



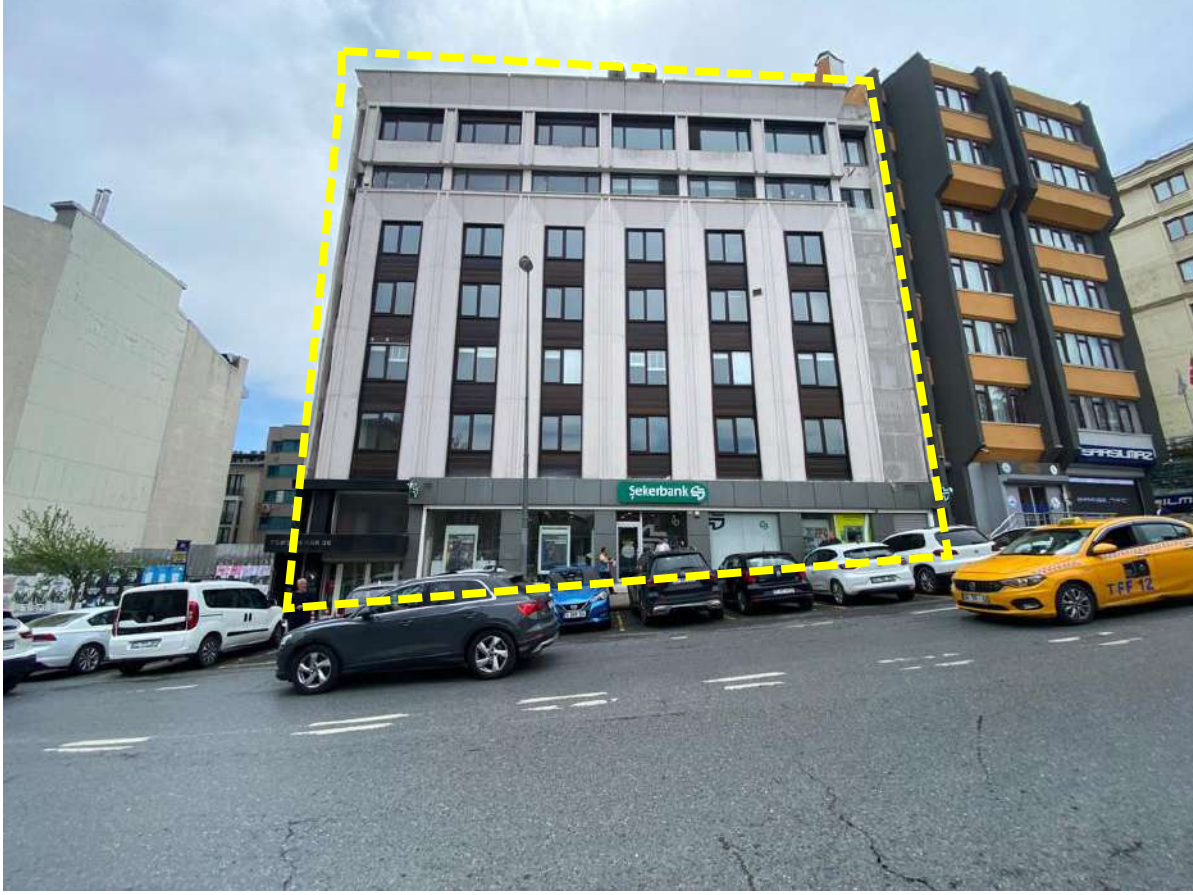
**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

Gayrimenkul Değerleme Raporu

**Şeker GYO**

Özel 2023 - 412

Haziran, 2023



|                                    |                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Talep Sahibi</b>                | Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                                                     |
| <b>Raporu Düzenleyen</b>           | Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.                                                                                                                                       |
| <b>Rapor Tarihi</b>                | 19.06.2023                                                                                                                                                                                   |
| <b>Rapor Numarası</b>              | Özel 2023 - 412                                                                                                                                                                              |
| <b>Raporun Konusu</b>              | İstanbul, Beyoğlu, ÖmerAvni Değer Tespiti                                                                                                                                                    |
| <b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b> | İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, ÖmerAvni Mahallesi, 5 ada 7 parselde konumlu 3 adet "Mağaza", 6 adet "Büro" nitelikli taşınmazların piyasa ve kira değerlerinin Türk Lirası cinsinden tespiti. |

➤ İş bu rapor, Altmış Beş (65) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

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

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

## İÇİNDEKİLER

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

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

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                   |    |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 4.2 | Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri .....                                                                                                                | 13 |
| 4.3 | Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....                                                                                                                                                                                        | 22 |
| 4.4 | Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri .....                                                                                                                                                                                                 | 22 |
| 4.5 | Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler .....                                                                                                                                         | 23 |
| 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 .....                                                                      | 23 |
| 4.7 | Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi .....                                         | 23 |
| 5.  | KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....                                                                                                                                                                                                                             | 24 |
| 5.1 | Pazar Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                                                             | 26 |
| 5.2 | Maliyet Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                                                           | 31 |
| 5.3 | Gelir Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                                                             | 32 |
| 5.4 | Diğer Tespit ve Analizler .....                                                                                                                                                                                                                                   | 34 |
| 6.  | ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....                                                                                                                                                                                                                       | 35 |
| 6.1 | Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması .....                                                                                                                            | 35 |
| 6.2 | Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ...                                                                                                                                                                  | 35 |
| 6.3 | Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....                                                                                           | 35 |
| 6.4 | Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş .....                                                                                                                                                                                        | 35 |
| 6.5 | Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....   | 35 |
| 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 .....                                                                        | 35 |
| 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 ..... | 35 |
| 6.8 | Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....                                  | 36 |
| 7.  | SONUÇ .....                                                                                                                                                                                                                                                       | 37 |
| 7.1 | Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....                                                                                                                                                                                                                   | 37 |
| 7.2 | Nihai Değer Takdiri .....                                                                                                                                                                                                                                         | 37 |
| 8.  | UYGUNLUK BEYANI .....                                                                                                                                                                                                                                             | 38 |
| 9.  | RAPOR EKLERİ .....                                                                                                                                                                                                                                                | 38 |

### YÖNETİCİ ÖZETİ

|                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Talep Sahibi</u>                                                                                 | Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <u>Rapor No ve Tarihi</u>                                                                           | Özel 2023 - 412 / 19.06.2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>                                                                  | Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkullerin değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerlerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.                                                  |
| <u>Taşınmazların Açık Adresi</u>                                                                    | Banka: Ömer Avni Mahallesi, İnönü Caddesi, No:36A, Beyoğlu/İstanbul Bürolar: Ömer Avni Mahallesi, İnönü Caddesi, No:36 Kat: 1, 2 ve 3 Beyoğlu/İstanbul                                                                                                                                                                                                                                              |
| <u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>                                                                           | İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Ömer Avni Mahallesi, 5 Ada 7 parsel, B Blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 nolu bağımsız bölümler                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>                                                              | Değerlemeye konu taşınmazlardan 1 bağımsız bölüm numaralı “mağaza” nitelikli taşınmaz mevcut durumda boştur. 2 ve 3 numaralı bağımsız bölümler mevcutta birleştirilmiş durumda banka şubesi olarak kullanılmakta olup ayrıca taşınmazlarda ihtiyaca binaen bölümlendirmelerle ofis hacimleri elde edilmiştir. Normal katlarda yer alan ofisler kiracılar tarafından işyeri olarak kullanılmaktadır. |
| <u>İmar Durumu</u>                                                                                  | Beyoğlu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nden alınan bilgiye göre İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Ömer Avni Mahallesi, 5 ada, 7 numaralı parsel; 21.12.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beyoğlu Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında bitişik nizam, hmax: 21,50 m olan turizm + hizmet + ticaret lejandında kalmaktadır.                                                             |
| <u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u> | Taşınmazların tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <u>Piyasa Değeri</u><br><u>Piyasa Kira Değeri</u>                                                   | <b>162.296.000,00-TL</b><br><b>(Yüzaltmışikimilyonikiyüzdoksanaltıbin TL)</b><br><br><b>Toplam Kira Değeri: 496.604 TL/ay</b><br><b>(Dörtüyüzdoksanaltıbinaltıyüzdört TL)</b>                                                                                                                                                                                                                       |
| <u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>                                                                      | <b>191.509.280,00-TL</b><br><b>(Yüzdoksanbirmilyonbeşyüzdokuzbinikiyüzseksen TL)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <u>Açıklama</u>                                                                                     | Taşınmazlar yerinde görülmüş olup kullanım durumu incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <u>Raporu Hazırlayanlar</u>                                                                         | Buğra Uğur YAP - SPK Lisans No: 408393<br>Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>                                                                     | Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

## **1. RAPOR BİLGİLERİ**

### **1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası**

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları 25.05.2023 itibariyle başlanmış 19.06.2023 itibariyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup rapor tanzimi 19.06.2023 tarihinde Özel 2023 - 412 rapor numarasıyla yapılarak tamamlanmıştır.

### **1.2 Değerlemenin Amacı**

Bu rapor, Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Ömer Avni Mahallesi, 5 Ada 7 parsel üzerinde yer alan "ÜÇ BODRUM ZEMİN ALTI NORMAL KATLI KARGİR İŞ HANI" nitelikli ana taşınmazda konumlu 3 adet "Mağaza", 6 adet "Büro" nitelikli taşınmazların piyasa ve kira değerlerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

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

### **1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)**

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

### **1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası**

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 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 Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından 30.12.2022 tarih Özel 2022 – 1260 sayılı 118.950.000,00-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 faydaların değerlemesi” hizmeti verme yetkisi almıştır.

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

### **2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi**

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

### **2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar**

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Ömer Avni Mahallesi, 5 Ada 7 parsel üzerinde yer alan “ÜÇ BODRUM ZEMİN ALTI NORMAL KATLI KARGİR İŞ HANI” nitelikli ana taşınmazda konumlu 3 adet “Mağaza”, 6 adet “Büro” nitelikli taşınmazlara ait mevcut piyasa ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespitinin belirlenmesi kapsamında hazırlanmıştır.

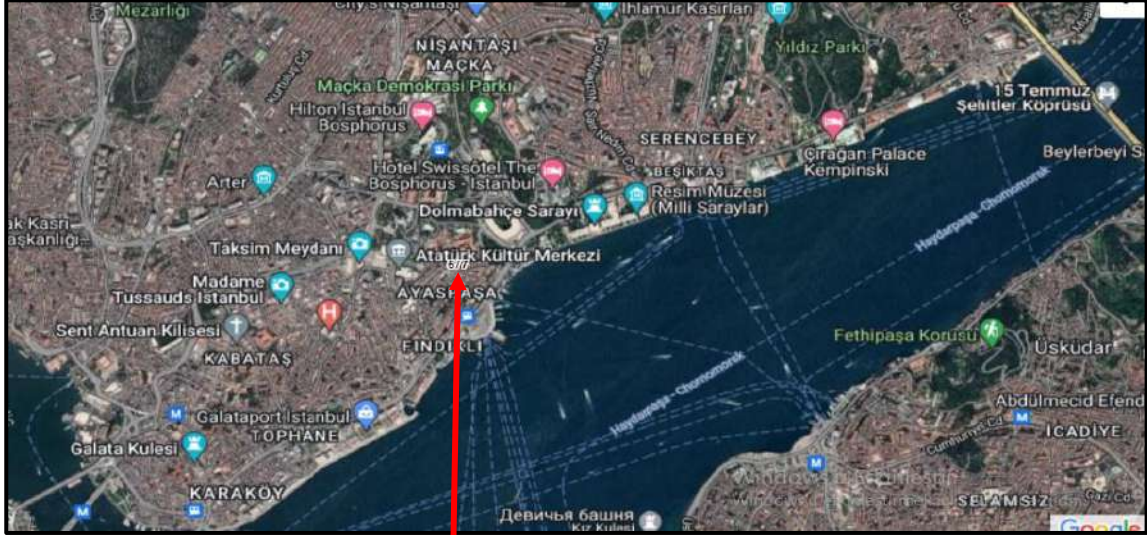
### **2.4 İşin Kapsamı**

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

### 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Değerleme konusu taşınmazlar Ömer Avni Mahallesi, İnönü Caddesi cephelidir. Taşınmazlara ulaşım için bölgenin ana ulaşım arterlerinden olan Dolmabahçe Gazhane Caddesi üzerinde Meclis-i Mebusan Caddesi'ne ilerlerken Gümüşsuyu Mevkii'nde İnönü Caddesi'ne doğru sağa girilir. Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parsel İnönü Caddesi üzerinde konumlanmaktadır. Ticari hareketliliğin olduğu alanlarda zemin katlar dükkan olarak kullanılmaktadır. Bölgeye ulaşım toplu taşıma araçları ile sağlanabilmektedir. Taşınmaz 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'ne yaklaşık 4km. mesafededir. Taşınmaza yakın konumda İstanbul Teknik Üniversitesi Kampüsü bulunmaktadır.



#### Koordinatlar

**Enlem:** 41.0369 **Boylam:** 28.9916

### 3.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları

|                                |                                                                      |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| İL – İLÇE                      | : İSTANBUL/BEYOĞLU                                                   |
| MAHALLE – KÖY - MEVKİİ         | : ÖMERAVNİ/İNÖNÜ CADDESİ                                             |
| CİLT - SAYFA NO                | : TABLO-1                                                            |
| ADA - PARSEL                   | : 5/7                                                                |
| ARSA PAY - PAYDA               | : TABLO-1                                                            |
| YÜZÖLÇÜM                       | : 560,63 m <sup>2</sup>                                              |
| ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ          | : ÜÇ BODRUM ZEMİN ALTI NORMAL KATLI KARGİR İŞ HANI                   |
| TAŞINMAZ NİTELİK               | : TABLO-1                                                            |
| BLOK/KAT/GİRİŞ/B.B. NO         | : TABLO-1                                                            |
| TAŞINMAZ ID                    | : TABLO-1                                                            |
| MALİK - HİSSE                  | : ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKET (1/1) (MÜŞTEREK) |
| EDİNME SEBEBİ<br>TARİH-YEVMIYE | : Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği (14.01.2020-590) (MÜŞTEREK)   |

| TABLO -1 |         |          |              |                |         |          |             |
|----------|---------|----------|--------------|----------------|---------|----------|-------------|
| SIRA NO  | B.B. NO | KAT      | B.B. NİTELİK | ARSA PAY/PAYDA | CİLT NO | SAYFA NO | TAŞINMAZ ID |
| 1        | 1       | 2.BODRUM | MAĞAZA       | 248/4000       | 14      | 1341     | 21377339    |
| 2        | 2       | 1.BODRUM | MAĞAZA       | 416/4000       | 14      | 1342     | 24909608    |
| 3        | 3       | ZEMİN    | MAĞAZA       | 416/4000       | 14      | 1343     | 21242266    |
| 4        | 4       | 1.KAT    | BÜRO         | 240/4000       | 14      | 1344     | 21377340    |
| 5        | 5       | 1.KAT    | BÜRO         | 240/4000       | 14      | 1345     | 21377341    |
| 6        | 6       | 2.KAT    | BÜRO         | 240/4000       | 14      | 1346     | 21377342    |
| 7        | 7       | 2.KAT    | BÜRO         | 240/4000       | 14      | 1347     | 21377343    |
| 8        | 8       | 3.KAT    | BÜRO         | 240/4000       | 14      | 1348     | 21377344    |
| 9        | 9       | 3.KAT    | BÜRO         | 240/4000       | 14      | 1349     | 21377345    |

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

25.05.2023 tarihini 15:39 itibari edinilen Tapu Kayıtlarına göre taşınmazlar üzerinde yer alan takyidat bilgileri aşağıda belirtilmiştir. Beyanların tamamı müşterektir.

Beyanlar Hanesinde:

-YÖNETİM PLANI:10/07/1987( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar 14.01.2020 tarihinde 590 yevmiye numarası ile tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir. Gayrimenkullerin imar durumlarında son üç yıllık dönemde değişiklik olmamıştır.

### **3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler**

Beyoğlu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Ömer Avni Mahallesi, 5 ada, 7 numaralı parsel; 21.12.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beyoğlu Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında "Turizm, Hizmet, Ticaret Alanları"nda kalmakta olup, bitişik nizam, hmax: 21,50 m yapılaşma koşullarına haizdir. Yine taşınmazın belediye dosyasında yapılan incelemeler neticesinde söz konusu parselin eski eser komşuluğu bulunduğundan Koruma Bölge Kurulu'ndan alınacak karar doğrultusunda imar uygulaması yapılacağı bilgisi edinilmiştir.

### **3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb Durumlara Dair Açıklamalar**

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

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

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

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

Beyoğlu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde ve Beyoğlu Tapu Sicili Müdürlüğü'nde yapılan araştırmada değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu ana taşınmaza ait aşağıdaki belgelere ulaşılmıştır.

|                                       |                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mimari Proje                          | : 26.03.1984 tarihli mimari proje,                                                                                                              |
| Röleve Projesi                        | : 19.03.1987 tarihli röleve projesi (şifahen öğrenilmiştir)                                                                                     |
| Yapı Ruhsatı                          | : 29.03.1984 tarih 1/21 no'lu Temel Yapı Ruhsatı,                                                                                               |
| Yapı ruhsatı ve Kullanma İzin Belgesi | : 19.03.1987 tarih 22/8 sayılı 2981 Sayılı İmar Affı Kanunu kapsamında alınan belge. (Belge bilgisi ilgili belediyeden şifahen öğrenilmiştir. ) |
| Yapı Kayıt Belgesi                    | : 04.05.2019 tarih 5145417 numaralı yapı kayıt belgesi (2 ve 3 no'lu bağımsız bölümlerin birleştirilmesiyle alakalı) görülmüştür.               |

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

Parsel üzerindeki yapı 29.01.2001 tarih, 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'ndan önce inşa edilmiştir.

### **3.10 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

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

### **3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Söz konusu taşınmazların yer aldığı ana taşınmaz için E sınıfında, 29.09.2020 tarih, M2234A1593591 sayılı enerji verimlilik sertifikası düzenlenmiştir. Söz konusu belgenin görseli rapor ekinde sunulmuştur.

#### 4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

##### 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

###### İstanbul İli Hakkında

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.



İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyun İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı

Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet, 15 Temmuz Şehitler ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar.

İstanbul'a, yakın yerde bulunan Kuzey Anadolu Fay Hattı, Kuzey Anadolu'dan başlayarak Marmara Denizi'ne kadar uzanır. İki tektonik plaka olan Avrasya ve Afrika birbirlerini iterler ve buda fayın hareket etmesine sebep olur. Bu fay hattı nedeniyle bölgede tarih boyunca çok şiddetli depremler meydana gelmiştir.

İstanbul'un iklimi, Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır. İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 2 °C ile 9 °C civarındadır ve genelde yağmur ve karla karışık yağmur görülür. Yaz aylarındaki ortalama sıcaklık 18 °C ile 28 °C civarındadır ve genelde yağmur ve sel görülür.

Çok zengin bir bitki topluluğuna sahip olan İstanbul yöresinde şimşir, meşe, çınar, kayın, gürgen, akçaağaç, kestane, çam, ladin ve servi gibi 2500 kadar bitki türü yetişir. Bu bitkilerden bir kısmı bu yöreye endemiktir. Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy İlçesi'ndeki Kozyatağı Mahallesi dikkat çeker. 20. Yüzyılda doğudan batıya büyük bir göçün başlaması şehirdeki gecekondulaşmaya büyük bir hız kazanmıştır. Kaçak olarak hazine veya özel arazilere yapılan bu binalar, kısa sürede ve düşük kalitede yapılır. Gecekondu, çarpık kentleşmeye büyük ölçüde neden olmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) nüfusu 15.840.900 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2020 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt (957.398), en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar (16.033) olmuştur.

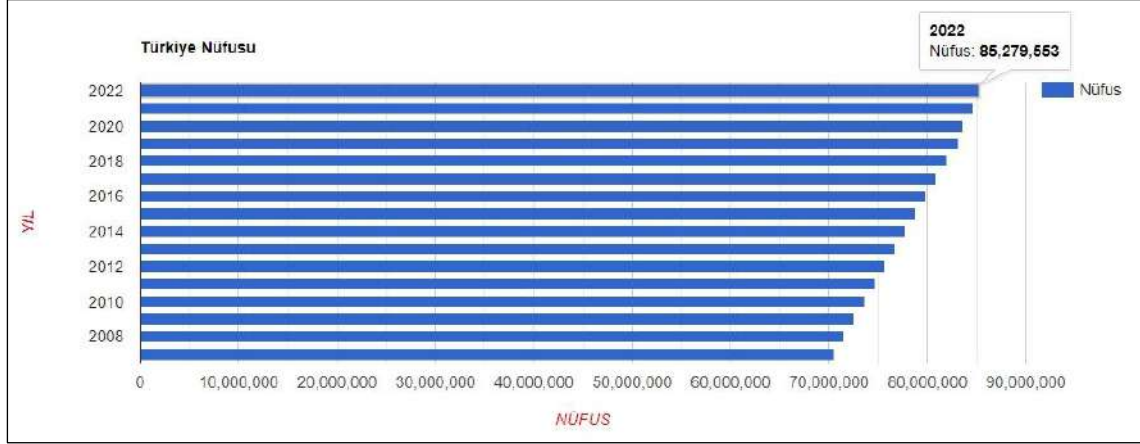
**Beyoğlu ilçesi hakkında:** Beyoğlu veya eskiden Pera, İstanbul'un Avrupa yakasında bulunan ilçelerinden biridir. Kuzeybatıda Şişli ve Kâğıthane, doğuda Beşiktaş ve İstanbul Boğazı, güneyde ve batıda ise Haliç ile sınırlı ilçenin yüzölçümü 8.76 km<sup>2</sup>'dir ve 45 mahalleden oluşmaktadır. İsmi Pera da denen, Tünel–Taksim arasında uzanan İstiklal Caddesi ve ona açılan sokakların belirlediği alanı kapsayan Beyoğlu semtinden alır. Beyoğlu ilçesi, 20 Nisan 1924 tarihinde yürürlüğe giren 491 sayılı kanunla kurulmuştur. Cumhuriyet döneminin ilk yıllarında Beyoğlu ilçesi; Merkez, Beşiktaş, Kemerburgaz, Şişli ve Taksim bucaklarından meydana geliyordu. 1930'da Beşiktaş ilçesinin kurulmasıyla önce Beşiktaş bu ilçeden ayrıldı. 1935 sayımında Merkez bucağının 3, Kemerburgaz bucağının 10, Şişli bucağının 2 köyü ve Taksim, Beyoğlu ilçesini oluşturuyordu. Kemerburgaz bucağı 1936'da kurulan Eyüp ilçesine, Şişli bucağı da 1954 kurulan Şişli ilçesine bağlandı. 1970'ten beri Beyoğlu ilçesi, mahallelerden oluşan bir idari yapıya sahiptir. Bugün Beyoğlu ilçesi 45 mahalleden oluşmaktadır.

| İSTANBUL<br>Nüfus: 15.907.951                                                                                                                                                                                                              | BEYOĞLU<br>Nüfus: 225.920                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ↑ %0,42<br>İstanbul nüfusu bir önceki yıla göre 67.051 artmıştır.<br>İstanbul nüfusu 2022 yılına göre 15.907.951'dir.<br>Bu nüfus, 7.955.820 erkek ve 7.952.131 kadından oluşmaktadır.<br>Yüzde olarak ise: %50,01 erkek, %49,99 kadındır. | Beyoğlu nüfusu 2022 yılına göre 225.920.<br>Bu nüfus, 116.371 erkek ve 109.549 kadından oluşmaktadır.<br>Yüzde olarak ise: %51,51 erkek, %48,49 kadındır. |

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

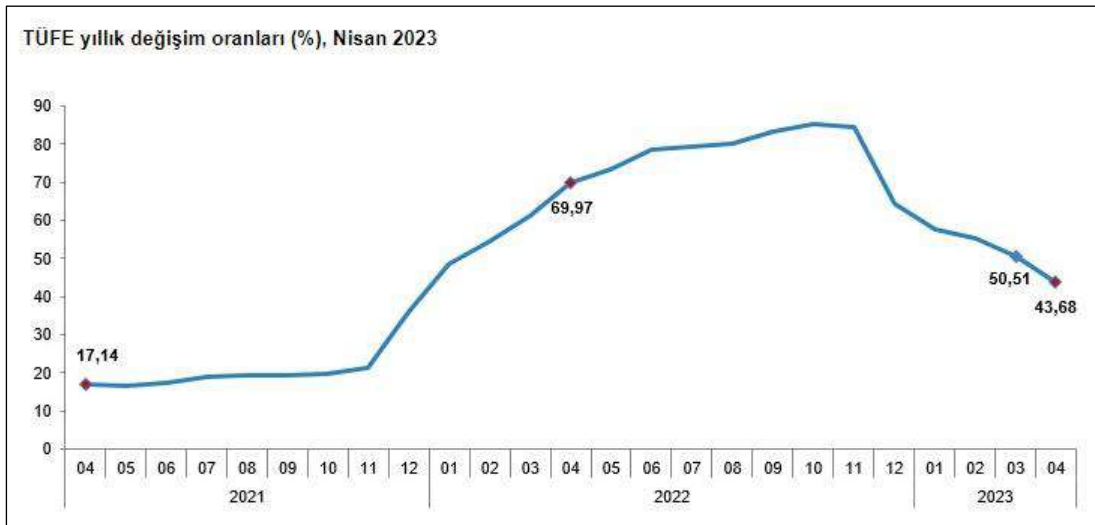
##### Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

##### Δ Nüfus;

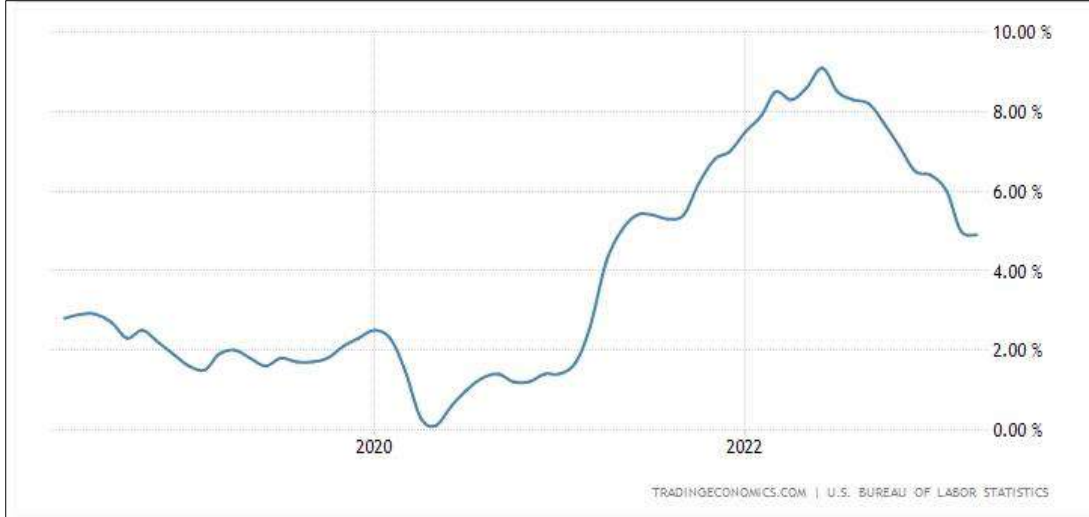


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu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

##### Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

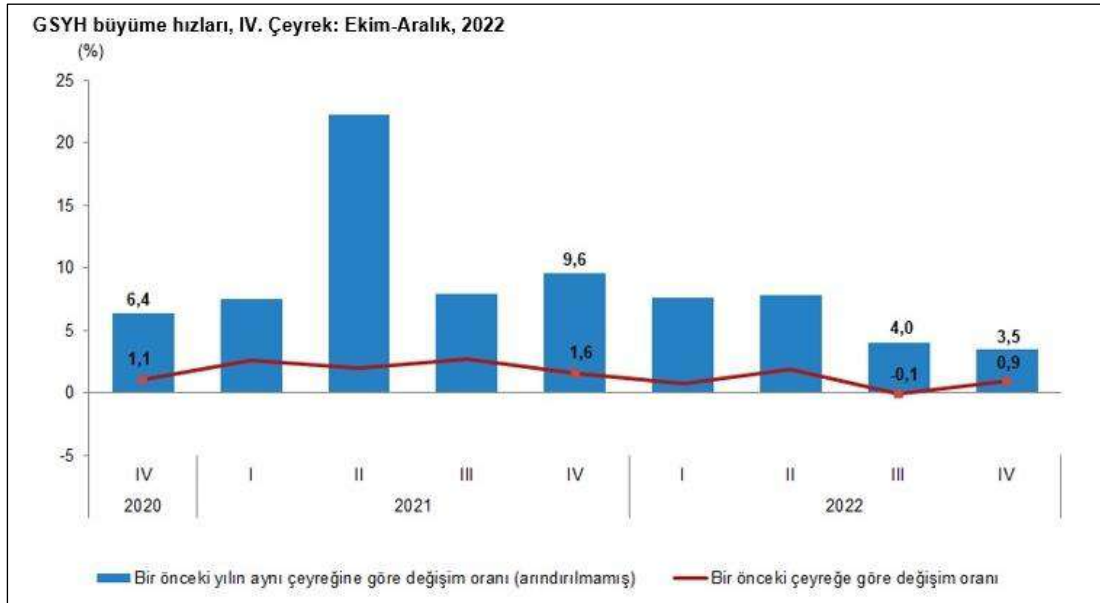


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre %2,39, bir önceki yılın Aralık ayına göre %15,21, bir önceki yılın aynı ayına göre %43,68 ve on iki aylık ortalamalara göre %67,20 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %13,82 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın 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 artışın en yüksek olduğu ana grup ise %5,93 ile haberleşme oldu. İşlenmemiş gıda ürünleri, 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. (TÜİK.)

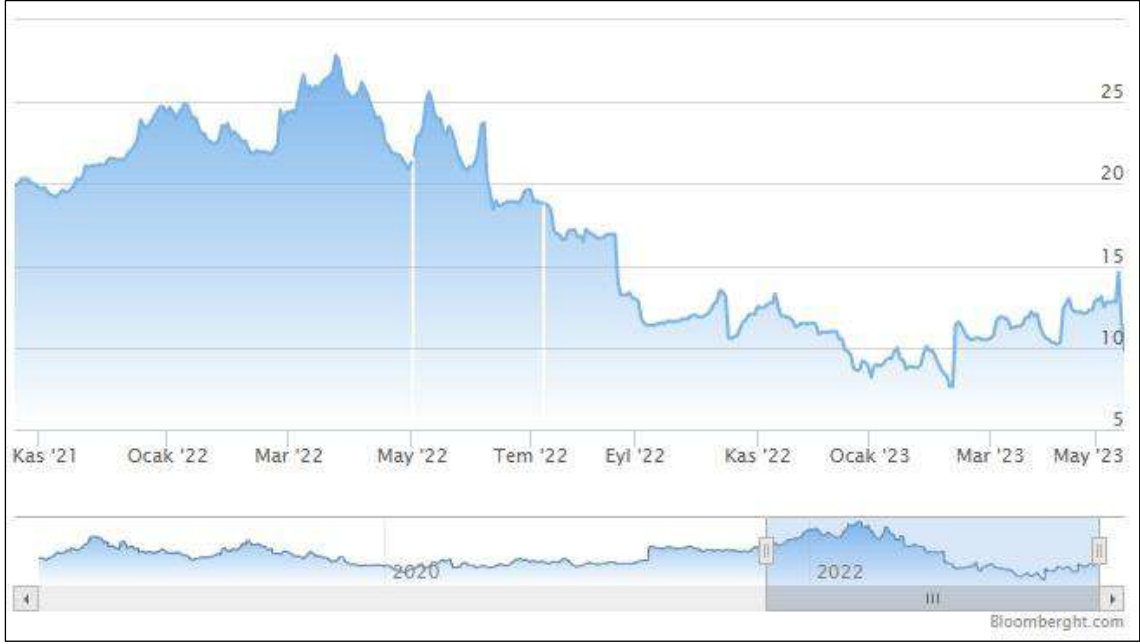


A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek 9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. 2022 Temmuz itibari ile tekrar düşüş eğilimine girmiş olup 2023 Nisan ayı itibariyle %5 seviyesine gelmiştir.

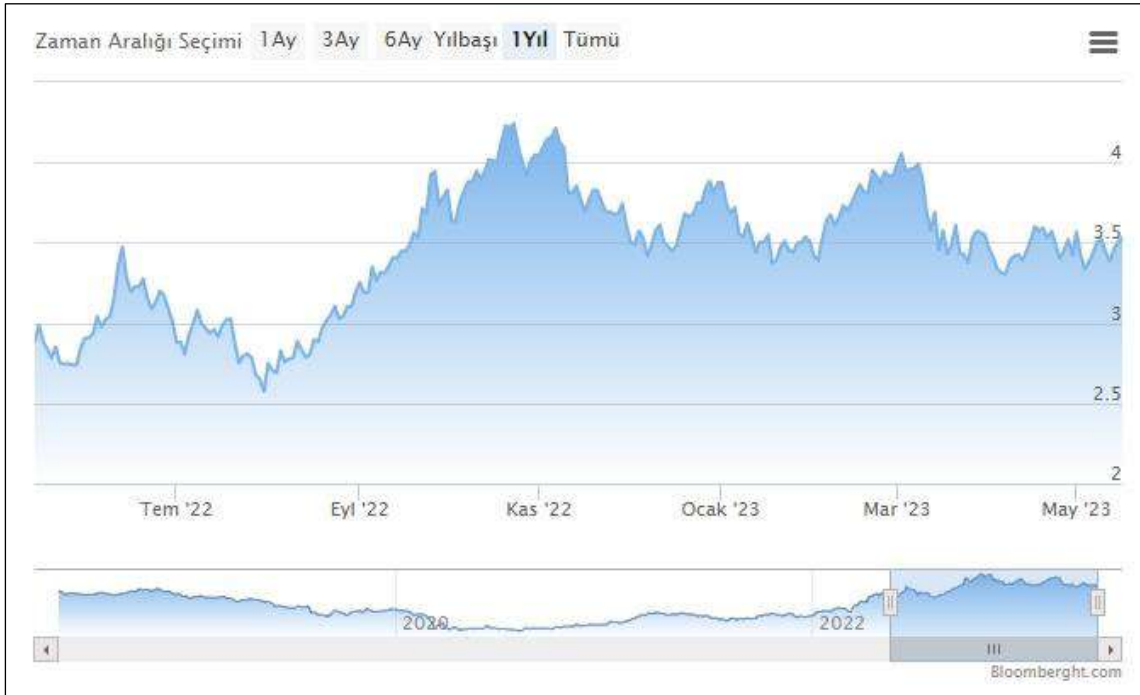
#### Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:



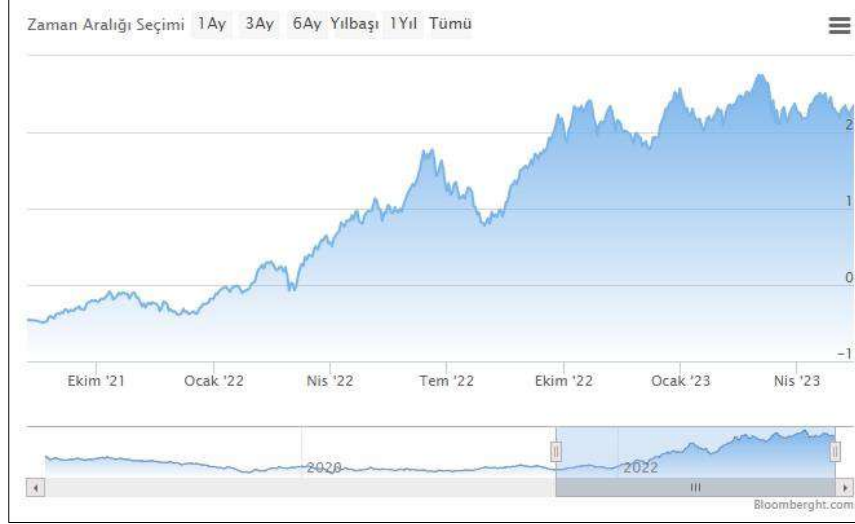
GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2022 yılında bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri %21,8, hizmet faaliyetleri %11,7, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %9,9, bilgi ve iletişim faaliyetleri %8,7, diğer hizmet 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. (TÜİK)

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

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

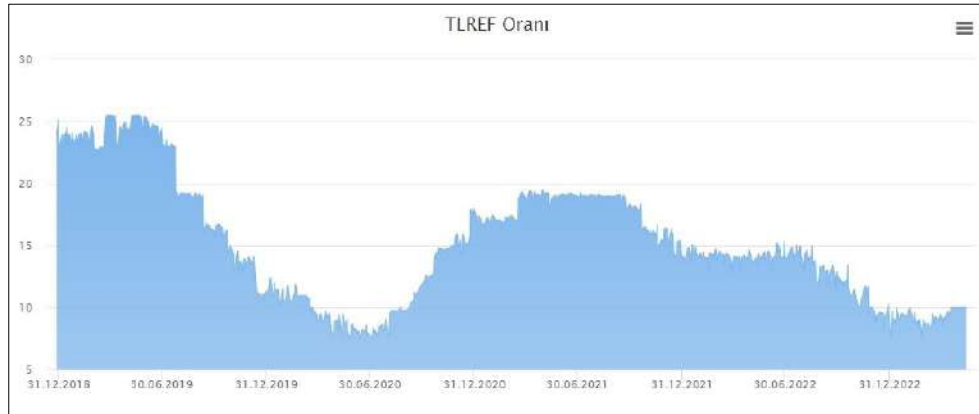


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Ağustos 2020 itibariyle 0,6% ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek ilerlemiş ve rapor tarihi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

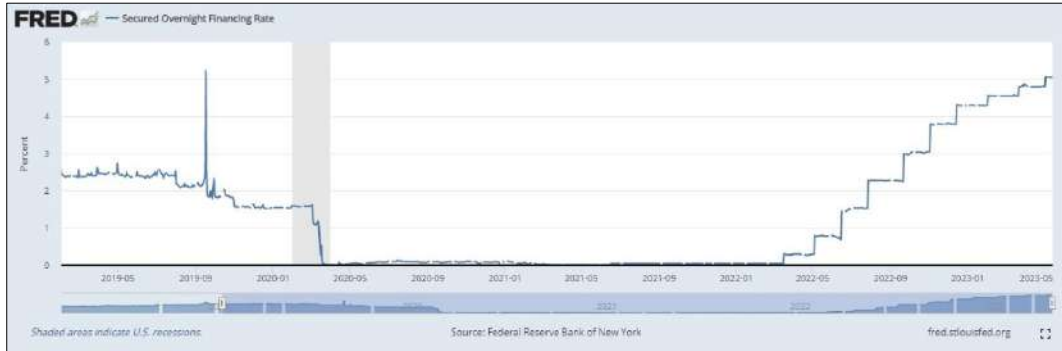


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibariyle ortalama %2,30 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

#### **Referans Faiz Oran Değişimi;**



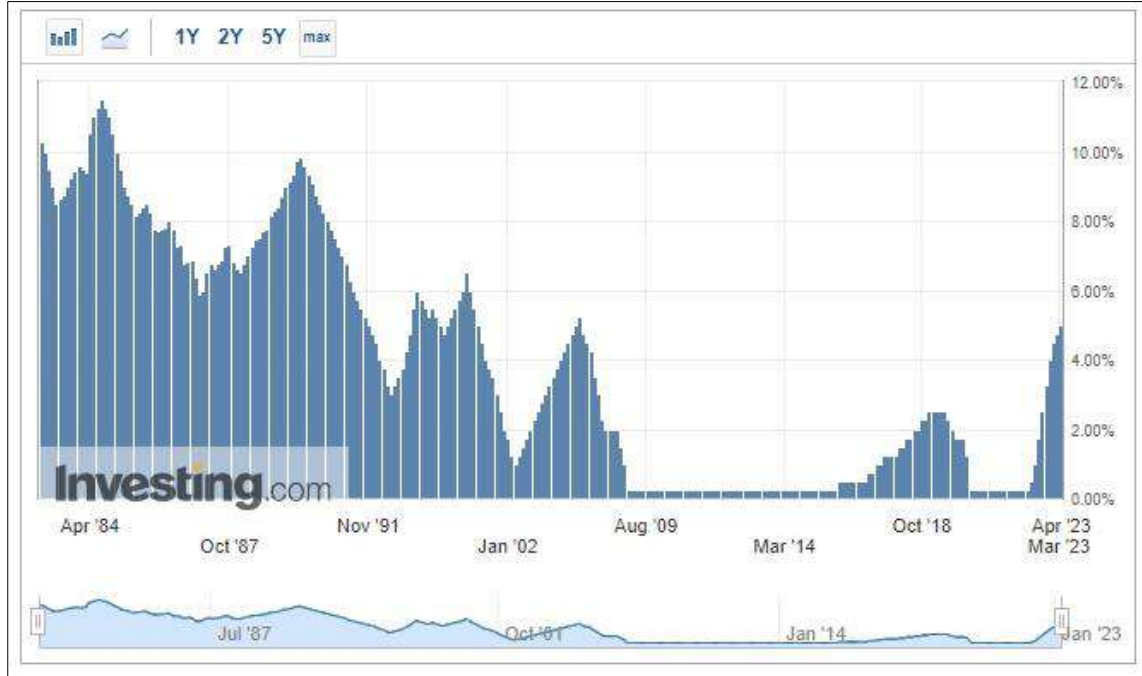
Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı son dönemlerde %10 düzeyinde seyrine devam etmektedir.



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 itibariyle 0,5% seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiş ve rapor tarihi itibari ile %5,05 seviyesine yükselmiştir.

**Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;**

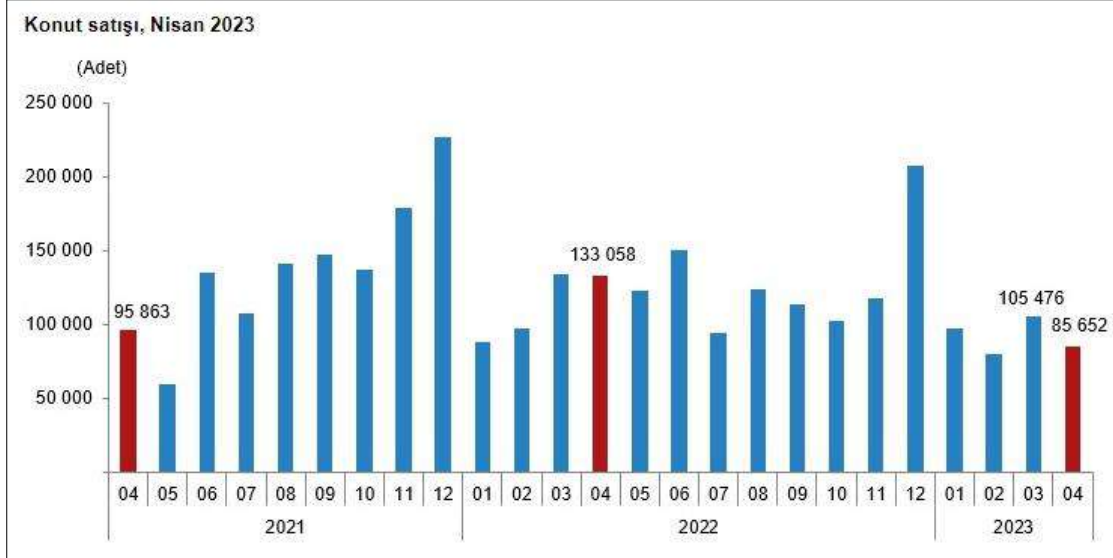
Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile 8,50% seviyelerine gerilemiştir. Bu tarihten itibaren artış eğilimi ile 2021 Ağustos ayına kadar 19,00% seviyelerine gelmiştir. 2021 Eylül ayı itibari ile düşüşe 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 artışa geçmiş olup günümüz itibari ile 5,25% seviyesindedir.

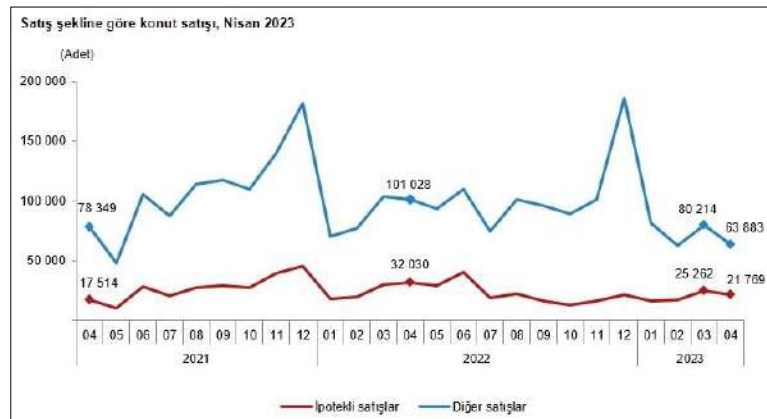
### Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

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. (TÜİK)

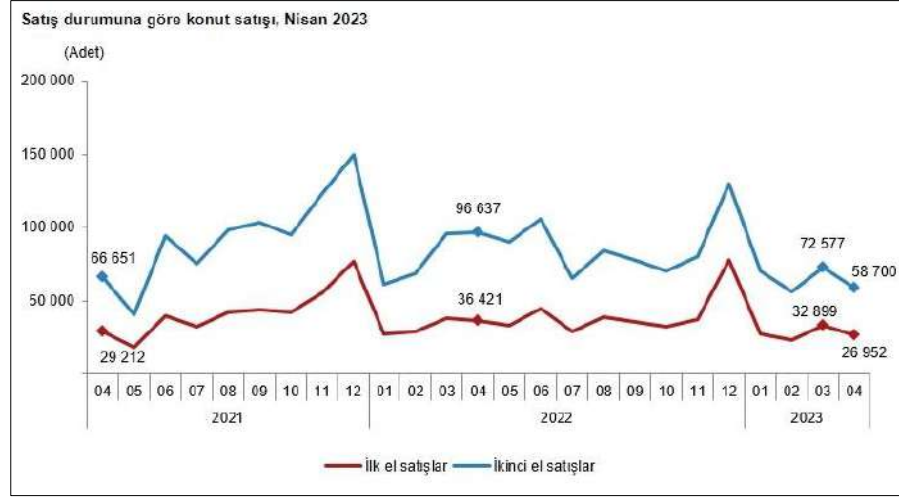


| Konut satış sayısı, Nisan 2023   | Nisan  |         |             | Ocak - Nisan |         |             |
|----------------------------------|--------|---------|-------------|--------------|---------|-------------|
|                                  | 2023   | 2022    | Değişim (%) | 2023         | 2022    | Değişim (%) |
| Satış şekline göre toplam satış  | 85 652 | 133 058 | -35,6       | 368 867      | 453 121 | -18,6       |
| İpotekli 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       |

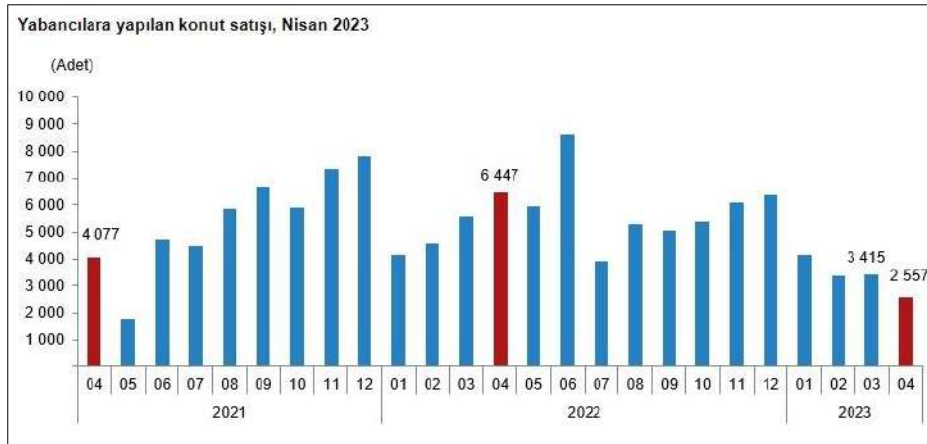
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,0 azalış göstererek 21 bin 769 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %25,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Nisan döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine 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. (TÜİK)



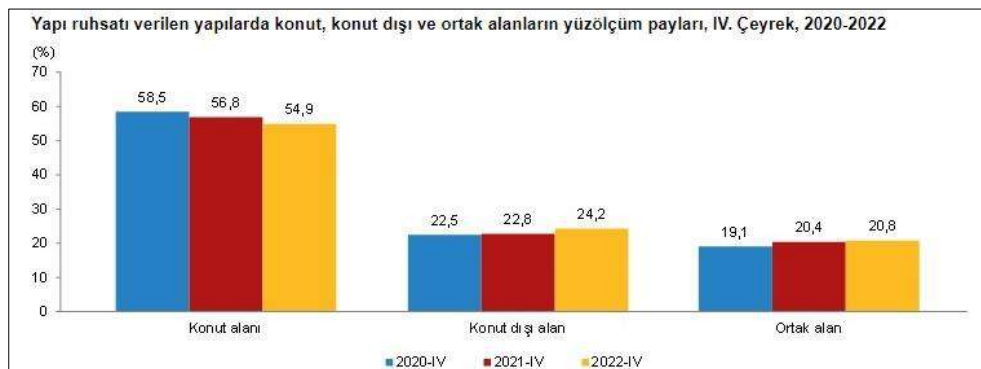
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %26,0 azalarak 26 bin 952 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,5 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Nisan döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,3 azalışla 110 bin 859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



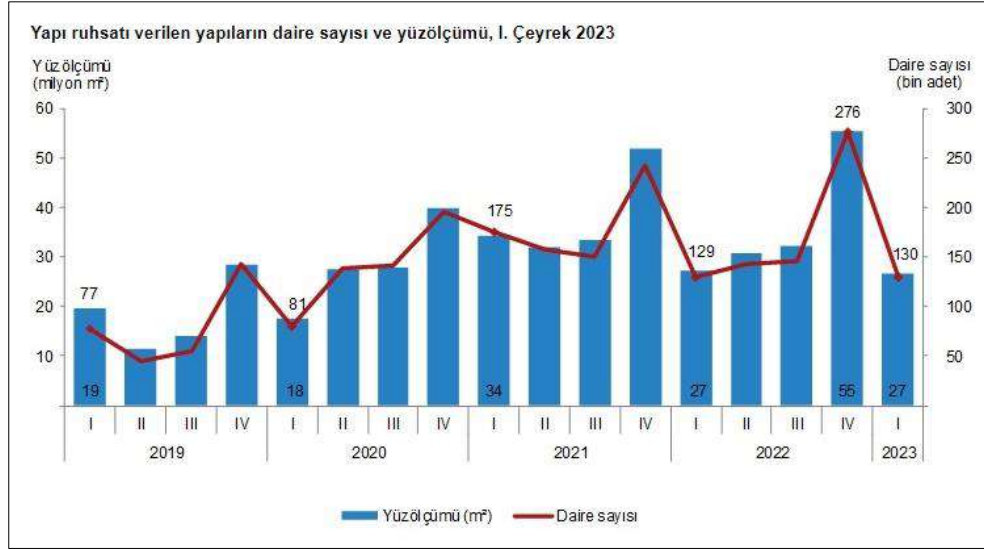
Yabancılar yapılan konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %60,3 azalarak 2 bin 557 oldu. Nisan ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %3,0 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 24 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı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



Belediyeler tarafından 2022 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 48,0 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 26,4 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 11,6 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 10,0 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. (TÜİK)



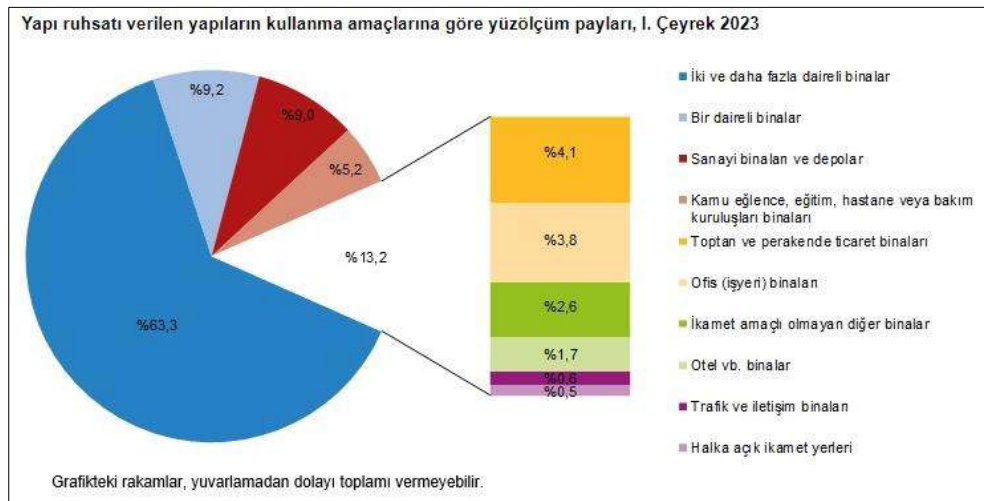
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı I. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların daire sayısı %0,7 artarken, bina sayısı %9,2 ve yüzölçümü %2,1 azaldı. (TÜİK)



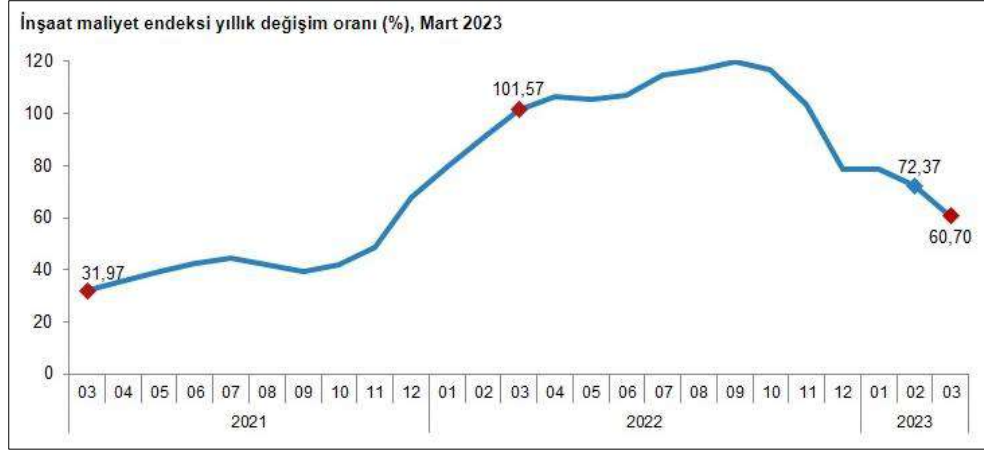
**Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023**

| 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               |
|      | IV     | 43 983      | 18,6               | 242 153      | 23,7               | 51 802 265    | 30,5               |
| 2022 |        | 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               |
|      | 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                |
| 2023 | I      | 23 743      | -9,2               | 130 299      | 0,7                | 26 713 372    | -2,1               |

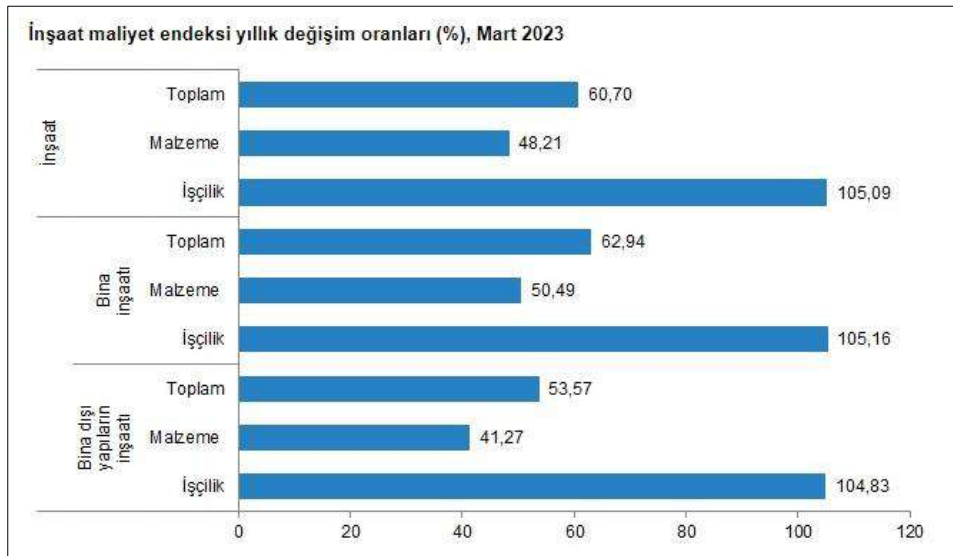
Belediyeler tarafından 2023 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 16,9 milyon m<sup>2</sup> ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,5 milyon m<sup>2</sup> ile bir daireli binalar izledi. (TÜİK)



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. (TÜİK)



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. (TÜİK)



#### 4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

#### 4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

##### Δ Ana Gayrimenkul Özellikleri;

5 ada 7 parsel 560,63 m<sup>2</sup> yüzölçümüne, geometrik olarak amorf şekle sahip, düz bir arazi yapısına sahiptir. Parsel üzerinde Tümşah Han olarak adlandırılan 3 Bodrum + Zemin + Asma Kat + 6 Normal kattan ve 15 bağımsız bölümden ibaret tek bina yer almaktadır. Binaya giriş İnönü Caddesi üzerinden, 1. Bodrum kat seviyesinden ve kuzey cepheden sağlanmaktadır. Binada toplam 3 adet asansör, hidrofor ve jeneratör mevcuttur. Taşınmazın ana girişi alüminyum üzeri cam doğrama olup, dış cephesi mantolama üzeri boyalıdır

Değerleme konusu bağımsız 1 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz; ana taşınmazın 2. bodrum katında konumlu olup, hali hazırda boş durumdadır.

Değerleme konusu 2 ve 3 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz halihazırda birleştirilmiş durumda banka şubesi olarak kullanılmaktadır, 2. bodrum + 1. bodrum + zemin + asma katta konumlu taşınmazın girişi bina ana girişinin yanından sağlanmaktadır. Asma kat galeri boşluğunun kapatılmasıyla elde edilmiş olup, yapı kayıt belgesiyle yasallığa kavuşmuştur. Banka şubesi içerisinde zeminler mermer kaplı olup duvarlar boyalıdır ve asma tavanlıdır, katlar ihtiyaca binaen doğrama ile bölümlendirilmiştir. Yine bankanın içerisinde ulaşılabilen 1. bodrum katta banka kullanımında olan, kasa, jeneratör odası vb. gibi teknik alanlar bulunmaktadır. Değerleme günü itibarıyla yapı kayıt belgesi ile yasallığa kavuşan ve yaklaşık 30 m<sup>2</sup>lik galeri boşluğunun kapatılması ile elde edilen asma hacminin müdür odası olarak kullanıldığı ve söz konusu kata banka şubesi içinden de giriş sağlanabildiği görülmüştür, ayrıca asma kata 1. Normal kattan da giriş sağlanabilmektedir. Taşınmazların içerisinde yapılan değişiklikler basit tadilatla giderilebilir niteliktedir. Asma katın yaklaşık 8 m<sup>2</sup>'lik kısmı banka şubesinden bölünmüş olup bina ana girişinden giriş sağlanabilmektedir.

Değerlemeye konu 4, 5, 6, 7, 8, 9 bağımsız bölüm numaralı "büro" nitelikli taşınmazlar ise hali hazırda kiracıları tarafından kullanılmaktadır. Söz konusu "büro" nitelikli taşınmazların zeminleri parke, ıslak alanlarda ise fayans kaplamadır.

**Değerleme konusu taşınmazların kat ve alan detayları şu şekildedir;**

| KAT      | B.B. NO | HACİMLER | ALANI (m <sup>2</sup> ) |
|----------|---------|----------|-------------------------|
| 2.BODRUM | 1       | MAĞAZA   | 411,74                  |
| 1.BODRUM | 2-3     | MAĞAZA   | 951,04                  |
| ZEMİN    |         |          |                         |
| 1.KAT    | 4       | BÜRO     | 262                     |
| 1.KAT    | 5       | BÜRO     | 235                     |
| 2.KAT    | 6       | BÜRO     | 262                     |
| 2.KAT    | 7       | BÜRO     | 235                     |
| 3.KAT    | 8       | BÜRO     | 262                     |
| 3.KAT    | 9       | BÜRO     | 235                     |
| TOPLAM   |         |          | 2.853,78                |

Taşınmazların tamamının ısıtma sistemi doğalgazdır.

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

Taşınmaz üzerinde halihazırda ruhsata aykırı herhangi bir durumu bulunmamaktadır.

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

Parsel üzerinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir durum söz konusu değildir. 2 ve 3 nolu bağımsız bölümlerin birleştirilmesi için yapı kayıt belgesi alınmış olup olumsuz bir durum bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 1 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz hali hazırda boştur. 2 ve 3 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlar banka şubesi ve ofis olarak kullanılmaktadır. Normal katlarda 4, 5, 6, 7, 8, 9 bağımsız bölüm numaralı, "büro" nitelikli taşınmazlar ise kiracıları tarafından işyeri olarak kullanılmaktadır.

## 5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Değerleme Yöntemleri**

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

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

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

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

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

### **5.1 Pazar Yaklaşımı**

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

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

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

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

#### **Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı**

**Emsal 1 [Satılık Ofis]:** Değerleme konusu taşınmazlara yakın, ticari olarak daha hareketli bölgede konumlu, 60 m<sup>2</sup> alanlı ofis pazarlıklı olarak 4.500.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal ticari olarak daha yüksek şerefeliyedir. **İlgilisi: 532 407 84 35**

**Emsal 2 [Satılık Ofis]:** Değerleme konusu taşınmazlara yakın, ticari olarak daha hareketli bölgede konumlu, 540 m<sup>2</sup> alanlı ofis pazarlıklı olarak 40.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal ticari olarak daha yüksek şerefeliyedir. Emsalin büyük alanlı olması sebebiyle birim fiyatı düşüktür. **İlgilisi: 533 740 01 10**

**Emsal 3 [Satılık Ofis]:** Değerleme konusu taşınmazlara yakın, ticari olarak benzer bölgede konumlu, 140 m<sup>2</sup> alanlı ofis pazarlıklı olarak 9.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal konu taşınmazla benzer özelliklidir. **İlgilisi: 532 425 53 85**

**Emsal 4 [Satılık Ofis]:** Değerleme konusu taşınmazlara yakın, ticari olarak benzer bölgede konumlu, 127 m<sup>2</sup> alanlı ofis pazarlıklı olarak 8.690.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal konu taşınmazla benzer özelliklidir. **İlgilisi: 544 239 20 08**

| EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK OFİS) |                    |   |               |   |              |   |              |   |  |
|---------------------------------------|--------------------|---|---------------|---|--------------|---|--------------|---|--|
| İçerik                                | Emsal 1            |   | Emsal 2       |   | Emsal 3      |   | Emsal 4      |   |  |
| Brüt alanı (m²)                       | 60,00m²            |   | 540,00m²      |   | 140,00m²     |   | 127,00m²     |   |  |
| Satış fiyatı                          | 4.500.000 TL       |   | 40.000.000 TL |   | 9.000.000 TL |   | 8.690.000 TL |   |  |
| m² birim fiyatı                       | 75.000 TL          |   | 74.074 TL     |   | 64.286 TL    |   | 68.425 TL    |   |  |
| Pazarlık                              | 3%                 | - | 3%            | - | 3%           | - | 3%           | - |  |
| Konum şerefyesi                       | 3%                 | - | 3%            | - | 0%           | + | 0%           | + |  |
| Kullanım alanı şerefyesi              | 0%                 | + | 10%           | + | 0%           | - | 0%           | + |  |
| Yapı kalitesi şerefyesi               | 0%                 | - | 0%            | - | 0%           | - | 0%           | + |  |
| İndirgenmiş birim fiyat               | 70.500 TL          |   | 77.037 TL     |   | 62.357 TL    |   | 66.372 TL    |   |  |
| <u>Ortalama Birim fiyat</u>           | <u>69.067TL/m²</u> |   |               |   |              |   |              |   |  |

**Emsal 5 [Satılık Dükkan]:** Değerleme konusu taşınmazlara yakın, ticari hareketliliğin daha düşük olduğu bölgede konumlu, 80 m<sup>2</sup> zemin kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 5.800.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, ticari olarak düşük şerefeliyedir. **İlgilisi: 532 377 13 48**

**Emsal 6 [Satılık Dükkan]:** Değerleme konusu taşınmazlara yakın, ticari hareketliliğin benzer olduğu bölgede konumlu, 117 m<sup>2</sup> zemin kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 9.750.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, ticari olarak düşük şerefeliyedir. **İlgilisi: 541 578 50 61**

**Emsal 7 [Satılık Dükkan]:** Değerleme konusu taşınmazlara yakın, ticari hareketliliğin daha düşük olduğu bölgede konumlu, 120 m<sup>2</sup> zemin kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 10.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, ticari olarak düşük şerefeliyedir. **İlgilisi: 532 388 10 72**

**Emsal 8 [Satılık Dükkan]:** Değerleme konusu taşınmazlara yakın, ticari hareketliliğin daha yüksek olduğu bölgede konumlu, 58 m<sup>2</sup> zemin kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 5.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, ticari olarak düşük şerefeliyedir. **İlgilisi: 551 620 11 10**

| EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK DÜKKAN) |                         |   |                      |   |                      |   |                     |   |  |
|-----------------------------------------|-------------------------|---|----------------------|---|----------------------|---|---------------------|---|--|
| İçerik                                  | Emsal 5                 |   | Emsal 6              |   | Emsal 7              |   | Emsal 8             |   |  |
| Brüt alanı (m <sup>2</sup> )            | 80,00m <sup>2</sup>     |   | 117,00m <sup>2</sup> |   | 120,00m <sup>2</sup> |   | 58,00m <sup>2</sup> |   |  |
| Satış fiyatı                            | 5.800.000 TL            |   | 9.750.000 TL         |   | 10.000.000 TL        |   | 5.000.000 TL        |   |  |
| m <sup>2</sup> birim fiyatı             | 72.500 TL               |   | 83.333 TL            |   | 83.333 TL            |   | 86.207 TL           |   |  |
| Pazarlık                                | 3%                      | - | 3%                   | - | 3%                   | - | 3%                  | - |  |
| Konum şerefiyesi                        | 20%                     | + | 10%                  | + | 10%                  | + | 10%                 | + |  |
| Kullanım alanı şerefiyesi               | 0%                      | - | 0%                   | - | 0%                   | - | 0%                  | + |  |
| Yapı kalitesi şerefiyesi                | 0%                      | - | 0%                   | - | 0%                   | - | 0%                  | + |  |
| İndirgenmiş birim fiyat                 | 84.825 TL               |   | 89.167 TL            |   | 89.167 TL            |   | 92.241 TL           |   |  |
| Ortalama Birim fiyat                    | 88.850TL/m <sup>2</sup> |   |                      |   |                      |   |                     |   |  |

**Emsal 9 [Kiralık Ofis]:** Değerleme konusu taşınmazlara yakın, ticari olarak benzer şerefiyeli bölgede konumlu 40 m<sup>2</sup> alanlı ofis pazarlıklı olarak 8.000-TL bedelle kiralıktır. Emsalin küçük alanlı olması sebebiyle birim fiyatı yüksektir. **İlgilisi: 536 975 43 07**

**Emsal 10 [Kiralık Ofis]:** Değerleme konusu taşınmazlara yakın, ticari hareketliliğin daha yüksek olduğu bölgede konumlu, 210 m<sup>2</sup> alanlı özel dekorasyonlu ofis pazarlıklı olarak 60.000-TL bedelle kiralıktır. Emsal yapı kalitesi ve konum olarak yüksek şerefiyelidir. **İlgilisi: 535 343 82 02**

**Emsal 11 [Kiralık Ofis]:** Değerleme konusu taşınmazlara nazaran ticari hareketliliğin yüksek olduğu bölgede konumlu, 200 m<sup>2</sup> alanlı ofis pazarlıklı olarak 50.000-TL bedelle pazarlıklı olarak kiralıktır. Emsal ticari olarak yüksek şerefiyelidir. **İlgilisi: 531 937 44 34**

**Emsal 12 [Kiralık Ofis]:** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu 135 m<sup>2</sup> alanlı ofis pazarlıklı olarak 21.000,00-TL bedelle kiralıktır. Emsal konu taşınmazla benzer özelliklidir. **İlgilisi: 533 363 88 01**

| EMSAL DÜZELTME TABLOSU (KİRALIK OFİS) |                            |   |                      |   |                      |   |                      |   |  |
|---------------------------------------|----------------------------|---|----------------------|---|----------------------|---|----------------------|---|--|
| İçerik                                | Emsal 9                    |   | Emsal 10             |   | Emsal 11             |   | Emsal 12             |   |  |
| Brüt alanı (m <sup>2</sup> )          | 40,00m <sup>2</sup>        |   | 210,00m <sup>2</sup> |   | 200,00m <sup>2</sup> |   | 135,00m <sup>2</sup> |   |  |
| Satış fiyatı                          | 8.000 TL                   |   | 60.000 TL            |   | 50.000 TL            |   | 21.000 TL            |   |  |
| m <sup>2</sup> birim fiyatı           | 200 TL                     |   | 286 TL               |   | 250 TL               |   | 156 TL               |   |  |
| Pazarlık                              | 3%                         | - | 3%                   | - | 3%                   | - | 3%                   | - |  |
| Konum şerefiyesi                      | 0%                         | - | 10%                  | - | 15%                  | - | 0%                   | - |  |
| Kullanım alanı şerefiyesi             | 20%                        | - | 0%                   | - | 0%                   | - | 0%                   | - |  |
| Yapı kalitesi şerefiyesi              | 0%                         | - | 20%                  | - | 0%                   | - | 0%                   | - |  |
| İndirgenmiş birim fiyat               | 154 TL                     |   | 191 TL               |   | 205 TL               |   | 151 TL               |   |  |
| <u>Ortalama Birim fiyat</u>           | <u>175TL/m<sup>2</sup></u> |   |                      |   |                      |   |                      |   |  |

**Emsal 13 [Kiralık Dükkan]:** Değerleme konusu taşınmazlara yakın, ticari olarak benzer bölgede konumlu 40 m<sup>2</sup> zemin kat alanlı dükkan 18.000-TL bedelle kiralıktır. Emsalin küçük alanlı olması sebebiyle birim fiyatı yüksektir. **İlgilisi: 549 698 60 10**

**Emsal 14 [Kiralık Dükkan]:** Değerleme konusu taşınmazlara nazaran ticari yoğunluğu daha düşük olduğu cadde üzerinde konumlu, 220 m<sup>2</sup> zemin kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 55.000-TL bedelle kiralıktır Emsal ticari olarak daha düşük şerefiyelidir. **İlgilisi: 532 347 93 52**

**Emsal 15 [Kiralık Dükkan]:** Değerleme konusu taşınmazlara yakın ticari olarak benzer konumlu 85 m<sup>2</sup> zemin kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 30.000-TL bedelle kiralıktır. Emsal, konu taşınmazla benzer özelliklidir. **İlgilisi: 507 414 77 14**

**Emsal 16 [Kiralık Dükkan]:** Değerleme konusu taşınmazlara yakın ticari olarak benzer konumlu 160 m<sup>2</sup> zemin kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 52.000-TL bedelle kiralıktır. Emsal ticari olarak düşük şerefiyelidir. **İlgilisi: 533 727 37 68**

| EMSAL DÜZELTME TABLOSU (KİRALIK DÜKKAN) |           |   |           |   |           |   |           |   |
|-----------------------------------------|-----------|---|-----------|---|-----------|---|-----------|---|
| İçerik                                  | Emsal 13  |   | Emsal 14  |   | Emsal 15  |   | Emsal 16  |   |
| Brüt alanı (m²)                         | 40,00m²   |   | 220,00m²  |   | 85,00m²   |   | 160,00m²  |   |
| Satış fiyatı                            | 18.000 TL |   | 55.000 TL |   | 30.000 TL |   | 52.000 TL |   |
| m² birim fiyatı                         | 450 TL    |   | 250 TL    |   | 353 TL    |   | 325 TL    |   |
| Pazarlık                                | 3%        | - | 3%        | - | 3%        | - | 3%        | - |
| Konum şerefiyesi                        | 0%        | - | 20%       | + | 0%        | + | 5%        | + |
| Kullanım alanı şerefiyesi               | 10%       | - | 0%        | + | 0%        | - | 0%        | - |
| Yapı kalitesi şerefiyesi                | 0%        | - | 15%       | + | 0%        | - | 0%        | + |
| İndirgenmiş birim fiyat                 | 392 TL    |   | 330 TL    |   | 342 TL    |   | 332 TL    |   |
| <u>Ortalama Birim fiyat</u>             | 349TL/m²  |   |           |   |           |   |           |   |

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



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

Taşınmazların bulunduğu bölgede, kendisine benzer özellikli çok sayıda yapı mevcut olup emsaller yakın bölgeden elde edilmiştir. Değerler kat, konum, kullanım alanı, yapı yaş ve kalitesi durumuna göre değişmektedir. Değer düzeltmeleri bu etkenler dikkate alınarak yapılmış ve birim değer kanaatinde önemli rol oynamışlardır.

Taşınmazların bulunduğu bölgede, benzer özellikli dükkan birim fiyatlarının 70.000-TL/m<sup>2</sup> ile 100.000-TL/m<sup>2</sup> ve yine benzer özellikli büro birim fiyatlarının 60.000-TL/m<sup>2</sup> ile 70.000-TL/m<sup>2</sup> aralığındadır. Ofis nitelikli taşınmazlarda deniz manzarasına göre birim değerler artmaktadır.

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan incelemelerde, kendisi ile benzer konum ve yapı özelliklerine sahip kiralık dükkan emsalleri incelenmiştir. Bölgede yer alan dükkan nitelikli taşınmazlar için 300,00-400,00- TL/m<sup>2</sup> arasında, ofis nitelikli taşınmazların ise 130,00 ile 250,00-TL/m<sup>2</sup> arasında değişmektedir. Ofis nitelikli taşınmazlarda deniz manzarasına göre birim değerler artmaktadır.

### **Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazların konumu, katı, yapı yaşı, mimari özellikleri, ulaşım imkanı vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında taşınmazlara değer takdir edilmiştir. Değerlemeye konu taşınmazlardan 1 bağımsız bölüm numaralı “mağaza” nitelikli taşınmaza değer takdir edilirken 2. bodrum katta yer alması sebebiyle zemin kat birim değerine oranla ¼ oranında indirgeme yapılmıştır. 1.bodrum kat alanı ise zemin kat değerine oranla 1/3 oranında indirgenmiştir. Ofis nitelikli taşınmazlarda ise, kullanım alanları, ön ve arka cephedeki konumları dikkate alınarak şerefiye puanı farkı oluşturulmuştur. 2 ve 3 nolu bağımsız bölüm yapı kayıt belgesine göre 951,04 m2 alanlı olup birlikte değerlendirilmiştir.

| PAZAR YAKLAŞIMI |          |         |                          |                     |                       |                 |
|-----------------|----------|---------|--------------------------|---------------------|-----------------------|-----------------|
| B.B. NO         | KAT      | NİTELİK | BRÜT KULLANIM ALANI (M2) | BİRİM DEĞER (TL/M2) | TOPLAM ŞEREFIYE PUANI | DEĞER (TL)      |
| 1               | 2.BODRUM | MAĞAZA  | 411,74                   | ₺22.212,50          | 1,10                  | ₺10.060.352,23  |
| 2 - 3           | 1.BODRUM | MAĞAZA  | 570,75                   | ₺29.616,67          | 1,00                  | ₺50.692.480,90  |
|                 | ZEMİN    |         | 380,29                   | ₺88.850,00          |                       |                 |
| 4               | 1.KAT    | BÜRO    | 262                      | ₺69.067,00          | 1,00                  | ₺18.095.554,00  |
| 5               | 1.KAT    | BÜRO    | 235                      | ₺69.067,00          | 0,90                  | ₺14.607.670,50  |
| 6               | 2.KAT    | BÜRO    | 262                      | ₺69.067,00          | 1,05                  | ₺19.000.331,70  |
| 7               | 2.KAT    | BÜRO    | 235                      | ₺69.067,00          | 0,95                  | ₺15.419.207,75  |
| 8               | 3.KAT    | BÜRO    | 262                      | ₺69.067,00          | 1,05                  | ₺19.000.331,70  |
| 9               | 3.KAT    | BÜRO    | 235                      | ₺69.067,00          | 0,95                  | ₺15.419.207,75  |
| TOPLAM          |          |         | 2.853,78                 |                     |                       | ₺162.295.136,53 |
| ~ TOPLAM        |          |         |                          |                     |                       | ₺162.296.000,00 |

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmazlara toplam (K.D.V hariç) **162.296.000,00- TL** değer takdir edilmiştir.

## 5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

### **Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

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

### **Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Taşınmazlar kat irtifakı tesis edilmiş yapıda konumlu olup kira değeri tespiti yapılmıştır. Rapor içeriğinde maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

### 5.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

#### → İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

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

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

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

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

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

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

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

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

Bölgede yapılan emsal araştırmaları ve edinilen bilgiler ile mevcut verilerin kullanımı, günümüz ekonomik koşulları ve gayrimenkul piyasası ile piyasaya etki eden nitel ve nicel tüm etkenler neticesinde bölgede geri dönüş süresi dükkanlar için yaklaşık 20-25 yıl olup söz konusu ticari nitelikli taşınmaz için mülkün kendini amorti etme süresi (mevcut hali dikkate alınarak) ortalama yaklaşık 22,5 yıl, ofisler için ise 27-30 yıl olup söz konusu ofis için mülkün kendini amorti etme süresi (mevcut hali dikkate alınarak) ortalama yaklaşık 28 yıl olarak ön görülmüştür. Buna göre dükkanda 0,04, ofiste ise 0,035 olarak yaklaşık ortalama kapitalizasyon oranları belirlenmiştir. Bu kapitalizasyon oranları sadece bu bölgede bu tarz taşınmaz için geçerli olup genel bir oranı yansıtmamaktadır.

### 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.

Değerlemeye konu taşınmazlardan 1 bağımsız bölüm numaralı “mağaza” nitelikli taşınmaza değer takdir edilirken 2. bodrum katta yer alması sebebiyle zemin kat birim değerine oranla ¼ oranında indirgeme yapılmıştır. 1. bodrum kat alanı ise zemin kat değerine oranla 1/3 oranında indirgenmiştir. Ofis nitelikli taşınmazlarda ise, kullanım alanları, ön ve arka cephedeki konumları dikkate alınarak şerefiye puanı farkı oluşturulmuştur.

| B.B. No | Kat      | Nitelik | Alan (m <sup>2</sup> ) | Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) | Toplam Şerefiye Puanı | Aylık Kira Değeri (TL) | Yıllık Kira Değeri (TL) | Kap. Oranı (%) | Piyasa Değeri (TL) |
|---------|----------|---------|------------------------|----------------------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------------|----------------|--------------------|
| 1       | 2.BODRUM | MAĞAZA  | 411,74                 | ₺87,50                                 | 1,10                  | ₺39.629,98             | ₺475.559,70             | 0,04           | ₺11.888.992,50     |
| 2 - 3   | 1.BODRUM | MAĞAZA  | 570,75                 | ₺116,67                                | 1,00                  | ₺199.689,00            | ₺2.396.268,00           | 0,04           | ₺59.906.700,00     |
|         | ZEMİN    |         | 380,29                 | ₺350,00                                |                       |                        |                         |                |                    |
| 4       | 1.KAT    | BÜRO    | 262                    | ₺175,00                                | 1,00                  | ₺45.850,00             | ₺550.200,00             | 0,035          | ₺15.720.000,00     |
| 5       | 1.KAT    | BÜRO    | 235                    | ₺175,00                                | 0,90                  | ₺37.012,50             | ₺444.150,00             | 0,035          | ₺12.690.000,00     |
| 6       | 2.KAT    | BÜRO    | 262                    | ₺175,00                                | 1,05                  | ₺48.142,50             | ₺577.710,00             | 0,035          | ₺16.506.000,00     |
| 7       | 2.KAT    | BÜRO    | 235                    | ₺175,00                                | 0,95                  | ₺39.068,75             | ₺468.825,00             | 0,035          | ₺13.395.000,00     |
| 8       | 3.KAT    | BÜRO    | 262                    | ₺175,00                                | 1,05                  | ₺48.142,50             | ₺577.710,00             | 0,035          | ₺16.506.000,00     |
| 9       | 3.KAT    | BÜRO    | 235                    | ₺175,00                                | 0,95                  | ₺39.068,75             | ₺468.825,00             | 0,035          | ₺13.395.000,00     |
| TOPLAM  |          |         | 2853,78                |                                        |                       | ₺496.603,98            | ₺5.959.247,70           |                | ₺160.007.692,50    |

Sonuç olarak gelir yaklaşımı yöntemine göre söz konusu taşınmazın piyasa değeri için **~160.008.000,00-TL** değer takdir edilmiştir

#### **5.4 Diğer Tespit ve Analizler**

##### **Δ Takdir Edilen Kira Değerleri**

Söz konusu değerleme çalışması sonucunda taşınmazın aylık kira değeri, satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında taşınmazlar için toplam **496.604 TL /ay** kira değeri takdir edilmiştir. .

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

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

##### **Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri**

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

##### **Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi**

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

##### **Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Söz konusu taşınmazlar “mağaza” ve “büro” vasıflı olup tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlemesi yapılmamıştır.

## **6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

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

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

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

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

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

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

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

### **6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş**

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

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

Taşınmaz üzerinde devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

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

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

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

-Değerleme konusu gayrimenkullerin tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (a) bendi “(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.” ve (b) bendi “(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkarda yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.” gereği taşınmazın tapudaki niteliklerinin mevcut kullanımı ile uyumlu olması ve yasal zorunluluklarının yerine getirilmiş olması sebebiyle portföyde bulunmasına engel bir durum yoktur.

## 7. SONUÇ

### 7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi ve Ömeravni Mahallesi, 5 Ada 7 parsel üzerinde, konumlu 3 adet “mağaza” ve 6 adet “büro” nitelikli taşınmazlara ait mevcut 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 yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, yapının ve iç mekânların özellikleri, kullanım amaç ve fonksiyonluğu, yapı sınıfı ve kalitesi, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile 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

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

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

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

Rakamla **162.296.000,00-TL** ve Yazıyla **(Yüzaltmışikimilyonikiyüzdoksanaltıbin TL)**

*KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 191.509.280,00-TL dir.*

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

|                                                             |                                                           |                                                                          |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Buğra Uğur Yap<br>Değerleme Uzmanı<br>SPK Lisans No: 408393 | Raci Gökcehan SONER<br>Kontrolör<br>SPK Lisans No: 404622 | Erdeniz BALIKÇIOĞLU<br>Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>SPK Lisans No: 401418 |
|                                                             |                                                           |                                                                          |

## 8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

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

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

## 9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ Yazılı İmar Durumu

Δ Resmi Evraklar ve Yer Görme Fotoğrafları

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

## Δ Tapu, Takyidat Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-5-2023-15:39



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |                  |                                |                                                  |
|---------------------|------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------|
| Zemin Tipi:         | KatMülkiyeti     | Ada/Parsel:                    | 5/7                                              |
| Taşınmaz Kimlik No: | 21377339         | AT Yüzölçüm(m2):               | 560.63                                           |
| İl/İlçe:            | İSTANBUL/BEYOĞLU | Bağımsız Bölüm Nitelik:        | Mağaza                                           |
| Kurum Adı:          | Beyoğlu          | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |                                                  |
| Mahalle/Köy Adı:    | ÖMERAVNİ         | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |                                                  |
| Mevki:              | İNÖNÜ CADDESİ    | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           | /2.BODRUM//1                                     |
| Cilt/Sayfa No:      | 14/1341          | Arsa Pay/Payda:                | 248/4000                                         |
| Kayıt Durum:        | Aktif            | Ana Taşınmaz Nitelik:          | ÜÇ BODRUM ZEMİN ALTI NORMAL KATLI KARGİR İŞ HANI |

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ | Açıklama | Malik/Lehtar | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye | Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|----------|--------------|---------------------------|-----------------------------|
|-------|----------|--------------|---------------------------|-----------------------------|

1 / 2

|       |                                                                  |  |  |  |
|-------|------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| Beyan | YÖNETİM PLANI:10/07/1987( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) |  |  |  |
|-------|------------------------------------------------------------------|--|--|--|

MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik                                                             | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye                         | Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|-----------|------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------|
| 515201108         | (SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 248       | 248              | Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-01-2020 590 | -                           |

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) hOe\_Mt0hQx kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-5-2023-15:39



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |                  |                                |                                                  |
|---------------------|------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------|
| Zemin Tipi:         | KatMulkıyeti     | Ada/Parsel:                    | 5/7                                              |
| Taşınmaz Kimlik No: | 21242265         | AT Yüzölçüm(m2):               | 560.63                                           |
| İl/İlçe:            | İSTANBUL/BEYOĞLU | Bağımsız Bölüm Nitelik:        | Mağaza                                           |
| Kurum Adı:          | Beyoğlu          | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |                                                  |
| Mahalle/Köy Adı:    | ÖMERAVNİ         | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |                                                  |
| Mevki:              | İNÖNÜ CADDESİ    | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           | /1.BODRUM//2                                     |
| Cilt/Sayfa No:      | 14/1342          | Arsa Pay/Payda:                | 416/4000                                         |
| Kayıt Durum:        | Aktif            | Ana Taşınmaz Nitelik:          | ÜÇ BODRUM ZEMİN ALTI NORMAL KATLI KARGİR İŞ HANI |

## TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/i | Açıklama | Malik/Lehtar | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye | Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|----------|--------------|---------------------------|-----------------------------|
|-------|----------|--------------|---------------------------|-----------------------------|

1 / 2

|       |                                                                  |  |  |  |
|-------|------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| Beyan | YÖNETİM PLANI:10/07/1987( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) |  |  |  |
|-------|------------------------------------------------------------------|--|--|--|

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik                                                             | El Birliğı No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye                         | Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|-----------|------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------|
| 515201110         | (SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 416       | 416              | Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değışikliğı 14-01-2020 590 | -                           |

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) RXKCeQAGkG7 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-5-2023-15:40



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |                  |                                |                                                  |
|---------------------|------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------|
| Zemin Tipi:         | KatMulkıyeti     | Ada/Parsel:                    | 5/7                                              |
| Taşınmaz Kimlik No: | 21242266         | AT Yüzölçüm(m2):               | 560.63                                           |
| İl/İlçe:            | İSTANBUL/BEYOĞLU | Bağımsız Bölüm Nitelik:        | Mağaza                                           |
| Kurum Adı:          | Beyoğlu          | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |                                                  |
| Mahalle/Köy Adı:    | ÖMERAVNİ         | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |                                                  |
| Mevki:              | İNÖNÜ CADDESİ    | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           | /ZEMİN//3                                        |
| Cilt/Sayfa No:      | 14/1343          | Arsa Pay/Payda:                | 416/4000                                         |
| Kayıt Durum:        | Aktif            | Ana Taşınmaz Nitelik:          | ÜÇ BODRUM ZEMİN ALTI NORMAL KATLI KARGİR İŞ HANI |

## TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/i | Açıklama | Malik/Lehtar | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye | Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|----------|--------------|---------------------------|-----------------------------|
|-------|----------|--------------|---------------------------|-----------------------------|

1 / 2

|       |                                                                  |  |  |  |
|-------|------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| Beyan | YÖNETİM PLANI:10/07/1987( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) |  |  |  |
|-------|------------------------------------------------------------------|--|--|--|

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik                                                             | El Birliğı No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye                         | Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|-----------|------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------|
| 515201111         | (SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 416       | 416              | Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değışikliği 14-01-2020 590 | -                           |

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) N52TEXedz9\_ kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-5-2023-15:39



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |                  |                                |                                                  |
|---------------------|------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------|
| Zemin Tipi:         | KatMülkiyeti     | Ada/Parsel:                    | 5/7                                              |
| Taşınmaz Kimlik No: | 21377340         | AT Yüzölçüm(m2):               | 560.63                                           |
| İl/İlçe:            | İSTANBUL/BEYOĞLU | Bağımsız Bölüm Nitelik:        | Büro                                             |
| Kurum Adı:          | Beyoğlu          | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |                                                  |
| Mahalle/Köy Adı:    | ÖMERAVNİ         | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |                                                  |
| Mevki:              | İNÖNÜ CADDESİ    | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           | /1//4                                            |
| Cilt/Sayfa No:      | 14/1344          | Arsa Pay/Payda:                | 240/4000                                         |
| Kayıt Durum:        | Aktif            | Ana Taşınmaz Nitelik:          | ÜÇ BODRUM ZEMİN ALTI NORMAL KATLI KARGİR İŞ HANI |

## TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/i | Açıklama | Malik/Lehtar | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye | Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|----------|--------------|---------------------------|-----------------------------|
|-------|----------|--------------|---------------------------|-----------------------------|

1 / 2

|       |                                                                  |  |  |  |
|-------|------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| Beyan | YÖNETİM PLANI:10/07/1987( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) |  |  |  |
|-------|------------------------------------------------------------------|--|--|--|

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik                                                             | El Birliğı No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye                         | Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|-----------|------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------|
| 515201099         | (SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 240       | 240              | Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-01-2020 590 | -                           |

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

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

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-5-2023-15:39



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |                  |                                |                                                  |
|---------------------|------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------|
| Zemin Tipi:         | KatMulkıyeti     | Ada/Parsel:                    | 5/7                                              |
| Taşınmaz Kimlik No: | 21377341         | AT Yüzölçüm(m2):               | 560.63                                           |
| İl/İlçe:            | İSTANBUL/BEYOĞLU | Bağımsız Bölüm Nitelik:        | Büro                                             |
| Kurum Adı:          | Beyoğlu          | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |                                                  |
| Mahalle/Köy Adı:    | ÖMERAVNİ         | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |                                                  |
| Mevki:              | İNÖNÜ CADDESİ    | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           | /1//5                                            |
| Cilt/Sayfa No:      | 14/1345          | Arsa Pay/Payda:                | 240/4000                                         |
| Kayıt Durum:        | Aktif            | Ana Taşınmaz Nitelik:          | ÜÇ BODRUM ZEMİN ALTI NORMAL KATLI KARGİR İŞ HANI |

## TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/i | Açıklama | Malik/Lehtar | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye | Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|----------|--------------|---------------------------|-----------------------------|
|-------|----------|--------------|---------------------------|-----------------------------|

1 / 2

|       |                                                                  |  |  |  |
|-------|------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| Beyan | YÖNETİM PLANI:10/07/1987( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) |  |  |  |
|-------|------------------------------------------------------------------|--|--|--|

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik                                                             | El Birliğı No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye                         | Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|-----------|------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------|
| 515201100         | (SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 240       | 240              | Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değışikliğı 14-01-2020 590 | -                           |

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) G5v14gAARGP kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-5-2023-15:39



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |                  |                                |                                                  |
|---------------------|------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------|
| Zemin Tipi:         | KatMulkıyeti     | Ada/Parsel:                    | 5/7                                              |
| Taşınmaz Kimlik No: | 21377342         | AT Yüzölçüm(m2):               | 560.63                                           |
| İl/İlçe:            | İSTANBUL/BEYOĞLU | Bağımsız Bölüm Nitelik:        | Büro                                             |
| Kurum Adı:          | Beyoğlu          | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |                                                  |
| Mahalle/Köy Adı:    | ÖMERAVNİ         | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |                                                  |
| Mevki:              | İNÖNÜ CADDESİ    | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           | /2//6                                            |
| Cilt/Sayfa No:      | 14/1346          | Arsa Pay/Payda:                | 240/4000                                         |
| Kayıt Durum:        | Aktif            | Ana Taşınmaz Nitelik:          | ÜÇ BODRUM ZEMİN ALTI NORMAL KATLI KARGİR İŞ HANI |

## TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/i | Açıklama | Malik/Lehtar | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye | Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|----------|--------------|---------------------------|-----------------------------|
|-------|----------|--------------|---------------------------|-----------------------------|

1 / 2

|       |                                                                  |  |  |  |
|-------|------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| Beyan | YÖNETİM PLANI:10/07/1987( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) |  |  |  |
|-------|------------------------------------------------------------------|--|--|--|

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik                                                             | El Birliğı No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye                         | Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|-----------|------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------|
| 515201102         | (SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 240       | 240              | Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değışikliği 14-01-2020 590 | -                           |

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 7t2wQxyYpEg kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-5-2023-15:39



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |                  |                                |                                                  |
|---------------------|------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------|
| Zemin Tipi:         | KatMulkıyeti     | Ada/Parsel:                    | 5/7                                              |
| Taşınmaz Kimlik No: | 21377343         | AT Yüzölçüm(m2):               | 560.63                                           |
| İl/İlçe:            | İSTANBUL/BEYOĞLU | Bağımsız Bölüm Nitelik:        | Büro                                             |
| Kurum Adı:          | Beyoğlu          | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |                                                  |
| Mahalle/Köy Adı:    | ÖMERAVNİ         | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |                                                  |
| Mevki:              | İNÖNÜ CADDESİ    | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           | /2//7                                            |
| Cilt/Sayfa No:      | 14/1347          | Arsa Pay/Payda:                | 240/4000                                         |
| Kayıt Durum:        | Aktif            | Ana Taşınmaz Nitelik:          | ÜÇ BODRUM ZEMİN ALTI NORMAL KATLI KARGİR İŞ HANI |

## TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/i | Açıklama | Malik/Lehtar | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye | Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|----------|--------------|---------------------------|-----------------------------|
|-------|----------|--------------|---------------------------|-----------------------------|

1 / 2

|       |                                                                  |  |  |  |
|-------|------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| Beyan | YÖNETİM PLANI:10/07/1987( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) |  |  |  |
|-------|------------------------------------------------------------------|--|--|--|

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik                                                             | El Birliğı No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye                         | Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|-----------|------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------|
| 515201104         | (SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 240       | 240              | Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değışikliğı 14-01-2020 590 | -                           |

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) VfPXXoyM5PB kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-5-2023-15:39



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |                  |                                |                                                  |
|---------------------|------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------|
| Zemin Tipi:         | KatMulkıyeti     | Ada/Parsel:                    | 5/7                                              |
| Taşınmaz Kimlik No: | 21377344         | AT Yüzölçüm(m2):               | 560.63                                           |
| İl/İlçe:            | İSTANBUL/BEYOĞLU | Bağımsız Bölüm Nitelik:        | Büro                                             |
| Kurum Adı:          | Beyoğlu          | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |                                                  |
| Mahalle/Köy Adı:    | ÖMERAVNİ         | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |                                                  |
| Mevki:              | İNÖNÜ CADDESİ    | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           | /3//8                                            |
| Cilt/Sayfa No:      | 14/1348          | Arsa Pay/Payda:                | 240/4000                                         |
| Kayıt Durum:        | Aktif            | Ana Taşınmaz Nitelik:          | ÜÇ BODRUM ZEMİN ALTI NORMAL KATLI KARGİR İŞ HANI |

## TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/i | Açıklama | Malik/Lehtar | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye | Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|----------|--------------|---------------------------|-----------------------------|
|-------|----------|--------------|---------------------------|-----------------------------|

1 / 2

|       |                                                                  |  |  |  |
|-------|------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| Beyan | YÖNETİM PLANI:10/07/1987( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) |  |  |  |
|-------|------------------------------------------------------------------|--|--|--|

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik                                                             | El Birliğı No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye                         | Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|-----------|------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------|
| 515201105         | (SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 240       | 240              | Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değışikliğı 14-01-2020 590 | -                           |

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Hm0iRm5LoJU kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-5-2023-15:39



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |                  |                                |                                                  |
|---------------------|------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------|
| Zemin Tipi:         | KatMülkiyeti     | Ada/Parsel:                    | 5/7                                              |
| Taşınmaz Kimlik No: | 21377345         | AT Yüzölçüm(m2):               | 560.63                                           |
| İl/İlçe:            | İSTANBUL/BEYOĞLU | Bağımsız Bölüm Nitelik:        | Büro                                             |
| Kurum Adı:          | Beyoğlu          | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |                                                  |
| Mahalle/Köy Adı:    | ÖMERAVNİ         | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |                                                  |
| Mevki:              | İNÖNÜ CADDESİ    | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           | /3//9                                            |
| Cilt/Sayfa No:      | 14/1349          | Arsa Pay/Payda:                | 240/4000                                         |
| Kayıt Durum:        | Aktif            | Ana Taşınmaz Nitelik:          | ÜÇ BODRUM ZEMİN ALTI NORMAL KATLI KARGİR İŞ HANI |

## TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/i | Açıklama | Malik/Lehtar | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye | Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|----------|--------------|---------------------------|-----------------------------|
|-------|----------|--------------|---------------------------|-----------------------------|

1 / 2

|       |                                                                  |  |  |  |
|-------|------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| Beyan | YÖNETİM PLANI:10/07/1987( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) |  |  |  |
|-------|------------------------------------------------------------------|--|--|--|

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik                                                             | El Birliğı No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye                         | Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|-----------|------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------|
| 515201107         | (SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 240       | 240              | Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değışikliğı 14-01-2020 590 | -                           |

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) itC1GcV9LXF kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

#### Δ UAVT Kodları

**Adres:**

ÖMER AVNİ Mah. İNÖNÜ Cd. No: 36 / 1  
BEYOĞLU / İSTANBUL

**Bina Kodu:**

36

**Adres:**

ÖMER AVNİ Mah. İNÖNÜ Cd. No: 36 / 2  
BEYOĞLU / İSTANBUL

**Bina Kodu:**

36

**Adres:**

ÖMER AVNİ Mah. İNÖNÜ Cd. No: 36 / 3  
BEYOĞLU / İSTANBUL

**Bina Kodu:**

36

**Adres:**

ÖMER AVNİ Mah. İNÖNÜ Cd. No: 36 / 4  
BEYOĞLU / İSTANBUL

**Bina Kodu:**

36

**Adres:**

ÖMER AVNİ Mah. İNÖNÜ Cd. No: 36 / 5  
BEYOĞLU / İSTANBUL

**Bina Kodu:**

36

**Adres:**

ÖMER AVNİ Mah. İNÖNÜ Cd. No: 36 / 6  
BEYOĞLU / İSTANBUL

**Bina Kodu:**

36

**Adres:**

ÖMER AVNİ Mah. İNÖNÜ Cd. No: 36 / 7  
BEYOĞLU / İSTANBUL

**Bina Kodu:**

36

**Bu adrese ait adres kodu:**

**2577104058**

 Kopyala

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

**Bu adrese ait adres kodu:**

**2576804062**

 Kopyala

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

**Bu adrese ait adres kodu:**

**2575904095**

 Kopyala

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

**Bu adrese ait adres kodu:**

**2575604109**

 Kopyala

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

**Bu adrese ait adres kodu:**

**2575304114**

 Kopyala

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

**Bu adrese ait adres kodu:**

**2575004128**

 Kopyala

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

**Bu adrese ait adres kodu:**

**2574704132**

 Kopyala

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

Adres:

ÖMER AVNİ Mah. İNÖNÜ Cd. No: 36 / 8  
BEYOĞLU / İSTANBUL

Bina Kodu:

36

Adres:

ÖMER AVNİ Mah. İNÖNÜ Cd. No: 36 / 9  
BEYOĞLU / İSTANBUL

Bina Kodu:

36

Bu adrese ait adres kodu:

2574404147

Kopyala

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

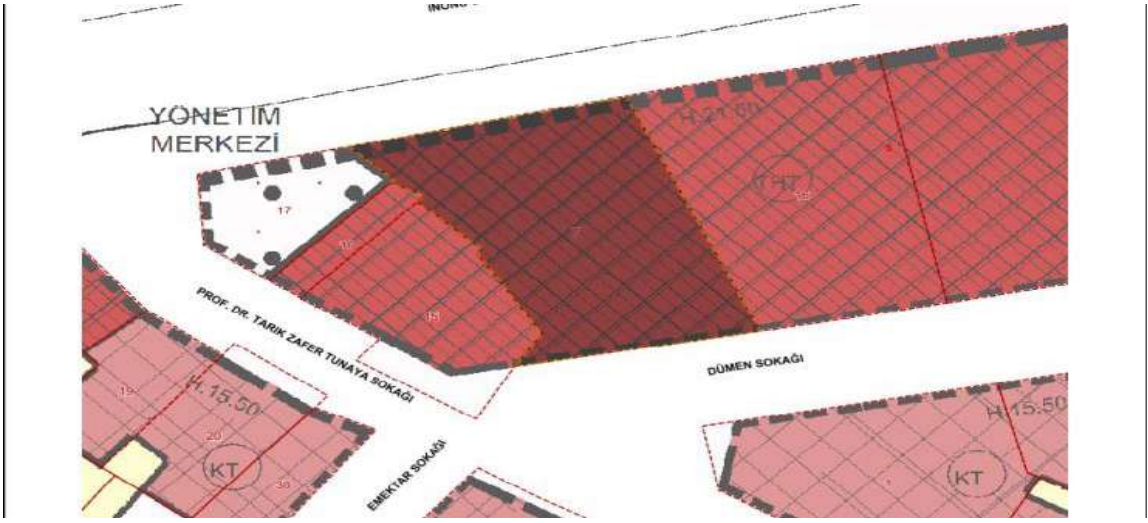
Bu adrese ait adres kodu:

2574104150

Kopyala

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

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





T.C.  
BEYOĞLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-85296374-115.02.01-95434  
Konu : Yazılı İmar Durumu  
(5 Ada, 7 Parsel)

12.05.2023

Sayın ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.  
Emniyet Evleri Mh. Akarsu Cd. Promesa Sitesi D Kapısı Apt. No:3/51 K:11 Kağıthane/İST.

İlgi : 04.05.2023 tarih ve 16928 sayılı dilekçeniz.

Beyoğlu, Ömer Avni Mahallesi, 5 ada, 7 parsel sayılı yer, 21.12.2010 tasdik tarihli, 1/1000 Ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında, H:21,50 m irtifalı, bitişik nizam, Turizm+Hizmet+Ticaret (THT) alanında kalmaktadır.

Parselin eski eser komşuluğundan dolayı Koruma Bölge Kurulundan alınacak karar doğrultusunda imar uygulaması yapılacaktır.

Bilgilerinize rica ederim.

Mehmet KARAASLAN  
İmar ve Şehircilik Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: HUeKpp-bMgzNX-X576Yv-8+TVaH-Vb7VNRQE Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/ticisleri-belediye-ebys>

Şahkulu Mah. Meşrutiyet Cad. No:121 34420 Beyoğlu  
Telefon No: (212)444 01 60 Faks No: (212)251 60 26  
e-Posta: [beyoglubelediyesi@hs01.kep.tr](mailto:beyoglubelediyesi@hs01.kep.tr) İnternet Adresi:  
<http://www.beyoglu.bel.tr>  
Kep Adresi: [beyoglubelediyesi@hs01.kep.tr](mailto:beyoglubelediyesi@hs01.kep.tr)

Bilgi için: Hüseyin ŞAHİNER  
Raporör  
Telefon No:444 0 160/3003



Δ Onaylı Mimari Proje

2307 18 Mart 2018

1. KAT 1. KATININ KAT PLANI

**GÜMÜŞSUYUNDA  
BÜRO BİNASI**

TANERİ ALPAY CANDAN BATUR  
numarık masavilik atövesi

METEAAHPT  
**ANTEP**  
İNŞAAT SENE 2018

AD: SÖZÜCÜ  
KAT: 1. KAT  
STATÜ: 1. KAT  
TESİSAY: 1. KAT  
ELEKTRİK: 1. KAT

1. KAT  
2. KAT  
3. KAT  
4. KAT  
5. KAT  
6. KAT  
7. KAT  
8. KAT  
9. KAT  
10. KAT  
11. KAT  
12. KAT  
13. KAT  
14. KAT  
15. KAT

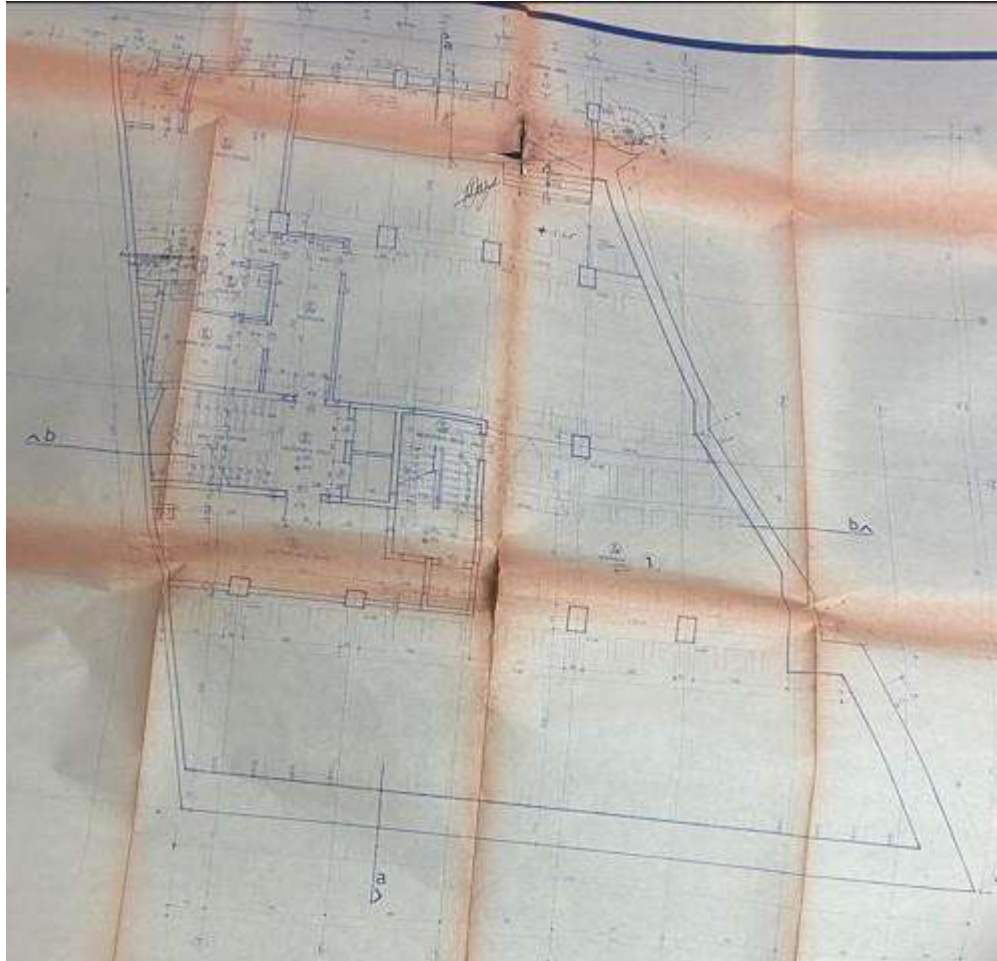
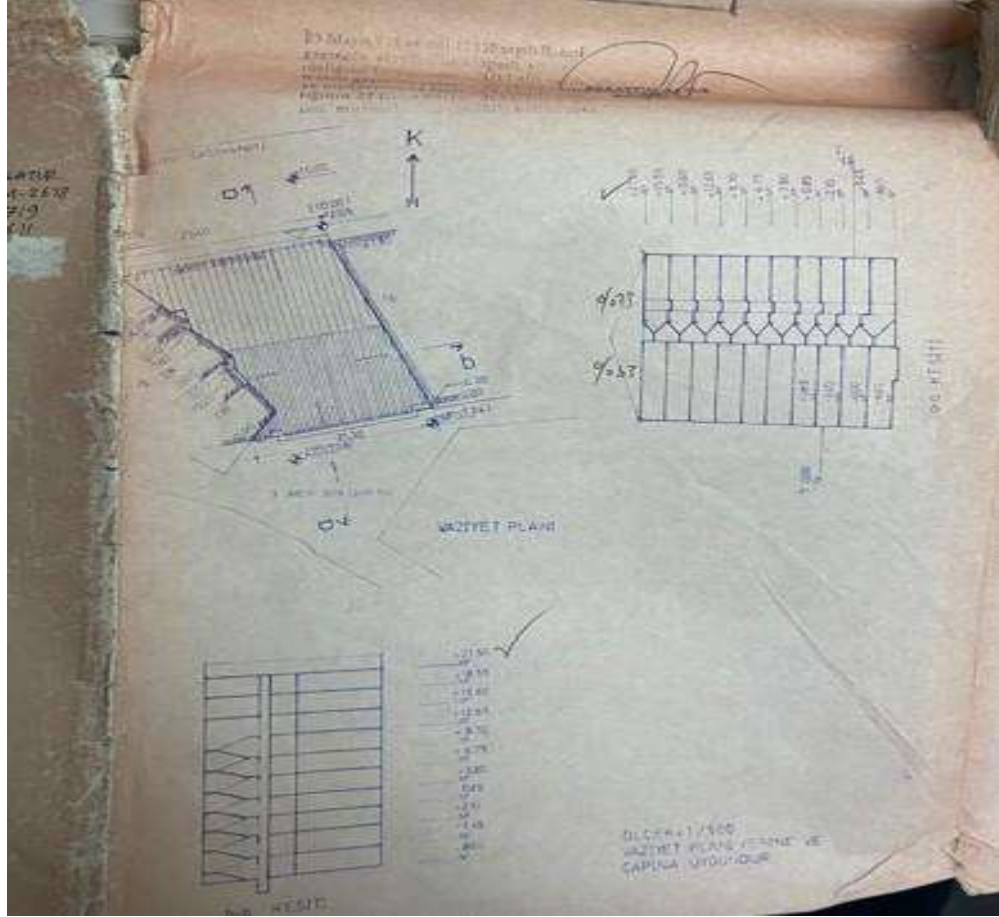
**MİMARİ UYGULAMA  
PROJESİ**

| BAGIMSIZ BÖLÜM NO | BULUNDUĞU KAT | HESSE    | ERLENTİ | NİTELİĞİ |
|-------------------|---------------|----------|---------|----------|
| 1                 | 2. BODRUM KAT | 1000/42  | —       | MAĞAZA   |
| 2                 | 1. BODRUM KAT | 1000/128 | —       | MAĞAZA   |
| 3                 | ZEMİN KAT     | 1000/80  | —       | MAĞAZA   |
| 4                 | 1. NORMAL KAT | 1000/65  | —       | BÜRO     |
| 5                 | —             | 1000/60  | —       | —        |
| 6                 | 2. NORMAL KAT | 1000/65  | —       | —        |
| 7                 | —             | 1000/50  | —       | —        |
| 8                 | 3. NORMAL KAT | 1000/65  | —       | —        |
| 9                 | —             | 1000/60  | —       | —        |
| 10                | 4. NORMAL KAT | 1000/65  | —       | —        |
| 11                | —             | 1000/60  | —       | —        |
| 12                | 5. NORMAL KAT | 1000/60  | komünük | DAİRE    |
| 13                | —             | 1000/65  | komünük | DAİRE    |
| 14                | 6. NORMAL KAT | 1000/60  | komünük | —        |
| 15                | —             | 1000/65  | komünük | —        |

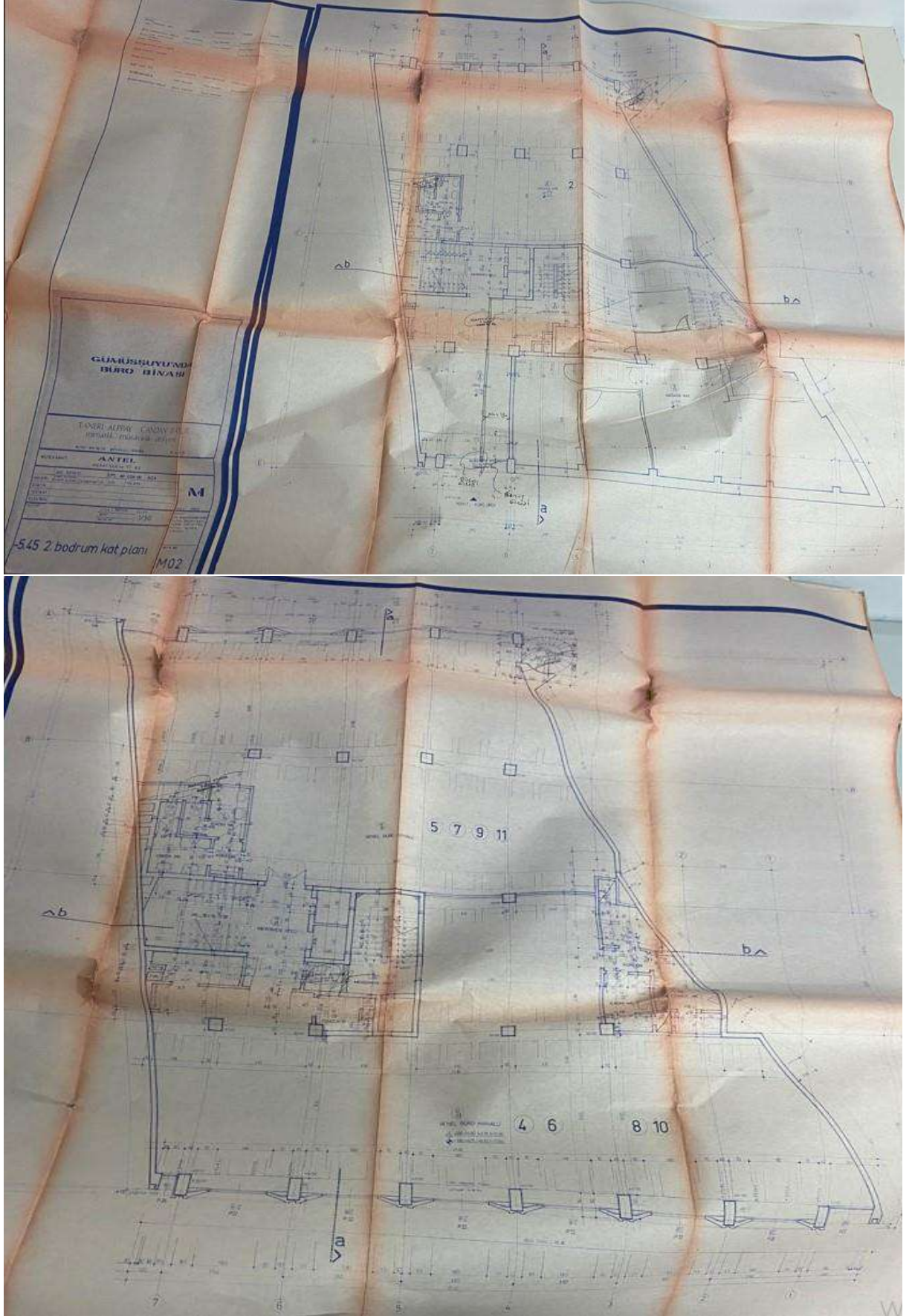
**TOPLAM 15 (ONBEŞ) BAĞIMSIZ BÖLÜMDÜR.**

ALAATTIN AYDIN  
Y. MİMAR  
Bakank Bıyık

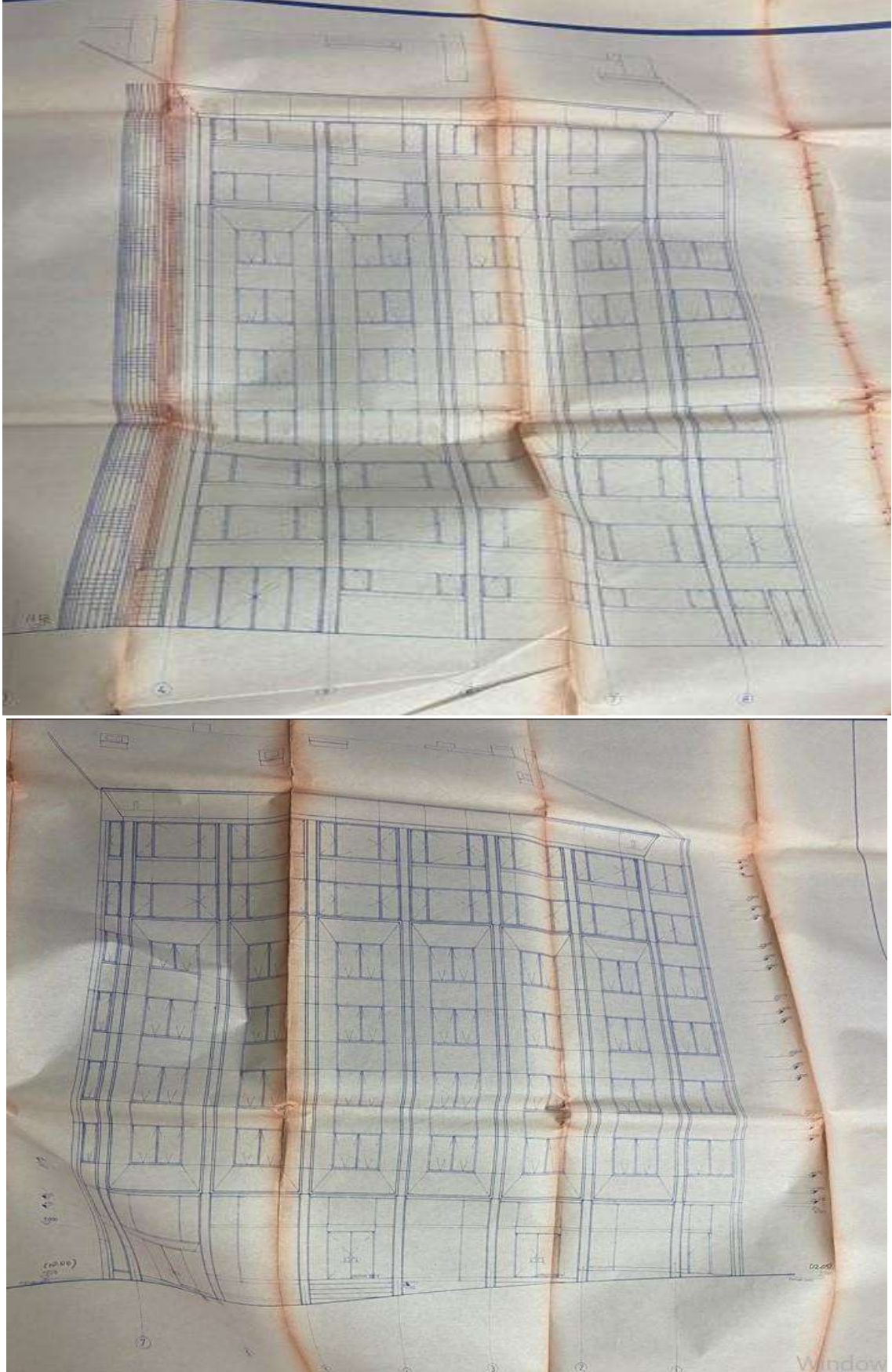
Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



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

[illegible]

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

Servogart  
Adi no Angadi : Alwanimar Dyanal  
Adana : Nizane Ath. Ahmad  
Gulabi St. Abi 17  
Steel No : 4200 8700

2 p t

arif alibatur  
Jl. Jend. Sudirman No. 100  
Djarum, Jawa Timur 50000  
Telp. (0263) 21000  
Gsm. 081 52001000

Profli nadi. Sannyatah Sali nadi n/2  
Sannyatah / 157

Arif alibatur

**Y. G.**  
**STANBUL BELEDİYESİ**  
Sh. M. 64

**Bİ. YAPI İZİN BELGESİ (Yapı Ruhsatı)**  
Bina için YAPI YERİNDE BULUNDURULACAKTIR

**BÖLÜM I** — Yapi için Adresli :  
Sokak, Mühür : Osmanlı  
Sokak, No. 100  
Kademe : 57 Ada : 5 Parşel : 7

**BÖLÜM II** — İnşaat ruhsatı için kısıtlamalar :  
1. Yapi için izin verilmemesi.  
2. Kısıtlı yapı : Adresli için verilmemesi.  
3. Tesisat için : Adresli için verilmemesi.  
4. İnşaat için izin verilmemesi.

**BÖLÜM III** — Yapi için kısıtlamalar :  
1. Yapi için izin verilmemesi.  
2. Kısıtlı yapı : Adresli için verilmemesi.  
3. Tesisat için : Adresli için verilmemesi.  
4. İnşaat için izin verilmemesi.

**BÖLÜM IV** — Yapi için kısıtlamalar :  
1. Yapi için izin verilmemesi.  
2. Kısıtlı yapı : Adresli için verilmemesi.  
3. Tesisat için : Adresli için verilmemesi.  
4. İnşaat için izin verilmemesi.

**BÖLÜM V** — Yapi için kısıtlamalar :  
1. Yapi için izin verilmemesi.  
2. Kısıtlı yapı : Adresli için verilmemesi.  
3. Tesisat için : Adresli için verilmemesi.  
4. İnşaat için izin verilmemesi.

**BÖLÜM VI** — Yapi için kısıtlamalar :  
1. Yapi için izin verilmemesi.  
2. Kısıtlı yapı : Adresli için verilmemesi.  
3. Tesisat için : Adresli için verilmemesi.  
4. İnşaat için izin verilmemesi.

**BÖLÜM VII** — Yapi için kısıtlamalar :  
1. Yapi için izin verilmemesi.  
2. Kısıtlı yapı : Adresli için verilmemesi.  
3. Tesisat için : Adresli için verilmemesi.  
4. İnşaat için izin verilmemesi.

**BÖLÜM VIII** — Yapi için kısıtlamalar :  
1. Yapi için izin verilmemesi.  
2. Kısıtlı yapı : Adresli için verilmemesi.  
3. Tesisat için : Adresli için verilmemesi.  
4. İnşaat için izin verilmemesi.

**YAPI İZİN BELGESİ**  
(Yeni, Eski, Tadilat İşleri İçin Geçerlidir)  
**RUHSATNAME**

Çizim No. 1  
Sahne No. 2

İnşaat için verilmiş olup, inşaat sırasında, EKLERİYLE

**BÖLÜM I** — Yapi için kısıtlamalar :  
1. Yapi için izin verilmemesi.  
2. Kısıtlı yapı : Adresli için verilmemesi.  
3. Tesisat için : Adresli için verilmemesi.  
4. İnşaat için izin verilmemesi.

**BÖLÜM II** — Yapi için kısıtlamalar :  
1. Yapi için izin verilmemesi.  
2. Kısıtlı yapı : Adresli için verilmemesi.  
3. Tesisat için : Adresli için verilmemesi.  
4. İnşaat için izin verilmemesi.

**BÖLÜM III** — Yapi için kısıtlamalar :  
1. Yapi için izin verilmemesi.  
2. Kısıtlı yapı : Adresli için verilmemesi.  
3. Tesisat için : Adresli için verilmemesi.  
4. İnşaat için izin verilmemesi.

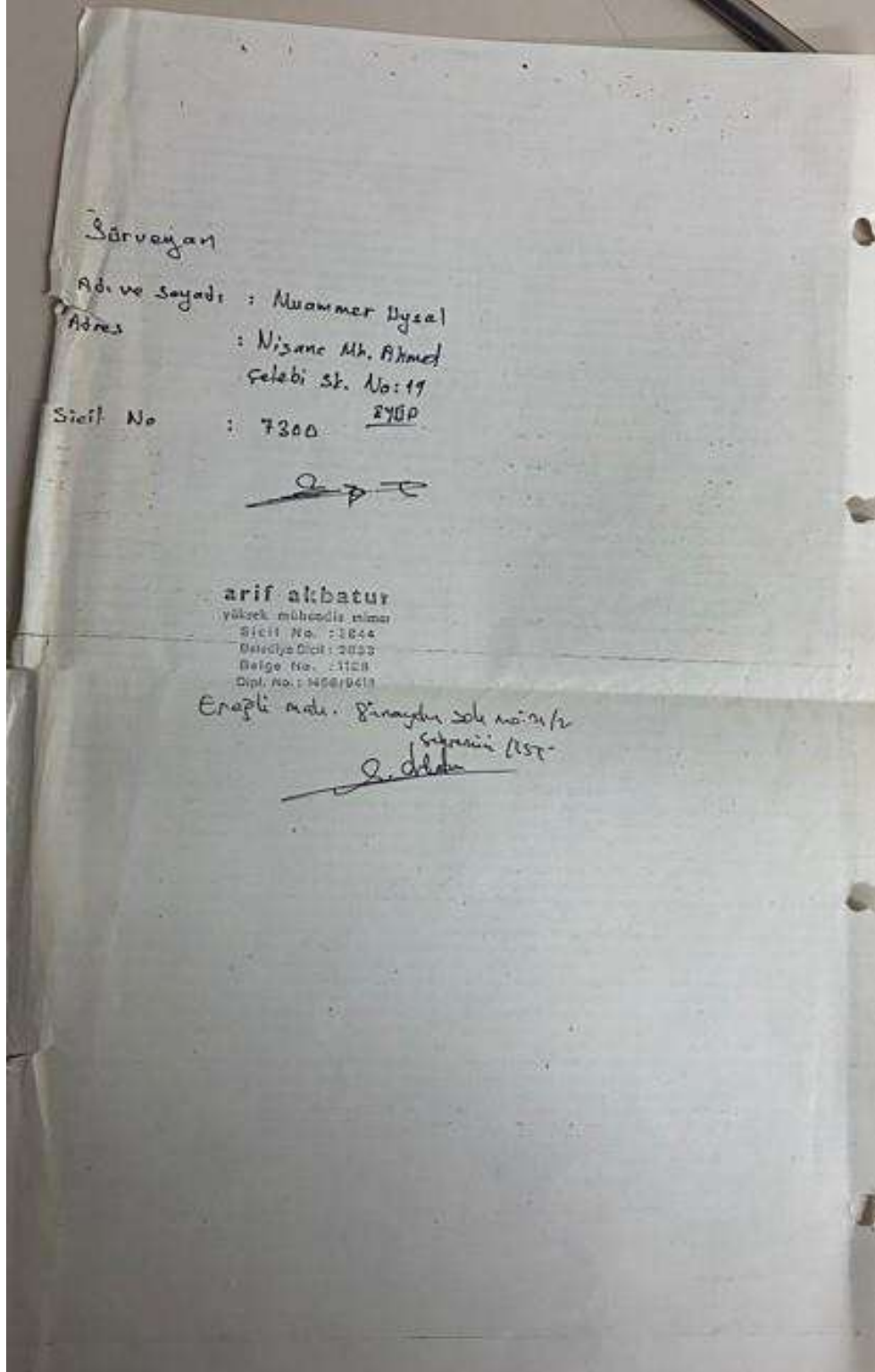
**BÖLÜM IV** — Yapi için kısıtlamalar :  
1. Yapi için izin verilmemesi.  
2. Kısıtlı yapı : Adresli için verilmemesi.  
3. Tesisat için : Adresli için verilmemesi.  
4. İnşaat için izin verilmemesi.

**BÖLÜM V** — Yapi için kısıtlamalar :  
1. Yapi için izin verilmemesi.  
2. Kısıtlı yapı : Adresli için verilmemesi.  
3. Tesisat için : Adresli için verilmemesi.  
4. İnşaat için izin verilmemesi.

**BÖLÜM VI** — Yapi için kısıtlamalar :  
1. Yapi için izin verilmemesi.  
2. Kısıtlı yapı : Adresli için verilmemesi.  
3. Tesisat için : Adresli için verilmemesi.  
4. İnşaat için izin verilmemesi.

**BÖLÜM VII** — Yapi için kısıtlamalar :  
1. Yapi için izin verilmemesi.  
2. Kısıtlı yapı : Adresli için verilmemesi.  
3. Tesisat için : Adresli için verilmemesi.  
4. İnşaat için izin verilmemesi.

**BÖLÜM VIII** — Yapi için kısıtlamalar :  
1. Yapi için izin verilmemesi.  
2. Kısıtlı yapı : Adresli için verilmemesi.  
3. Tesisat için : Adresli için verilmemesi.  
4. İnşaat için izin verilmemesi.



## Δ Yapı Kayıt Belgeleri

  
T.C. ÇEVRE VE  
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

**YAPI KAYIT BELGESİ**

Belge No : RD4U4YNE  
Başvuru Numarası : 5145417  
Düzenleme Tarihi : 04.05.2019

Belgenin Kapsamı : Bağımsız Bölüm için verilmiştir.  
Belgenin Niteliği : KARMA ( KONUT + TİCARİ )  
Yapının Adresi : İLİSTANBUL, İlçe:BEYOĞLU, Mahalle:ÖMER  
AVNI, Caddesi:Sokak:İNÖNÜ CADDESİ, Dış Kapı  
No:38, Ada:5, Parsel:7  
Arsa Alanı : 580.63 m<sup>2</sup>  
Bağımsız Bölüm Alanı : 951.00 m<sup>2</sup>  
Bağımsız Bölüm Numarası : 2 ve 3

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

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



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

## Δ Enerji Kimlik Belgesi



## ENERJİ KİMLİK BELGESİ

| Binanın                                                   | Belgenin                    | Binanın Görüntüsü |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------|
| Tipi: Apartman                                            | Veriliş Tarihi: 9.3.2020    |                   |
| İnşaat Ruhsat Tarihi: 17.2.1984                           | Geçerlilik Tarihi: 9.3.2030 |                   |
| Tadilat Tarihi: 29.2.2020                                 | Performans Sınıfı: E        |                   |
| Toplam Alan: 5.678,13                                     | Emisyon Sınıfı: E           |                   |
| Ada/Parsel/Pafta: 5 / 7 / 87                              |                             |                   |
| UAVT Bina No: 270098932                                   |                             |                   |
| Adı: Tümşahan Apartmanı                                   |                             |                   |
| Adresi: ÖMER AVNI MAH. İNÖNÜ CAD. NO: 36 BEYOĞLU/İSTANBUL |                             |                   |

Sahibinin Adı Soyadı: Tümşahan Apartmanı



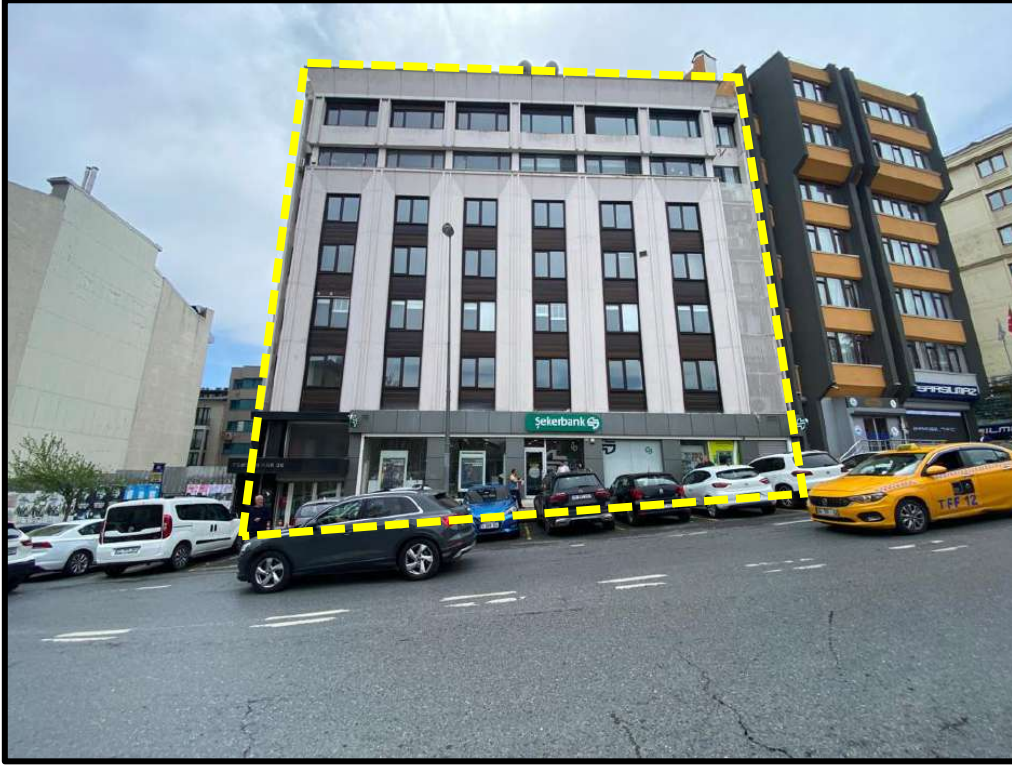
| SİSTEMLER      | YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ |                                             | YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ |                                             | SINIFI |
|----------------|---------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------|--------|
|                | Birincil (kWh/yıl)        | Birim Alan Başına (kWh/m <sup>2</sup> .yıl) | Birincil (kWh/yıl)                 | Birim Alan Başına (kWh/m <sup>2</sup> .yıl) |        |
| Toplam         | 787.339,92                | 197,04                                      | 0,00                               | 0,00                                        | E      |
| Isıtma         | 698.099,39                | 174,71                                      | 0,00                               | 0,00                                        | E      |
| Sihhi Sıcak Su | 73.191,06                 | 18,32                                       | 0,00                               | 0,00                                        | C      |
| Soğutma        | 2.995,71                  | 0,75                                        | 0,00                               | 0,00                                        | A      |
| Havalandırma   | 0,00                      | 0,00                                        |                                    |                                             | D      |
| Aydınlatma     | 13.053,76                 | 3,27                                        |                                    |                                             | A      |
| Kojenarasyon   | 0,00                      | 0,00                                        | 0,00                               | 0,00                                        |        |
| Fotovoltaik    |                           |                                             | 0,00                               | 0,00                                        |        |

| Belgenin                        | Belge Düzenleyenin            | Kare Kod |
|---------------------------------|-------------------------------|----------|
| Numarası: M2234A1593591         | Adı Soyadı: HASAN ERDOĞAN     |          |
| Veriliş Tarihi: 9.3.2020        | Firması: HASAN ERDOĞAN        |          |
| Son Geçerlilik Tarihi: 9.3.2030 | Sertifika No: ATLASLT-06-0169 |          |
| İptal Edilen EKB No:            | İmza:                         |          |

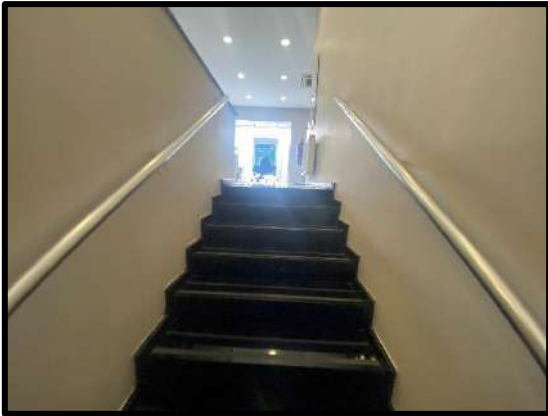
Sayfa 1/3

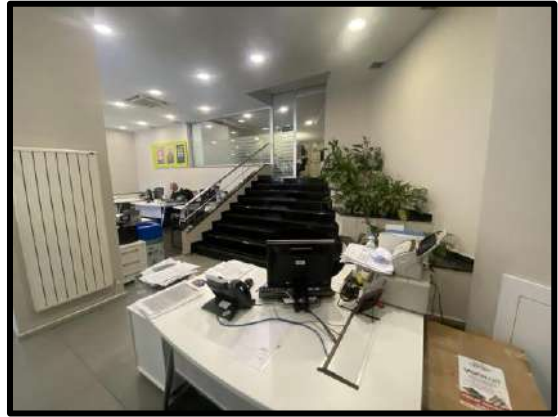
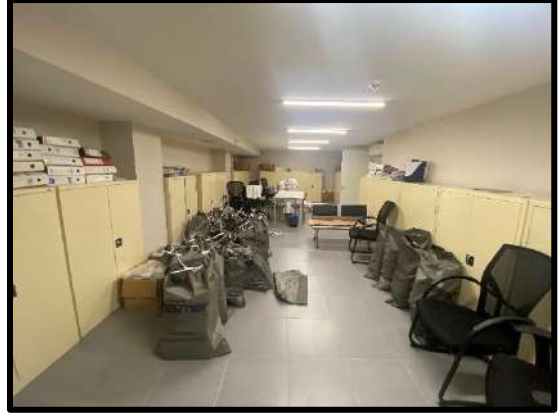
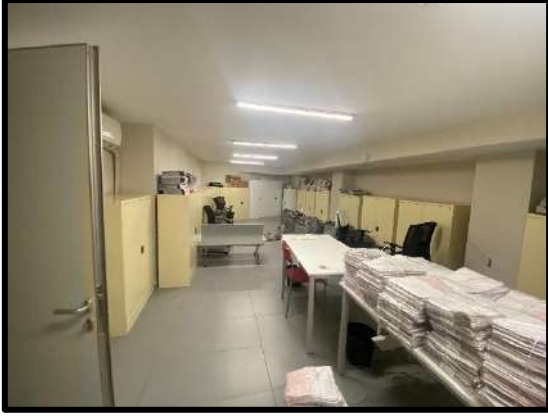
Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

**Ana Taşınmazdan Görünümler:**



**Taşınmazlardan Görünümler**





  
Sermaye Piyasası  
Uzmanlık Sınavı Kuruluna

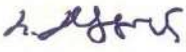
Tarih : 07.02.2018 No : 408393

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

**Buğra Uğur YAP**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR



  
Sermaye Piyasası  
Uzmanlık Sınavı Kuruluna

Tarih : 13.07.2015 No : 404622

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

**Raci Gökcehan SONER**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR



**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 04.08.2010 No : 401418

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Erdeniz BALIKÇIOĞLU**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlker ARIKAN  
GENEL SEKRETER



  
E. Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN



### MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1374

**Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU**

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

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



**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter



**Encan AYDOĞDU**  
Başkan



### MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1066

**Sayın Raci Gökcehan SONER**

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

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



**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter



**Şinasi BAYRAKTAR**  
Başkan



### MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 08.11.2019

Belge No: 2019-02.5828

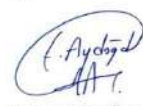
**Sayın Buğra Uğur YAP**

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

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



**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter



**Encan AYDOĞDU**  
Başkan