



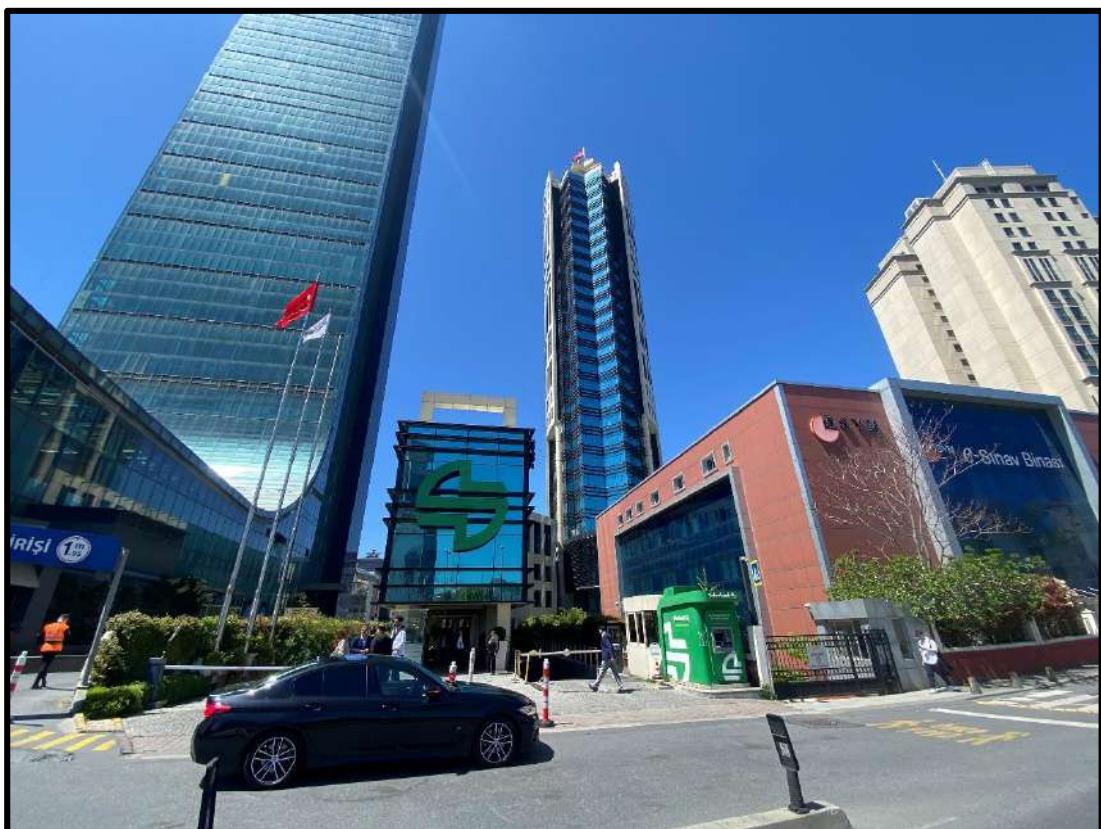
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

[Gayrimenkul Değerleme Raporu](#)



Özel 2023 - 435

Haziran, 2023



Talep Sahibi	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	19.06.2023
Rapor Numarası	Özel 2023 - 435
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Tapuda; İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 8836 ada 4 parselde yer alan “36 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI” nitelikli ana taşınmazda konumlu, 74 adet “ofis”, 1 adet “dükkan” nitelikli 75 adet taşınmazın adil piyasa ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

↗ İş bu rapor, Yetmiş Dokuz (79) 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 1inci 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 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	11
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 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 Gerekliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	12
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 değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceği ilişkin açıklama	12
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	12
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	13
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	13
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	15
4.3 Değerleme İşlemi Olumsuz Yerde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	24

Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	24
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaati Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişki Bilgiler.....	26
4.6	Ruhsat Alınmış Yapıarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	26
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.	26
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	27
5.1	Pazar Yaklaşımı.....	29
5.2	Maliyet Yaklaşımı	33
5.3	Gelir Yaklaşımı	33
5.4	Diger Tespit ve Analizler.....	37
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	38
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının UyumlAŞtırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması.....	38
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	38
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	38
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	38
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecək Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	38
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	38
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	38
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirile Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	38
7.	SONUÇ.....	39
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	39
7.2	Nihai Değer Takdiri.....	39
8.	UYGUNLUK BEYANI	40
9.	RAPOR EKLERİ	40

Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2023 – 435 / 19.06.2023
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıtta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa ve kira değerlerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebligde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Emniyet Evleri Mahallesi, Eski Büyükdere Caddesi, No: 1, Kâğıthane/İstanbul
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 8836 Ada 4 parsel
<u>Fili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Değerleme konusu taşınmazların bir kısmı halihazırda ofis olarak kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	İstanbul ili, Kâğıthane ilçesi, Merkez Mahallesi, 8836 ada, 4 numaralı parsel; 12/31/2007 tasdik tarihli Kâğıthane 3. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında ticaret alanında kalmakta olup, emsal: 2,50 yapılışma koşularına haizdir. Parsel üzerinden Hamidiye Kaynak Suyu İsale Hattı geçmekte olup İSKİ'nin uygunluk beyanına göre uygulama yapılacaktır.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Taşınmazın tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	2.250.000.000,00-TL (İkimilyarikiyüzellimilyon Türk Lirası)
<u>Piyasa Kira Değeri</u>	9.350.000,00 TL/ay (Dokuzmilyonüçyüzellibin Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	2.655.000.000,00 TL (İkimilyaraltıyüzellibeşmilyon Türk Lirası)
<u>Açıklama</u>	Taşınmazlar yerinde görülmüş olup kullanım durumu incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyeyecek bir durum olmuşmamıştır.
<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 Belge, 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 değerlendirme çalışmaları 25.05.2023 itibarıyle başlanmış 19.06.2023 itibarıyle değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup rapor tanzimi 19.06.2023 tarihinde Özel 2023 - 435 rapor numarasıyla yapılarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 8836 Ada 4 parsel üzerinde yer alan "36 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI" nitelikli ana taşınmazda konumlu, 74 adet "ofis", 1 adet "dükkan" nitelikli 75 adet taşınmazın güncel piyasa ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmaz(lar)ın değer tespiti amacıyla güncel Pazar ve kira değerini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Oluп 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 1inci 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 faydalaların 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 25.05.2023 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 Gökcəhan 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 gayrimenkul için şirketimiz 30.12.2022 tarihinde Özel 2022 - 1254 rapor numarası ile 1.630.680.000,00-TL tutarlı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

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

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, müşteri talebine istinaden İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 8836 Ada 4 parsel üzerinde yer alan "36 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI" nitelikli taşınmazda konumlu 74 adet, "ofis", 1 adet "dükkan" nitelikli 75 adet taşınmaza ait mevcut piyasa ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespitinin belirlenmesi kapsamında hazırlanmıştır.

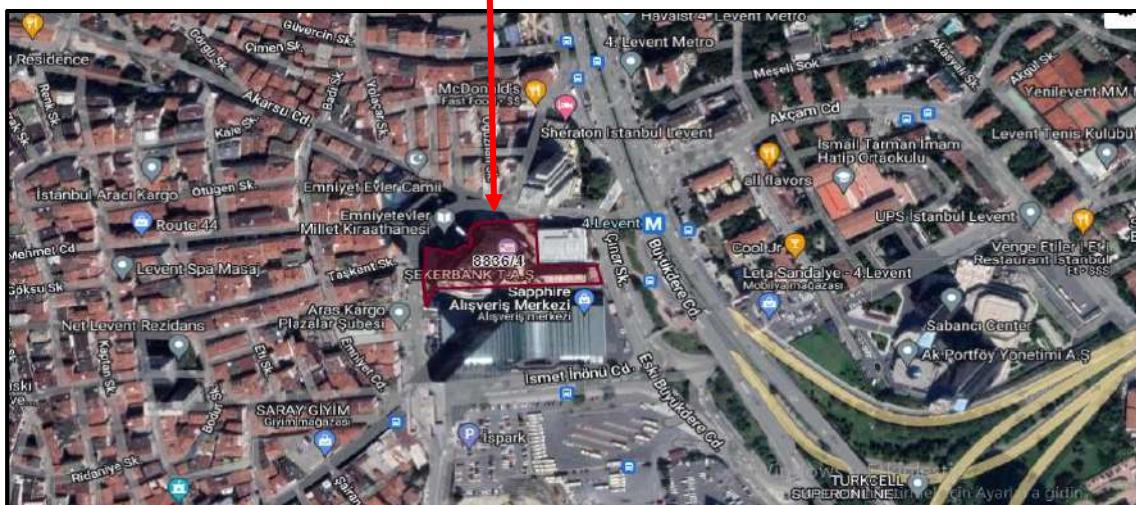
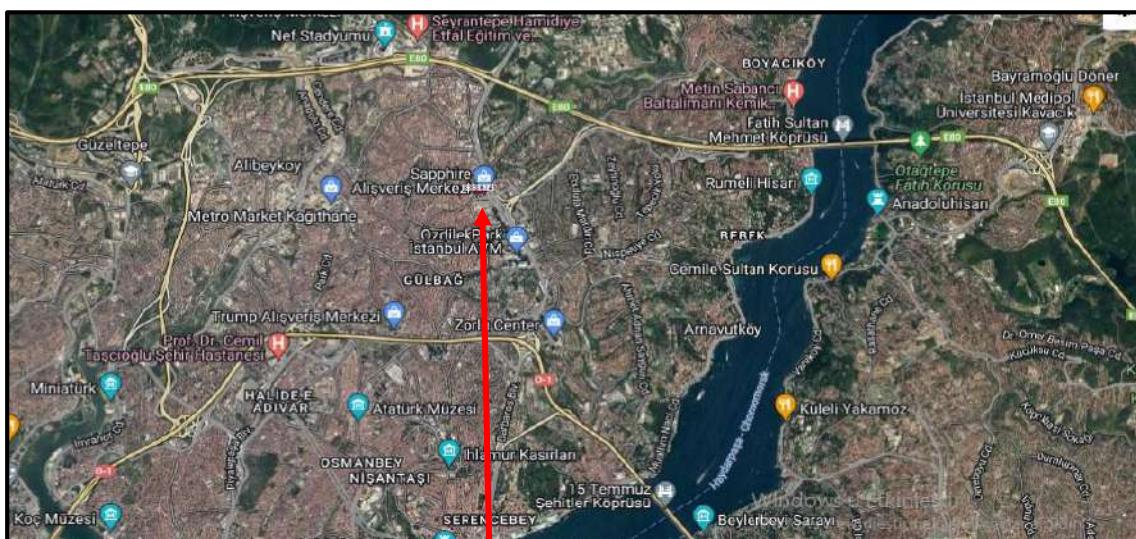
2.4 İşin Kapsamı

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

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Değerleme konusu taşınmazlar Emniyetevler Mahallesi, Büyükdere Caddesi cephelidir. Taşınmazlara ulaşım için bölgenin ana ulaşım arterlerinden olan Büyükdere Caddesi üzerinde Zincirlikuyu istikametine ilerlerken Emniyetevler Mevkii'nde Seyir Caddesi'ne doğru sağa girilir. Konu taşınmazların konumlu olduğu ana taşınmaz bu sokak üzerinde yaklaşık 50 m sonra sol kolda konumludur. Ticari hareketliliğin olduğu alanlarda zemin katlar dükkân olarak kullanılmaktadır. Bölgeye ulaşım toplu taşıma araçları ile sağlanabilmektedir. Taşınmaza yakın konumda Sapphire AVM bulunmaktadır. Taşınmaz Avrupa Yakası'nın bilinen ve tercih edilen plaza bölgelerinden olan 4. Levent bölgesinde yer almaktadır.



Koordinatlar

Enlem: 41.0855 Boylam: 29.0059

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

3.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: İSTANBUL/KAĞITHANE
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: MERKEZ
CİLT - SAYFA NO	: TABLO-1
ADA - PARSEL	: 8836 Ada 4 Parsel
YÜZÖLÇÜM	: 5.464,30 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: 36 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI
TAŞINMAZ ID	: TABLO-1
MALİK - HİSSE	: ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKET (1/1) (MÜŞTEREK)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği (19.01.2021-1301) (MÜŞTEREK)

TABLO -1

SIRA NO	B.B. NO	KAT	B.B. NİTELİK	ARSA PAY/PAYDA	CİLT NO	SAYFA NO	TAŞINMAZ ID
1	4	ZEMİN KAT	DÜKKAN	165/60630	513	50793	89467158
2	10	ZEMİN KAT	OFİS	246/60630	513	50799	89467165
3	14	2. ASMA KAT	OFİS	883/60630	513	50803	89467170
4	15	2. ASMA KAT	OFİS	632/60630	513	50804	89467171
5	16	2. ASMA KAT	OFİS	648/60630	513	50805	89467172
6	17	2. ASMA KAT	OFİS	778/60630	513	50806	89467173
7	18	2. ASMA KAT	OFİS	626/60630	513	50807	89467174
8	19	2. ASMA KAT	OFİS	1214/60630	513	50808	89467175
9	20	1. NORMAL KAT	OFİS	614/60630	513	50809	89467176
10	21	1. NORMAL KAT	OFİS	1117/60630	513	50810	89467177
11	22	1. NORMAL KAT	OFİS	160/60630	513	50811	89467178
12	23	1. NORMAL KAT	OFİS	2200/60630	513	50812	89467179
13	24	1. NORMAL KAT	OFİS	1697/60630	513	50813	89467180
14	25	2. NORMAL KAT	OFİS	685/60630	513	50814	89467181
15	26	2. NORMAL KAT	OFİS	633/60630	513	50815	89467182
16	27	3. NORMAL KAT	OFİS	643/60630	513	50816	89467183
17	28	3. NORMAL KAT	OFİS	315/60630	513	50817	89467184
18	29	3. NORMAL KAT	OFİS	248/60630	513	50818	89467185
19	32	4. NORMAL KAT	OFİS	157/60630	514	50821	89467188
20	34	5. NORMAL KAT	OFİS	589/60630	514	50823	89467190
21	35	5. NORMAL KAT	OFİS	157/60630	514	50824	89467191
22	36	5. NORMAL KAT	OFİS	294/60630	514	50825	89467192
23	37	6. NORMAL KAT	OFİS	115/60630	514	50826	89467193
24	38	6. NORMAL KAT	OFİS	120/60630	514	50827	89467194
25	39	6. NORMAL KAT	OFİS	120/60630	514	50828	89467195
26	40	6. NORMAL KAT	OFİS	129/60630	514	50829	89467196
27	41	6. NORMAL KAT	OFİS	266/60630	514	50830	89467197
28	42	6. NORMAL KAT	OFİS	121/60630	514	50831	89467198
29	48	9. NORMAL KAT	OFİS	511/60630	514	50837	89467204
30	49	9. NORMAL KAT	OFİS	524/60630	514	50838	89467205

Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

31	50	9. NORMAL KAT	OFİS	520/60630	514	50839	89467206
32	51	10. NORMAL KAT	OFİS	514/60630	514	50840	89467207
33	52	10. NORMAL KAT	OFİS	527/60630	514	50841	89467208
34	53	10. NORMAL KAT	OFİS	518/60630	514	50842	89467209
35	54	11. NORMAL KAT	OFİS	513/60630	514	50843	89467210
36	55	11. NORMAL KAT	OFİS	527/60630	514	50844	89467211
37	56	11. NORMAL KAT	OFİS	517/60630	514	50845	89467212
38	57	12. NORMAL KAT	OFİS	514/60630	514	50846	89467213
39	58	12. NORMAL KAT	OFİS	527/60630	514	50847	89467214
40	59	12. NORMAL KAT	OFİS	517/60630	514	50848	89467215
41	60	13. NORMAL KAT	OFİS	514/60630	514	50849	89467216
42	61	13. NORMAL KAT	OFİS	527/60630	514	50850	89467217
43	62	13. NORMAL KAT	OFİS	521/60630	514	50851	89467218
44	63	14. NORMAL KAT	OFİS	460/60630	514	50852	89467219
45	64	14. NORMAL KAT	OFİS	527/60630	514	50853	89467220
46	65	14. NORMAL KAT	OFİS	517/60630	514	50854	89467221
47	66	15. NORMAL KAT	OFİS	458/60630	514	50855	89467222
48	67	15. NORMAL KAT	OFİS	533/60630	514	50856	89467223
49	68	15. NORMAL KAT	OFİS	523/60630	514	50857	89467224
50	69	16. NORMAL KAT	OFİS	410/60630	514	50858	89467225
51	70	16. NORMAL KAT	OFİS	526/60630	514	50859	89467226
52	71	16. NORMAL KAT	OFİS	517/60630	514	50860	89467227
53	72	17. NORMAL KAT	OFİS	410/60630	514	50861	89467228
54	73	17. NORMAL KAT	OFİS	526/60630	514	50862	89467229
55	74	17. NORMAL KAT	OFİS	517/60630	514	50863	89467230
56	75	18. NORMAL KAT	OFİS	410/60630	514	50864	89467231
57	76	18. NORMAL KAT	OFİS	512/60630	514	50865	89467232
58	77	18. NORMAL KAT	OFİS	504/60630	514	50866	89467233
59	78	19. NORMAL KAT	OFİS	410/60630	514	50867	89467234
60	79	19. NORMAL KAT	OFİS	513/60630	514	50868	89467235
61	80	19. NORMAL KAT	OFİS	504/60630	514	50869	89467236
62	81	20. NORMAL KAT	OFİS	512/60630	514	50870	89467237
63	82	20. NORMAL KAT	OFİS	512/60630	514	50871	89467238
64	83	20. NORMAL KAT	OFİS	504/60630	514	50872	89467239
65	84	21. NORMAL KAT	OFİS	512/60630	514	50873	89467240
66	85	21. NORMAL KAT	OFİS	513/60630	514	50874	89467241
67	86	21. NORMAL KAT	OFİS	504/60630	514	50875	89467242
68	87	22. NORMAL KAT	OFİS	512/60630	514	50876	89467243
69	88	22. NORMAL KAT	OFİS	513/60630	514	50877	89467244
70	89	22. NORMAL KAT	OFİS	504/60630	514	50878	89467245
71	90	23. NORMAL KAT	OFİS	511/60630	514	50879	89467246
72	91	23. NORMAL KAT	OFİS	513/60630	514	50880	89467247
73	92	23. NORMAL KAT	OFİS	504/60630	514	50881	89467248
74	93	24. NORMAL KAT	OFİS	248/60630	514	50882	89467249
75	94	24. NORMAL KAT	OFİS	778/60630	514	50883	89467250

Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Portalı üzerinden 25.05.2023 tarihinde alınan Tapu Kayıt belgesine göre taşınmazlar müstereken üzerinde aşağıdaki kayıtlara rastlanılmıştır;

Beyanlar Hanesinde

- KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)(T:16.11.2015 Y:21440)
 - Yönetim Planı : 16/06/2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)(T:16-06-2015 Y:12117)

İrtifaclar Hanesinde

- KROKİDE B HARFİ İLE İŞARETLİ 556,66 M² LİK KISIMDA 25 YIL SÜRELİ O LİK BEDEL ÜST KULLANIM İRTİFAK HAKKI VARDIR(T:15.02.2011 T:2148)

Serhler Hanesinde

- 12 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 YILLİĞİNA 1 TL BEDELLE.) (T:11.03.2015-Y:4776)

[İPOTEK HANE](#)

- BURGAN BANK A.Ş. Lehine 150.000.000,00 USD Tutarlı farklı derecelerde ipotek kaydı mevcuttur. (T:10.02.2015 Y:2691)

****Taşınmazlar üzerinde yer alan şerh, beyan ve irtifakların taşınmazların tasarrufuna olumsuz bir 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.) iliskin bilgi

Değerleme konusu taşınmaz tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden 19.01.2021 tarih 1301 yevmiye numarası ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir. Gayrimenkulün imar durumunda son üç yıllık dönemde değişiklik olmamıştır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlliskin Bilgiler

Kağıthane Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre İstanbul ili, Kağıthane ilçesi, Merkez Mahallesi, 8836 ada, 4 numaralı parsel; 12.31.2007 tasdik tarihli Kağıthane 3. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında Ticaret Alanı imar lejandında kalmakta olup, Emsal: 2,50, ayrı nizam yapılışma koşullarına haizdir. Parselin kamusal alana terki bulunmamaktadır. Taşınmaz belediye sınırları içerisinde yer almaktadır. Parsel üzerinden Hamidiye Kaynak Suyu İsale Hattı geçmekte olup olası yapılışma durumunda İSKİ'nin uygunluk beyanına göre uygulama yapılacaktır.

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

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

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

Söz konusu tasvipmaz için vanılmış 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, Kağıthane Belediyesi imar servisinde yapılan araştırmaya göre ana taşınmaza ait evraklar aşağıdaki gibidir.

BELGE TİPİ	TARİH	SAYI	BAĞIMSIZ BÖLÜMSAYISI	İNŞAAT ALANI	Kat Sayısı	Yapı Sınıfı
MİMARI PROJE	29.11.2013	BİLA	-	48.839,09	33	5C
YENİ YAPI RUHSATI	20.03.2012	2/46	18	48.839,09	33	5C
İŞİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	9.04.2013	3/8	18	48.839,09	33	5C
TADİLAT RUHSATI	29.11.2013	8/49	25	59.918,53	35	5C
TADİLAT MİMARI PROJE	15.05.2015	BİLA	-	60.631,64	36	5C
TADİLAT RUHSATI	18.05.2015	4/94	94	60.631,64	36	5C
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	21.10.2015	5/63	94	60.631,64	36	5C

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

Parsel üzerindeki yapının yapı denetim kurulu Meclis Mah., Atatürk Cad., No:113, İç Kapı No:3 Sancaktepe/İSTANBUL adresinde konumlu MB Yapı Denetim Ltd. Şti.'dir.

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

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

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmaza ait enerji kimlik belgesi 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 yaklaşığı iki uç üzerinde kurulmuş bir şehirdir. Bu üçler Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatından Tekirdağ ve kuzeybatından Kırklareli ile çevrilidir. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımadada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253

km^2 , bütünü ise 5712 km^2 '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 önemli 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 topografiyi, şehrin en önemli sembollerinden biri olan siluetini 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'nın 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 hayatı 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 nüfusudur".

Kağıthane, Türkiye'nin en önemli kenti olan ve yerküre üzerindeki yerile dünyanın önemli noktalarından biri sayılan İstanbul'un 39 ilçesinden biridir. Kağıthane, Karadeniz'i Marmara Denizi'ne birleştiren ve Asya ile Avrupa kıtalarını birbirinden ayıran yeryüzünün önemli su yollarından olan İstanbul Boğazı'nın batısında, Avrupa yakasında bulunmaktadır.

İstanbul'un son dönem yerleşimlerinden olan Kağıthane ve çevresindeki mahalleler, 1987'ye kadar Şişli İlçesi'nin birer mahallesi idi. Kağıthane 1987'de Şişli'den ayrılarak ilçe yapıldı. Kağıthane ilçe alanı, yönetSEL bakımdan, kuzyeyden Şişli'ye bağlı Ayazağa, güney ve güneydoğudan Şişli İlçe topraklarıyla çevrilidir. İlçe, kuzyeydoğu Beşiktaş, güneybatıda Beyoğlu, batı ve kuzyeybatıda da Eyüp ilçelerine komşudur.

Yüzölçümü bakımından İstanbul'un Adalar, Bayrampaşa, Beyoğlu, Güngören ve Zeytinburnu'yla birlikte en küçük yedi ilçesinden biridir. Kağıthane İlçe toprakları toplam 16 km²'lik bir alan kaplamaktadır.

İstanbul Boğazı'nı 15 Temmuz Şehitler ve Fatih Sultan Mehmet köprüleriyle aşan otoyollardan ilki ilçenin güneyinden, ikincisi ise kuzyeyinden geçer. Bunlardan 01 (E5) Otoyolu güneyde Şişli İlçesiyle sınır oluşturur. 02 (TEM) Otoyolu ise Kağıthane İlçesi'nin kuzyey kesiminde doğu-batı doğrultusunu izler. Okmeydanı ve Hasdal kavşakları arasında uzanan bir başka otoyol da 01 ve 02 otoyollarını birbirine bağlar.

Kağıthane son 13 yılda yaşadığı değişim ve dönüşümle birlikte tercih edilen bir İlçe haline geldi. Bunu hızla artan nüfus istatistiklerinden gözmlemek mümkün. 2016 yılı itibariyle Kağıthane nüfusu 439.685 rakamına ulaştı. Bu nüfus, 222.981 erkek ve 216.704 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ifade etmek gerekirse; %50,71 erkek, %49,29 kadındır.

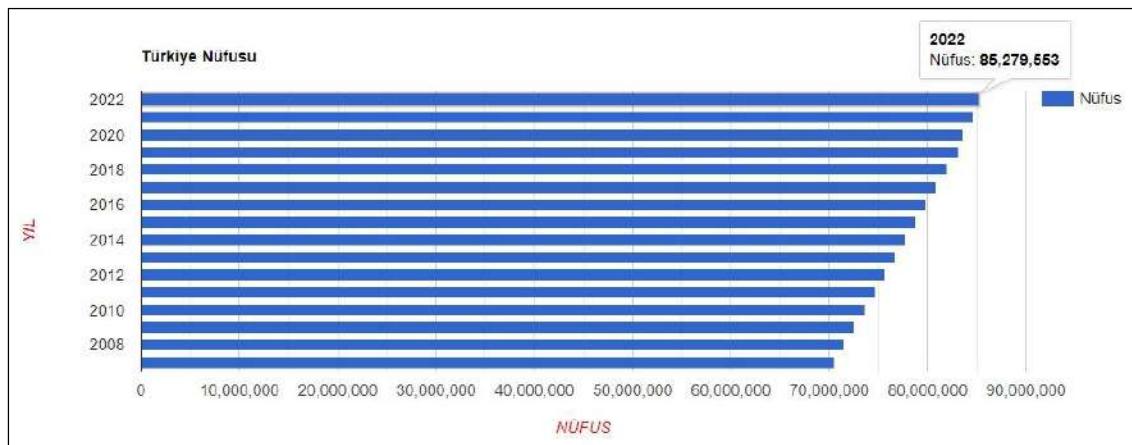


4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

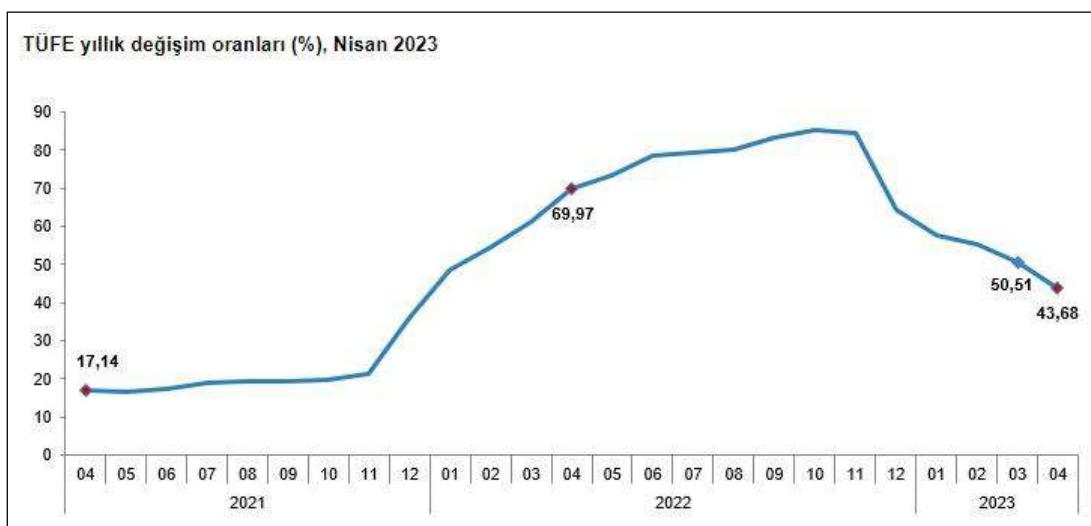
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;

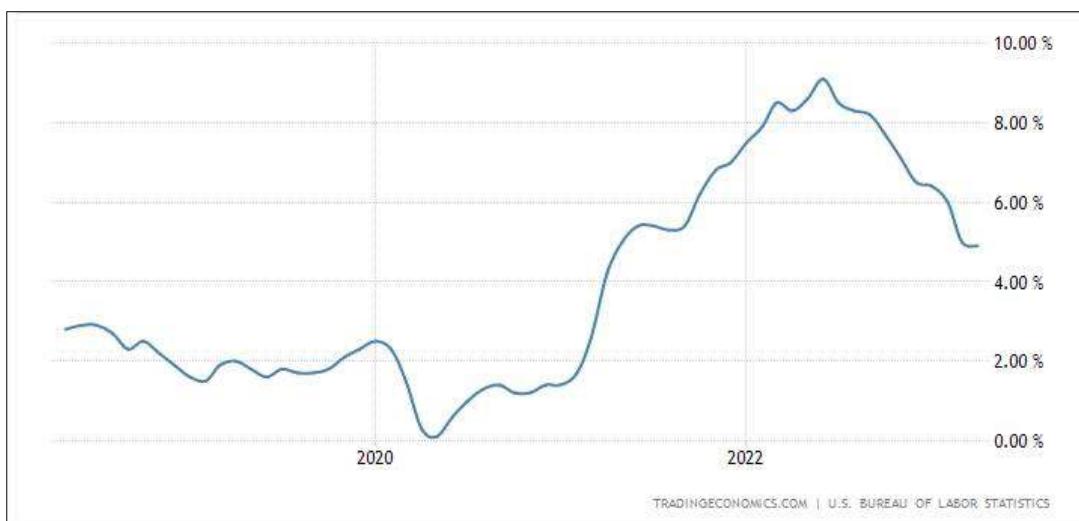


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre %2,39, bir önceki yılın Aralık ayına göre %15,21, bir önceki yılın aynı ayına göre %43,68 ve on iki aylık ortalamalara göre %67,20 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %13,82 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artış en yüksek olduğu ana grup ise %66,62 ile sağlık oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2023 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %-1,47 ile konut oldu. Buna karşılık, 2023 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre artış en yüksek olduğu ana grup ise %5,93 ile haberleşme oldu. İşlenmemiş gıda ürünler, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2023 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre %2,74, bir önceki yılın Aralık ayına göre %15,36, bir önceki yılın aynı ayına göre %48,02 ve on iki aylık ortalamalara göre %62,48 olarak gerçekleşti. (TUİK.)



A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibarıyle 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. 2022 Temmuz itibarı ile tekrar düşüş eğilimine girmiştir 2023 Nisan ayı itibarıyle %5 seviyesine gelmiştir.

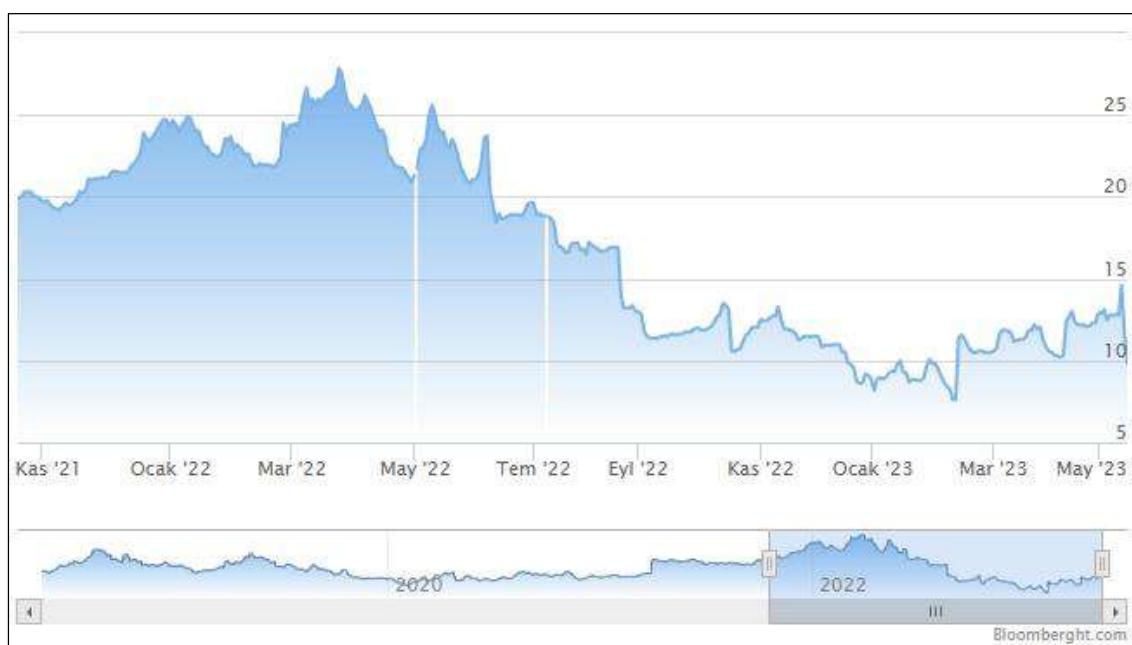
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



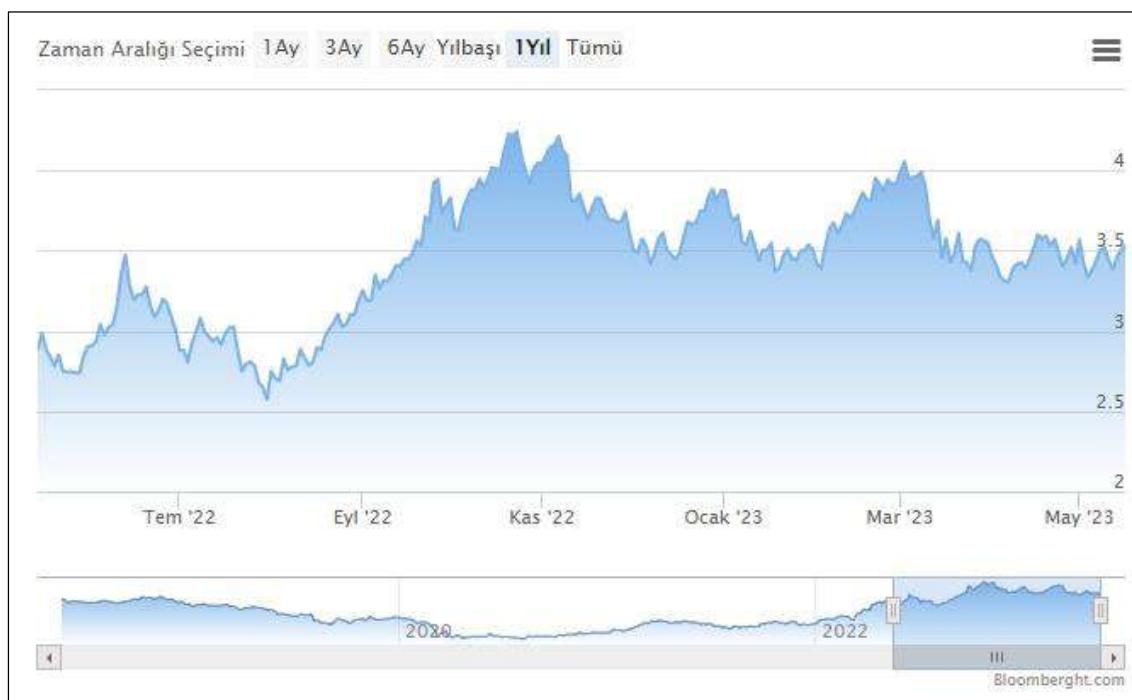
GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2022 yılında bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri %21,8, hizmet faaliyetleri %11,7, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %9,9, bilgi ve iletişim faaliyetleri %8,7, diğer hizmet faaliyetleri %5,8, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %4,8, gayrimenkul faaliyetleri %4,3, sanayi %3,3 ve tarım sektörü %0,6 arttı. İnşaat sektörü ise %8,4 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,9 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2022 yılı dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,5 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2022 yılının dördüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %106,2 artarak 4 trilyon 800 milyar 717 milyon TL oldu. GSYH'nin dördüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 262 milyar 669 milyon olarak gerçekleşti. (TUİK)

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

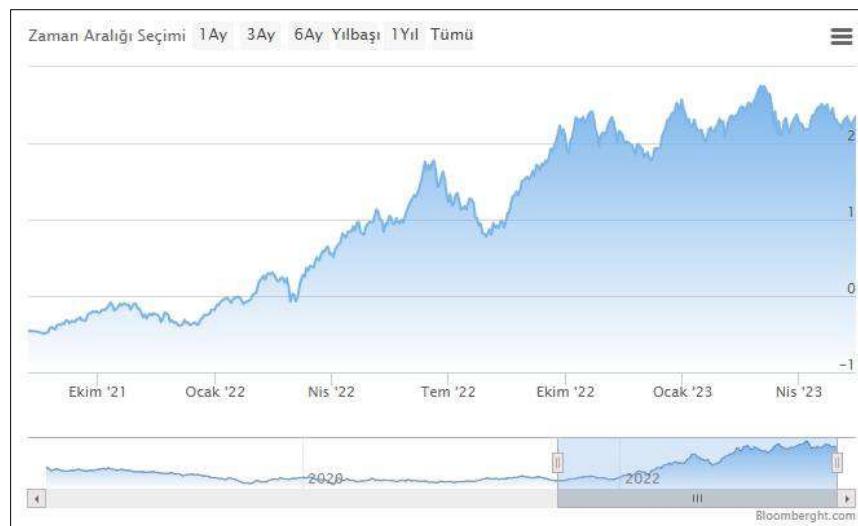
Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



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

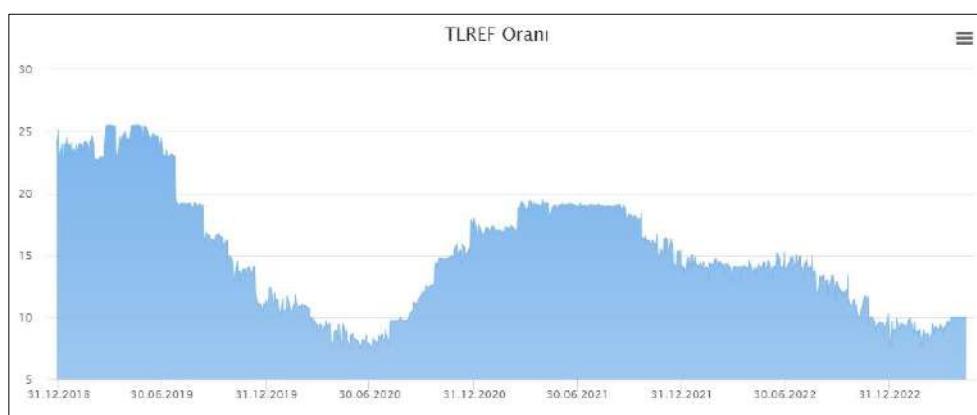


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğinde birlikte ciddi düşüse geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Ağustos 2020 itibarıyle 0,6% ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek ilerlemiştir ve rapor tarihi itibarıyle ortalama %3,50 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

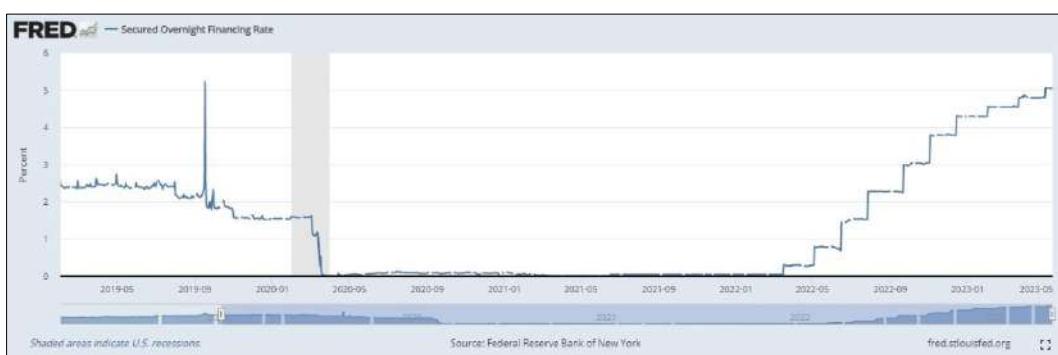


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalandırıcı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibarıyle ortalama %2,30 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberg.com)

Referans Faiz Oran Değişimi;



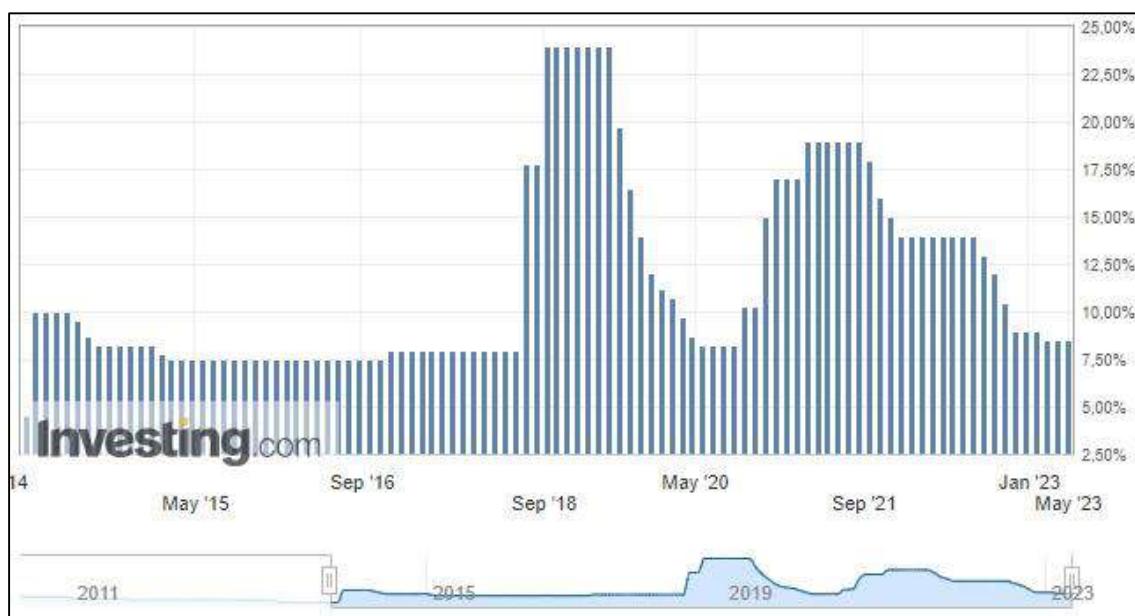
Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı son dönemlerde %10 düzeyinde seyrine devam etmektedir.



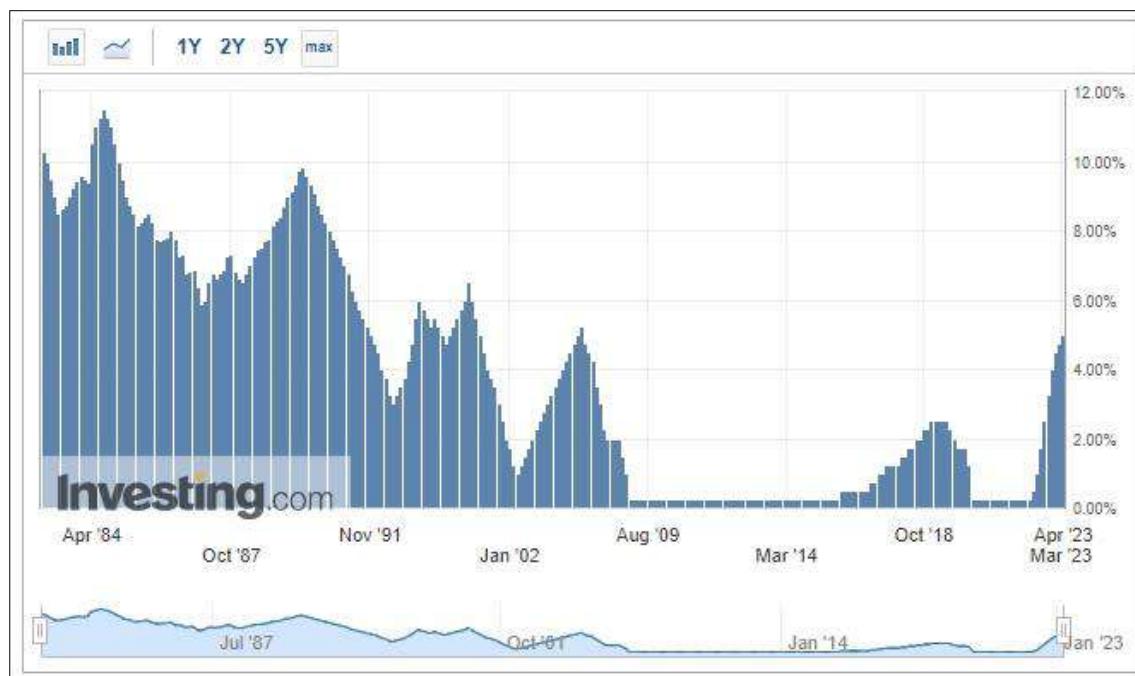
ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibarıyle 0,5% seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiş ve rapor tarihi itibarı ile %5,05 seviyesine yükselmiştir.

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Δ TCMB ve FED Faiz Oranı Değişimi:



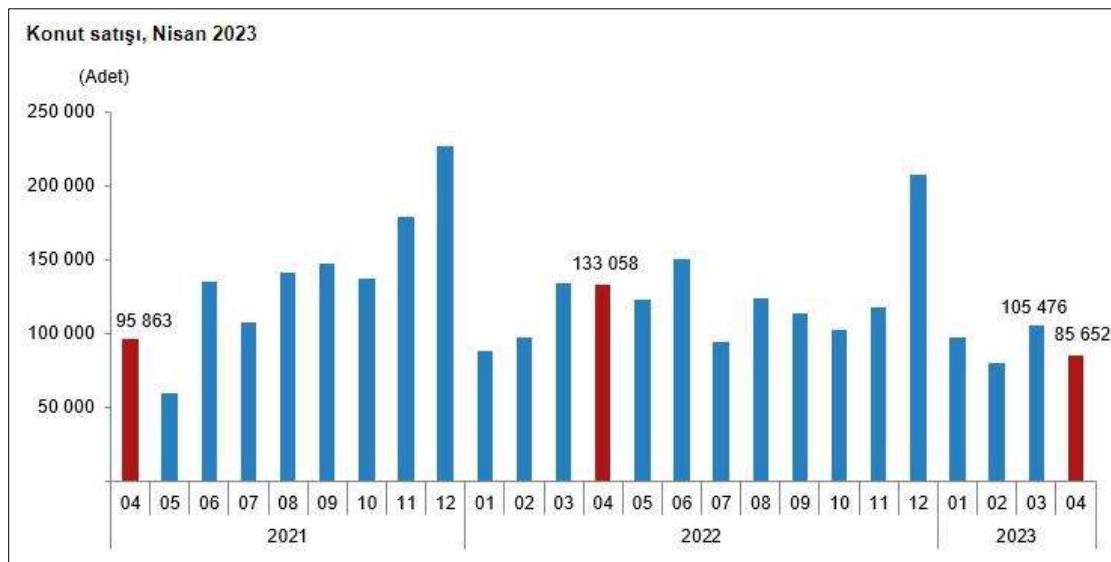
Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran aynına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile 8,50% seviyelerine gerilemiştir. Bu tarihten itibaren artış eğilimi ile 2021 Ağustos ayına kadar 19,00% seviyelerine gelmiştir. 2021 Eylül ayı itibarı ile düşüre geçmiş olup rapor tarihi itibariyle %8,50 seviyesindedir.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 5,00% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altına gelmiştir. Nisan ayı itibariyle tekrar artısa geçmiş olup günümüz itibarı ile 5,25% seviyesindedir.

Δ Türkiye'de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü:

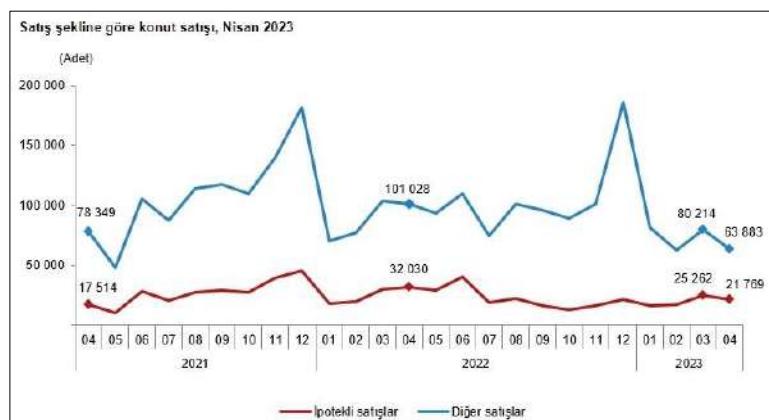
Türkiye genelinde konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %35,6 azalarak 85 bin 652 oldu. Konut satışlarında İstanbul 13 bin 944 konut satışı ve %16,3 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 10 bin konut satışı ve %11,7 pay ile Ankara, 4 bin 960 konut satışı ve %5,8 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 22 konut ile Ardahan ve Hakkari, 53 konut ile Bayburt oldu. (TUİK)



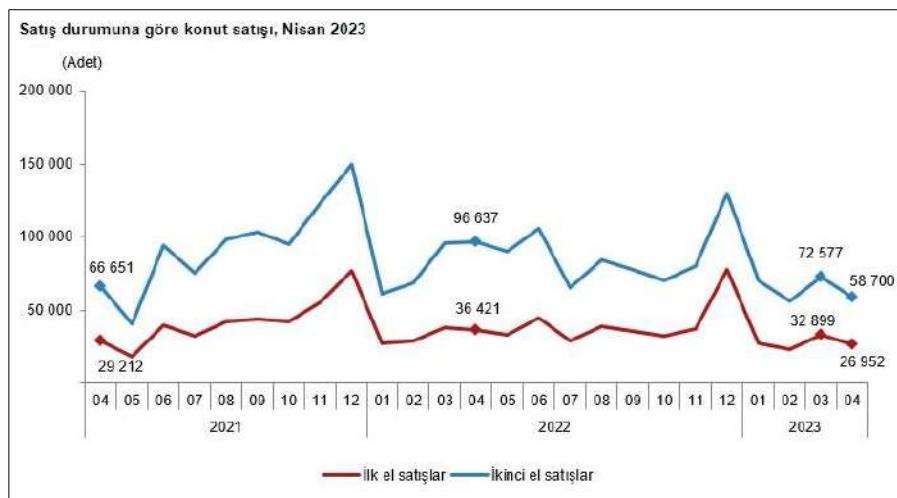
Konut satış sayısı, Nisan 2023

	Nisan		Değişim (%)	Ocak - Nisan		Değişim (%)
	2023	2022		2023	2022	
Satış şekline göre toplam satış	85 652	133 058	-35,6	368 867	453 121	-18,6
İpotecli satış	21 769	32 030	-32,0	80 591	100 372	-19,7
Diğer satış	63 883	101 028	-36,8	288 276	352 749	-18,3
Satış durumuna göre toplam satış	85 652	133 058	-35,6	368 867	453 121	-18,6
İlk el satış	26 952	36 421	-26,0	110 859	130 858	-15,3
İkinci el satış	58 700	96 637	-39,3	258 008	322 263	-19,9

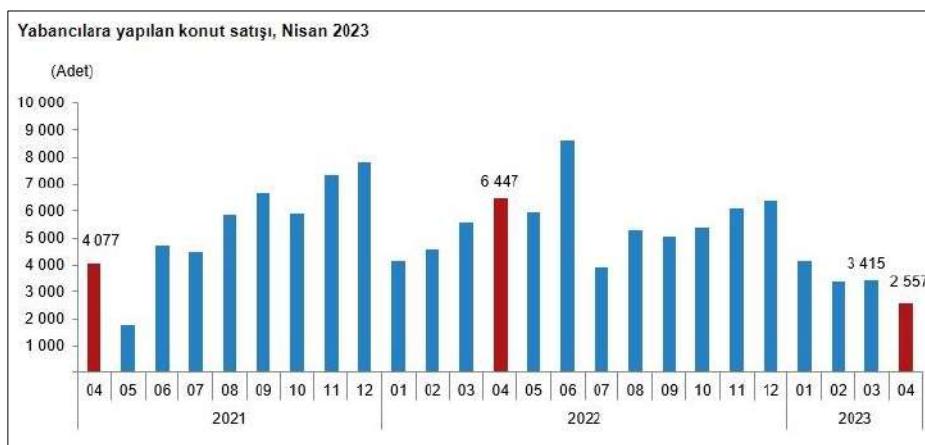
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,0 azalış göstererek 21 bin 769 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %25,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Nisan döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,7 azalışla 80 bin 591 oldu. Nisan ayındaki ipotekli satışların 7 bin 388'i; Ocak-Nisan dönemindeki ipotekli satışların ise 25 bin 552'si ilk el satış olarak gerçekleşti. (TUİK)



Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %26,0 azalarak 26 bin 952 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,5 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Nisan döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,3 azalışla 110 bin 859 olarak gerçekleşti. (TUİK)



Yabancılara yapılan konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %60,3 azalarak 2 bin 557 oldu. Nisan ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %3,0 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 24 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 792 konut satışı ile İstanbul ve 186 konut satışı ile Mersin izledi. (TUİK)

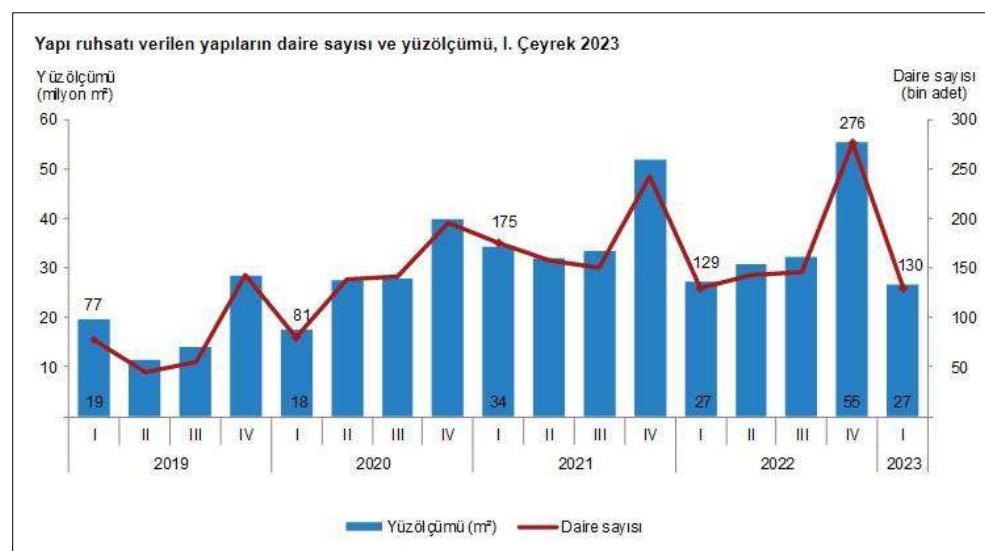


Belediyeler tarafından 2022 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 48,0 milyon m² iken; bunun 26,4 milyon m²'si konut, 11,6 milyon m²'si konut dışı ve 10,0 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. (TUİK)



Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

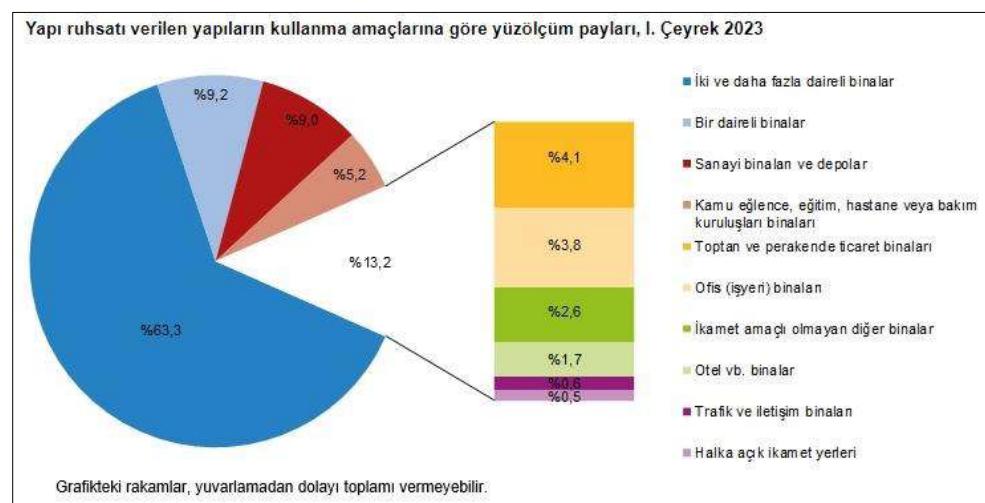
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı I. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların daire sayısı %0,7 artarken, bina sayısı %9,2 ve yüzölçümü %2,1 azaldı. (TUİK)



Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023

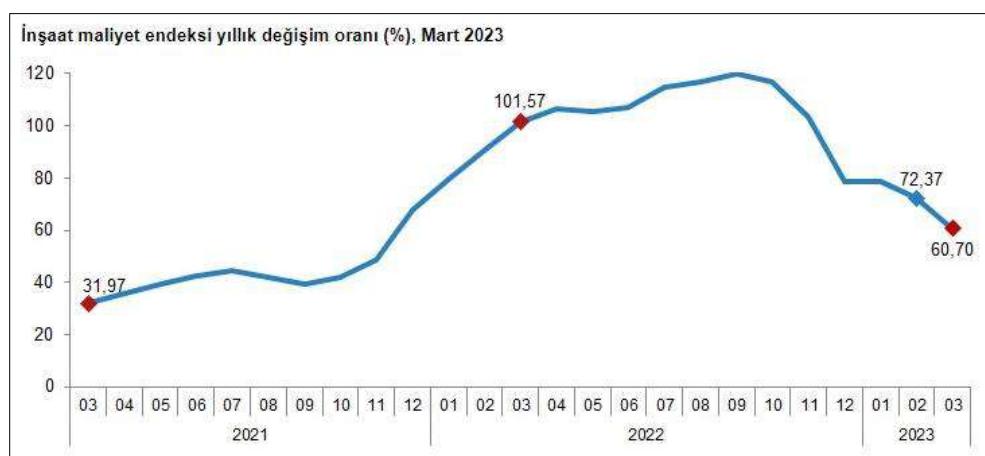
Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2021		138 558	44,1	724 096	30,4	151 260 112	34,3
	I	33 597	137,2	174 701	116,9	34 366 052	95,7
	II	30 534	55,7	157 656	14,4	31 778 622	15,6
	III	30 444	20,3	149 586	6,0	33 313 173	19,5
2022	IV	43 983	18,6	242 153	23,7	51 802 265	30,5
		127 623	-7,9	693 698	-4,2	145 527 048	-3,8
	I	26 141	-22,2	129 436	-25,9	27 295 213	-20,6
	II	29 042	-4,9	143 388	-9,1	30 662 168	-3,5
2023	III	28 269	-7,1	145 303	-2,9	32 097 992	-3,6
	IV	44 171	0,4	275 571	13,8	55 471 675	7,1
	I	23 743	-9,2	130 299	0,7	26 713 372	-2,1

Belediyeler tarafından 2023 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 16,9 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,5 milyon m² ile bir daireli binalar izledi. (TUİK)

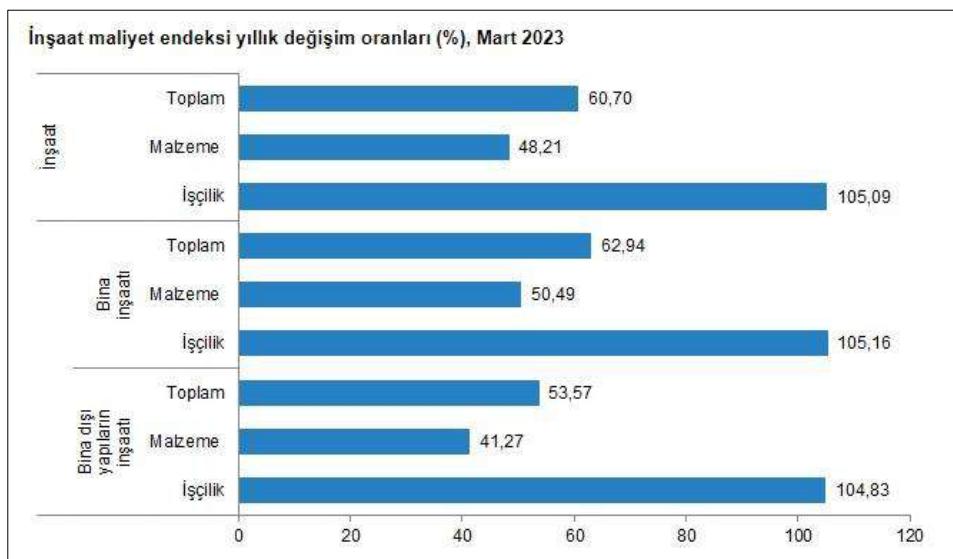


Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,16, bir önceki yılın aynı ayına göre %60,70 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,31, işçilik endeksi %1,76 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %48,21, işçilik endeksi %105,09 arttı. (TUİK)



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,04, bir önceki yılın aynı ayına göre %62,94 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,19, işçilik endeksi %1,68 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,49, işçilik endeksi %105,16 arttı. (TUİK)



4.3 Değerleme İşlemi Olumsuz Yonde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul Özellikleri;

8836 ada 4 parsel 5.464,20 m² yüzölçümüne sahiptir, geometrik olarak amorf şekele sahip, düz bir arazi yapısına sahiptir. Parsel üzerinde Şeker Kule isimli tek bina yer almaktadır. Bina, 9 bodrum, zemin, 2 asma kat + 26 normal katlıdır. Bina dış cephesi kısmen kaplama kısmen de dış cephe boyalıdır. Binada asansör mevcut olup, açık ve kapalı otopark bulunmaktadır. Taşınmazlar Şeker Kule'de konumlu olup kullanım durumu ve alan detayları şu şekildedir;

ALAN DETAYI					
SIRA NO	B.B. NO	KAT	B.B. NİTELİK	ALAN	KULLANIM DURUMU
1	4	ZEMİN KAT	DÜKKAN	60,8	OFİS
2	10	ZEMİN KAT	OFİS	90,6	OFİS
3	14	2. ASMA KAT	OFİS	465,6	OFİS
4	15	2. ASMA KAT	OFİS	333,3	OFİS
5	16	2. ASMA KAT	OFİS	341,7	OFİS
6	17	2. ASMA KAT	OFİS	410,2	OFİS
7	18	2. ASMA KAT	OFİS	330,1	OFİS
8	19	2. ASMA KAT	OFİS	640,2	OFİS
9	20	1. NORMAL KAT	OFİS	210	OFİS
10	21	1. NORMAL KAT	OFİS	382,1	OFİS
11	22	1. NORMAL KAT	OFİS	54,7	OFİS
12	23	1. NORMAL KAT	OFİS	752,6	OFİS
13	24	1. NORMAL KAT	OFİS	580,5	OFİS
14	25	2. NORMAL KAT	OFİS	1050	NATAMAM
15	26	2. NORMAL KAT	OFİS	970,3	NATAMAM
16	27	3. NORMAL KAT	OFİS	436,7	OFİS
17	28	3. NORMAL KAT	OFİS	213,9	OFİS
18	29	3. NORMAL KAT	OFİS	168,4	OFİS
19	32	4. NORMAL KAT	OFİS	91,3	OFİS
20	34	5. NORMAL KAT	OFİS	463,89	OFİS
21	35	5. NORMAL KAT	OFİS	123,7	OFİS
22	36	5. NORMAL KAT	OFİS	231,6	OFİS
23	37	6. NORMAL KAT	OFİS	108,1	OFİS
24	38	6. NORMAL KAT	OFİS	112,8	OFİS
25	39	6. NORMAL KAT	OFİS	112,8	OFİS
26	40	6. NORMAL KAT	OFİS	121,3	OFİS
27	41	6. NORMAL KAT	OFİS	250,1	OFİS
28	42	6. NORMAL KAT	OFİS	113,8	OFİS
29	48	9. NORMAL KAT	OFİS	275,2	NATAMAM
30	49	9. NORMAL KAT	OFİS	282,2	NATAMAM
31	50	9. NORMAL KAT	OFİS	280,1	NATAMAM
32	51	10. NORMAL KAT	OFİS	276,1	NATAMAM
33	52	10. NORMAL KAT	OFİS	283,1	NATAMAM
34	53	10. NORMAL KAT	OFİS	278,3	NATAMAM
35	54	11. NORMAL KAT	OFİS	276	OFİS
36	55	11. NORMAL KAT	OFİS	283,5	OFİS
37	56	11. NORMAL KAT	OFİS	278,1	OFİS
38	57	12. NORMAL KAT	OFİS	276,3	NATAMAM
39	58	12. NORMAL KAT	OFİS	283,3	NATAMAM
40	59	12. NORMAL KAT	OFİS	277,9	NATAMAM

Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

41	60	13. NORMAL KAT	OFİS	275,6	OFİS
42	61	13. NORMAL KAT	OFİS	282,6	OFİS
43	62	13. NORMAL KAT	OFİS	279,4	OFİS
44	63	14. NORMAL KAT	OFİS	249,2	OFİS
45	64	14. NORMAL KAT	OFİS	285,5	OFİS
46	65	14. NORMAL KAT	OFİS	280,1	OFİS
47	66	15. NORMAL KAT	OFİS	246,5	OFİS
48	67	15. NORMAL KAT	OFİS	286,8	OFİS
49	68	15. NORMAL KAT	OFİS	281,4	OFİS
50	69	16. NORMAL KAT	OFİS	222	OFİS
51	70	16. NORMAL KAT	OFİS	284,9	OFİS
52	71	16. NORMAL KAT	OFİS	280	OFİS
53	72	17. NORMAL KAT	OFİS	222	OFİS
54	73	17. NORMAL KAT	OFİS	284,9	OFİS
55	74	17. NORMAL KAT	OFİS	280	OFİS
56	75	18. NORMAL KAT	OFİS	224,8	OFİS
57	76	18. NORMAL KAT	OFİS	280,8	OFİS
58	77	18. NORMAL KAT	OFİS	276,4	OFİS
59	78	19. NORMAL KAT	OFİS	224,7	OFİS
60	79	19. NORMAL KAT	OFİS	281,1	OFİS
61	80	19. NORMAL KAT	OFİS	276,2	OFİS
62	81	20. NORMAL KAT	OFİS	277,4	OFİS
63	82	20. NORMAL KAT	OFİS	277,4	OFİS
64	83	20. NORMAL KAT	OFİS	273,1	OFİS
65	84	21. NORMAL KAT	OFİS	277,3	OFİS
66	85	21. NORMAL KAT	OFİS	277,8	OFİS
67	86	21. NORMAL KAT	OFİS	272,9	OFİS
68	87	22. NORMAL KAT	OFİS	277,3	OFİS
69	88	22. NORMAL KAT	OFİS	277,8	OFİS
70	89	22. NORMAL KAT	OFİS	272,9	OFİS
71	90	23. NORMAL KAT	OFİS	276,9	OFİS
72	91	23. NORMAL KAT	OFİS	278	OFİS
73	92	23. NORMAL KAT	OFİS	273,1	OFİS
74	93	24. NORMAL KAT	OFİS	200,1	OFİS
75	94	24. NORMAL KAT	OFİS	627,9	OFİS

Değerlemeye konu taşınmazlardan 4 nolu bağımsız bölüm dışında tamamı “Dükkan” niteliklidir. Mahallinde yapılan incelemelerde taşınmazların ofis olarak kullanıldığı görülmüştür. İç hacimlerde ihtiyaca göre cam bölmelendirmeler yapıldığı görülmüştür. Taşınmazların ısıtma sistemi VRF'dir.

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

Ana taşınmaz üzerinde hâlihazırda ruhsata aykırı herhangi bir durum bulunmamaktadır.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazlardan bir kısmı ofis olarak kullanılmakta olup bir kısmı da natamam boş durumdadır.

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 ettileri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekliliği görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekdir:

- (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 tarafa sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırlılmış 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 itibarıyle, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;
- (c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değerin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişimden, 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 olduğunu kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar bekłentilerine 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 satın almaya 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 satın mak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dahil 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 varsayıılır.
- (g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazaraya çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satınmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en uygun fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazaraya 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. Pazaraya çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerleme 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 varsayılmıştır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübe binin avantajıyla değil, değerleme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir.

Örneğin fiyatların düşüğü 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 olmalıdır.

↗ 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 değiştirildiği 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 hesapırken varlık için planladığı kullanımına göre belirlenir.

↗ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerekken* değer esasını yansıtması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşım 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 göstergede 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 varsayıldıktan, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlenen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gereklidir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemeye kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda bekłentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımına aşağıda yer verilmektedir:

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

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

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

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, **(b)** olası değerlendirme yaklaşımının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, **(c)** her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşım 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 değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşımı önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gereklidir: **(a)** değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, **(b)** değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya **(c)** önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

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

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

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Emsal 1 [Satılık Ofis]: Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu 100 m² alanlı, 1+1 oda hacimli içi yapılı ofis pazarlıklı olarak 10.850.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, konu taşınmazla benzer özelliklidir.

İlgilisi: (532) 795 53 08

Emsal 2 [Satılık Ofis]: Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu 130 m² alanlı, 2+1 oda hacimli içi yapılı ofis pazarlıklı olarak 14.450.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal konu taşınmazla benzer özelliklidir.

İlgilisi: (532) 491 83 93

Emsal 3 [Satılık Ofis]: Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu 362 m² alanlı, içi natamam terası ofis pazarlıklı olarak 41.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Taşınmazın büyük alanı olması değerine olumsuz etki etmekte iken, terası olması olumlu etki etmektedir.

İlgilisi: (533) 363 88 01

Emsal 4 [Satılık Ofis]: Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu 90 m² alanlı, 1+1 oda hacimli içi yapılı ofis pazarlıklı olarak 9.570.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, konu taşınmazla benzer özelliklidir.

İlgilisi: (532) 352 12 54

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK OFİS)							
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4
Brüt alanı (m ²)	100,00m²		130,00m²		362,00m²		90,00m²
Satış fiyatı	10.850.000 TL		14.450.000 TL		41.000.000 TL		9.570.000 TL
m ² birim fiyatı	108.500 TL		111.154 TL		113.260 TL		106.333 TL
Pazarlık	5%	-	6%	-	4%	-	5% -
Konum şerefiyesi	0%	+	0%	-	20%	+	0% +
Kullanım alanı şerefiyesi	0%	+	0%	+	10%	-	0% +
Yapı kalitesi şerefiyesi	0%	-	0%	-	10%	-	0% +
İndirgenmiş birim fiyat	103.075 TL		104.485 TL		108.729 TL		101.017 TL
Ortalama Birim fiyat	104.326TL/m²						

Emsal 5 [Kiralık Ofis]: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 100 m² alanlı özel dekorasyonlu ofis pazarlıklı olarak 50.000-TL bedelle kiralıktır. Taşınmazın özel dekorasyonlu olması sebebiyle birim fiyatı yüksektir.

İlgilisi: 533 687 08 67

Emsal 6 [Kiralık Ofis]: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 1.450 m² alanlı ofis 610.000-TL bedelle kiralıktır. Emsalin büyük alanı olması sebebiyle fiyatı yüksektir.

İlgilisi: (541) 377 12 00

Emsal 7 [Kiralık Ofis]: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 700 m² alanlı ofis pazarlıklı olarak 320.000-TL bedelle kiralıktır. Emsal, taşınmazla benzer özelliklidir.

İlgilisi: (555) 887 77 88

Emsal 8 [Kiralık Ofis]: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 1.200 m² alanlı ofis pazarlıklı olarak 520.000-TL bedelle kiralıktır. Emsalin büyük alanı olması sebebiyle birim fiyatı düşüktür.

İlgilisi: (533) 348 95 16

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (KİRALIK OFİS)							
İçerik	Emsal 5		Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8
Brüt alanı (m ²)	100,00m²		1.450,00m²		700,00m²		1.200,00m²
Satış fiyatı	50.000 TL		610.000 TL		320.000 TL		520.000 TL
m ² birim fiyatı	500 TL		421 TL		457 TL		433 TL
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	10% -
Konum şerefiyesi	0%	+	0%	-	0%	+	0% +
Kullanım alanı şerefiyesi	0%	+	10%	+	0%	+	10% +
Yapı kalitesi şerefiyesi	10%	-	0%	-	0%	-	0% +
İndirgenmiş birim fiyat	425 TL		442 TL		434 TL		433 TL
Ortalama Birim fiyat	434TL/m²						

NOT: Belirtilen birim değer, 350 m² alana kadar olan ofisler için geçerli olup daha büyük bağımsız bölümler için %10'a kadar olumsuz şerefiye uygulanmıştır. Kiralık emsallerde pazarlık daha yüksek olup bu durum dikkate alınmıştır.

Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamda Haritalardan 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 "Dükkan" ve "Ofis" vasıflıdır. Taşınmazların bulunduğu bölgede, kendisine benzer özellikli çok sayıda 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 100.000 TL/m² ile 120.000-TL/m² civarındadır. Ortalama kira birim değeri olarak ofislerde 420,00-TL/m² ile 470,00-TL/m² arasındadır.

Δ Pazar Yaklaşımı ile 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	KAT	NİTELİK	KULLANIM ALANI (M ²)	BAZ BİRİM DEĞER (TL)	TOPLAM ŞEREFIYE PUANI	BİRİM DEĞER (TL/M ²)	DEĞER (TL)
1	4	ZEMİN KAT	DÜKKAN	60,8	₺104.326,00	1	₺104.326,00	₺6.343.020,80
2	10	ZEMİN KAT	OFİS	90,6	₺104.326,00	1	₺104.326,00	₺9.451.935,60
3	14	2. ASMA KAT	OFİS	465,6	₺104.326,00	0,97	₺101.196,22	₺47.116.960,03
4	15	2. ASMA KAT	OFİS	333,3	₺104.326,00	1	₺104.326,00	₺34.771.855,80
5	16	2. ASMA KAT	OFİS	341,7	₺104.326,00	1	₺104.326,00	₺35.648.194,20
6	17	2. ASMA KAT	OFİS	410,2	₺104.326,00	0,98	₺102.239,48	₺41.938.634,70
7	18	2. ASMA KAT	OFİS	330,1	₺104.326,00	1	₺104.326,00	₺34.438.012,60
8	19	2. ASMA KAT	OFİS	640,2	₺104.326,00	0,95	₺99.109,70	₺63.450.029,94
9	20	1. NORMAL KAT	OFİS	210	₺104.326,00	1,02	₺106.412,52	₺22.346.629,20
10	21	1. NORMAL KAT	OFİS	382,1	₺104.326,00	1,01	₺105.369,26	₺40.261.594,25
11	22	1. NORMAL KAT	OFİS	54,7	₺104.326,00	1,02	₺106.412,52	₺5.820.764,84
12	23	1. NORMAL KAT	OFİS	752,6	₺104.326,00	0,95	₺99.109,70	₺74.589.960,22
13	24	1. NORMAL KAT	OFİS	580,5	₺104.326,00	0,95	₺99.109,70	₺57.533.180,85
14	25	2. NORMAL KAT	OFİS	1050	₺104.326,00	0,82	₺85.547,32	₺89.824.686,00
15	26	2. NORMAL KAT	OFİS	970,3	₺104.326,00	0,82	₺85.547,32	₺83.006.564,60
16	27	3. NORMAL KAT	OFİS	436,7	₺104.326,00	1	₺104.326,00	₺45.559.164,20
17	28	3. NORMAL KAT	OFİS	213,9	₺104.326,00	1,02	₺106.412,52	₺22.761.638,03
18	29	3. NORMAL KAT	OFİS	168,4	₺104.326,00	1,02	₺106.412,52	₺17.919.868,37
19	32	4. NORMAL KAT	OFİS	91,3	₺104.326,00	1,02	₺106.412,52	₺9.715.463,08
20	34	5. NORMAL KAT	OFİS	463,89	₺104.326,00	1	₺104.326,00	₺48.395.788,14
21	35	5. NORMAL KAT	OFİS	123,7	₺104.326,00	1,02	₺106.412,52	₺13.163.228,72
22	36	5. NORMAL KAT	OFİS	231,6	₺104.326,00	1,02	₺106.412,52	₺24.645.139,63
23	37	6. NORMAL KAT	OFİS	108,1	₺104.326,00	1,02	₺106.412,52	₺11.503.193,41
24	38	6. NORMAL KAT	OFİS	112,8	₺104.326,00	1,02	₺106.412,52	₺12.003.332,26
25	39	6. NORMAL KAT	OFİS	112,8	₺104.326,00	1,02	₺106.412,52	₺12.003.332,26
26	40	6. NORMAL KAT	OFİS	121,3	₺104.326,00	1,02	₺106.412,52	₺12.907.838,68
27	41	6. NORMAL KAT	OFİS	250,1	₺104.326,00	1,02	₺106.412,52	₺26.613.771,25
28	42	6. NORMAL KAT	OFİS	113,8	₺104.326,00	1,02	₺106.412,52	₺12.109.744,78
29	48	9. NORMAL KAT	OFİS	275,2	₺104.326,00	0,95	₺99.109,70	₺27.274.989,44
30	49	9. NORMAL KAT	OFİS	282,2	₺104.326,00	0,95	₺99.109,70	₺27.968.757,34
31	50	9. NORMAL KAT	OFİS	280,1	₺104.326,00	0,95	₺99.109,70	₺27.760.626,97
32	51	10. NORMAL KAT	OFİS	276,1	₺104.326,00	0,95	₺99.109,70	₺27.364.188,17
33	52	10. NORMAL KAT	OFİS	283,1	₺104.326,00	0,95	₺99.109,70	₺28.057.956,07
34	53	10. NORMAL KAT	OFİS	278,3	₺104.326,00	0,95	₺99.109,70	₺27.582.229,51
35	54	11. NORMAL KAT	OFİS	276	₺104.326,00	1,05	₺109.542,30	₺30.233.674,80
36	55	11. NORMAL KAT	OFİS	283,5	₺104.326,00	1,05	₺109.542,30	₺31.055.242,05
37	56	11. NORMAL KAT	OFİS	278,1	₺104.326,00	1,05	₺109.542,30	₺30.463.713,63
38	57	12. NORMAL KAT	OFİS	276,3	₺104.326,00	0,95	₺99.109,70	₺27.384.010,11
39	58	12. NORMAL KAT	OFİS	283,3	₺104.326,00	0,95	₺99.109,70	₺28.077.778,01
40	59	12. NORMAL KAT	OFİS	277,9	₺104.326,00	0,95	₺99.109,70	₺27.542.585,63
41	60	13. NORMAL KAT	OFİS	275,6	₺104.326,00	0,96	₺100.152,96	₺27.602.155,78
42	61	13. NORMAL KAT	OFİS	282,6	₺104.326,00	0,96	₺100.152,96	₺28.303.226,50
43	62	13. NORMAL KAT	OFİS	279,4	₺104.326,00	0,96	₺100.152,96	₺27.982.737,02
44	63	14. NORMAL KAT	OFİS	249,2	₺104.326,00	0,96	₺100.152,96	₺24.958.117,63
45	64	14. NORMAL KAT	OFİS	285,5	₺104.326,00	0,96	₺100.152,96	₺28.593.670,08
46	65	14. NORMAL KAT	OFİS	280,1	₺104.326,00	0,96	₺100.152,96	₺28.052.844,10
47	66	15. NORMAL KAT	OFİS	246,5	₺104.326,00	0,96	₺100.152,96	₺24.687.704,64
48	67	15. NORMAL KAT	OFİS	286,8	₺104.326,00	0,96	₺100.152,96	₺28.723.868,93
49	68	15. NORMAL KAT	OFİS	281,4	₺104.326,00	0,96	₺100.152,96	₺28.183.042,94
50	69	16. NORMAL KAT	OFİS	222	₺104.326,00	0,96	₺100.152,96	₺22.233.957,12
51	70	16. NORMAL KAT	OFİS	284,9	₺104.326,00	0,96	₺100.152,96	₺28.533.578,30
52	71	16. NORMAL KAT	OFİS	280	₺104.326,00	0,96	₺100.152,96	₺28.042.828,80
53	72	17. NORMAL KAT	OFİS	222	₺104.326,00	0,97	₺101.196,22	₺22.465.560,84
54	73	17. NORMAL KAT	OFİS	284,9	₺104.326,00	0,97	₺101.196,22	₺28.830.803,08
55	74	17. NORMAL KAT	OFİS	280	₺104.326,00	0,97	₺101.196,22	₺28.334.941,60
56	75	18. NORMAL KAT	OFİS	224,8	₺104.326,00	0,97	₺101.196,22	₺22.748.910,26
57	76	18. NORMAL KAT	OFİS	280,8	₺104.326,00	0,97	₺101.196,22	₺28.415.898,58
58	77	18. NORMAL KAT	OFİS	276,4	₺104.326,00	0,97	₺101.196,22	₺27.970.635,21
59	78	19. NORMAL KAT	OFİS	224,7	₺104.326,00	0,975	₺101.717,85	₺22.856.000,90
60	79	19. NORMAL KAT	OFİS	281,1	₺104.326,00	0,975	₺101.717,85	₺28.592.887,64
61	80	19. NORMAL KAT	OFİS	276,2	₺104.326,00	0,975	₺101.717,85	₺28.094.470,17
62	81	20. NORMAL KAT	OFİS	277,4	₺104.326,00	0,975	₺101.717,85	₺28.216.531,59
63	82	20. NORMAL KAT	OFİS	277,4	₺104.326,00	0,975	₺101.717,85	₺28.216.531,59
64	83	20. NORMAL KAT	OFİS	273,1	₺104.326,00	0,975	₺101.717,85	₺27.779.144,84
65	84	21. NORMAL KAT	OFİS	277,3	₺104.326,00	0,98	₺102.239,48	₺28.351.007,80
66	85	21. NORMAL KAT	OFİS	277,8	₺104.326,00	0,98	₺102.239,48	₺28.402.127,54
67	86	21. NORMAL KAT	OFİS	272,9	₺104.326,00	0,98	₺102.239,48	₺27.901.154,09
68	87	22. NORMAL KAT	OFİS	277,3	₺104.326,00	0,98	₺102.239,48	₺28.351.007,80
69	88	22. NORMAL KAT	OFİS	277,8	₺104.326,00	0,98	₺102.239,48	₺28.402.127,54
70	89	22. NORMAL KAT	OFİS	272,9	₺104.326,00	0,98	₺102.239,48	₺27.901.154,09
71	90	23. NORMAL KAT	OFİS	276,9	₺104.326,00	0,985	₺102.761,11	₺28.454.551,36
72	91	23. NORMAL KAT	OFİS	278	₺104.326,00	0,985	₺102.761,11	₺28.567.588,58
73	92	23. NORMAL KAT	OFİS	273,1	₺104.326,00	0,985	₺102.761,11	₺28.064.059,14
74	93	24. NORMAL KAT	OFİS	200,1	₺104.326,00	1,085	₺113.193,71	₺22.650.061,37
75	94	24. NORMAL KAT	OFİS	627,9	₺104.326,00	1,035	₺107.977,41	₺67.799.015,74
TOPLAM								₺2.249.873.181,33

Taşınmazların reklam kabiliyeti ve manzarasına göre %10 'a kadar kat şerefiyesi eklenmiştir. 350 m² üzeri ofislere ise %10'a kadar olumsuz alan şerefiyesi girilmiştir. Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmazlara toplam (K.D.V hariç) ~2.250.000.000,00- TL değer takdir edilmiştir.

Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

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, elverisizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımıdır. Bu yaklaşımın, 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 yaklaşımın önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekliliği 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 kullanabilecekleri 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 üzerinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin 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 ile Ulaşılan Sonuç

Taşınmazlar kat irtifaklı tesis edilmiş yapıda konumlu olup, Maliyet Yaklaşımı ile değer takdiri yapılmamıştır.

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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 yaklaşımın önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekliliği 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 (INA) Yöntemi:

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

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

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

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon orانına 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 Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Söz konusu parsel üzerinde hâlihazırda bulunan taşınmaz direkt gelir sağlayan mülk olarak değerlendirilmemişinden ve belirli bir nakit akışı oluşturmadığından dolayı ‘İndirgenmiş Nakit Akışı’ uygulanmamıştır. Taşınmaz ticari mülk sınıfında olup direkt kapitalizasyon yöntemi uygulanmış; kira değerlerinden kaynaklı potansiyel gelir, belirlenen kapitalizasyon oranı ile oranlanarak bir değer varsayımlıda 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 nitelik 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 20 yıl olarak ön görülmüştür. Buna göre 0,05 olarak yaklaşık ortalama kapitalizasyon oranları belirlenmiştir. Bu kapitalizasyon oranları sadece bu bölgede bu tarz taşınmaz için geçerli olup genel bir oranı yansıtılmamaktadır.

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.

Taşınmazların reklam kabiliyeti ve manzarasına göre %10 ‘a kadar kat şerefiyesi eklenmiştir. 350 m² üzeri ofislere ise %10’a kadar olumsuz alan şerefiyesi girilmiştir. Toplam şerefiye puanı Pazar yaklaşımı yönteminde kullanılan tabloda detaylı gösterilmiştir olup aşağıdaki tabloda yalnızca toplam baz puan gösterilmiştir.

SIRA NO	B.B. NO	Kat	Kullanım Alanı (m ²)	Toplam Şerefiye Puanı	Baz Birim Değeri (TL)	Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kap. Oranı (%)	Piyasa Değeri (TL)
1	4	ZEMİN KAT	60,8	1	434	₺434,00	₺26.387,20	₺316.646,40	0,05	₺6.332.928,00
2	10	ZEMİN KAT	90,6	1	434	₺434,00	₺39.320,40	₺471.844,80	0,05	₺9.436.896,00
3	14	2. ASMA KAT	465,6	0,97	434	₺420,98	₺196.008,29	₺2.352.099,46	0,05	₺47.041.989,12
4	15	2. ASMA KAT	333,3	1	434	₺434,00	₺144.652,20	₺1.735.826,40	0,05	₺34.716.528,00
5	16	2. ASMA KAT	341,7	1	434	₺434,00	₺148.297,80	₺1.779.573,60	0,05	₺35.591.472,00
6	17	2. ASMA KAT	410,2	0,98	434	₺425,32	₺174.466,26	₺2.093.595,17	0,05	₺41.871.903,36
7	18	2. ASMA KAT	330,1	1	434	₺434,00	₺143.263,40	₺1.719.160,80	0,05	₺34.383.216,00
8	19	2. ASMA KAT	640,2	0,95	434	₺412,30	₺263.954,46	₺3.167.453,52	0,05	₺63.349.070,40
9	20	1. NORMAL KAT	210	1,02	434	₺442,68	₺92.962,80	₺1.115.553,60	0,05	₺22.311.072,00
10	21	1. NORMAL KAT	382,1	1,01	434	₺438,34	₺167.489,71	₺2.009.876,57	0,05	₺40.197.531,36
11	22	1. NORMAL KAT	54,7	1,02	434	₺442,68	₺24.214,60	₺290.575,15	0,05	₺5.811.503,04
12	23	1. NORMAL KAT	752,6	0,95	434	₺412,30	₺310.296,98	₺3.723.563,76	0,05	₺74.471.275,20
13	24	1. NORMAL KAT	580,5	0,95	434	₺412,30	₺239.340,15	₺2.872.081,80	0,05	₺57.441.636,00
14	25	2. NORMAL KAT	1050	0,82	434	₺355,88	₺373.674,00	₺4.484.088,00	0,05	₺89.681.760,00
15	26	2. NORMAL KAT	970,3	0,82	434	₺355,88	₺345.310,36	₺4.143.724,37	0,05	₺82.874.487,36
16	27	3. NORMAL KAT	436,7	1	434	₺434,00	₺189.527,80	₺2.274.333,60	0,05	₺45.486.672,00
17	28	3. NORMAL KAT	213,9	1,02	434	₺442,68	₺94.689,25	₺1.136.271,02	0,05	₺22.725.420,48
18	29	3. NORMAL KAT	168,4	1,02	434	₺442,68	₺74.547,31	₺894.567,74	0,05	₺17.891.354,88
19	32	4. NORMAL KAT	91,3	1,02	434	₺442,68	₺40.416,68	₺485.000,21	0,05	₺9.700.004,16
20	34	5. NORMAL KAT	463,89	1	434	₺434,00	₺201.328,26	₺2.415.939,12	0,05	₺48.318.782,40
21	35	5. NORMAL KAT	123,7	1,02	434	₺442,68	₺54.759,52	₺657.114,19	0,05	₺13.142.283,84
22	36	5. NORMAL KAT	231,6	1,02	434	₺442,68	₺102.524,69	₺1.230.296,26	0,05	₺24.605.925,12
23	37	6. NORMAL KAT	108,1	1,02	434	₺442,68	₺47.853,71	₺574.244,50	0,05	₺11.484.889,92
24	38	6. NORMAL KAT	112,8	1,02	434	₺442,68	₺49.934,30	₺599.211,65	0,05	₺11.984.232,96
25	39	6. NORMAL KAT	112,8	1,02	434	₺442,68	₺49.934,30	₺599.211,65	0,05	₺11.984.232,96
26	40	6. NORMAL KAT	121,3	1,02	434	₺442,68	₺53.697,08	₺644.365,01	0,05	₺12.887.300,16
27	41	6. NORMAL KAT	250,1	1,02	434	₺442,68	₺110.714,27	₺1.328.571,22	0,05	₺26.571.424,32
28	42	6. NORMAL KAT	113,8	1,02	434	₺442,68	₺50.376,98	₺604.523,81	0,05	₺12.090.476,16
29	48	9. NORMAL KAT	275,2	0,95	434	₺412,30	₺113.464,96	₺1.361.579,52	0,05	₺27.231.590,40
30	49	9. NORMAL KAT	282,2	0,95	434	₺412,30	₺116.351,06	₺1.396.212,72	0,05	₺27.924.254,40
31	50	9. NORMAL KAT	280,1	0,95	434	₺412,30	₺115.485,23	₺1.385.822,76	0,05	₺27.716.455,20
32	51	10. NORMAL KAT	276,1	0,95	434	₺412,30	₺113.836,03	₺1.366.032,36	0,05	₺27.320.647,20
33	52	10. NORMAL KAT	283,1	0,95	434	₺412,30	₺116.722,13	₺1.400.665,56	0,05	₺28.013.311,20
34	53	10. NORMAL KAT	278,3	0,95	434	₺412,30	₺114.743,09	₺1.376.917,08	0,05	₺27.538.341,60
35	54	11. NORMAL KAT	276	1,05	434	₺455,70	₺125.773,20	₺1.509.278,40	0,05	₺30.185.568,00
36	55	11. NORMAL KAT	283,5	1,05	434	₺455,70	₺129.190,95	₺1.550.291,40	0,05	₺31.005.828,00
37	56	11. NORMAL KAT	278,1	1,05	434	₺455,70	₺126.730,17	₺1.520.762,04	0,05	₺30.415.240,80
38	57	12. NORMAL KAT	276,3	0,95	434	₺412,30	₺113.918,49	₺1.367.021,88	0,05	₺27.340.437,60
39	58	12. NORMAL KAT	283,3	0,95	434	₺412,30	₺116.804,59	₺1.401.655,08	0,05	₺28.033.101,60
40	59	12. NORMAL KAT	277,9	0,95	434	₺412,30	₺114.578,17	₺1.374.938,04	0,05	₺27.498.760,80
41	60	13. NORMAL KAT	275,6	0,96	434	₺416,64	₺114.825,98	₺1.377.911,81	0,05	₺27.558.236,16
42	61	13. NORMAL KAT	282,6	0,96	434	₺416,64	₺117.742,46	₺1.412.909,57	0,05	₺28.258.191,36
43	62	13. NORMAL KAT	279,4	0,96	434	₺416,64	₺116.409,22	₺1.396.910,59	0,05	₺27.938.211,84
44	63	14. NORMAL KAT	249,2	0,96	434	₺416,64	₺103.826,69	₺1.245.920,26	0,05	₺24.918.405,12
45	64	14. NORMAL KAT	285,5	0,96	434	₺416,64	₺118.950,72	₺1.427.408,64	0,05	₺28.548.172,80
46	65	14. NORMAL KAT	280,1	0,96	434	₺416,64	₺116.700,86	₺1.400.410,37	0,05	₺28.008.207,36
47	66	15. NORMAL KAT	246,5	0,96	434	₺416,64	₺102.701,76	₺1.232.421,12	0,05	₺24.648.422,40
48	67	15. NORMAL KAT	286,8	0,96	434	₺416,64	₺119.492,35	₺1.433.908,22	0,05	₺28.678.164,48
49	68	15. NORMAL KAT	281,4	0,96	434	₺416,64	₺117.242,50	₺1.406.909,95	0,05	₺28.138.199,04
50	69	16. NORMAL KAT	222	0,96	434	₺416,64	₺92.494,08	₺1.109.928,96	0,05	₺22.198.579,20
51	70	16. NORMAL KAT	284,9	0,96	434	₺416,64	₺118.700,74	₺1.424.408,83	0,05	₺28.488.176,64
52	71	16. NORMAL KAT	280	0,96	434	₺416,64	₺116.659,20	₺1.399.910,40	0,05	₺27.998.208,00
53	72	17. NORMAL KAT	222	0,97	434	₺420,98	₺93.457,56	₺1.121.490,72	0,05	₺22.429.814,40
54	73	17. NORMAL KAT	284,9	0,97	434	₺420,98	₺119.937,20	₺1.439.246,42	0,05	₺28.784.928,48
55	74	17. NORMAL KAT	280	0,97	434	₺420,98	₺117.874,40	₺1.414.492,80	0,05	₺28.289.856,00
56	75	18. NORMAL KAT	224,8	0,97	434	₺420,98	₺94.636,30	₺1.135.635,65	0,05	₺22.712.712,96
57	76	18. NORMAL KAT	280,8	0,97	434	₺420,98	₺118.211,18	₺1.418.534,21	0,05	₺28.370.684,16
58	77	18. NORMAL KAT	276,4	0,97	434	₺420,98	₺116.358,87	₺1.396.306,46	0,05	₺27.926.129,28
59	78	19. NORMAL KAT	224,7	0,975	434	₺423,15	₺95.081,81	₺1.140.981,66	0,05	₺22.819.633,20
60	79	19. NORMAL KAT	281,1	0,975	434	₺423,15	₺118.947,47	₺1.427.369,58	0,05	₺28.547.391,60
61	80	19. NORMAL KAT	276,2	0,975	434	₺423,15	₺116.874,03	₺1.402.488,36	0,05	₺28.049.767,20
62	81	20. NORMAL KAT	277,4	0,975	434	₺423,15	₺117.381,81	₺1.408.581,72	0,05	₺28.171.634,40
63	82	20. NORMAL KAT	277,4	0,975	434	₺423,15	₺117.381,81	₺1.408.581,72	0,05	₺28.171.634,40
64	83	20. NORMAL KAT	273,1	0,975	434	₺423,15	₺115.562,27	₺1.386.747,18	0,05	₺27.734.943,60
65	84	21. NORMAL KAT	277,3	0,98	434	₺425,32	₺117.941,24	₺1.415.294,83	0,05	₺28.305.896,64
66	85	21. NORMAL KAT	277,8	0,98	434	₺425,32	₺118.153,90	₺1.417.846,75	0,05	₺28.356.935,04
67	86	21. NORMAL KAT	272,9	0,98	434	₺425,32	₺116.069,83	₺1.392.837,94	0,05	₺27.856.758,72
68	87	22. NORMAL KAT	277,3	0,98	434	₺425,32	₺117.941,24	₺1.415.294,83	0,05	₺28.305.896,64
69	88	22. NORMAL KAT	277,8	0,98	434	₺425,32	₺118.153,90	₺1.417.846,75	0,05	₺28.356.935,04
70	89	22. NORMAL KAT	272,9	0,98	434	₺425,32	₺116.069,83	₺1.392.837,94	0,05	₺27.856.758,72
71	90	23. NORMAL KAT	276,9	0,985	434	₺427,49	₺118.371,98	₺1.420.463,77	0,05	₺28.409.275,44
72	91	23. NORMAL KAT	278	0,985	434	₺427,49	₺118.842,22	₺1.426.106,64	0,05	₺28.522.132,80
73	92	23. NORMAL KAT	273,1	0,985	434	₺427,49	₺116.747,52	₺1.400.970,23	0,05	₺28.019.404,56
74	93	24. NORMAL KAT	200,1	1,085	434	₺470,89	₺94.225,09	₺1.130.701,07	0,05	₺22.614.021,36
75	94	24. NORMAL KAT	627,9	1,035	434	₺449,19	₺282.046,40	₺3.384.556,81	0,05	₺67.691.136,24
TOPLAM							₺9.359.555,25	₺112.314.662,96		₺2.246.293.259,28

Sonuç olarak gelir yaklaşımı yöntemine göre söz konusu taşınmazların piyasa değeri için ~**2.245.000.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

5.4 Diger Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu taşınmazlar için yapılan tüm inceleme ve araştırmalar neticesinde takdir edilen toplam aylık kira değeri ~9.350.000,00 -TL olarak belirlenmiştir.

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 değişimendiği, hasılat paylaşımı oranlarının ise %30-%40 oranlarında gerçekleşebileceğinin öngörümektedir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getiri, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişkenlik göstermektedir.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmaz yapı kullanma izin belgesine sahip, cins tashihli bir taşınmazdır. Herhangi bir proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısimların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmazın tamamı değerlendirilmeye alınmış olup bölünmüş kısim değerlendirme analizi 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 yapılrken 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 araştırmalarдан 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 gerçekleştirılmıştır. 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 Oluş Olmadığı Hakkında Görüş

Ilgili 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 itibarıyle 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.

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

Taşınmaz üzerinde devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

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

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

6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı ise, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Oluş 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 Oluş Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Oluş Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklılarına İlişkin Esaslar Tebliğ"nin "(b) bendi "(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılarla ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığı 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 izinin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir." gereği taşınmazın 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.

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

7. SONUC

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Kağıthane İlçesi ve Merkez Mahallesi, 8836 Ada 4 parsel üzerinde "36 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI" nitelikli ana taşınmazda konumlu, 74 adet "ofis", 1 adet "dükkan" nitelikli 75 adet taşınmazın adil piyasa ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve çalışma şartları ile kullanım fonksiyonu, yapının ve iç mekânların özellikleri, kullanım amaç ve fonksiyonluğu, yapı sınıfı ve kalitesi, arsanın alanı, geometrik şekli, topografiya 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 gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

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

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

Böylelikle;

Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyle mevcut alanı üzerinden 'Pazar Yaklaşımı'na göre kanaat getirilen ve takdir edilen toplam piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **2.250.000.000,00-TL** ve Yazıyla (**İkimilyarik Yüzelli Milyon Türk Lirası'dır.**)

KDV Dahil Toplam Değeri: **2.655.000.000,00-TL** dir.

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yönelikir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*

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

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

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), 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 kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımcı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

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

9. RAPOR EKLERİ

- Δ Takyidat Belgeleri,
- Δ Yazılı İmar Durumu Belgesi,
- Δ Resmi Evraklar ve Yer Görme Fotoğrafları
- Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Δ Takyidat Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 9 SAYFADAN OLUŞMKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-5-2023-15:49



Kayıdı Oluşturan: SERDAR NURİ ESER (ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - SBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	8836/4
Taşınmaz Kimlik No:	89467173	AT Yüzölçüm(m2):	5464.20
İl/İlçe:	İSTANBUL/KAĞITHANE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Kağıthane	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MERKEZ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2. ASMA//17
Cilt/Sayfa No:	513/50806	Arsa Pay/Payda:	778/60630
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	36 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
BeyanKM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kağıthane - 16-11-2015 10:52 - 21440	
BeyanKM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kağıthane -	

1 / 9

BeyanKM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)	Kağıthane - 16-11-2015 10:52 - 21440	-
Beyan	Yönetim Planı : 16/06/2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	Kağıthane - 16-06-2015 14:34 - 12117	-
İrtifak	Üst hakkı vardır.(KROKISİNDE B İLE İŞARETLİ 556,66.M2 LİK KISIMDA 25 YIL SÜRELİ BİLA BEDEL ÜST KULLANIM İRTİFAK HAKKI TESİS EDİLMİŞTİR.)(Şablon: Üst (İnşaat) Hakkı)	(SN:2859524) KAGITHANE BELEDİYESİ VKN:4870012551	Kağıthane - 15-02-2011 13:38 - 2148

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
560969662	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiilerin Ünvan Değişikliği 19-01-2021 1301	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	12 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 YILLİGINA 1 TL BEDELLE.)	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM	(SN:4758287) BOĞAZİÇİ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ) VKN:8330030866	Kağıthane - 11-03-2015 14:21 - 4776	

2 / 9

Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

		ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN			
--	--	------------------------------------	--	--	--

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 9

Ipoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Kağıthane - MERKEZ - (Aktif) - 8836 Ada - 4 Parsel - 17 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	150000000.00 USD	Kağıthane - 10-02-2015 11:54 - 2691	-	

4 / 9

Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:7776266) BURGAN BANK A.Ş. VKN:1400032310	Evet	150000000.00 USD	Yıllık USD Libor (6 ay) + 4.75 %	2/1	F.B.K.	Kağıthane - 10-02-2015 11:54- 2691
DEĞİŞKEN						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi	Tarih Yev
Kağıthane - MERKEZ - (Aktif) - 8836 Ada - 4 Parsel - 17 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	150000000.00 USD	Kağıthane - 10-02-2015 11:54 - 2691	-	-

5 / 9

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:7776266) BURGAN BANK A.Ş. VKN:1400032310	Evet	150000000.00 USD	Yıllık USD Libor (6 ay) + 4.75 %	2/2	F.B.K.	Kağıthane - 10-02-2015 11:54- 2691
DEĞİŞKEN						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi	Tarih Yev
Kağıthane - MERKEZ - (Aktif) - 8836 Ada - 4 Parsel - 17 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	150000000.00 USD	Kağıthane - 10-02-2015 11:54 - 2691	-	-

6 / 9

Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:7776266) BURGAN BANK A.Ş. VKN:1400032310	Evet	150000000.00 USD	Yıllık USD Libor (6 ay) + 4.75 %	2/0	F.B.K.	Kağıthane - 10-02-2015 11:54- 2691
DEĞİŞKEN						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi	Tarih Yev
Kağıthane - MERKEZ - (Aktif) - 8836 Ada - 4 Parsel - 17 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	150000000.00 USD	Kağıthane - 10-02-2015 11:54 - 2691	-	-

7 / 9

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:7776266) BURGAN BANK A.Ş. VKN:1400032310	Evet	150000000.00 USD	Yıllık USD Libor (6 ay) + 4.75 %	3/0	F.B.K.	Kağıthane - 10-02-2015 11:54- 2691
DEĞİŞKEN						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi	Tarih Yev
Kağıthane - MERKEZ - (Aktif) - 8836 Ada - 4 Parsel - 17 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	150000000.00 USD	Kağıthane - 10-02-2015 11:54 - 2691	-	-

8 / 9

Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Kağıthane - MERKEZ - (Aktif) - 8836 Ada - 4 Parsel - 17 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	150000000.00 USD	Kağıthane - 10-02-2015 11:54 - 2691	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 75QYcMyj4PF kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

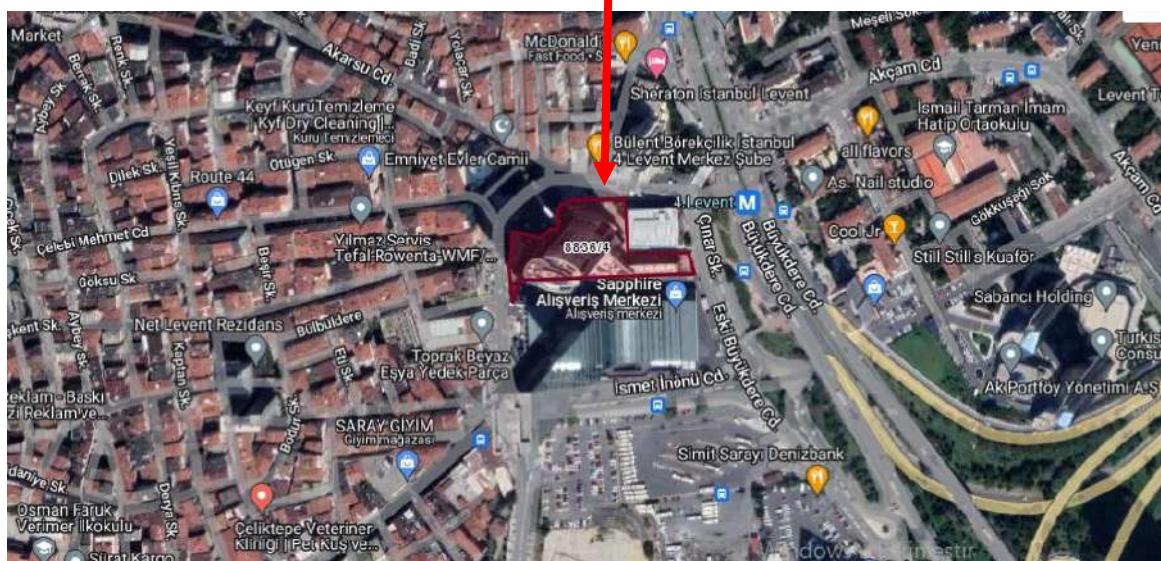
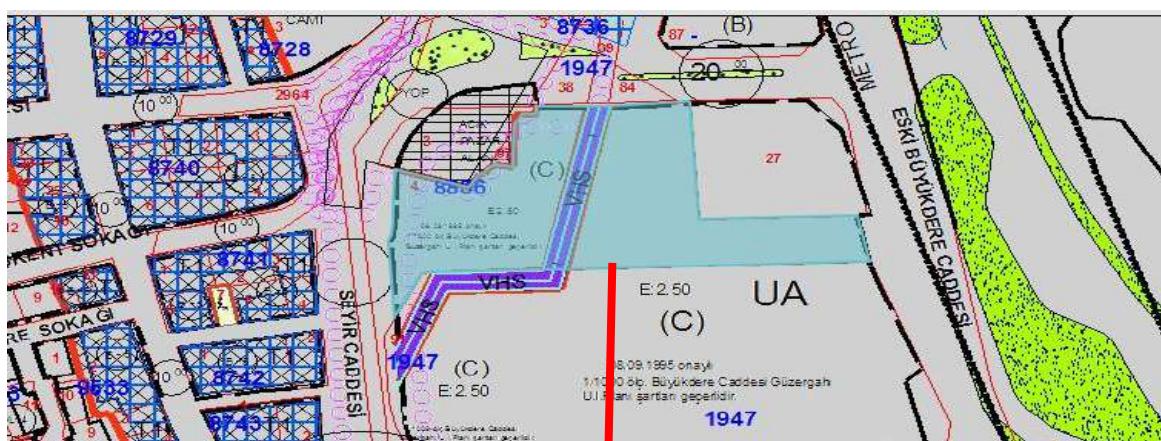


9 / 9

Taşınmaz tapu kayıtları yaklaşık 621 sayfa olup raporda yalnızca 1 adet bağımsız bölüm takyidatı eklenmiştir. Takyidat kayıtları değerlendirme firması arşivindedir.

Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

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



Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



T.C.
KAĞITHANE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü



Sayı : E-28124617-000-2643116
Konu: 8836 Ada 4 Prs. Hk.

09.12.2022

SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Emniyet Evleri Mahallesi Akarsu Cd. No 315 kağıthane/İstanbul

İlgı : 08.12.2022 tarihli ve 52926308-000-2642773 sayılı dilekçeniz.

Kağıthane Emniyet Evleri mah.8836 ada 4 parcel 31.12.2007-10.11.2009 onanlı Kağıthane 3.Etap 1/1000 ölçekli uygulama imar planında (C) simgeli "(c) simgeli alanlarda 08.09.1995 onaylı 1/1000 ölçekli Büyükdere caddesi güzergahı uygulama imar planı şartları " E=2,50, TAKSmax=0,25-0,50 - Hmax=serbest" " geçerli Ticaret Alanı olarak planlanmıştır. Kısmen "VHS" simgesi ile gösterilmiş olan "Vakıf Hamidiye Suyu Eski İsale Hattı" lejantında kalmakta olup ; alınacak olan İSKİ görüşlerine uyulmak kaydıyla, içinde bulundukları yapı adasının yapılışma şartlarında uygulama ve 15.07.2010 tarihli İstanbul II Nolu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararına göre uygulama yapılabilir.

14.02.2020 tarihli resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanununun 8.maddesine (ek paragraf:14/2/2020-7221/6 md) "İmar planlarında bina yükseklikleri yençok:serbest olarak belirlenemez" hükmü eklenmiştir.Söz konusu kanuna getirilen geçici 20.maddede "Bu kanunun 8.maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinin onuncu paragrafında yer alan hükümler doğrultusunda ilgili idare 01.07.2021 tarihine meclis kararı ile plan değişikliklerini ve revizyonlarını yapmakla yükümlüdür.Bina yükseklikleri yençok:serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapılmaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez." denilmekte olduğundan imar durumu düzenlenememektedir.

Bilgilerinize rica ederim.

Kemal ÇAVUŞ
Başkan a.
Teknik Başkan Yardımcısı

*Bu evrak güvenli elektronik imza ile imzalandır.
<https://www.turkiye.gov.tr/kagithane-belediyesi-ebs> adresine giderek (be052df0-4b1a-4fef-8062-982bee40d00c) kodu yazınız.

Adres: Merkez Mh. Lalezar Sk. No:1 - Sadabat Hizmet Binası – PK: 34406 - Kağıthane / İST.
Tel: (0212) 295 6800 | Web: www.kagithane.istanbul | Çağrı Merkezi:444 23 00
E-Posta: bclediyo@kagithane.bel.tr KEP Adresi: kagithanebelediyesi@hs01.kcp.tr

Bilgi İçin:
Mehmet Göl



Proje

KAĞITHANE BELEDİYESİ MİMARİ TADİLAT PROJESİ																							
YAPI SAHİBİNİN				vergi dairesi			vergi hesap no																
adı soyadı	adresi			—			—																
PROJE MÜELLİFINİN		SOYADI	ÜNVANI	DIPLOMA NO	ODA SICİL NO	BEL. NO	BEL. SICİL NO																
MİMARİ		HARUN SENEGÖR	MİMAR	605-12857	16913	34-2514	17008																
İSTANBUL BELEDİYESİ TESCİL BÜROSU				ODA ONAYI																			
İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ				PROJE NO																			
RAPORTÖR				RUHSAT BÜRO ŞEFI																			
YAPININ YERİ				YAPININ CİNSİ VE NE Tİ																			
TAKSİDİ		KAĞITHANE																					
MAHALLESİ		EMNIYET EVLERİ MAH.																					
ECKAĞI		—																					
FAFTA		247DY3B																					
AÇA		8836																					
PARSEL		4																					
Yukanda belirtilen yerde yapılmak istenen mahalleyi yazılı inşaata alt projeler gibi sayılı imar durumunu imar kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine göre teknik olarak tarafından tasdik edilmiştir.																							
KAĞITHANE BELEDİYESİ İMAR VE PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ				PROJE NO																			
STATİK PROJESİ KONTROL EDEN		MİMAR PROJESİ KONTROL VE TASDİK EDEN																					
SOYADI		İZNA		RAPORTÖR		RUHSAT BÜRO																	
YAPININ		SAHİBİ		PROMESA																			
		KULLANMA / MACİ		OFİS KOMPLEKSİ																			
ARSANIN																							
DELEĞİNE		İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	pefta	ada	persel																
GÖRÜŞÜ		KAĞITHANE	MERKEZ	—	247DX3B	8125	4																
							27																
belge uygulama esaslarına göre yapının																							
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>İşareti z. 8701</td> <td>stark hiz. sınıflı</td> <td>maddet getirme</td> <td>kıl şidiği</td> <td>alan m2)</td> <td>İmzaat suresi</td> <td>en büyük esnek</td> <td>en büyük kayıt (m)</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Ş.çek</td> <td colspan="2">İmamı tadilat projesi</td> <td colspan="4">1/100</td> </tr> </table>								İşareti z. 8701	stark hiz. sınıflı	maddet getirme	kıl şidiği	alan m2)	İmzaat suresi	en büyük esnek	en büyük kayıt (m)	Ş.çek		İmamı tadilat projesi		1/100			
İşareti z. 8701	stark hiz. sınıflı	maddet getirme	kıl şidiği	alan m2)	İmzaat suresi	en büyük esnek	en büyük kayıt (m)																
Ş.çek		İmamı tadilat projesi		1/100																			

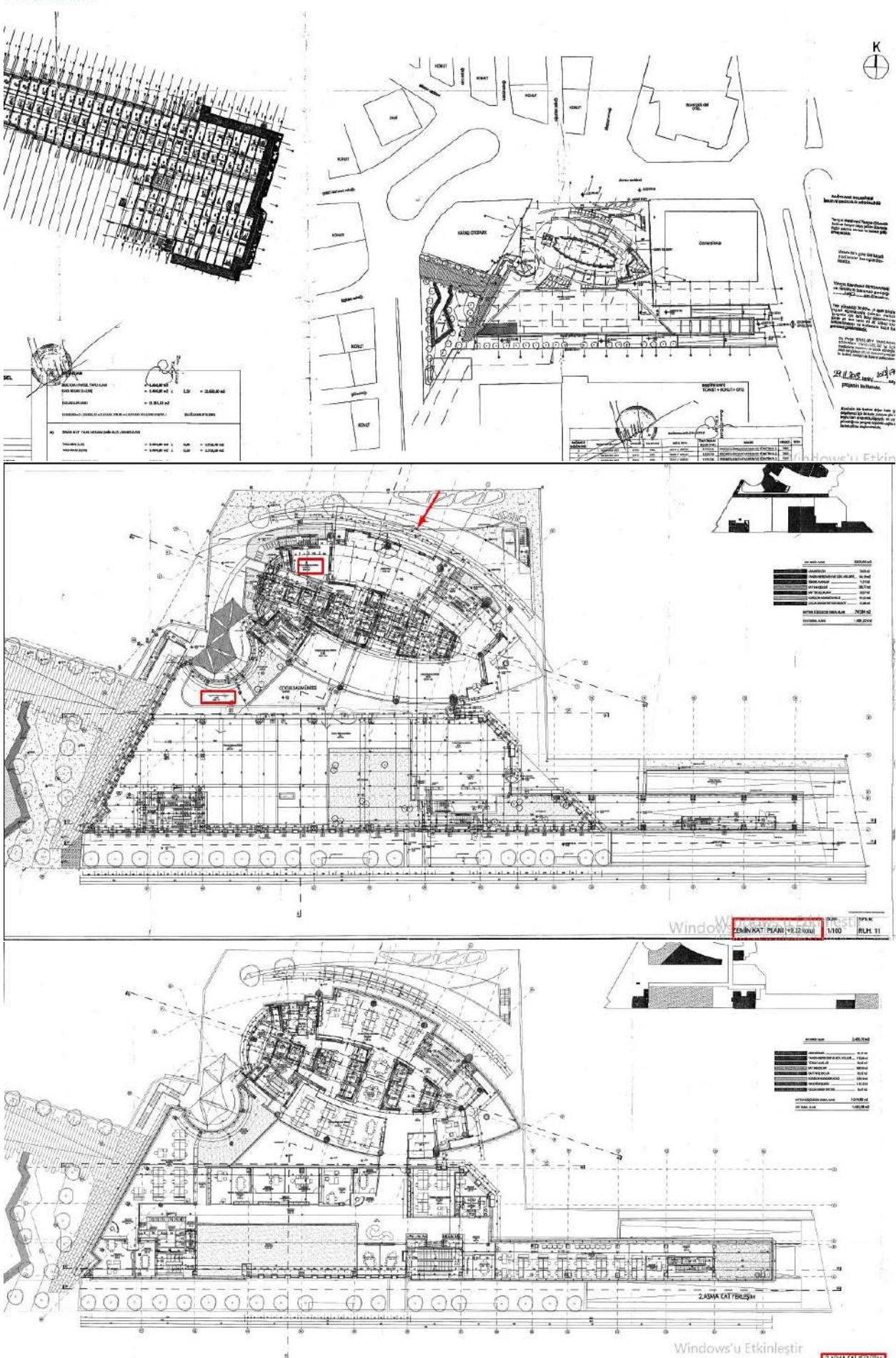
Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BULUNDUĞU KAT	NİTELİ	EKLENİŞİ	ARSA PAYI	YAPILISAT ALANI (m ²)	MALİK	HİSSEİ	İMZA	BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ	
									CAN	Windows U Etiknişti
1	3. BODRUM KAT	OFİS	YOK	1854 / 60630	1.654,16	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
2	1. BODRUM KAT	OFİS	YOK	1888 / 60630	1.888,34	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
3	1. BODRUM KAT	OFİS	YOK	7203 / 60630	7.202,56	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
4	ZEMİN KAT	DÜKKAN	YOK	165 / 60630	164,76	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
5.	ZEMİN KAT	OFİS	YOK	1174 / 60630	1.174,25	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
6	ZEMİN KAT	OFİS	YOK	330 / 60630	330,48	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
7	ZEMİN KAT	OFİS	YOK	1082 / 60630	1.081,57	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
8	ZEMİN KAT	OFİS	YOK	1161 / 60630	1.160,84	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
9	ZEMİN KAT	OFİS	YOK	2107 / 60630	2.106,73	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
10	ZEMİN KAT	OFİS	YOK	246 / 60630	246,29	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
11	1. ASMA KAT	OFİS	YOK	567 / 60630	567,04	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
12	1. ASMA KAT	OFİS	YOK	887 / 60630	887,45	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
13	1. ASMA KAT	OFİS	YOK	1078 / 60630	1.078,46	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
14	2. ASMA KAT	OFİS	YOK	583 / 60630	832,87	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
15	2. ASMA KAT	OFİS	YOK	632 / 60630	631,60	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
16	2. ASMA KAT	OFİS	YOK	648 / 60630	648,06	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
17	2. ASMA KAT	OFİS	YOK	778 / 60630	777,57	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
18	2. ASMA KAT	OFİS	YOK	626 / 60630	626,22	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
19	2. ASMA KAT	OFİS	YOK	1214 / 60630	1.214,19	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
20	1. NORMAL KAT	OFİS	YOK	614 / 60630	613,89	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
21	1. NORMAL KAT	OFİS	YOK	1117 / 60630	1.116,71	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
22	1. NORMAL KAT	OFİS	YOK	160 / 60630	159,55	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
23	1. NORMAL KAT	OFİS	YOK	2200 / 60630	2.200,03	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
24	1. NORMAL KAT	OFİS	YOK	1697 / 60630	1.697,38	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
25	2. NORMAL KAT	OFİS	YOK	685 / 60630	685,29	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
26	2. NORMAL KAT	OFİS	YOK	633 / 60630	633,18	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
27	3. NORMAL KAT	OFİS	YOK	643 / 60630	643,42	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
28	3. NORMAL KAT	OFİS	YOK	315 / 60630	314,81	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
29	3. NORMAL KAT	OFİS	YOK	248 / 60630	248,38	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
30	4. NORMAL KAT	OFİS	YOK	333 / 60630	333,42	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
31	4. NORMAL KAT	OFİS	YOK	366 / 60630	366,35	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
32	4. NORMAL KAT	OFİS	YOK	157 / 60630	156,95	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
33	4. NORMAL KAT	OFİS	YOK	552 / 60630	551,93	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
34	5. NORMAL KAT	OFİS	YOK	589 / 60630	588,99	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
35	5. NORMAL KAT	OFİS	YOK	157 / 60630	156,95	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
36	5. NORMAL KAT	OFİS	YOK	294 / 60630	284,38	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
37	6. NORMAL KAT	OFİS	YOK	115 / 60630	115,25	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
38	6. NORMAL KAT	OFİS	YOK	120 / 60630	120,17	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
39	6. NORMAL KAT	OFİS	YOK	120 / 60630	119,67	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
40	6. NORMAL KAT	OFİS	YOK	129 / 60630	128,89	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
41	6. NORMAL KAT	OFİS	YOK	266 / 60630	265,98	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
42	6. NORMAL KAT	OFİS	YOK	121 / 60630	121,91	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
43	7. NORMAL KAT	OFİS	YOK	115 / 60630	115,25	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
44	7. NORMAL KAT	OFİS	YOK	120 / 60630	120,06	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
45	7. NORMAL KAT	OFİS	YOK	121 / 60630	120,51	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
46	7. NORMAL KAT	OFİS	YOK	491 / 60630	490,54	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
47	7. NORMAL KAT	OFİS	YOK	121 / 60630	120,91	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
48	9. NORMAL KAT	OFİS	YOK	511 / 60630	510,69	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
49	9. NORMAL KAT	OFİS	YOK	524 / 60630	524,49	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
50	9. NORMAL KAT	OFİS	YOK	520 / 60630	520,36	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
51	10. NORMAL KAT	OFİS	YOK	514 / 60630	514,25	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
52	10. NORMAL KAT	OFİS	YOK	527 / 60630	526,64	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
53	10. NORMAL KAT	OFİS	YOK	518 / 60630	518,15	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
54	11. NORMAL KAT	OFİS	YOK	513 / 60630	513,01	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
55	11. NORMAL KAT	OFİS	YOK	527 / 60630	526,87	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
56	11. NORMAL KAT	OFİS	YOK	517 / 60630	517,02	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
57	12. NORMAL KAT	OFİS	YOK	514 / 60630	513,85	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
58	12. NORMAL KAT	OFİS	YOK	527 / 60630	527,21	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
59	12. NORMAL KAT	OFİS	YOK	517 / 60630	517,42	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
60	13. NORMAL KAT	OFİS	YOK	514 / 60630	514,08	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
61	13. NORMAL KAT	OFİS	YOK	527 / 60630	527,26	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
62	13. NORMAL KAT	OFİS	YOK	521 / 60630	521,04	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
63	14. NORMAL KAT	OFİS	YOK	460 / 60630	460,10	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
64	14. NORMAL KAT	OFİS	YOK	527 / 60630	526,98	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
65	14. NORMAL KAT	OFİS	YOK	517 / 60630	517,19	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
66	15. NORMAL KAT	OFİS	YOK	458 / 60630	457,56	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
67	15. NORMAL KAT	OFİS	YOK	533 / 60630	532,92	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
68	15. NORMAL KAT	OFİS	YOK	523 / 60630	523,13	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
69	16. NORMAL KAT	OFİS	YOK	410 / 60630	409,75	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
70	16. NORMAL KAT	OFİS	YOK	526 / 60630	525,96	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
71	16. NORMAL KAT	OFİS	YOK	517 / 60630	516,91	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
72	17. NORMAL KAT	OFİS	YOK	410 / 60630	409,75	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
73	17. NORMAL KAT	OFİS	YOK	526 / 60630	526,08	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
74	17. NORMAL KAT	OFİS	YOK	517 / 60630	516,80	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
75	18. NORMAL KAT	OFİS	YOK	410 / 60630	409,75	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
76	18. NORMAL KAT	OFİS	YOK	512 / 60630	512,50	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
77	18. NORMAL KAT	OFİS	YOK	504 / 60630	504,46	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
78	19. NORMAL KAT	OFİS	YOK	410 / 60630	409,80	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
79	19. NORMAL KAT	OFİS	YOK	513 / 60630	512,95	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
80	19. NORMAL KAT	OFİS	YOK	504 / 60630	504,35	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
81	20. NORMAL KAT	OFİS	YOK	512 / 60630	511,65	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
82	20. NORMAL KAT	OFİS	YOK	512 / 60630	512,50	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
83	20. NORMAL KAT	OFİS	YOK	504 / 60630	503,56	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
84	21. NORMAL KAT	OFİS	YOK	512 / 60630	511,65	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
85	21. NORMAL KAT	OFİS	YOK	513 / 60630	512,72	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
86	21. NORMAL KAT	OFİS	YOK	504 / 60630	503,56	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
87	22. NORMAL KAT	OFİS	YOK	512 / 60630	511,65	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
88	22. NORMAL KAT	OFİS	YOK	513 / 60630	512,72	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
89	22. NORMAL KAT	OFİS	YOK	504 / 60630	504,35	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
90	23. NORMAL KAT	OFİS	YOK	511 / 60630	511,08	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
91	23. NORMAL KAT	OFİS	YOK	513 / 60630	512,72	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
92	23. NORMAL KAT	OFİS	YOK	504 / 60630	504,35	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
93	24. NORMAL KAT	OFİS	YOK	248 / 60630	248,38	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
94	24. NORMAL KAT	OFİS	YOK	778 / 60630	778,25	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	TAM			
94 B.B.				TOPLAM	60630 / 60630	60.631,64				

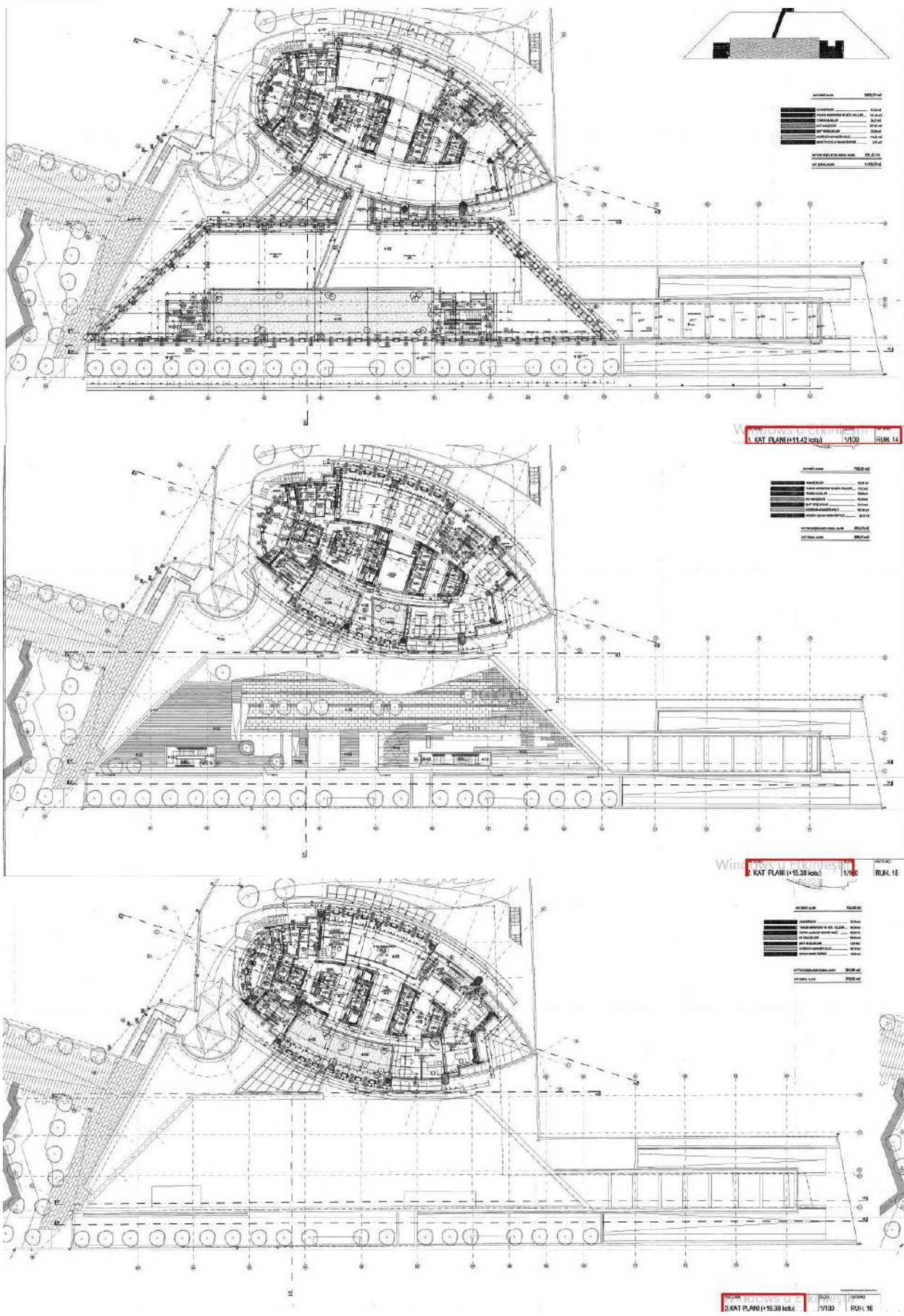
PARSİBELLE 1 BİLDİRİ, 1 ADET DÜKKAN OLMAKTADIR. TOPLAM 94 DAİMİSİZ BÖLÜM MEVCUTTUR.
YER ALTI OTOPARKLARI, TEKNİK ALANLARI, MESSİC, ÇOCUK BAKIM ÜNİTELERİ VE BİLGİ ARASI DAİMİSİZ BÖLÜMLERİN MÖSTERİK MALİDİR.

DACTA ARI

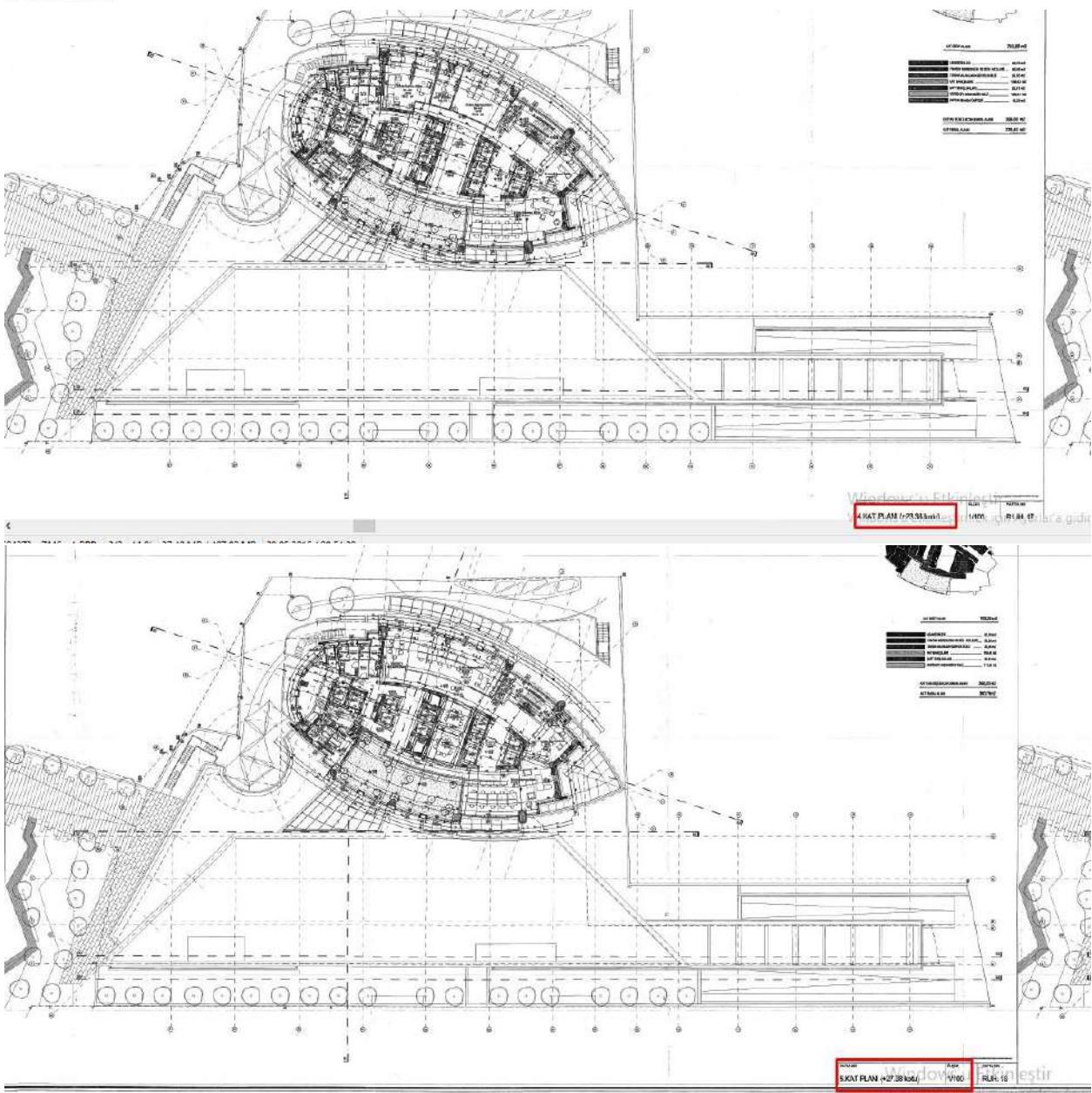
Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



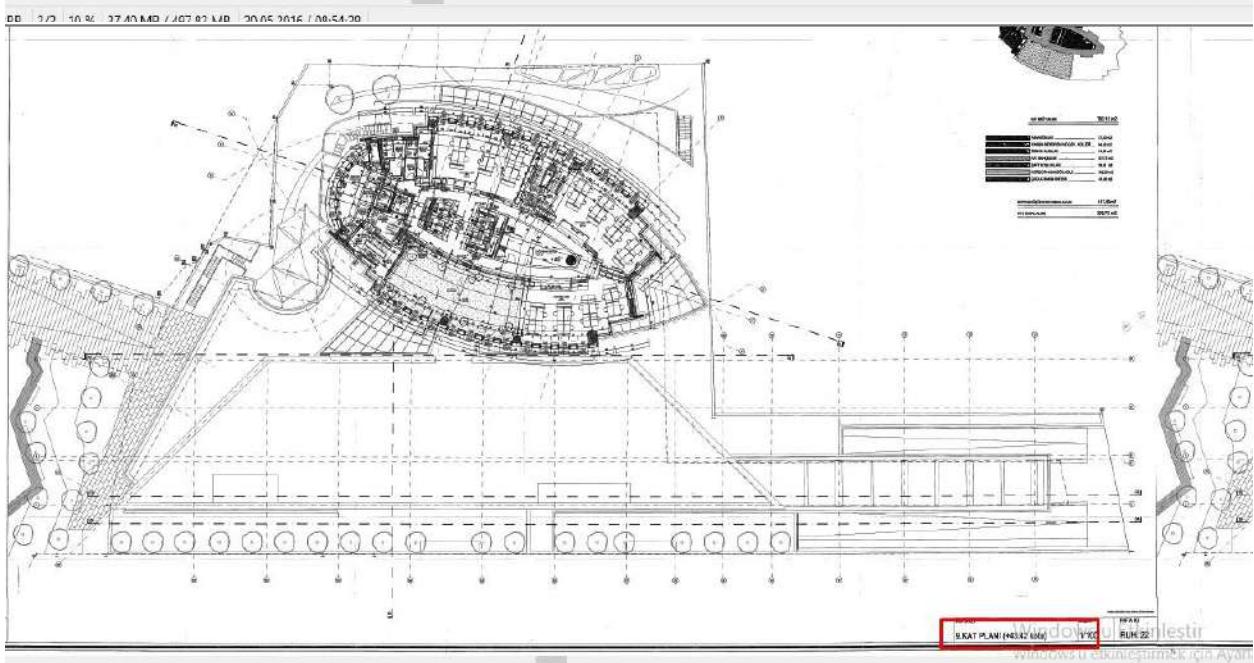
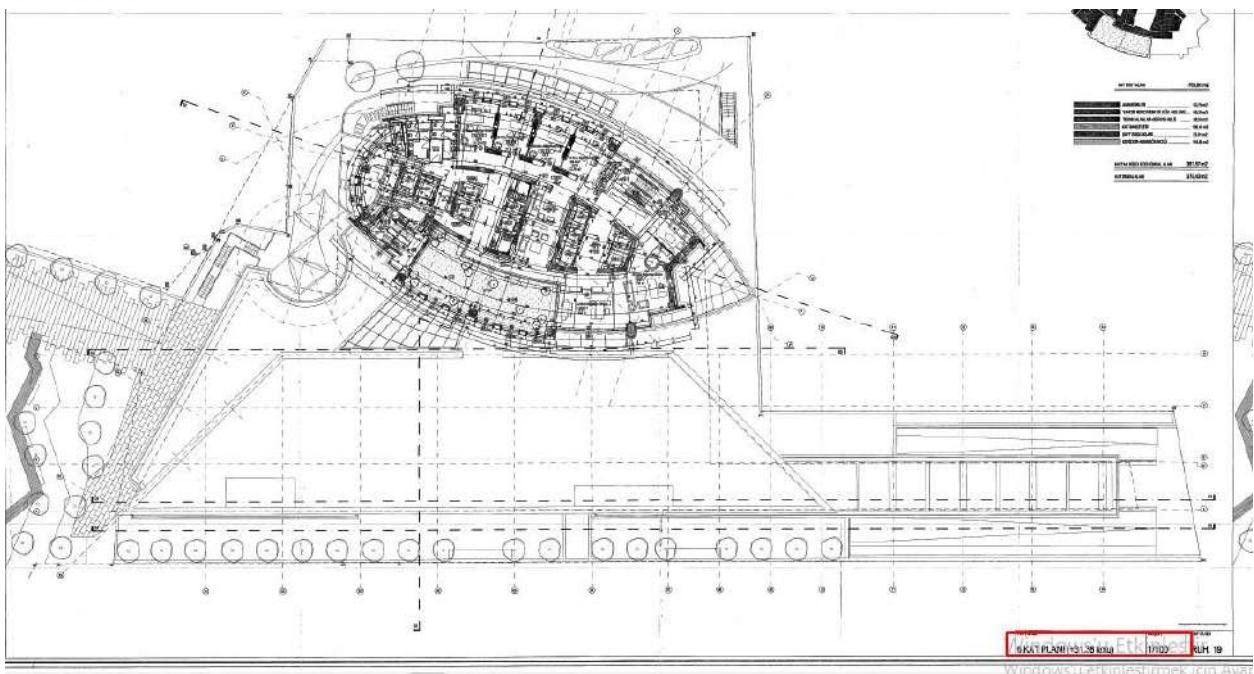
Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



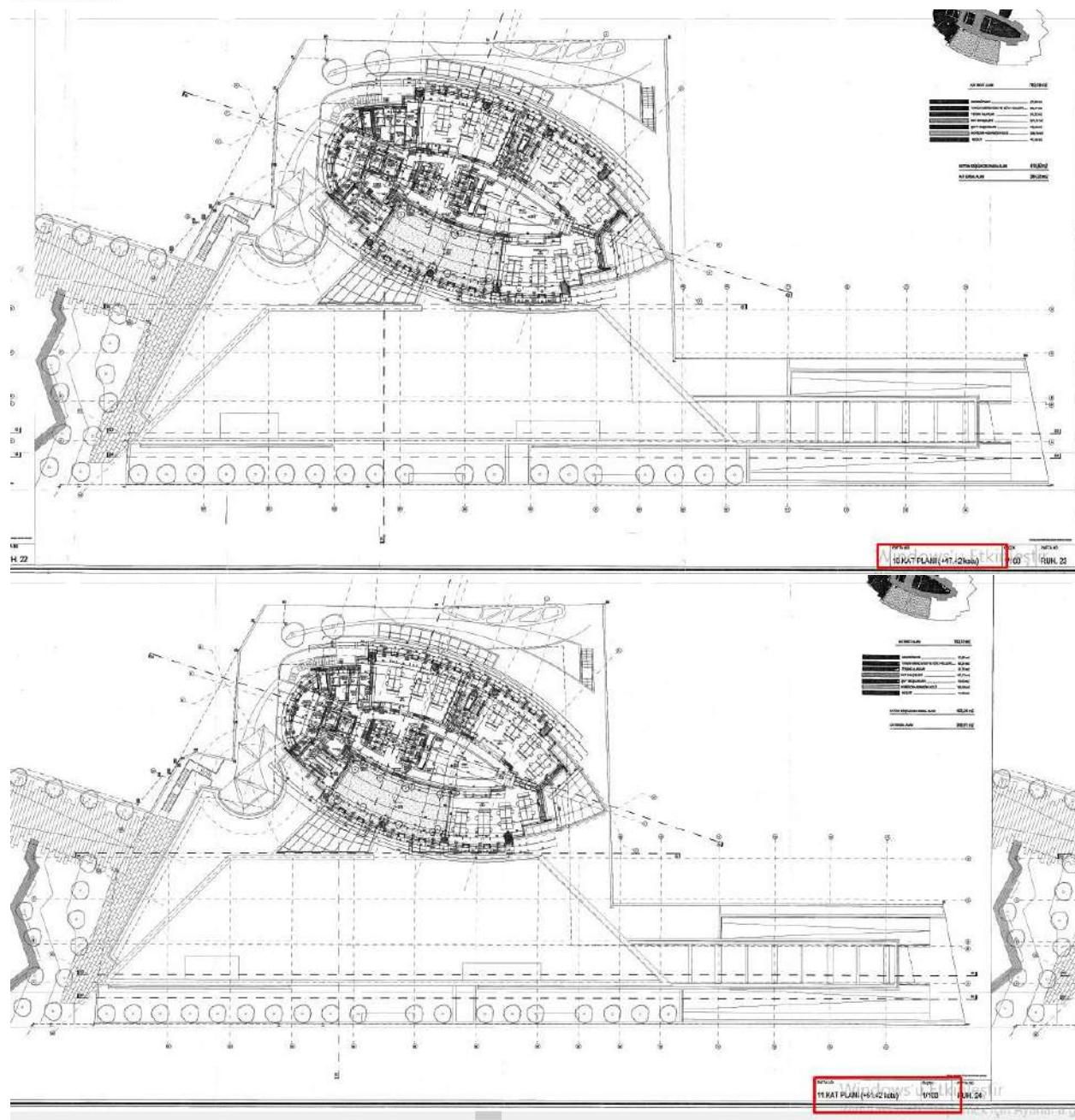
Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



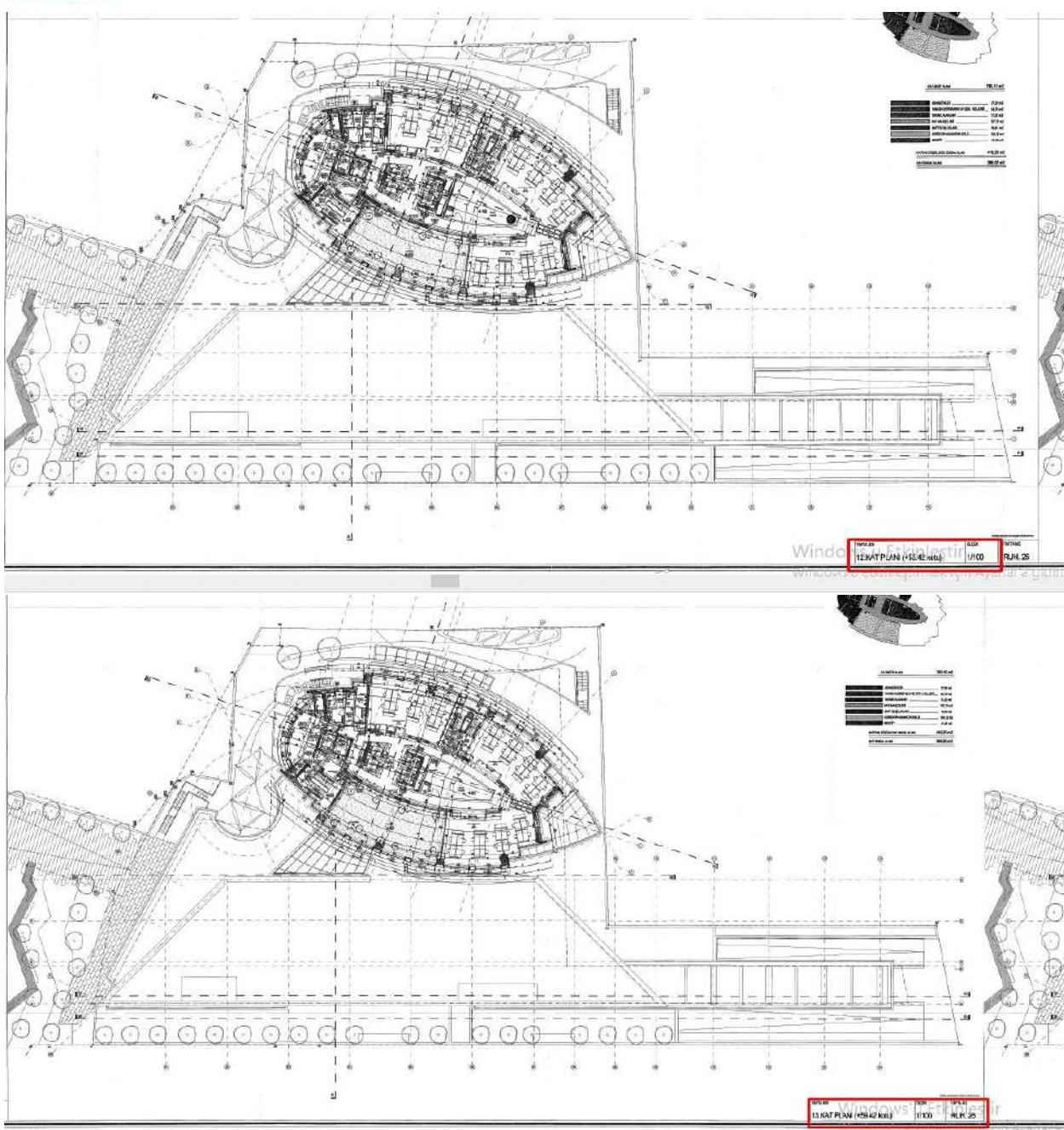
Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



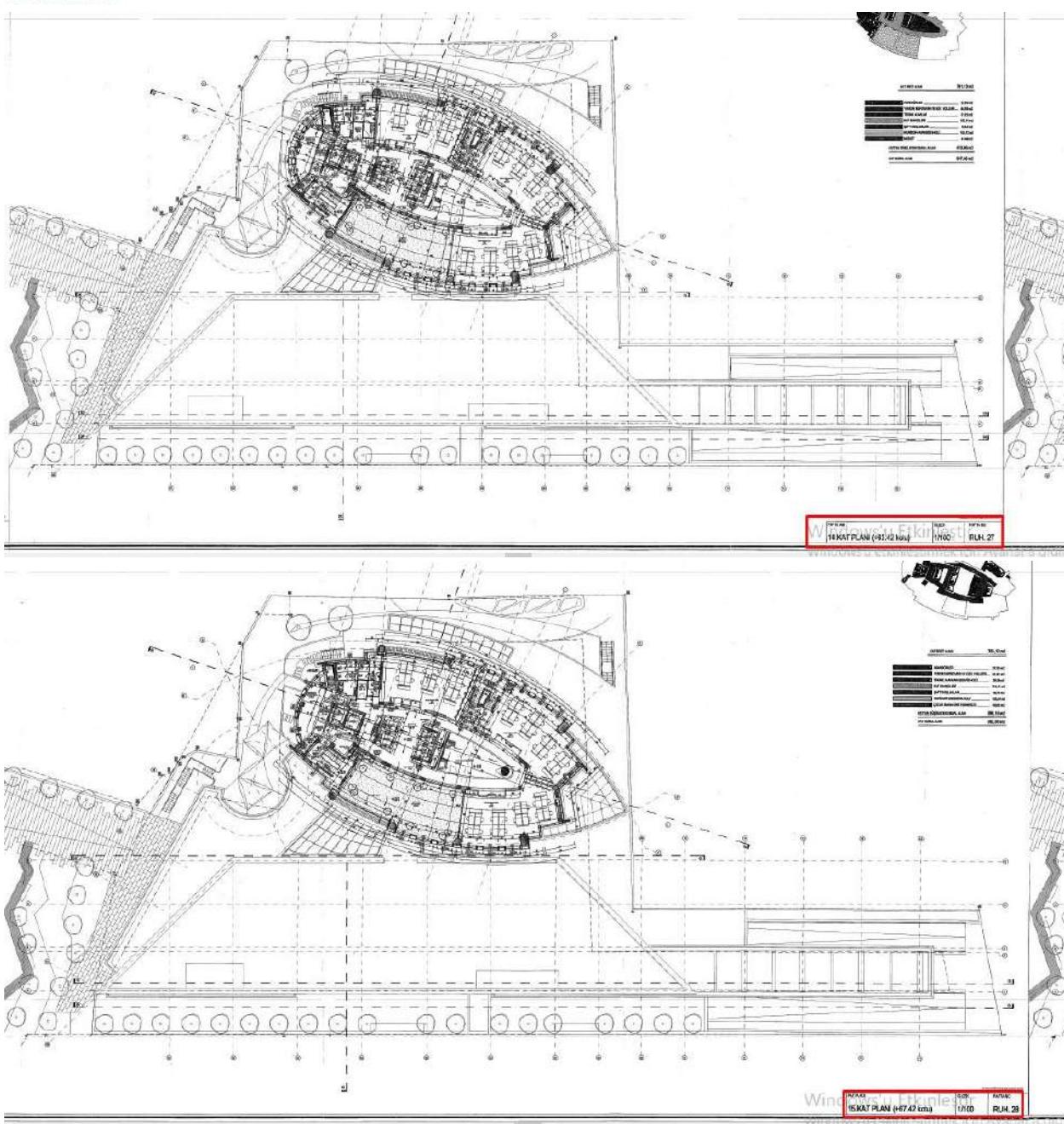
Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



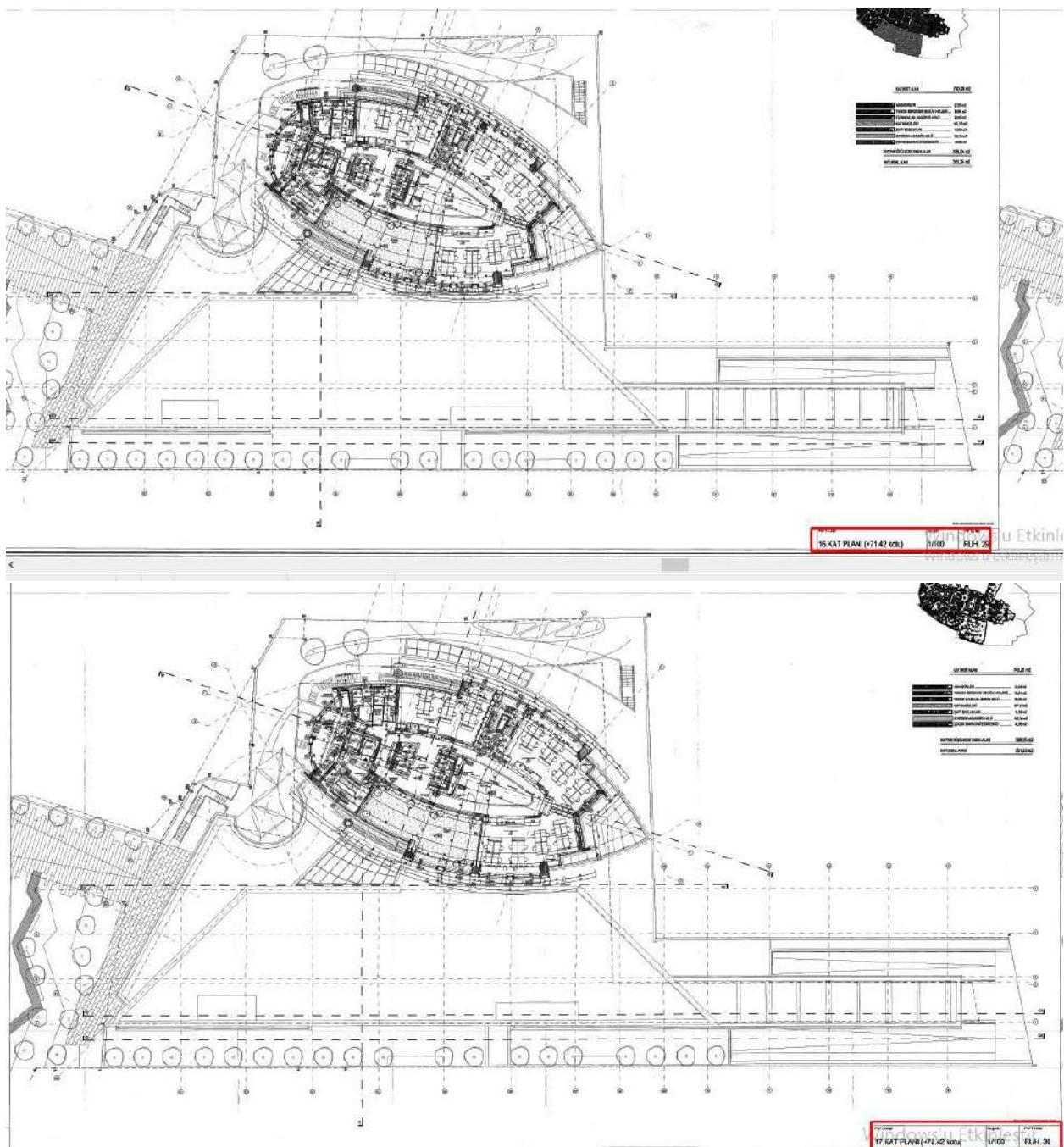
Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



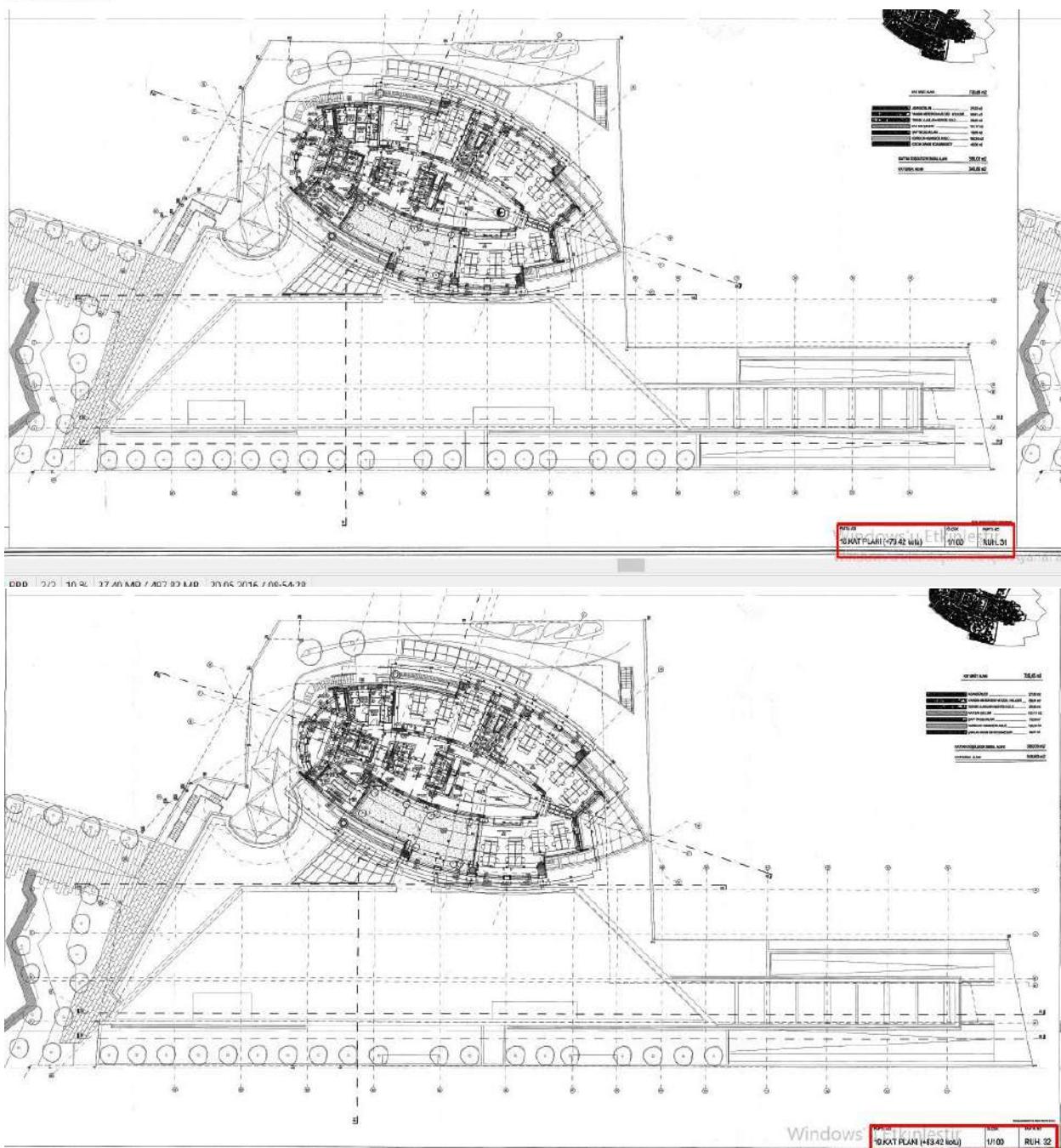
Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



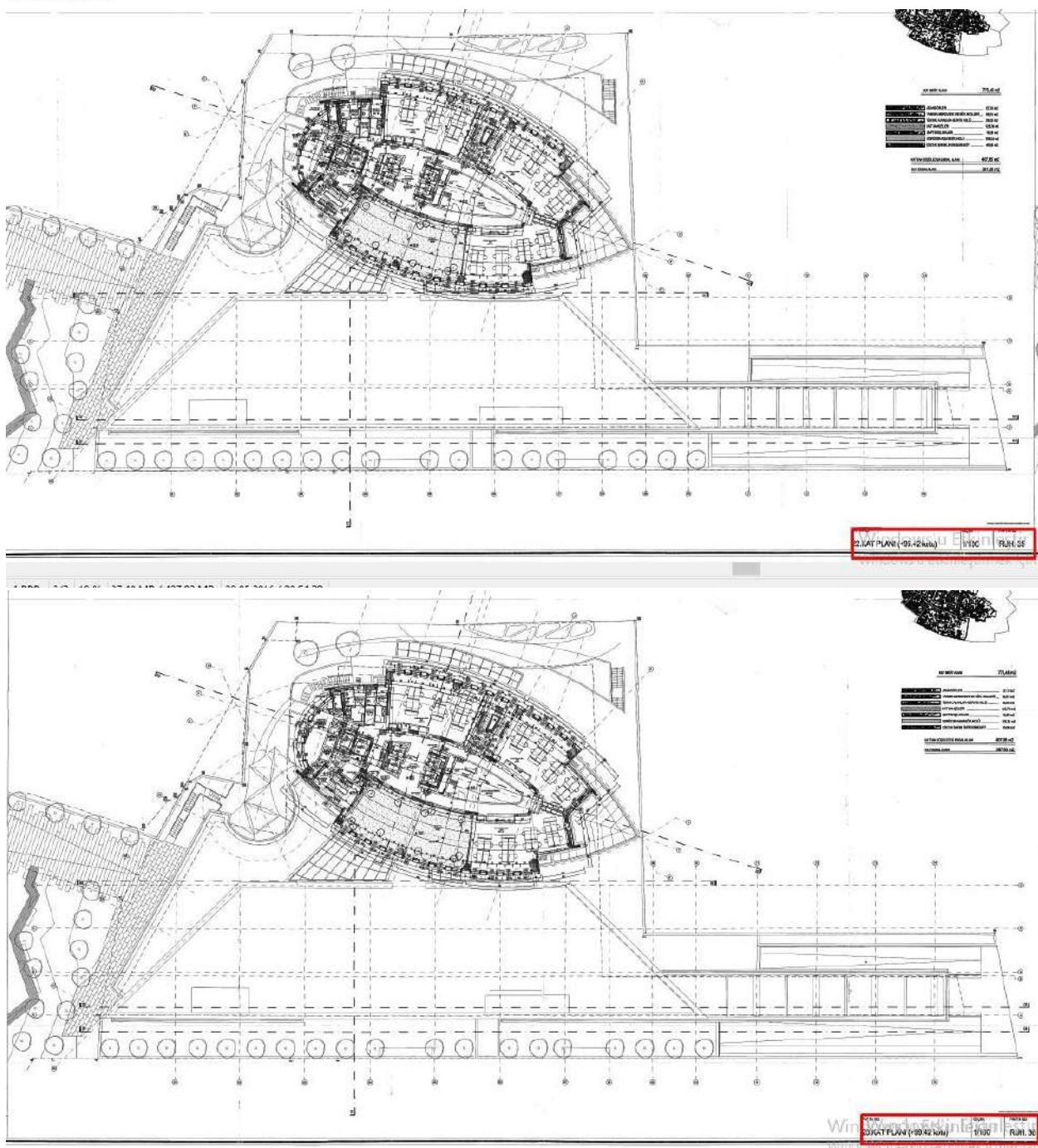
Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



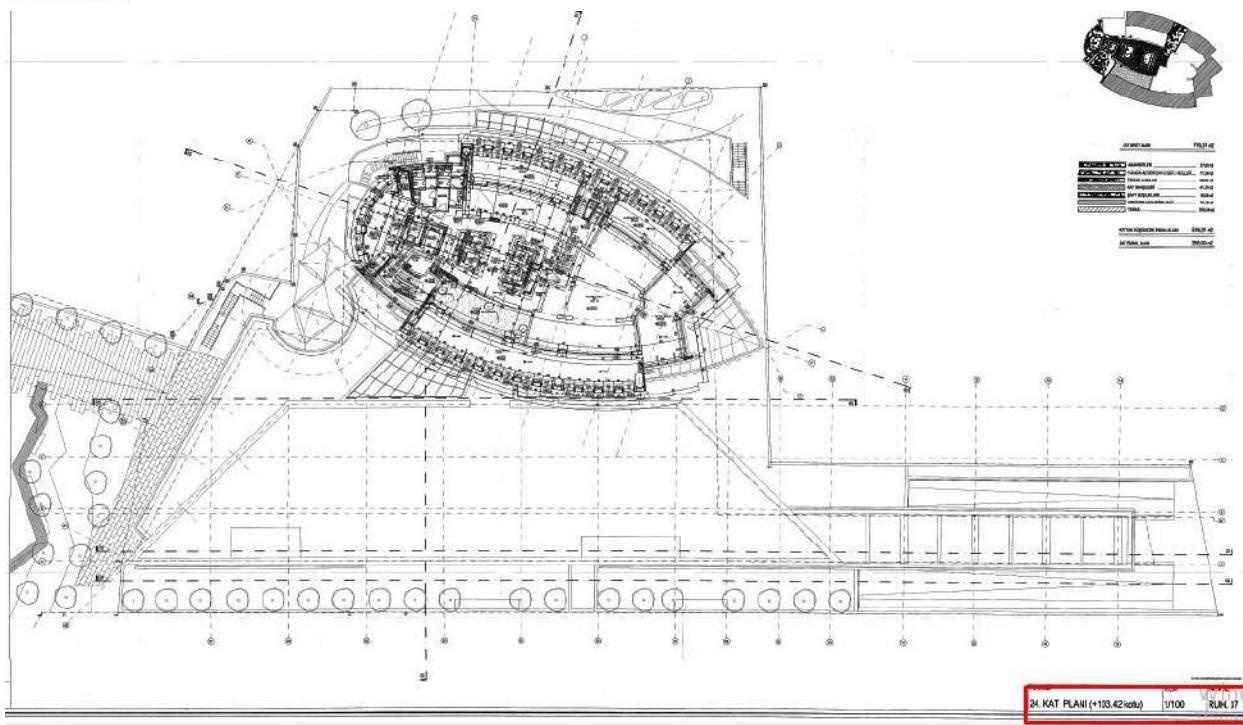
Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



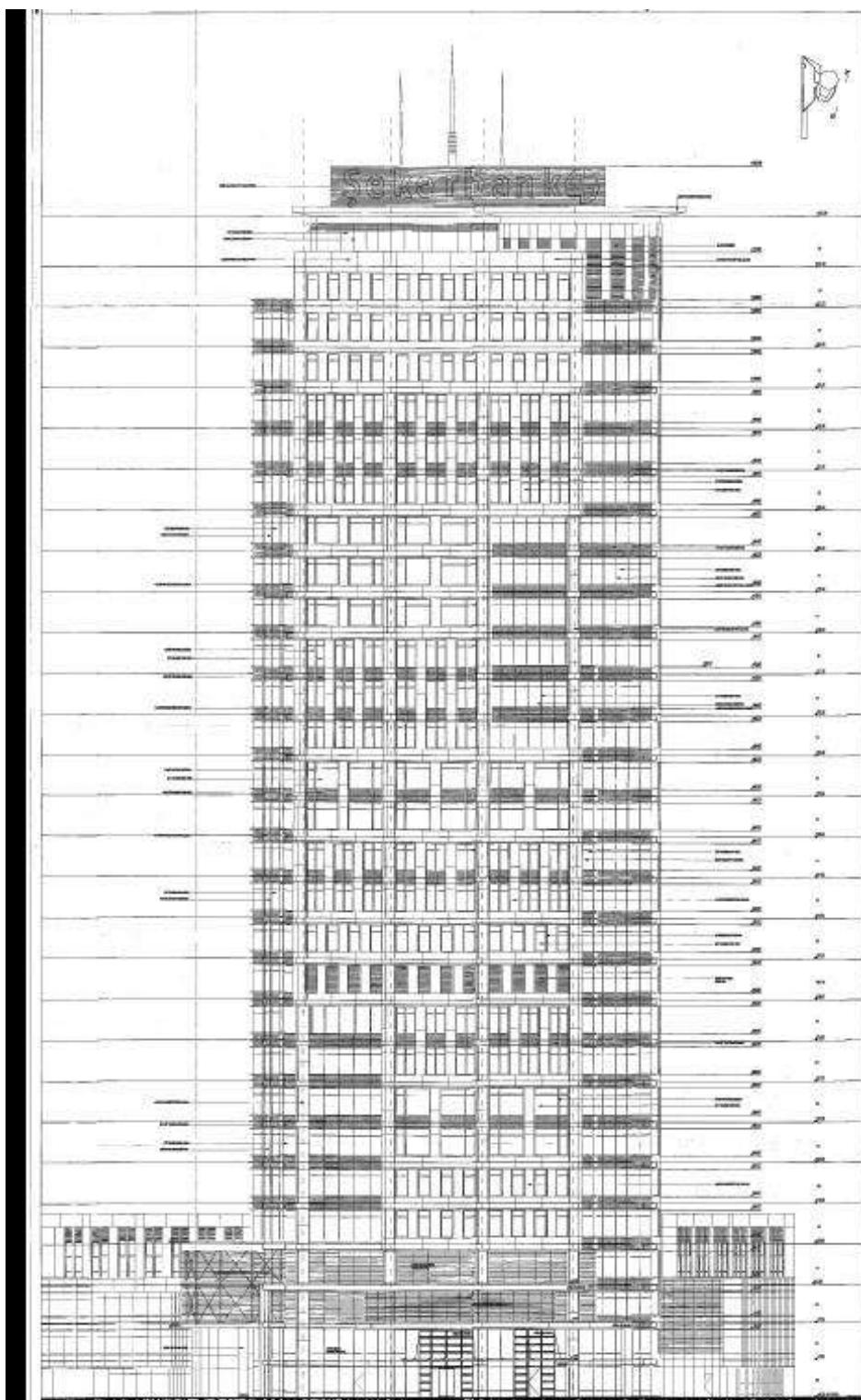
Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



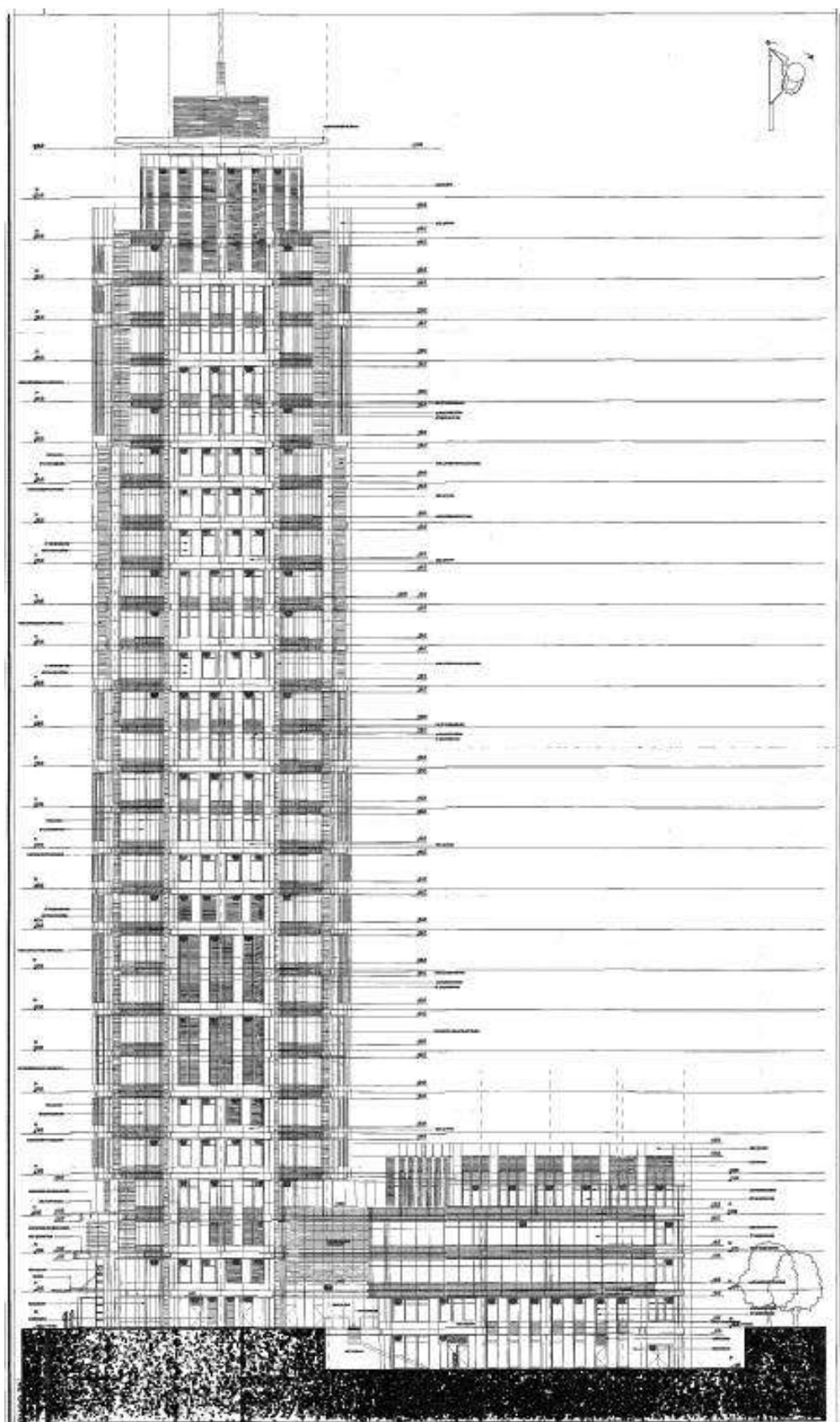
Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



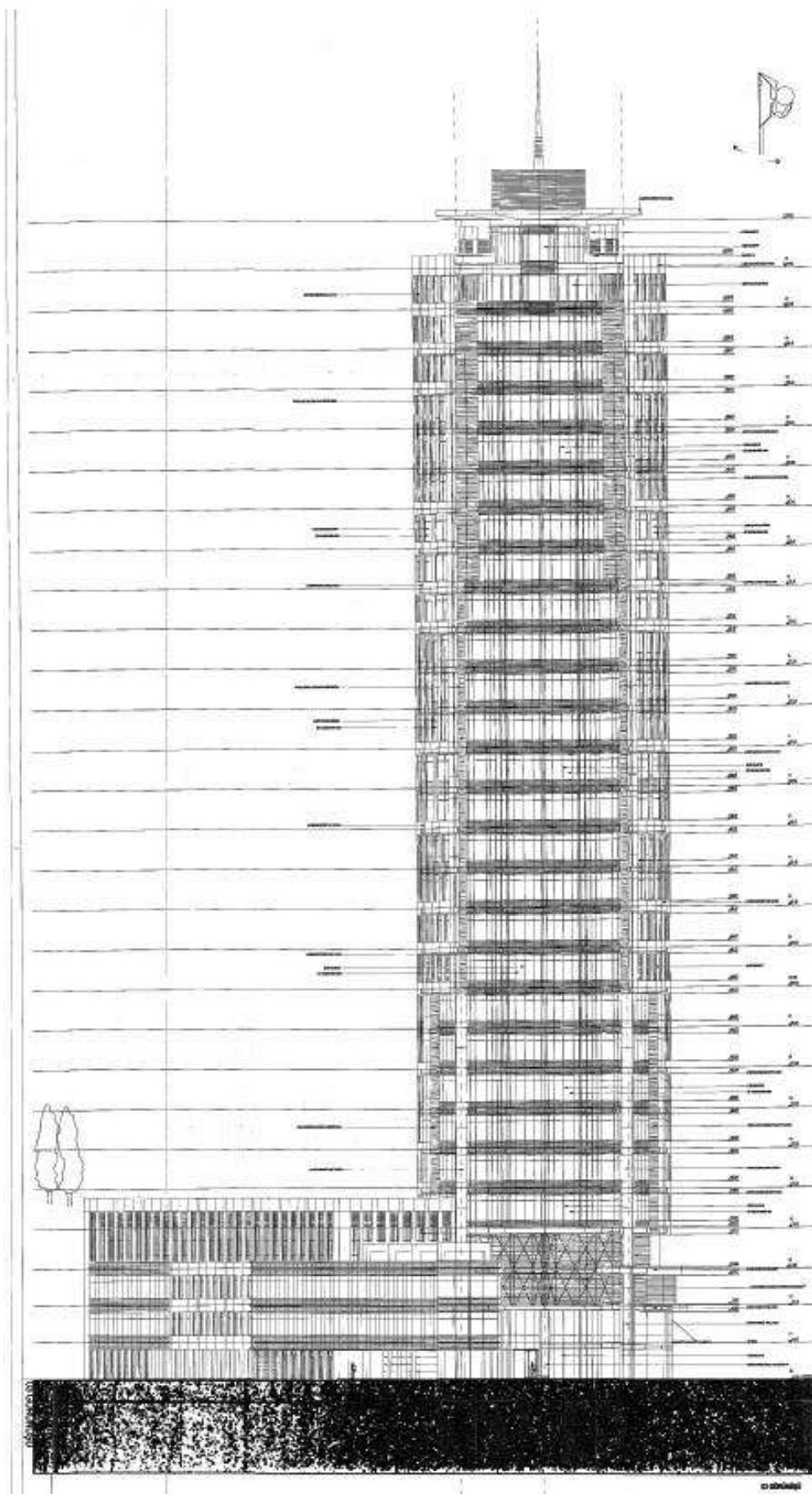
Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi

By Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

ER-115

Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Yapı Denetimi					
	İD Alımları	İD TC Kimlik No	İD Dış Mülkiyet Belge No	İD Adres	İD İmza
Müşteri					1.1.
Satıcı					1.2.
EV/ODA					1.3.
Müşteri İsmi					1.4.
					1.5.
FİRMİ					1.6.
MESÜLÜN					1.7.
					1.8.
					1.9.
					1.10.
					1.11.
					1.12.
					1.13.
					1.14.
					1.15.
					1.16.
					1.17.
					1.18.
					1.19.
					1.20.
					1.21.
					1.22.
					1.23.
					1.24.
					1.25.
					1.26.
					1.27.
					1.28.
					1.29.
					1.30.
					1.31.
					1.32.
					1.33.
					1.34.
					1.35.
					1.36.
					1.37.
					1.38.
					1.39.
					1.40.
					1.41.
					1.42.
					1.43.
					1.44.
					1.45.
					1.46.
					1.47.
					1.48.
					1.49.
					1.50.
					1.51.
					1.52.
					1.53.
					1.54.
					1.55.
					1.56.
					1.57.
					1.58.
					1.59.
					1.60.
					1.61.
					1.62.
					1.63.
					1.64.
					1.65.
					1.66.
					1.67.
					1.68.
					1.69.
					1.70.
					1.71.
					1.72.
					1.73.
					1.74.
					1.75.
					1.76.
					1.77.
					1.78.
					1.79.
					1.80.
					1.81.
					1.82.
					1.83.
					1.84.
					1.85.
					1.86.
					1.87.
					1.88.
					1.89.
					1.90.
					1.91.
					1.92.
					1.93.
					1.94.
					1.95.
					1.96.
					1.97.
					1.98.
					1.99.
					1.100.
					1.101.
					1.102.
					1.103.
					1.104.
					1.105.
					1.106.
					1.107.
					1.108.
					1.109.
					1.110.
					1.111.
					1.112.
					1.113.
					1.114.
					1.115.
					1.116.
					1.117.
					1.118.
					1.119.
					1.120.
					1.121.
					1.122.
					1.123.
					1.124.
					1.125.
					1.126.
					1.127.
					1.128.
					1.129.
					1.130.
					1.131.
					1.132.
					1.133.
					1.134.
					1.135.
					1.136.
					1.137.
					1.138.
					1.139.
					1.140.
					1.141.
					1.142.
					1.143.
					1.144.
					1.145.
					1.146.
					1.147.
					1.148.
					1.149.
					1.150.
					1.151.
					1.152.
					1.153.
					1.154.
					1.155.
					1.156.
					1.157.
					1.158.
					1.159.
					1.160.
					1.161.
					1.162.
					1.163.
					1.164.
					1.165.
					1.166.
					1.167.
					1.168.
					1.169.
					1.170.
					1.171.
					1.172.
					1.173.
					1.174.
					1.175.
					1.176.
					1.177.
					1.178.
					1.179.
					1.180.
					1.181.
					1.182.
					1.183.
					1.184.
					1.185.
					1.186.
					1.187.
					1.188.
					1.189.
					1.190.
					1.191.
					1.192.
					1.193.
					1.194.
					1.195.
					1.196.
					1.197.
					1.198.
					1.199.
					1.200.
					1.201.
					1.202.
					1.203.
					1.204.
					1.205.
					1.206.
					1.207.
					1.208.
					1.209.
					1.210.
					1.211.
					1.212.
					1.213.
					1.214.
					1.215.
					1.216.
					1.217.
					1.218.
					1.219.
					1.220.
					1.221.
					1.222.
					1.223.
					1.224.
					1.225.
					1.226.
					1.227.
					1.228.
					1.229.
					1.230.
					1.231.
					1.232.
					1.233.
					1.234.
					1.235.
					1.236.
					1.237.
					1.238.
					1.239.
					1.240.
					1.241.
					1.242.
					1.243.
					1.244.
					1.245.
					1.246.
					1.247.
					1.248.
					1.249.
					1.250.
					1.251.
					1.252.
					1.253.
					1.254.
					1.255.
					1.256.
					1.257.
					1.258.
					1.259.
					1.260.
					1.261.
					1.262.
					1.263.
					1.264.
					1.265.
					1.266.
					1.267.
					1.268.
					1.269.
					1.270.
					1.271.
					1.272.
					1.273.
					1.274.
					1.275.
					1.276.
					1.277.
					1.278.
					1.279.
					1.280.
					1.281.
					1.282.
					1.283.
					1.284.
					1.285.
					1.286.
					1.287.
					1.288.
					1.289.
					1.290.
					1.291.
					1.292.
					1.293.
					1.294.
					1.295.
					1.296.
					1.297.
					1.298.
					1.299.
					1.300.
					1.301.
					1.302.
					1.303.
					1.304.
					1.305.
					1.306.
					1.307.
					1.308.
					1.309.
					1.310.
					1.311.
					1.312.
					1.313.
					1.314.
					1.315.
					1.316

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ											
2. Başvuru tarih (tarih)		KOD/İsim/ŞİELLESİM		3. Başvuru nüfus adresi		4. Başvuru nüfus adresi		5. Başvuru nüfus adresi		6. Başvuru nüfus adresi	
5. İL/ŞEHİR		6. İLÇE		7. KÜME		8. KÜME		9. KÜME		10. KÜME	
BOLU		GÜMÜŞCA		1. BOLU		2. BOLU		3. BOLU		4. BOLU	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input type="checkbox"/> 1. Permet		<input type="checkbox"/> 2. İzin		<input type="checkbox"/> 3. Tələbat		<input type="checkbox"/> 4. İstəmə	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 5. Təsdiq		<input type="checkbox"/> 6. Məsələ		<input type="checkbox"/> 7. İstəmə		<input type="checkbox"/> 8. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 9. İstəmə		<input type="checkbox"/> 10. Məsələ		<input type="checkbox"/> 11. İstəmə		<input type="checkbox"/> 12. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 13. İstəmə		<input type="checkbox"/> 14. Məsələ		<input type="checkbox"/> 15. İstəmə		<input type="checkbox"/> 16. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 17. İstəmə		<input type="checkbox"/> 18. Məsələ		<input type="checkbox"/> 19. İstəmə		<input type="checkbox"/> 20. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 21. İstəmə		<input type="checkbox"/> 22. Məsələ		<input type="checkbox"/> 23. İstəmə		<input type="checkbox"/> 24. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 25. İstəmə		<input type="checkbox"/> 26. Məsələ		<input type="checkbox"/> 27. İstəmə		<input type="checkbox"/> 28. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 29. İstəmə		<input type="checkbox"/> 30. Məsələ		<input type="checkbox"/> 31. İstəmə		<input type="checkbox"/> 32. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 33. İstəmə		<input type="checkbox"/> 34. Məsələ		<input type="checkbox"/> 35. İstəmə		<input type="checkbox"/> 36. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 37. İstəmə		<input type="checkbox"/> 38. Məsələ		<input type="checkbox"/> 39. İstəmə		<input type="checkbox"/> 40. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 41. İstəmə		<input type="checkbox"/> 42. Məsələ		<input type="checkbox"/> 43. İstəmə		<input type="checkbox"/> 44. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 45. İstəmə		<input type="checkbox"/> 46. Məsələ		<input type="checkbox"/> 47. İstəmə		<input type="checkbox"/> 48. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 49. İstəmə		<input type="checkbox"/> 50. Məsələ		<input type="checkbox"/> 51. İstəmə		<input type="checkbox"/> 52. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 53. İstəmə		<input type="checkbox"/> 54. Məsələ		<input type="checkbox"/> 55. İstəmə		<input type="checkbox"/> 56. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 57. İstəmə		<input type="checkbox"/> 58. Məsələ		<input type="checkbox"/> 59. İstəmə		<input type="checkbox"/> 60. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 61. İstəmə		<input type="checkbox"/> 62. Məsələ		<input type="checkbox"/> 63. İstəmə		<input type="checkbox"/> 64. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 65. İstəmə		<input type="checkbox"/> 66. Məsələ		<input type="checkbox"/> 67. İstəmə		<input type="checkbox"/> 68. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 69. İstəmə		<input type="checkbox"/> 70. Məsələ		<input type="checkbox"/> 71. İstəmə		<input type="checkbox"/> 72. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 73. İstəmə		<input type="checkbox"/> 74. Məsələ		<input type="checkbox"/> 75. İstəmə		<input type="checkbox"/> 76. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 77. İstəmə		<input type="checkbox"/> 78. Məsələ		<input type="checkbox"/> 79. İstəmə		<input type="checkbox"/> 80. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 81. İstəmə		<input type="checkbox"/> 82. Məsələ		<input type="checkbox"/> 83. İstəmə		<input type="checkbox"/> 84. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 85. İstəmə		<input type="checkbox"/> 86. Məsələ		<input type="checkbox"/> 87. İstəmə		<input type="checkbox"/> 88. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 89. İstəmə		<input type="checkbox"/> 90. Məsələ		<input type="checkbox"/> 91. İstəmə		<input type="checkbox"/> 92. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 93. İstəmə		<input type="checkbox"/> 94. Məsələ		<input type="checkbox"/> 95. İstəmə		<input type="checkbox"/> 96. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 97. İstəmə		<input type="checkbox"/> 98. Məsələ		<input type="checkbox"/> 99. İstəmə		<input type="checkbox"/> 100. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 101. İstəmə		<input type="checkbox"/> 102. Məsələ		<input type="checkbox"/> 103. İstəmə		<input type="checkbox"/> 104. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 105. İstəmə		<input type="checkbox"/> 106. Məsələ		<input type="checkbox"/> 107. İstəmə		<input type="checkbox"/> 108. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 109. İstəmə		<input type="checkbox"/> 110. Məsələ		<input type="checkbox"/> 111. İstəmə		<input type="checkbox"/> 112. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 113. İstəmə		<input type="checkbox"/> 114. Məsələ		<input type="checkbox"/> 115. İstəmə		<input type="checkbox"/> 116. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 117. İstəmə		<input type="checkbox"/> 118. Məsələ		<input type="checkbox"/> 119. İstəmə		<input type="checkbox"/> 120. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 121. İstəmə		<input type="checkbox"/> 122. Məsələ		<input type="checkbox"/> 123. İstəmə		<input type="checkbox"/> 124. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 125. İstəmə		<input type="checkbox"/> 126. Məsələ		<input type="checkbox"/> 127. İstəmə		<input type="checkbox"/> 128. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 129. İstəmə		<input type="checkbox"/> 130. Məsələ		<input type="checkbox"/> 131. İstəmə		<input type="checkbox"/> 132. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 133. İstəmə		<input type="checkbox"/> 134. Məsələ		<input type="checkbox"/> 135. İstəmə		<input type="checkbox"/> 136. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 137. İstəmə		<input type="checkbox"/> 138. Məsələ		<input type="checkbox"/> 139. İstəmə		<input type="checkbox"/> 140. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 141. İstəmə		<input type="checkbox"/> 142. Məsələ		<input type="checkbox"/> 143. İstəmə		<input type="checkbox"/> 144. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 145. İstəmə		<input type="checkbox"/> 146. Məsələ		<input type="checkbox"/> 147. İstəmə		<input type="checkbox"/> 148. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 149. İstəmə		<input type="checkbox"/> 150. Məsələ		<input type="checkbox"/> 151. İstəmə		<input type="checkbox"/> 152. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 153. İstəmə		<input type="checkbox"/> 154. Məsələ		<input type="checkbox"/> 155. İstəmə		<input type="checkbox"/> 156. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 157. İstəmə		<input type="checkbox"/> 158. Məsələ		<input type="checkbox"/> 159. İstəmə		<input type="checkbox"/> 160. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 161. İstəmə		<input type="checkbox"/> 162. Məsələ		<input type="checkbox"/> 163. İstəmə		<input type="checkbox"/> 164. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 165. İstəmə		<input type="checkbox"/> 166. Məsələ		<input type="checkbox"/> 167. İstəmə		<input type="checkbox"/> 168. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 169. İstəmə		<input type="checkbox"/> 170. Məsələ		<input type="checkbox"/> 171. İstəmə		<input type="checkbox"/> 172. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 173. İstəmə		<input type="checkbox"/> 174. Məsələ		<input type="checkbox"/> 175. İstəmə		<input type="checkbox"/> 176. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 177. İstəmə		<input type="checkbox"/> 178. Məsələ		<input type="checkbox"/> 179. İstəmə		<input type="checkbox"/> 180. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 181. İstəmə		<input type="checkbox"/> 182. Məsələ		<input type="checkbox"/> 183. İstəmə		<input type="checkbox"/> 184. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 185. İstəmə		<input type="checkbox"/> 186. Məsələ		<input type="checkbox"/> 187. İstəmə		<input type="checkbox"/> 188. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 189. İstəmə		<input type="checkbox"/> 190. Məsələ		<input type="checkbox"/> 191. İstəmə		<input type="checkbox"/> 192. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 193. İstəmə		<input type="checkbox"/> 194. Məsələ		<input type="checkbox"/> 195. İstəmə		<input type="checkbox"/> 196. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 197. İstəmə		<input type="checkbox"/> 198. Məsələ		<input type="checkbox"/> 199. İstəmə		<input type="checkbox"/> 200. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 201. İstəmə		<input type="checkbox"/> 202. Məsələ		<input type="checkbox"/> 203. İstəmə		<input type="checkbox"/> 204. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 205. İstəmə		<input type="checkbox"/> 206. Məsələ		<input type="checkbox"/> 207. İstəmə		<input type="checkbox"/> 208. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 209. İstəmə		<input type="checkbox"/> 210. Məsələ		<input type="checkbox"/> 211. İstəmə		<input type="checkbox"/> 212. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 213. İstəmə		<input type="checkbox"/> 214. Məsələ		<input type="checkbox"/> 215. İstəmə		<input type="checkbox"/> 216. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 217. İstəmə		<input type="checkbox"/> 218. Məsələ		<input type="checkbox"/> 219. İstəmə		<input type="checkbox"/> 220. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 221. İstəmə		<input type="checkbox"/> 222. Məsələ		<input type="checkbox"/> 223. İstəmə		<input type="checkbox"/> 224. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 225. İstəmə		<input type="checkbox"/> 226. Məsələ		<input type="checkbox"/> 227. İstəmə		<input type="checkbox"/> 228. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 229. İstəmə		<input type="checkbox"/> 230. Məsələ		<input type="checkbox"/> 231. İstəmə		<input type="checkbox"/> 232. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 233. İstəmə		<input type="checkbox"/> 234. Məsələ		<input type="checkbox"/> 235. İstəmə		<input type="checkbox"/> 236. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 237. İstəmə		<input type="checkbox"/> 238. Məsələ		<input type="checkbox"/> 239. İstəmə		<input type="checkbox"/> 240. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 241. İstəmə		<input type="checkbox"/> 242. Məsələ		<input type="checkbox"/> 243. İstəmə		<input type="checkbox"/> 244. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 245. İstəmə		<input type="checkbox"/> 246. Məsələ		<input type="checkbox"/> 247. İstəmə		<input type="checkbox"/> 248. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 249. İstəmə		<input type="checkbox"/> 250. Məsələ		<input type="checkbox"/> 251. İstəmə		<input type="checkbox"/> 252. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 253. İstəmə		<input type="checkbox"/> 254. Məsələ		<input type="checkbox"/> 255. İstəmə		<input type="checkbox"/> 256. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 257. İstəmə		<input type="checkbox"/> 258. Məsələ		<input type="checkbox"/> 259. İstəmə		<input type="checkbox"/> 260. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 261. İstəmə		<input type="checkbox"/> 262. Məsələ		<input type="checkbox"/> 263. İstəmə		<input type="checkbox"/> 264. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 265. İstəmə		<input type="checkbox"/> 266. Məsələ		<input type="checkbox"/> 267. İstəmə		<input type="checkbox"/> 268. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 269. İstəmə		<input type="checkbox"/> 270. Məsələ		<input type="checkbox"/> 271. İstəmə		<input type="checkbox"/> 272. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 273. İstəmə		<input type="checkbox"/> 274. Məsələ		<input type="checkbox"/> 275. İstəmə		<input type="checkbox"/> 276. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 277. İstəmə		<input type="checkbox"/> 278. Məsələ		<input type="checkbox"/> 279. İstəmə		<input type="checkbox"/> 280. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 281. İstəmə		<input type="checkbox"/> 282. Məsələ		<input type="checkbox"/> 283. İstəmə		<input type="checkbox"/> 284. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 285. İstəmə		<input type="checkbox"/> 286. Məsələ		<input type="checkbox"/> 287. İstəmə		<input type="checkbox"/> 288. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 289. İstəmə		<input type="checkbox"/> 290. Məsələ		<input type="checkbox"/> 291. İstəmə		<input type="checkbox"/> 292. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 293. İstəmə		<input type="checkbox"/> 294. Məsələ		<input type="checkbox"/> 295. İstəmə		<input type="checkbox"/> 296. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 297. İstəmə		<input type="checkbox"/> 298. Məsələ		<input type="checkbox"/> 299. İstəmə		<input type="checkbox"/> 300. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 301. İstəmə		<input type="checkbox"/> 302. Məsələ		<input type="checkbox"/> 303. İstəmə		<input type="checkbox"/> 304. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 305. İstəmə		<input type="checkbox"/> 306. Məsələ		<input type="checkbox"/> 307. İstəmə		<input type="checkbox"/> 308. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 309. İstəmə		<input type="checkbox"/> 310. Məsələ		<input type="checkbox"/> 311. İstəmə		<input type="checkbox"/> 312. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 313. İstəmə		<input type="checkbox"/> 314. Məsələ		<input type="checkbox"/> 315. İstəmə		<input type="checkbox"/> 316. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 317. İstəmə		<input type="checkbox"/> 318. Məsələ		<input type="checkbox"/> 319. İstəmə		<input type="checkbox"/> 320. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 321. İstəmə		<input type="checkbox"/> 322. Məsələ		<input type="checkbox"/> 323. İstəmə		<input type="checkbox"/> 324. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 325. İstəmə		<input type="checkbox"/> 326. Məsələ		<input type="checkbox"/> 327. İstəmə		<input type="checkbox"/> 328. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 329. İstəmə		<input type="checkbox"/> 330. Məsələ		<input type="checkbox"/> 331. İstəmə		<input type="checkbox"/> 332. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 333. İstəmə		<input type="checkbox"/> 334. Məsələ		<input type="checkbox"/> 335. İstəmə		<input type="checkbox"/> 336. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 337. İstəmə		<input type="checkbox"/> 338. Məsələ		<input type="checkbox"/> 339. İstəmə		<input type="checkbox"/> 340. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 341. İstəmə		<input type="checkbox"/> 342. Məsələ		<input type="checkbox"/> 343. İstəmə		<input type="checkbox"/> 344. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 345. İstəmə		<input type="checkbox"/> 346. Məsələ		<input type="checkbox"/> 347. İstəmə		<input type="checkbox"/> 348. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 349. İstəmə		<input type="checkbox"/> 350. Məsələ		<input type="checkbox"/> 351. İstəmə		<input type="checkbox"/> 352. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 353. İstəmə		<input type="checkbox"/> 354. Məsələ		<input type="checkbox"/> 355. İstəmə		<input type="checkbox"/> 356. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 357. İstəmə		<input type="checkbox"/> 358. Məsələ		<input type="checkbox"/> 359. İstəmə		<input type="checkbox"/> 360. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 361. İstəmə		<input type="checkbox"/> 362. Məsələ		<input type="checkbox"/> 363. İstəmə		<input type="checkbox"/> 364. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 365. İstəmə		<input type="checkbox"/> 366. Məsələ		<input type="checkbox"/> 367. İstəmə		<input type="checkbox"/> 368. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 369. İstəmə		<input type="checkbox"/> 370. Məsələ		<input type="checkbox"/> 371. İstəmə		<input type="checkbox"/> 372. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 373. İstəmə		<input type="checkbox"/> 374. Məsələ		<input type="checkbox"/> 375. İstəmə		<input type="checkbox"/> 376. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 377. İstəmə		<input type="checkbox"/> 378. Məsələ		<input type="checkbox"/> 379. İstəmə		<input type="checkbox"/> 380. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 381. İstəmə		<input type="checkbox"/> 382. Məsələ		<input type="checkbox"/> 383. İstəmə		<input type="checkbox"/> 384. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA		<input checked="" type="checkbox"/> 385. İstəmə		<input type="checkbox"/> 386. Məsələ		<input type="checkbox"/> 387. İstəmə		<input type="checkbox"/> 388. Təsdiq	
BOLU		GÜMÜŞCA									

Kapsam kriterleri kullanılmış, müzakeren dan Kullanicıları izin verilen bir ortamda, bu değerlendirme standart vorası ortak kullanım standartının konusundan ve kullanılabilecek tekniklerden geçti. Kullanıcılar bu değerlendirme yaparak verilen biruganın beklentileri esasına, anlayışsalı, haberciliği, çağrılığı ve konusundaki uygunluklarını değerlendirebilir. Tercihin yapılmış olduğu biruganın hizmeti, yapısını kapjon eklendiğinde, teknik olarak da projeksiyonel beklentilerine sahip olmalıdır. Buğanın beklentileri, büyük ölçüde beklentiye hizmeti ve teknik ekstrem, ve wb. formülasyonları dayanmaktadır.

Yapıdan Bilen Kullanıcı İğin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin İşleme Aşamaları				Koçak İle İlgili Özellikler						
İşleme Aşamaları	İşleme Aşamaları	İşleme Aşamaları (İşleme Aşamaları)						Etkinlik		
		1	2	3	4	5	6			
İşleme Aşaması	İşleme Aşaması									
İşleme Aşaması	İşleme Aşaması									
İşleme Aşaması	İşleme Aşaması									
İşleme Aşaması	İşleme Aşaması									



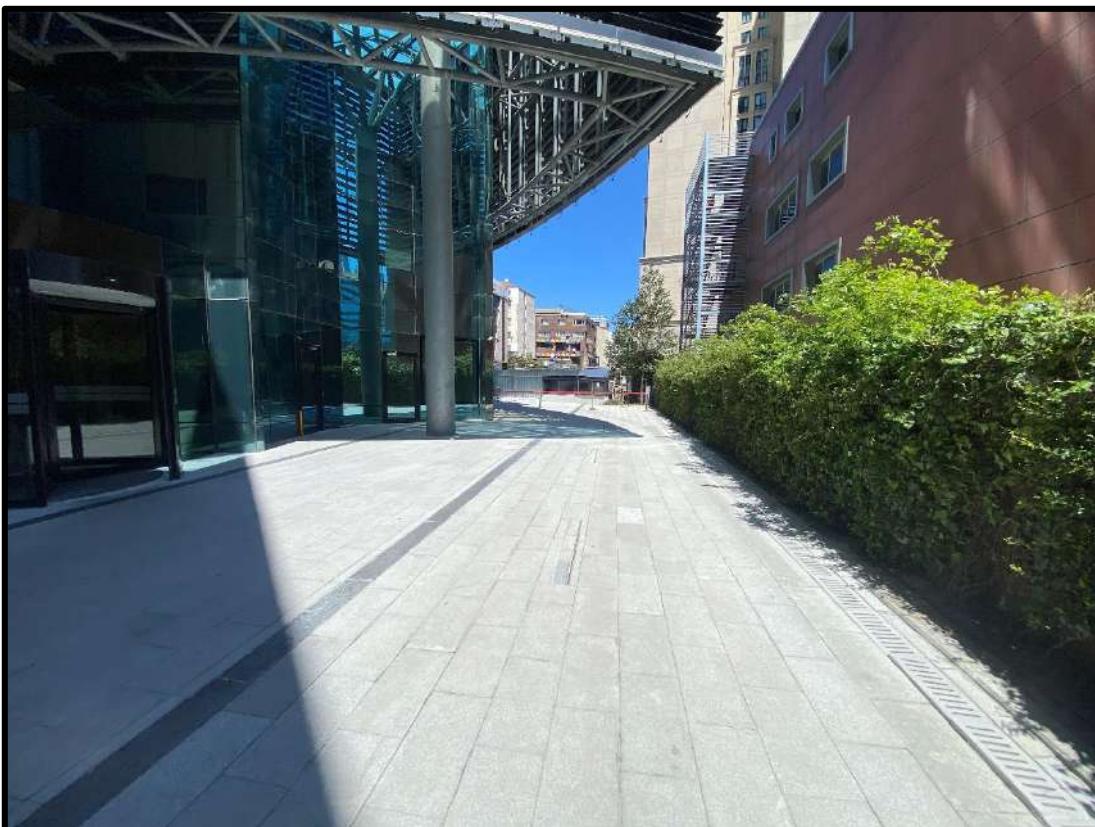
1-1 Igikgo

FR-145

Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

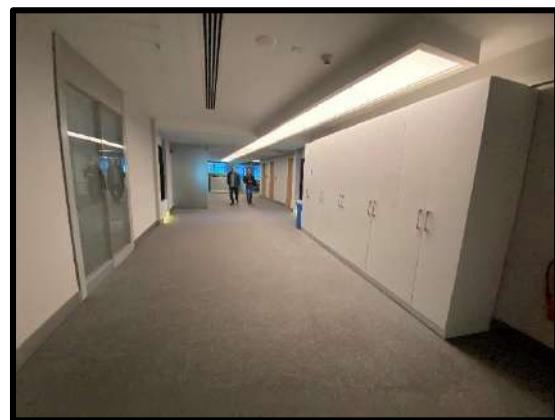
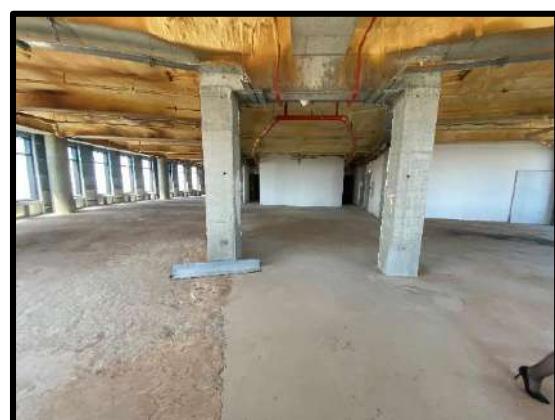
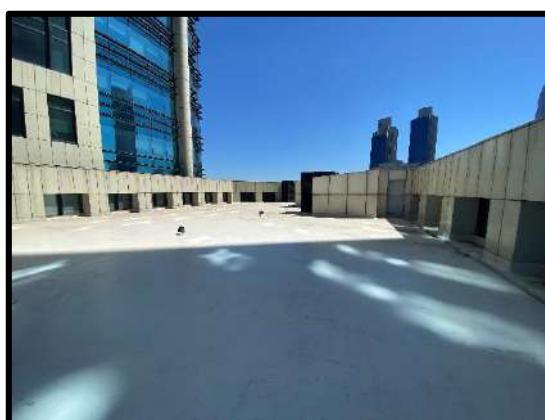
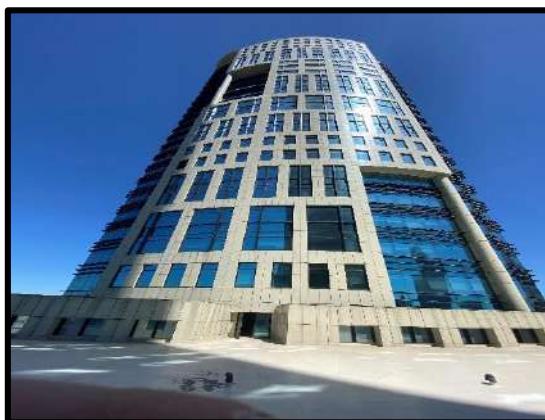
Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Ana Taşınmazdan Görünümler:

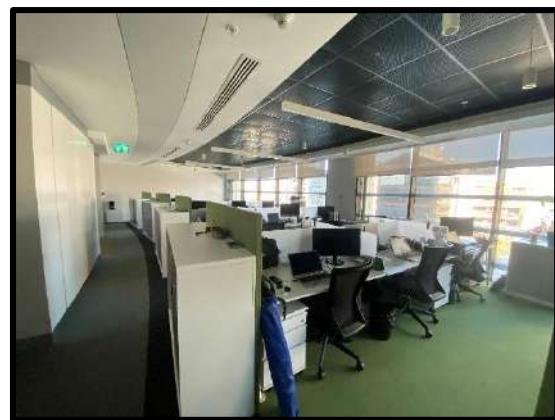
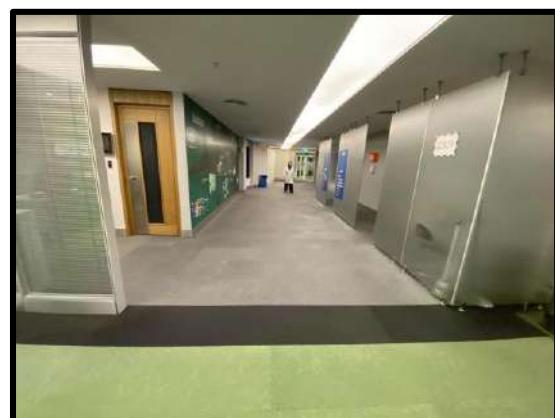
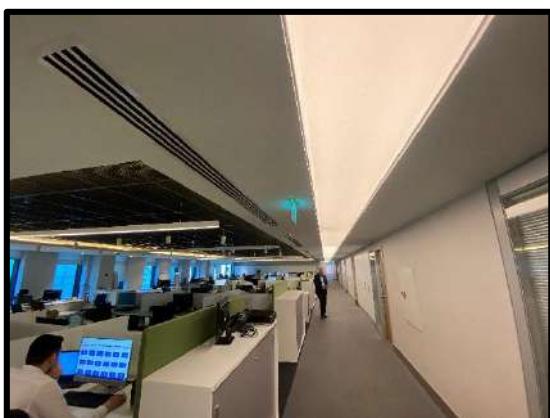
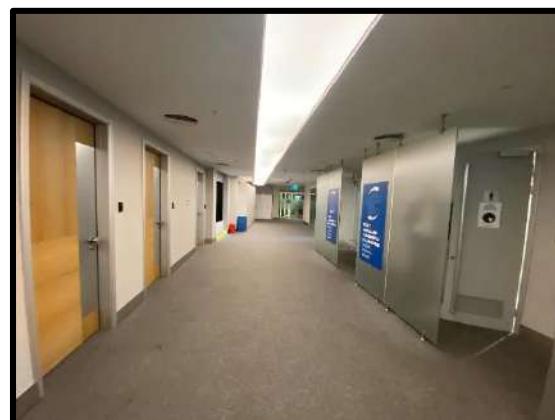
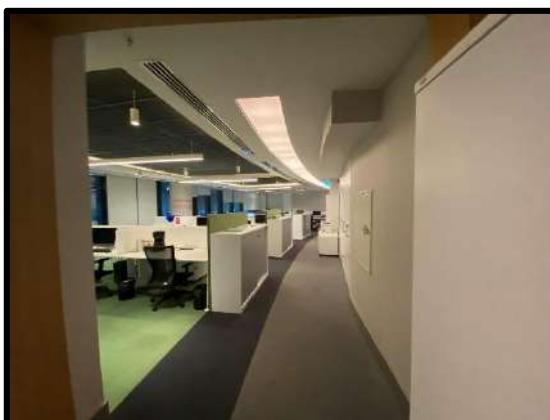


Bu Belge, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

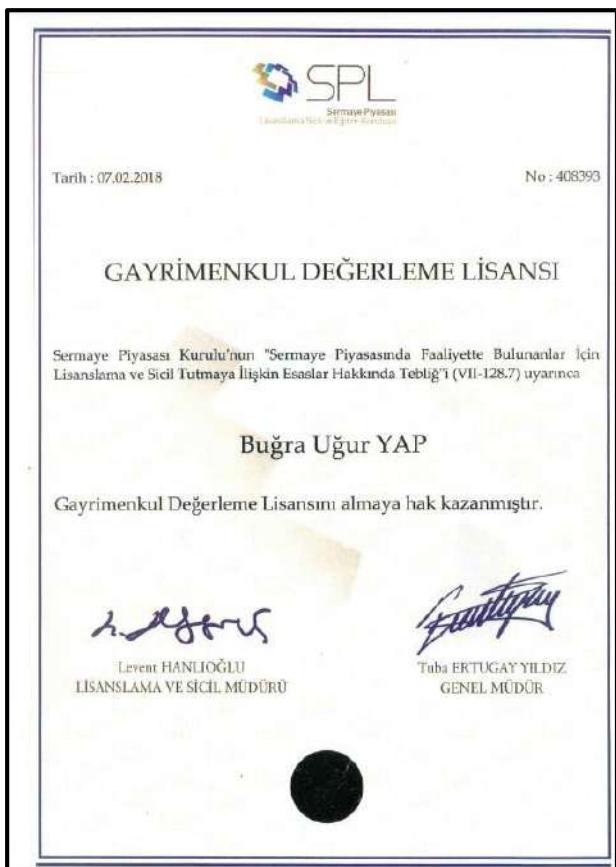
Taşınmazdan Görünümler



Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



Bu Belge, 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: 2909108440 - 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 Gökcəhan 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

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.