

**ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.**  
**İSTANBUL – BEYOĞLU**  
**MAĞAZA VE BÜRO**  
**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**Rapor Tarihi: 07.01.2022**

**Değer Tarihi: 31.12.2021**

**Rapor Numarası: SKR-2021-00019**



**GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ő.**

**i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ**

|                                             |   |                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi           | : | Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                                                       |
| Raporu Hazırlayan Kurum                     | : | Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.                                                                                                                                                 |
| Değerleme Tarihi                            | : | 31.12.2021                                                                                                                                                                                     |
| Rapor Tarihi                                | : | 07.01.2022                                                                                                                                                                                     |
| Rapor Numarası                              | : | SKR-2021-00019                                                                                                                                                                                 |
| Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler         | : | İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Ömer Avni Mahallesi, 5 Ada, 7 Parselde Kayıtlı “Üç Bodrum Zemin Altı Normal Katlı Kargir İş Hanı” nitelikli ana taşınmazda yer alan 6 Adet Büro ve 3 Adet Mağaza |
| Çalışmanın Konusu                           | : | Konu gayrimenkullerin güncel pazar ve kira değerinin belirlenmesi                                                                                                                              |
| Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi      | : | Banka: Ömer Avni Mahallesi, İnönü Caddesi, No:36A, Beyoğlu/İstanbul<br>Bürolar: Ömer Avni Mahallesi, İnönü Caddesi, No:36 Kat: 1, 2 ve 3 Beyoğlu/İstanbul                                      |
| Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı   | : | 560,63 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                          |
| Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı | : | Mağazalar Toplamı: 1.362,78 m <sup>2</sup><br>Bürolar Toplamı: 1.491 m <sup>2</sup>                                                                                                            |
| Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu  | : | Turizm + Hizmet + Ticaret Alanı                                                                                                                                                                |

**31.12.2021 Tarihi İtibariyle**

|           | Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL) |
|-----------|-------------------------------------------|
| KDV Hariç | 48.277.000                                |
| KDV Dâhil | 56.966.860                                |

|           | Gayrimenkullerin Aylık Toplam Pazar Kirası (TL) |
|-----------|-------------------------------------------------|
| KDV Hariç | 166.000                                         |
| KDV Dâhil | 195.880                                         |

1. Tespit edilen bu değer taşınmazın peşin satışına yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı pazar değerinde %18 olarak kabul edilmiştir.

**Değerlemede Görev Alan Kişiler**

|            |   |                                         |
|------------|---|-----------------------------------------|
| Hazırlayan | : | Lisanslı Değerleme Uzmanı Kemal ÇETİN   |
| Onaylayan  | : | Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ |

## Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerleme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerleme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

## Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerleme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan - bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken

değerin düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.

- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

## ii. İÇİNDEKİLER

|       |                                                                                                             |    |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1     | RAPOR BİLGİLERİ.....                                                                                        | 1  |
| 1.1   | Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....                                                           | 1  |
| 1.2   | Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri .....                           | 1  |
| 1.3   | Değerleme Tarihi .....                                                                                      | 1  |
| 1.4   | Dayanak Sözleşmesi .....                                                                                    | 1  |
| 1.5   | Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama..... | 1  |
| 2     | ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....                                                                 | 2  |
| 2.1   | Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler .....                                                                 | 2  |
| 2.2   | Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler .....                                                                           | 2  |
| 2.3   | Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....                                             | 2  |
| 2.4   | İşin Kapsamı.....                                                                                           | 2  |
| 3     | DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI .....                                                       | 3  |
| 3.1   | Değer Tanımları .....                                                                                       | 3  |
| 3.1.1 | Pazar Değeri.....                                                                                           | 3  |
| 3.1.2 | Pazar Kirası .....                                                                                          | 3  |
| 3.2   | Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı .....                                                                      | 3  |
| 3.2.1 | Pazar Yaklaşımı .....                                                                                       | 3  |
| 3.2.2 | Maliyet Yaklaşımı.....                                                                                      | 4  |
| 3.2.3 | Gelir Yaklaşımı .....                                                                                       | 5  |
| 4     | GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ .....                              | 6  |
| 4.1   | Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu.....                                                                    | 9  |
| 4.2   | Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu.....                                                                    | 12 |
| 4.2.1 | Beyoğlu İlçesi .....                                                                                        | 14 |
| 5     | DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....                                                         | 15 |
| 5.1   | Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler .....                                              | 15 |
| 5.2   | Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri .....                                                                    | 16 |

|         |                                                                                                                                                                                                                     |    |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 5.3     | Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki .....                                                                                                                                                                       | 16 |
| 5.4     | Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....                                                                                                                               | 17 |
| 5.5     | Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....                                                   | 17 |
| 5.6     | Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi .....                                                                                                                                                                | 17 |
| 5.6.1   | Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar.....                                                                                                                                               | 18 |
| 5.7     | Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri .....                                                                                                                                                                          | 18 |
| 5.8     | Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....                                                                  | 18 |
| 5.9     | Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....                                                                                                  | 19 |
| 5.10    | İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....                                                   | 19 |
| 5.11    | Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama ..... | 19 |
| 5.12    | Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri .....                                                                                                                                                                           | 20 |
| 5.13    | Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler .....                                                                                                                                                                 | 20 |
| 5.14    | Gayrimenkullerin Kullanım Durumu.....                                                                                                                                                                               | 21 |
| 6       | GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ .....                                                                                                                                     | 22 |
| 6.1     | Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....                                                                                                                                          | 22 |
| 6.2     | SWOT Analizi .....                                                                                                                                                                                                  | 22 |
| 6.3     | Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları ....                                                                                                                       | 22 |
| 6.4     | Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri .....                                                                                                                                        | 22 |
| 6.5     | Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar .....                                                                  | 23 |
| 6.5.1   | Pazar Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                               | 24 |
| 6.5.1.1 | Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri .....                                                                                              | 24 |

|       |                                                                                                                                                                                                                                               |    |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 6.5.2 | Maliyet Yaklaşımı.....                                                                                                                                                                                                                        | 27 |
| 6.5.3 | Gelir Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                                         | 27 |
| 6.6   | Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler .....                                                                                                                                                                                               | 30 |
| 6.7   | Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....                                                                                                                                                                       | 30 |
| 6.8   | En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....                                                                                                                                                                                                    | 30 |
| 6.9   | Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....                                                                                                                                                                                     | 30 |
| 7     | ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....                                                                                                                                                                                                    | 31 |
| 7.1   | Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması .....                                                                                                          | 31 |
| 7.2   | Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....                                                                                                                                                     | 31 |
| 7.3   | Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....                                                                                                                                                            | 31 |
| 7.4   | Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş ..... | 32 |
| 7.5   | Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....                                                                                                                                           | 32 |
| 7.6   | Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....                                                                                       | 32 |
| 8     | SONUÇ .....                                                                                                                                                                                                                                   | 33 |
| 8.1   | Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....                                                                                                                                                                                               | 33 |
| 8.2   | Nihai Değer Takdiri .....                                                                                                                                                                                                                     | 33 |
| 9     | EKLER .....                                                                                                                                                                                                                                   | 34 |

## 1 RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

**Rapor Tarihi** : 07.01.2022

**Rapor Numarası** : SKR-2021-00019

**Raporun Türü** : İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Ömer Avni Mahallesi, 5 Ada, 7 Parselde Kayıtlı “Üç Bodrum Zemin Altı Normal Katlı Kargir İş Hanı” nitelikli ana taşınmazda yer alan 6 adet büro ve 3 adet mağazanın Güncel Pazar Değeri ve Pazar Kirası Tespiti

**SPK Kapsamı** : Evet

### 1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

**Raporu Hazırlayan** : Lisanslı Değerleme Uzmanı Kemal ÇETİN

**Raporu Onaylayan** : Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

### 1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 26.11.2020 tarihinde çalışmalara başlanmış 07.01.2022 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

### 1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 11.10.2021 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

### 1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.





## 2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

**Şirketin Unvanı** : EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

**Şirketin Adresi** : Kore Şehitleri Cad. Yüzbaşı Kaya Aldoğan Sok. Engin İş Merkezi No: 20 Kat: 2  
Zincirlikuyu / İstanbul

### 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

**Müşteri Unvanı** : Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**Müşteri Adresi** : Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Promesa Sitesi D Kapısı Apt. No:3/51  
Kat: 11 Kâğıthane / İstanbul

### 2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşteri tarafından konu gayrimenkullerin güncel pazar ve kira değerinin belirlenmesi talep edilmiş olup müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

### 2.4 İşin Kapsamı

Bu rapor İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Ömer Avni Mahallesi, 5 Ada, 7 parselde kayıtlı “Üç Bodrum Zemin Altı Normal Katlı Kargir İş Hanı” nitelikli ana taşınmazda 2. bodrum katta yer alan, 1 bağımsız bölüm no’lu mağaza, 1. bodrum katta yer alan 2 bağımsız bölüm no’lu mağaza, zemin katta yer alan 3 bağımsız bölüm no’lu mağaza, 1. normal katta yer alan 4 ve 5 bağımsız bölüm no’lu bürolar, 2. normal katta yer alan 6 ve 7 bağımsız bölüm no’lu bürolar, 3. normal katta yer alan 8 ve 9 bağımsız bölüm no’lu büroların pazar değeri ve pazar kirası tespiti.

### **3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI**

#### **3.1 Değer Tanımları**

Değerleme çalışmasında “Pazar Değeri” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre pazar değeri ve pazar kirası tanımları aşağıdaki gibidir.

##### **3.1.1 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.

##### **3.1.2 Pazar Kirası**

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında kullanılabilir olan üç temel değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yöntemler “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmiştir. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

#### **3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı**

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Bu üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

##### **3.2.1 Pazar Yaklaşımı**

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım pazar değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Pazardaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün pazarda makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

### **3.2.2 Maliyet Yaklaşımı**

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 değerin 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 dayanmasıdır.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) İkame Maliyeti Yöntemi: Gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntemdir.

(b) Yeniden Üretim Maliyeti Yöntemi: Gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntemdir.

(c) Toplama Yöntemi: Varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

### **3.2.3 Gelir Yaklaşımı**

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.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi; İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır.

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. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

#### 4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Türkiye ekonomisi, Uluslararası Para Fonu (IMF) tarafından gelişmekte olan piyasa ekonomisi olarak tanımlanan bir ekonomidir. Türkiye, nominal GSYİH'ya göre dünyanın 19. en büyük ekonomisi ve satın alma gücü paritesi gayri safi yurt için hasılaya göre 11. büyük ekonomisidir. Devletin sanayi, bankacılık, ulaşım ve iletişim iş kollarında hâlen önemli bir rol üstlenmesine rağmen son yıllarda özel sektörde de hızlı bir gelişim sağlanmıştır. Günümüzde Türkiye'nin pek çok bölgesi sanayi toplumu olarak nitelenebilir. Türkiye sanayi toplumuna hızlı geçiş olgusunu Müslüman toplumlar arasında başarıyla gerçekleştirebilen az sayıdaki ülkeden birisidir.

Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı ve iddialı reformların uygulanması konusunda uzun vadeli bir yaklaşım üzerinde odaklanmaktadır ve hükümet programları kırılgan grupları ve dezavantajlı bölgeleri hedeflemektedir. 2002 ile 2015 yılları arasında yoksulluk oranı yarıdan daha aşağıya inmiş, aşırı yoksulluk oranı daha da hızlı düşmüştür. Bu süre zarfında Türkiye çarpıcı bir şekilde şehirleşmiş, dış ticarete ve finansa açılmış, birçok kanun ve yönetmeliğini büyük ölçüde Avrupa Birliği (AB) standartları ile uyumlaştırmış ve kamu hizmetlerine erişimi artırmıştır. Bu arada 2008/2009 küresel krizinin etkilerinden de hızlı bir şekilde toparlanmıştır.

Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama %6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibarıyla finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sektöre uğramasına neden olmuştur. Türkiye ekonomisi 2019'un ilk çeyreğinde %2,6 daralmıştır.

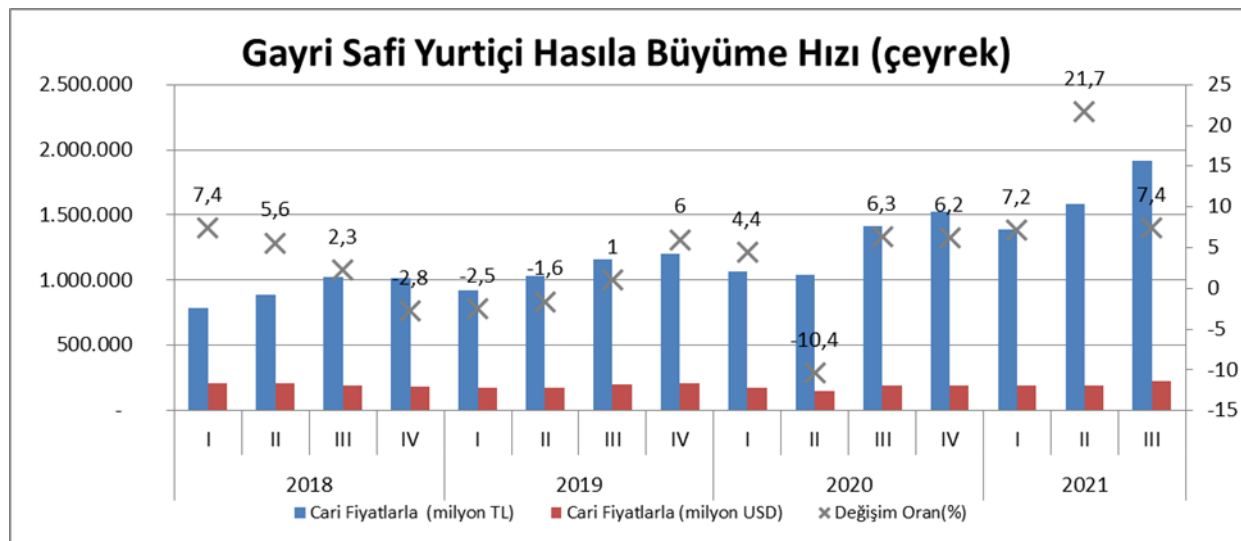
2020 yılının bahar aylarında başlayan ve halen devam eden Covid-19 salgını bütün dünyada ağır etkiler yaratmıştır. Bu etkiler Türkiye ekonomisinin de ivme kaybı yaşamasına yol açmıştır. Üretimde yaşanan kayıplara, maliyetlerde yaşanan artışlara ve turizm kesiminde yaşanan büyük gelir kayıplarına karşın GSYH'nin ve kişi başına gelirin nispeten az bir kayıpla karşılaşmasının temel nedeni büyük ölçüde para arzındaki artış, bütçe açığı ve cari açığın büyümesi olmuştur.

Türkiye, özellikle 2014-2019 arasında hem nüfus hem de kişi başına düşen GSYH rakamlarında büyüme kaydetmiştir. Artan nüfusa paralel olarak işgücü de artmış, kişi başına toplam GSYİH, hane

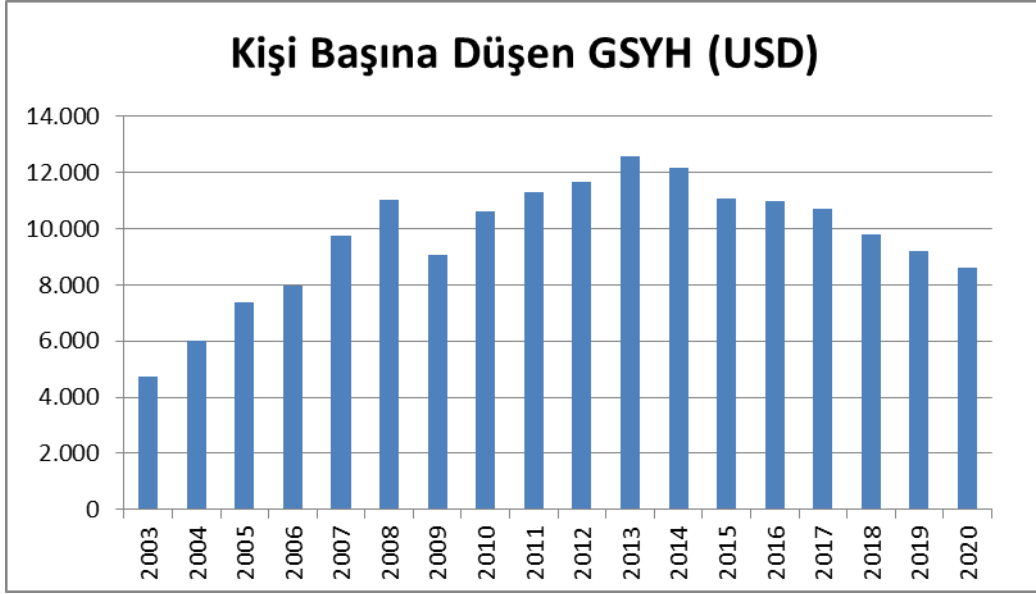
halklarının satın alma gücünü artırarak refah içinde yaşamalarına olanak tanımaktadır. Kişi başına düşen gelir arttıkça, insanlar konut, tüketim malları, gelişmiş sağlık hizmetleri gibi konularda daha iyi satın alabilme gücüne sahip olabilmektedir. Ekonomik gelişimler talep tarafında konut piyasasını önemli ölçüde etkilemektedir. 2020 başından itibaren dünyayı etkisi altına alan COVID-19 salgını ile ekonomik büyümede ve hane halkı gelirlerinde öngörülemeyen kayıplar yaşanmıştır.

2021 yılına bakıldığında yılın ilk çeyreğindeki kapanmalar çerçevesinde global hizmet sektöründe yavaşlama olurken, aksi şekilde global ticaretin hızlanması sonucunda özellikle imalat sanayinde belirgin büyümeler görülmüş ve tıpkı daha önce ki yıllarda olduğu gibi, global sermaye hareketlerinin yönü gelişmekte olan ülkelere dönmüştür. Ancak Şubat ayından itibaren yükselen emtia fiyatları ve global enflasyon endişesi ile bu akımlar bir miktar zayıflamıştır. Yılın üçüncü çeyreğinde küresel iktisadi faaliyetteki toparlanma eğilimi bir miktar güç kaybetmekle birlikte devam etmiştir. Aşılama oranlarındaki artışa rağmen salgında ortaya çıkan yeni varyantlar küresel iktisadi faaliyet üzerindeki aşağı yönlü riskleri canlı tutarken, başta işgücü piyasalarında olmak üzere normalleşme sürecini yavaşlatmaktadır.

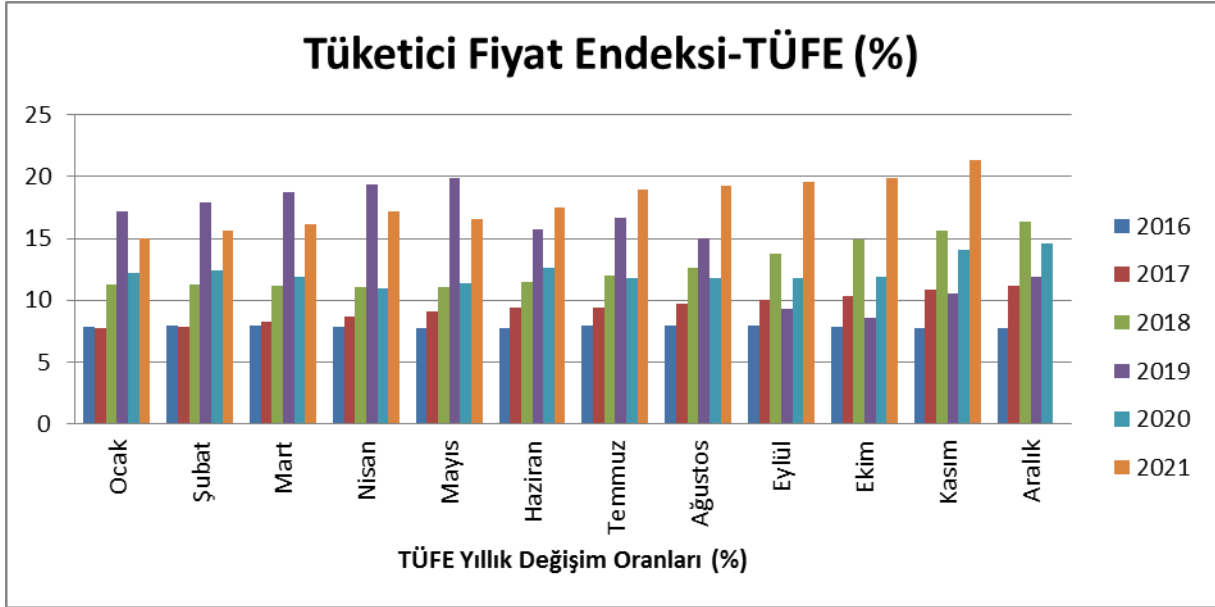
Türkiye 2020 yılı ikinci çeyrek büyümesi milli gelir 9 bin doların altında kalırken ekonomi %9,9 daralmaya gitmiş, ekonomi 2008 krizinden sonra ilk kez bu kadar daralırken milli gelir 11 yıl sonra 9 bin doların altına inmiştir. Türkiye ekonomisi, 2020 yılında dünyayı etkisi altına alan yeni tip koronavirus (Covid-19) salgını nedeniyle keskin düşüşler gösteren gayri safi yurtiçi hasılda (GSYH), 2021 yılında yüksek büyüme oranlarına ulaşmıştır. Türkiye 2021 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre, %21,7 büyüme kaydederken Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü (OECD) ülkeleri arasında Birleşik Krallık'ın ardından ikinci sırada yer almıştır.



Covid-19 salgınının etkilerine rağmen, IMF ve Dünya Bankası tarafından Türkiye için 2021 büyüme öngörülleri pozitif yöndedir. Uluslararası Para Fonu IMF'in yayınladığı Küresel Ekonomik Görünüm raporuna göre Türkiye ekonomisinin büyüme beklentisi 2021 yılında %9'a yükseltilirken, 2022 için büyüme beklentisi %3,3'te sabit tutulmuştur. Türkiye'de ortalama enflasyonun ise 2021'de %17 ve 2022'de %15,4 seviyelerinde gerçekleşeceği öngörülmüştür. Ülkede işsizlik oranının da 2021'de %12,2, 2022'de %11 olacağı tahminine yer verilmiştir.



Tüketici fiyatları endeksi tipik bir tüketicinin satın aldığı belirli bir ürün ve hizmet grubunun fiyatlarındaki ortalama değişimleri gösteren bir ölçüttür. Yıllık enflasyon değerindeki değişimleri ölçmek için kullanılır. Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre, 2021 Yılı Kasım ayı itibarıyla 12 aylık ortalamalar dikkate alındığında, tüketici fiyatları %21,31, yurt içi üretici fiyatları %54,62 artmıştır.



TCMB enflasyon raporuna göre; küresel ekonomik aktivite yılın üçüncü çeyreğinde, bir miktar ivme kaybetmekle büyümeye beraber devam etmektedir. Aşamada kat edilen mesafeye rağmen, salgında ortaya çıkan varyantlar ise, küresel ekonomik aktivite üzerinde aşağı yönlü riskleri canlı tutmaktadır. Küresel enflasyon ise; arz ve talep uyumsuzluğunun da etkisiyle, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde artış eğiliminde olmuştur. Küresel enflasyon görünümü ve enerji fiyatlarındaki yükselişlerin de etkisiyle küresel risk iştahı dalgalı seyretmekte olup, gelişmekte olan ülke risk primleri ve döviz kuru oynaklıkları yükselmiştir. İhracattaki güçlü yükseliş eğilimi, dış ticaret dengesine olumlu yansımaktadır. Aşamadaki ivmelenme de, turizm faaliyetlerinin canlanmasına destek vermektedir. Bu gelişmelerle, cari dengede iyileşme sağlanmıştır. Cari dengedeki bu iyileşme eğiliminin devam etmesi beklenirken, enerji fiyatlarında son dönemde gözlenen artışlar, iyileşmenin hızını bir miktar yavaşlatabilecektir.

Türkiye ekonomisi için beklentilerin pozitif dönmeye, öngörülebilirliğin artması, önümüzdeki dönemde enflasyonun düşüş eğilimine geçmesi ve kur istikrarının sağlanması durumunda beklenen sürdürülebilir, nitelikli büyümeyi gerçekleştirmek olası gözükmektedir. Özellikle üretim odaklı bir yaklaşımla yüksek katma değer oluşturan ve ithalata bağımlı olmayan bir üretim modeli ortaya koyması ile Türkiye ekonomisi sağlıklı bir büyüme modeline kavuşabilecektir.

#### 4.1 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Gayrimenkul sektörü, bileşenleri ile birlikte makro ve mikro ekonomik şartlardan oldukça çabuk etkilenmekte olup, meydana gelen değişikliklerin de en fazla hissedildiği sektörlerden birisidir. Sektör, ekonomik gelişmelerin dışında gelecek beklentisi, risk algısı ve beğeni gibi niceliksel olarak ölçülmesi



daha zor olan faktörlerden de etkilenebilmektedir. Ülkenin ekonomik durumu, emlak sektörünü etkileyen en temel unsundur. İç ve dış siyasetteki güven ortamı, toplumda yaşayan insanların kendilerini güvende hissetmelerini sağlayacak ve harcama yapmalarını kolaylaştıracaktır.

Türkiye gayrimenkul piyasasında 2017 Eylül ayından itibaren gayrimenkul fiyatları ve kiralara, farklı tempolarda olsalar da artan bir seyir izlemiştir.

2019 yılı sonunda Çin’de ortaya çıkan ve 2020 ilk çeyreğinde tüm dünyayı etkisi altına alan Covid-19 pandemisi başta Çin, ABD ve Avrupa ekonomisi olmak üzere tüm dünya ekonomilerini doğrudan etkilemiştir. COVID-19 pandemisinin yansıması olarak finansal ve reel sektör güven endeksleri belirgin düzeyde azalış gösterirken, küresel salgından kaynaklı olarak yılsonu büyüme tahminlerinde geniş bir belirsizliğe neden olmaktadır. Virüsün bulaşmasını engellemeye yönelik alınan tedbirler, küresel çapta inşaat sektörünün işleyişini önemli ölçüde aksatmıştır. Bu süreçten, Türkiye de Mart ayının ortasından itibaren etkilenmeye başlarken, Nisan ayının ilk dönemlerinde bu etki daha fazla hissedilmeye başlamıştır.

Hükümet, talebi artırmak için Haziran 2012’de 42 ülkeden vatandaşların Türkiye’de konut satın almalarını sağlayan karşılıklılık kuralını kaldırmıştır. Son düzenlemelerle de en az 250.000 ABD doları tutarında gayrimenkul satın alan yabancı uyruklulara Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlık vermektedir. İzlenen politikalar ve geliştiricilerin pazarlama stratejileri ile birlikte, Türkiye’ye komşu ülkeler ve geniş bir coğrafyadan gelen bir konut talebi vardır. İklimsel koşullar, ulaşım altyapısı, ekonomik koşullar, refah ve özgürlük düzeyi gibi konular yabancıların konut talebini şekillendirmektedir.

2020 yılı bahar aylarında, kamu bankalarının faiz indirimi ile konut fiyatları artışa geçmiş ve önceki yıllarda yaşanan kayıplar önemli ölçüde telafi edilmiştir. Yine 2020 yılına kadar yatay seyreden satılan konut sayıları, bu süreçte hızlı bir şekilde artmıştır.

Pandemi süreci ile tüketicinin gayrimenkule bakış açısı ve gayrimenkulden beklentisi değişmiştir.

Örneğin; akıllı binalarda daha az temas sağlayan teknolojilere yer verilmesi beklenmektedir. Konutların yanı sıra ofisler için de alıcının talepleri değişmiştir. Örneğin; ofis binalarında daha açık ortak alanlar tercih edilmeye başlamıştır. Yeni normalde, sosyal mesafenin daha rahat korunabileceği ve dışarıda daha fazla vakit geçirilebilecek müstakil, bahçeli ve geniş balkonlu evlere talep artmış olup, salgın sürecinde bahçeli konut ve villa fiyatlarında önemli artışlar yaşanmıştır.

Evden çalışma uygulamasının yaygınlaşarak, kalıcı hale gelmesi nedeniyle ve özellikle yurt dışı tatil imkânlarının azalması nedeniyle tatil yörelerine ilgi ivme kazanmıştır.

Pandemi sürecinde değişen tüketici ihtiyaçları inşaat şirketlerine inovasyon yapma ihtiyacı getirmiştir. Yeni konut projelerinde ortak paydalarda şehir merkezinde yer almaları, ulaşım problemlerinin



olmaması, alt yapının düzgün işlenmesi, daha etkin sosyal çevre imkânları gibi özellikler ön plana çıkmaktadır.

Bu nedenle, bina yapısından, mimariye, kullanılan temel malzemeden, çevreye duyarlılığa kadar pek çok unsur artık söz konusu değişim gözetilerek yatırım kararları alınması gerektiği ortaya çıkmaktadır. İnşaat ve gayrimenkul sektörü ile alt bileşenlerinin, daha çevreci, karbon salınımı daha az ve iklim dostu çalışması ile ilgili gerekli şartların hazırlanması önem taşımaktadır. Bu bağlamda sektörün her türlü imalatından nihai kullanım aşamasına kadar belli standartların sağlanması gelecek dönem için önem taşımaktadır.

Türkiye’de çok derin bir piyasaya sahip olmayan ipotekli konut kredileri için kamu desteği en büyük teşviki sağlamaktadır. Uzun vadeli ekonomik istikrarın sağlandığı koşullarda, finansal altyapının desteklediği ölçüde, ipotekli konut kredilerine talepte ölçüde artış beklenmektedir.

Gelecekte de sağlıklı hayat, sosyal olanaklar, bahçe kullanımı, uzaktan çalışma kolaylığı sunan konut çözümlerinin tercih edileceği ve bu tür projelere yönelik talep artışının devam edeceği değerlendirilmektedir.

#### 4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Gayrimenkul sektörü, bileşenleri ile birlikte makro ve mikro ekonomik şartlardan oldukça çabuk etkilenmekte olup, meydana gelen değişikliklerin de en fazla hissedildiği sektörlerden birisidir. Sektör, ekonomik gelişmelerin dışında gelecek beklentisi, risk algısı ve beğeni gibi niceliksel olarak ölçülmesi daha zor olan faktörlerden de etkilenebilmektedir. Ülkenin ekonomik durumu, emlak sektörünü etkileyen en temel unsundur. İç ve dış siyasetteki güven ortamı, toplumda yaşayan insanların kendilerini güvende hissetmelerini sağlayacak ve harcama yapmalarını kolaylaştıracaktır.

Türkiye gayrimenkul piyasasında 2017 Eylül ayından itibaren gayrimenkul fiyatları ve kiralar, farklı tempolarda olsalar da artan bir seyir izlemiştir.

2019 yılı sonunda Çin’de ortaya çıkan ve 2020 ilk çeyreğinde tüm dünyayı etkisi altına alan Covid-19 pandemisi başta Çin, ABD ve Avrupa ekonomisi olmak üzere tüm dünya ekonomilerini doğrudan etkilemiştir. COVID-19 pandemisinin yansıması olarak finansal ve reel sektör güven endeksleri belirgin düzeyde azalış gösterirken, küresel salgından kaynaklı olarak yıl sonu büyüme tahminlerinde geniş bir belirsizliğe neden olmaktadır. Virüsün bulaşmasını engellemeye yönelik alınan tedbirler, küresel çapta inşaat sektörünün işleyişini önemli ölçüde aksatmıştır. Bu süreçten, Türkiye de Mart ayının ortasından itibaren etkilenmeye başlarken, Nisan ayının ilk dönemlerinde bu etki daha fazla hissedilmeye başlamıştır.

Hükümet, talebi artırmak için Haziran 2012’de 42 ülkeden vatandaşların Türkiye’de konut satın almalarını sağlayan karşılıklılık kuralını kaldırmıştır. Son düzenlemelerle de en az 250.000 ABD doları tutarında gayrimenkul satın alan yabancı uyruklulara Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlık vermektedir. İzlenen politikalar ve geliştiricilerin pazarlama stratejileri ile birlikte, Türkiye’ye komşu ülkeler ve geniş bir coğrafyadan gelen bir konut talebi vardır. İklimsel koşullar, ulaşım altyapısı, ekonomik koşullar, refah ve özgürlük düzeyi gibi konular yabancıların konut talebini şekillendirmektedir.

2020 yılı bahar aylarında, kamu bankalarının faiz indirimi ile konut fiyatları artışa geçmiş ve önceki yıllarda yaşanan kayıplar önemli ölçüde telafi edilmiştir. Yine 2020 yılına kadar yatay seyreden satılan konut sayıları, bu süreçte hızlı bir şekilde artmıştır.

Pandemi süreci ile tüketicinin gayrimenkule bakış açısı ve gayrimenkulden beklentisi değişmiştir.

Örneğin; akıllı binalarda daha az temas sağlayan teknolojilere yer verilmesi beklenmektedir. Konutların yanı sıra ofisler için de alıcının talepleri değişmiştir. Örneğin; ofis binalarında daha açık ortak alanlar tercih edilmeye başlamıştır. Yeni normalde, sosyal mesafenin daha rahat korunabileceği ve dışarıda daha fazla vakit geçirilebilecek müstakil, bahçeli ve geniş balkonlu evlere talep artmış olup, salgın sürecinde bahçeli konut ve villa fiyatlarında önemli artışlar yaşanmıştır.

Evden çalışma uygulamasının yaygınlaşarak, kalıcı hale gelmesi nedeniyle ve özellikle yurt dışı tatil imkânlarının azalması nedeniyle tatil yörelerine ilgi ivme kazanmıştır.

Pandemi sürecinde değişen tüketici ihtiyaçları inşaat şirketlerine inovasyon yapma ihtiyacı getirmiştir. Yeni konut projelerinde ortak paydalarda şehir merkezinde yer almaları, ulaşım problemlerinin olmaması, alt yapının düzgün işlemesi, daha etkin sosyal çevre imkânları gibi özellikler ön plana çıkmaktadır.

Bu nedenle, bina yapısından, mimariye, kullanılan temel malzemeden, çevreye duyarlılığa kadar pek çok unsur artık söz konusu değişim gözetilerek yatırım kararları alınması gerektiği ortaya çıkmaktadır. İnşaat ve gayrimenkul sektörü ile alt bileşenlerinin, daha çevreci, karbon salınımı daha az ve iklim dostu çalışması ile ilgili gerekli şartların hazırlanması önem taşımaktadır. Bu bağlamda sektörün her türlü imalatından nihai kullanım aşamasına kadar belli standartların sağlanması gelecek dönem için önem taşımaktadır.

Türkiye’de çok derin bir piyasaya sahip olmayan ipotekli konut kredileri için kamu desteği en büyük teşviki sağlamaktadır. Uzun vadeli ekonomik istikrarın sağlandığı koşullarda, finansal altyapının desteklediği ölçüde, ipotekli konut kredilerine talepte ölçüde artış beklenmektedir.

Gelecekte de sağlıklı hayat, sosyal olanaklar, bahçe kullanımı, uzaktan çalışma kolaylığı sunan konut çözümlerinin tercih edileceği ve bu tür projelere yönelik talep artışının devam edeceği değerlendirilmektedir.

#### 4.2.1 Beyoğlu İlçesi

Beyoğlu, İstanbul'un Avrupa yakasında bulunan ilçelerinden biri. Beyoğlu ilçesini kuzeybatıdan Kâğıthane, kuzeyden Şişli, doğudan Beşiktaş ve İstanbul Boğazı, güneyden ve batıdan Haliç çevrelemektedir. Yüzölçümü 8.76 km<sup>2</sup>'dir. İlçe 45 mahalleden oluşmaktadır. Adını, Pera da



denen, Tünel-Taksim arasında uzanan İstiklal Caddesi ve ona açılan sokakların belirlediği alanı kapsayan Beyoğlu semtinden alır.

Beyoğlu, Galata'dan gelen Hristiyanlara yabancıların, elçilikler dolaylarına ve o zamanlar "Grand Rue de Pera" denilen İstiklal Caddesi boyunca yerleşmesiyle Avrupa kenti görünümünde bir yerleşme olarak ortaya çıktı.

1913'te ilk elektrikli tramvayın Beyoğlu'nu Şişli'ye bağlaması Galatasaray-Taksim arasını, Tünel-Galatasaray arasına göre daha merkezi bir duruma getirmiş, Beyoğlu'nun en kolay ulaşılabilir ve gözde yeri yapmıştır.

1950'lerden sonra, kırsal göç ve hızlı kentleşme sonucu İstanbul'un aşırı büyümesi, yeni semtlerin gelişmesi, eğlence kuruluşlarının, ticaretin ve zengin ailelerin bu yeni gelişen çağdaş alt merkezlere dağılımı ve toplumun kültürel değişimi Beyoğlu'na olan ilgiyi azaltmıştır.

Beyoğlu, ilk önceleri bir diplomasi merkezi olarak gelişmiş, fakat daha sonraları yabancı ticaretinin, ekonomik kontrolünün artması ve burada yoğunlaşması sonucu İstanbul'un ticaret merkezi durumuna dönüşmüştür. Ticaretin yanı sıra eğlence, kültür kuruluşlarının da burada yer alması ve konumu, bütün İstanbul'un odak noktası olmasını sağlamıştır.

Beyoğlu, İstanbul'un en İstanbul kokan ilçesi olarak tanımlanabilir, kozmopolit teriminin hayat bulduğu yerdir. İstiklal Caddesi ve çevresindeki sokaklar yalnızca Beyoğlu'nun değil İstanbul'un da merkezi sayılabilir. İstiklal Caddesi dışında Cumhuriyet, İnönü ve Cihangir caddeleri de ticaret ve eğlence fonksiyonunun en belirgin oldukları yerlerdir. İlçe sınırları içinde yer alan çeşitli kültürel etkinliklerin yapıldığı tesisler, ilçenin bir kültür merkezi olmasını da sağlamıştır. Sinemalar, tiyatrolar, gösteri merkezleri gibi yerler, Beyoğlu ilçesinde yaşayan nüfustan çok fazla nüfusun faydalandığı, İstanbul ve Türkiye genelinde bir anlam ifade eden yerlerdir.

## 5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

### 5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Konu taşınmazlar Beyoğlu ilçesi Gümüşsuyu semtinde yer almaktadır. Taşınmazlara sahil yolundan Taksim istikametine doğru İnönü Caddesi üzerinden devam ederek ulaşılmaktadır. Konu gayrimenkullerin bulunduğu bina İTÜ Gümüşsuyu Kampüsü'nün karşısında, caddenin sol tarafında yer almaktadır.

Taksim ile Dolmabahçe arasında, İTÜ Gümüşsuyu Kampüsü karşısında yer alan konu gayrimenkullerin yakın çevresinde Vodafone Beşiktaş Stadı, Taksim Meydanı gibi referans noktaları bulunmaktadır. Ayrıca konu gayrimenkulün karşısında Gümüşsuyu Devlet Hastanesi (eski askeri hastane) de yer almaktadır.

Konu gayrimenkullerin cephe aldığı İnönü Caddesi üzerinde oteller, ofis binaları ve zemin katı ticaret, üst katları konut olan binalar yer almaktadır.

Taşınmazlar Taksim Meydanı'na 600 m, Dolmabahçe Sarayı'na 800 m ve Kabataş Limanı'na 900 m mesafededir.



Uydu Görüntüsü

## 5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

|                  |                                                  |
|------------------|--------------------------------------------------|
| <b>İli</b>       | İstanbul                                         |
| <b>İlçesi</b>    | Beyoğlu                                          |
| <b>Mahallesi</b> | Ömer Avni                                        |
| <b>Mevkii</b>    | İnönü Caddesi                                    |
| <b>Pafta No</b>  | -                                                |
| <b>Ada No</b>    | 5                                                |
| <b>Parsel No</b> | 7                                                |
| <b>Yüzölçümü</b> | 560,63 m <sup>2</sup>                            |
| <b>Niteliği</b>  | Üç Bodrum Zemin Altı Normal Katlı Kargir İş Hanı |

Ana taşınmaz üzerinde kat mülkiyeti tesis edilmiş olup değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin detayı aşağıda verilmiştir.

| Bağımsız Bölüm No | Arsa Payı | Niteliği | Maliki                                   | Kat      |
|-------------------|-----------|----------|------------------------------------------|----------|
| 1                 | 248/4000  | Mağaza   | Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | 2.Bodrum |
| 2                 | 416/4000  | Mağaza   | Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | 1.Bodrum |
| 3                 | 416/4000  | Mağaza   | Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | Zemin    |
| 4                 | 240/4000  | Büro     | Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | 1.Kat    |
| 5                 | 240/4000  | Büro     | Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | 1.Kat    |
| 6                 | 240/4000  | Büro     | Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | 2.Kat    |
| 7                 | 240/4000  | Büro     | Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | 2.Kat    |
| 8                 | 240/4000  | Büro     | Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | 3.Kat    |
| 9                 | 240/4000  | Büro     | Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | 3.Kat    |

## 5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt örneklerine göre değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir takyidat bulunmadığı, yalnızca beyanlar hanesinde 10.07.1987 tarihli yönetim planı kaydı olduğu görülmüştür.



#### 5.4 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmazlar Şekerbank T.A.Ş. adına kayıtlı iken, tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden 16.04.2018 tarih 3787 yevmiye numarası ile Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi adına tescil edilmiş olup 14.01.2020 tarihinde 590 yevmiye numarası ile tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

#### 5.5 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Binada kat mülkiyeti tesis edilmiş olup, taşınmazlar üzerinde bir takyidat bulunmamaktadır. Buna göre taşınmazların tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatınca bir engel bulunmamaktadır.

#### 5.6 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi

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.





### 5.6.1 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin olarak Beyoğlu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde ve Beyoğlu Tapu Sicili Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmazların bulunduğu binaya ait

- 26.03.1984 tarihli mimari uygulama projesi,
- 29.03.1984 tarih cilt 1 sahife 21 no'lu yapı ruhsatı
- 19.03.1987 tarihli röleve projesi,
- 04.05.2019 tarih 5145417 numaralı yapı kayıt belgesi (2 ve 3 no'lu bağımsız bölümlerin birleştirilmesine yönelik)

görülmüştür.

Röleve proje üzerinde, imar affı yasası olarak bilinen 24.12.1984 tarih 2981 sayılı yasaya göre 19.03.1987 tarihli ruhsat ve iskân verilmiş olduğuna dair ibare bulunmaktadır. Ancak dosyasında 2981 sayılı yasaya göre verilmiş yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine rastlanmamıştır. Müşteriden, taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkule ait 2981 Sayılı imar affı kanunu kapsamında verilmiş 19.03.1987 tarih 22 cilt 8 sayfa numaralı yapı ruhsatı/yapı kullanma izin belgesi (birlikte) temin edilmiştir. Söz konusu belgenin doğruluğu Beyoğlu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden teyit edilmiştir.

2 ve 3 Bağımsız bölüm numaralı taşınmazların birleştirilmiş ve 30 m<sup>2</sup> lik galeri boşluğunun bağımsız bölümlere dahil edilmiş olmasına yönelik yapı kayıt belgesi mevcut olup, taşınmazlarda yapı kayıt belgesi sonrası 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat almayı gerektiren bir değişiklik yoktur.

Gayrimenkullere ait 29.02.2020 tarih M2234A1593591 numaralı enerji verimliliği sertifikası (enerji kimlik belgesi) mevcut olup bina enerji performansı ve sera gazı emisyonu E grubu olarak sınıflandırılmıştır. İlgili belge rapor ekinde sunulmuştur. Gayrimenkuller için alınmış bir durdurma kararı, yıkım kararı riskli yapı tespiti vb durum bulunmamaktadır.

### 5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Parsel üzerindeki yapı, 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun yürürlüğe girdiği 13.07.2001 tarihinden önce inşa edilmiş olması nedeniyle yapı denetimi hakkındaki kanun kapsamında değildir. Bu yüzden yapı denetim firması bulunmamaktadır.

### 5.8 Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Gayrimenkullerin hukuki durumunda son üç yılda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

### **5.9 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Mevzuat uyarınca alınması gereken izin, belgeler tam ve eksiksiz olarak mevcut olup yasal gerekliliği olan belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

### **5.10 İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.Maddesi, "b" bendinde; "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 ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir 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." ibaresi yer almaktadır. Ayrıca yine aynı maddeye göre, 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16'ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir. Taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkulde; yapı kullanma izin belgesi alınmış, kat mülkiyeti tesis edilmiştir. Yapı kullanma izin belgesi sonrası yapılan değişiklikler için İmar Kanunun geçici 16. Maddesi uyarınca alınmış yapı kayıt belgesi de bulunduğu görülmektedir.

Bu nedenle taşınmazların imar bilgileri açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne işyeri olarak alınmasında herhangi bir sakıncasının bulunmadığı değerlendirilmektedir.

### **5.11 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**

Söz konusu değerlendirme çalışması "proje değerlemesi" kapsamında bulunmamaktadır.

### 5.12 Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri

|                                 |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>İnşaat Tarzı</b>             | : | Betonarme Karkas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>İnşaat Nizamı</b>            | : | Bitişik                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Binanın Kat Adedi</b>        | : | 3 Bodrum + Zemin + Asma Kat + 6 Normal Kat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Yaşı</b>                     | : | ~35                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Brüt Alanı</b>               | : | 1 No'lu Mağaza: ~411,74 m <sup>2</sup><br>2 No'lu Mağaza: ~570,75 m <sup>2</sup><br>3 No'lu Mağaza: ~380,29 m <sup>2</sup><br>4 No'lu Büro: ~262 m <sup>2</sup><br>5 No'lu Banka: ~235 m <sup>2</sup><br>6 No'lu Büro: ~262 m <sup>2</sup><br>7 No'lu Banka: ~235 m <sup>2</sup><br>8 No'lu Büro: ~262m <sup>2</sup><br>9 No'lu Büro: ~235 m <sup>2</sup> |
| <b>Elektrik</b>                 | : | Mevcut                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Su</b>                       | : | Mevcut                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Isınma</b>                   | : | Var                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Kanalizasyon</b>             | : | Mevcut                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Asansör</b>                  | : | Mevcut                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Yangın Merdiveni</b>         | : | Mevcut                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Otopark</b>                  | : | Var                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Yangın Söndürme Tesisatı</b> | : | Var                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Su Deposu</b>                | : | Yok                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Jeneratör</b>                | : | Mevcut                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

### 5.13 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmazlar 15 adet bağımsız bölümden oluşan Tümşah Han'da yer alan farklı büyüklük ve katlardaki 9 bağımsız bölümdür.
- Taşınmazların bulunduğu iş hanının İnönü Caddesi ile Dümen Sokak'a cephesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu bağımsız bölümler iş hanının 2. bodrum, 1. bodrum, zemin, 1, 2. ve 3. normal katlarında yer almakta olup, mağaza ve büro niteliğindedir.
- 2. bodrum kat boş vaziyettedir.
- Binaya giriş 1. bodrum kattan yapılmakta olup, 2 ve 3 no'lu mağaza girişi zemin kattan ve İnönü Caddesi üzerinden yapılmaktadır.
- Taşınmazların bulunduğu parselde kot farkı bulunmaktadır. Mağazalar 2. bodrum, 1. bodrum, zemin kat ve galeri boşluğu kapatılarak oluşturulmuş asma kat olarak nitelendirilen bir alandan oluşmaktadır.
- Bürolar ise ana girişten ulaşılan 1, 2 ve 3. normal katlarda yer almaktadır.
- Mağaza nitelikli 2 ve 3 no'lu bağımsız bölümlerden (yapı kayıt belgesine sahip) oluşan banka içerisinde zeminler granit seramik kaplı duvarlar saten boyalıdır. Tavan asma tavadır.

- Katlar ihtiyaca göre cam ve alüminyum doğrama ile bölümlendirilmiştir. Asma katın ve 1. normal katın bir kısmı bankadan ayrıştırılmış olup ayrıştırılmış kısma ana bina girişinden de ulaşılabilir.
- Bankadan ulaşılan 1. bodrum katta kasa dairesi, arşiv, sistem odası, teknik alanları ve jeneratör odası bulunmaktadır. Bankadan ulaşılan galeri boşluğunun kapatılmasıyla oluşan asma katta ise şube müdürü odası yer almaktadır. Asma kattan yangın merdivenine kapı açılmaktadır.
- Bankadan ayrıştırılan 1. bodrum katta cam ve demir kapılarla bölümlenmiş odalardan oluşan ve hâlihazırda boş olan alan yer almakla birlikte bankadan ayrılan asma katta ise cam ile bölümlendirilen odalardan oluşan alan yer almaktadır.
- Normal katlarda yer alan tüm bağımsız bölümler ise hâlihazırda boş olmakla birlikte zeminleri kısmi seramik, kısmi lamine parke olup duvarlar plastik boyadır. Islak hacimlerin zemin ve duvarları fayans kaplıdır.
- Taşınmazın içerisindeki bölümlendirmeler basit tadilat ile projesine uygun hale dönüştürülebilir niteliktedir.
- Asma katta yer alan 30 m<sup>2</sup> galeri boşluğu kapatılarak ofis yapılmış ancak bu durum yapı kayıt belgesi ile yasalığa kavuşturulmuştur.

Gayrimenkuller içerisinde yapılan dekorasyon amaçlı değişiklikler taşıyıcı unsuru etkilemeyen basit tadilat kapsamında olup, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişikliklerden değildir.

#### **5.14 Gayrimenkullerin Kullanım Durumu**

Değerleme konusu taşınmazlardan 1 No'lu bağımsız bölüm boştur. 2 ve 3 no'lu bölümlerin bir kısmı banka şubesi, diğer kısmı ise bankaya ait ofis olarak kullanılmaktadır. Normal katlarda yer alan ofisler kiracıları tarafından işyeri olarak kullanılmaktadır.

## 6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

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

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör bulunmamaktadır.

### 6.2 SWOT Analizi

#### Güçlü Yönler

- Taşınmazlar trafik yoğunluğunun yüksek olduğu İnönü Caddesi'ne cephelidir.
- Taksim, Kabataş ve Dolmabahçe gibi merkezlere yakın konumdadır.
- Bölgeye özel araç ve toplu ulaşım araçları ile ulaşım kolaydır.
- İTÜ Gümüşsuyu Kampüsü'nün karşısında konumlanmaktadır.
- Bankanın cephe genişliği ve caddeden görülebilirliği oldukça yüksektir.

#### Zayıf Yönler

- Taşınmazların bulunduğu bölgede önemli bir otopark sorunu vardır.

#### Fırsatlar

- Taksim meydana ulaşılan en önemli caddelerden biri olan İnönü Caddesi üzerinde olması nedeniyle kiralanması kolay olup bu durumda gayrimenkulde hızlı değer artışına neden olabilir.
- Covid 19 salgını nedeniyle ekonomik durumu bozulan şirketler A sınıfı ofislerden, konu mülkler ile benzer nitelikteki B sınıfı ofislere yönelebilir. Bu durum gelecekte B sınıfı ofislere talebi arttırabilir.

#### Tehditler

- Makroekonomik göstergelerdeki değişim orta vadede gayrimenkul fiyatlarını olumsuz etkileyebilir.

### 6.3 Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerleme çalışmasında kullanılmamıştır.

### 6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerleme çalışmasında değerleme konusu taşınmazların ticari nitelikli olması sebebi ile konu gayrimenkuller için pazar ve gelir yaklaşımları kullanılmıştır.

## 6.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmaz/taşınmazların değer tespiti için yakın çevrede konu mülkler ile ortak temel özelliklere sahip benzer nitelikli emsaller araştırılmıştır. Emsal tablosunda tam mülkiyet yapısına sahip emsaller seçilmiş olup farklı bir durumla karşılaştırılması durumunda (hisse satışı, üst hakkı devri, devre mülk vs) söz konusu durum emsal analizinde değerlendirilmiştir. Emsalin değerini etkileyen pazar dışı koşulların bulunması durumunda emsal tablosu ve emsal düzeltme tablosunda belirtilerek değere olan etkisi analiz edilmiştir.

Pazar yaklaşımı ve/veya gelir yaklaşımı ile yapılan hesaplamalar içerisinde yer alan emsal tablolarında yer alan emsallerin, değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak düzeltmeleri yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Söz konusu tablo vasıtası ile değerlendirme çalışmasında çevreden elde edilen satılık/kiralık emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırılmıştır. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller konum/büyüklik/yaş/inşaat kalitesi/fiziksel özellik ve mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilerek düzeltmeye gidilmiştir. Emsal tablosunda yer alan gayrimenkul konu mülke göre "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, konu mülke göre "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmıştır. Emsallerin her birinin değerlendirme konusu taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzeltme tablosunda yer alan oranların karşılıkları aşağıda gösterilmiştir. Emsal gayrimenkulün alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyük düzeltmesi (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de tabloda belirtilen özellikleri karşılaştırılmış olup, mesleki deneyimlerimiz, sektör araştırmaları, şirketimiz veri tabanındaki diğer veriler ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm öğeler dikkate alınarak düzeltme oranları takdir edilmiştir. Raporda kullanılan emsal düzeltme tabloları değer takdirinde kullanılan yaklaşıma ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir.

| KONU GAYRİMENKULE GÖRE DURUMU |            | DÜZELTME ORANI |
|-------------------------------|------------|----------------|
| Çok Kötü                      | Çok Büyük  | %25 Üzeri      |
| Kötü                          | Büyük      | %11-%25        |
| Orta Kötü                     | Orta Büyük | %1-%10         |
| Benzer                        | Benzer     | %0             |
| Orta İyi                      | Orta Küçük | -%10 - (-%1)   |
| İyi                           | Küçük      | -%25 - (-%11)  |
| Çok İyi                       | Çok Küçük  | -%25 Üzeri     |

### **6.5.1 Pazar Yaklaşımı**

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Taşınmazın mahallinde yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan ofisler dikkate alınmıştır. Emsallerin konumu, yaşı gibi faktörler değerlendirilmiş ve öngörülen pazarlık paylarına göre karşılaştırılmıştır.

#### **6.5.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri**

Konu taşınmazların bulunduğu iş hanında ve çevresinde konu taşınmazlara emsal teşkil edebilecek nitelikte büro/ofis ve dükkân/mağaza işyeri emsalleri bulunmuş ve takip eden tabloda bilgileri derlenmiştir. Bölgede benzer büyüklük ve nitelikte işyeri emsalleri çok kısıtlıdır.

Dükkan emsallerinde ve konu mülklerde bodrum katlar 0,40 oranında, asma katlar 0,60 oranında zemin kata indirgenmiş ve buna göre zemin kata indirgenmiş alanları hesaplanmıştır. 2. bodrum katta yer alan taşınmaz için ise, bu oran 0,20 olarak kabul edilmiştir.

| SATILIK EMSAL LİSTESİ |                         |                         |                                     |               |                             |                                 |                                                                                                         |
|-----------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------------------|---------------|-----------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| EMSAL                 | Yeri                    | Alanı (m <sup>2</sup> ) | Düzeltilmiş Alanı (m <sup>2</sup> ) | Fiyatı        | Birim m <sup>2</sup> Fiyatı | Kaynak                          | Emsal Özellikleri                                                                                       |
| 1 (dükkan)            | Cihangir Meydanı        | 300                     | 300                                 | 14.000.000 TL | 46.667 TL                   | Smart Invest<br>0552 763 26 59  | Daha iyi konumda yaya ve araç trafiğinin yüksek olduğu noktada kısa süre önce satılmış tek katlı dükkân |
| 2 (dükkan)            | Cihangir Meydanı        | 250                     | 250                                 | 23.000.000 TL | 92.000 TL                   | Smart Invest<br>0552 763 26 60  | Daha iyi konumda ana cadde üzerinde yaya ve araç trafiğinin yüksek olduğu noktada tek katlı dükkân      |
| 3 (dükkan)            | Cihangir                | 360                     | 252                                 | 12.500.000 TL | 49.603 TL                   | Smart Invest<br>0552 763 26 61  | Daha iyi konumda yaya ve araç trafiğinin yüksek olduğu noktada 180 m2 zemin 180 m2 bodrum katlı dükkân  |
| 4 (ofis)              | İnönü Caddesi'nde       | 400                     | 400                                 | 9.000.000 TL  | 22.500 TL                   | Konut Emlak<br>0532 516 36 90   | Yüksek giriş ofis, Ankara palas Apt.                                                                    |
| 5 (ofis)              | Gümüşsuyu               | 80                      | 80                                  | 2.600.000 TL  | 32.500 TL                   | Remax Forever<br>0212 252 84 34 | Daha yeni, güvenli asansörlü ofis binasında 2. kat ofis                                                 |
| 6 (ofis)              | Mete Caddesi            | 90                      | 80                                  | 2.500.000 TL  | 31.250 TL                   | Konut Realty<br>0212 251 87 87  | Atatürk Kültür Merkezi yanı yeni bina                                                                   |
| 7 (ofis)              | Gümüşsuyu İnönü Caddesi | 180                     | 180                                 | 6.000.000 TL  | 33.333 TL                   | Can Emlak<br>0212 249 39 46     | Giriş kat, ofis olarak dizayn edilmiş bahçeli konut                                                     |





**Satılık Emsal Krokisi**

|                                                | Satılık Dükkan   |               |               | Satılık Ofis     |               |               |               |
|------------------------------------------------|------------------|---------------|---------------|------------------|---------------|---------------|---------------|
| SATILIK EMSAL DÜZELTME                         | Emsal 1          | Emsal 2       | Emsal 3       | Emsal 4          | Emsal 5       | Emsal 6       | Emsal 7       |
| İstenen Fiyat (TL)                             | 14.000.000       | 23.000.000    | 12.500.000    | 9.000.000        | 2.600.000     | 2.500.000     | 6.000.000     |
| Pazarlık Payı                                  | 0%               | 25%           | 20%           | 10%              | 10%           | 10%           | 35%           |
| Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)                    | 14.000.000       | 17.250.000    | 10.000.000    | 8.100.000        | 2.340.000     | 2.250.000     | 3.900.000     |
| Düzeltilmiş Büyüklük (m²)                      | 300              | 250           | 252           | 400              | 80            | 80            | 180           |
| Birim M² Değeri                                | 46.667           | 69.000        | 39.683        | 20.250           | 29.250        | 28.125        | 21.667        |
| Kat/Konum/Manzara Düzeltmesi                   | -30%             | -40%          | -20%          | 0%               | 0%            | -10%          | 20%           |
| Büyüklük Düzeltmesi                            | -20%             | -20%          | -20%          | 10%              | -10%          | -10%          | 0%            |
| Dekorasyon Düzeltmesi                          | 0%               | 0%            | 0%            | 0%               | 0%            | 0%            | 0%            |
| Mimari Düzeltmesi                              | 0%               | 0%            | 0%            | -10%             | -25%          | -10%          | 0%            |
| Toplam Düzeltme Katsayısı                      | -50%             | -60%          | -40%          | 0%               | -35%          | -30%          | 20%           |
| <b>Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri (TL)</b> | <b>23.333</b>    | <b>27.600</b> | <b>23.810</b> | <b>20.250</b>    | <b>19.013</b> | <b>19.688</b> | <b>26.000</b> |
| <b>Ortalama</b>                                | <b>24.914 TL</b> |               |               | <b>21.238 TL</b> |               |               |               |

Değerleme konusu taşınmazlar konum, büyüklük, iç mekan özellikleri (mağaza biçimi ve dekorasyon özellikleri, bakımlı olup olmaması vs.), bodrum kat seviyesinde olması (mimari düzeltmesi) gibi özelliklerine göre düzeltmelere tabi tutulmuş ve birim m2 değerleri hesaplanmıştır. 2. Bodrum katta yer alan dükkan büyüklüğü göz önünde bulundurularak hesaplanan biri m2 dükkan değerinden %20 büyüklük düzeltmesi yapılarak şerefiye katsayısına dahil edilmiştir. Ofisler ise ön ve arka cephe olmalarına göre ve manzara durumlarına göre şerefiylenirilmiş olup, bağımsız bölümlerin pazar yaklaşımı ile hesaplanan değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

| Bağımsız Bölüm No | Büyüklik (m2)   | Düzeltilmiş Büyüklik (m2) | Birim m2 Değeri | Şerefiye Katsayısı | Pazar Değeri         |
|-------------------|-----------------|---------------------------|-----------------|--------------------|----------------------|
| 1                 | 411,74          | 82,35                     | 24.914 TL       | 1,20               | 2.462.000 TL         |
| 2 ve 3            | 951,04          | 587,73                    | 24.914 TL       | 1,00               | 14.643.000 TL        |
| 4                 | 262             | 262                       | 21.238 TL       | 1,00               | 5.564.000 TL         |
| 5                 | 235             | 235                       | 21.238 TL       | 0,90               | 4.492.000 TL         |
| 6                 | 262             | 262                       | 21.238 TL       | 1,050              | 5.842.000 TL         |
| 7                 | 235             | 235                       | 21.238 TL       | 0,945              | 4.716.000 TL         |
| 8                 | 262             | 262                       | 21.238 TL       | 1,050              | 5.842.000 TL         |
| 9                 | 235             | 235                       | 21.238 TL       | 0,945              | 4.716.000 TL         |
| <b>Toplam</b>     | <b>2.853,78</b> | <b>2.161</b>              |                 |                    | <b>48.277.000 TL</b> |

### 6.5.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu bağımsız bölümlere emsal teşkil edebilecek yeterli sayıda satılık-kiralık işyeri emsallerine ulaşılmış olması nedeniyle bu değerleme çalışmasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

### 6.5.3 Gelir Yaklaşımı

Konu gayrimenkuller için uygulanan ikinci yöntem gelir yaklaşımıdır. 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.

Gelir yaklaşımı piyasada hem satılık, hem kiralık mülk bulunduğu zaman uygulanabilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların ticari mülkler olmaları nedeniyle ikinci yaklaşım olarak gelir yaklaşımı kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan emsaller ve emsal düzeltme tabloları aşağıda gösterilmiştir.

Kapitalizasyon oranına ulaşmak üzere yıllık ortalama birim kira değeri, ortalama birim satış değerine bölünür. Taşınmazların yıllık net geliri kapitalizasyon oranına bölünerek konu gayrimenkullerin birim/m<sup>2</sup> pazar değerine ulaşılmıştır.

**KİRALIK İŞYERİ EMSAL LİSTESİ**

| EMSAL         | Yeri                        | Alanı (m <sup>2</sup> ) | Düzeltilmiş Alanı | Aylık Kirası | Birim m <sup>2</sup> Kirası | Kaynak                                 | Emsal Özellikleri                                                                  |
|---------------|-----------------------------|-------------------------|-------------------|--------------|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 1<br>(dükkan) | İnönü Caddesi üzerinde      | 150                     | 150               | 20.000 TL    | 133 TL                      | Konut Realty<br>0212 251 87 87         | Almanya Konsoloslğu karşı yüksek giriş dükkan                                      |
| 2<br>(dükkan) | Mete Caddesi                | 180                     | 126               | 35.000 TL    | 278 TL                      | Platin Team<br>0212 970 06 46          | Gezi parkı arkası yeni binada, 90 m2 zemin 90 m2 bodrum kat kullanımı olan dükkan. |
| 3<br>(dükkan) | Mete Caddesi                | 130                     | 130               | 28.000 TL    | 215 TL                      | Remax Forever<br>0 212 252 84 34       | AKM yanı tek katlı dükkan                                                          |
| 4<br>(dükkan) | Park Otel Arkası            | 130                     | 103               | 9.500 TL     | 92 TL                       | Göksu Emlak<br>0532 482 79 21          | Daha kötü konumda 85 m2 zemin 45 m2 bodrum kat alanı olan bakımsız köşe dükkan     |
| 5 (ofis)      | Gümüşsuyu Gezi Parkı arkası | 200                     | 200               | 8.000 TL     | 40 TL                       | Makro Gayrimenkul<br>0 (212) 347 10 60 | Giriş kat arka cephe konuttan dönüştürülmüş ofis                                   |
| 6 (ofis)      | Gümüşsuyu Gezi Parkı arkası | 200                     | 200               | 20.000 TL    | 100 TL                      | Konut Realty<br>0212 251 87 87         | Kısmi deniz manzaralı asansörlü ofis                                               |
| 7 (ofis)      | Gümüşsuyu Gezi Parkı arkası | 220                     | 220               | 10.000 TL    | 45 TL                       | Remax Forever<br>0 (212) 252 84 34     | 2. katta yer alan konuttan dönüştürülmüş ofis                                      |





### Kiralık Emsal Krokisi

|                                         | Kiralık Dükkan Emsalleri |         |         |         | Kiralık Ofis Emsalleri |         |         |
|-----------------------------------------|--------------------------|---------|---------|---------|------------------------|---------|---------|
| KİRALIK EMSAL DÜZELTME                  | Emsal 1                  | Emsal 2 | Emsal 3 | Emsal 4 | Emsal 5                | Emsal 6 | Emsal 7 |
| İstenen Kira (TL)                       | 20.000                   | 35.000  | 28.000  | 9.500   | 8.000                  | 20.000  | 10.000  |
| Pazarlık Payı                           | 5%                       | 5%      | 5%      | 5%      | 5%                     | 20%     | 5%      |
| Pazarlık Sonrası Kira (TL)              | 19.000                   | 33.250  | 26.600  | 9.025   | 7.600                  | 16.000  | 9.500   |
| Düzeltilmiş Büyüklük (m <sup>2</sup> )  | 150                      | 126     | 130     | 103     | 200                    | 200     | 220     |
| Birim M <sup>2</sup> Kirası             | 127                      | 264     | 205     | 88      | 38                     | 80      | 43      |
| Kat/Konum/Manzara Düzeltmesi            | 20%                      | -10%    | -20%    | 30%     | 25%                    | -20%    | 20%     |
| Mimari Düzeltmesi                       | 0%                       | -20%    | 0%      | 15%     | 10%                    | 0%      | 10%     |
| Büyüklük Düzeltmesi                     | -25%                     | -20%    | -25%    | -25%    | 0%                     | 0%      | 0%      |
| Toplam Düzeltme Katsayısı               | -5%                      | -50%    | -45%    | 20%     | 35%                    | -20%    | 30%     |
| Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası (TL) | 120                      | 132     | 113     | 105     | 51                     | 64      | 56      |
| Ortalama                                | 117 TL                   |         |         |         | 57 TL                  |         |         |

Emsal dükkân ve konu taşınmazlarda bodrum katlar 0,40 oranında, asma katlar 0,60 oranında zemin kata indirgenmiş ve buna göre zemin kata indirgenmiş alanları hesaplanmıştır. Ofislerde ön arka cephe olmalarına göre ve kat/manzara faktörüne bağlı olarak şerefiyelendirme yapılmış ve her bir bağımsız bölüm için birim kira değeri takdir edilmiştir.

Çevredeki işyerleri için amorti süresi beklentilerinin 25 yıl civarında olduğu tespit edilmiş olup çevrede yapılan pazar araştırması neticesinde (bölgedeki satılık kiralık mülkler üzerinden) kapitalizasyon oranı çıkarılarak kapitalizasyon oranı % 4 olarak belirlenmiştir.

Gayrimenkulün Değeri = Net Faaliyet Geliri / Kapitalizasyon Oranı (Kapitalizasyon Oranı = Yıllık Net Gelir / Gayrimenkulün Değeri)

| Bağımsız Bölüm No | Büyükölük (m2)  | Düzeltilmiş Büyükölük (m2) | Birim m2 Kirası | Şerefiye Katsayısı | Aylık Pazar Kirası | Yıllık Pazar Kirası | Pazar Değeri         |
|-------------------|-----------------|----------------------------|-----------------|--------------------|--------------------|---------------------|----------------------|
| 1                 | 411,74          | 82,35                      | 117 TL          | 1,20               | 12.000 TL          | 144.000 TL          | 3.600.000 TL         |
| 2 ve 3            | 951,04          | 587,73                     | 117 TL          | 1,0                | 69.000 TL          | 828.000 TL          | 20.700.000 TL        |
| 4                 | 262             | 262                        | 57 TL           | 1,0                | 15.000 TL          | 180.000 TL          | 4.500.000 TL         |
| 5                 | 235             | 235                        | 57 TL           | 0,90               | 12.000 TL          | 144.000 TL          | 3.600.000 TL         |
| 6                 | 262             | 262                        | 57 TL           | 1,05               | 16.000 TL          | 192.000 TL          | 4.800.000 TL         |
| 7                 | 235             | 235                        | 57 TL           | 0,95               | 13.000 TL          | 156.000 TL          | 3.900.000 TL         |
| 8                 | 262             | 262                        | 57 TL           | 1,05               | 16.000 TL          | 192.000 TL          | 4.800.000 TL         |
| 9                 | 235             | 235                        | 57 TL           | 0,95               | 13.000 TL          | 156.000 TL          | 3.900.000 TL         |
| <b>Toplam</b>     | <b>2.853,78</b> | <b>2.161</b>               |                 |                    | <b>166.000 TL</b>  | <b>1.992.000 TL</b> | <b>49.800.000 TL</b> |

Gelir yaklaşımı ile hesaplanan değerler aşağıda gösterilmiştir.

#### 6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazların kira değeri raporumuzun “6.5.3 gelir yaklaşımı” bölümünde hesaplanmış olup, buna göre değerlendirme konusu taşınmazların aylık toplam kirası 166.000 TL olarak takdir edilmiştir.

#### 6.7 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

#### 6.8 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Parsel üzerindeki yapı en verimli ve en iyi kullanımı sağlamaktadır.

#### 6.9 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazın müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

## 7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerleme konusu taşınmazların pazar ve gelir yaklaşımları ile hesaplanan toplam değerleri aşağıda gösterilmiştir.

| Gelir Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer | Pazar Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer |
|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 48.540.000 TL                        | 48.277.000 TL                        |

Taşınmazlar ticari niteliklidir. Bölgede kira değerleri ve kapitalizasyon oranları değişkenlik göstermekte olup oturmuş belli bir rayiç bulunmamaktadır. Yeterli sayıda ve güvenilir emsaller bulunması durumunda pazar yaklaşımı genellikle doğru sonuç vermektedir. Ayrıca pazar yaklaşımında daha az değişken bulunmaktadır. Bu yüzden nihai değer takdirinde pazar yaklaşımı ile hesaplanan değer kullanılmıştır.

Buna göre değerlendirme konusu taşınmazların toplam değeri, 48.277.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

### 7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

### 7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Rapor konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından 31.12.2019 tarihinde SEKR-2019-00001 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmış olup söz konusu rapor müşteri unvan değişikliği nedeniyle 04.03.2020 tarihinde SEKR-2020-00001 rapor numarası ile revize edilmiştir. Daha sonra 31.12.2020 tarihinde SKR-2021-00019 rapor numarası ile revize edilmiştir. 07.07.2020 tarihinde SKR-2020-00048 rapor numaralı değerlendirme raporu hazırlanmış son olarak 08.01.2021 tarihinde SKR-2020-00091 rapor numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

#### **7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendine göre, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları 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, aynı maddeye göre 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16’ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

Konu taşınmazlar bu açıdan değerlendirildiğinde herhangi bir uyumsuzluğun olmadığı görülmektedir.

Değerleme konusu 2-3 no’lu taşınmazların birleştirilerek kullanıldığı ve bu durum için imar barışı kapsamında yapı kayıt belgesi alındığı görülmektedir. Yapılan değişiklik binanın ortak alanlarını etkileyen bir değişiklik olmadığı için ve sadece 2 bağımsız bölümün birleştirilmesi sonucu yapı kayıt belgesi alındığı için bu açıdan portföye alınmasında bir sakınca görülmemiştir. Değerleme konusu diğer taşınmazların yasal açıdan bir problemi bulunmamaktadır. Bu sebeple bu açıdan portföye alınmalarında bir sakınca görülmemiştir.

Değerleme konusu taşınmazların “işyeri” olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmamaktadır.

#### **7.5 Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu gayrimenkullerin devredilmelerine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

#### **7.6 Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Gayrimenkullerin tapudaki niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dâhil edilme nitelikleri birbiriyle uyumludur.

## 8 SONUÇ

### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanlarının mevcut durum ile en etkin ve verimli kullanım analizine ve raporda belirtilen tüm hususlara katılıyorum.

### 8.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu, hava – ışık – manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna bağlı olarak değerlendirme konusu taşınmazın değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

#### 31.12.2021 Tarihi İtibariyle

|           | Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL) |
|-----------|-------------------------------------------|
| KDV Hariç | 48.277.000                                |
| KDV Dâhil | 56.966.860                                |

|           | Gayrimenkullerin Aylık Toplam Pazar Kirası (TL) |
|-----------|-------------------------------------------------|
| KDV Hariç | 166.000                                         |
| KDV Dâhil | 195.880                                         |

1. Tespit edilen bu değer taşınmazın peşin satışına yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı pazar değerinde %18 olarak kabul edilmiştir.

#### Hazırlayan

Kemal ÇETİN

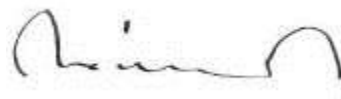
Lisanslı Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 404903



#### Onaylayan

Neşecan ÇEKİCİ

Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 400177





## 9 EKLER

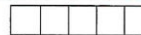
1. Tapu Fotokopileri
2. Tapu Kayıt Örnekleri
3. İmar Durum Belgesi
4. Onaylı Mimari Proje Kapak Sayfası ve Kat Planı
5. Yapı Kullanma İzin Belgesi
6. Yapı Kayıt Belgesi
7. Enerji Kimlik Belgesi
8. Fotoğraflar
9. SPK Lisans Örnekleri
10. Mesleki Tecrübe Belgeleri

## Tapu Fotokopileri

|                                                                                                                                                                                                      |               |                                                                                                                                                                                                                                          |                                                  |                        |           |                                     |          |                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------|-----------|-------------------------------------|----------|-------------------|
| ANA GAYRİMENKULÜN                                                                                                                                                                                    | İli           | İSTANBUL                                                                                                                                                                                                                                 |                                                  | <br><b>TAPU SENEDİ</b> |           | Fotoğraf                            |          |                   |
|                                                                                                                                                                                                      | İlçesi        | BEYOĞLU                                                                                                                                                                                                                                  |                                                  |                        |           |                                     |          |                   |
|                                                                                                                                                                                                      | Mahallesi     | OMERAVNI                                                                                                                                                                                                                                 |                                                  |                        |           |                                     |          |                   |
|                                                                                                                                                                                                      | Köyü          |                                                                                                                                                                                                                                          |                                                  |                        |           |                                     |          |                   |
|                                                                                                                                                                                                      | Sokağı        |                                                                                                                                                                                                                                          |                                                  |                        |           |                                     |          |                   |
|                                                                                                                                                                                                      | Mevkii        | İNÖNÜ CADDESİ                                                                                                                                                                                                                            |                                                  |                        |           |                                     |          |                   |
|                                                                                                                                                                                                      | Pafta No.     | Ada No.                                                                                                                                                                                                                                  | Parsel No.                                       | Niteliği               | Yüzölçümü |                                     | ha       | m²                |
| 87                                                                                                                                                                                                   | 5             | 7                                                                                                                                                                                                                                        | ÜÇ BODRUM ZEMİN ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI | 560,63 m2              |           |                                     |          |                   |
| Sınırı                                                                                                                                                                                               | Planındadır   |                                                                                                                                                                                                                                          |                                                  |                        |           |                                     |          |                   |
| Zemin Sistem No : 21377339. ORKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.                                                                                                                 |               |                                                                                                                                                                                                                                          |                                                  |                        |           |                                     |          |                   |
| KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                               |               |                                                                                                                                                                                                                                          | KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>            |                        |           | DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/> |          |                   |
| Satış Bedeli <input checked="" type="checkbox"/>                                                                                                                                                     |               |                                                                                                                                                                                                                                          | Niteliği                                         |                        | Arsa Payı | Blok No.                            | Kat No.  | Bağımsız Blm. No. |
| 0,00                                                                                                                                                                                                 |               |                                                                                                                                                                                                                                          | Mağaza                                           |                        | 248/4000  | /                                   | 2.BODRUM | 1                 |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM                                                                                                                                                                                       | Edinme Sebebi | Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı<br>ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan<br>Değişikliği işleminden.<br>YÖN.PLANI :YÖNETİM PLANI:10/07/1987 |                                                  |                        |           |                                     |          |                   |
|                                                                                                                                                                                                      | Sahibi        | ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam                                                                                                                                                                                   |                                                  |                        |           |                                     |          |                   |
|                                                                                                                                                                                                      |               |                                                                                                                                                                                                                                          |                                                  |                        |           |                                     |          |                   |
| Geldisi                                                                                                                                                                                              |               | Yevmiye No.                                                                                                                                                                                                                              | Cilt No.                                         | Sahife No.             | Sıra No.  | Tarihi                              | Gittisi  |                   |
| Cilt No.                                                                                                                                                                                             |               | 590                                                                                                                                                                                                                                      | 14                                               | 1341                   |           | 14/01/2020                          |          | Cilt No.          |
| Sahife No.                                                                                                                                                                                           |               | Siciline Uygunudur.                                                                                                                                                                                                                      |                                                  |                        |           |                                     |          | Sahife No.        |
| Sıra No.                                                                                                                                                                                             |               | Eray ŞAHİN                                                                                                                                                                                                                               |                                                  |                        |           |                                     |          | Sıra No.          |
| Tarih                                                                                                                                                                                                |               | Yetkili Müdür Yardımcısı                                                                                                                                                                                                                 |                                                  |                        |           |                                     |          | Tarih             |
| NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şartlar için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.<br>** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir. |               |                                                                                                                                                                                                                                          |                                                  |                        |           |                                     |          |                   |

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Stok No 199

|                                                                                                                                                                                                      |               |                                                                                                                                                                                                                                          |                                                  |                        |                |                          |          |                   |           |                          |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------|----------------|--------------------------|----------|-------------------|-----------|--------------------------|--|
| ANA GAYRİMENKULÜN                                                                                                                                                                                    | İli           | İSTANBUL                                                                                                                                                                                                                                 |                                                  | <br><b>TAPU SENEDİ</b> | Fotoğraf       |                          |          |                   |           |                          |  |
|                                                                                                                                                                                                      | İlçesi        | BEYOĞLU                                                                                                                                                                                                                                  |                                                  |                        |                |                          |          |                   |           |                          |  |
|                                                                                                                                                                                                      | Mahallesi     | ÖMERAVNI                                                                                                                                                                                                                                 |                                                  |                        |                |                          |          |                   |           |                          |  |
|                                                                                                                                                                                                      | Köyü          |                                                                                                                                                                                                                                          |                                                  |                        |                |                          |          |                   |           |                          |  |
|                                                                                                                                                                                                      | Sokağı        |                                                                                                                                                                                                                                          |                                                  |                        |                |                          |          |                   |           |                          |  |
|                                                                                                                                                                                                      | Mevkii        |                                                                                                                                                                                                                                          |                                                  |                        |                |                          |          |                   |           |                          |  |
|                                                                                                                                                                                                      | Pafta No.     | Ada No.                                                                                                                                                                                                                                  | Parsel No.                                       |                        |                |                          |          | Niteliği          | Yüzölçümü |                          |  |
| 87                                                                                                                                                                                                   | 5             | 7                                                                                                                                                                                                                                        | ÜÇ BODRUM ZEMİN ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI | ha                     | m <sup>2</sup> | dm <sup>2</sup>          |          |                   |           |                          |  |
| Sınırı                                                                                                                                                                                               |               |                                                                                                                                                                                                                                          |                                                  | Planındadır            |                |                          |          |                   |           |                          |  |
| Zemin Sistem No : 21242265 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.                                                                                                                  |               |                                                                                                                                                                                                                                          |                                                  |                        |                |                          |          |                   |           |                          |  |
| KAT MÜLKİYETİ                                                                                                                                                                                        |               | <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                 |                                                  | KAT İRTİFAKI           |                | <input type="checkbox"/> |          | DEVRE MÜLK        |           | <input type="checkbox"/> |  |
| Satış Bedeli                                                                                                                                                                                         |               | Niteliği                                                                                                                                                                                                                                 |                                                  | Arsa Payı              |                | Blok No.                 | Kat No.  | Bağımsız Blm. No. |           |                          |  |
| 0.00                                                                                                                                                                                                 |               | Mağaza                                                                                                                                                                                                                                   |                                                  | 416/4000               |                | -/-                      | 1 BODRUM | 2                 |           |                          |  |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM                                                                                                                                                                                       | Edinme Sebebi | Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.<br>YÖN.PLANI : YÖNETİM PLANI:10/07/1987 |                                                  |                        |                |                          |          |                   |           |                          |  |
|                                                                                                                                                                                                      | Sahibi        | ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 1 am                                                                                                                                                                                  |                                                  |                        |                |                          |          |                   |           |                          |  |
| Geldisi                                                                                                                                                                                              |               | Yevmiye No.                                                                                                                                                                                                                              | Cilt No.                                         | Sahife No.             | Sıra No.       | Tarihi                   |          | Gittisi           |           |                          |  |
| Cilt No.                                                                                                                                                                                             |               | 590                                                                                                                                                                                                                                      | 14                                               | 1342                   |                | 14/01/2020               |          |                   |           | Cilt No.                 |  |
| Sahife No.                                                                                                                                                                                           |               | Siciline Uygundur.<br>Eray ŞAHİN<br>Yetkili Müdür Yardımcısı                                                                                                                                                                             |                                                  |                        |                |                          |          |                   |           | Sahife No.               |  |
| Sıra No.                                                                                                                                                                                             |               |                                                                                                                                                                                                                                          |                                                  |                        |                |                          |          |                   |           | Sıra No.                 |  |
| Tarih                                                                                                                                                                                                |               |                                                                                                                                                                                                                                          |                                                  |                        |                |                          |          |                   |           | Tarih                    |  |
| NOT : * Mülkiyetin gayri ayrı haklar ile şartlar için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.<br>** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir. |               |                                                                                                                                                                                                                                          |                                                  |                        |                |                          |          |                   |           |                          |  |

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|

Stok No 199



|                                                                                                                                                                                                      |                          |                                                                                                                                                                                                                                               |                                                 |            |                                                                                                                                               |            |                                                                                     |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--|
| ANA GAYRİMENKULÜN                                                                                                                                                                                    |                          | İli                                                                                                                                                                                                                                           | İSTANBUL                                        |            |  <p><b>Türkiye Cumhuriyeti</b></p> <p><b>TAPU SENEDİ</b></p> |            | Fotoğraf                                                                            |  |
|                                                                                                                                                                                                      |                          | İlçesi                                                                                                                                                                                                                                        | BEYOĞLU                                         |            |                                                                                                                                               |            |                                                                                     |  |
|                                                                                                                                                                                                      |                          | Mahallesi                                                                                                                                                                                                                                     | ÖMERAVNI                                        |            |                                                                                                                                               |            |                                                                                     |  |
|                                                                                                                                                                                                      |                          | Köyü                                                                                                                                                                                                                                          |                                                 |            |                                                                                                                                               |            |                                                                                     |  |
|                                                                                                                                                                                                      |                          | Sokağı                                                                                                                                                                                                                                        |                                                 |            |                                                                                                                                               |            |                                                                                     |  |
|                                                                                                                                                                                                      |                          | Mevkii                                                                                                                                                                                                                                        |                                                 |            |                                                                                                                                               |            |                                                                                     |  |
|                                                                                                                                                                                                      |                          | Pafta No.                                                                                                                                                                                                                                     | Ada No.                                         | Parsel No. | Niteliği                                                                                                                                      |            | Yüzölçümü                                                                           |  |
| 87                                                                                                                                                                                                   | 5                        | 7                                                                                                                                                                                                                                             | ÜÇ BODRUM ZEMİN ALTI NORMAL KATLI KARGIRIŞ HANI |            | ha                                                                                                                                            | m²         | dm²                                                                                 |  |
| Sınırı                                                                                                                                                                                               |                          | Planındadır                                                                                                                                                                                                                                   |                                                 |            |                                                                                                                                               |            |  |  |
| Zemin Sistem No : 21242266 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.                                                                                                                  |                          |                                                                                                                                                                                                                                               |                                                 |            |                                                                                                                                               |            |                                                                                     |  |
| KAT MÜLKİYETİ                                                                                                                                                                                        |                          | KAT İRTİFAKI                                                                                                                                                                                                                                  |                                                 | DEVRE MÜLK |                                                                                                                                               |            |                                                                                     |  |
| Satış Bedeli                                                                                                                                                                                         |                          | Niteliği                                                                                                                                                                                                                                      |                                                 | Arsa Payı  | Blok No.                                                                                                                                      | Kat No.    | Bağımsız Blm. No.                                                                   |  |
| 0.00                                                                                                                                                                                                 |                          | Mağaza                                                                                                                                                                                                                                        |                                                 | 416/4000   | -/-                                                                                                                                           | ZEMİN      | 3                                                                                   |  |
| Edinme Sebebi                                                                                                                                                                                        |                          | Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı<br>İken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan<br>Değişikliği işleminden.<br>YÖN.PLANI :YÖNETİM PLANI:10/07/1987 |                                                 |            |                                                                                                                                               |            |                                                                                     |  |
| Sahibi                                                                                                                                                                                               |                          | ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam                                                                                                                                                                                        |                                                 |            |                                                                                                                                               |            |                                                                                     |  |
| Geldisi                                                                                                                                                                                              |                          | Yevmiye No.                                                                                                                                                                                                                                   | Cilt No.                                        | Sahife No. | Sıra No.                                                                                                                                      | Tarihi     |                                                                                     |  |
| Cilt No.                                                                                                                                                                                             |                          | 590                                                                                                                                                                                                                                           | 14                                              | 1343       |                                                                                                                                               | 14/01/2020 |                                                                                     |  |
| Sahife No.                                                                                                                                                                                           | Siciline Uygundur.       |                                                                                                                                                                                                                                               |                                                 |            |                                                                                                                                               | Sahife No. |                                                                                     |  |
| Sıra No.                                                                                                                                                                                             | Eray ŞAHİN               |                                                                                                                                                                                                                                               |                                                 |            |                                                                                                                                               | Sıra No.   |                                                                                     |  |
| Tarih                                                                                                                                                                                                | Yetkili Müdür Yardımcısı |                                                                                                                                                                                                                                               |                                                 |            |                                                                                                                                               | Tarih      |                                                                                     |  |
| NOT : * Mülkiyetin gayri aynı haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.<br>** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir. |                          |                                                                                                                                                                                                                                               |                                                 |            |                                                                                                                                               |            |                                                                                     |  |

D.M.O Basım İşl. Md.

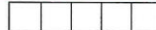
Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

|                                                                                                                                                                                                      |               |                                                                                                                                                                                                                                          |            |                                                  |          |                          |                 |            |         |                          |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------------------------------|----------|--------------------------|-----------------|------------|---------|--------------------------|--|--|
| ANA GAYRİMENKULÜN                                                                                                                                                                                    | İli           | İSTANBUL                                                                                                                                                                                                                                 |            | <br><b>TAPU SENEDİ</b>                           |          | Fotoğraf                 |                 |            |         |                          |  |  |
|                                                                                                                                                                                                      | İlçesi        | BEYOĞLU                                                                                                                                                                                                                                  |            |                                                  |          |                          |                 |            |         |                          |  |  |
|                                                                                                                                                                                                      | Mahallesi     | OMERAVNI                                                                                                                                                                                                                                 |            |                                                  |          |                          |                 |            |         |                          |  |  |
|                                                                                                                                                                                                      | Köyü          |                                                                                                                                                                                                                                          |            |                                                  |          |                          |                 |            |         |                          |  |  |
|                                                                                                                                                                                                      | Sokağı        |                                                                                                                                                                                                                                          |            |                                                  |          |                          |                 |            |         |                          |  |  |
|                                                                                                                                                                                                      | Mevkii        |                                                                                                                                                                                                                                          |            |                                                  |          |                          |                 |            |         |                          |  |  |
|                                                                                                                                                                                                      | Pafta No.     | İNÖNÜ CADDESİ                                                                                                                                                                                                                            | Parsel No. |                                                  | Niteliği | Yüzölçümü                |                 |            |         |                          |  |  |
| 87                                                                                                                                                                                                   | 5             | 7                                                                                                                                                                                                                                        |            | ÜÇ BODRUM ZEMİN ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI | ha       | m <sup>2</sup>           | dm <sup>2</sup> |            |         |                          |  |  |
| Sınırı                                                                                                                                                                                               | Planındadır   |                                                                                                                                                                                                                                          |            |                                                  |          |                          |                 |            |         |                          |  |  |
| Zemin Sistem No : 21377340 ORKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.                                                                                                                  |               |                                                                                                                                                                                                                                          |            |                                                  |          |                          |                 |            |         |                          |  |  |
| KAT MÜLKİYETİ                                                                                                                                                                                        |               | <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                 |            | KAT İRTİFAKI                                     |          | <input type="checkbox"/> |                 | DEVRE MÜLK |         | <input type="checkbox"/> |  |  |
| Satış Bedeli                                                                                                                                                                                         |               | X                                                                                                                                                                                                                                        |            | Niteliği                                         |          | Arsa Payı                |                 | Blok No.   | Kat No. | Bağımsız Blm. No.        |  |  |
| 0,00                                                                                                                                                                                                 |               | Büro                                                                                                                                                                                                                                     |            | 240/4000                                         |          |                          |                 | 1          | 4       |                          |  |  |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM                                                                                                                                                                                       | Edinme Sebebi | Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.<br>YÖN.PLANI : YÖNETİM PLANI:10/07/1987 |            |                                                  |          |                          |                 |            |         |                          |  |  |
|                                                                                                                                                                                                      | Sahibi        | ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam                                                                                                                                                                                   |            |                                                  |          |                          |                 |            |         |                          |  |  |
|                                                                                                                                                                                                      |               |                                                                                                                                                                                                                                          |            |                                                  |          |                          |                 |            |         |                          |  |  |
| Geldisi                                                                                                                                                                                              |               | Yevmiye No.                                                                                                                                                                                                                              | Cilt No.   | Sahife No.                                       | Sıra No. | Tarihi                   | Gittisi         |            |         |                          |  |  |
| Cilt No.                                                                                                                                                                                             |               | 590                                                                                                                                                                                                                                      | 14         | 1344                                             |          | 14/01/2020               |                 | Cilt No.   |         |                          |  |  |
| Sahife No.                                                                                                                                                                                           |               | Siciline Uygundur.<br>Eray ŞAHİN<br>Yetkili Müdür Yardımcısı                                                                                                                                                                             |            |                                                  |          |                          |                 | Sahife No. |         |                          |  |  |
| Sıra No.                                                                                                                                                                                             |               |                                                                                                                                                                                                                                          |            |                                                  |          |                          |                 | Sıra No.   |         |                          |  |  |
| Tarih                                                                                                                                                                                                |               |                                                                                                                                                                                                                                          |            |                                                  |          |                          |                 | Tarih      |         |                          |  |  |
| NOT : * Mülkiyetin gayri aynı haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.<br>** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir. |               |                                                                                                                                                                                                                                          |            |                                                  |          |                          |                 |            |         |                          |  |  |

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



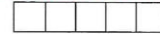
Stok No 199



|                                                                                                                                                                                                      |                                                              |                                                                                                                                                                                                                                               |                                                  |                        |                |                          |         |                   |  |                          |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------|----------------|--------------------------|---------|-------------------|--|--------------------------|--|
| ANA GAYRİMENKULÜN                                                                                                                                                                                    | İli                                                          | İSTANBUL                                                                                                                                                                                                                                      |                                                  | <br><b>TAPU SENEDİ</b> |                | Fotoğraf                 |         |                   |  |                          |  |
|                                                                                                                                                                                                      | İlçesi                                                       | BEYOĞLU                                                                                                                                                                                                                                       |                                                  |                        |                |                          |         |                   |  |                          |  |
|                                                                                                                                                                                                      | Mahallesi                                                    | OMERAVNI                                                                                                                                                                                                                                      |                                                  |                        |                |                          |         |                   |  |                          |  |
|                                                                                                                                                                                                      | Köyü                                                         |                                                                                                                                                                                                                                               |                                                  |                        |                |                          |         |                   |  |                          |  |
|                                                                                                                                                                                                      | Sokağı                                                       |                                                                                                                                                                                                                                               |                                                  |                        |                |                          |         |                   |  |                          |  |
|                                                                                                                                                                                                      | Mevkii                                                       |                                                                                                                                                                                                                                               |                                                  |                        |                |                          |         |                   |  |                          |  |
|                                                                                                                                                                                                      | Pafta No.                                                    | Ada No.                                                                                                                                                                                                                                       | Parsel No.                                       | Niteliği               | Yüzölçümü      |                          |         |                   |  |                          |  |
| 87                                                                                                                                                                                                   | 5                                                            | 7                                                                                                                                                                                                                                             | UÇ BODRUM ZEMİN ALTI NORMAL KATLI KARGİR İŞ HANI | ha                     | m <sup>2</sup> | dm <sup>2</sup>          |         |                   |  |                          |  |
|                                                                                                                                                                                                      |                                                              |                                                                                                                                                                                                                                               |                                                  |                        |                |                          |         |                   |  |                          |  |
| Sınırı                                                                                                                                                                                               | Planındadır                                                  |                                                                                                                                                                                                                                               |                                                  |                        |                |                          |         |                   |  |                          |  |
| Zemin Sistem No : 21377341 ORKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.                                                                                                                  |                                                              |                                                                                                                                                                                                                                               |                                                  |                        |                |                          |         |                   |  |                          |  |
| KAT MÜLKİYETİ                                                                                                                                                                                        |                                                              | <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                      |                                                  | KAT İRTİFAKI           |                | <input type="checkbox"/> |         | DEVRE MÜLK        |  | <input type="checkbox"/> |  |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM                                                                                                                                                                                       | Satış Bedeli                                                 | X                                                                                                                                                                                                                                             |                                                  | Niteliği               | Arsa Payı      | Blok No.                 | Kat No. | Bağımsız Blm. No. |  |                          |  |
|                                                                                                                                                                                                      | 0,00                                                         | Büce                                                                                                                                                                                                                                          |                                                  | 240/4000               | 1              | 5                        |         |                   |  |                          |  |
|                                                                                                                                                                                                      | Edinme Sebebi                                                | Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı<br>iken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan<br>Değişikliği işleminden.<br>YÖN.PLANI :YÖNETİM PLANI:10/07/1987 |                                                  |                        |                |                          |         |                   |  |                          |  |
|                                                                                                                                                                                                      | Sahibi                                                       | ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ                                                                                                                                                                                            |                                                  |                        |                |                          |         |                   |  |                          |  |
|                                                                                                                                                                                                      |                                                              |                                                                                                                                                                                                                                               |                                                  |                        |                |                          |         |                   |  |                          |  |
| Geldisi                                                                                                                                                                                              | Yevmiye No.                                                  | Cilt No.                                                                                                                                                                                                                                      | Sahife No.                                       | Sıra No.               | Tarihi         | Gittisi                  |         |                   |  |                          |  |
| Cilt No.                                                                                                                                                                                             | 590                                                          | 14                                                                                                                                                                                                                                            | 1345                                             |                        | 14/01/2020     | Cilt No.                 |         |                   |  |                          |  |
| Sahife No.                                                                                                                                                                                           | Siciline Uygundur.<br>Eray ŞAHİN<br>Yetkili Müdür Yardımcısı |                                                                                                                                                                                                                                               |                                                  |                        |                | Sahife No.               |         |                   |  |                          |  |
| Sıra No.                                                                                                                                                                                             |                                                              |                                                                                                                                                                                                                                               |                                                  |                        |                | Sıra No.                 |         |                   |  |                          |  |
| Tarih                                                                                                                                                                                                |                                                              |                                                                                                                                                                                                                                               |                                                  |                        |                | Tarih                    |         |                   |  |                          |  |
| NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.<br>** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir. |                                                              |                                                                                                                                                                                                                                               |                                                  |                        |                |                          |         |                   |  |                          |  |

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Stok No 199

|                                                                                                                                                                                                      |               |                                                                                                                                                                                                                                          |                                                  |                        |                |                          |         |                   |            |                          |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------|----------------|--------------------------|---------|-------------------|------------|--------------------------|--|
| ANA GAYRİMENKULÜN                                                                                                                                                                                    | İli           | İSTANBUL                                                                                                                                                                                                                                 |                                                  | <br><b>TAPU SENEDİ</b> |                | Fotoğraf                 |         |                   |            |                          |  |
|                                                                                                                                                                                                      | İlçesi        | BEYOĞLU                                                                                                                                                                                                                                  |                                                  |                        |                |                          |         |                   |            |                          |  |
|                                                                                                                                                                                                      | Mahallesi     | ÖMERAVNI                                                                                                                                                                                                                                 |                                                  |                        |                |                          |         |                   |            |                          |  |
|                                                                                                                                                                                                      | Köyü          |                                                                                                                                                                                                                                          |                                                  |                        |                |                          |         |                   |            |                          |  |
|                                                                                                                                                                                                      | Sokağı        |                                                                                                                                                                                                                                          |                                                  |                        |                |                          |         |                   |            |                          |  |
|                                                                                                                                                                                                      | Mevkii        | İNÖNÜ CADDESİ                                                                                                                                                                                                                            |                                                  |                        |                |                          |         |                   |            |                          |  |
|                                                                                                                                                                                                      | Pafta No.     | Ada No.                                                                                                                                                                                                                                  | Parsel No.                                       | Niteliği               | Yüzölçümü      |                          |         |                   |            |                          |  |
| 87                                                                                                                                                                                                   | 5             | 7                                                                                                                                                                                                                                        | ÜÇ BODRUM ZEMİN ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI | ha                     | m <sup>2</sup> | dm <sup>2</sup>          |         |                   |            |                          |  |
|                                                                                                                                                                                                      |               |                                                                                                                                                                                                                                          |                                                  | 360,63 m2              |                |                          |         |                   |            |                          |  |
| Sınırı                                                                                                                                                                                               | Planındadır   |                                                                                                                                                                                                                                          |                                                  |                        |                |                          |         |                   |            |                          |  |
| Zemin Sistem No : 21377342 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.                                                                                                                  |               |                                                                                                                                                                                                                                          |                                                  |                        |                |                          |         |                   |            |                          |  |
| KAT MÜLKİYETİ                                                                                                                                                                                        |               | <input checked="" type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                      |                                                  | KAT İRTİFAKI           |                | <input type="checkbox"/> |         | DEVRE MÜLK        |            | <input type="checkbox"/> |  |
| Satış Bedeli                                                                                                                                                                                         |               | Niteliği                                                                                                                                                                                                                                 |                                                  | Arsa Payı              |                | Blok No.                 | Kat No. | Bağımsız Blm. No. |            |                          |  |
| 0.00                                                                                                                                                                                                 |               | Büro                                                                                                                                                                                                                                     |                                                  | 240/4000               |                | -/-                      | 2       | 6                 |            |                          |  |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM                                                                                                                                                                                       | Edinme Sebebi | Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı<br>ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan<br>Değişikliği işleminden.<br>YÖN.PLANI :YÖNETİM PLANI:10/07/1987 |                                                  |                        |                |                          |         |                   |            |                          |  |
|                                                                                                                                                                                                      | Sahibi        | ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam                                                                                                                                                                                   |                                                  |                        |                |                          |         |                   |            |                          |  |
|                                                                                                                                                                                                      |               |                                                                                                                                                                                                                                          |                                                  |                        |                |                          |         |                   |            |                          |  |
| Geldisi                                                                                                                                                                                              |               | Yevmiye No.                                                                                                                                                                                                                              | Cilt No.                                         | Sahife No.             | Sıra No.       | Tarihi                   |         | Gittisi           |            |                          |  |
| Cilt No.                                                                                                                                                                                             |               | 590                                                                                                                                                                                                                                      | 14                                               | 1346                   |                | 14/01/2020               |         |                   | Cilt No.   |                          |  |
| Sahife No.                                                                                                                                                                                           |               | Siciline Uygundur.<br>Eray ŞAHİN<br>Yetkili Müdür Yardımcısı                                                                                                                                                                             |                                                  |                        |                |                          |         |                   | Sahife No. |                          |  |
| Sıra No.                                                                                                                                                                                             |               |                                                                                                                                                                                                                                          |                                                  |                        |                |                          |         |                   | Sıra No.   |                          |  |
| Tarih                                                                                                                                                                                                |               |                                                                                                                                                                                                                                          |                                                  |                        |                |                          |         |                   | Tarih      |                          |  |
| NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şartlar için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.<br>** Tebliğat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir. |               |                                                                                                                                                                                                                                          |                                                  |                        |                |                          |         |                   |            |                          |  |

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|

Stok No 199



|                                                                                     |               |                                                                                                                                                                                                                                         |                                                  |                        |                |                 |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------|----------------|-----------------|-------------------|
| ANA GAYRİMENKULÜN                                                                   | İli           | İSTANBUL                                                                                                                                                                                                                                |                                                  | <br><b>TAPU SENEDİ</b> |                | Fotoğraf        |                   |
|                                                                                     | İlçesi        | BEYOĞLU                                                                                                                                                                                                                                 |                                                  |                        |                |                 |                   |
|                                                                                     | Mahallesi     | ÖMERAVNI                                                                                                                                                                                                                                |                                                  |                        |                |                 |                   |
|                                                                                     | Köyü          |                                                                                                                                                                                                                                         |                                                  |                        |                |                 |                   |
|                                                                                     | Sokağı        |                                                                                                                                                                                                                                         |                                                  |                        |                |                 |                   |
|                                                                                     | Mevkii        | İNÖNÜ CADDESİ                                                                                                                                                                                                                           |                                                  |                        |                |                 |                   |
|                                                                                     | Pafta No.     | Ada No.                                                                                                                                                                                                                                 | Parsel No.                                       | Niteliği               | Yüzölçümü      |                 |                   |
| 87                                                                                  | 5             | 7                                                                                                                                                                                                                                       | ÜÇ BODRUM ZEMİN ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI | ha                     | m <sup>2</sup> | dm <sup>2</sup> |                   |
| Sınırı                                                                              | Planındadır   |                                                                                                                                                                                                                                         |                                                  |                        |                |                 |                   |
| Zemin Sistem No : 21377343 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz. |               |                                                                                                                                                                                                                                         |                                                  |                        |                |                 |                   |
| KAT MÜLKİYETİ                                                                       |               | KAT İRTİFAKI                                                                                                                                                                                                                            |                                                  | DEVRE MÜLK             |                |                 |                   |
| X                                                                                   |               |                                                                                                                                                                                                                                         |                                                  |                        |                |                 |                   |
| Satış Bedeli                                                                        |               | Niteliği                                                                                                                                                                                                                                |                                                  | Arsa Payı              | Blok No.       | Kat No.         | Bağımsız Blm. No. |
| 0,00                                                                                |               | Büro                                                                                                                                                                                                                                    |                                                  | 240/4000               | -/-            | 2               | 7                 |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM                                                                      | Edinme Sebebi | Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.<br>YÖN.PLANI :YÖNETİM PLANI:10/07/1987 |                                                  |                        |                |                 |                   |
|                                                                                     | Sahibi        | ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam                                                                                                                                                                                  |                                                  |                        |                |                 |                   |
| Geldisi                                                                             |               | Yevmiye No.                                                                                                                                                                                                                             | Cilt No.                                         | Sahife No.             | Sıra No.       | Tarihi          | Gittisi           |
| Cilt No.                                                                            |               | 590                                                                                                                                                                                                                                     | 14                                               | 1347                   |                | 14/01/2020      | Cilt No.          |
| Sahife No.                                                                          |               | Siciline Uygundur.<br>Eray ŞAHİN<br>Yetkili Müdür Yardımcısı                                                                                                                                                                            |                                                  |                        |                | Sahife No.      |                   |
| Sıra No.                                                                            |               |                                                                                                                                                                                                                                         |                                                  |                        |                | Sıra No.        |                   |
| Tarih                                                                               |               | NOT : * Mülkiyetin gayri aynı haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.<br>** Tebliğat Kanunu Hükmümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.                                   |                                                  |                        |                | Tarih           |                   |

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  |  |  |  |
|--|--|--|--|

Stok No 199



|                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                |                                                        |                                                  |                                                      |                |                 |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------|----------------|-----------------|-------------------|
| ANA GAYRİMENKULÜN                                                                                                                                                                                      | İli                                                                                                                                                                                                                                            | İSTANBUL                                               |                                                  | <b>Türkiye Cumhuriyeti</b><br><br><b>TAPU SENEDİ</b> |                | Fotoğraf        |                   |
|                                                                                                                                                                                                        | İlçesi                                                                                                                                                                                                                                         | BEYOĞLU                                                |                                                  |                                                      |                |                 |                   |
|                                                                                                                                                                                                        | Mahallesi                                                                                                                                                                                                                                      | OMERAVNI                                               |                                                  |                                                      |                |                 |                   |
|                                                                                                                                                                                                        | Köyü                                                                                                                                                                                                                                           |                                                        |                                                  |                                                      |                |                 |                   |
|                                                                                                                                                                                                        | Sokağı                                                                                                                                                                                                                                         |                                                        |                                                  |                                                      |                |                 |                   |
|                                                                                                                                                                                                        | Mevkii                                                                                                                                                                                                                                         |                                                        |                                                  |                                                      |                |                 |                   |
|                                                                                                                                                                                                        | Pafta No.                                                                                                                                                                                                                                      | Ada No.                                                | Parsel No.                                       | Niteliği                                             | Yüzölçümü      |                 |                   |
| 87                                                                                                                                                                                                     | 5                                                                                                                                                                                                                                              | 7                                                      | ÜÇ BODRUM ZEMİN ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI | ha                                                   | m <sup>2</sup> | dm <sup>2</sup> |                   |
| Sınırı                                                                                                                                                                                                 | Planındadır                                                                                                                                                                                                                                    |                                                        |                                                  |                                                      |                |                 |                   |
| Zemin Sistem No : 21377344 ORKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                |                                                        |                                                  |                                                      |                |                 |                   |
| KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                | KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>                  |                                                  | DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>                  |                |                 |                   |
| Satış Bedeli                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                | Niteliği                                               |                                                  | Arsa Payı                                            | Blok No.       | Kat No.         | Bağımsız Blm. No. |
| 0,00                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                | Baro                                                   |                                                  | 240/4000                                             | 4              | 3               | 8                 |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM                                                                                                                                                                                         | Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı<br>iken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan<br>Değişikliği işleminden.<br>YÖN.PLANI : YÖNETİM PLANI:10/07/1987 |                                                        |                                                  |                                                      |                |                 |                   |
|                                                                                                                                                                                                        | Edinme Sebebi                                                                                                                                                                                                                                  |                                                        |                                                  |                                                      |                |                 |                   |
|                                                                                                                                                                                                        | Sahibi                                                                                                                                                                                                                                         | ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam |                                                  |                                                      |                |                 |                   |
| Geldisi                                                                                                                                                                                                | Yevmiye No.                                                                                                                                                                                                                                    | Cilt No.                                               | Sahife No.                                       | Sıra No.                                             | Tarihi         | Gittisi         |                   |
| Cilt No.                                                                                                                                                                                               | 590                                                                                                                                                                                                                                            | 14                                                     | 1348                                             |                                                      | 14/01/2020     |                 | Cilt No.          |
| Sahife No.                                                                                                                                                                                             | Siciline Uygundur.                                                                                                                                                                                                                             |                                                        |                                                  |                                                      |                |                 | Sahife No.        |
| Sıra No.                                                                                                                                                                                               | Eray ŞAHİN                                                                                                                                                                                                                                     |                                                        |                                                  |                                                      |                |                 | Sıra No.          |
| Tarih                                                                                                                                                                                                  | Yetkili Müdür Yardımcısı                                                                                                                                                                                                                       |                                                        |                                                  |                                                      |                |                 | Tarih             |
| NOT : * Mülkiyetin gayri ayrı haklar ile şartlar için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.<br>** Tebliğat Kararını Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir. |                                                                                                                                                                                                                                                |                                                        |                                                  |                                                      |                |                 |                   |

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

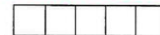


Stok No 199

|                                                                                                                                                                                                        |               |                                                                                                                                                                                                                                           |                                                  |                          |                |                 |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------|----------------|-----------------|-------------------|
| ANA GAYRİMENKULÜN                                                                                                                                                                                      | İli           | İSTANBUL                                                                                                                                                                                                                                  |                                                  | <br><b>TAPU SENEDİ</b>   |                | Fotoğraf        |                   |
|                                                                                                                                                                                                        | İlçesi        | BEYOĞLU                                                                                                                                                                                                                                   |                                                  |                          |                |                 |                   |
|                                                                                                                                                                                                        | Mahallesi     | ÖMERAVNI                                                                                                                                                                                                                                  |                                                  |                          |                |                 |                   |
|                                                                                                                                                                                                        | Köyü          |                                                                                                                                                                                                                                           |                                                  |                          |                |                 |                   |
|                                                                                                                                                                                                        | Sokağı        |                                                                                                                                                                                                                                           |                                                  |                          |                |                 |                   |
|                                                                                                                                                                                                        | Mevkii        | İNÖNÜ CADDESİ                                                                                                                                                                                                                             |                                                  |                          |                |                 |                   |
|                                                                                                                                                                                                        | Pafta No.     | Ada No.                                                                                                                                                                                                                                   | Parsel No.                                       | Niteliği                 | Yüzölçümü      |                 |                   |
| 87                                                                                                                                                                                                     | 5             | 7                                                                                                                                                                                                                                         | ÜÇ BODRUM ZEMİN ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI | ha                       | m <sup>2</sup> | dm <sup>2</sup> |                   |
|                                                                                                                                                                                                        |               |                                                                                                                                                                                                                                           |                                                  | 560,63 m2                |                |                 |                   |
| Sınırı                                                                                                                                                                                                 | Planındadır   |                                                                                                                                                                                                                                           |                                                  |                          |                |                 |                   |
| Zemin Sistem No : 21377345 ORKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.                                                                                                                    |               |                                                                                                                                                                                                                                           |                                                  |                          |                |                 |                   |
| KAT MÜLKİYETİ                                                                                                                                                                                          |               | KAT İRTİFAKI                                                                                                                                                                                                                              |                                                  | DEVRE MÜLK               |                |                 |                   |
| <input checked="" type="checkbox"/>                                                                                                                                                                    |               | <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                  |                                                  | <input type="checkbox"/> |                |                 |                   |
| Satış Bedeli                                                                                                                                                                                           |               | Niteliği                                                                                                                                                                                                                                  |                                                  | Arsa Payı                | Blok No.       | Kat No.         | Bağımsız Blm. No. |
| 0,00                                                                                                                                                                                                   |               | Büro                                                                                                                                                                                                                                      |                                                  | 240/4000                 | -/-            | 3               | 9                 |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM                                                                                                                                                                                         | Edinme Sebebi | Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı<br>ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan<br>Değişikliği işleminden.<br>YÖN.PLANI : YÖNETİM PLANI:10/07/1987 |                                                  |                          |                |                 |                   |
|                                                                                                                                                                                                        | Sahibi        | ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 1 am                                                                                                                                                                                   |                                                  |                          |                |                 |                   |
| Geldisi                                                                                                                                                                                                |               | Yevmiye No.                                                                                                                                                                                                                               | Cilt No.                                         | Sahife No.               | Sıra No.       | Tarihi          |                   |
| Cilt No.                                                                                                                                                                                               |               | 590                                                                                                                                                                                                                                       | 14                                               | 1349                     |                | 14/01/2020      |                   |
| Sahife No.                                                                                                                                                                                             |               | Siciline Uygundur.                                                                                                                                                                                                                        |                                                  |                          |                | Sahife No.      |                   |
| Sıra No.                                                                                                                                                                                               |               | Eray ŞAHİN                                                                                                                                                                                                                                |                                                  |                          |                | Sıra No.        |                   |
| Tarih                                                                                                                                                                                                  |               | Yetkili Müdür Yardımcısı                                                                                                                                                                                                                  |                                                  |                          |                | Tarih           |                   |
| NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile serhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.<br>** Tebligat Kararını Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir. |               |                                                                                                                                                                                                                                           |                                                  |                          |                |                 |                   |

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Stok No 199



## Tapu Kayıt Örnekleri

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-11-2021-11:08



Kayıd Oluşturan: TANER DÜNER

| Makbuz No    | Dekont No                  | Başvuru No |
|--------------|----------------------------|------------|
| 010421238905 | 2021-11-09-11.07.31.892476 | 23890      |

### TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |                  |                                |                                                 |
|---------------------|------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------|
| Zemin Tipi:         | KatMülkiyeti     | Ada/Parsel:                    | 5/7                                             |
| Taşınmaz Kimlik No: | 21377339         | AT Yüzölçüm(m2):               | 560.63                                          |
| İl/ilçe:            | İSTANBUL/BEYOĞLU | Bağımsız Bölüm Nitelik:        | Mağaza                                          |
| Kurum Adı:          | Beyoğlu          | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |                                                 |
| Mahalle/Köy Adı:    | ÖMERAVNI         | 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 KARGIRIŞ HANI |

### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 2

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

### MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik                                                             | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye                         | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|-----------|------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------|
| 515201108         | (SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 0.00      | 0.00             | 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) 5A\_7Aq2F0ez kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

**Kayıt Oluşturan: TANER DÜNER**

| Makbuz No    | Dekont No                  | Başvuru No |
|--------------|----------------------------|------------|
| 010421238905 | 2021-11-09-11.07.31.892476 | 23890      |

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

|                     |                  |                                |                                                  |
|---------------------|------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------|
| Zemin Tipi:         | KatMülkiyeti     | Ada/Parsel:                    | 5/7                                              |
| Taşınmaz Kimlik No: | 21242265         | AT Yüzölçümü(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:  |                                                  |
| Mevkii:             | 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 KARGIR İŞ HANI |

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

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

1 / 2

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

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

| (Hisse) Sistem No | Malik                                                             | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye                         | Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|-----------|------------------|-----------------------------------------------------|----------------------------|
| 515201110         | (SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 0.00      | 0.00             | 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) VA2Hf1Zu1N8 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

**Kayıt Oluşturan: TANER DÜNER**

| Makbuz No    | Dekont No                  | Başvuru No |
|--------------|----------------------------|------------|
| 010421238905 | 2021-11-09-11.07.31.892476 | 23890      |

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

|                     |                  |                                |                                                  |
|---------------------|------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------|
| Zemin Tipi:         | KatMülkiyeti     | Ada/Parsel:                    | 5/7                                              |
| Taşınmaz Kimlik No: | 21242266         | AT Yüzölçümü(m2):              | 560.63                                           |
| İl/İlçe:            | İSTANBUL/BEYOĞLU | Bağımsız Bölüm Nitelik:        | Mağaza                                           |
| Kurum Adı:          | Beyoğlu          | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |                                                  |
| Mahalle/Köy Adı:    | ÖMERAVNI         | 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 KARGIR İŞ HANI |

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

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

1 / 2

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

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

| (Hisse) Sistem No | Malik                                                             | El Birliği 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             | 0.00      | 0.00             | 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) G3D08IDSn83h kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

**Kayıd Oluşturan: TANER DÜNER**

| Makbuz No    | Dekont No                  | Başvuru No |
|--------------|----------------------------|------------|
| 010421238905 | 2021-11-09-11.07.31.892476 | 23890      |

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

|                     |                  |                                |                                                  |
|---------------------|------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------|
| Zemin Tipi:         | KatMülkiyeti     | Ada/Parsel:                    | 5/7                                              |
| Taşınmaz Kimlik No: | 21377340         | AT Yüzölçümü(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:  |                                                  |
| Mevkii:             | 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 KARGIR İŞ HANI |

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

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

1 / 2

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

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

| (Hisse) Sistem No | Malik                                                             | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye                         | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|-----------|------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------|
| 515201099         | (SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 0.00      | 0.00             | 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) bz5ELRIZW-4 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2



**Kayıt Oluşturan: TANER DÜNER**

| Makbuz No    | Dekont No                  | Başvuru No |
|--------------|----------------------------|------------|
| 010421238905 | 2021-11-09-11.07.31.892476 | 23890      |

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

|                     |                  |                                |                                                  |
|---------------------|------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------|
| Zemin Tipi:         | KatMülkiyeti     | Ada/Parsel:                    | 5/7                                              |
| Taşınmaz Kimlik No: | 21377341         | AT Yüzölçümü(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:  |                                                  |
| Mevkii:             | 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 KARGIR İŞ HANI |

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

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

1 / 2

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

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

| (Hisse) Sistem No | Malik                                                             | El Birliği 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              | 0.00      | 0.00             | 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) LAWISVqYPmk kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

**Kayıt Oluşturan: TANER DÜNER**

| Makbuz No    | Dekont No                  | Başvuru No |
|--------------|----------------------------|------------|
| 010421238905 | 2021-11-09-11.07.31.892476 | 23890      |

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

|                     |                  |                                |                                                  |
|---------------------|------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------|
| Zemin Tipi:         | KatMülkiyeti     | Ada/Parsel:                    | 5/7                                              |
| Taşınmaz Kimlik No: | 21377342         | AT Yüzölçümü(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:  |                                                  |
| Mevkii:             | 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/İ | Açıklama | Malik/Lehtar | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih- |
|-------|----------|--------------|---------------------------|----------------------|
|-------|----------|--------------|---------------------------|----------------------|

1 / 2

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

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

| (Hisse) Sistem No | Malik                                                             | El Birliği No | Hisse Pay/Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye                         | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------|-----------|------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------|
| 515201102         | (SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1             | 0.00      | 0.00             | 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) 4Je8pzbXgWV kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

**Kayıt Oluşturan: TANER DÜNER**

| Makbuz No    | Dekont No                  | Başvuru No |
|--------------|----------------------------|------------|
| 010421238905 | 2021-11-09-11.07.31.892476 | 23890      |

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

|                     |                  |                                |                                                  |
|---------------------|------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------|
| Zemin Tipi:         | KatMülkiyeti     | Ada/Parsel:                    | 5/7                                              |
| Taşınmaz Kimlik No: | 21377343         | AT Yüzölçümü(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 HANİ |

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

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

1 / 2

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

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

| (Hisse) Sistem No | Malik                                                             | El Birliği 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              | 0.00      | 0.00             | 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) Yd7hklnvgnlz kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

**Kayıt Oluşturan: TANER DÜNER**

| Makbuz No    | Dekont No                  | Başvuru No |
|--------------|----------------------------|------------|
| 010421238905 | 2021-11-09-11.07.31.892476 | 23890      |

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

|                     |                  |                                |                                                  |
|---------------------|------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------|
| Zemin Tipi:         | KatMülkiyeti     | Ada/Parsel:                    | 5/7                                              |
| Taşınmaz Kimlik No: | 21377344         | AT Yüzölçümü(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:  |                                                  |
| Mevkii:             | 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 KARGIR İŞ HANI |

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

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

1 / 2

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

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

| (Hisse) Sistem No | Malik                                                             | El Birliği 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             | 0.00      | 0.00             | 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) nwQEGwowD75 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

**Kayıt Oluşturan: TANER DÜNER**

| Makbuz No    | Dekont No                  | Başvuru No |
|--------------|----------------------------|------------|
| 010421238905 | 2021-11-09-11.07.31.892476 | 23890      |

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

|                     |                  |                                |                                                  |
|---------------------|------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------|
| Zemin Tipi:         | KatMülkiyeti     | Ada/Parsel:                    | 5/7                                              |
| Taşınmaz Kimlik No: | 21377345         | AT Yüzölçümü(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:  |                                                  |
| Mevkii:             | 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 KARGIR İŞ HANI |

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

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

1 / 2

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

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

| (Hisse) Sistem No | Malik                                                             | El Birliği 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             | 0.00      | 0.00             | 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) VHxSsNNNc7k kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

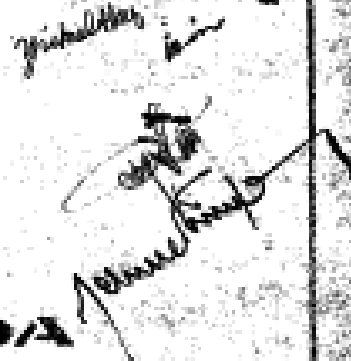


2 / 2



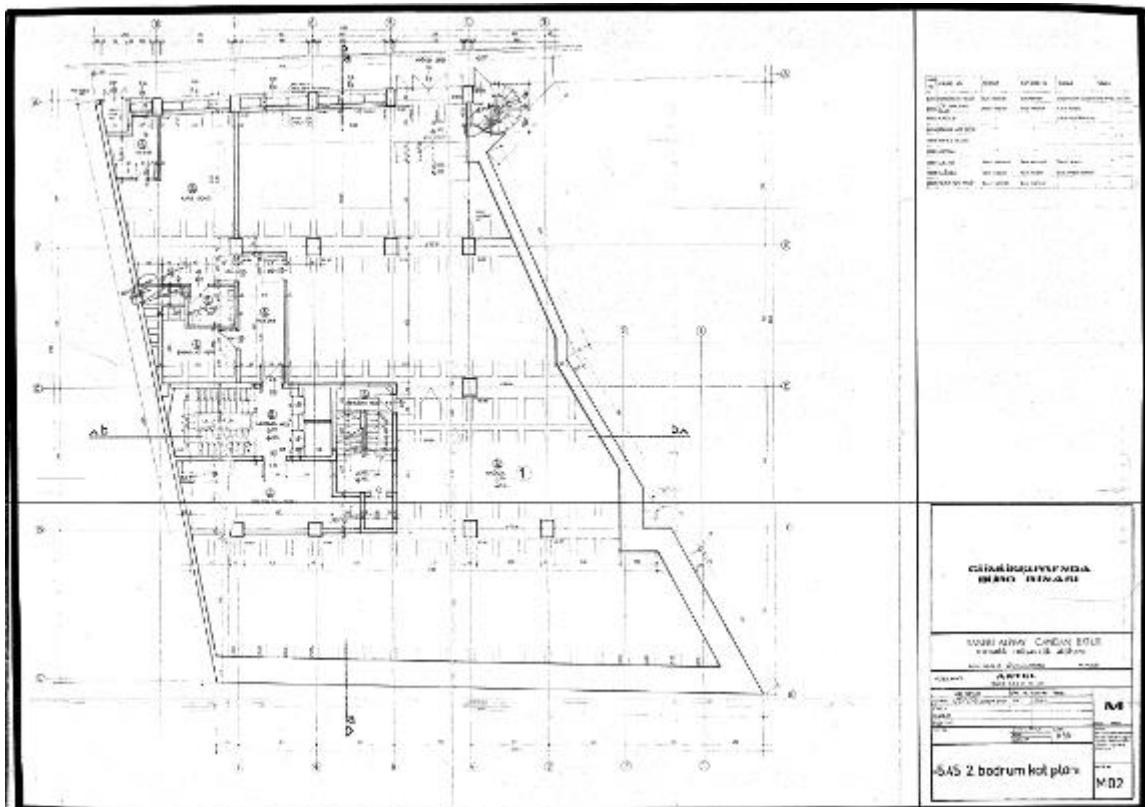
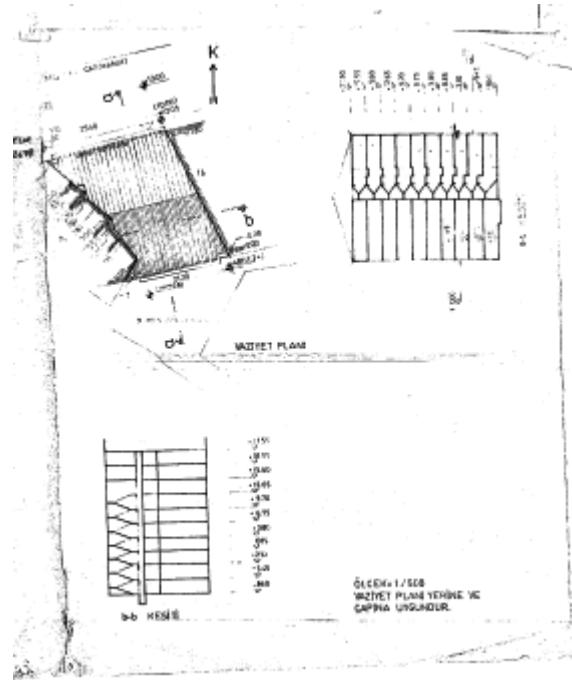
## İmar Durum Belgesi

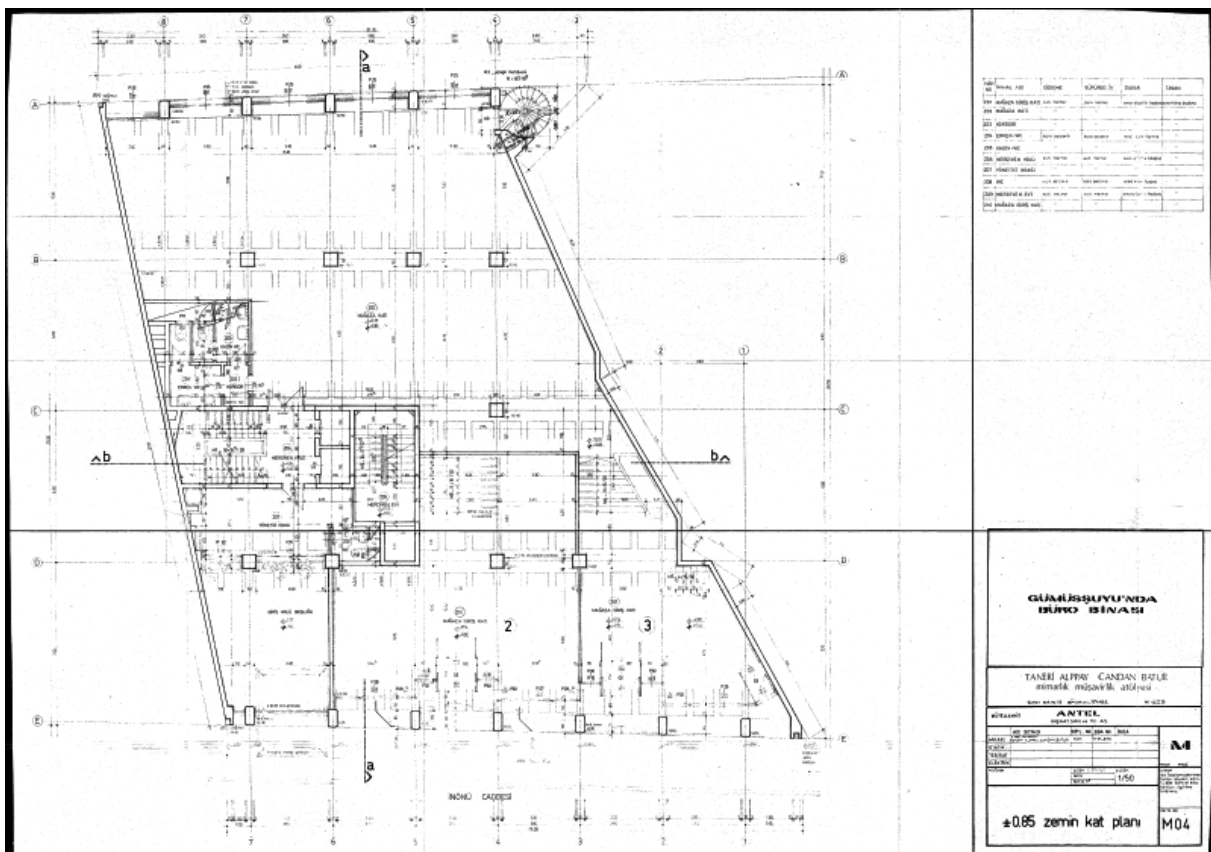
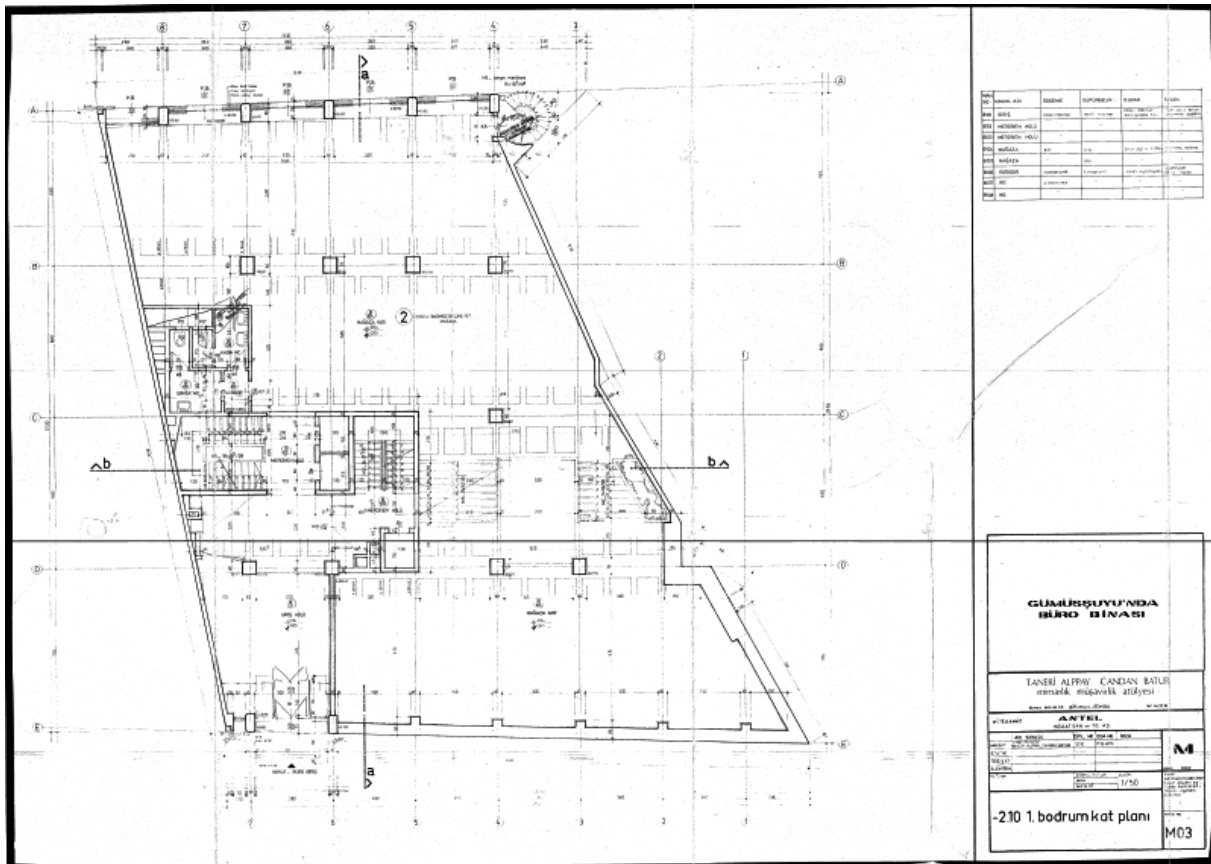
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>T.C.<br/>BEYOĞLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI<br/>İmar ve Şehircilik Müdürlüğü</p>                                                                                       |
| Sayı : E-85296374-754-32078<br>Konu : İmar Durumu (5 Ada, 7 Parsel)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 10.12.2021                                                                                                                                                         |
| <p>Sayın ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.<br/>Emniyet Evleri Mh. Akarsu Cd. Promesa D Kapısı No:3/51 Kağıthane/İST.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                    |
| İlgi : 06.12.2021 tarihli ve 39890 sayılı dilekçeniz.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                    |
| <p>Beyoğlu, Ömeravni 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:21,50m irtifalı, bitişik nizam, Turizm+Hizmet+Ticaret (THT) alanında kalmaktadır.</p> <p>Söz konusu parselin tescilli eski eser komşuluğu bulunduğundan Koruma Bölge Kurulundan alınacak karar doğrultusunda imar uygulaması yapılacaktır.</p> <p>Bulgilerinize arz ederim.</p> |                                                                                                                                                                    |
| <p>Mehmet KARAASLAN<br/>İmar ve Şehircilik Müdürü</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                    |
| <p>Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.<br/>Doğrulama Kodu: Fa9735-mht2Ks-pRk3M+-YbF693-r1s82o48 Doğrulama Linki: <a href="https://www.turkiye.gov.tr/izmir/beyoglu-belediye-emv">https://www.turkiye.gov.tr/izmir/beyoglu-belediye-emv</a></p>                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                    |
| <p>Şehitlik Mah. Meşuriyet Cad. No:121 34420 Beyoğlu<br/>Telefon No: (212)444 01 60 Faks No: (212)251 60 26<br/>e-Posta: <a href="mailto:beyoglubelediyasi@kta01.kcp.tr">beyoglubelediyasi@kta01.kcp.tr</a> İnternet Adresi:<br/><a href="http://www.beyoglu.bel.tr">http://www.beyoglu.bel.tr</a><br/>Kcp Adresi: beyoglubelediyasi@kta01.kcp.tr</p>                                                                                                   | <p>Bilgi için: Hüseyin ŞAHİNİR<br/>Raporlar<br/>Telefon No: 4440160/3003</p>  |
| 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                    |

|                                                                                                                                                                                                                   |                            |                 |          |      |                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------|----------|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   <p><b>GÜMÜSSUYU'NDA<br/>BÜRO BİNASI</b></p> |                            |                 |          |      |                                                                                                                           |
| <p><b>TANERİ ALPPAY CANDAN BATUR</b><br/>mimarlık müşavirlik atölyesi</p> <p>dümen sok.no.1/B gümüşsuyu İSTANBUL      tel: 44.02.26</p>                                                                           |                            |                 |          |      |                                                                                                                           |
| <p><b>MÜTEAHHİT</b>      <b>ANTEL</b><br/>İNŞAAT SAN. ve TİC. A.Ş.</p>                                                                                                                                            |                            |                 |          |      |                                                                                                                           |
|                                                                                                                                                                                                                   | ADI SOYADI                 | DİPL. NO        | ODA NO   | İMZA |                                      |
| MİMARİ                                                                                                                                                                                                            | TANERİ ALPPAY CANDAN BATUR | 5210<br>34-0648 | 1335-879 |      |                                                                                                                           |
| STATİK                                                                                                                                                                                                            |                            |                 |          |      |                                                                                                                           |
| TESİSAT                                                                                                                                                                                                           |                            |                 |          |      |                                                                                                                           |
| ELEKTRİK                                                                                                                                                                                                          |                            |                 |          |      |                                                                                                                           |
| REVİZYON                                                                                                                                                                                                          | ÇİZİM                      |                 | DÜZETİ   |      | <p>DEKAR<br/>64 baskıdan önce<br/>bulun olmaları sağ-<br/>lıyıda kontrol edip<br/>farkları ilgililere<br/>bildiriniz.</p> |
|                                                                                                                                                                                                                   | TARİH                      |                 | PAFTA NO |      |                                                                                                                           |
| <p><b>MİMARİ UYGULAMA<br/>PROJESİ</b></p>                                                                                                                                                                         |                            |                 |          |      | PAFTA NO                                                                                                                  |

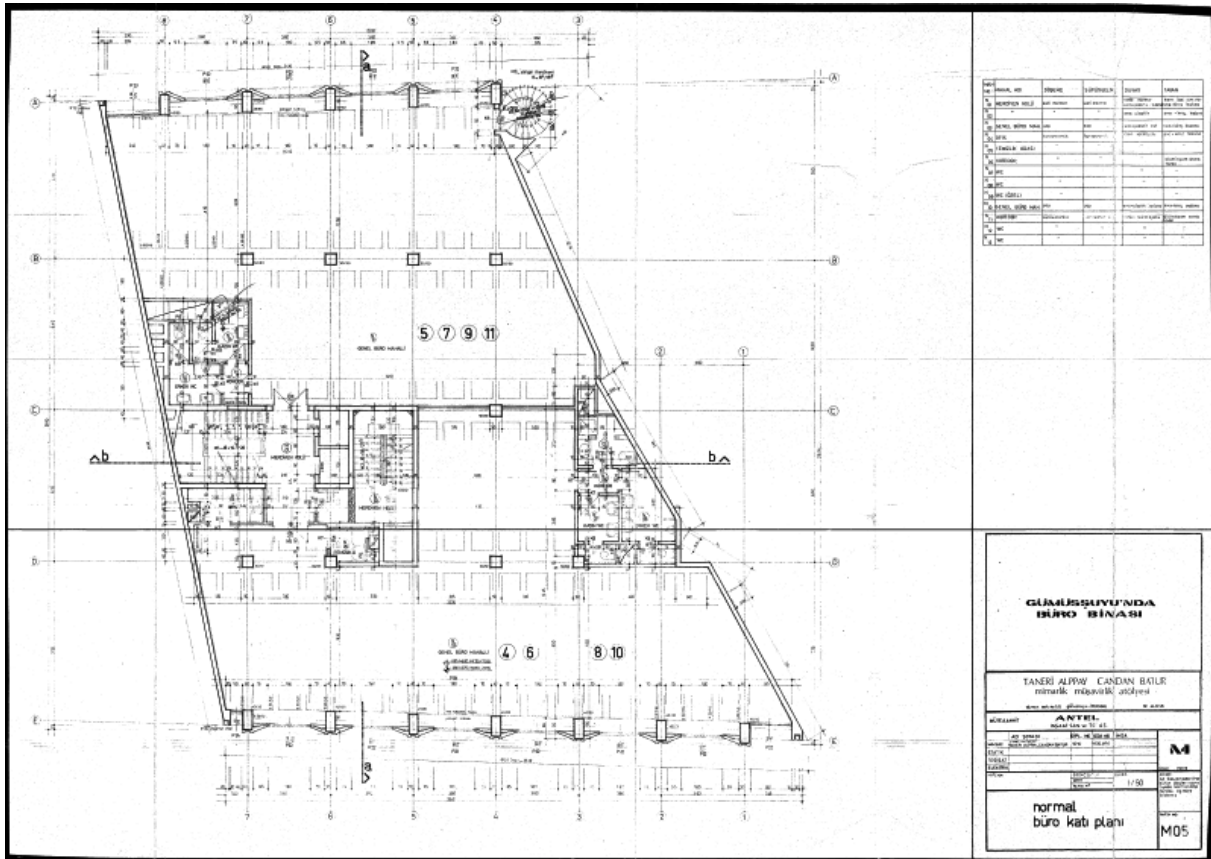
## Vaziyet Planı

| Kat No                  | Bölüm No | Alan Paçs | Eklemleri | Malikân Akar, Soyadı | Notlar                                                                                            |
|-------------------------|----------|-----------|-----------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bodrum Kats             | 1        | Mağaza    | 240/4000  | -                    | 3/6 Ahmet Mansur Şahin<br>1/6 Fatma Yücel Akar<br>1/6 Enine Ülker Şahin<br>1/6 Mehmet Tamer Törey |
| 1-Bodrum Kat, zemin kat | 2        | Mağaza    | 416/4000  | -                    | 3/6 Ahmet Mansur Şahin<br>1/6 Fatma Yücel Akar<br>1/6 Enine Ülker Şahin<br>1/6 Mehmet Tamer Törey |
| Zemin Kat               | 3        | Mağaza    | 416/4000  | -                    | 3/6 Ahmet Mansur Şahin<br>1/6 Fatma Yücel Akar<br>1/6 Enine Ülker Şahin<br>1/6 Mehmet Tamer Törey |
| 1                       | 4        | Bürokatı  | 240/4000  | -                    | Ahmet Mansur Şahin                                                                                |
| 1                       | 5        | Bürokatı  | 240/4000  | -                    | Ahmet Mansur Şahin                                                                                |
| 2                       | 6        | Bürokatı  | 240/4000  | -                    | Ahmet Mansur Şahin                                                                                |
| 2                       | 7        | Bürokatı  | 240/4000  | -                    | Ahmet Mansur Şahin                                                                                |
| 3                       | 8        | Bürokatı  | 240/4000  | -                    | Ahmet Mansur Şahin                                                                                |
| 3                       | 9        | Bürokatı  | 240/4000  | -                    | Ahmet Mansur Şahin                                                                                |
| 4                       | 10       | Bürokatı  | 240/4000  | -                    | Fatma Yücel Akar<br>Enine Ülker Şahin<br>Mehmet Tamer Törey                                       |
| 4                       | 11       | Bürokatı  | 240/4000  | -                    | Fatma Yücel Akar<br>Enine Ülker Şahin<br>Mehmet Tamer Törey                                       |
| 5                       | 12       | Daire     | 250/4000  | KBGR10K              | Mehmet Tamer Törey                                                                                |
| 5                       | 13       | Daire     | 250/4000  | KBGR10K              | Fatma Yücel Akar<br>Enine Ülker Şahin<br>Mehmet Tamer Törey                                       |
| 6                       | 14       | Daire     | 250/4000  | KBGR10K              | Enine Ülker Şahin                                                                                 |
| 6                       | 15       | Daire     | 250/4000  | KBGR10K              | Fatma Yücel Akar                                                                                  |

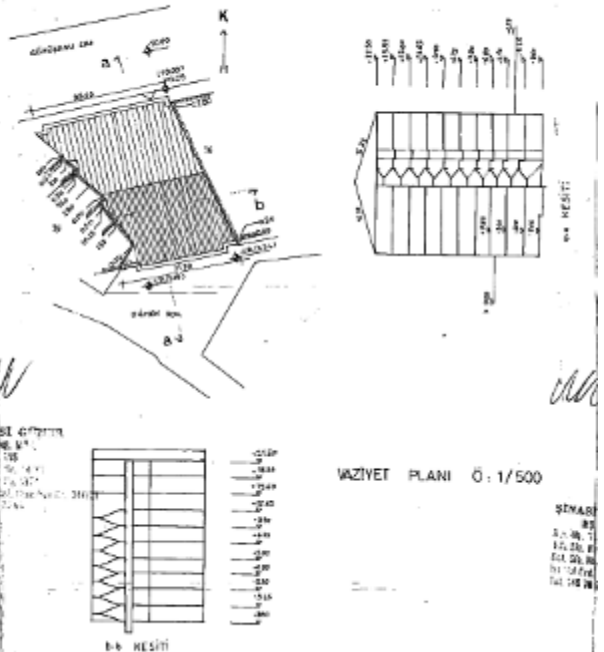




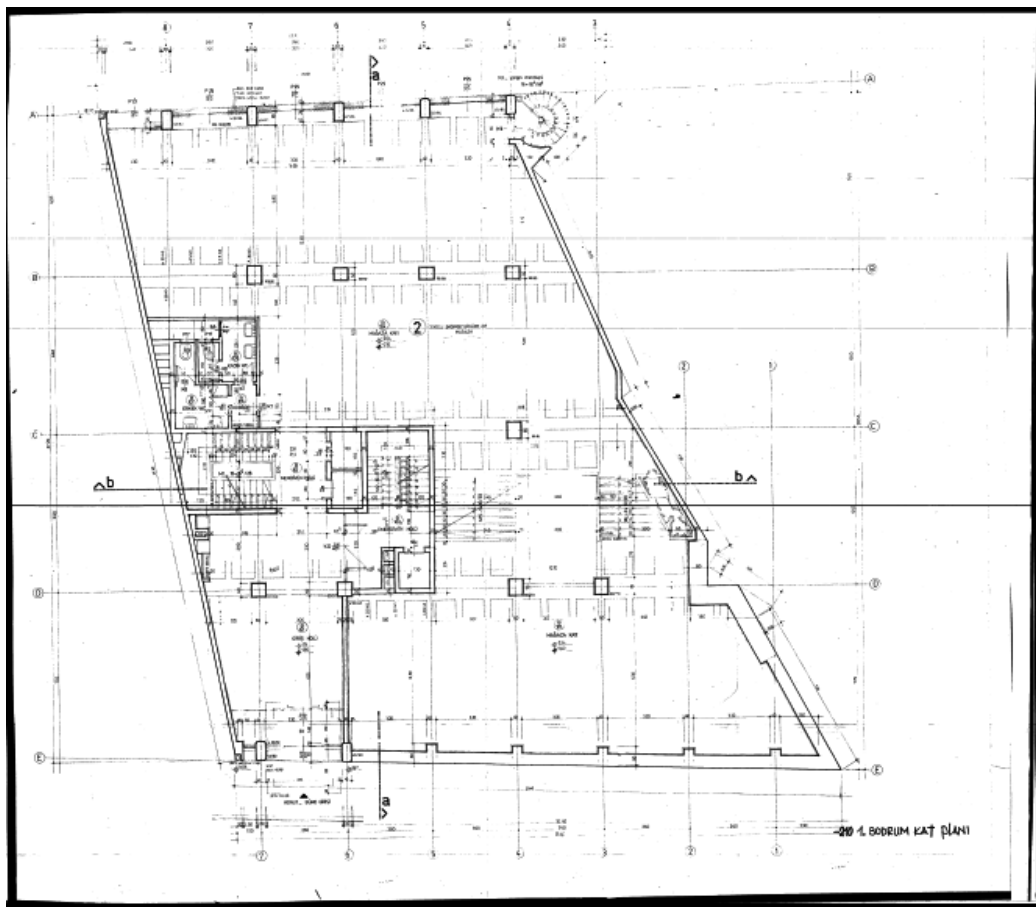
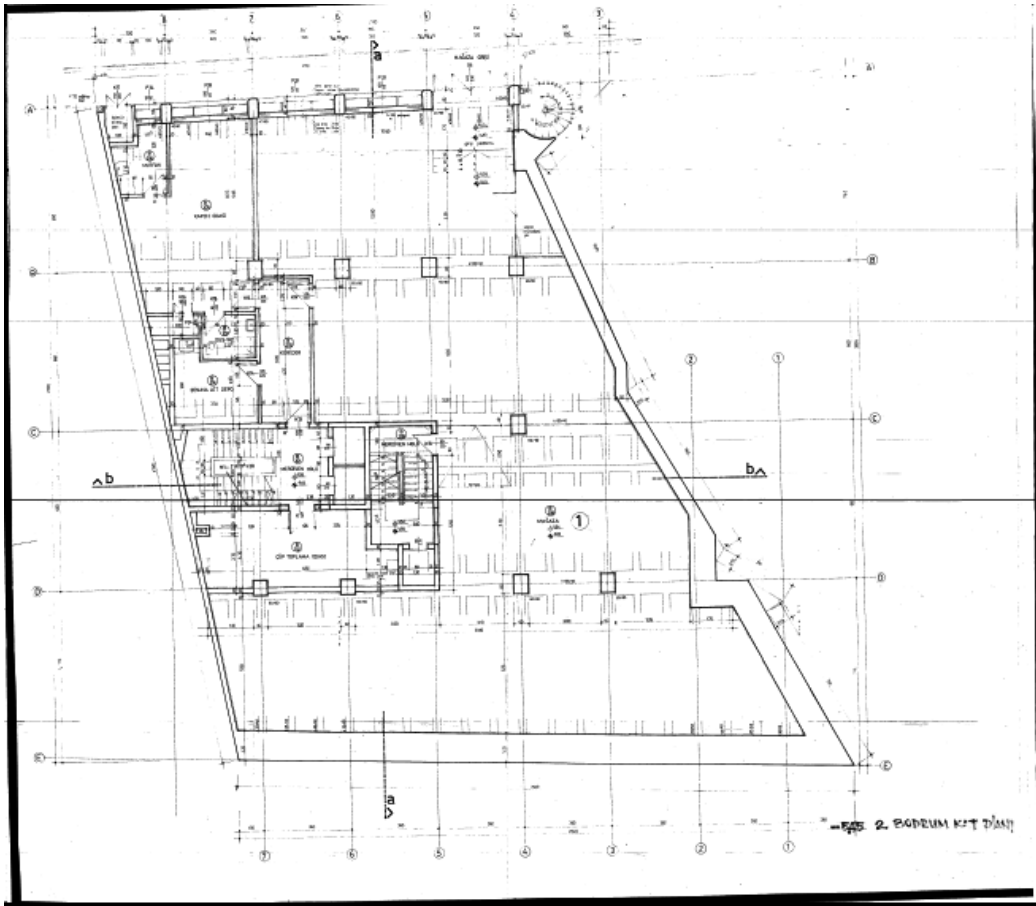


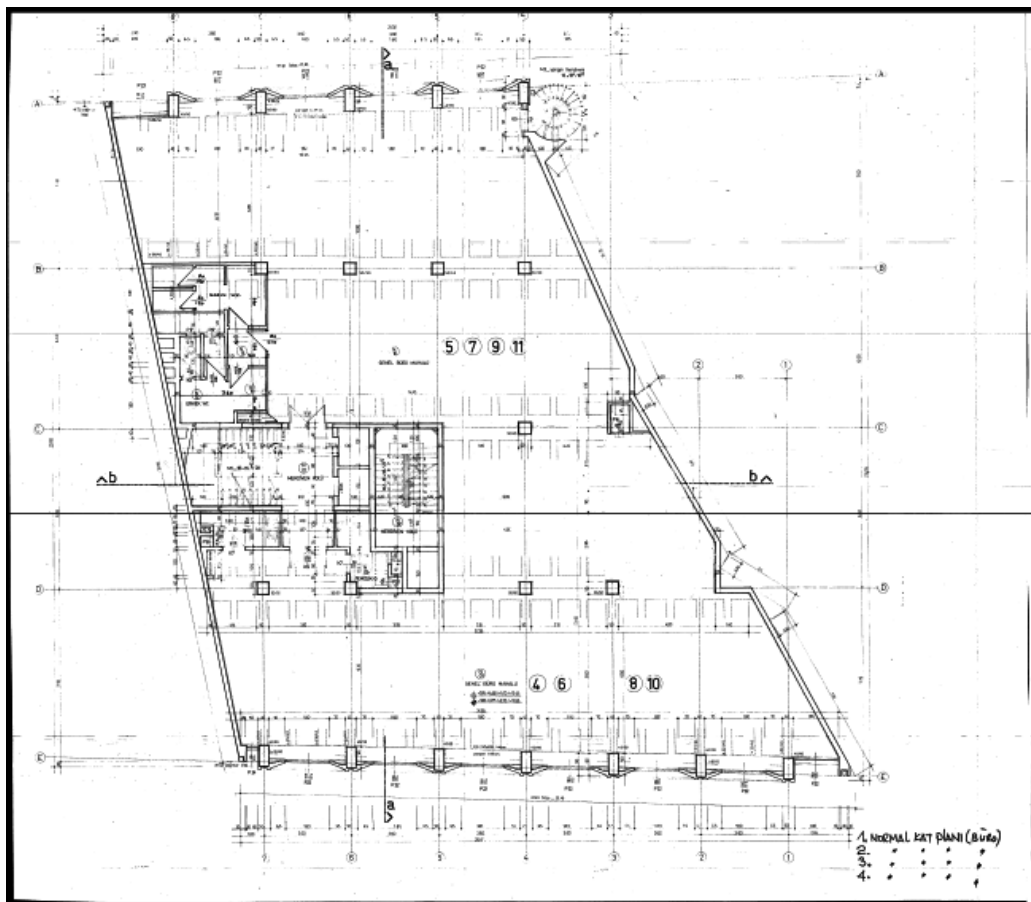
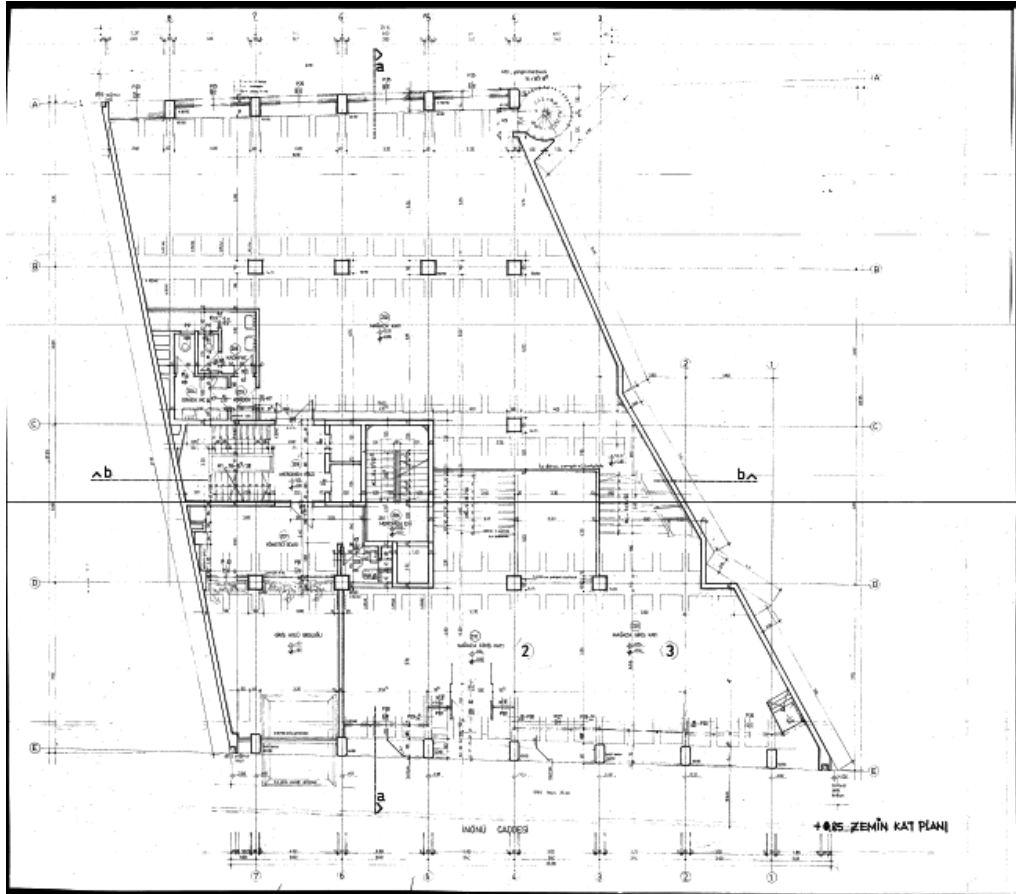


|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |           |                                      |                          |                           |     |       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------------------------|--------------------------|---------------------------|-----|-------|
| 3790 SK.nun 8 Maddesine göre Y.Ö.T.B. ca. hazırlanan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |           |                                      |                          |                           |     |       |
| RÖLEVE PROJESİ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |           |                                      |                          |                           |     |       |
| YAPININ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |           |                                      |                          |                           |     |       |
| MURACATCI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | İLÇESİ    | MAHALLESİ                            | SOKAK                    | PAFTA                     | ADA | PARSE |
| A. Mansur Sabuncu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Bağcıoğlu | Ömer Darı                            | İsmail                   | 87                        | 5   | 7     |
| YEMİNLİ ÖZEL TEKNİK BÜRONUM                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |           |                                      |                          |                           |     |       |
| ADI SOYADI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | UNVANI    | KARNE NO                             | YEMİNLİ ÖZEL             |                           |     |       |
| Sinasi Güner                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | İng. Müh. | G-1374                               | [Signature]              |                           |     |       |
| YUKARIDA ADRESİ VE SORUMLUSU YAZILI YERİ.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |           |                                      | BODRUM İLÇESİ.....NORMAL |                           |     |       |
| KATMAN İBARET OLUP İMAR MEVZUATINA AYKIRI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |           |                                      | KUSURLAR ASAGIDIDIR.     |                           |     |       |
| YAPININ İRTİFAKI / KAT MÜLKİYETİ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |           | KURULMUŞTUR <input type="checkbox"/> | TARİH VE YEMİNE NO       |                           |     |       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |           | KURULMUŞTUR <input type="checkbox"/> |                          |                           |     |       |
| YAPI KUSURLARI :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |           |                                      |                          |                           |     |       |
| 1- Mevcut binanın taşıma giriş kapısı iptal edilmiştir ✓<br>2- Normal binalarda bulunulmamaları yerleri değiştirilmiştir<br>3- Abant katlarında değişiklik yoktur<br>4- Olupak belediye sınırlarında<br><div style="text-align: right; margin-top: 10px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">           2001 5. Yasa ile<br/>           Belediye ve İlçe Yürürlüğü<br/>           Tarih: 17.3.2007<br/>           Sayı: 13097/2007         </div> </div> |           |                                      |                          |                           |     |       |
| T.C.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |           |                                      |                          |                           |     |       |
| İSTANBUL İLİ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |           |                                      |                          |                           |     |       |
| İLÇESİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |           |                                      |                          |                           |     |       |
| ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |           |                                      |                          |                           |     |       |
| SAYI: 1880                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |           |                                      |                          |                           |     |       |
| TEKNİK ELEMAN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |           | ŞEF                                  |                          | MÜDÜR                     |     |       |
| [Signature]<br>Bülent Ak                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |           | [Signature]<br>Nail Manap            |                          | [Signature]<br>Fatma Arın |     |       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |           | 19 MART 1997                         |                          | 19 MART 1997              |     |       |









[illegible]



## 2981 Sayılı Yasa Kapsamında Yapı Ruhsatı/ Kullanma İzin Belgesi

[illegible]

## Yapı Kayıt Belgesi



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

**YAPI KAYIT BELGESİ**



0000100031041701

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

|                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Belgenin Kapsamı</b></p> <p><b>Belgenin Niteliği</b></p> <p><b>Yapının Adresi</b></p> <p><b>Arsa Alanı</b></p> <p><b>Bağımsız Bölüm Alanı</b></p> <p><b>Bağımsız Bölüm Numarası</b></p> | <p>: Bağımsız Bölüm için verilmiştir.</p> <p>: KARIMA ( KONUT + TİCARİ )</p> <p>: İ:İSTANBUL, İlçe:BEYOĞLU, Mahalle:ÖMER</p> <p>: AVNİ, Caddesi:Gökak:İNÖNÜ CADDE, Dış Kapı</p> <p>: No:36, Ada:5, Parsel:7</p> <p>: 560,63 m<sup>2</sup></p> <p>: 951,00 m<sup>2</sup></p> <p>: 2 ve 3</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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

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



**Ansaman Mülkiyet Durumu**      **Özel Mülkiyet**

**Ayırılığın Niteliği**

1. bodrum katla ve zemin katla yer alan 2 No.lu bağımsız bölüm, zemin katla konumlu 3 no.lu bağımsız bölüm ile birleştirilmiştir. Ayrıca zemin katla yer alan 30 m<sup>2</sup> alana sahip galeri boşluğu kapatılarak ofis olarak kullanılmaktadır. Bağımsız bölüm iç beşlendirmelerinde ve merdivenlerde değişiklik yapılmıştır.

**Yapıya Ait Fotoğraflar**

Başvuru sırasında yüklediğiniz yapıya ait fotoğrafları görüntülemek için tıklayınız.



bina enerji performansı

## ENERJİ KİMLİK BELGESİ

| Binanın                                  |                                                  | Belgenin           |          | Binanın Görüntüsü |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------|----------|-------------------|
| Tipi:                                    | Apartman                                         | Verişi 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:                            | 270098032                                        |                    |          |                   |
| Adı:                                     | Tümşahan Apartmanı                               |                    |          |                   |
| Adres:                                   | ÖMER AVNİ MAH. İNÖNÜ CAD. NO:36 BEYOĞLU/İSTANBUL |                    |          |                   |
| Sahibinin Adı Soyadı: Tümşahan Apartmanı |                                                  |                    |          |                   |

**ENERJİ PERFORMANSI**

Yüksek ORAN

|   |           |
|---|-----------|
| A | 0 - 39    |
| B | 40 - 79   |
| C | 80 - 99   |
| D | 100 - 119 |
| E | 120 - 139 |
| F | 140 - 174 |
| G | 175 - ... |

121

Düşük

**SERA GAZİ EMİSYONU**

Düşük ORAN

|   |           |
|---|-----------|
| A | 0 - 39    |
| B | 40 - 79   |
| C | 80 - 99   |
| D | 100 - 119 |
| E | 120 - 139 |
| F | 140 - 174 |
| G | 175 - ... |

120

Yüksek

**YENİLENEBİLİR ENERJİ KULLANIMI**

ORAN

% 0.00

| SİSTEMLER      | YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ |                                | YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ |                                | SINIFI |
|----------------|---------------------------|--------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|--------|
|                | Birincil (kWh/yıl)        | Birim Alan Başına (kWh/m².yıl) | Birincil (kWh/yıl)                 | Birim Alan Başına (kWh/m².yıl) |        |
| Toplam         | 787.339,92                | 197,04                         | 0,00                               | 0,00                           | E      |
| Isıtma         | 698.099,39                | 174,71                         | 0,00                               | 0,00                           | E      |
| Sıhhi 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      |
| Kojenerasyon   | 0,00                      | 0,00                           | 0,00                               | 0,00                           |        |
| Fotovoltaik    |                           |                                | 0,00                               | 0,00                           |        |

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

# ENERJİ KİMLİK BELGESİ

## BİNA BİLGİLERİ

|                             |          |                                   |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------|----------|-----------------------------------|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Toplam Kat Adedi:           | 10       | Duvar Ağırlıklı U Değeri:         | 1,19 | <b>LEGANT:</b> <span style="color:blue">■</span> Bina dış bölge <span style="color:red">■</span> Bina içi bölge <span style="color:blue">■</span> Toprak<br><span style="color:green">■</span> Sıvalar, Şaplar ve Diğer Harç Tabakaları<br><span style="color:orange">■</span> Beton Yapı Elemanları<br><span style="color:red">■</span> Kırık Duvarlar (Harç fugalan-derzleri dahil)<br><span style="color:green">■</span> Doğal Zeminler (Doğal Nemlilik)<br><span style="color:yellow">■</span> Kaplamalar |
| Bodrum Kat Adedi:           | 3        | Kolon Ağırlıklı U Değeri:         | 3,02 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Ortalama Kat Yüksekliği(m): | 3,00     | Kiriş Ağırlıklı U Değeri:         | 3,02 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Toplam Bina Alanı (m²):     | 5.678,13 | Taban Döşeme Ağırlıklı U Değeri:  | 1,93 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| İklimlendirilen Alan (m²):  | 3.995,76 | Konsol Döşeme Ağırlıklı U Değeri: | 0,00 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Net Alan (m²):              | 3.791,34 | Çatı Ağırlıklı U Değeri:          | 3,43 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Toplam Zon Adedi:           | 30       | Pencere Ağırlıklı U Değeri:       | 2,90 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| İklimlendirilen Zon Adedi:  | 15       | Kapı Ağırlıklı U Değeri:          | 5,50 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

## BİNA DIŞ KABUĞUNDA EN FAZLA KULLANILAN YAPI BİLEŞENLERİ

Toplam Dış Duvar Alanı (m²): 2.265,64

|               |                    |  |
|---------------|--------------------|--|
| Tipi:         | Doğu Duvar         |  |
| Alanı (m²):   | 2265,64            |  |
| U Değeri:     | 1,19               |  |
| Kalınlık (m): | 0,02 / 0,20 / 0,02 |  |

Toplam Dış Betonarme Eleman Alanı (m²): 568,97

|               |                    |  |
|---------------|--------------------|--|
| Tipi:         | Kolon/B.arme       |  |
| Alanı (m²):   | 50,00              |  |
| U Değeri:     | 3,02               |  |
| Kalınlık (m): | 0,02 / 0,25 / 0,02 |  |

|               |                    |  |
|---------------|--------------------|--|
| Tipi:         | Kiriş              |  |
| Alanı (m²):   | 518,97             |  |
| U Değeri:     | 3,02               |  |
| Kalınlık (m): | 0,02 / 0,25 / 0,02 |  |

Toplam Döşeme Alanı (m²): 567,81

|               |                                  |  |
|---------------|----------------------------------|--|
| Tipi:         | Temel                            |  |
| Alanı (m²):   | 567,81                           |  |
| U Değeri:     | 1,93                             |  |
| Kalınlık (m): | 0,05 / 0,10 / 0,01 / 0,50 / 0,03 |  |

Toplam Çatı Alanı (m²): 567,81

|               |                    |  |
|---------------|--------------------|--|
| Tipi:         | Kırma              |  |
| Alanı (m²):   | 567,81             |  |
| U Değeri:     | 3,43               |  |
| Kalınlık (m): | 0,03 / 0,10 / 0,02 |  |

Toplam Pencere Alanı (m²): 251,98

Tipi: 2011 Öncesi - Renksiz Yalıtım Camı (4+12mmHava+4)

Alanı (m²): 251,98

| Belgenin               | Belge Düzenleyeninin | 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:                         |
|                        |                      |                               |

# ENERJİ KİMLİK BELGESİ

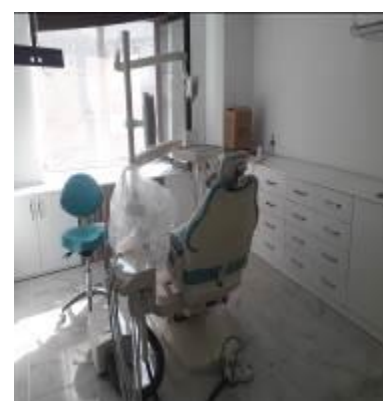
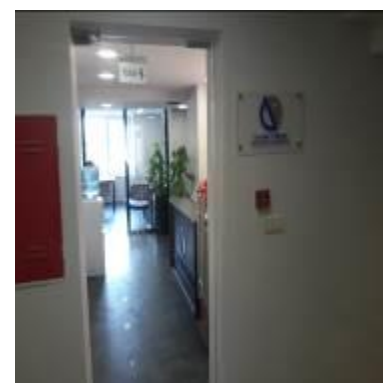
| MEKANİK SİSTEMLER                         |                         |                                                              |                                    | İklimlendirilen Zon Adedi |     | 15 |
|-------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------------|-----|----|
| Binanın Isıtma Sistemi                    |                         |                                                              | Sıcak Su Sistemi                   |                           |     |    |
| Bağlı Zon Adedi:                          | 15                      |                                                              |                                    | 15                        |     |    |
| Sistemin Konumu:                          | Merkezi                 |                                                              |                                    | Mahal                     |     |    |
| Sistemin Tipi:                            | Yoğuşmalı Kazanlar      |                                                              |                                    | Yoğuşmalı Kombi           |     |    |
| Sistemin Gücü (kW):                       | 240                     |                                                              |                                    | 24                        |     |    |
| Yakıt tipi:                               | Doğal Gaz               |                                                              |                                    | Gaz                       |     |    |
| Güneş Enerjisi Katkısı:                   | Yok                     |                                                              |                                    |                           |     |    |
| Binanın Soğutma Sistemi                   |                         |                                                              | Havalandırma Sistemi               |                           |     |    |
| Bağlı Zon Adedi:                          | 9                       | 3                                                            |                                    | Bağlı Zon Adedi:          |     |    |
| Sistemin Konumu:                          | Mahal                   | Mahal                                                        |                                    | Sistemin Tipi:            |     |    |
| Sistemin Tipi:                            | Ayrık (Split) Sistemler | Ayrık (Split) Sistemler                                      |                                    | Isı Eşanjörü:             |     |    |
| Sistemin Gücü (kW):                       | 1                       | 2                                                            |                                    |                           |     |    |
| Aydınlatma Sistemi                        |                         |                                                              |                                    |                           |     |    |
| En Fazla Kullanılan Armatür Tipi ve Adedi |                         | En Fazla Kullanılan Lamba Tipi ve Adedi                      |                                    |                           |     |    |
| A (Çıplak) - 30                           |                         | Kompakt Floresan (20 W) (1200 Lümen)                         |                                    |                           | 605 |    |
| Toplam Aydınlatma Gücü (kW): 12.100,00    |                         |                                                              |                                    |                           |     |    |
| Toplam Aydınlatma Lümeni: 726.000,00      |                         |                                                              |                                    |                           |     |    |
| Kojen, Sistem Üretilen Enerji             |                         |                                                              | Fotovoltaik Sistem Üretilen Enerji |                           |     |    |
| Isı Geri Kazanımı (kWh):                  | 0,00                    | <div>Bina Enerji Kazancı</div> <div>% 0,00</div> <div></div> | Pik Güç (kW):                      | 0                         |     |    |
| Elektrik Güç Çıkışı (kW):                 | 0                       |                                                              | Alan (m²):                         | 0                         |     |    |
| Isıl Güç Çıkışı (kW):                     | 0                       |                                                              |                                    |                           |     |    |
| Yakıt Tüketimi (kW):                      | 0                       |                                                              |                                    |                           |     |    |
| Yakıt Tipi:                               |                         |                                                              |                                    |                           |     |    |

## TAVSİYELER/AÇIKLAMALAR

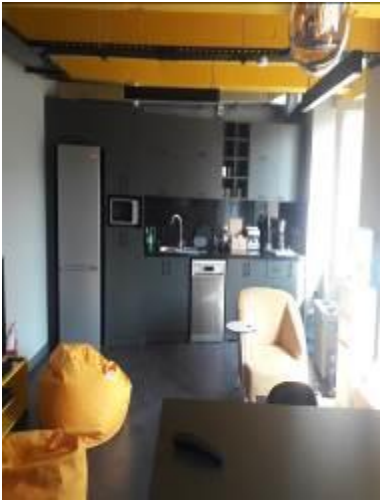
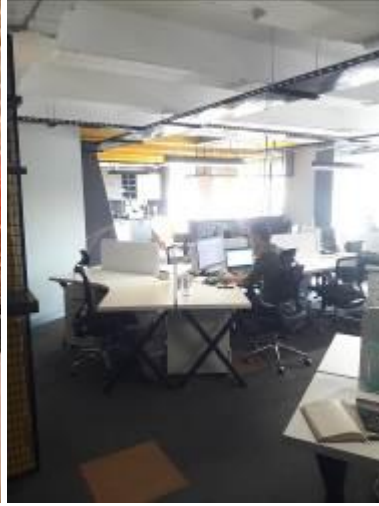
Kırmızı renkle gösterilen mekanik sistemler binada bulunmayıp referans binadan alınmıştır.

| 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:              |                 |          |

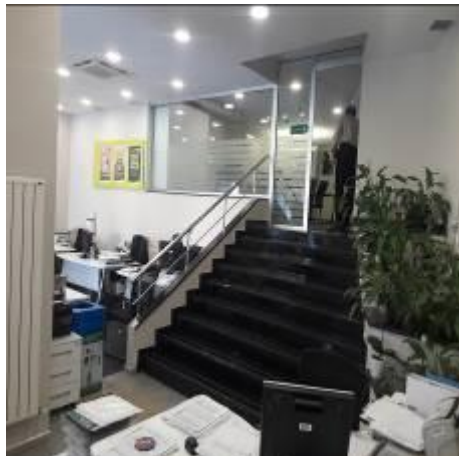














  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 10.09.2015 No : 404903

## 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

**Kemal ÇETİN**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR



  
TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 12.01.2004 No : 400177

## DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

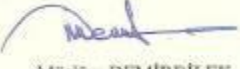
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Neşe Can ÇEKİCİ**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Turgut TOKGÖZ  
GENEL SEKRETER



  
Müslüm DEMİRBİLEK  
BİRLİK BAŞKANI



**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 30.10.2019

Belge No: 2019-01.2087

**Sayın Kemal ÇETİN**  
(T.C. Kimlik No: 28588934838 - Lisans No: 404903 )

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: 06.12.2019

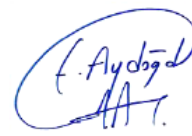
Belge No: 2019-01.2534

**Sayın Neşe Can ÇEKİCİ**  
(T.C. Kimlik No: 56014635448 - Lisans No: 400177 )

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