNE ÇEVİRİLMİŞTİR. 15/03/2005 YEV:2653(15-03-2005 tarih – 2653 yevmiye ile)(177, 178, 179, 180, 181, 182, 183 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlar üzerinde)

İrtifaklar Hanesinde:

- M:2669.78 M2LİK KISMININ İNTİFA HAKKI İSTANBUL BELEDİYESİNE AİTTİR.(30-06-1995 tarih – 7675 yevmiye ile) MÜŞTEREKEN)
- A H: KROKİSİNDE GÖSTERİLEN 1946 ADA 130 PARSELDEN GEÇİT HAKKI(Şablon: Geçit Hakkı)(30-06-1995 00:00 – 7675 yevmiye ile) (MÜŞTEREKEN)

Şerhler Hanesinde:

- TRAFO MERKEZİ YERİNİN 99 YILLIĞI 1 TL BEDELLE BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE KİRA ŞERHİ 12/11/1998 Y:6877 Lehtar: BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ) (12.11.1998 tarih 6877 yevmiye ile) (176 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz üzerinde)

Not: İntifa hakkı parsel bitişiğinde bulunan Zincirlikuyu Mezarlığı için konulmuştur. Şerhler ise elektrik trafo yeri olarak konulmuş olup taşınmazların tasarrufuna 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

Taşınmazlar, 14.01.2020 Tarihinde 898 Yevmiye numarası ile tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir. İmar, hukuki durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Gayrimenkulün ada/parsel bazında konumu Şişli Belediyesinde yer alan imar paftası üzerinden tespit edilmiştir. İmar Müdürlüğü Planlama Servisinde görevli memurdan alınan bilgiye göre rapora konu taşınmazın yer aldığı 1946 ada 132 parsel, 24.06.2006 tarihli, 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planına göre “Ticaret Alanı” lezantlı olup, Emsal: 2,5, ön cephe: 10m, yan ve arka cepheler: 5m çekme mesafeli olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir. Parselin kamusal alana terki bulunmamaktadır. Taşınmaz belediye sınırları içerisinde yer almaktadır.

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

Söz konusu gayrimenkuller için Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü’nde yapılan incelemeler ve alınan sözlü bilgilere göre taşınmazlar ile ilgili herhangi bir olumsuz karar bulunmamaktadır.

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

Söz konusu taşınmazlarla alakalı 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

Rapora konu taşınmazlar Belediye sınırları içinde olup, Şişli Belediyesi imar servisinde ve Webtapu Portalında yapılan araştırmaya göre taşınmaza ait incelenen belgeler aşağıdaki gibidir;

- 31.12.2002 tarih onaylı mimari projesi incelenmiştir.
- 07.08.1996 tarih 2/40 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı
- 14.08.1998 tarih bila sayılı, 31.12.2002 tarih bila sayılı Tadilat Ruhsatları; anılan belgeler dosya içerisinde bulunamamış olup bilgiler iskan belgesi üzerinden okunmuştur.
- 29.11.2004 tarih 7644* sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir.

* A Blok için düzenlenen İskan Belgesi; yol altı: 8, yol üstü: 29 olmak üzere toplam: 37 kat, 28.724m2 kapalı alanı alanda 31 adet bağımsız bölüm için tanzim edilmiştir.

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

Söz konusu parsel üzerinde yer alan Metrocity projesinin yapı denetimi, Tekden Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yapılmıştır. İlgili firma Fahrettin Gökay Caddesi, No:275/3 Göztepe/ Kadıköy adresinde faaliyet göstermektedir.

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

Rapora konu taşınmazlar "OFİS" vasıflı olup parsel üzerinde yer alan yapı neticesinde herhangi bir proje değerlendirilmesi yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazlara ait enerji verimlilik sertifikası ile ilgili bilgi bulunmamaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler



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, ılımlı, lezzetli, şaşırtıcı ilçelerinden biridir. Belki de içlerinde en şaşırtıcıdır. 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.

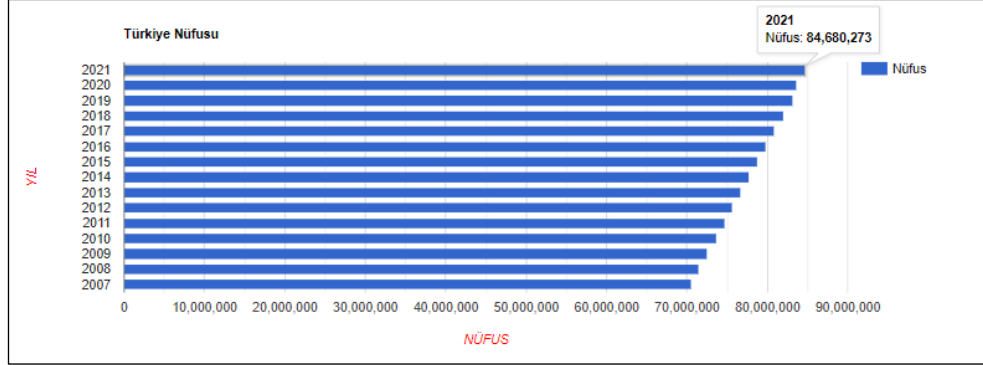
Şişli ilçesi, İstanbul'un Avrupa Yakası'nda, İstanbul Boğazı'nın batısında, Boğaziçi-Haliç arasını dolduran Beyoğlu platosunun kuzey uzantısında bulunmaktadır. İlçe, doğuda Beşiktaş, kuzeyde ve batıda Kağıthane, güneyde Beyoğlu ilçeleriyle komşudur. 1950'li yıllarda yoğunlaşan göç ve ortaya çıkan yeni semtler, yeni şehir planlarının hazırlanması, bölgedeki idari yapıda 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	ŞİŞLİ Nüfus: 284.294
↑ %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.	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 ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

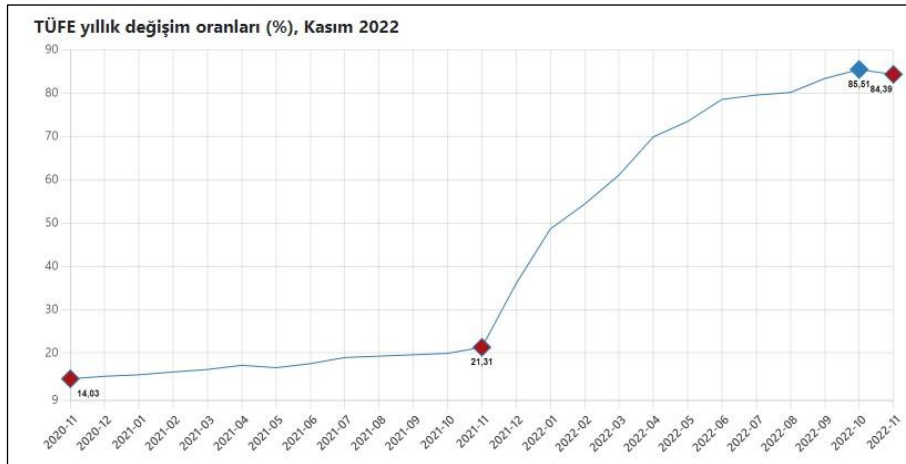
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;

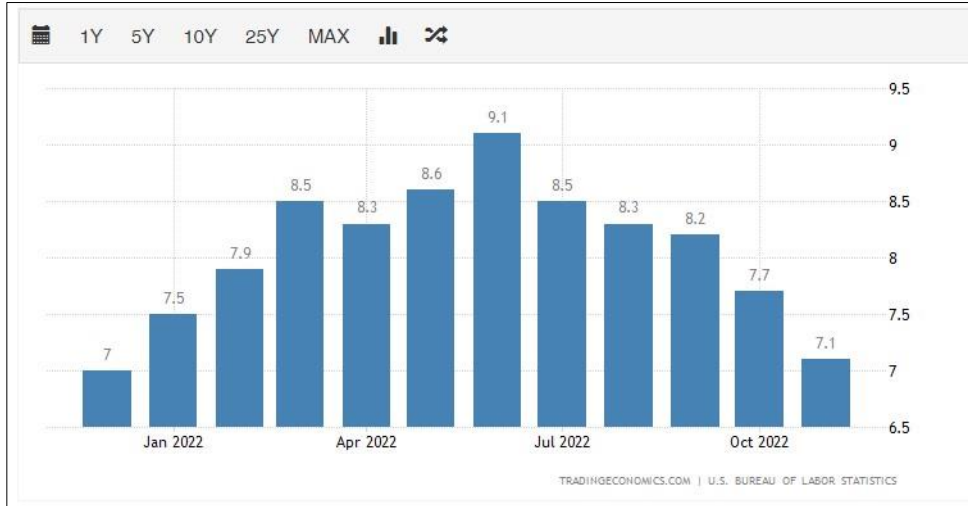


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 65 bin 911 kişi artarak 84 milyon 680 bin 273 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 428 bin 101 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 252 bin 172 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler,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

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

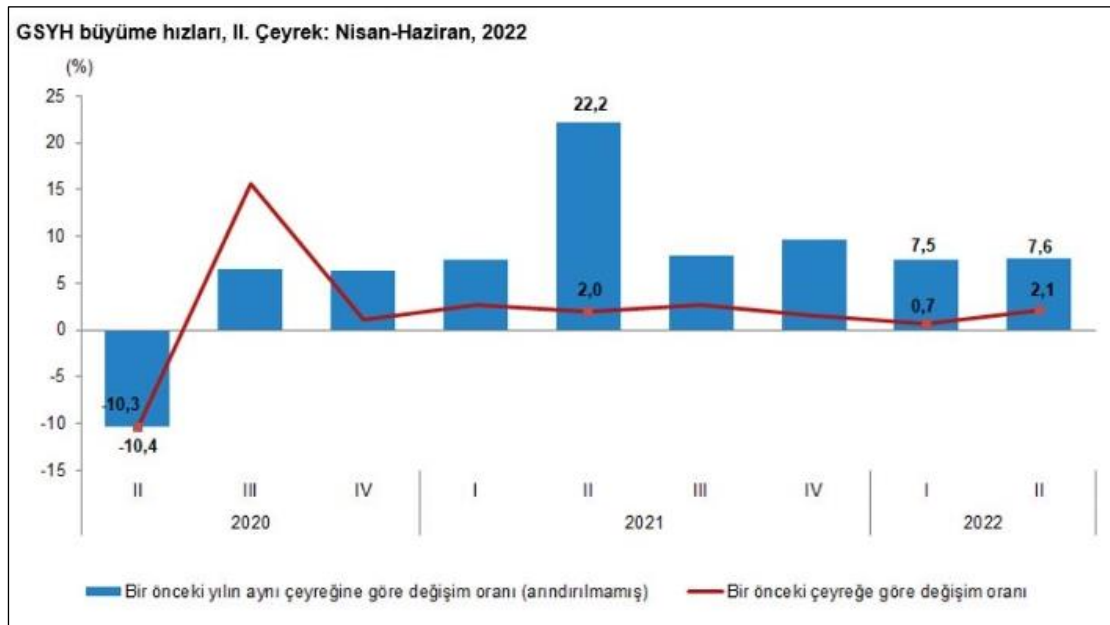


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2022 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,88, bir önceki yılın Aralık ayına göre %62,35, bir önceki yılın aynı ayına göre %84,39 ve on iki aylık ortalamalara göre %70,36 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %35,87 ile haberleşme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

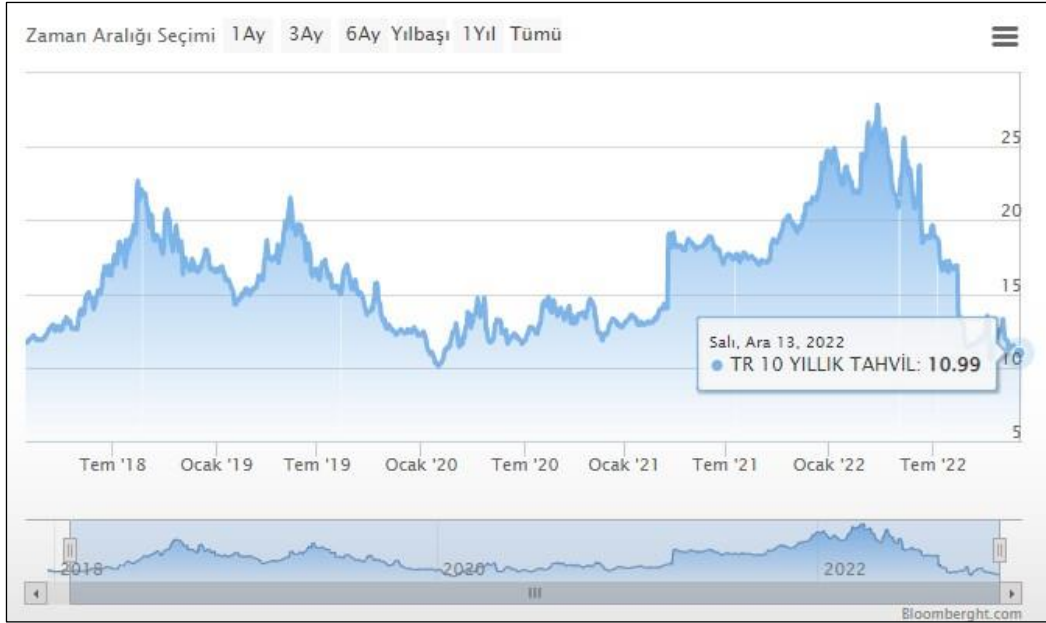


A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon 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.

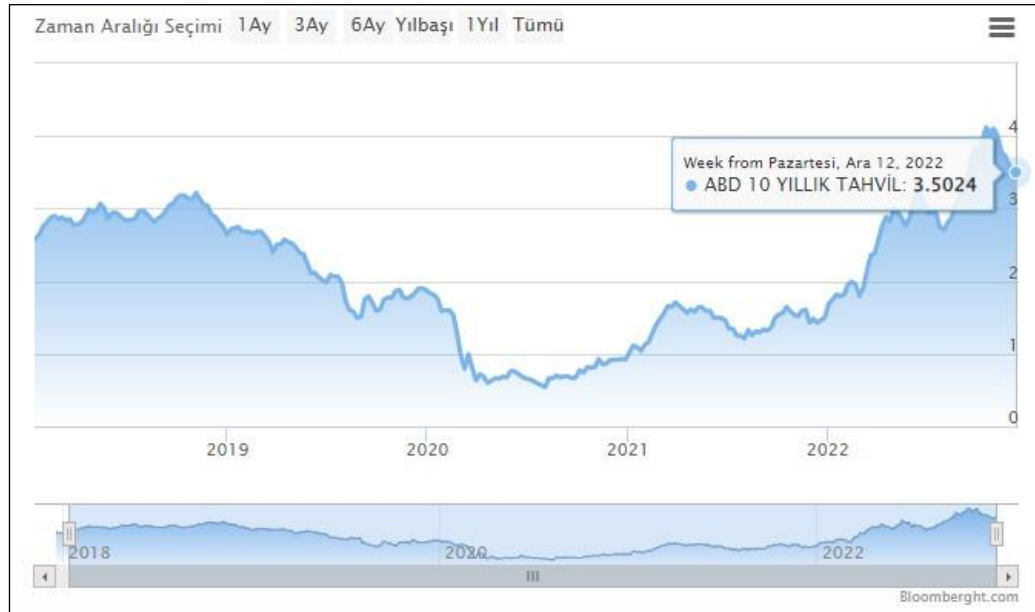
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



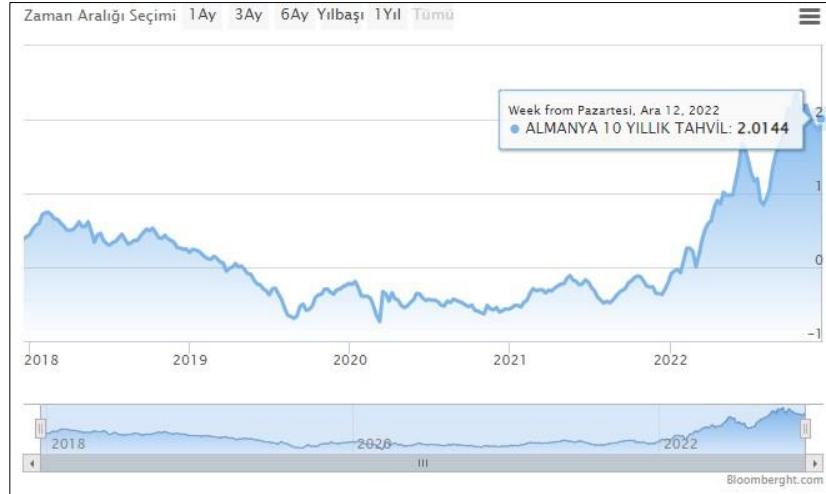
Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %2,1 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2022 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,3 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 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)

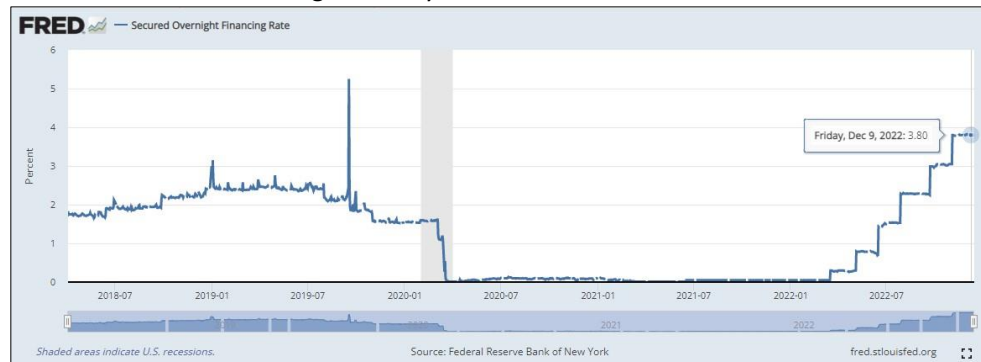


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup Ocak 2022 sonunda pozitif yönde devam etmiştir. Artış son aylarda devam etmekte olup rapor tarihi itibarıyla ortalama 2 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

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;

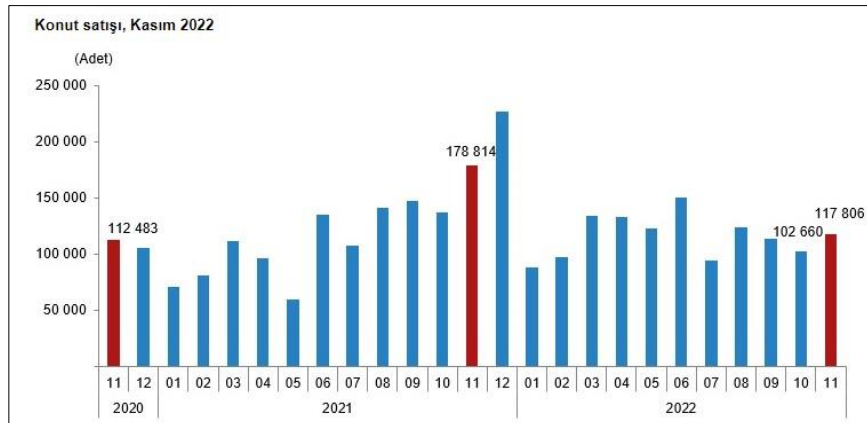
Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki 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.



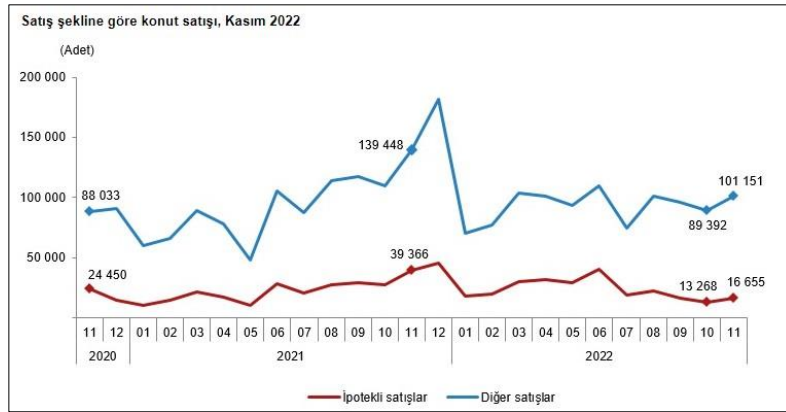
Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,0 artışla 1 milyon 277 bin 659 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %57,7 azalış göstererek 16 bin 655 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların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

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

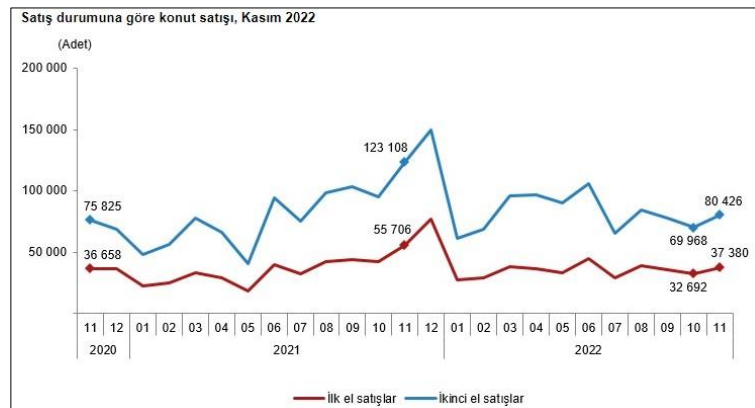
Kasım ayındaki ipotekli satışların, 5 bin 133'ü; Ocak-Kasım dönemindeki ipotekli satışların ise 70 bin 170'i ilk el satış olarak gerçekleşti.

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.



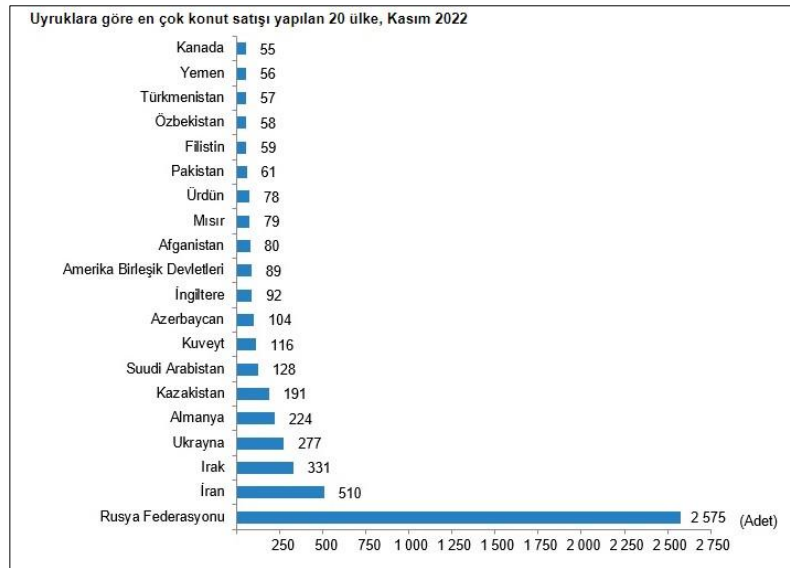
Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %34,7 azalış göstererek 80 bin 426 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,7 artışla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



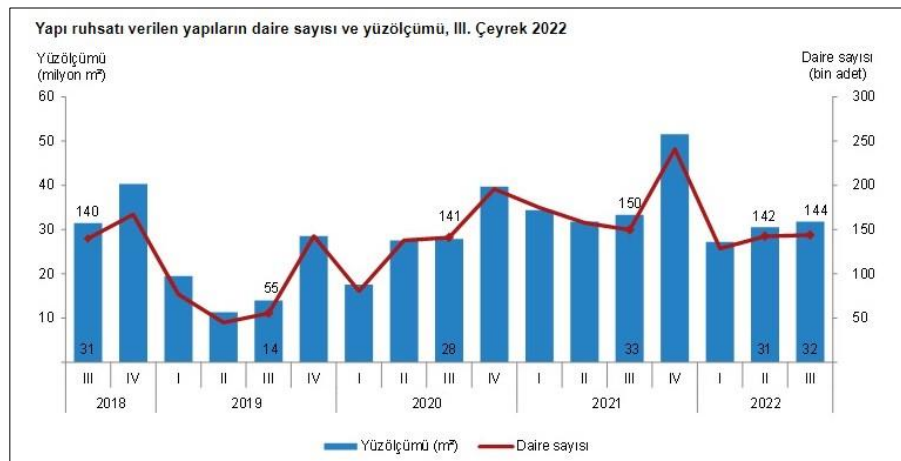
Yabancılar yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,4 azalarak 6 bin 83 oldu. Kasım ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %5,2 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 2 bin 616 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı 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 / Gayrimenkul Özellikleri;

Ana taşınmaz; İstanbul ilinin merkezi lokasyonlarından olan Büyükdere Caddesi üzerinde, Zincirlikuyu – Beşiktaş güzergahı üzerinde, 24.277,71m² yüz ölçümüne sahip 1946 ada 132 parsel sayılı arsa üzerinde inşa edilmiş Metrocity projesidir. Taşınmaz; Alışveriş Merkezi, Konut ve Ofis içerikli karma proje olup ticari açıdan şehrin en hareketli noktalarından birinde konumlanmaktadır. Parsel üzerinde yer alan A Blok doğu aksında, B Blok doğu-batı (orta) aksında, C Blok ise batı aksında konumlu olup bodrum + zemin + 4 tesisat katı + 26 normal kattan ibarettir. Projenin 8 bodrum ve zemin katında kapalı otopark alanları ve 170 adet ticari bağımsız bölümden oluşan alışveriş merkezi mevcuttur.

Mimari projeye göre A Blok'ta 1, 8, 9, 10 ve 11. normal katların her birinde üçer adet, diğer normal katların her birinde birer adet ofis olmak üzere toplam 31 bağımsız bölüm tescil edilmiştir. Bina girişi 1. bodrum kattan, kuzey aksından sağlanmakta olup giriş kapısı otomatik sensörlü cam kapıdır. Girişte lobi hizmeti mevcuttur. Bina içi sahanlıklar granit, merdivenler mermer, korkuluklar demir doğrama, duvarlar boyalıdır. Binada 6 adet asansör bulunmaktadır. Dış cephesi mantolama üzerine alüminyum giydirmedir.

Değerleme konusu taşınmazların alan detayları şu şekildedir;

ALAN DETAYI			
	B.B. NO	HACİMLER	ALANI (m2)
10. KAT	176	OFİS	204,93
10. KAT	177	OFİS	195,54
10. KAT	178	OFİS	321,23
11. KAT	179	OFİS	204,93
11. KAT	180	OFİS	195,54
11. KAT	181	OFİS	321,23
12. KAT	182	OFİS	721,7
13. KAT	183	OFİS	721,7
TOPLAM			2.886,80

Değerleme konusu taşınmazlar, Ofis, Residence, AVM karma projesi olan Metro City'de A Blokta konumlanmaktadır. Bağımsız bölümlerin içerisinde ihtiyaca binaen cam ve alüminyum malzemeye farklı bölümlenmeler yapıldığı görülmüştür. Her katta ortak alanlarda kadın-erkek tuvaletleri, ve teknik alanlar yer almaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar kat, kattaki konum ve alan olarak proje ile uyumludur. İç mahalde ufak mimari farklılıklar bulunmakta olup brüt alan değişmemiştir. Söz konusu farklılıklar basit bir tadilatla giderilebilir niteliktedir.

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

Parsel üzerinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir durum söz konusu değildir.

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

Değerleme konusu bağımsız bölümler kiracıları tarafından işyeri 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 bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. 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 belirlenmesinin 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 bilgili 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 *gerek* 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 değerleme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerleme 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) değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerleme 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) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerleme 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 değerleme 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

[E:1 Satılık Ofis] Değerleme konusu taşınmazla aynı sitede 16. Katta konumlu, taşınmazlara göre kat şerefiyesi bulunan, 721 m2 alanlı taşınmaz 36.150.000-TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: (544) 971 43 17

[E:2 Satılık Ofis] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan Levent Life Residence içerisinde yer alan 175 m2 alanlı ofis 14.500.000 TL bedelle satılıktır. Emsal daha yeni yapıda yer almakta olup avantajlıdır.

İlgilisi: (532) 550 33 38

[E:3 Satılık Ofis] Değerleme konusu taşınmazla aynı sitede 15. Katta konumlu, taşınmazlara göre kat şerefiyesi bulunan, 721 m2 alanlı taşınmaz 37.000.000-TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: (544) 971 43 17

[E:4 Satılık Ofis] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, benzer konumda yer alan Apa-Giz projesinde yer alan 180 m2 alanlı ofis 12.500.000 TL bedelle satılıktır. Emsal benzer şerefiyelidir. Uzun süredir satılık olup pazarlık yüksek tutulmuştur.

İlgilisi: (532) 414 67 73

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK OFİS)								
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4	
Brüt alanı (m ²)	721,00m ²		175,00m ²		721,00m ²		180,00m ²	
Satış fiyatı	36.150.000 TL		14.500.000 TL		37.000.000 TL		12.500.000 TL	
m ² birim fiyatı	50.139 TL		82.857 TL		51.318 TL		69.444 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	10%	-
Konum şerefiyesi	5%	-	0%	-	5%	-	0%	+
Kullanım alanı şerefiyesi	5%	+	0%	-	5%	+	0%	+
Yapı kalitesi şerefiyesi	0%	-	15%	-	0%	-	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	47.632 TL		66.286 TL		48.752 TL		62.500 TL	
Ortalama Birim fiyat	56.292TL/m ²							

[E:5 Kiralık Ofis] Değerleme konusu taşınmazla aynı sitede 14. Katta benzer kat ve konum şerefiyeli 721 m2 alanlı taşınmaz 170.000-TL bedelle kiralıktır.

İlgilisi: (555) 887 77 88

[E:6 Kiralık Ofis] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı binada yer alan, 6. Katta konumlu 721 m² alanlı tam kat ofis, aylık 165.000-TL bedel ile kiralıktır. Emsalin kat dezavantajı vardır.

İlgilisi: 0532 378 24 79

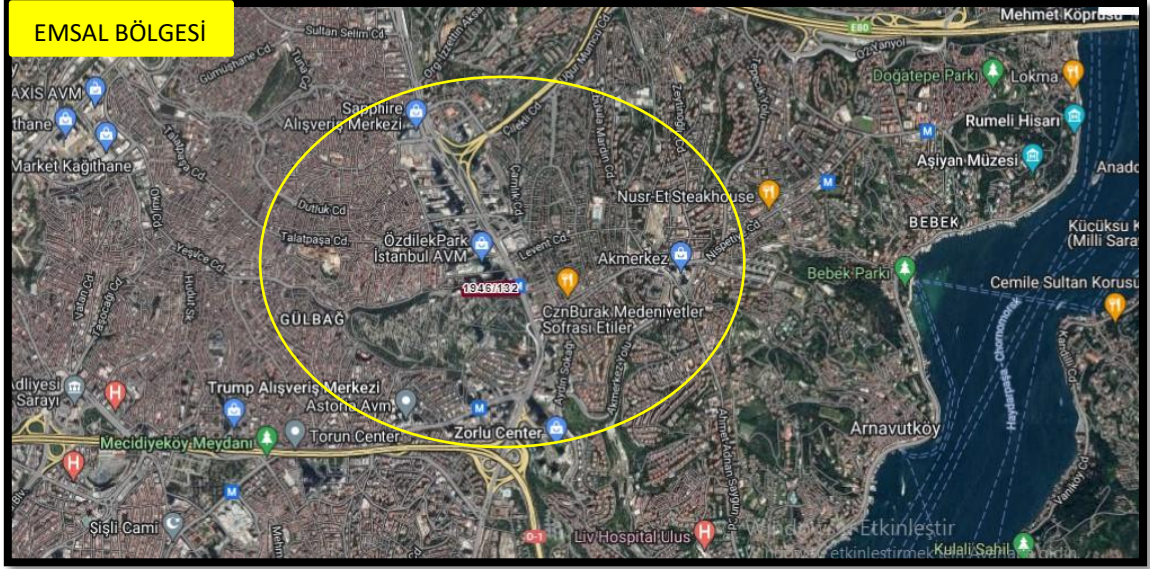
[E:7 Kiralık Ofis] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan binanın 13. Katında konumlu 200m² alanlı, ofis, aylık 65.000-TL bedel ile kiralıktır. Emsal yeni yapı içerisinde bulunmakta olup avantajlıdır.

İlgilisi: 0549 856 70 70

[E:8 Kiralık Ofis] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede daha düşük konum şerefiyesine sahip proje içerisinde 16. Katta konumlu 100m² alanlı ofis, aylık 21.000-TL bedel ile kiralıktır. İlgilisi: 0532 491 83 93

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (KİRALIK OFİS)								
İçerik	Emsal 5		Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8	
Brüt alanı (m ²)	721,00m ²		721,00m ²		200,00m ²		100,00m ²	
Satış fiyatı	170.000 TL		165.000 TL		65.000 TL		21.000 TL	
m ² birim fiyatı	236 TL		229 TL		325 TL		210 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum şerefiyesi	0%	-	5%	+	0%	-	20%	+
Kullanım alanı şerefiyesi	5%	+	5%	+	0%	-	0%	-
Yapı kalitesi şerefiyesi	0%	-	0%	-	20%	-	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	236 TL		240 TL		244 TL		242 TL	
Ortalama Birim fiyat	240TL/m ²							

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 göre “Ofis” vasıflıdır. Taşınmazların bulunduğu bölgede, kendisine benzer özellikli çok sayıda karma proje mevcut olup emsaller yakın bölgeden elde edilmiştir. Değerler kat, konum, kullanım alanı, yapı yaşı ve kalitesi durumuna göre değişmektedir. Değer düzeltmeleri bu etkenler dikkate alınarak yapılmış ve birim değer kanaatinde önemli rol oynamışlardır. Taşınmazların bulunduğu projede büyük alanlı ofislerde çok sayıda boş ofis bulunmakta olup satış rakamları 50.000 TL/m² civarındadır. Daha yeni ve küçük alanlı ofislere sahip projelerde bu bedeller 75.000-80.000 TL bedellere çıkabilmektedir. Yapılan araştırmalarda konu proje içerisinde yer alan ofisler için ortalama birim değer 56.292 TL/m²’dir. Büyük alanlı ofisler için %5 değer indirilmesi yapılmıştır. Aynı şerefiye kira değerleri içinde belirlenmiştir. Ortalama kira birim değeri 240 TL/m² olup alanı büyük taşınmazlar için %5 değer indirilmesi yapılmıştır.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

BAĞIMSIZ BÖLÜM BAZINDA DEĞER LİSTESİ					
SIRA NO	B.B. NO	NİTELİK	ALAN (M2)	BİRİM DEĞER (TL/M2)	DEĞER (TL)
1	176	OFİS	204,93	₺56.292,00	₺11.535.919,56
2	177	OFİS	195,54	₺56.292,00	₺11.007.337,68
3	178	OFİS	321,23	₺56.292,00	₺18.082.679,16
4	179	OFİS	204,93	₺56.292,00	₺11.535.919,56
5	180	OFİS	195,54	₺56.292,00	₺11.007.337,68
6	181	OFİS	321,23	₺56.292,00	₺18.082.679,16
7	182	OFİS	721,7	₺53.477,40	₺38.594.639,58
8	183	OFİS	721,7	₺53.477,40	₺38.594.639,58
TOPLAM			2.886,80		₺158.441.151,96
~TOPLAM			2.886,80		₺158.440.000,00

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmazlara toplam (K.D.V hariç) **158.440.000,00- TL** 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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme 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

Taşınmazlar 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 taşınmazlar kat irtifaklı, b.b. niteliği kazanmış ve yapı kullanım izin belgesi alınmıştır. Bu sebeple yapı değeri tespit edilmemiştir.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Taşınmazlar 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 varsayarak belirtilmiştir.

B.B. NO	HACİMLER	ALANI (m2)	BİRİM DEĞER (TL/M2)	Sigorta Esas Yapı Değeri (TL)
176	OFİS	204,93	₺6.400,00	₺1.311.552,00
177	OFİS	195,54	₺6.400,00	₺1.251.456,00
178	OFİS	321,23	₺6.400,00	₺2.055.872,00
179	OFİS	204,93	₺6.400,00	₺1.311.552,00
180	OFİS	195,54	₺6.400,00	₺1.251.456,00
181	OFİS	321,23	₺6.400,00	₺2.055.872,00
182	OFİS	721,7	₺6.400,00	₺4.618.880,00
183	OFİS	721,7	₺6.400,00	₺4.618.880,00

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 *çerçebilir*. 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 gelinine 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 16-22 yıl olup söz konusu ofis nitelikli taşınmazlar için mülkün kendini amorti etme süresi (mevcut hali dikkate alınarak) ortalama yaklaşık 18 yıl olarak ön görülmüştür. Buna göre 0,055 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.

Ortalama kira birim değeri 240 TL/m² olup alanı büyük taşınmazlar için %5 değer indirgemesi yapılmıştır.

B.B. NO	KAT	KULLANIM ALANI (M2)	Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kap. Oranı (%)	Piyasa Değeri (TL)
176	10. KAT	204,93	₺240,00	₺49.183,20	₺590.198,40	0,055	₺10.730.880,00
177	10. KAT	195,54	₺240,00	₺46.929,60	₺563.155,20	0,055	₺10.239.185,45
178	10. KAT	321,23	₺240,00	₺77.095,20	₺925.142,40	0,055	₺16.820.770,91
179	11. KAT	204,93	₺240,00	₺49.183,20	₺590.198,40	0,055	₺10.730.880,00
180	11. KAT	195,54	₺240,00	₺46.929,60	₺563.155,20	0,055	₺10.239.185,45
181	11. KAT	321,23	₺240,00	₺77.095,20	₺925.142,40	0,055	₺16.820.770,91
182	12. KAT	721,7	₺228,00	₺164.547,60	₺1.974.571,20	0,055	₺35.901.294,55
183	13. KAT	721,7	₺228,00	₺164.547,60	₺1.974.571,20	0,055	₺35.901.294,55
TOPLAM				₺675.511,20	₺8.106.134,40		₺147.384.261,82

Sonuç olarak gelir yaklaşımı yöntemine göre söz konusu taşınmazın piyasa değeri için **147.385.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu değerleme çalışması sonucunda taşınmazın aylık kira değeri, satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında konu taşınmazlar için takdir edilen kira değerleri aşağıdaki gibidir.

B.B. NO	KAT	NİTELİK	ALAN (M2)	BİRİM DEĞER (TL/M2)	KİRA DEĞERİ (TL/ay)
176	10. KAT	OFİS	204,93	₺240,00	₺49.183,20
177	10. KAT	OFİS	195,54	₺240,00	₺46.929,60
178	10. KAT	OFİS	321,23	₺240,00	₺77.095,20
179	11. KAT	OFİS	204,93	₺240,00	₺49.183,20
180	11. KAT	OFİS	195,54	₺240,00	₺46.929,60
181	11. KAT	OFİS	321,23	₺240,00	₺77.095,20
182	12. KAT	OFİS	721,7	₺228,00	₺164.547,60
183	13. KAT	OFİS	721,7	₺228,00	₺164.547,60

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

Taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %45-%55 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı oranlarının ise %30-%40 oranlarında gerçekleşebileceği ön görülmektedir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişiklik göstermektedir.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme, bağımsız bölüm bazında satış ve kira değer tespiti için yapılmış olup boş arsa değeri tespit edilmemiştir.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın 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 “OFİS” vasıflı 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

Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerleme yapılırken taşınmazlara ayrı ayrı analiz yapılmış olup değer oluşumu pazar analizi ve gelir yaklaşımı esasına göre belirlenmiştir. Taşınmazlar ofis olarak kullanılması sebebiyle gelir getirici bir mülk sınıfında değildir. Ancak bölge piyasası doğrultusunda yapılan inceleme ve araştırmalardan elde edilen veriler neticesinde kira değerleri getirilerinden kaynaklı potansiyel bir piyasa değeri de takdir edilmiştir. Bu ise direkt kapitalizasyon analizi yardımıyla bulunmuştur. Dolayısıyla taşınmaz için iki farklı yöntem de değerlemede dikkate alınmış bu unsurlar neticesinde değer takdiri gerçekleştirilmiştir. Ulaşılan değerlerin yaklaşık olduğu görülmüş olup değerlemede yalnızca Pazar yaklaşımı ile elde edilen değer esas alınmıştır.

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 İle İlgili Görüş

Konu taşınmazlar üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 maddesinde açıklanmıştır. İntifa hakkı parsel bitişiğinde bulunan Zincirlikuyu Mezarlığı için konulmuştur. Şerhler ise elektrik trafo yeri olarak konulmuş olup taşınmazların tasarrufuna etkisi yoktur.

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

Taşınmazların devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere 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 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

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 (a) bendi "(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir." ve (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 fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." gereği taşınmazların tapudaki niteliklerinin mevcut kullanımı ile uyumlu olması ve yasal zorunluluklarının yerine getirilmiş olması sebebiyle bağımsız bölüm olarak GYO portföyünde bulunmasına bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Şeker GYO A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1946 ada 132 parselde yer alan; A Blokta konumlu 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183 bağımsız bölüm numaralı "OFİS" nitelikli taşınmazların piyasa ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerleme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerleme 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 yer aldığı arsanın imar durumu, yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, yüzölçümü, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar, parsel üzerinde yer alan yapının inşai kalitesi 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

Taşınmazlara 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.

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

Rakamla; **158.440.000,00-TL** ve Yazıyla **Yüz Elli Sekiz Milyon Dört Yüz Kırk Bin Türk Lirası** dır.

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 186.959.200,00TL 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;

- Raporda 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 Belgeleri,

Δ Resmi Evraklar ve Yer Görme Fotoğrafları

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 17-11-2022-10:38



Kaydı Oluşturan: ERDENİZ BALIKÇIOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
182322534429	20221117-898-F01320	53442

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	1946/132
Taşınmaz Kimlik No:	24680461	AT Yüzölçüm(m2):	24277.71
İl/İlçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Şişli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MECİDİYEKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/11//179
Cilt/Sayfa No:	98/9610	Arsa Pay/Payda:	121/100000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	DÖRT BLOKLU KARGİR BİNA

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. AYNİ SERMAYE OLARAK KÖNULMUŞTUR.) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 937-2130(Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	Şişli - 08-01-2018 15:55 - 529	-

1 / 3

İrtifak	A H: KROKİSİNDE GÖSTERİLEN 1946 ADA 130 PARSELDEN GEÇİT HAKKI(Şablon: Geçit Hakkı)	VKN:4810040485	Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) - 30-06-1995 00:00 - 7675	-
---------	---	----------------	--	---

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliğı No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
515188258	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-01-2020 898	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	M:2669.78 M2LİK KİSMİNİN İNTİFA HAKKI İSTANBUL BELEDİYESİNE AİTTİR.	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) - 30-06-1995 00:00 - 7675	

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

2 / 3

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) m8eLR1ghEbT kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 17-11-2022-10:39



Kayıt Oluşturan: ERDENİZ BALIKÇIOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
182322534429	20221117-898-F01320	53442

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	1946/132
Taşınmaz Kimlik No:	25632169	AT Yüzölçüm(m2):	24277.71
İl/İlçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Şişli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MECİDİYEKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/10/176
Cilt/Sayfa No:	98/9607	Arsa Pay/Payda:	121/100000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	DÖRT BLOKLU KARGİR BİNA

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. AYNİ 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 / 3

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

		VKN:4810040485		
İrtifak	A H: KROKİSİNDE GÖSTERİLEN 1946 ADA 130 PARSELDEN GEÇİT HAKKI(Şablon: Geçit Hakkı)		Şişli 2.Bölge(Kapatildi) - 30-06-1995 00:00 - 7675	-
Beyan	YÖNETİM PLANI:11/05/2004(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
515188263	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-01-2020 898	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	M:2669.78 M2LİK KISMININ İNTİFA HAKKI İSTANBUL BELEDİYESİNE AİTTİR.	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Şişli 2.Bölge(Kapatildi) - 30-06-1995 00:00 - 7675	
Serh	TRAF0 MERKEZİ YERİNİN 99 YILLIĞI 1TL	ŞEKER	(SN:4758287) BOĞAZİÇİ ELEKTRİK	Şişli	

2 / 3

	BEDELLE BOĞAZİÇİ ELEKTİRİK DAĞITIM A.Ş LEHİNE KİRA ŞERHİ 12/11/1998 Y:6877	GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ) VKN:8330030866	2.Bölge(Kapatildi) - 12-11-1998 00:00 - 6877	
Beyan	İŞ BU GAYRİ MENKUL KAT MÜLKİYETİNE ÇEVİRİLMİŞTİR. 15/03/2005 YEV:2653	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN		Şişli 2.Bölge(Kapatildi) - 15-03-2005 00:00 - 2653	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 8BdtiAM2vD kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 17-11-2022-10:38



Kaydı Oluşturan: ERDENİZ BALIKÇIOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
182322534429	20221117-898-F01320	53442

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	1946/132
Taşınmaz Kimlik No:	24680459	AT Yüzölçüm(m2):	24277.71
İl/İlçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Şişli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MECİDİYEKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/10//177
Cilt/Sayfa No:	98/9608	Arsa Pay/Payda:	104/100000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	DÖRT BLOKLU KARGİR BİNA

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. AYNİ 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 / 3

İrtifak	A H: KROKİSİNDE GÖSTERİLEN 1946 ADA 130 PARSELDEN GEÇİT HAKKI(Şablon: Geçit Hakkı)	VKN:4810040485	Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) - 30-06-1995 00:00 - 7675	-
---------	---	----------------	--	---

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
515188256	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-01-2020 898	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	M:2669.78 M2LİK KISMININ İNTİFA HAKKI İSTANBUL BELEDİYESİNE AİTTİR.	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) - 30-06-1995 00:00 - 7675	

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

2 / 3

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) rMzpy2i8lu kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 17-11-2022-10:38



Kayıt Oluşturan: ERDENİZ BALIKÇIOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
182322534429	20221117-898-F01320	53442

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	1946/132
Taşınmaz Kimlik No:	24680460	AT Yüzölçüm(m2):	24277.71
İl/İlçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Şişli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MECİDİYEKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/10//178
Cilt/Sayfa No:	98/9609	Arsa Pay/Payda:	188/100000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	DÖRT BLOKLU KARGİR BİNA

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. AYNİ 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 / 3

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

		VKN:4810040485		
İrtifak	A H: KROKİSİNDE GÖSTERİLEN 1946 ADA 130 PARSELDEN GEÇİT HAKKI(Şablon: Geçit Hakkı)		Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) - 30-06-1995 00:00 - 7675	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
515188257	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-01-2020 898	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	M:2669.78 M2LİK KISMININ İNTİFA HAKKI İSTANBUL BELEDİYESİNE AİTTİR.	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) - 30-06-1995 00:00 - 7675	

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

2 / 3

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) IF1aQQy6W6 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 17-11-2022-10:38



Kaydı Oluşturan: ERDENİZ BALIKÇIOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
182322534429	20221117-898-F01320	53442

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	1946/132
Taşınmaz Kimlik No:	24680462	AT Yüzölçüm(m2):	24277.71
İl/İlçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Şişli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MECİDİYEKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/11//180
Cilt/Sayfa No:	98/9611	Arsa Pay/Payda:	104/100000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	DÖRT BLOKLU KARGİR BİNA

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. AYNİ SERMAYE OLARAK KÖNULMUŞTUR.) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 937-2130(Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	Şişli - 08-01-2018 15:55 - 529	-

1 / 3

İrtifak	A H: KROKİSİNDE GÖSTERİLEN 1946 ADA 130 PARSELDEN GEÇİT HAKKI(Şablon: Geçit Hakkı)	VKN:4810040485	Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) - 30-06-1995 00:00 - 7675	-
---------	---	----------------	--	---

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliğı No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
515188259	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-01-2020 898	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	M:2669.78 M2LİK KİSMİNİN İNTİFA HAKKI İSTANBUL BELEDİYESİNE AİTTİR.	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824		

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

2 / 3

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) DNZ2_03p9c kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 17-11-2022-10:38



Kayıt Oluşturan: ERDENİZ BALIKÇIOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
182322534429	20221117-898-F01320	53442

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	1946/132
Taşınmaz Kimlik No:	24680463	AT Yüzölçüm(m2):	24277.71
İl/İlçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Şişli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MECİDİYEKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/11//181
Cilt/Sayfa No:	98/9612	Arsa Pay/Payda:	188/100000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	DÖRT BLOKLU KARGİR BİNA

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. AYNİ 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 / 3

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

		VKN:4810040485		
İrtifak	A H: KROKİSİNDE GÖSTERİLEN 1946 ADA 130 PARSELDEN GEÇİT HAKKI(Şablon: Geçit Hakkı)		Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) - 30-06-1995 00:00 - 7675	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
515188260	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-01-2020 898	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	M:2669.78 M2LİK KISMININ İNTİFA HAKKI İSTANBUL BELEDİYESİNE AİTTİR.	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) - 30-06-1995 00:00 - 7675	

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

2 / 3

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) -qwRRMT93- kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 17-11-2022-10:39



Kaydı Oluşturan: ERDENİZ BALIKÇIOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
182322534429	20221117-898-F01320	53442

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	1946/132
Taşınmaz Kimlik No:	24680464	AT Yüzölçüm(m2):	24277.71
İl/İlçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Şişli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MECİDİYEKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/12//182
Cilt/Sayfa No:	98/9613	Arsa Pay/Payda:	413/100000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	DÖRT BLOKLU KARGİR BİNA

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 KONULMUŞTUR.) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 937-2130(Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	Şişli - 08-01-2018 15:55 - 529	-

1 / 3

İrtifak	A H: KROKİSİNDE GÖSTERİLEN 1946 ADA 130 PARSELDEN GEÇİT HAKKI(Şablon: Geçit Hakkı)	VKN:4810040485	Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) - 30-06-1995 00:00 - 7675	-
---------	---	----------------	--	---

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
515188261	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-01-2020 898	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	M:2669.78 M2LİK KISMININ İNTİFA HAKKI İSTANBUL BELEDİYESİNE AİTTİR.	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) - 30-06-1995 00:00 - 7675	

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

2 / 3

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **ly_S_b8AaC** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 17-11-2022-10:39



Kayıt Oluşturan: ERDENİZ BALIKÇIOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
182322534429	20221117-898-F01320	53442

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	1946/132
Taşınmaz Kimlik No:	24680465	AT Yüzölçüm(m2):	24277.71
İl/İlçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Şişli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MECİDİYEKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/13/183
Cilt/Sayfa No:	98/9614	Arsa Pay/Payda:	413/100000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	DÖRT BLOKLU KARGİR BİNA

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. AYNİ SERMAYE OLARAK KÖNULMUŞTUR.) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 937-2130(Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	Şişli - 08-01-2018 15:55 - 529	-

1 / 3

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

		VKN:4810040485		
İrtifak	A H: KROKİSİNDE GÖSTERİLEN 1946 ADA 130 PARSELDEN GEÇİT HAKKI(Şablon: Geçit Hakkı)		Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) - 30-06-1995 00:00 - 7675	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
515188262	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-01-2020 898	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	M:2669.78 M2LİK KISMININ İNTİFA HAKKI İSTANBUL BELEDİYESİNE AİTTİR.	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) - 30-06-1995 00:00 - 7675	

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

2 / 3

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) mGL58rZwEt kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

Adres:

ESENTEPE Mah. BÜYÜKDERE Cd. METROCITY
No: 171 A / 176 ŞİŞLİ / İSTANBUL

Bina Kodu:

171 A

Adres:

ESENTEPE Mah. BÜYÜKDERE Cd. METROCITY
No: 171 A / 177 ŞİŞLİ / İSTANBUL

Bina Kodu:

171 A

Adres:

ESENTEPE Mah. BÜYÜKDERE Cd. METROCITY
No: 171 A / 178 ŞİŞLİ / İSTANBUL

Bina Kodu:

171 A

Adres:

ESENTEPE Mah. BÜYÜKDERE Cd. METROCITY
No: 171 A / 179 ŞİŞLİ / İSTANBUL

Bina Kodu:

171 A

Adres:

ESENTEPE Mah. BÜYÜKDERE Cd. METROCITY
No: 171 A / 180 ŞİŞLİ / İSTANBUL

Bina Kodu:

171 A

Adres:

ESENTEPE Mah. BÜYÜKDERE Cd. METROCITY
No: 171 A / 181 ŞİŞLİ / İSTANBUL

Bina Kodu:

171 A

Adres:

ESENTEPE Mah. BÜYÜKDERE Cd. METROCITY
No: 171 A / 182 ŞİŞLİ / İSTANBUL

Bina Kodu:

171 A

Adres:

ESENTEPE Mah. BÜYÜKDERE Cd. METROCITY
No: 171 A / 183 ŞİŞLİ / İSTANBUL

Bina Kodu:

171 A

Bu adrese ait adres kodu:

2098965615

 Kopyala

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

Bu adrese ait adres kodu:

1673277552

 Kopyala

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

Bu adrese ait adres kodu:

3653814800

 Kopyala

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

Bu adrese ait adres kodu:

3373623887

 Kopyala

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

Bu adrese ait adres kodu:

1008501130

 Kopyala

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

Bu adrese ait adres kodu:

3568617181

 Kopyala

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

Bu adrese ait adres kodu:

3964303915

 Kopyala

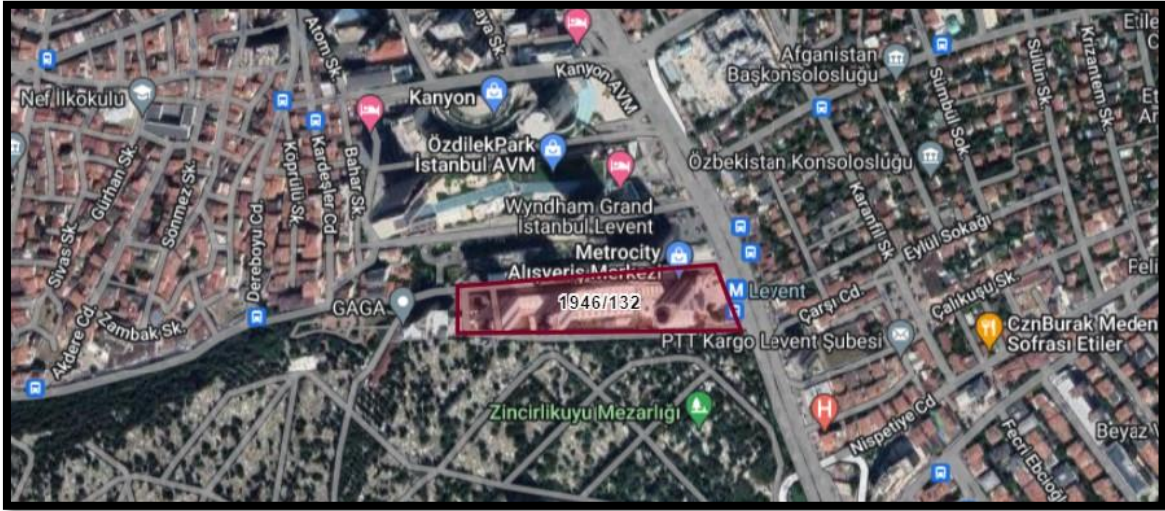
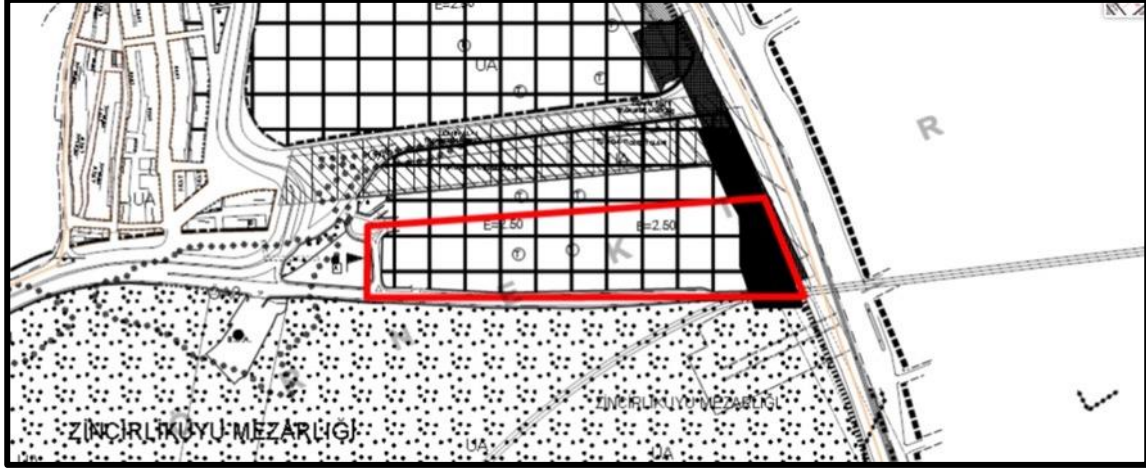
Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

Bu adrese ait adres kodu:

2285561532

 Kopyala

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın





T.C.
ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Sayı: E-17046730-754-6924/21831
Tarih: 13.12.2022
Dosya Numarası: 2022-144725

Sayı : E-17046730-754-6924/21831
Konu : 1946 ada 132 parsel hk.

13.12.2022

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
VEKL.BARIŞ CAN YILDIRIMER
Emniyetevler Mahallesi Akarsu Cad. Sk. No: 3/51
Kağıthane/İSTANBUL

İlgi : 08.12.2022 tarihli 2022-144416 sayılı dilekçe.

İlgi dilekçe ile Şişli İlçesi, Esentepe Mahallesi, 1946 ada, 132 parsel sayılı yere ait yazılı İmar Durum bilgisi talep edilmektedir.

Söz konusu 132 parsel sayılı yer; 24.06.2006 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında ve 06.12.2017 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Büyükdere Caddesi Dereboyu Caddesi Yol Kavşak Projesi Uygulama İmar Planında E= 2.5 , H:Serbest irtifada olacak şekilde ticaret alanında kalmakta iken, 3194 sayılı İmar Kanunu Geçici Madde 20: "...Bina yükseklikleri yenecek: serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapılmaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez..." hükmü gereği; söz konusu yerde plan değişikliği ve revizyonu yapılmaya kadar imar durumu düzenlenememektedir.

Bilgi edinilmesi hususu rica olunur.

Onur ÖKSEL
Başkan Yardımcısı V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 2C99C9F4

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: ÇAĞLA ERKAN



1/1

YAPI RUHSATI (BUILDING LICENCE)		ŞİŞLİ BELEDİYESİ		07 AĞU 1996		Dosya No: 523676	
1. Ruhsat Alınan Kurum		2. Ruhsat Tarihi		3. Ruhsat No		4. Ruhsat Durumu	
YENİ Y...		ESENTEPE		303		1996 132	
5. Ruhsat Durumu		6. Ruhsat Durumu		7. Ruhsat Durumu		8. Ruhsat Durumu	
10. Ruhsat Durumu		11. Ruhsat Durumu		12. Ruhsat Durumu		13. Ruhsat Durumu	
14. Ruhsat Durumu		15. Ruhsat Durumu		16. Ruhsat Durumu		17. Ruhsat Durumu	
18. Ruhsat Durumu		19. Ruhsat Durumu		20. Ruhsat Durumu		21. Ruhsat Durumu	
22. Ruhsat Durumu		23. Ruhsat Durumu		24. Ruhsat Durumu		25. Ruhsat Durumu	
26. Ruhsat Durumu		27. Ruhsat Durumu		28. Ruhsat Durumu		29. Ruhsat Durumu	
30. Ruhsat Durumu		31. Ruhsat Durumu		32. Ruhsat Durumu		33. Ruhsat Durumu	
34. Ruhsat Durumu		35. Ruhsat Durumu		36. Ruhsat Durumu		37. Ruhsat Durumu	
38. Ruhsat Durumu		39. Ruhsat Durumu		40. Ruhsat Durumu		41. Ruhsat Durumu	
42. Ruhsat Durumu		43. Ruhsat Durumu		44. Ruhsat Durumu		45. Ruhsat Durumu	
46. Ruhsat Durumu		47. Ruhsat Durumu		48. Ruhsat Durumu		49. Ruhsat Durumu	
50. Ruhsat Durumu		51. Ruhsat Durumu		52. Ruhsat Durumu		53. Ruhsat Durumu	
54. Ruhsat Durumu		55. Ruhsat Durumu		56. Ruhsat Durumu		57. Ruhsat Durumu	
58. Ruhsat Durumu		59. Ruhsat Durumu		60. Ruhsat Durumu		61. Ruhsat Durumu	
62. Ruhsat Durumu		63. Ruhsat Durumu		64. Ruhsat Durumu		65. Ruhsat Durumu	
66. Ruhsat Durumu		67. Ruhsat Durumu		68. Ruhsat Durumu		69. Ruhsat Durumu	
70. Ruhsat Durumu		71. Ruhsat Durumu		72. Ruhsat Durumu		73. Ruhsat Durumu	
74. Ruhsat Durumu		75. Ruhsat Durumu		76. Ruhsat Durumu		77. Ruhsat Durumu	
78. Ruhsat Durumu		79. Ruhsat Durumu		80. Ruhsat Durumu		81. Ruhsat Durumu	
82. Ruhsat Durumu		83. Ruhsat Durumu		84. Ruhsat Durumu		85. Ruhsat Durumu	
86. Ruhsat Durumu		87. Ruhsat Durumu		88. Ruhsat Durumu		89. Ruhsat Durumu	
90. Ruhsat Durumu		91. Ruhsat Durumu		92. Ruhsat Durumu		93. Ruhsat Durumu	
94. Ruhsat Durumu		95. Ruhsat Durumu		96. Ruhsat Durumu		97. Ruhsat Durumu	
98. Ruhsat Durumu		99. Ruhsat Durumu		100. Ruhsat Durumu		101. Ruhsat Durumu	
102. Ruhsat Durumu		103. Ruhsat Durumu		104. Ruhsat Durumu		105. Ruhsat Durumu	
106. Ruhsat Durumu		107. Ruhsat Durumu		108. Ruhsat Durumu		109. Ruhsat Durumu	
110. Ruhsat Durumu		111. Ruhsat Durumu		112. Ruhsat Durumu		113. Ruhsat Durumu	
114. Ruhsat Durumu		115. Ruhsat Durumu		116. Ruhsat Durumu		117. Ruhsat Durumu	
118. Ruhsat Durumu		119. Ruhsat Durumu		120. Ruhsat Durumu		121. Ruhsat Durumu	
122. Ruhsat Durumu		123. Ruhsat Durumu		124. Ruhsat Durumu		125. Ruhsat Durumu	
126. Ruhsat Durumu		127. Ruhsat Durumu		128. Ruhsat Durumu		129. Ruhsat Durumu	
130. Ruhsat Durumu		131. Ruhsat Durumu		132. Ruhsat Durumu		133. Ruhsat Durumu	
134. Ruhsat Durumu		135. Ruhsat Durumu		136. Ruhsat Durumu		137. Ruhsat Durumu	
138. Ruhsat Durumu		139. Ruhsat Durumu		140. Ruhsat Durumu		141. Ruhsat Durumu	
142. Ruhsat Durumu		143. Ruhsat Durumu		144. Ruhsat Durumu		145. Ruhsat Durumu	
146. Ruhsat Durumu		147. Ruhsat Durumu		148. Ruhsat Durumu		149. Ruhsat Durumu	
150. Ruhsat Durumu		151. Ruhsat Durumu		152. Ruhsat Durumu		153. Ruhsat Durumu	
154. Ruhsat Durumu		155. Ruhsat Durumu		156. Ruhsat Durumu		157. Ruhsat Durumu	
158. Ruhsat Durumu		159. Ruhsat Durumu		160. Ruhsat Durumu		161. Ruhsat Durumu	
162. Ruhsat Durumu		163. Ruhsat Durumu		164. Ruhsat Durumu		165. Ruhsat Durumu	
166. Ruhsat Durumu		167. Ruhsat Durumu		168. Ruhsat Durumu		169. Ruhsat Durumu	
170. Ruhsat Durumu		171. Ruhsat Durumu		172. Ruhsat Durumu		173. Ruhsat Durumu	
174. Ruhsat Durumu		175. Ruhsat Durumu		176. Ruhsat Durumu		177. Ruhsat Durumu	
178. Ruhsat Durumu		179. Ruhsat Durumu		180. Ruhsat Durumu		181. Ruhsat Durumu	
182. Ruhsat Durumu		183. Ruhsat Durumu		184. Ruhsat Durumu		185. Ruhsat Durumu	
186. Ruhsat Durumu		187. Ruhsat Durumu		188. Ruhsat Durumu		189. Ruhsat Durumu	
190. Ruhsat Durumu		191. Ruhsat Durumu		192. Ruhsat Durumu		193. Ruhsat Durumu	
194. Ruhsat Durumu		195. Ruhsat Durumu		196. Ruhsat Durumu		197. Ruhsat Durumu	
198. Ruhsat Durumu		199. Ruhsat Durumu		200. Ruhsat Durumu		201. Ruhsat Durumu	
202. Ruhsat Durumu		203. Ruhsat Durumu		204. Ruhsat Durumu			

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

[illegible]

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

YAPI RUKUSATI			
1. Proje Adı: İSTANBUL		2. Proje No: 10.003.2010.1/34	
3. Proje Adı: İSTANBUL		4. Proje No: 10.003.2010.1/34	
5. Proje Adı: İSTANBUL		6. Proje No: 10.003.2010.1/34	
7. Proje Adı: İSTANBUL		8. Proje No: 10.003.2010.1/34	
9. Proje Adı: İSTANBUL		10. Proje No: 10.003.2010.1/34	
11. Proje Adı: İSTANBUL		12. Proje No: 10.003.2010.1/34	
13. Proje Adı: İSTANBUL		14. Proje No: 10.003.2010.1/34	
15. Proje Adı: İSTANBUL		16. Proje No: 10.003.2010.1/34	
17. Proje Adı: İSTANBUL		18. Proje No: 10.003.2010.1/34	
19. Proje Adı: İSTANBUL		20. Proje No: 10.003.2010.1/34	
21. Proje Adı: İSTANBUL		22. Proje No: 10.003.2010.1/34	
23. Proje Adı: İSTANBUL		24. Proje No: 10.003.2010.1/34	
25. Proje Adı: İSTANBUL		26. Proje No: 10.003.2010.1/34	
27. Proje Adı: İSTANBUL		28. Proje No: 10.003.2010.1/34	
29. Proje Adı: İSTANBUL		30. Proje No: 10.003.2010.1/34	
31. Proje Adı: İSTANBUL		32. Proje No: 10.003.2010.1/34	
33. Proje Adı: İSTANBUL		34. Proje No: 10.003.2010.1/34	
35. Proje Adı: İSTANBUL		36. Proje No: 10.003.2010.1/34	
37. Proje Adı: İSTANBUL		38. Proje No: 10.003.2010.1/34	
39. Proje Adı: İSTANBUL		40. Proje No: 10.003.2010.1/34	
41. Proje Adı: İSTANBUL		42. Proje No: 10.003.2010.1/34	
43. Proje Adı: İSTANBUL		44. Proje No: 10.003.2010.1/34	
45. Proje Adı: İSTANBUL		46. Proje No: 10.003.2010.1/34	
47. Proje Adı: İSTANBUL		48. Proje No: 10.003.2010.1/34	
49. Proje Adı: İSTANBUL		50. Proje No: 10.003.2010.1/34	
51. Proje Adı: İSTANBUL		52. Proje No: 10.003.2010.1/34	
53. Proje Adı: İSTANBUL		54. Proje No: 10.003.2010.1/34	
55. Proje Adı: İSTANBUL		56. Proje No: 10.003.2010.1/34	
57. Proje Adı: İSTANBUL		58. Proje No: 10.003.2010.1/34	
59. Proje Adı: İSTANBUL		60. Proje No: 10.003.2010.1/34	
61. Proje Adı: İSTANBUL		62. Proje No: 10.003.2010.1/34	
63. Proje Adı: İSTANBUL		64. Proje No: 10.003.2010.1/34	
65. Proje Adı: İSTANBUL		66. Proje No: 10.003.2010.1/34	
67. Proje Adı: İSTANBUL		68. Proje No: 10.003.2010.1/34	
69. Proje Adı: İSTANBUL		70. Proje No: 10.003.2010.1/34	
71. Proje Adı: İSTANBUL		72. Proje No: 10.003.2010.1/34	
73. Proje Adı: İSTANBUL		74. Proje No: 10.003.2010.1/34	
75. Proje Adı: İSTANBUL		76. Proje No: 10.003.2010.1/34	
77. Proje Adı: İSTANBUL		78. Proje No: 10.003.2010.1/34	
79. Proje Adı: İSTANBUL		80. Proje No: 10.003.2010.1/34	
81. Proje Adı: İSTANBUL		82. Proje No: 10.003.2010.1/34	
83. Proje Adı: İSTANBUL		84. Proje No: 10.003.2010.1/34	
85. Proje Adı: İSTANBUL		86. Proje No: 10.003.2010.1/34	
87. Proje Adı: İSTANBUL		88. Proje No: 10.003.2010.1/34	
89. Proje Adı: İSTANBUL		90. Proje No: 10.003.2010.1/34	
91. Proje Adı: İSTANBUL		92. Proje No: 10.003.2010.1/34	
93. Proje Adı: İSTANBUL		94. Proje No: 10.003.2010.1/34	
95. Proje Adı: İSTANBUL		96. Proje No: 10.003.2010.1/34	
97. Proje Adı: İSTANBUL		98. Proje No: 10.003.2010.1/34	
99. Proje Adı: İSTANBUL		100. Proje No: 10.003.2010.1/34	

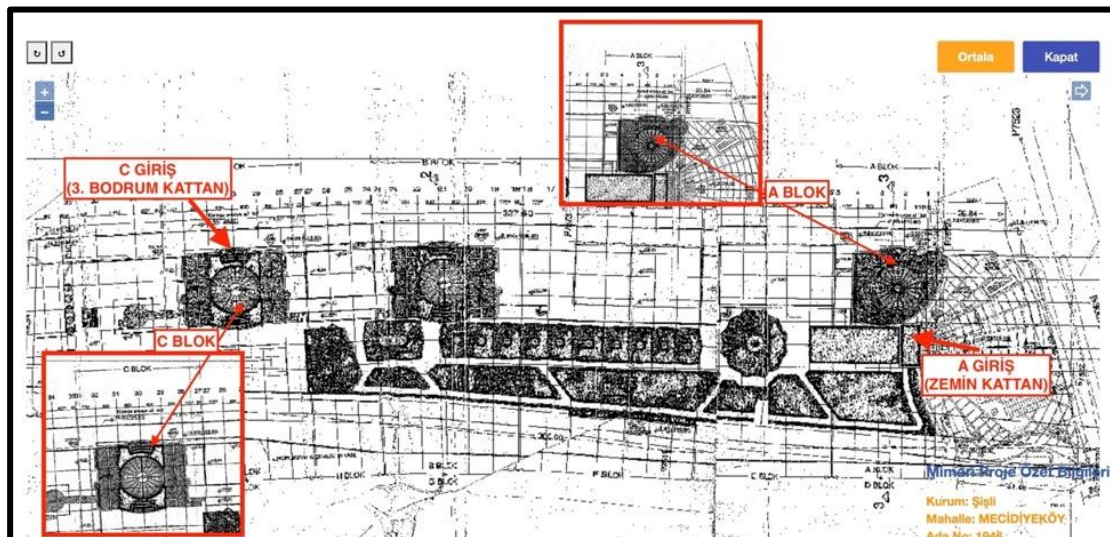
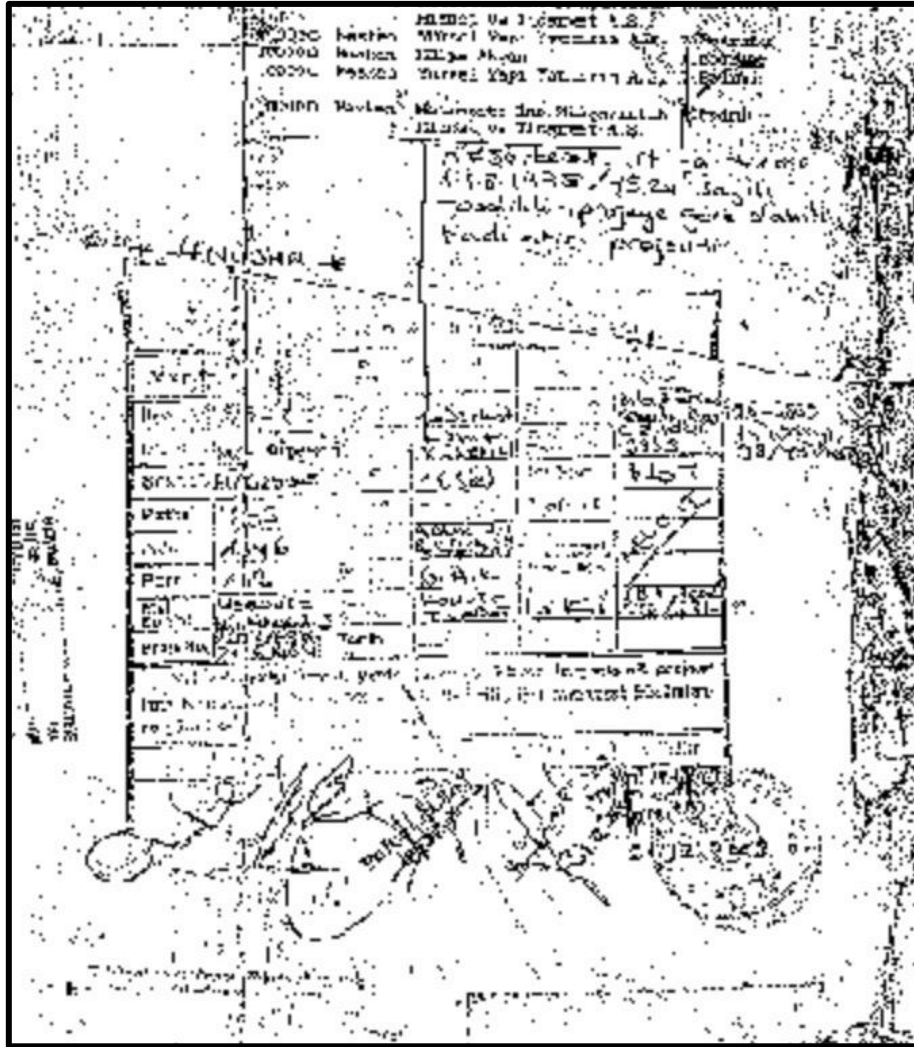
YAPI DENETİMİ					
51. Adı soyadı	52. Çaba adı no	53. Mühür adı no	54. Çaba adı no	55. Adres	56.
Mimar					
Stat					
Çevre					
Mühür					
YAPI DENETİM KURULUŞU					
57. Kuruluş adı	58. Yürürlük adı soyadı	59. Sayı	60. Çaba adı no	61. Adres	62. Mühür
MİMAR PROJE MÜELLİFİ					
63. Adı soyadı	64. Çaba adı no	65. Çaba adı no	66. Çaba adı no	67. Adres	68. Mühür
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ					
69. Mimar (Başlı)	70. Mühür tarihi	71. Mühür numarası			
72. 606.950.000	6.4.2004	2234034			
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ İLE İLGİLİ OLARAK ÖÇENEN VERGİLER					
101. Ödeme tarihi	102. Ödeme	103. Tutar	104. Numara	105. Ödeme tarihi	
Den 101. M. D.	Yasa	5.4.2004	554		
106. M. D.	"	24.3.2004	3016		
107. M. D.	"	12.3.2003	51		
108. M. D.	"	25.1.2004	7140		
109. M. D.	"	10.11.2002	41		
110. M. D.	"	5.4.2003	150673		
111. M. D.	"	1.4.2004	131		
112. M. D.	"	2.4.2004	03/26		
113. Diğer bilgiler : 2. Odunluk : 20 Adet depolu 52. Odunluk : 20 Adet, 1. Odunluk : 20 Adet, 2. Odunluk : 20 Adet, 3. Odunluk : 20 Adet, 4. Odunluk : 20 Adet, 5. Odunluk : 20 Adet, 6. Odunluk : 20 Adet, 7. Odunluk : 20 Adet, 8. Odunluk : 20 Adet, 9. Odunluk : 20 Adet, 10. Odunluk : 20 Adet, 11. Odunluk : 20 Adet, 12. Odunluk : 20 Adet, 13. Odunluk : 20 Adet, 14. Odunluk : 20 Adet, 15. Odunluk : 20 Adet, 16. Odunluk : 20 Adet, 17. Odunluk : 20 Adet, 18. Odunluk : 20 Adet, 19. Odunluk : 20 Adet, 20. Odunluk : 20 Adet, 21. Odunluk : 20 Adet, 22. Odunluk : 20 Adet, 23. Odunluk : 20 Adet, 24. Odunluk : 20 Adet, 25. Odunluk : 20 Adet, 26. Odunluk : 20 Adet, 27. Odunluk : 20 Adet, 28. Odunluk : 20 Adet, 29. Odunluk : 20 Adet, 30. Odunluk : 20 Adet, 31. Odunluk : 20 Adet, 32. Odunluk : 20 Adet, 33. Odunluk : 20 Adet, 34. Odunluk : 20 Adet, 35. Odunluk : 20 Adet, 36. Odunluk : 20 Adet, 37. Odunluk : 20 Adet, 38. Odunluk : 20 Adet, 39. Odunluk : 20 Adet, 40. Odunluk : 20 Adet, 41. Odunluk : 20 Adet, 42. Odunluk : 20 Adet, 43. Odunluk : 20 Adet, 44. Odunluk : 20 Adet, 45. Odunluk : 20 Adet, 46. Odunluk : 20 Adet, 47. Odunluk : 20 Adet, 48. Odunluk : 20 Adet, 49. Odunluk : 20 Adet, 50. Odunluk : 20 Adet, 51. Odunluk : 20 Adet, 52. Odunluk : 20 Adet, 53. Odunluk : 20 Adet, 54. Odunluk : 20 Adet, 55. Odunluk : 20 Adet, 56. Odunluk : 20 Adet, 57. Odunluk : 20 Adet, 58. Odunluk : 20 Adet, 59. Odunluk : 20 Adet, 60. Odunluk : 20 Adet, 61. Odunluk : 20 Adet, 62. Odunluk : 20 Adet, 63. Odunluk : 20 Adet, 64. Odunluk : 20 Adet, 65. Odunluk : 20 Adet, 66. Odunluk : 20 Adet, 67. Odunluk : 20 Adet, 68. Odunluk : 20 Adet, 69. Odunluk : 20 Adet, 70. Odunluk : 20 Adet, 71. Odunluk : 20 Adet, 72. Odunluk : 20 Adet, 73. Odunluk : 20 Adet, 74. Odunluk : 20 Adet, 75. Odunluk : 20 Adet, 76. Odunluk : 20 Adet, 77. Odunluk : 20 Adet, 78. Odunluk : 20 Adet, 79. Odunluk : 20 Adet, 80. Odunluk : 20 Adet, 81. Odunluk : 20 Adet, 82. Odunluk : 20 Adet, 83. Odunluk : 20 Adet, 84. Odunluk : 20 Adet, 85. Odunluk : 20 Adet, 86. Odunluk : 20 Adet, 87. Odunluk : 20 Adet, 88. Odunluk : 20 Adet, 89. Odunluk : 20 Adet, 90. Odunluk : 20 Adet, 91. Odunluk : 20 Adet, 92. Odunluk : 20 Adet, 93. Odunluk : 20 Adet, 94. Odunluk : 20 Adet, 95. Odunluk : 20 Adet, 96. Odunluk : 20 Adet, 97. Odunluk : 20 Adet, 98. Odunluk : 20 Adet, 99. Odunluk : 20 Adet, 100. Odunluk : 20 Adet, 101. Odunluk : 20 Adet, 102. Odunluk : 20 Adet, 103. Odunluk : 20 Adet, 104. Odunluk : 20 Adet, 105. Odunluk : 20 Adet, 106. Odunluk : 20 Adet, 107. Odunluk : 20 Adet, 108. Odunluk : 20 Adet, 109. Odunluk : 20 Adet, 110. Odunluk : 20 Adet, 111. Odunluk : 20 Adet, 112. Odunluk : 20 Adet, 113. Odunluk : 20 Adet, 114. Odunluk : 20 Adet, 115. Odunluk : 20 Adet, 116. Odunluk : 20 Adet, 117. Odunluk : 20 Adet, 118. Odunluk : 20 Adet, 119. Odunluk : 20 Adet, 120. Odunluk : 20 Adet, 121. Odunluk : 20 Adet, 122. Odunluk : 20 Adet, 123. Odunluk : 20 Adet, 124. Odunluk : 20 Adet, 125. Odunluk : 20 Adet, 126. Odunluk : 20 Adet, 127. Odunluk : 20 Adet, 128. Odunluk : 20 Adet, 129. Odunluk : 20 Adet, 130. Odunluk : 20 Adet, 131. Odunluk : 20 Adet, 132. Odunluk : 20 Adet, 133. Odunluk : 20 Adet, 134. Odunluk : 20 Adet, 135. Odunluk : 20 Adet, 136. Odunluk : 20 Adet, 137. Odunluk : 20 Adet, 138. Odunluk : 20 Adet, 139. Odunluk : 20 Adet, 140. Odunluk : 20 Adet, 141. Odunluk : 20 Adet, 142. Odunluk : 20 Adet, 143. Odunluk : 20 Adet, 144. Odunluk : 20 Adet, 145. Odunluk : 20 Adet, 146. Odunluk : 20 Adet, 147. Odunluk : 20 Adet, 148. Odunluk : 20 Adet, 149. Odunluk : 20 Adet, 150. Odunluk : 20 Adet, 151. Odunluk : 20 Adet, 152. Odunluk : 20 Adet, 153. Odunluk : 20 Adet, 154. Odunluk : 20 Adet, 155. Odunluk : 20 Adet, 156. Odunluk : 20 Adet, 157. Odunluk : 20 Adet, 158. Odunluk : 20 Adet, 159. Odunluk : 20 Adet, 160. Odunluk : 20 Adet, 161. Odunluk : 20 Adet, 162. Odunluk : 20 Adet, 163. Odunluk : 20 Adet, 164. Odunluk : 20 Adet, 165. Odunluk : 20 Adet, 166. Odunluk : 20 Adet, 167. Odunluk : 20 Adet, 168. Odunluk : 20 Adet, 169. Odunluk : 20 Adet, 170. Odunluk : 20 Adet, 171. Odunluk : 20 Adet, 172. Odunluk : 20 Adet, 173. Odunluk : 20 Adet, 174. Odunluk : 20 Adet, 175. Odunluk : 20 Adet, 176. Odunluk : 20 Adet, 177. Odunluk : 20 Adet, 178. Odunluk : 20 Adet, 179. Odunluk : 20 Adet, 180. Odunluk : 20 Adet, 181. Odunluk : 20 Adet, 182. Odunluk : 20 Adet, 183. Odunluk : 20 Adet, 184. Odunluk : 20 Adet, 185. Odunluk : 20 Adet, 186. Odunluk : 20 Adet, 187. Odunluk : 20 Adet, 188. Odunluk : 20 Adet, 189. Odunluk : 20 Adet, 190. Odunluk : 20 Adet, 191. Odunluk : 20 Adet, 192. Odunluk : 20 Adet, 193					

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

[illegible]

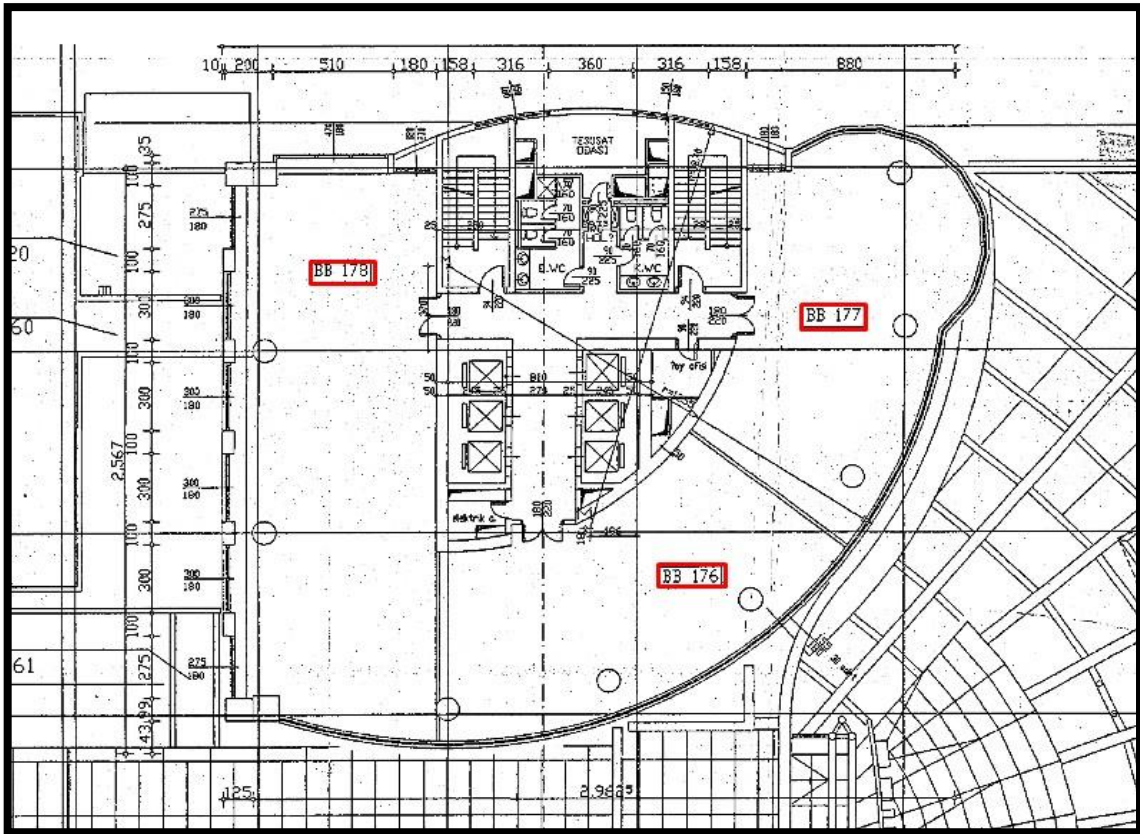
YAPI DENETİMİ					
31. Adı soyadı		32. Cinsiyet ve	33. Mersad ve	34. Cinsiyet ve	35. İmza
36. Adı soyadı		37. Cinsiyet ve	38. Mersad ve	39. Cinsiyet ve	40. İmza
YAPI DENETİM KURULUŞU					
41. Kuruluşun adı		42. Tüzel kişiliğin adı	43. Tarih	44. İmza	45. İmza
MİMAR PROJE MÜELLİPİ					
46. Adı soyadı		47. Cinsiyet ve	48. Mersad ve	49. Cinsiyet ve	50. İmza
51. Adı soyadı		52. Cinsiyet ve	53. Mersad ve	54. Cinsiyet ve	55. İmza
56. Adı soyadı		57. Cinsiyet ve	58. Mersad ve	59. Cinsiyet ve	60. İmza
61. Adı soyadı		62. Cinsiyet ve	63. Mersad ve	64. Cinsiyet ve	65. İmza
66. Adı soyadı		67. Cinsiyet ve	68. Mersad ve	69. Cinsiyet ve	70. İmza
71. Adı soyadı		72. Cinsiyet ve	73. Mersad ve	74. Cinsiyet ve	75. İmza
76. Adı soyadı		77. Cinsiyet ve	78. Mersad ve	79. Cinsiyet ve	80. İmza
81. Adı soyadı		82. Cinsiyet ve	83. Mersad ve	84. Cinsiyet ve	85. İmza
86. Adı soyadı		87. Cinsiyet ve	88. Mersad ve	89. Cinsiyet ve	90. İmza
91. Adı soyadı		92. Cinsiyet ve	93. Mersad ve	94. Cinsiyet ve	95. İmza
96. Adı soyadı		97. Cinsiyet ve	98. Mersad ve	99. Cinsiyet ve	100. İmza
101. Adı soyadı		102. Cinsiyet ve	103. Mersad ve	104. Cinsiyet ve	105. İmza
106. Adı soyadı		107. Cinsiyet ve	108. Mersad ve	109. Cinsiyet ve	110. İmza
111. Adı soyadı		112. Cinsiyet ve	113. Mersad ve	114. Cinsiyet ve	115. İmza
116. Adı soyadı		117. Cinsiyet ve	118. Mersad ve	119. Cinsiyet ve	120. İmza
121. Adı soyadı		122. Cinsiyet ve	123. Mersad ve	124. Cinsiyet ve	125. İmza
126. Adı soyadı		127. Cinsiyet ve	128. Mersad ve	129. Cinsiyet ve	130. İmza
131. Adı soyadı		132. Cinsiyet ve	133. Mersad ve	134. Cinsiyet ve	135. İmza
136. Adı soyadı		137. Cinsiyet ve	138. Mersad ve	139. Cinsiyet ve	140. İmza
141. Adı soyadı		142. Cinsiyet ve	143. Mersad ve	144. Cinsiyet ve	145. İmza
146. Adı soyadı		147. Cinsiyet ve	148. Mersad ve	149. Cinsiyet ve	150. İmza
151. Adı soyadı		152. Cinsiyet ve	153. Mersad ve	154. Cinsiyet ve	155. İmza
156. Adı soyadı		157. Cinsiyet ve	158. Mersad ve	159. Cinsiyet ve	160. İmza
161. Adı soyadı		162. Cinsiyet ve	163. Mersad ve	164. Cinsiyet ve	165. İmza
166. Adı soyadı		167. Cinsiyet ve	168. Mersad ve	169. Cinsiyet ve	170. İmza
171. Adı soyadı		172. Cinsiyet ve	173. Mersad ve	174. Cinsiyet ve	175. İmza
176. Adı soyadı		177. Cinsiyet ve	178. Mersad ve	179. Cinsiyet ve	180. İmza
181. Adı soyadı		182. Cinsiyet ve	183. Mersad ve	184. Cinsiyet ve	185. İmza
186. Adı soyadı		187. Cinsiyet ve	188. Mersad ve	189. Cinsiyet ve	190. İmza
191. Adı soyadı		192. Cinsiyet ve	193. Mersad ve	194. Cinsiyet ve	195. İmza
196. Adı soyadı		197. Cinsiyet ve	198. Mersad ve	199. Cinsiyet ve	200. İmza
201. Adı soyadı		202. Cinsiyet ve	203. Mersad ve	204. Cinsiyet ve	205. İmza
206. Adı soyadı		207. Cinsiyet ve	208. Mersad ve	209. Cinsiyet ve	210. İmza
211. Adı soyadı		212. Cinsiyet ve	213. Mersad ve	214. Cinsiyet ve	215. İmza
216. Adı soyadı		217. Cinsiyet ve	218. Mersad ve	219. Cinsiyet ve	220. İmza
221. Adı soyadı		222. Cinsiyet ve	223. Mersad ve	224. Cinsiyet ve	225. İmza
226. Adı soyadı		227. Cinsiyet ve	228. Mersad ve	229. Cinsiyet ve	230. İmza
231. Adı soyadı		232. Cinsiyet ve	233. Mersad ve	234. Cinsiyet ve	235. İmza
236. Adı soyadı		237. Cinsiyet ve	238. Mersad ve	239. Cinsiyet ve	240. İmza
241. Adı soyadı		242. Cinsiyet ve	243. Mersad ve	244. Cinsiyet ve	245. İmza
246. Adı soyadı		247. Cinsiyet ve	248. Mersad ve	249. Cinsiyet ve	250. İmza
251. Adı soyadı		252. Cinsiyet ve	253. Mersad ve	254. Cinsiyet ve	255. İmza
256. Adı soyadı		257. Cinsiyet ve	258. Mersad ve	259. Cinsiyet ve	260. İmza
261. Adı soyadı		262. Cinsiyet ve	263. Mersad ve	264. Cinsiyet ve	265. İmza
266. Adı soyadı		267. Cinsiyet ve	268. Mersad ve	269. Cinsiyet ve	270. İmza
271. Adı soyadı		272. Cinsiyet ve	273. Mersad ve	274. Cinsiyet ve	275. İmza
276. Adı soyadı		277. Cinsiyet ve	278. Mersad ve		

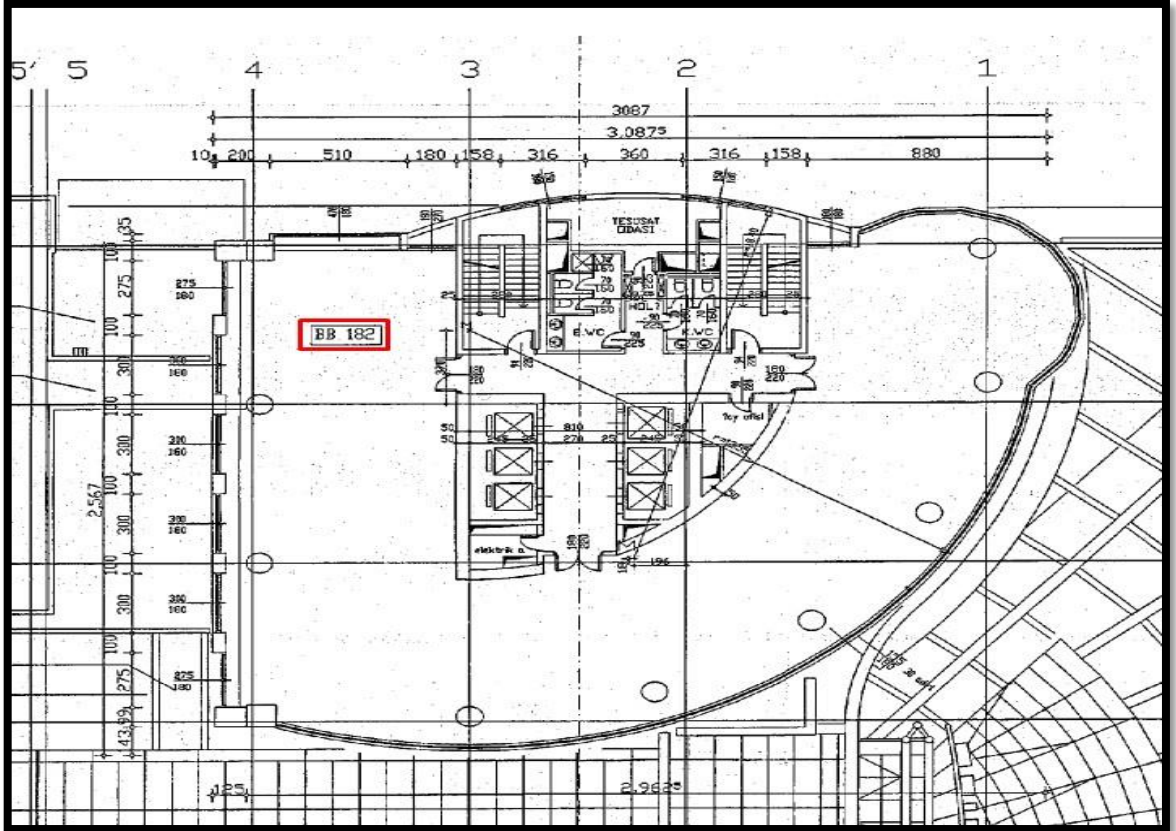
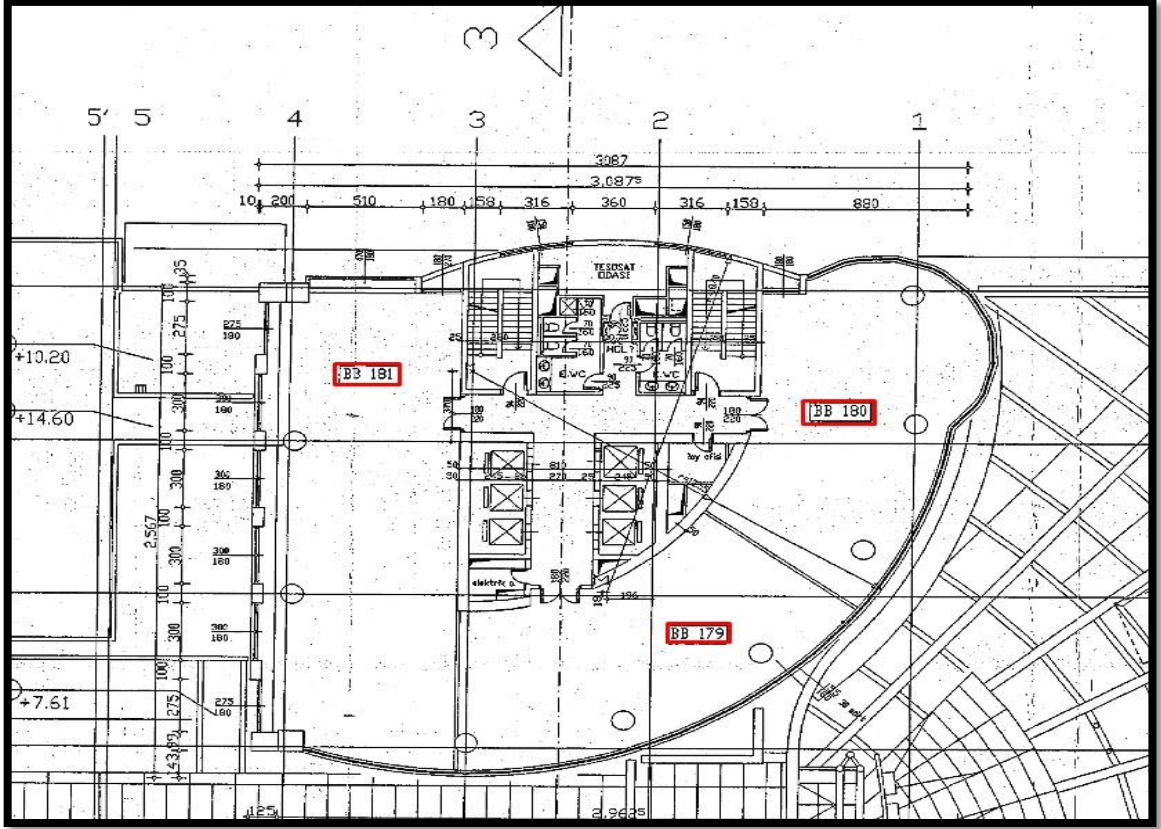
Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

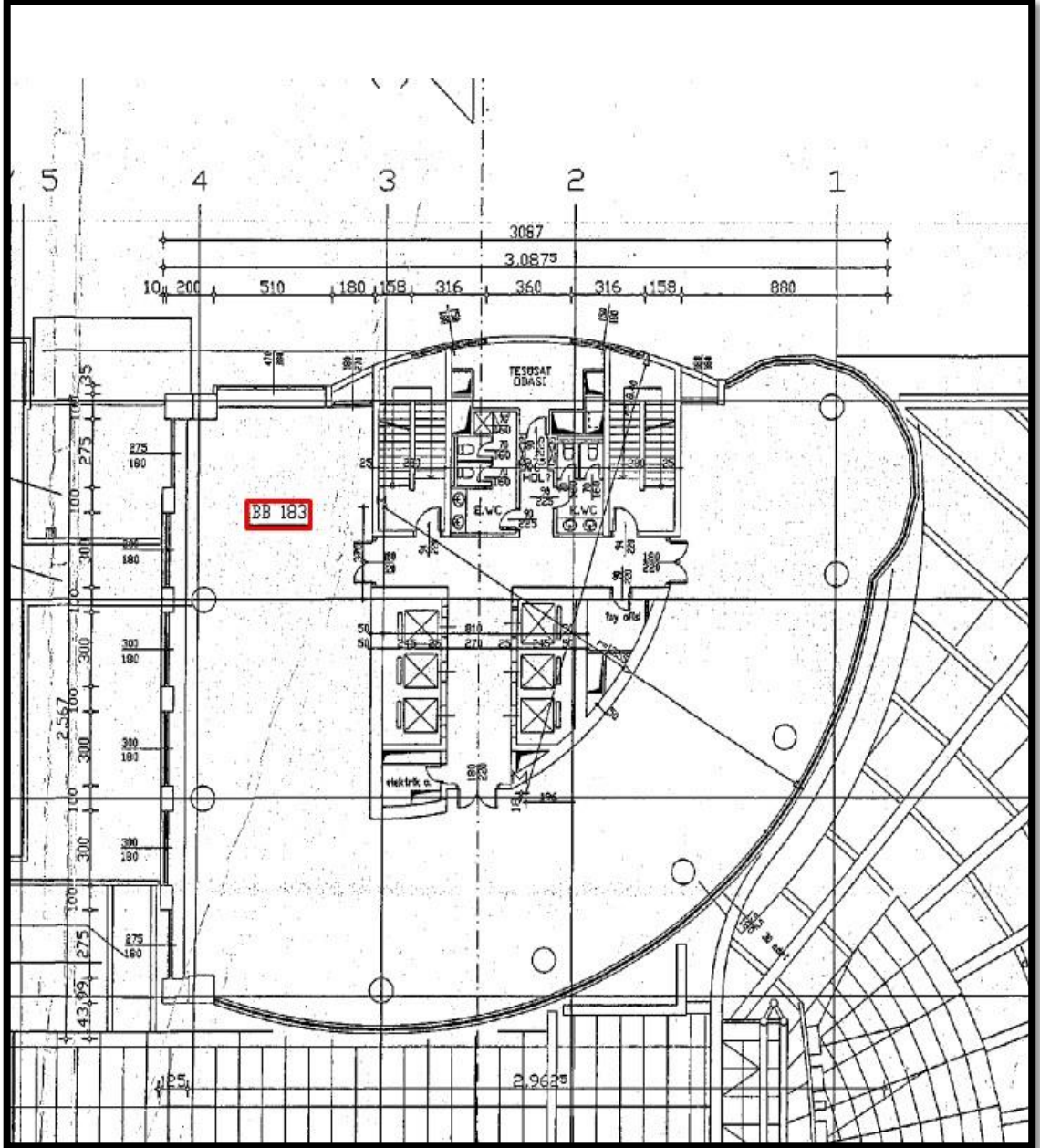


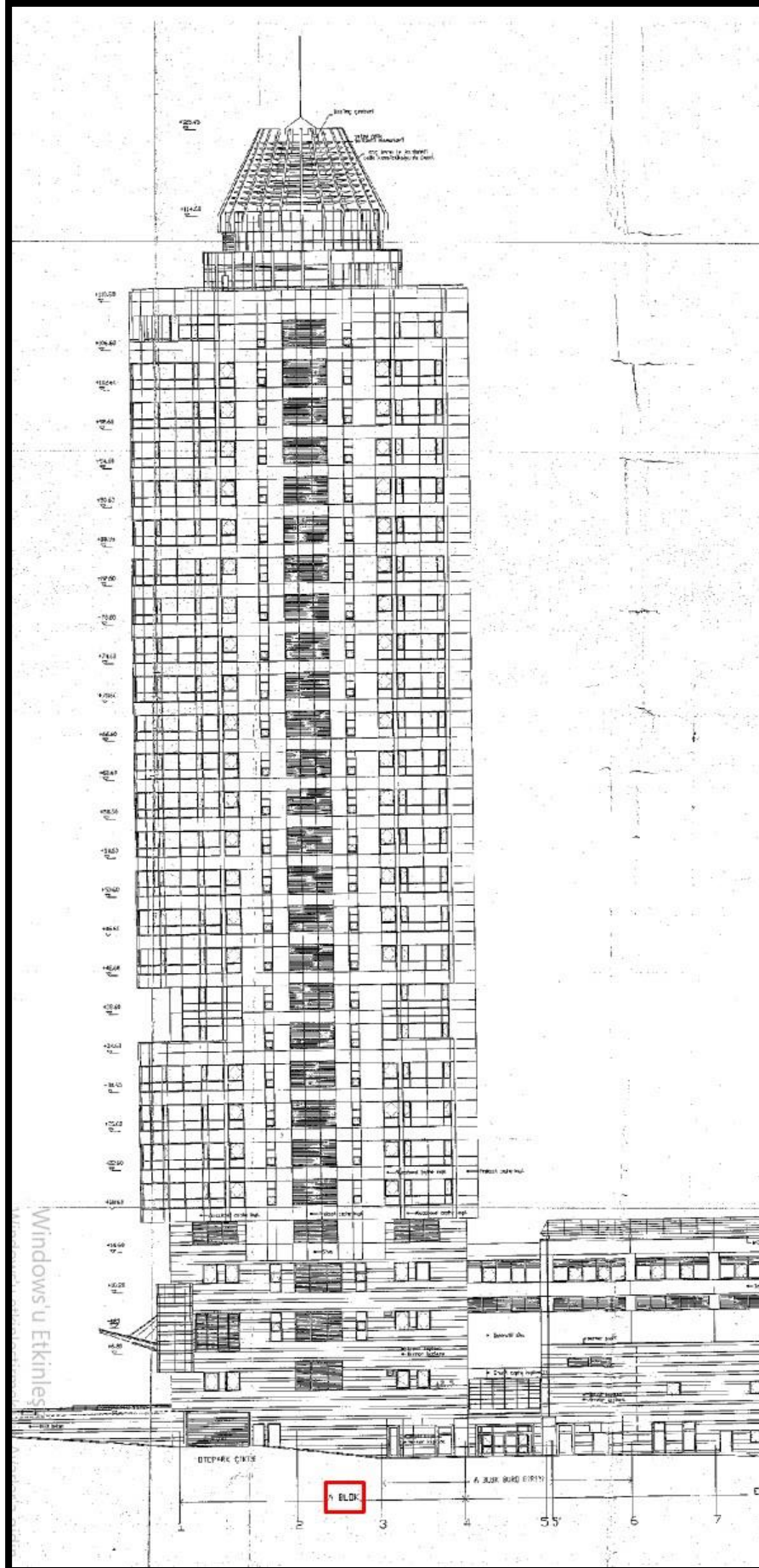
Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Şeker Yatırım Menkul Değerler Anonim Şirketi			
A Dokuzuncu 173	121/100000	Ofis	Şeker Finansal Kiralama A.Ş.
A Dokuzuncu 174	104/100000	Ofis	Şeker Finansal Kiralama A.Ş.
A Dokuzuncu 175	188/100000	Ofis	Şeker Finansal Kiralama A.Ş.
A Onuncu 176	121/100000	Ofis	Şekerbank T.A.Ş.
A Onuncu 177	104/100000	Ofis	Şekerbank T.A.Ş.
A Onuncu 178	188/100000	Ofis	Şekerbank T.A.Ş.
A Onbirinci 179	121/100000	Ofis	Şekerbank T.A.Ş.
A Onbirinci 180	104/100000	Ofis	Şekerbank T.A.Ş.
A Onbirinci 181	188/100000	Ofis	Şekerbank T.A.Ş.
A Onikinci 182	413/100000	Ofis	Şekerbank T.A.Ş.
A Onüçüncü 183	413/100000	Ofis	Şekerbank T.A.Ş.
A Ondördüncü 184	413/100000	Ofis	Şekerbank T.A.Ş.
A Onbeşinci 185	413/100000	Ofis	Yüksel Yatırım A.Ş.
A Onaltıncı 186	413/100000	Ofis	Metro Site İnş. Müşavirlik Hizmet ve Ticaret A.Ş.
A Onyedinci 187	413/100000	Ofis	Metro Faktoring Hizmetleri A.Ş.
A Onsekiz 188	413/100000	Ofis	Metro Faktoring Hizmetleri A.Ş.
A Ondokuz 189	413/100000	Ofis	T. Tekstil San. İşverenleri Sen.
A Yirmi 190	413/100000	Ofis	T. Tekstil San. İşverenleri Sen.
A Yirmibir 191	413/100000	Ofis	T. Tekstil San. İşverenleri Sen.
A Yirmiiki 192	413/100000	Ofis	Muammer Onur Ağıl 1/2

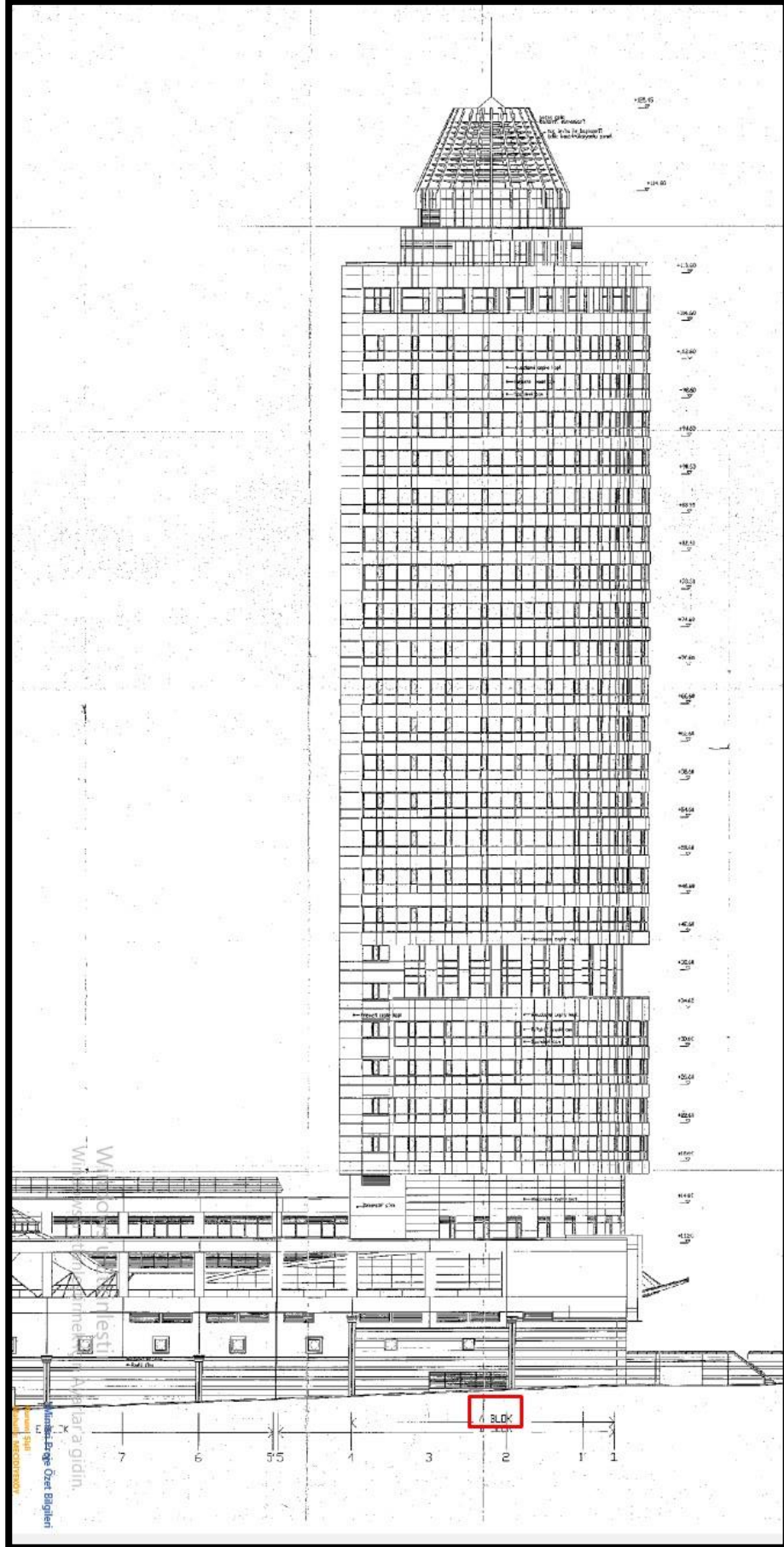








Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



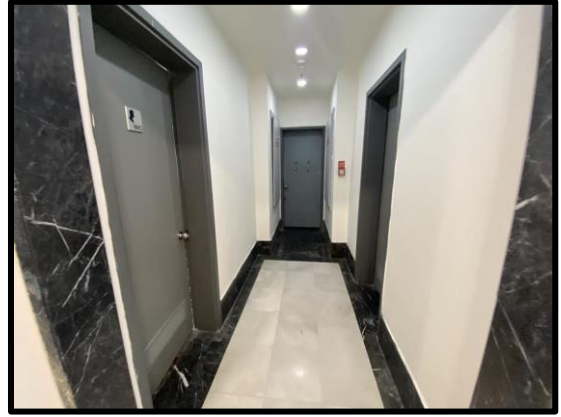
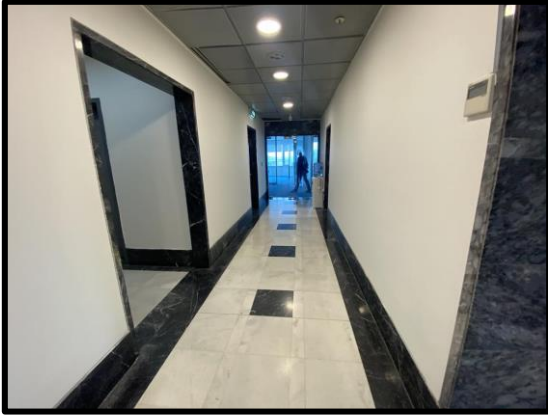
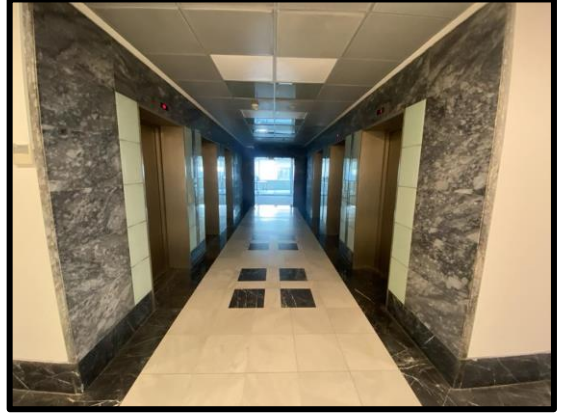
Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Ana Taşınmazdan Görünümler:

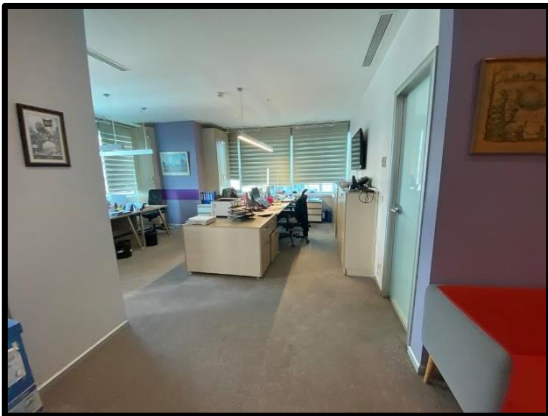
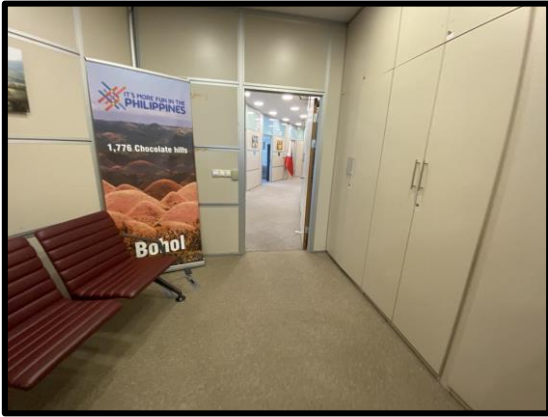
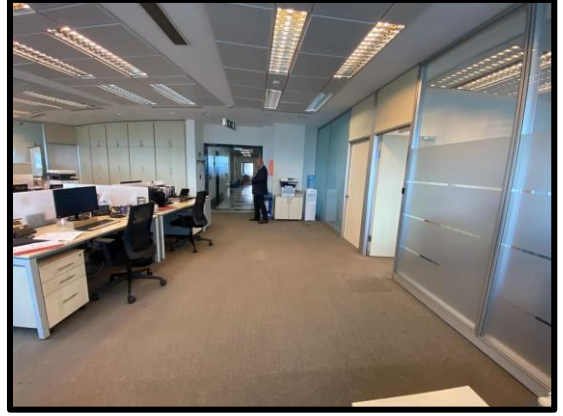
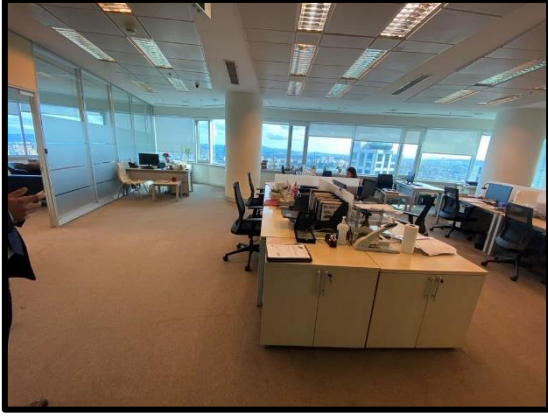


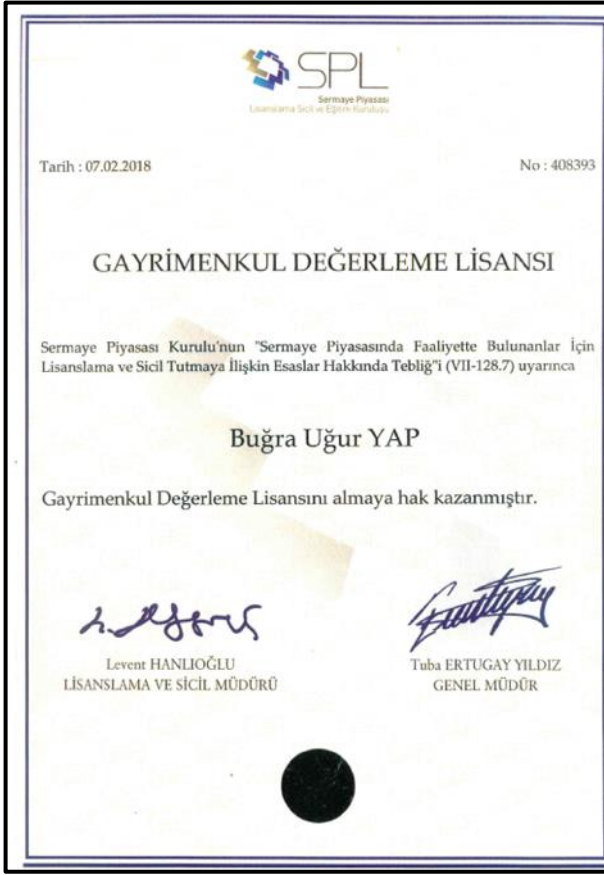


Taşınmazlardan Görünümler



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







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