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

Gayrimenkul Değerleme Raporu

9 Adet Bağımsız Bölüm

Ömeravni Mahallesi

5 Ada 7 Parsel

Ömeravni Mahallesi

Beyoğlu / İstanbul

Rapor Tarihi;

31.12.2025

Rapor No;

2025_1841

Sunulan;

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Hazırlayan;

Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

MEHMET ONUR CAKMAKLI UZMAN

Bu belge ********** kimlik numarali MEHMET ONUR CAKMAKLI UZMAN tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.

e-imza

Tarih: 31/12/2025 09:02

FATIH TOSUN

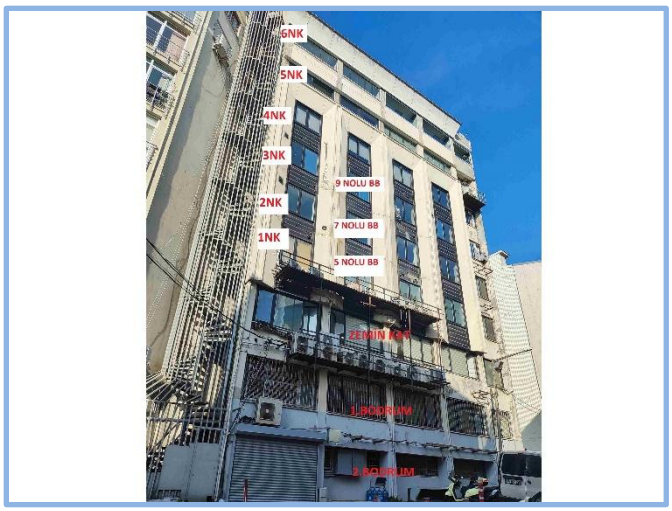
Bu belge ********** kimlik numarali FATIH TOSUN tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.

e-imza

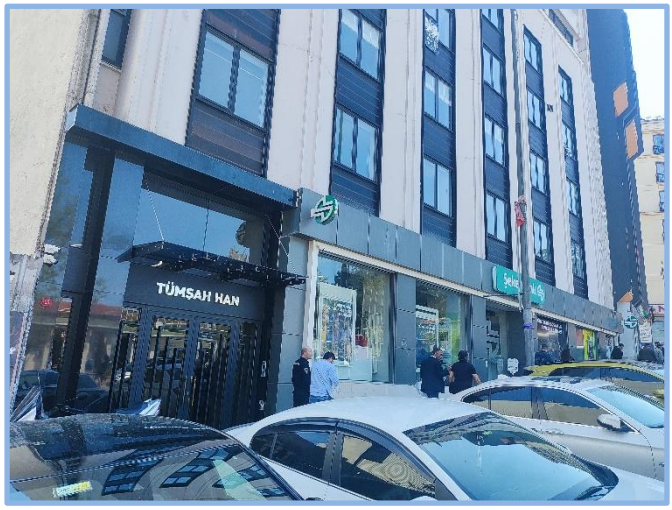
Tarih: 31/12/2025 09:07

GAYRİMENKULÜ TANITICI FOTOĞRAFLAR

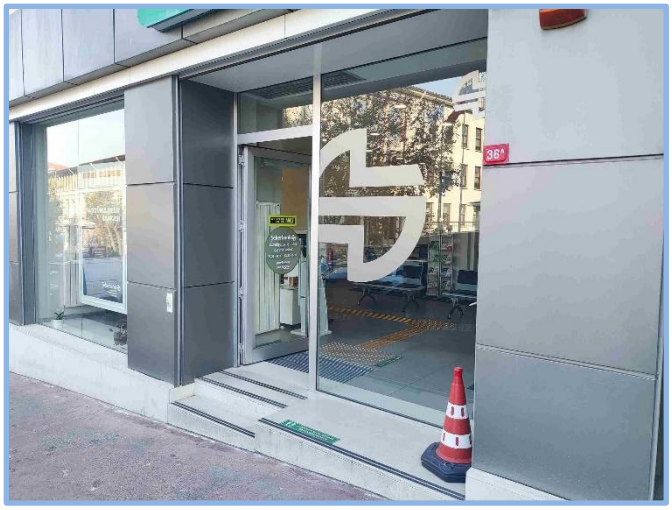
Genel Görünüm



Genel Görünüm



Genel Görünüm



Genel Görünüm

Konu Gayrimenkullerin Hava Fotoğrafına Göre Konumu

Yönetici Özeti

Değerleme Raporun İlişkin Bilgiler	
Raporu Talep Eden	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerleme Tarihi	25.12.2025
Rapor Tarihi ve Numarası	31.12.2025 / 2025_1841
Değerlenen Mülkiyetlerin Hakları	Tam Hissesi
Değerlemenin Amacı	Bu değerleme raporu, GYO portföyünde yer alan gayrimenkulün Pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.
Gayrimenkule İlişkin Bilgiler	
Gayrimenkullerin Kullanımı	Mağaza-Ofis
Gayrimenkullerin Açık Adresi	Ömeravni Mah. İnönü Caddesi No: 36A Beyoğlu/ İstanbul Ömeravni Mah. İnönü Caddesi No: 36 Beyoğlu/ İstanbul
Tapu Kayıtları	İstanbul ili, Beyoğlu İlçesi, Ömeravni Mahallesi, 560,63 m² yüzölçüme sahip, 5 ada, 7 parsel numaralı "Üç Bodrum Zemin Altı Normal Katlı Kargir İş Hanı"
İmar Durumu	Parsel 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde "Turizm+ Hizmet+ Ticaret Alanı" lejandında kalmakta olup, Bitişik Nizam, H(Yençok): 21,50 m yapılaşma şartlarına sahiptir.
En Etkin ve En İyi Kullanımı	Dükkan ve Ofis

Değer Tablosu (31.12.2025 tarihli) Tam Hisse Değeri

9 Adet Bağımsız Bölüm Toplam	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
Pazar Değeri	**418.800.000**	**502.560.000**	**TL**

**** % 20 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.***

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları;

- Raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların Değerleme Uzmanının bildiği ve açıkladığı kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanı olarak değerleme konusunu oluşturan gayrimenkulle herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
- Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme uzmanının, gayrimenkulü kişisel olarak incelediğini;
- Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini;
- Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan gayrimenkullerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;

beyan ederiz.

- Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.
- 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 gayrimenkullerin çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerleme çalışması yapılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz. Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartlar'ına göre tanzim edilmiştir.
- Bu değerleme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Mehmet Onur ÇAKMAKLI **Lisans No: 401232**	**Fatih TOSUN** **Lisans No:400812**

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ ... 6
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası ... 6
1.2 Müşteriyi Tanıcı Bilgiler ve Adresi ... 6
1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi ... 6
1.4 İşin Kapsamı ... 6
1.5 Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama ... 6
1.6 Rapor Türü ... 6
1.7 Raporu Hazırlayanlar ... 6
1.8 Değerleme Tarihi ... 6
1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası ... 6
1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler ... 7
1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar ... 7
2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ ... 8
2.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı ... 8
2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.Dökümanları Hakkında Bilgi ... 9
2.2.1 Tapu Kayıtları ... 9
2.2.1.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri ... 9
2.2.1.2 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ... 9
2.2.2 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi ... 10
2.2.3 Kadastro İncelemesi ... 10
2.3 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu Bilgileri ... 10
2.3.1 İmar Durumu ... 10
2.3.2 Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dokümanları Hakkında Bilgiler ... 11
2.3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi ... 12
2.3.4 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar ... 12
2.3.5 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler ... 12
2.3.6 Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ... 12
2.3.7 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi ... 12
2.3.8 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama ... 12
2.3.9 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi ... 12
3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ ... 13
3.1 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri ... 13
3.1.1 Gayrimenkul Piyasası ... 14
3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler ... 16
3.2.1 İstanbul İli ... 16
3.2.2 Beyoğlu İlçesi ... 16
3.2.3 Ömeravni Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi ... 16
3.2.4 Ulaşım ... 16
3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler ... 17
3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri ... 17
3.4.1 Arsa Özellikleri ... 17
3.4.2 Bina Özellikleri ... 17
3.4.3 Bağımsız Bölümlerin Özellikleri ... 18
3.4.4 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler ... 18
3.4.5 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi ... 18
4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR ... 19
4.1 Değer Tanımları ... 19
4.2 Değerleme Yöntemleri ... 19
5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER ... 21
5.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler ... 21
5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı ... 21
5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler ... 24
5.4 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar ... 24
6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ ... 27
6.1 Pazar Yaklaşımı ... 27
6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler ... 27
6.1.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi için Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi ... 27
6.1.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı ... 27
6.1.4 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler ... 27
6.1.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar ... 27
6.1.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç ... 28
6.2 Maliyet Yaklaşımı ... 28
6.2.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler ... 28
6.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni ... 28
6.2.3 Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar Ve Ulaşılan Sonuç 28
6.2.4 Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar ... 28
6.2.5 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç ... 28
6.3 Gelir Yaklaşımı ... 29
6.3.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri ... 29
6.3.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni ... 29
6.3.3 Nakit Giriş Ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar ... 29
6.3.4 İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler ... 29
6.3.5 Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç ... 29
6.4 Diğer Tespit Ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde) ... 29

6.4.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi ... 29
6.4.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Direkt Kapitalizasyon Yönteminin Kullanılma Nedeni ... 29
6.4.3 Kira Değerinin Belirlenmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ... 29
6.4.4 Direkt Kapitalisazyon Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler ... 29
6.4.5 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç ... 30
6.4.6 Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler) ... 30
6.4.7 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları ... 30
6.4.8 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri ... 30
6.4.9 Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar ... 30
6.4.10 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi ... 30
6.4.11 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi ... 31
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ ... 32
7.1 Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması ... 32
7.2 Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ... 32
7.3 Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi ... 32
7.4 Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ... 32
8. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME ... 33
8.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş ... 33
8.1.1 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş ... 33
8.1.1.1.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ... 33
8.1.2 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş ... 33
8.1.3 Ruhsat Alınmış Yapılarda, Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ... 34
8.1.4 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş ... 34
9. DİĞER ... 35
9.1 KDV Konusu ... 35
10. SONUÇ ... 36
10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi ... 36
10.2 Nihai Değer Takdiri ... 36
11. EKLER ... 37

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 31.12.2025 tarihinde 2025_1841 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Müşteriyi Tanıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerleme raporu "Esentepe Mahallesi Büyükdere Caddesi No:171A İç Kapı No: 176 Şişli/ İstanbul" adresinde faaliyet gösteren "Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." için hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi

Şirketimiz, Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. "Kuşbakışı Cad. No:29 Aşuroğlu Sitesi, A Blok Daire: 4 Altunizade – Üsküdar / İstanbul" adresinde kurulmuştur. Ticaret Sicil Gazetesinde (22.07.2014 tarih ve 8617 sayılı) yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla faaliyete geçmiştir.

- Kuruluşunda 345.000 Türk Lirası olan ödenmiş sermayesi 2020 yılında 1.000.000 TL'ye yükseltilmiştir.
- Şirketimiz 03.04.2015 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Lisanslı Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır.
- Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 18.06.2015 tarih ve 1740 sayılı kararı ile "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" in 11.maddesine istinaden bankalara değerleme hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

1.4 İşin Kapsamı

Bu rapor, müşterimizin talebine istinaden gayrimenkulün Türk Lirası cinsinden Pazar Değerinin tespitine yönelik olarak; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır.

1.5 Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

1.6 Rapor Türü

Bu rapor gayrimenkülün Pazar Değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

1.7 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor, gayrimenkulün mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, değerleme uzmanı Süleyman IŞIKGÖZ (Lisans no:411411) ve sorumlu değerleme uzmanı Fatih TOSUN (Lisans no:400812) tarafından hazırlanmıştır.

1.8 Değerleme Tarihi

Bu rapor, 25.12.2025 ila 31.12.2025 tarihleri arasında gayrimenkullerin mahallinde ve ilgili resmi dairelerde yapılan araştırmalarda edinilen bilgiler kullanılarak hazırlanmıştır.

1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

Bu rapor, "Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." ile şirketimiz arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 21.04.2025 tarihli 076 nolu dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Son 3 Yıllık Değerleme Raporu Hakında Bilgi

	Rapor - 1	Rapor - 2	Rapor- 3
Rapor Amacı	Gayrimenkul Değerleme	-	-
Rapor Tarihi	30.06.2025 /	-	-
Rapor Numarası	2025_677	-	-
Raporu Hazırlayanlar	Mehmet Onur ÇAKMAKLI	-	-
Toplam Değer (TL) (KDV hariç)	380.000.000	-	-
Toplam Değer (TL) (KDV dahil)	456.000.000	-	-
Şeker GYO A.Ş. Hisse Değeri (TL) (KDV hariç)	380.000.000	-	-
Şeker GYO A.Ş. Hisse Değeri (TL) (KDV dahil)	456.000.000	-	-

Bu rapora konu olmuş gayrimenkul için son 30.06.2025 tarihinde 2025-677 rapor numarası ile şirketimiz tarafından değerleme raporu hazırlanmıştır.

1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşterimiz, çalışmada konu olan gayrimenkullerin "pazar değerinin" belirlenmesini istemiştir. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ

2.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı

Konu gayrimenkuller İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Ömeravni Mahallesi sınırları içerisinde konumludur. Gayrimenkul İnönü Caddesi üzerinde yer almaktadır.

Gayrimenkullerin açık adresi:

Ömeravni Mah. İnönü Caddesi No:36A Beyoğlu/ İstanbul (UAVT: 1310883747 (No36A, 2 ve 3 nolu bb.ler))

Ömeravni Mah. İnönü Caddesi No:36 Beyoğlu/ İstanbul (UAVT: 2577104058 (No1, 1 nolu bb), 2576804062 (No2, 4 nolu bb), 2575904095 (No3, 5 nolu bb), 2575604109 (No4, 6 nolu bb), 2575304114 (No5, 7 nolu bb), 2575004128 (no6, 8 nolu bb), 2574704132 (No7, 9 nolu bb)

Gayrimenkullerin Tanımı: 5 ada, 7 parsel numaralı 560,63 m² yüzölçüme sahip, "Üç Bodrum Zemin Altı Normal Katlı Kargir İş Hanı" vasıflı ana gayrimenkulde konumlu 9 bağımsız bölüm Mağaza ve Büro olarak kullanılmaktadır.

Gayrimenkullerin Konumu

2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.Dökümanları Hakkında Bilgi

2.2.1 Tapu Kayıtları

Ana Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri						
İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Yüzölçümü	Niteliği
İstanbul	Beyoğlu	Ömeravni	5	7	560,63	Üç Bodrum Zemin Altı Normal Katlı Kargir İş Hanı

Bağımsız Bölüm Tapu Bilgileri								
Taş.Kimlik No	B.B. Nitelik	Kat	B.B. No	Pay/Payda	Malik	Hisse	Cilt	Sahife
21377339	Mağaza	2.Bodrum Kat	1	248/4000	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1/1	14	1341
21242265	Mağaza	1.Bodrum Kat	2	416/4000	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1/1	14	1342
21242266	Mağaza	Zemin	3	416/4000	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1/1	14	1343
21377340	Büro	1.Kat	4	240/4000	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1/1	14	1344
21377341	Büro	1.Kat	5	240/4000	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1/1	14	1345
21377342	Büro	2.Kat	6	240/4000	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1/1	14	1346
21377343	Büro	2.Kat	7	240/4000	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1/1	14	1347
21377344	Büro	3.Kat	8	240/4000	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1/1	14	1348
21377345	Büro	3.Kat	9	240/4000	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1/1	14	1349
Edinme Sebebi – Tarih/Yevmiye; Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği-14.01.2020 / 590								

2.2.1.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Gayrimenkule ait takyidat bilgileri, 18.11.2025 tarihli "Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı" belgelerinden edinilmiştir.

Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri	Tarih	Yev.
Beyan		
Yönetim Planı : 15/07/1987 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	-	-
Diğer (Konusu: Beyoğlu Kentsel Sit Alanı içerisinde kalmaktadır.) (22.04.2025 - 7065)		

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

Gayrimenkul üzerinde yer alan takyidatlar raporun "2.2.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri" bölümünde sunulmaktadır. Gayrimenkul üzerinde takyidatlarda gayrimenkulün devredilmesini sınırlayacak herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

Gayrimenkulün tapu kayıtlarında yer alan takyidatlar ile ilgili görüşler, raporun "8.1.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek

Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi" bölümünde sunulmaktadır.

2.2.2 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi

"https://webtapu.tkgm.gov.tr/" adresinden online olarak ve Beyoğlu Belediyesi İmar Arşivinden fiziki olarak 19.03.1987 tarih 1880 nolu Kat İrtifakına Esas Mimari Proje incelemesi yapılmıştır.

2.2.3 Kadastro İncelemesi

Değerlemeye konu gayrimenkulün konumlandığı parselin kadastral sınırları, alan ve konum tespiti "Kadastro Müdürlüğü'nde" bulunan paftalar üzerinden ve "https://parselsorgu.tkgm.gov.tr" online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.

2.3 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu Bilgileri

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Gayrimenkul değerleme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

2.3.1 İmar Durumu

Beyoğlu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü nden alınan bilgiye göre;

Parsel 21.12.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde "Turizm+ Hizmet+ Ticaret Alanı" lejandında kalmakta olup,

- Bitişik Nizam,
- H(Yençok): 21,50 m, yapılaşma şartlarına sahiptir.
- Parselin e imar belgesinde İnönü Caddesi ve Dümen Sokağı cephelerinde yaklaşık 3m² yola terki bulunmaktadır.
- Parselin eski eser komşuluğundan dolayı Koruma Bölge Kurulundan alınacak karar doğrultusunda imar uygulaması yapılacaktır.

Kaynak : https://cbs.beyoglu.bel.tr/keos/

T.C.
BEYOĞLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-85296374-115.02.01-213989
Konu : Beyoğlu, 5 Ada, 7 Parsel (İmar Durumu)

Sayın ŞEKER GAY. YAT. ORT. A.Ş.
(Esentepe Mh. Büyükdere Cd. Metrocity No:171A/177 Şişli/İST.)

İlgi : 12.11.2025 tarih ve 56017 sayılı dilekçeniz.

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

Söz konusu parselin korunması gerekli kültür varlığı olarak tescilli eser komşuluğundan dolayı Koruma Bölge Kurulundan alınacak karar doğrultusunda imar uygulaması yapılacaktır.

Bilgilerinizi rica ederim.

Hasan AKYILDIZ
İmar ve Şehircilik Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 1f40731d-2235-4978-831d-6a3645e9665d Doğrulama Linki: https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys

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

Bilgi için: Sema Nur KAYGUSUZ
Memur
Telefon No: -

1/1

2.3.2 Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dokümanları Hakkında Bilgiler

Beyoğlu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemeler sonucunda, aşağıda detayları sunulan evraklara ulaşılmıştır

Tapu Müdürlüğü Arşivi

- Kat irtifakı mimari projesi "https://webtapu.tkgm.gov.tr/" adresinden online olarak ve Beyoğlu Belediyesi İmar Arşivinden fiziki olarak 19.03.1987 tarih 1880 nolu Kat İrtifakına Esas Mimari Proje incelemesi yapılmıştır.

Beyoğlu Belediyesi İmar ve şehircilik Müdürlüğü Arşivi

- 26.03.1984 tarih, bila numaralı **Mimari Proje**
- 29.03.1984 tarih, 8175 sayılı **Temel Ruhsatı**
- 02.06.1986 tarih, 1/21 sayılı **Yapı Ruhsatı**

- 19.03.1987 tarih, bila sayılı **Röleve Projesi** (Röleve Projesi üzerinde "*2981 Sayılı Yasaya Göre Ruhsat ve İskan Verildi*" kaşesi bulunmaktadır.)
- 04.05.2019 tarihli RD4U4YNE numaralı **Yapı Kayıt Belgesi** (2 ve 3 numaralı bağımsız bölümler için)

2.3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkulün mülkiyet durumunda son üç yıl içerisinde değişiklik olmamıştır.

Gayrimenkulün hukuki durumunda herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

Değerleme konusu gayrimenkul konumlu olduğu arsada son üç yıllık dönemde imar durumunda değişiklik meydana gelmemiş, kamulaştırma işlemleri vb. uygulamalara konu olmamıştır.

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

Değerlemeye konu gayrimenkullerle ilgili, değerleme tarihi itibariyle, herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı veya riskli yapı kararı bulunmamaktadır.

2.3.5 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller için düzenlenmiş herhangi bir gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi ve hasılat paylaşımı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiştir.

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

Gayrimenkul iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek cins tashihi yapılmış, yasal süreçleri tamamlanmıştır.

Gayrimenkulün yasal belgeleri hakkında detaylı bilgileri raporumuzun "2.3.2 Gayrimenkullerin Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler" başlığı altında sunulmaktadır.

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

Değerlemeye konu gayrimenkul, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir.

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

Gayrimenkulün arsası üzerinde planlanan yeni bir gayrimenkul projesi bulunmamaktadır. Raporda proje değerleme çalışması yapılmamıştır.

2.3.9 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapora konu gayrimenkule ait Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır. 09.03.2020 tarih M2234A1593591 numaralı E toplam sınıflı Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.

3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

3.1 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

2025 yılının dokuz aylık döneminde pek çok küresel sistemik riskin yaşandığı gözlenmiştir. Bir yandan ABD Başkanı Trump'ın uygulamaya çalıştığı yeni gümrük vergileri ve buna bağlı düzenlemelerin getirdiği dalgalanmalar, diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan sıcak savaş ortamı ile uzun bir süredir devam eden Ukrayna-Rusya savaşı karar alıcılar açısından önemli risk faktörleri olmuşlardır. Bu gelişmelerle birlikte izlenmesi gereken emtia fiyatlarındaki oynaklık, ticaret savaşlarına bağlı olarak dünya ekonomisinde yaşanan durgunluk, ürün bazlı sınırlamalar gibi oldukça farklı sonuçların doğduğu çoklu bir risk ortamı oluşmuştur.

ABD Merkez Bankası da Trump'ın uygulamaya koyduğu yeni maliye politikaları nedeniyle eylül ayına kadarki süreçte oldukça muhafazakâr davranmış, faiz indirimini ötelemiştir. Bu tutum Trump tarafından çok eleştirilmiş hatta Fed'in bağımsızlığı konusu finans çevrelerince tartışılır olmuştur. Eylül ayı itibariyle istihdam kaygılarının artması, gümrük vergilerinin enflasyon üzerindeki etkisinin beklenenden daha az olması gibi nedenlerden ötürü 25 baz puan faiz düşürmüştür. Yıl sonuna kadar bir kez daha faiz düşürme ihtimali de güçlenmiş görülmektedir.

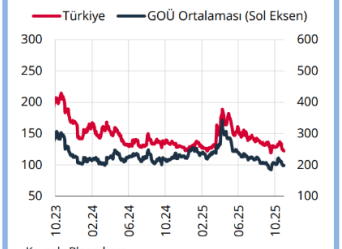
ABD Başkanının uygulamaya çalıştığı ekonomi politikaları diğer ülkelerin para ve maliye politikaları üzerinde de baskı oluşturmuştur. Gerek küresel ticaretin yeni vergi oranları sonrası nasıl bir yol izleyeceği, gerekse buna karşı diğer ülkelerin alacağı önlemler küresel büyüme üzerindeki riskleri artırırken diğer yandan belirsizlik iklimi finansal piyasaları da etkilemektedir.

ABD'nin başlattığı gümrük vergisi artışı, ülkeler arasında da mütekabiliyete neden olacağından küresel büyümede yaşanacak kaybın ötesinde başta maliyet enflasyonunun artması ve ticaretin yavaşlaması gibi sorunların da oluşabileceği öngörülmektedir.

OECD'nin Ekonomik Görünüm, Eylül 2025 ara raporunda 2025 yılında %2,9 olan büyümenin %3,2'ye artacağı, 2026 yılı büyüme beklentisininse %3,3'ten %3,2'ye gerileyeceği öngörülmüştür. Enflasyon için yapılan tahmin ise; 2025 yılı için %31,4'ten %33,5'e yükseltilirken, 2026 yılı için %18,5'ten %19,2'ye revize edilmiştir. Brezilya, Türkiye, Meksika gibi ülkelerde ılımlı seyredecek enflasyona paralel olarak faiz oranlarında geri çekilme beklenebileceği raporda ifade edilmiştir.

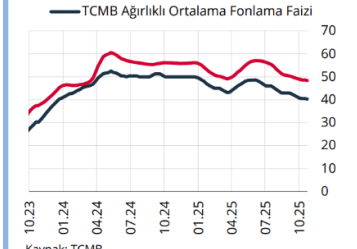
Türkiye'nin göreceli olarak ABD gümrük vergilerinden daha az oranda etkileneceği beklentisi, petrol, doğalgaz ve bazı temel girdi maliyetlerinde yaşanan fiyat gerilemeleriyle birlikte, para politikasında daha ılımlı bir görünüme neden olmuştur. Ancak enflasyonda hâlâ katı bir seyrin sürmesi, faiz oranlarının buna bağlı yüksek seyri, yapısal anlamda risk unsuru olarak dikkat çekmektedir. Haziran ayı itibarıyla dezenflasyonist sürecin hızlanmasıyla birlikte TCMB'de faiz indirimleri olmuştur. Merkez Bankasının yaptığı açıklama ve raporlarda veri tabanlı ilerleme yapılacağı, enflasyondaki ana eğilime göre para politikası adımları atılabileceği vurgulanmıştır. Bu bağlamda TCMB nisan ayında %46 olan politika faizini temmuz ayında 300, eylül ayında 250, ekim ayında 100 baz puan indirerek %39,5 düzeyine çekmiştir. Ülkemizde sonbahar aylarında mevsimsel olarak yükselme eğilimi gösteren fiyatların genel seviyesi nedeniyle sonraki faiz indirimlerinin daha sınırlı olması beklenebilir.

Grafik : Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülke CDS Primleri* (5 Yıl Vadeli, Baz Puan)



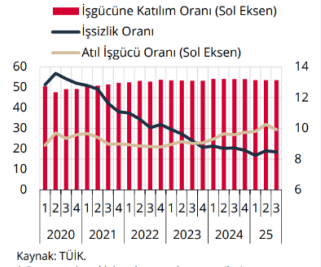
Kaynak: Bloomberg.
* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Endonezya, Filipinler, G. Afrika, Kolombiya, Malezya, Meksika, Şili.

Grafik : Türk Lirası Fonlama Faizleri* (4 Haftalık Hareketli Ortalama, %)



Kaynak: TCMB.
* Mevduat faizi bileşik, TCMB ağırlıklı ortalama fonlama faizi ise basit faizdir.

Grafik : Toplam İşsizlik Oranı ve İşgücüne Katılım Oranı* (Mevsimsellikten Arındırılmış, %)



Kaynak: TÜİK.
* Son çeyrek, aylık bazda yayımlanan verilerin ortalamasıdır.

Küresel risk iştahı, ticaret anlaşmalarına ilişkin belirsizlikler ve özellikle ekim ayında artan küresel oynaklıklar ile zayıf seyrini sürdürürken TL cinsi varlıklara giriş yavaşlamıştır. Bu görünüm altında, Türkiye'nin CDS primi, GOÜ risk primlerine benzer bir seyirle 31 Ekim itibarıyla 245 baz puan düzeyine gerilerken, Türk lirasının ima edilen oynaklığı yatay seyretmiştir. TCMB rezervlerindeki güçlü toparlanma devam ederken, TCMB brüt uluslararası rezervleri 24 Ekim itibarıyla altın fiyatlarındaki artışın da etkisiyle 185,5 milyar ABD doları seviyesine yükselmiştir.

2025 yılının ikinci çeyreğinde büyüme öngörülerin üzerinde gerçekleşmiştir. Bu dönemde Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), yıllık bazda yüzde 4,8, çeyreklik bazda ise yüzde 1,6 oranında artmıştır. Nihai yurt içi talep yıllık

bazda büyümenin sürükleyicisi olurken, çeyreklik bazda ise ilk çeyrekte gösterdiği gerilemeyi sürdürmüştür. Toplam yatırımlar çeyreklik bazda artarken, özel tüketim ve kamu tüketimindeki azalışlar nihai yurt içi talebin çeyreklik bazda büyümeyi sınırlamasına neden olmuştur. Bu dönemde, ihracat gerilerken, küresel ticaret belirsizliklerinin etkisiyle öne çekilmiş ithalat kaynaklı olarak net ihracat büyümeyi azaltıcı yönde etkilemiştir. Bu çerçevede, ikinci çeyrekte büyüme öngörülerin üzerinde gerçekleşmiş olsa da nihai yurt içi talebin zayıf seyrini koruduğu değerlendirilmektedir.

GSYH Büyüme Oranları (Bir önceki yılın aynı dönemine göre % değişim)

2021				2022				2023				2024				2025	
I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II
8,0	22,4	8,2	10,4	7,8	7,6	4,1	3,1	4,0	4,6	6,5	4,9	5,3	2,3	2,8	3,2	2,3	4,8

Tüketici enflasyonu ekim ayında yüzde 32,9'a gerilemiş ve tahmin aralığının üst bandının üzerinde gerçekleşmiştir. Son üç aydaki gelişmeler alt kalemler bazında değerlendirildiğinde, yıllık enflasyona gıda grubu artış yönünde katkı verirken, diğer ana alt grupların enflasyonu düşürücü yönde katkı verdiği izlenmiştir. Hizmet grubunda üçüncü çeyrekte özellikle okula dönüş etkisi belirgin olmuş, zamana bağlı fiyat belirleme ve geçmiş enflasyona endeksleme eğilimi yüksek olan kalemlerdeki gelişmeler öne çıkmıştır. Vergi ve yönetilen kalemlerin manşet enflasyon üzerindeki etkisi ise zayıflamıştır. Uluslararası enerji fiyatları gerilerken enerji dışı emtia, endüstriyel ve değerli metaller öncülüğünde artmıştır. Küresel Arz Zinciri Baskı Endeksi tarihsel ortalamasına yakın seyretmiş, haziran ayında önemli ölçüde yükselen küresel ve Çin'e yönelik taşımacılık endeksleri ilerleyen aylarda gerilemiştir. Küresel arz yönlü unsurlardaki bu ılımlı seyre karşın, yurt içinde 2025 yılına ait bitkisel üretim tahminleri kuraklık ve don gibi arz yönlü unsurların etkisiyle aşağı yönlü güncellenerek, tarım ve gıda ürünlerinin arzına yönelik belirginleşen olumsuz seyre işaret etmiştir. Bu dönemde Türk lirası görece istikrarlı bir seyir izlemiş ve değer kaybı sınırlı olmuştur. Üçüncü çeyreğe dair veriler, talep koşullarının dezenflasyonist düzeyde olduğuna ancak dezenflasyon sürecinin yavaşladığına işaret etmektedir. Üretici fiyat artışı ekim ayında önceki aylara kıyasla yavaşlamış, yıllık enflasyon yüzde 27,0 olmuştur. Enflasyon beklentilerindeki gerileme eğilimi kesintiye uğramış; beklentiler ve fiyatlama davranışları dezenflasyon süreci açısından risk unsuru olmayı sürdürmüştür.

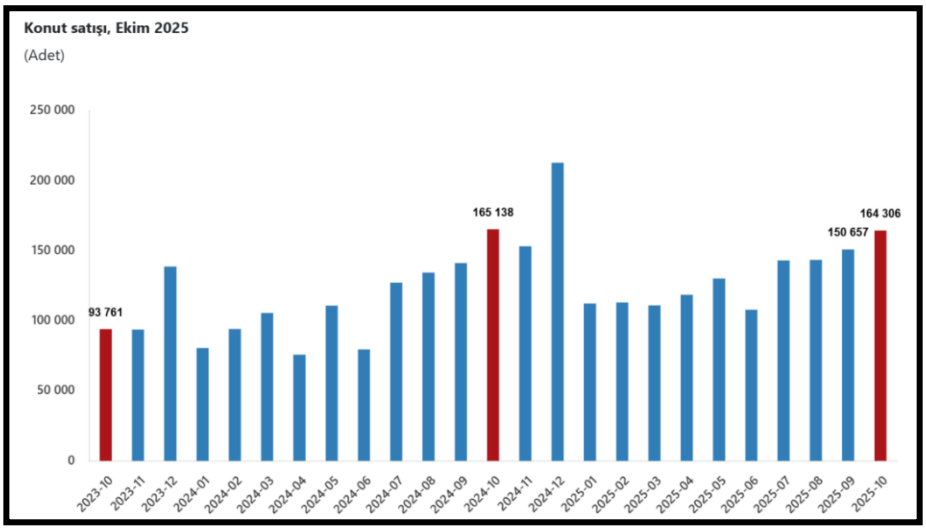
Enflasyon Oranları (Bir önceki yılın aynı ayına göre yıllık yüzde değişim)

	Kas.24	Ara.24	Oca.25	Şub.25	Mar.25	Nis.25	May.25	Haz.25	Tem.25	Ağu.25	Eyl.25	Eki.25
TÜFE	47,1	44,4	42,1	39,1	38,1	37,9	35,4	35,0	33,5	33,0	33,3	32,9
Yİ-ÜFE	29,5	28,5	27,2	25,2	23,5	22,5	23,1	24,5	24,2	25,2	26,6	27,0

Enflasyonun yüzde 70 olasılıkla, 2025 yıl sonunda yüzde 31 ile yüzde 33 aralığında; 2026 yıl sonunda ise yüzde 13 ile yüzde 19 aralığında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir. Enflasyonun 2027 yıl sonunda tek haneli seviyelere geriledikten sonra orta vadede enflasyon hedefi olan yüzde 5 seviyesinde istikrar kazanacağı öngörülmektedir.

3.1.1 Gayrimenkul Piyasası

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden konut satış rakamlarına göre 2025 yılı ilk sekiz aylık döneminde toplam satışlar 978.070 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %21,3 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 141.227 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken, bir önceki yılın aynı dönemine göre %84,6'lık bir artış söz konusudur. İlgili dönemde birinci elden satışlar 295.524 adet, ikinci elden satışlar ise 682.546 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

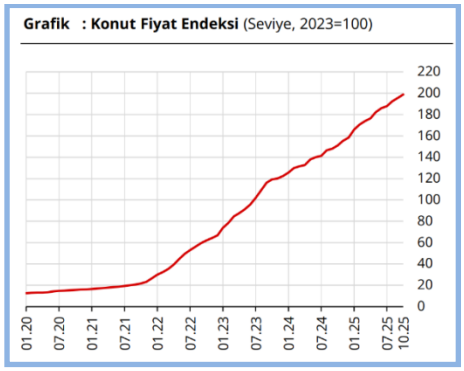


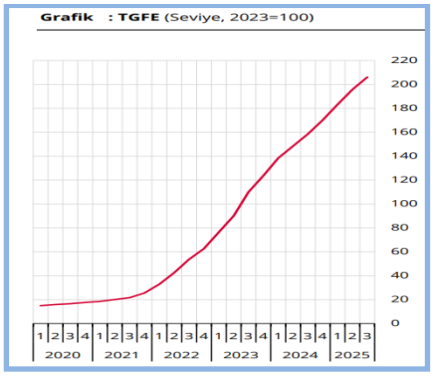
Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, yurtiçi ve yurtdışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişmelerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanılan konjonktüre göre artıp azalabilmektedir. Ancak değişen sosyolojik şartlar özellikle Z kuşağında mal sahipliğinden çok kullanım eğilimini dünya genelinde artırmış gözükmektedir. Diğer bir husus da konut sahipliği oranın özellikle orta gelir grubunda erişilebilirlik sorununa bağlı olarak devam ettiğidir. Buna karşılık başta kamu olmak üzere orta gelir düzeyindeki kişilerin ev sahibi olabilmesi için çalışmalar devam ettirilmektedir.

Yılın ilk sekiz ayında gayrimenkul piyasası bozulan risk beklentilerine rağmen canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış eğilimi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri, 6 Şubat depremi sonrası artan iç göç haraketliliği gibi unsurlar sayılabilir.

Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda nominal artışın sürmesine karşın reel fiyatların hâlâ enflasyonun altında olduğu gözlenmektedir. Her ne kadar reel fiyatlar enflasyonun altında olsa da eğilime baktığımızda reel anlamda değerleme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir.

2025 yılı ağustos ayında bir önceki aya göre %2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %31,4 oranında artmış, reel olarak ise %1,2 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde 2025 yılı ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %30,2, 41,1 ve 31,9 oranlarında artış göstermiştir.





Gerek uygulanan politikaların etkisi, gerekse talepte geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarından bu yana keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre, 5 inşaat maliyet endeksi 2025 yılı temmuz ayında bir önceki aya göre %1,41 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,98 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,79 artarken, işçilik endeksi %0,22 yükselmiştir. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,98, işçilik endeksi %31 yükselmiştir.

Gayrimenkul sektörü ve ekonominin başka önemli bir göstergesi de yapı ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından ağustos ayında açıklanan (II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2025)

yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından ruhsatlandırılan bina sayısının %47,4, daire sayısının %90,3 ve yüz ölçümün %61,8 arttığını gözlemliyoruz. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleri ise; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından yapı kullanma izini verilen bina sayısı %18,1 daire sayısı %44,3 ve yüz ölçüm %30,2 artmıştır. Yapı ruhsatlarının artması geçtiğimiz yıllarda zayıf seyreden talebin tekrar canlanacağına ilişkin beklentiler, arzın geçmiş yıllarda sınırlı olması, deprem konutu inşaatlarının hızlanması ve kentsel dönüşüm nedeniyle artmış görünmektedir. Yapı kullanım izinlerinin de bu çerçevede belli bir süre sonra artması beklenebilir.

Kaynak: TCMB Araştırma Raporları ve GYODER / Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2025 3.Çeyrek Raporu

3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

3.2.1 İstanbul İli

İstanbul, Türkiye'de Marmara Bölgesi'nde yer alan ve İstanbul ilinin merkezi olan şehirdir. Ekonomik, tarihî ve sosyokültürel açıdan önde gelen şehirlerden biridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34. sırada yer alır. Nüfuslarına göre şehirler listesinde belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Türkiye ve Avrupa'da birinci; dünyada ise on yedinci sıradadır.

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarımada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle dört defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir. Bugün tamamına yakını doldurulmuş olan ya da kaybolan doğal limanları vardır. Bu özellikleri yüzünden bölge toprakları üzerinde uzun süreli egemenlik anlaşmazlıkları ve savaşlar yaşanmıştır. Başlıca akarsular Riva, Kâğıthane ve Alibey dereleridir. İl toprakları az engebelidir ve en yüksek noktası Kartal ilçesindeki Aydos Tepesi'dir. İldeki başlıca doğal göller Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleridir. İl ve yakın çevresinde, Karadeniz ile Akdeniz makro iklimleri arasında geçiş özellikleri görülür. Hava sıcaklıkları ve yağış ortalamaları düzensiz; bitki örtüsü dengesizdir.

3.2.2 Beyoğlu İlçesi

Beyoğlu veya eskiden Pera, İstanbul ilinin Avrupa yakasında bulunan ilçelerinden biridir. Kuzeybatıda Şişli ve Kâğıthane, doğuda Beşiktaş ve İstanbul Boğazı, güneyde ve batıda ise Haliç ile sınırlı ilçenin yüzölçümü 8,76 km²'dir ve 45 mahalleden oluşmaktadır. İsmini Pera da denen, Tünel–Taksim arasında uzanan İstiklal Caddesi ve ona açılan sokakların belirlediği alanı kapsayan Beyoğlu semtinden alır.

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. Türkiye'nin en köklü spor kulüplerinden biri olan Galatasaray Spor Kulübü'nün ortaya çıktığı Galatasaray Lisesi Beyoğlu'ndadır.

3.2.3 Ömeravni Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi

Ömeravni Mahallesi İstanbul ilinin Beyoğlu ilçesine bağlı mahalledir. Mahallenin doğu ve güneydoğusunda İstanbul Boğazı, kuzeyinde ise İnönü Caddesi bulunmaktadır. Mahalle 17. asırda bu mahallede bir Camii yaptıran Reis-ül Küttab Ömer Avni Efendi'nin adını taşıyor. Fındıklı semtinin bir kısmını kapsayan Ömer Avni Mahallesi, İnönü Caddesi gibi önemli caddelere ev sahipliği yapmaktadır. Bölge, İstanbul Teknik Üniversitesi'nin bazı fakültelerine yakınlığıyla da bilinir.

3.2.4 Ulaşım

Taşınmaza ulaşım için İnönü Caddesi ile Dolmabahçe Gazhane Caddesi kesişiminden İnönü Caddesi kesişiminden 340 m ilerledikten sonra solumuzda kalan taşınmazdır. Taşınmazın yakın çevresinde Kabataş İskelesi, İstanbul Teknik Üniversitesi ve AKM tiyatro salonu bulunmaktadır.

3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

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

3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

3.4.1 Arsa Özellikleri

Değerlemeye konu gayrimenkul, İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Ömeravni Mahallesi'nde yer almaktadır.

5 ada, 7 numaralı parsel 560,63 m² yüzölçüme sahiptir. Bir kenarı kıvrımlı diktörtgene benzer geometrik şekle sahip arsa üzerinde 10 katlı yapı bulunmaktadır. Parselin 1 kenarı caddeye, 1 kenarı sokağa cepheli olup, diğer cephelerinde komşu parseller yer almaktadır. Parsel eğimli bir topoğrafyada yer almakta olup, yapı parselin büyük bir kısmı üzerinde konumludur.

3.4.2 Bina Özellikleri

Değerlemeye konu parsel üzerinde yaklaşık 40 yıllık yapı bulunmaktadır. Anagayrimenkulün tapu kaydı niteliği "üç Bodrum Zemin Altı Normal Katlı Kargir İş Hanı" dır.

Bina 3 bodrum, zemin ve 6 normal kattan oluşan betonarme yapıdır. Yapının çatısı Membran kaplama olup, dış duvarları mantolama kaplaması, sıva üzeri boyadır.

Mimari projesine göre:

3.Bodrum kat kazan dairesi, kömürlükler, su deposu, sığınak, depo, asansör, hidrofor ve merdiven çekirdeği hacimlerinden oluşmaktadır.

2.Bodrum kat kapıcı odası, depo, koridor, merdiven, çöp toplama odası, asansör ve 1 numaralı bağımsız bölüm olan mağaza hacimlerin oluşmaktadır. 1 numaralı bağımsız bölüm 412 m² brüt alana sahiptir.

1.Bodrum kat büro, büro-konut giriş holü, merdiven, asansör ve 2 numaralı bağımsız bölüm olan mağaza hacimlerinden oluşmaktadır. 2 numaralı bağımsız bölüm kot farkından dolayı kısmen 1.bodrum, kısmen zemin katta yer almaktadır. 2 numaralı bağımsız bölüm yaklaşık 571 m² brüt alana sahiptir. Tapu kaydında 1.bodrum katta, mimari projesinde zemin + 1.bodrum katta konumlanmaktadır. Bodrum katındaki alanı 461 m² dir. Bağımsız bölüm 235 m² ve 226 m² olmak üzere ikiye bölünmüştür. 226 m² alana sahip bölüm, zemin katta konumlu olan yaklaşık 110 m² alana sahip kısım ve 3 numaralı bağımsız bölümle birleştirilmiş olup, birlikte banka şubesi olarak kullanılmaktadır. Mevcut durumda kat mimari projesi ile alansal olarak uyumludur, ancak iç bölümlendirmelerde kullanım ihtiyacı doğrultusunda faklılıklar oluşturulmuştur.

Zemin kat giriş holü boşluğu, yönetici odası, merdiven, asansör ve 2 adet mağaza hacimlerinden oluşmaktadır. 2 numaralı bağımsız bölümün yaklaşık 110 m²'si ve 381 m² brüt alanlı 3 numaralı bağımsız bölüm bu katta konumludur. Bu iki bağımsız bölüm birleştirilerek banka şubesinin kullanımındadır. Mevcut durumda kat mimari projesi ile alansal olarak uyumludur. Ancak iç bölümlendirmelerde kullanım ihtiyacı doğrultusunda faklılıklar oluşturulmuştur. 2 numaralı ve 3 numaralı bağımsız bölümler birleştirilmiş olup, Yapı Kayıt Belgesi ile tescillenmiştir.

1.Normal kat asansör, merdiven çekirdeği 262 m² brüt alana sahip 4 numaralı bağımsız bölüm olan ofis ve 235 m² brüt alana sahip 5 numaralı bağımsız bölüm olan ofis hacimerinden oluşmaktadır. Mevcut durumda kat mimari projesi ile alansal olarak uyumludur.

2.Normal kat asansör, merdiven çekirdeği 262 m² brüt alana sahip 6 numaralı bağımsız bölüm olan ofis ve 235 m² brüt alana sahip 7 numaralı bağımsız bölüm olan ofis hacimerinden oluşmaktadır. Mevcut durumda kat mimari projesi ile alansal olarak uyumludur.

3.Normal kat asansör, merdiven çekirdeği 262 m² brüt alana sahip 8 numaralı bağımsız bölüm olan ofis ve 235 m² brüt alana sahip 9 numaralı bağımsız bölüm olan ofis hacimerinden oluşmaktadır. Mevcut durumda kat mimari projesi ile alansal olarak uyumludur.

4,5 ve 6. katlarda değerleme dışı toplamda 6 adet ofis bulunmaktadır.

Gayrimenkulün yerinde incelemeler yapılmış, gerekli ölçümler alınmış ve tespitler yapılmıştır. Yapı bakımlı durumdadır. Yapı genelinde mimari projeye alansal olarak uygun olmayan herhangi bir bölüm bulunmamaktadır.

Genel Özellikler		
İnşaat Tarzı	:	Betonarme
Yaşı	:	40
İnşaat Nizamı	:	Bitişik Nizam
Toplam İnşaat Alanı	:	5700 m² (Yapı İzin Belgesine göre)

Toplam Kat Adedi	:	10
Dış Cephe	:	Mantolama Sıva Üzeri Dış Cephe Boyası
Elektrik / Su / Kanalizasyon	:	Şebeke / Şebeke / Şebeke
Asansör	:	Mevcut
Otopark	:	Mevcut Değil

3.4.3 Bağımsız Bölümlerin Özellikleri

2.Bodrum Katta zeminler seramik kaplama duvarlar ve tavanlar boyalıdır.

1.Bodrum Katta zeminler seramik, duvarlar sıva üzeri boyadır. Tavanda ksımi bölgelerde asma tavan uygulaması mevcuttur.

Zemin Katta; zeminler seramik, duvarlar alçı sıva üzeri boyadır. Tavanda asma tavan uygulaması yapılmıştır. Spot ışıklarla aydınlatma sağlanmaktadır.

1.normal katın içerisinde kiracı bulunması sebebi ile kısıtlı şekilde görülebilmiştir.

Diğer katlardaki bağımsız bölümler; Taşınmazlardan normal katlarda konumlu ofislerin zeminleri laminat parke kaplı, duvarları saten boyalı, tavanları asma tavan şeklindedir. Pencere doğramaları pvc'den mamül olup, çift camlıdır. İç kapı doğramaları ahşap kapı, daire giriş kapısı ise çelik kapıdır. Isıtma sistemi doğalgaz yakıtlı kombi ile sağlanmaktadır. Ofislerin boş halde olduğu ve az bakımlı olduğu görülmüştür.

3.4.4 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Mevcut durumda yapılan incelemelerde gayrimenkulün, onaylı mimari proje ile alansal uyumlu olduğu, ruhsata aykırı durum bulunmadığı görülmüştür. 04.05.2019 tarihli 5145417 numaralı Yapı Kayıt Belgesi 2 numaralı ve 3 numaralı bağımsız bölümlerin birleştirilmesi amaçlı alınmış ve yasallık sağlanmıştır.

3.4.5 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Bina 3 bodrum, zemin, 6 normal kattan oluşan betonarme yapıdır. Konu bağımsız bölümler yapının 2. Bodrum, 1. Bodrum, zemin, 1, 2 ve 3. Normal katlarında konumludur. 1, 2, 3 no'lu bağımsız bölümler dükkan, 4, 5, 6, 7, 8, 9 no'lu bağımsız bölümler ofis olarak kullanılmaktadır.

4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR

4.1 Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya "değerleme", bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise "değer" denir.

Pazar Değeri (Market Value)

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 değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar Kirası (Market Rent)

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, değerleme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

Makul Değer (Equitable Value)

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır.

Yatırım Değeri/Bedeli (Investment Value/Worth)

Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.

Sinerji Değeri (Synergistic Value)

Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder.

Tasfiye Değeri (Liquidation Value)

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir. Tasfiye değeri iki farklı varsayılan kullanım dahilinde belirlenebilir:

Düzenli Tasfiye (Orderly Liquidation)

Düzenli tasfiye, bir varlık grubunun, alıcı (veya alıcıların) bulunması için makul bir süresi olan ve olduğu gibi satış yapma zorunluluğu bulunan bir satıcının tasfiye satışından elde edilebilecek değerini ifade eder.

Zorunlu Satış (Forced Sale)

"Zorunlu satış" terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğu; bunun sonucunda da uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığı ve alıcıların yeterli değerlendirme yapma imkanı bulamayabildiği durumlarda kullanılır.

Gerçeğe Uygun Değer (Fair Value)

UFRS 13"de (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları) gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

4.2 Değerleme Yöntemleri

Uygun değerleme temeli ile tanımlanan değerlemeye ulaşmak için bir veya daha fazla değerleme yaklaşımı kullanılabilir. Bu Çerçevede tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan ana yaklaşımlardır. Hepsinin fiyat dengesi, yarar veya ikame beklentisi ekonomik ilkelerine dayalıdır.

Pazar Yaklaşımı (Market Approach)

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

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

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

Gelir Yaklaşımı (Income Approach)

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları; değerleme konusu varlığın ve değerleme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerin değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

Maliyet Yaklaşımı (Cost Approach)

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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER

5.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler

SWOT Analizi

Güçlü Yönleri	Zayıf Yönleri
+ Toplu taşıma ve özel araçlarla yüksek erişilebilirliğe sahip olması + Şehir merkezinde konumlu olması + Prestijli bölgede bulunması	× Yeni deprem yönetmeliğinden önce yapılmış olması
Fırsat	**Tehditler**
+ Bölgede ofis ihityacının artması	× Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler, tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz olarak etkilemesi,

5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Tabloda emsal olarak belirtilen veriler; gayrimenkulün bölgesinde yapılan şifahi saha araştırmaları sırasında emlak alım satımında aracılık yapan kişilerle yapılan şifahi görüşmeler ve internet araştırmaları ile derlenmiştir.

Konu gayrimenkul mevcutta banka şubesi ve ofis olarak kullanılmaktadır. Bu sebeple yakın bölgelerdeki benzer Dükkan ve Büro kullanımlı gayrimenkullerin satışları ve kiralama emsalleri araştırılmış olup, olumlu ve olumsuz özelliklerine göre analiz edilmiştir.

Satılık Dükkan Emsalleri

No	Konum	Bulunduğu Kat	Beyan Edilen Alanı (m²)	Tahmin Edilen Alanı (m²)	Beyan Edilen Fiyatı (TL)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/m²)	*Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m²)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri	Tel. No.
1	Aynı cadde	Zemin Kat	119	115	45.000.000	378.151	321.739	Değerleme konusu taşınmazla aynı mevkide caddede, benzer yapıda konumlu olan 119 m² beyan edilen 115 m² olduğu düşünülen giriş katta konumlu dükkan, 45.000.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlıkla fiyatının 37.000.000 TL olabileceği düşünülmektedir. Konu taşınmaz konum bakımından emsal taşınmaza kıyasla daha sakin kısımda yer almaktadır.	Cnetury 21 Emlak – 0532 571 35 66
2	Kocatepe	Zemin Kat	120	120	45.000.000	375.000	291.666	Değerleme konusu taşınmazla aynı mevkide, Kocatepede konumlu olan 120 m² beyan edilen 120 m² olduğu düşünülen zemin katta konumlu dükkan, 45.000.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlıkla fiyatının 35.000.000 TL olabileceği düşünülmektedir. Konu taşınmaz konum bakımından benzer şerefiyelidir.	Rising Emlak – 0505 821 93 51
3	Aynı Mevki	Zemin Kat	80	70	25.000.000	312.500	285.714	Değerleme konusu taşınmazla aynı mevkide, benzer yapıda konumlu olan 80 m² beyan edilen 70 m² olduğu düşünülen zemin katta konumlu dükkan, 25.000.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlıkla fiyatının 20.000.000TL olabileceği düşünülmektedir. Konu taşınmaz konum bakımından emsal taşınmaza kıyasla daha sakin konumda yer almaktadır	Pusula Emlak – 0532 476 35 03
4	Yeşilçam Sokak	Zemin Kat	90	80	26.000.000	288.888	275.000	Değerleme konusu taşınmazla aynı mevkide, Yeşilçam Sokağında benzer yapıda konumlu olan 90 m² beyan edilen 80 m² olduğu düşünülen zemin katta konumlu dükkan, 26.000.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlıkla fiyatının 22.000.000 TL olabileceği düşünülmektedir.	Kamil Emlak – 0542 210 07 55

Satılık Ofis Emsalleri

No	Konum	Bulunduğu Kat	Beyan Edilen Alanı (m²)	Tahmin Edilen Alanı (m²)	Beyan Edilen Fiyatı (TL)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/m²)	*Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m²)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri	Tel. No.
5	Aynı CAdde	3. Kat	280	240	40.000.000	142.857	145.833	Değerleme konusu taşınmazla aynı caddede benzer yapıda konumlu olan 280 m² beyan edilen 240 m² olduğu düşünülen 3.katta konumlu 5+1 ofis, 40.000.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlıkla fiyatının 35.000.000 TL olabileceği düşünülmektedir.	Remax Ekol Emlak – 0532 704 73 66
6	Cumhuriyet Caddesi	2.Kat	160	150	26.500.000	165.625	153.333	Değerleme konusu taşınmazla aynı mevkide, benzer yapıda konumlu olan 160 m² beyan edilen 150 m² olduğu düşünülen 2. katta konumlu 3+1 ofis, 26.500.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlıkla fiyatının 23.000.000 TL olabileceği düşünülmektedir.	Coldwell Banker Emlak – 0535 213 01 54
7	Aynı Cadde	1. Kat	220	200	34.000.000	154.545	140.000	Değerleme konusu taşınmazla aynı caddede konumlu olan 220 m² beyan edilen 200 m² olduğu düşünülen 1.katta konumlu 3+1 ofis, 34.000.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlıkla fiyatının 28.000.000 TL olabileceği düşünülmektedir. Konu taşınmaz konum bakımından daha iyi konumdadır. Konu taşınmaz için % 5 yüksek şerefiye uygulanmıştır.	Konut Reality Emlak – 0532 130 16 95
8	Aynı Cadde	6. Kat	125	120	29.500.000	236.000	200.000	Değerleme konusu taşınmazla aynı caddede benzer yapıda konumlu olan 125 m² beyan edilen 120 m² olduğu düşünülen 6. katta konumlu 2+1 ofis, 29.500.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlıkla fiyatının 24.000.000 TL olabileceği düşünülmektedir. Konu taşınmaz emsal taşınmaza kıyasla boyut bakımından ve konum bakımından daha düşük şerefiyelidir.	Sinerji Emlak – 0533 929 81 84

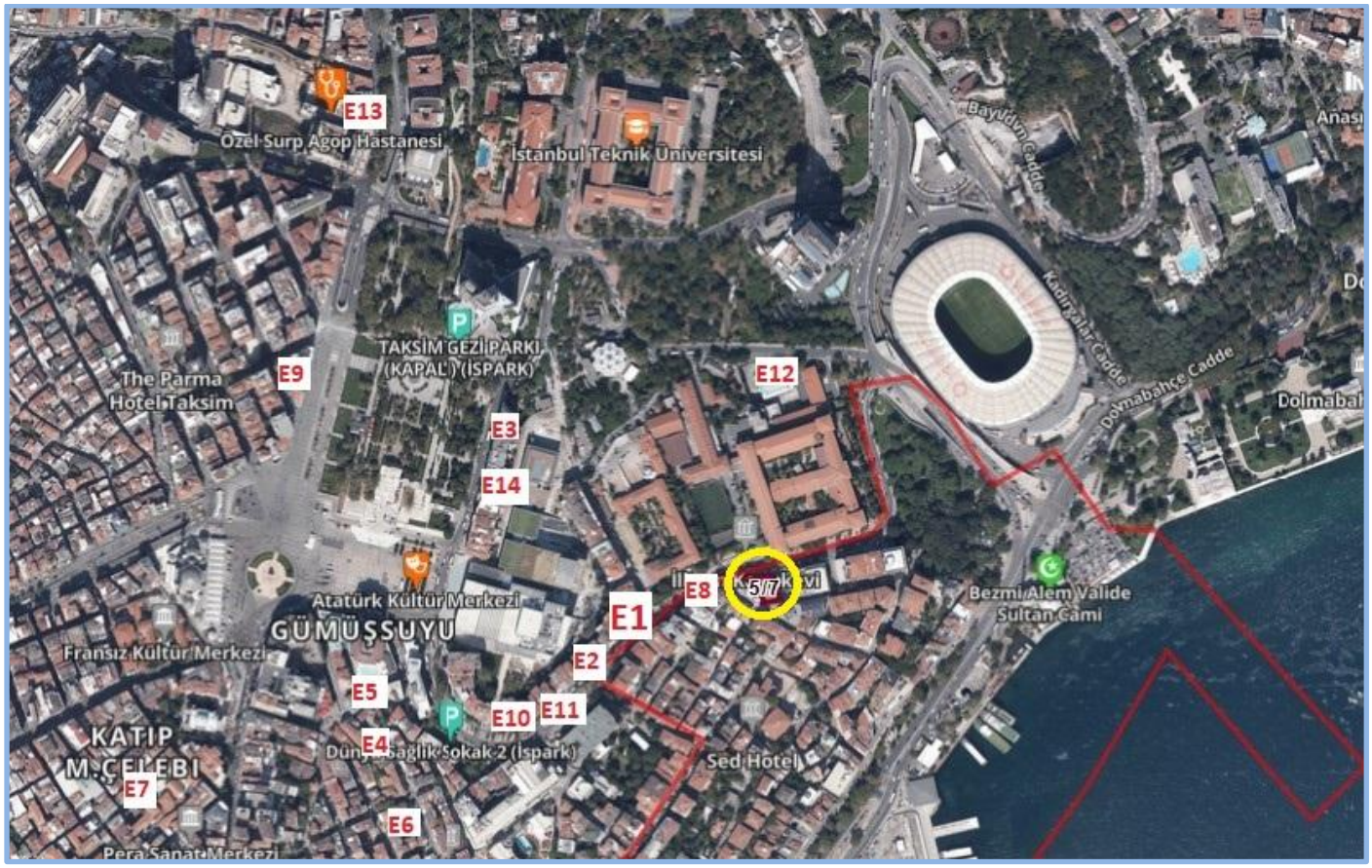
Kiralık Dükkan Emsalleri

No	Konum	Bulunduğu Kat	Beyan Edilen Alanı (m²)	Tahmin Edilen Alanı (m²)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/Ay)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/m²/Ay)	*Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m²/Ay)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri	Tel. No.
9	Aynı mevki	Zemin Kat	302	280	445.000	1.476	1.286	Değerleme konusu taşınmazla aynı mevkide Süzer plaza cadde kısmında, konumlu olan 302 m2 beyan edilen 280 m2 olduğu düşünülen, giriş katta konumlu dükkan, 445.000 TL bedelle kiralıktır. Pazarlıkla fiyatının 360.000 TL olabileceği düşünülmektedir. Konu taşınmaz konum bakımından ve yapı kalitesi bakımından emsal taşınmaza kıyasla dezavantajlıdır.	Zen Emlak – 0542 337 88 71
10	Cumhuriyet Caddesi	Zemin Kat + bodrum kat	360	300	450.000	1.250	1.233	Değerleme konusu taşınmazla aynı mevkide Cumhuriyet Caddesinde Orduevi karşısında konumlu olan 600 m2 beyan edilen 500 m2 (250 m2 zemin +250 m2 bodrum kat) olduğu düşünülen giriş+bodrum katta konumlu 2 katlı dükkan, 450.000 TL bedelle kiralıktır. Pazarlıkla fiyatının 370.000 TL olabileceği düşünülmektedir. Konu taşınmaz konum bakımından emsal taşınmaza kıyasla dezavantajlıdır. Bodrum katı zemin kata indirgemek için 1/5 oranı uygulanmıştır, (zemin kata indirgenmiş alan : 250/5=50 m2, toplam zemin kata indirgenmiş alan: 250 m2+50m2= 300 m2)(şerefiyeli zemin kat kiralık değeri: 1.233 TL/m2)	1e1 Emlak – 0532 337 73 03
11	Mete Caddesi	Zemin Kat	130	110	135.000	1.038	1.091	Değerleme konusu taşınmazla aynı mevkide Mete Caddesinde işlek konumda, benzer yapıda konumlu olan 130 m2 beyan edilen 110 m2 olduğu düşünülen giriş katta konumlu dükkan, 135.000 TL bedelle kiralıktır. Pazarlıkla fiyatının 120.000TL olabileceği düşünülmektedir.	Century 21 Emlak – 0507 250 47 83

Kiralık Ofis Emsalleri

No	Konum	Bulunduğu Kat	Beyan Edilen Alanı (m²)	Tahmin Edilen Alanı (m²)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/Ay)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/m²/Ay)	*Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m²/Ay)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri	Tel. No.
12	Aynı cadde	1. Kat	170	160	100.000	588	563	Değerleme konusu taşınmazla aynı caddede benzer yapıda konumlu olan 170 m² beyan edilen 160 m² olduğu düşünülen 1.katta konumlu 3+1 ofis, 100.000 TL bedelle kiralıktır. Pazarlıkla fiyatının 90.000 TL olabileceği düşünülmektedir. Konu taşınmaz emsale kıyasla konum ve alan bakımından dezavantajlıdır.	Koza Emlak – 0533 765 71 60
13	Aynı cadde	3.Kat	150	130	85.000	567	577	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı caddede konumlu olan 150 m2 beyan edilen 130 m2 olduğu düşünülen 3.katta konumlu sahip 5+1 ofis, 85.000 TL bedelle kiralıktır. Pazarlıkla fiyatının 75.000 TL olabileceği düşünülmektedir. Konu taşınmazlar konum bakımından dezavantajlıdır.	Konut Emlak – 0532 362 80 12
14	Mete caddesi	3.Kat	190	180	125.000	658	611	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı mevkide Mete caddesinde konumlu olan 190 m2 beyan edilen 180 m2 olduğu düşünülen 3. katta konumlu bakımlı ofis, 125.000 TL bedelle kiralıktır. Pazarlıkla fiyatının 110.000 TL olabileceği düşünülmektedir. Konu taşınmazlar emsale kıyasla konum bakımından dezavantajlıdır.	Konut Reality Emlak – 0532 516 36 90

5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler



Emsal gayrimenkullerin konumlarını gösteren kroki

5.4 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar

Değerlemeye konu gayrimenkulün pazar değerlerinin takdiri için yakın çevrede konumlu benzer emsaller araştırılmıştır. Yapılan araştırmalarda gayrimenkul aracılık faaliyetinde bulunan kişiler ile görüşülmüş ve online gayrimenkul pazarlama site ilanları incelenmiştir. Yapılan şifahi görüşmeler ve incelemelerde, yakın zamanda satışa veya kiralamaya konu olmuş gayrimenkul hakkında kısmen bilgi edinilmiş olup, ağırlıklı olarak halihazırda piyasada satılık ve kiralık olarak pazarlanan gayrimenkullerin detayları öğrenilmiştir. Edinilen bilgiler, şirket arşivimizde bulunan diğer bilgiler ile karşılaştırılmış olup emlak pazarlama firmalarından alınan emsal bilgilerinin tutarlı oldukları görülmüştür.

Emsal araştırması yapılırken, "aynı pazar koşullarına sahip, benzer nitelikli emsaller tercih edilmesine; aynı veya çok yakın konumda yer alan emsallerin (konumda/ lokasyonda farklılıkları olan emsallerin şerefiye farklılıkları değerlemede dikkate alınmalı) tercih edilmesine; emsal gayrimenkulün fiziksel özelliklerinin dikkate alınmasına, fiziki özelliklerin (ünite tipi, kullanım büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi, teknik özellikleri vb. unsurlar) farklı olması durumunda emsallerin şerefiye farklılıklarının değerlemede dikkate alınmasına; tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller [farklı mülkiyet tarzlarının (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) ortaya çıkaracağı şerefiye farklılıkları değerlemede dikkate alınmasına] tercih edilmesine" dikkat edilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal satış fiyatları incelendiğinde aşağıdaki bilgilere ulaşılmaktadır.

- Cadde üstünde yer alan dükkanlar, ara sokakta yer alan dükkanlara göre daha yüksek bedelle satış görmektedir.
- Kapalı alanı büyüdükçe birim kira ve satış değerinde azalmalar olmaktadır.
- Yakın çevrede taşınmaza emsal olabilecek benzer büyüklükte kiralık dükkan - büro/ofis binası arzı bulunmamaktadır. Bölgede emlak alım-satım işleriyle uğraşan kişilerden alınan bilgilere göre; dükkan ve büro/ofislerin ortalama 19 – 25 yılda kendini amorti ettiği öğrenilmiştir.

- Satılık Büro/Ofis emsallerinin beyan edilen alan ve fiyatlara göre satış bedellerinin 140.000 TL/m² - 150.000 TL/m² aralığında olduğu, Satılık Dükkan emsallerinin ise beyan edilen alan ve fiyatlara göre satış bedellerinin 240.000 TL/m² - 290.000 TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiştir.

Emsallerin Karşılaştırılması

Satılık dükkan ve büro/ofis emsalleri, olumlu/olumsuz özelliklerin göre karşılaştırılmış ve şerefiyelendirme çalışması ile uyumlu hale getirilmiştir.

Emsal gayrimenkullerden öngörülen pazarlık paylarının düşülmesi ve alan düzeltmesi uygulanması akabinde "konum, inşaat kalitesi, mimari özellik ve kullanım alanı büyüklüğü" gibi kriterlere göre şerefiyelendirilmiştir.

Emsallerin Konuma İlişkin Düzeltme Kriterinde, raporun "5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler" bölümünde sunulan emsal krokilerinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; cepheli olduğu cadde-sokak'ın yaya-araç yoğunluğu, cadde-sokak üstü araç parkı, erişilebilirliği, merkezi konumu vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin İnşaat Kalitesine İlişkin Düzeltme Kriterinde, binanın yapılış tarzı, yapım yılı, teknik özellikleri, bakım durumu, malzeme kalitesi vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin Mimari Özelliklerine İlişkin Düzeltme Kriterinde, binanın teknik ve altyapı özellikleri, kapalı-açık otopark durumu, kattaki konumu vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin Alana İlişkin Düzeltme Kriterinde, emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır. Küçük alana sahip ofisler, büyük alana sahip ofislere göre daha yüksek birim değerlerle kiralanmaktadır.

Tablodan seçilen gayrimenkuller, numaratajlarına göre tabloya işlenmiştir. Dükkan ve ofis değerine göre farklı 2 tablo hazırlanmıştır.

Emsaller ve Değerlemeye Konu Gayrimenkul Farklılıkları:

Emsal gayrimenkullerden bazıları, değerleme konusu gayrimenkule göre küçük alana sahip gayrimenkullerdir. Bu durum alana ilişkin düzeltme kriterinde göz önünde bulundurulmuştur.

Bina yaşı düşük yapılar, yüksek olanlara göre daha yüksek değerde kiracı ve alıcı bulabilmektedir. Bu durum inşaat kalitesine ilişkin düzeltme kriterinde olumlu şerefiye olarak göz önünde bulundurulmuştur.

Emsal gayrimenkul, değerleme konusu gayrimenkule göre "Daha İyi Konumda, Daha İyi inşaat Kalitesine Sahip, Daha İyi Mimari Özelliklere Sahip ve Daha Küçük Alana Sahip ise şerefiye negatif girilmektedir.

Dükkan Satış Değeri Karşılaştırması (Şerefiyelendirme)

Karşılaştırma Tablosu – Satılık Değeri					
	E1	E2	E3	E4	
Durum	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	
Pazarlanan Değer (A)	45.000.000	45.000.000	25.000.000	26.000.000	TL
Pazarlık Payı	18%	22%	20%	15%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	37.000.000	35.000.000	20.000.000	22.000.000	TL
Pazarlanan Alan (C)	119	120	80	90	m²
Alan Düzeltmesi	3%	0%	14%	13%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	115	120	70	80	m²
Düzeltme Öncesi Değer (A/C)	378.151	375.000	312.500	288.889	TL/m²
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	321.739	291.667	285.714	275.000	TL/m²
Konuma İlişkin Düzeltme	-18%	0%	-13%	0%	%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	%
Mimari Özellik Düzeltme	0%	0%	0%	0%	%
Alana İlişkin Düzeltme	0%	0%	-3%	-3%	%
Toplam Düzeltme	-18%	0%	-16%	-3%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	263.826	291.667	240.000	266.750	TL/m²
Ortalaması	265.560,69				TL/m²

Dükkanların ortalama satış değerinin zemin katlar için ~265.550 TL/m² olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

Büro/Ofis Satış Değeri Karşılaştırması (Şerefiyelendirme)

Karşılaştırma Tablosu – Satılık Değeri					
	E5	E6	E7	E8	
Durum	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	
Pazarlanan Değer (A)	40.000.000	26.500.000	34.000.000	29.500.000	TL
Pazarlık Payı	13%	13%	18%	19%	%

Düzeltilmiş Değer (B)	35.000.000	23.000.000	28.000.000	24.000.000	TL
Pazarlanan Alan (C)	280	160	220	125	m²
Alan Düzeltmesi	17%	7%	10%	4%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	240	150	200	120	m²
Düzeltme Öncesi Değer (A/C)	142.857	165.625	154.545	236.000	TL/m²
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	145.833	153.333	140.000	200.000	TL/m²
Konuma İlişkin Düzeltme	0%	0%	5%	-15%	%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	%
Mimari Özellik Düzeltme	5%	5%	5%	0%	%
Alana İlişkin Düzeltme	0%	-5%	0%	-10%	%
Toplam Düzeltme	5%	0%	10%	-25%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	153.125	153.333	154.000	150.000	TL/m²
Ortalaması	152.614,58				TL/Ay/m²

Değerleme konusu ofislerin ortalama satış değerinin ~152.600 TL/m² olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

Dükkan Kira Değeri Karşılaştırması (Şerefiyelendirme)

Karşılaştırma Tablosu – Kiralık Değeri				
	E9	E10	E11	
Durum	Kiralık	Kiralık	Kiralık	
Pazarlanan Değer (A)	445.000	450.000	135.000	TL
Pazarlık Payı	19%	18%	11%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	360.000	370.000	120.000	TL
Pazarlanan Alan (C)	302	360	130	m²
Alan Düzeltmesi	8%	20%	18%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	280	300	110	m²
Düzeltme Öncesi Değer (A/C)	1.474	1.250	1.038	TL/m²
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	1.286	1.233	1.091	TL/m²
Konuma İlişkin Düzeltme	-12%	-12%	0%	%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	-5%	0%	0%	%
Mimari Özellik Düzeltme	0%	0%	0%	%
Alana İlişkin Düzeltme	3%	3%	0%	%
Toplam Düzeltme	-14%	-9%	0%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	1.106	1.122	1.091	TL/m²
Ortalaması	1.106,32			TL/m²

Dükkan ortalama kira değerinin cephe ve alanına göre 1.106 TL/m² olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

Büro/Ofis Kira Değeri Karşılaştırması (Şerefiyelendirme)

Karşılaştırma Tablosu – Kiralık Değeri				
	E12	E13	E14	
Durum	Kiralık	Kiralık	Kiralık	
Pazarlanan Değer (A)	100.000	85.000	125.000	TL
Pazarlık Payı	10%	12%	12%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	90.000	75.000	110.000	TL
Pazarlanan Alan (C)	170	150	190	m²
Alan Düzeltmesi	6%	15%	6%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	160	130	180	m²
Düzeltme Öncesi Değer (A/C)	588	567	658	TL/m²
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	563	577	611	TL/m²
Konuma İlişkin Düzeltme	-5%	-7%	-15%	%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	0%	%
Mimari Özellik Düzeltme	0%	0%	0%	%
Alana İlişkin Düzeltme	-5%	0%	0%	%
Toplam Düzeltme	-10%	-7%	-15%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	506	537	519	TL/m²
Ortalaması	520,74			TL/Ay/m²

Ofislerin ortalama kira birim değerinin cephesine göre 520 TL/m² olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

*Emsal taşınmaz daha iyi özelliklere sahip ise şerefiye negatif (-) girilmiştir.

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile yayınlanan "Uluslararası Değerleme Standartları 2017" nin "UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri" başlıklı 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez."belirtmesi yapılmıştır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan gayrimenkulün bugünkü Pazar değerinin tespitinde; Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılması uygun bulunmuştur.

6.1 Pazar Yaklaşımı

6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

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

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

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

6.1.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi için Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi

Bu değerleme çalışmasında konu gayrimenkulün değerinin tespitinde, Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

Pazar Yaklaşımı yönteminde, yakın dönemde pazara çıkartılmış, satılmış veya kiralanmış benzer gayrimenkul dikkate alınarak, gayrimenkul pazar değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak değerleme yapılmıştır.

Bulunan emsaller; konum, imar durumu ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiş, ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesi'nin b ve c bentlerine göre; " değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya", "önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması" Pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konusu gayrimenkullere emsal olabilecek dükkan emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.1.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

6.1.4 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

6.1.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

6.1.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yapılan piyasa araştırmaları, değerleme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak parsellere kendi aralarında alansal büyüklükleri, geometrik şekilleri, yola cephe konumsal özellikleri dikkate alınarak şerefiyelendirme yapılarak tespit ve takdir edilen pazar değeri aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir.

Değerleme Tablosu –Pazar Değeri (Tam Hisse Değeri)							
BB No	Kat	Nitelik	BB Alan (m2)	BB Toplam Alan(m2)	Birim Değer (TL/m²)	BB Değer (TL)	BB Toplam Değer (TL)
1	2.Bodrum Kat	Mağaza	412	412	88.500	36.462.000	36.500.000
2	Zemin Kat	Mağaza (Şube)	110	571	265.550	29.210.500	75.400.000
	1.Bodrum Kat	Mağaza	235		132.800	31.208.000	
	1.Bodrum Kat	Mağaza(Şube Depo)	226		66.400	15.006.400	
3	Zemin Kat	Mağaza	381	381	241.700	92.087.700	92.100.000
4	1.Normal Kat	Büro	262	262	152.600	39.981.200	40.000.000
5	1.Normal Kat	Büro	235	235	134.300	31.560.500	31.600.000
6	2.Normal Kat	Büro	262	262	152.600	39.981.200	40.000.000
7	2.Normal Kat	Büro	235	235	134.300	31.560.500	31.600.000
8	3.Normal Kat	Büro	262	262	152.600	39.981.200	40.000.000
9	3.Normal Kat	Büro	235	235	134.300	31.560.500	31.600.000
Toplam			**2.855**	**2.855**			**418.800.000**

Taşınmazların toplam pazar değerinin **418.800.000 TL** olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.2 Maliyet Yaklaşımı

6.2.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

6.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

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

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.2.4 Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.2.5 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.3 Gelir Yaklaşımı

6.3.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları; değerleme konusu varlığın ve değerleme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerin değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

6.3.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.3.3 Nakit Giriş Ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.3.4 İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.3.5 Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.4 Diğer Tespit Ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)

6.4.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişki incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

6.4.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Direkt Kapitalizasyon Yönteminin Kullanılma Nedeni

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.4.3 Kira Değerinin Belirlenmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.4.4 Direkt Kapitalisazyon Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.4.5 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.4.6 Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler)

Değerleme çalışmasında kira değeri takdiri için kullanılan veriler, analizler ve diğer detaylar raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

Gayrimenkul için takdir edilen Pazar Kira değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Değerleme Tablosu –Kira Değeri (Tam Hisse Değeri)							
BB No	Kat	Nitelik	BB Alan(m2)	BB Toplam Alan(m2)	Kira Birim Değer (TL/m²)	BB Kira Değeri (TL)	BB Toplam Aylık Kira Değeri (TL)
1	2.Bodrum Kat	Mağaza	412	412	369	152.028	152.000
2	Zemin Kat	Mağaza(Şube)	110	571	1.107	121.770	314.000
	1.Bodrum Kat	Mağaza	235		554	130.073	
	1.Bodrum Kat	Mağaza(Şube Depo)	226		277	62.546	
3	Zemin Kat	Mağaza	381	381	988	376.578	377.000
4	1.Normal Kat	Büro	262	262	520	136.240	136.000
5	1.Normal Kat	Büro	235	235	460	108.100	108.000
6	2.Normal Kat	Büro	262	262	520	136.240	136.000
7	2.Normal Kat	Büro	235	235	460	108.100	108.000
8	3.Normal Kat	Büro	262	262	520	136.240	136.000
9	3.Normal Kat	Büro	235	235	460	108.100	108.000
Toplam			**2.855**	**2.855**			**1.575.000**

Taşınmazın toplam pazar kira değerinin **1.575.000 TL/Ay** olabileceği kanaatine varılmıştır.

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

Bu değerleme raporunda, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı inşaat yapımı yöntemleri kullanılmamıştır.

6.4.8 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme çalışmasında, proje değerleme çalışması yapılmamıştır. Rapor bina bazında pazar değeri tespiti için hazırlanmış olup, raporda boş arsa ve proje değeri tespit edilmemiştir.

6.4.9 Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme çalışmasında, proje değerleme çalışması yapılmamıştır. Rapor bina bazında Pazar değeri tespiti için hazırlanmış olup, raporda boş arsa ve proje değeri tespit edilmemiştir.

6.4.10En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir varlığın en yüksek ve en iyi kullanımı, bunun üretkenliğini maksimize eden mümkün, yasal olarak izin verilebilir ve finansal olarak uygulanabilir kullanımıdır. En yüksek ve en iyi kullanım varlığın mevcut kullanımının devamı veya bir diğer alternatif kullanım için olabilir. Bu piyasa katılımcısının teklif etmeye istekli olacağı fiyatı formüle ederken, varlık için aklında olan kullanım ile belirlenir.

En yüksek ve en iyi kullanımın belirlenmesi için aşağıdakilerin dikkate alınması gerekir:

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretip üretmeyeceği dikkate alır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje, en yüksek getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme konusu gayrimenkulün konumu, çevre özellikleri, büyüklüğü, kullanım uygunluğu gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda gayrimenkulün en etkin ve verimli kullanımının "**Dükkan-ofis**" olarak kullanılabileceği düşünülmektedir.

6.4.11Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Rapora konu gayrimenkulün müşterek veya bölünmüş kısımların değerlemesi yapılmamıştır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ

7.1 Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması

gayrimenkulün mevcut durumu bugünkü pazar değerinin tespitinde; Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

Değerleme Yöntemleri Konsolidasyonu Tablosu (Tam Hisse)

Özet Tablo		**Değer (TL)**
Pazar Yaklaşımı	Yapı Pazar Değeri	418.800.000 TL
Maliyet Yaklaşımı	Yapı Pazar Değeri	Uygulanmamıştır.
Gelir Yaklaşımı	Yapı Pazar Değeri	Uygulanmamıştır.
Pazar Yaklaşımı	Yapı Pazar Kira Değeri	1.575.000 TL/ay

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülkler, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu gayrimenkul benzer kullanımda emsallere ve somut verilere ulaşılmıştır.

Pazarda yapılan incelemelerde konu gayrimenkule benzer ticari kullanımda gayrimenkulün Pazar Yaklaşımına konu edilerek değerlendirildiği gözlemlenmiştir. Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, Pazar Yaklaşımıyla hesaplanan toplam pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

Buna göre gayrimenkulün toplam pazar değeri için **418.800.000-TL (Dört Yüz On Sekiz Milyon Sekiz Yüz Bin .- Türk Lirası)** kıymet takdir edilmiştir.

7.2 Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışmasında, asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir madde bulunmamaktadır.

7.3 Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Rapor konusu gayrimenkul bina niteliğindedir. Boş arsa veya arazi değerleme çalışması yapılmamıştır.

7.4 Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Üst hakkı veya devre mülk hakkı değerleme çalışması yapılmamıştır.

8. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

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

8.1.1 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş

28/5/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmış, 23/1/2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ ve 17/1/2017 tarihli ve 29951 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği ile değişiklik yapılmış Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde;

"(c) bendinde; Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkul ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." ve "(j) bendinde; Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar." denilmektedir.

Gayrimenkulün tapu kaydında yapılan incelemede, gayrimenkul üzerinde "ipotek" kaydı bulunmadığı görülmüştür.

Konu takyidatların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar Tebliği"nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde kısıtlayıcı özellikleri olmayıp, gayrimenkulün devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin, üzerinde ipotek veya gayrimenkullerin değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç, gayirmenkullerin devrini sınırlayabilecek başkaca herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

Rapor konusu gayrimenkulün tapu incelemesi itibariyle, sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Bina" başlığı altında bulunmalarında, devredilmelerinde (Satışına) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

8.1.2 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

28/5/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmış, 23/1/2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ ve 17/1/2017 tarihli ve 29951 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği ile değişiklik yapılmış Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi'nin 1. Fıkrası'nın [b(Değişik:RG-02.01.2019-30643)] bentinde;

"Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." denilmektedir.

İlgili mevzuat uyarınca değerlemeye konu 5 ada 7 parsel üzerinde konumlandığı gayrimenkullerin gerekli tüm izinleri alınmış olup, yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

Mahallinde yapılan incelemelerde yapının mimari projesi, yapı ruhsatı ve yapı kayıt belgesi ile uyumlu olduğu gözlemlenmiştir.

8.1.3 Ruhsat Alınmış Yapılarda, Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Mevcut durumda yapılan incelemelerde 5 ada 7 parsel üzerinde konumlu olan gayrimenkullerin, onaylı mimari proje ile uyumlu olduğu, yapı ruhsatı ve yapı kayıt belgesi bulunduğu görülmüş olup gayrimenkulün yeniden ruhsat almasını gerektirir bir durum tespit edilmemiştir.

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

(Bu Bentte, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İçin III-48.1 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"Nin, Gayrimenkul Yatırım Fonları İçin III-52.3 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"Nin İlgili Maddeleri Kapsamında Ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gerekmektedir.)

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi; (Değişik:RG-9/10/2020-31269) "Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlatılacak bir gayrimenkul değerleme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağının ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağının Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir." denilmektedir.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı ''Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ''in 7. Bölüm 22. Maddesi 1. Fıkrasının (a) bendi "(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir." ve (b) bendi "(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir." Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 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." denilmektedir.

Yapının kullanım özelliğini kaybetmediği, gayrimenkullerin tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekillerinin uyumlu olduğu kanaatine varılmıştır. Rapor konusu gayrimenkulün sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Bina" başlığı altında bulunmasında, devredilmesinde (Satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

9. DİĞER

9.1 KDV Konusu

07.07.2023 tarih 32241 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 7346 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile genel KDV oranı %18'den %20'ye yükseltilmiştir. Şirket aktifinde yer alan iş yerinin kiralanması durumunda elde edilen kira geliri %20 oranında KDV'ye tabidir.

29.03.2022 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan 5359 Sayılı Cumhurbaşkanı Kararıyla 01.04.2022 tarihinden sonra alınmış olan yapı ruhsatlarına ilişkin yapılacak konut teslimlerinde, KDV oranı, konutun net m²'sine göre kentsel dönüşüm kapsamında olup olmaması bakımından kademeli olarak belirlenmektedir.

01.04.2022 tarihinden itibaren alınmış olan inşaat yapı ruhsatlarına bağlı olarak yapılacak konut teslimlerinde aşağıdaki KDV oranları uygulanmaktadır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m² den Fazla Olan Kısmı İçin		20%
Net Alanın 150 m² ye Kadar Olan Kısmı İçin *		10%
Net Alanı 150 m² ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		20%
Net Alanı 150 m² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m² Rayiç Değeri	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	10%
	1.000 TL ve üzeri	20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m² Rayiç Değeri	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-2.000 TL ise	10%
	2.000 TL üzeri	20%

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m² 'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

Sonuç Olarak: Konu yapının ticari nitelikli gayrimenkul olması sebebiyle KDV oranı %20 olarak belirlenmiştir.

10. SONUÇ

10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

10.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkullerin konum ve fiziki durumu ile değerine etken olabilecek diğer tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından gayrimenkulün toplam değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Bu değerin takdirinde aşağıdaki esaslara uyulmuştur.

1. Peşin Satış Fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdiri yapılmıştır.
2. Değerleme Katma Değer Vergisi hariç yapılmış ve ilgili Katma Değer Vergisi tutarı eklenerek toplam değer sunulmuştur.
3. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerleme tarihi itibariyle tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi, projenin değerleme tarihi itibariyle bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden yapılacak değer takdirine ise gerekirse bilgi amaçlı olarak ayrıca yer verilmesi (Çalışmada proje değerleme çalışması yapılmamıştır.)

Değer Tablosu (31.12.2025 tarihli) Tam Hisse Değeri			
9 Adet Bağımsız Bölüm Toplam	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
Pazar Değeri	**418.800.000**	**502.560.000**	**TL**
% 20 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.			

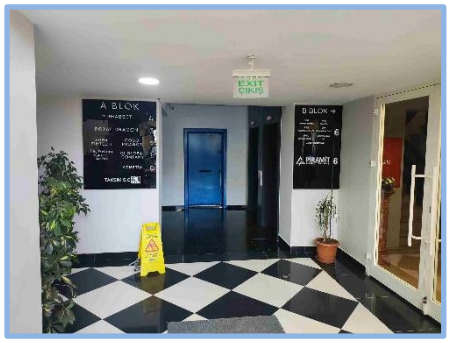
- Değer görüşü arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden belirlenmiştir.
- Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.
- Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır. Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Rapor, müşterinin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, müşteri ile ilgili mevzuatın gerektirdiği bilgilendirmeler ve kamu kurum-kuruluşları ile mahkemeye sunulması haricinde, ıslak imzalı raporu başka amaçlarla kullanamaz. Raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasaktır. Rapor, sınırlı sayıda üretilmiş olup, hiçbir zaman Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş'nin yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen ya da tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez.
- Kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

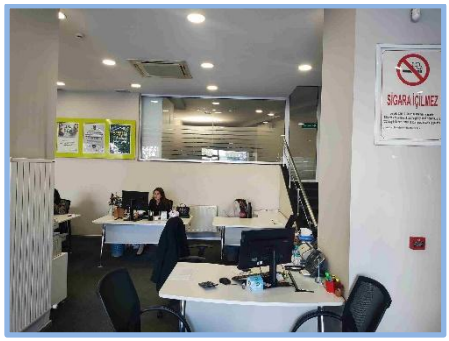
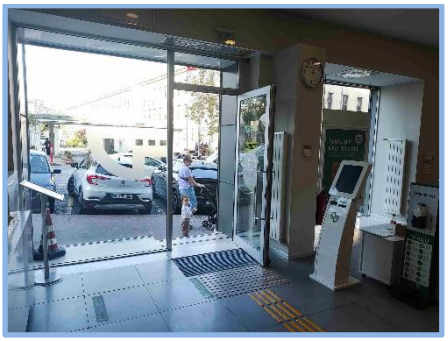
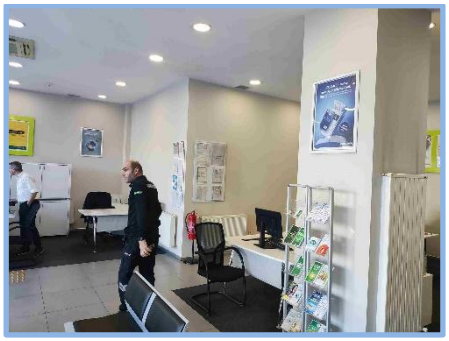
Değerleme Uzmanı	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**
Mehmet Onur ÇAKMAKLI **Lisans No: 401232**	**Fatih TOSUN** **Lisans No: 400812**

11. EKLER

1. Fotoğraflar
2. Tapu Örneği
3. TGKM Parsel Sorgulama Görüntüleri
4. Gayrimenkule Ait tapu Kaydı
5. İmar Durumu
6. Yapı Kullanma İzin Belgesi
7. Yapı Ruhsatı
8. Mimari Proje Görselleri
9. UAVT Sorgu Kodu
10. Enerji kimlik Belgesi
11. Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansları ve Tecrübe Belgeleri

1.FOTOĞRAFLAR




SİGARA İÇİLMEZ



2.TAPU ÖRNEĞİ

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

ANA GAYRİMENKULÜN

İli	İSTANBUL
İlçesi	BEYOĞLU
Mahallesi	ÖMERAVNI
Köyü	
Sokağı	İNÖNÜ CADDESİ
Mevkii	

Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²
87	5	7	ÜÇ BODRUM ZEMİN ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI		560,63 m2	

Sınırı: Planındadır

Zemin Sistem No : 21377339 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.

KAT MÜLKİYETİ ☐ KAT İRTİFAKI ☐ DEVRE MÜLK ☐

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00	Mağaza	248/4000	-/-	2.BODRUM	1

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.
YÖN.PLANI :YÖNETİM PLANI:10/07/1987

Sahibi: ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIGI 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 Uygundur. Eray ŞAHİN Yetkili Müdür Yardımcısı						Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.
** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

ANA GAYRİMENKULÜN

İli	İSTANBUL
İlçesi	BEYOĞLU
Mahallesi	ÖMERAVNİ
Köyü	
Sokağı	
Mevkii	İNÖNÜ CADDESİ

Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²
87	5	7	ÜÇ BODRUM ZEMİN ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI		560,63 m2	

Sınırı Planındadır

Zemin Sistem No : 21242265 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.

KAT MÜLKİYETİ ☐ KAT İRTİFAKI ☐ DEVRE MÜLK ☐

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00	Mağaza	416/4000	-/-	1.BODRUM	2

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.
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	1342		14/01/2020		Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur. Eray ŞAHİN Yetkili Müdür Yardımcısı						Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.
** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

ANA GAYRİMENKULÜN

İli	İSTANBUL
İlçesi	BEYOĞLU
Mahallesi	ÜMERAVNİ
Köyü	
Sokağı	
Mevkii	İNÖNÜ CADDESİ

Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²
87	5	7	ÜÇ BODRUM ZEMİN ALTI NORMAL KATLI KARGİR İŞ HANI		560,63 m2	

Sınırı Planındadır

Zemin Sistem No : 21242266 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.

KAT MÜLKİYETİ ☐ KAT İRTİFAKI ☐ DEVRE MÜLK ☐

BAĞIMSIZ BÖLÜM

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 iken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği işleminden.
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	1343		14/01/2020		Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur. Eray ŞAHİN Yetkili Müdür Yardımcısı						Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

ANA GAYRİMENKULÜN

İli	İSTANBUL
İlçesi	BEYOĞLU
Mahallesi	ÖMERAVNİ
Köyü	
Sokağı	İNÖNÜ CADDESİ
Mevkii	

Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²
82	5	7	ÜÇ BODRUM ZEMİN ALTI NORMAL KATLI KARGİR İŞ HANI		560,63 m2	

Sınırı: Planındadır

Zemin Sistem No : 21377340 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.

KAT MÜLKİYETİ ☐ KAT İRTİFAKI ☐ DEVRE MÜLK ☐

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00	Büro	240/4000	-/-	1	4

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.
YÖN.PLANI :YÖNETİM PLANI:10/07/1987

Sahibi: ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIGI ANONİM ŞIRKETI — 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. Eray ŞAHİN Yetkili Müdür Yardımcısı						Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

ANA GAYRİMENKULÜN

İli	İSTANBUL
İlçesi	BEYOĞLU
Mahallesi	ÖMERAVNI
Köyü	
Sokağı	İNÖNÜ CADDESİ
Mevkii	

Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²
87	5	7	ÜÇ BODRUM ZEMİN ALTI NORMAL KATLI KARGİR İŞ HANI		560,63 m2	

Sınırı: Planındadır

Zemin Sistem No : 21377341 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.

KAT MÜLKİYETİ [ ] KAT İRTİFAKI [ ] DEVRE MÜLK [ ]

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00	Büro	240/4000	-/-	1	5

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.
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	1345		14/01/2020		Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur. Eray ŞAHİN Yetkili Müdür Yardımcısı						Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

ANA GAYRİMENKULÜN

İli	İSTANBUL
İlçesi	BEYOĞLU
Mahallesi	ÖMERAVNİ
Köyü	
Sokağı	
Mevkii	İNÖNÜ CADDESİ

Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²
87	5	7	ÜÇ BODRUM ZEMİN ALTI NORMAL KATLI KARGİR İŞ HANI		560,63 m2	

Sınırı Planındadır

Zemin Sistem No : 21377342 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.

KAT MÜLKİYETİ ☐ KAT İRTİFAKI ☐ DEVRE MÜLK ☐

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0.00	Büro	240/4000	-/-	2	6

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.
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. Eray ŞAHİN Yetkili Müdür Yardımcısı						Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

NOT : * Mülkiyetin şayi ayni haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.
** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

ANA GAYRİMENKULÜN

İli	İSTANBUL
İlçesi	BEYOĞLU
Mahallesi	ÖMERAVNİ
Köyü	
Sokağı	İNÖNÜ CADDESİ
Mevkii	

Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²
87	5	7	ÜÇ BODRUM ZEMİN ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI		560,63 m2	

Sınırı: Planındadır

Zemin Sistem No : 21377343 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.

KAT MÜLKİYETİ [ ] KAT İRTİFAKI [ ] DEVRE MÜLK [ ]

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00	Büro	240/4000	-/-	2	7

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.
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. Eray ŞAHİN Yetkili Müdür Yardımcısı						Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih		NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.						Tarih

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

ANA GAYRİMENKULÜN

İli	İSTANBUL
İlçesi	BEYOĞLU
Mahallesi	ÖMERAVNI
Köyü	
Sokağı	İNÖNÜ CADDESİ
Mevkii	

Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²
87	5	7	ÜÇ BODRUM ZEMİN ALTI NORMAL KATLI KARGİR İŞ HANI		560,63 m2	

Sınırı Planındadır

Zemin Sistem No : 21377344 ORKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.

KAT MÜLKİYETİ ☐ KAT İRTİFAKI ☐ DEVRE MÜLK ☐

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00	Büro	240/4000	-/-	3	8

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.
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	1348		14/01/2020		Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur. Eray ŞAHİN Yetkili Müdür Yardımcısı						Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.
** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

ANA GAYRİMENKULÜN

İli	İSTANBUL
İlçesi	BEYOĞLU
Mahallesi	ÖMERAVNI
Köyü	
Sokağı	İNÖNÜ CADDESİ
Mevkii	

Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²
87	5	7	ÜÇ BODRUM ZEMİN ALTI NORMAL KATLI KARGİR İŞ HANI		560,63 m2	

Sınırı: Planındadır

Zemin Sistem No : 21377345 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.

KAT MÜLKİYETİ [ ] KAT İRTİFAKI [ ] DEVRE MÜLK [ ]

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00	Büro	240/4000	-/-	3	9

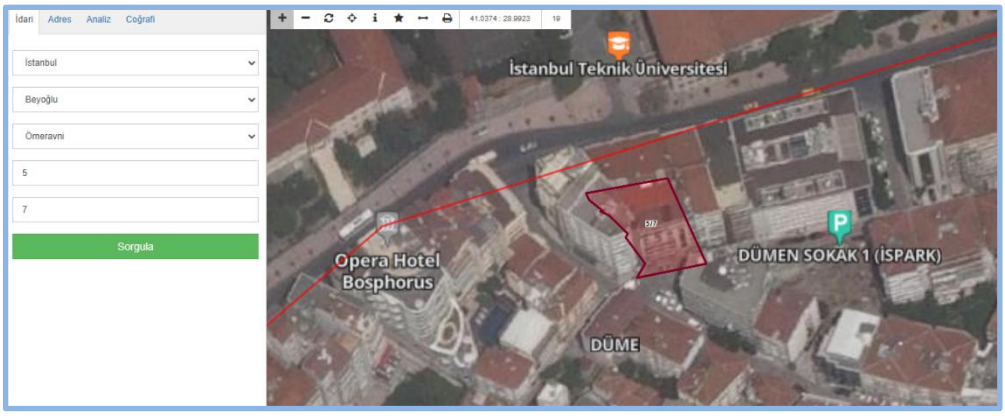
Edinme Sebebi: Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.
YÖN.PLANI :YÖNETİM PLANI:10/07/1987

Sahibi: ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		590	14	1349		14/01/2020		Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur. Eray ŞAHİN Yetkili Müdür Yardımcısı						Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.
** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

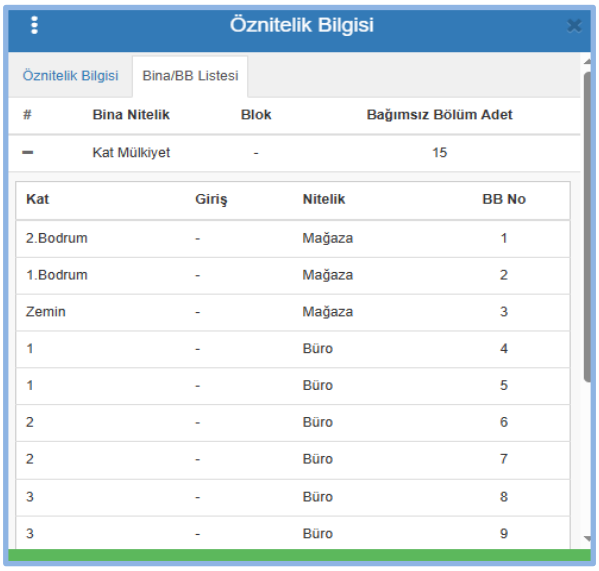
3. TKGM PARSEL SORGULAMA GÖRÜNTÜLERİ



Öznitelik Bilgisi

Öznitelik Bilgisi | Bina/BB Listesi

İl	İstanbul
İlçe	Beyoğlu
Mahalle/Köy	Ömeravni
Mahalle No	28593
Ada	5
Parsel	7
Tapu Alanı	560,63
Nitelik	Üç Bodrum Zemin Altı Normal Katlı Kargir İş Hanı
Mevkii	İnönü Caddesi
Zemin Tip	Kat Mülkiyet
Pafta	87



Öznitelik Bilgisi

Öznitelik Bilgisi | Bina/BB Listesi

#	Bina Nitelik	Blok	Bağımsız Bölüm Adet
–	Kat Mülkiyet	-	15

Kat	Giriş	Nitelik	BB No
2.Bodrum	-	Mağaza	1
1.Bodrum	-	Mağaza	2
Zemin	-	Mağaza	3
1	-	Büro	4
1	-	Büro	5
2	-	Büro	6
2	-	Büro	7
3	-	Büro	8
3	-	Büro	9

Bağlı Detaylar

Tip	Alan (m2)
Yapı	546.35

4.GAYRİMENKULE AİT TAPU KAYDI

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-11-2025-17:39

webtapu

Kaydı Oluşturan: BARIŞ CAN YILDIRIMER (ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	21377339
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEYOĞLU
Kurum Adı:	Beyoğlu
Mahalle/Köy Adı:	ÖMERAVNİ
Mevkii:	İNÖNÜ CADDESİ
Cilt/Sayfa No:	14/1341
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	5/7
AT Yüzölçüm(m2):	560.63
Bağımsız Bölüm Nitelik:	Mağaza
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2.BODRUM//1
Arsa Pay/Payda:	248/4000
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-Yevmiye

1 / 3

Beyan	YÖNETİM PLANI:10/07/1987(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			
Beyan	Diğer (Konusu: Beyoğlu Kentsel Sit Alanı içerisinde kalmaktadır.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:6969314) İSTANBUL 2 NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810420246	Beyoğlu - 22-04-2025 11:34 - 7065	

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	-	-	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) **OtnZIATx0lq** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-11-2025-13:35

webtapu

Kaydı Oluşturan: BARIŞ CAN YILDIRIMER (ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	5/7
Taşınmaz Kimlik No:	21242265	AT Yüzölçüm(m2):	560.63
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEYOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Mağaza
Kurum Adı:	Beyoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÖMERAVNİ	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
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 KARGİR İŞ HANI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI:10/07/1987(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			
Beyan	Diğer (Konusu: Beyoğlu Kentsel Sit Alanı içerisinde kalmaktadır.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:6969314) İSTANBUL 2 NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810420246	Beyoğlu - 22-04-2025 11:34 - 7065	

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
515201110	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	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) **qkYwy2p-vAz** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-11-2025-17:39

webtapu

Kaydı Oluşturan: BARIŞ CAN YILDIRIMER (ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	21242266
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEYOĞLU
Kurum Adı:	Beyoğlu
Mahalle/Köy Adı:	ÖMERAVNİ
Mevkii:	İNÖNÜ CADDESİ
Cilt/Sayfa No:	14/1343
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	5/7
AT Yüzölçüm(m2):	560.63
Bağımsız Bölüm Nitelik:	Mağaza
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//3
Arsa Pay/Payda:	416/4000
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-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI:10/07/1987(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			
Beyan	Diğer (Konusu: Beyoğlu Kentsel Sit Alanı içerisinde kalmaktadır.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:6969314) İSTANBUL 2 NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810420246	Beyoğlu - 22-04-2025 11:34 - 7065	

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
515201111	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	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) **0gjMVGQzRl_** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-11-2025-17:38

webtapu

Kaydı Oluşturan: BARIŞ CAN YILDIRIMER (ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	21377340
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEYOĞLU
Kurum Adı:	Beyoğlu
Mahalle/Köy Adı:	ÖMERAVNİ
Mevkii:	İNÖNÜ CADDESİ
Cilt/Sayfa No:	14/1344
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	5/7
AT Yüzölçüm(m2):	560.63
Bağımsız Bölüm Nitelik:	Büro
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1//4
Arsa Pay/Payda:	240/4000
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-Yevmiye

1 / 3

Beyan	YÖNETİM PLANI:10/07/1987(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			
Beyan	Diğer (Konusu: Beyoğlu Kentsel Sit Alanı içerisinde kalmaktadır.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:6969314) İSTANBUL 2 NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810420246	Beyoğlu - 22-04-2025 11:34 - 7065	

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	-	-	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) **T3q0q6uYCSB** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-11-2025-17:39

webtapu

Kaydı Oluşturan: BARIŞ CAN YILDIRIMER (ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	21377341
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEYOĞLU
Kurum Adı:	Beyoğlu
Mahalle/Köy Adı:	ÖMERAVNİ
Mevkii:	İNÖNÜ CADDESİ
Cilt/Sayfa No:	14/1345
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	5/7
AT Yüzölçüm(m2):	560.63
Bağımsız Bölüm Nitelik:	Büro
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1//5
Arsa Pay/Payda:	240/4000
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-Yevmiye

Beyan	YÖNETİM PLANI:10/07/1987(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			
Beyan	Diğer (Konusu: Beyoğlu Kentsel Sit Alanı içerisinde kalmaktadır.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:6969314) İSTANBUL 2 NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810420246	Beyoğlu - 22-04-2025 11:34 - 7065	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
515201100	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	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) **iXizqn7vwQ-** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-11-2025-17:39

webtapu

Kaydı Oluşturan: BARIŞ CAN YILDIRIMER (ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	21377342
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEYOĞLU
Kurum Adı:	Beyoğlu
Mahalle/Köy Adı:	ÖMERAVNİ
Mevkii:	İNÖNÜ CADDESİ
Cilt/Sayfa No:	14/1346
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	5/7
AT Yüzölçüm(m2):	560.63
Bağımsız Bölüm Nitelik:	Büro
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2//6
Arsa Pay/Payda:	240/4000
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-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI:10/07/1987(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			
Beyan	Diğer (Konusu: Beyoğlu Kentsel Sit Alanı içerisinde kalmaktadır.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:6969314) İSTANBUL 2 NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810420246	Beyoğlu - 22-04-2025 11:34 - 7065	

1 / 3

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	-	-	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) **u9-44TGvhba** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-11-2025-17:39

webtapu

Kaydı Oluşturan: BARIŞ CAN YILDIRIMER (ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

Beyan	YÖNETİM PLANI:10/07/1987(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			
Beyan	Diğer (Konusu: Beyoğlu Kentsel Sit Alanı içerisinde kalmaktadır.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:6969314) İSTANBUL 2 NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810420246	Beyoğlu - 22-04-2025 11:34 - 7065	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
515201104	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	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) **RD1rvU4XSzz** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-11-2025-17:39

webtapu

Kaydı Oluşturan: BARIŞ CAN YILDIRIMER (ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	21377344
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEYOĞLU
Kurum Adı:	Beyoğlu
Mahalle/Köy Adı:	ÖMERAVNİ
Mevkii:	İNÖNÜ CADDESİ
Cilt/Sayfa No:	14/1348
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	5/7
AT Yüzölçüm(m2):	560.63
Bağımsız Bölüm Nitelik:	Büro
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/3//8
Arsa Pay/Payda:	240/4000
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-Yevmiye

1 / 3

Beyan	YÖNETİM PLANI:10/07/1987(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			
Beyan	Diğer (Konusu: Beyoğlu Kentsel Sit Alanı içerisinde kalmaktadır.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:6969314) İSTANBUL 2 NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810420246	Beyoğlu - 22-04-2025 11:34 - 7065	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
515201105	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	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) **tqgX4ruCxeX** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-11-2025-17:39

webtapu

Kaydı Oluşturan: BARIŞ CAN YILDIRIMER (ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	21377345
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEYOĞLU
Kurum Adı:	Beyoğlu
Mahalle/Köy Adı:	ÖMERAVNİ
Mevkii:	İNÖNÜ CADDESİ
Cilt/Sayfa No:	14/1349
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	5/7
AT Yüzölçüm(m2):	560.63
Bağımsız Bölüm Nitelik:	Büro
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/3//9
Arsa Pay/Payda:	240/4000
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-Yevmiye

1 / 3

Beyan	YÖNETİM PLANI:10/07/1987(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			
Beyan	Diğer (Konusu: Beyoğlu Kentsel Sit Alanı içerisinde kalmaktadır.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:6969314) İSTANBUL 2 NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810420246	Beyoğlu - 22-04-2025 11:34 - 7065	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
515201107	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	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) **hkybFuBNure** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

5. İMAR DURUMU

T.C.
BEYOĞLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-85296374-115.02.01-213989
Konu : Beyoğlu, 5 Ada, 7 Parsel (İmar Durumu)

Sayın ŞEKER GAY. YAT. ORT. A.Ş.
(Esentepe Mh. Büyükdere Cd. Metrocity No:171A/177 Şişli/İST.)

İlgi : 12.11.2025 tarih ve 56017 sayılı dilekçeniz.

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

Söz konusu parselin korunması gerekli kültür varlığı olarak tescilli eser komşuluğundan dolayı Koruma Bölge Kurulundan alınacak karar doğrultusunda imar uygulaması yapılacaktır.

Bilgilerinizi rica ederim.

Hasan AKYILDIZ
İmar ve Şehircilik Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

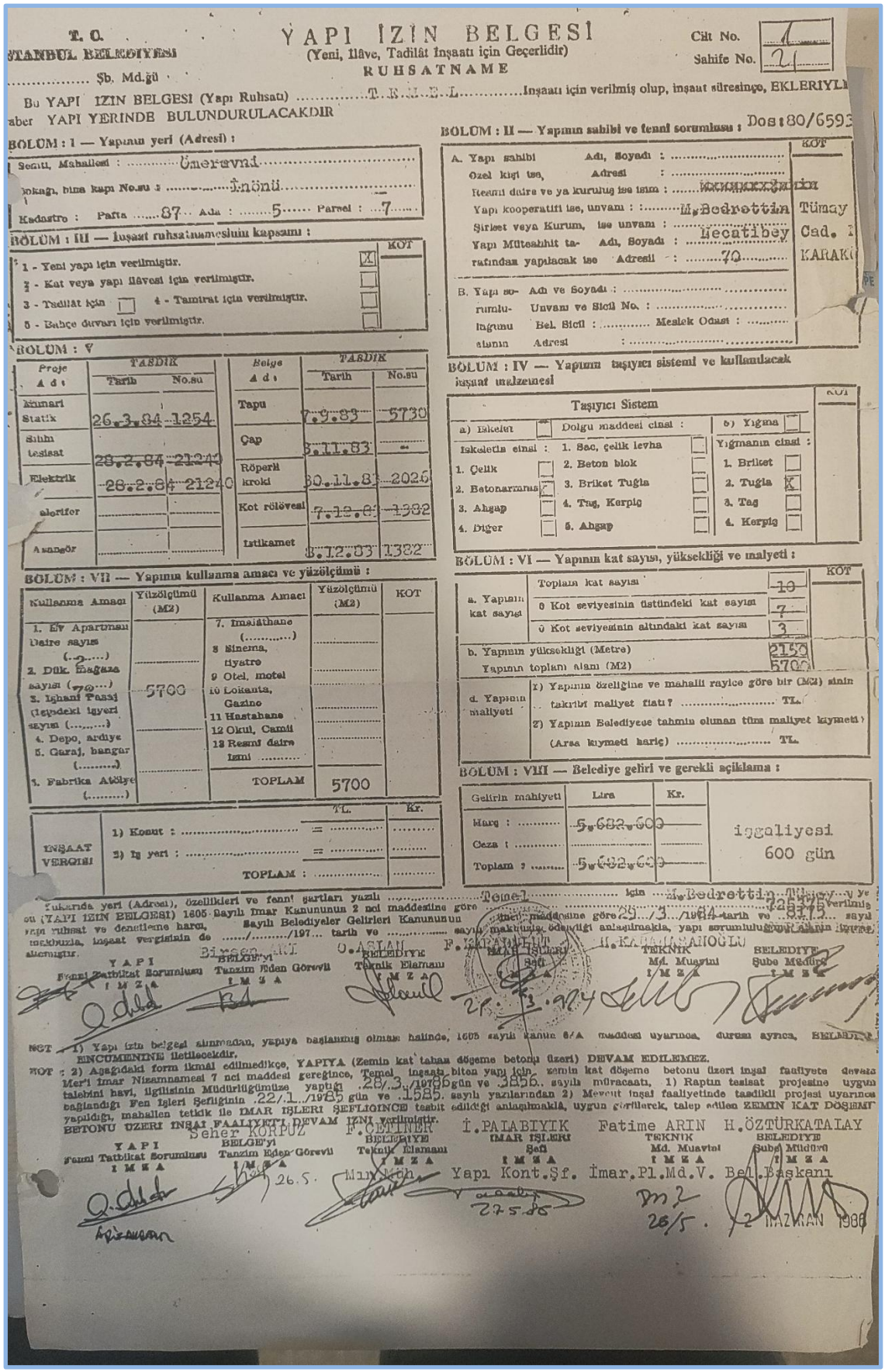
Doğrulama Kodu: 1f40731d-2235-4978-831d-6a3645e9665d Doğrulama Linki: https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys

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

Bilgi için: Sema Nur KAYGUSUZ
Memur
Telefon No: -

1/1

6. YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ



T. C.
İSTANBUL BELEDİYESİ
..... Şb. Md.lü

YAPI İZİN BELGESİ
(Yeni, İlâve, Tadilât İnşaatı için Geçerlidir)
RUHSATNAME

Cilt No. 1
Sahife No. 2

Bu YAPI İZİN BELGESİ (Yapı Ruhsatı) .....T.E.M.E.L.....İnşaatı için verilmiş olup, inşaat sürecinde, EKLERİYLE birlikte YAPI YERİNDE BULUNDURULACAKDIR

BÖLÜM : I — Yapının yeri (Adresi) :
Semtı, Mahallesi : .....Ömerevni.....
Sokağı, bina kapı No.su : .....İnönü.....
Kadastro : Pafta .....87..... Ada : .....5..... Parsel : ...7.....

BÖLÜM : II — Yapının sahibi ve fennî sorumlusu : Dos:80/6593

A. Yapı sahibi — Adı, Soyadı : ..... — Özel kişi ise, Adresi : ..... — Resmî daire ve ya kuruluş ise isim : ..... — Yapı kooperatifi ise, unvanı : ..... — Şirket veya Kurum, ise unvanı : ..... — Yapı Müteahhit tarafından yapılacak ise Adı, Soyadı : ..... Adresi : .....70.....
KOT: M.Bedrettin Tümay Cad. No KARAKÖY

B. Yapı sorumlusu İnşaatın — Adı ve Soyadı : ..... — Unvanı ve Sicil No. : ..... — Bel. Sicil : ..... Meslek Odası : ..... — Adresi : .....

BÖLÜM : III — İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı :
1 - Yeni yapı için verilmiştir. [X]
2 - Kat veya yapı ilâvesi için verilmiştir. [ ]
3 - Tadilât için [ ] 4 - Tamirat için verilmiştir. [ ]
5 - Bahçe duvarı için verilmiştir. [ ]

BÖLÜM : IV — Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemesi

Taşıyıcı Sistem
a) İskelet — İskeletin cinsi : 1. Çelik [ ] 2. Betonarme [X] 3. Ahşap [ ] 4. Diğer [ ]
Dolgu maddesi cinsi : 1. Sac, çelik levha [ ] 2. Beton blok [ ] 3. Briket Tuğla [ ] 4. Taş, Kerpiç [ ] 5. Ahşap [ ]
b) Yığma — Yığmanın cinsi : 1. Briket [ ] 2. Tuğla [X] 3. Taş [ ] 4. Kerpiç [ ]

BÖLÜM : V

Proje Adı	TASDİK Tarih	TASDİK No.su	Belge Adı	TASDİK Tarih	TASDİK No.su
Mimari Statik	26.3.84	1254	Tapu	7.9.83	5730
Sıhhî tesisat	28.2.84	21240	Çap	8.11.83	—
Elektrik	28.2.84	21240	Röperli kroki	30.11.83	2026
Alarifer			Kot rölevesi	7.12.83	1382
Asansör			Istikamet	8.12.83	1382

BÖLÜM : VI — Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti :
a. Yapının kat sayısı — Toplam kat sayısı 10 — 0 Kot seviyesinin üstündeki kat sayısı 7 — 0 Kot seviyesinin altındaki kat sayısı 3
b. Yapının yüksekliği (Metre) 21,50
Yapının toplam alanı (M2) 5700
d. Yapının maliyeti — 1) Yapının özelliğine ve mahalli rayice göre bir (M2) alanın takribî maliyet fiatı? ..... TL. — 2) Yapının Belediyece tahmin olunan tüm maliyet kıymeti (Arsa kıymeti hariç) ..... TL.

BÖLÜM : VII — Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü :

Kullanma Amacı	Yüzölçümü (M2)	Kullanma Amacı	Yüzölçümü (M2)	KOT
1. Ev Apartman Daire sayısı (..2....)		7. İmalâthane (.....)		
2. Dük. Mağaza sayısı (..70...)		8 Sinema, tiyatro		
3. Ishanı Pasaj (Içindeki işyeri sayısı (.....)	5700	9 Otel, motel		
4. Depo, arşiv		10 Lokanta, Gazino		
5. Garaj, hangar (.....)		11 Hastahane		
6. Fabrika Atölye (.....)		12 Okul, Camii		
		13 Resmî daire İsmi		
		TOPLAM	5700	

BÖLÜM : VIII — Belediye gelîri ve gerekli açıklama :

Gelîrin mahiyeti	Lira	Kr.	
Març :	5.682.600	—	İşgaliyesi 600 gün
Ceza :			
Toplam :	5.682.600	—	

INŞAAT VERGİSİ		TL.	Kr.
	1) Konut :	=	.....
	2) İş yeri :	=	.....
	TOPLAM :	.....	.....

Yukarıda yeri (Adresi), özellikleri ve fennî şartları yazılı .....Temel..... için .....M.Bedrettin Tümay..... ve ..... (YAPI İZİN BELGESİ) 1605 Sayılı İmar Kanununun 2 nci maddesine göre ..... verilmiş yapı ruhsat ve denetleme harcı, ... Sayılı Belediyeler Gelîrleri Kanununun ..... maddesine göre 25.../3.../1984 tarih ve ..... sayılı makbuzla ödenmiştir anlaşılmakla, yapı sorumluluğunu almanın ..... makbuzla, inşaat vergisinin de ...../...../197... tarih ve ..... sayılı makbuzla ödendiği anlaşılmakla, yapı sorumluluğunu almanın ..... alınmıştır.

YAPI Fennî Tatbikat Sorumlusu İMZA — BELGE'yi Tanzim Eden Görevli İMZA — BELEDİYE Teknik Elemanı İMZA — İMAR İŞLERİ Şefi İMZA — TEKNİK Md. Muavini İMZA — BELEDİYE Şube Müdürü İMZA

NOT : 1) Yapı izin belgesi alınmadan, yapıya başlanmış olması halinde, 1605 sayılı kanun 6/A maddesi uyarınca, durum ayrıca, BELEDİYE ENCÜMENİNE iletilecekdir.

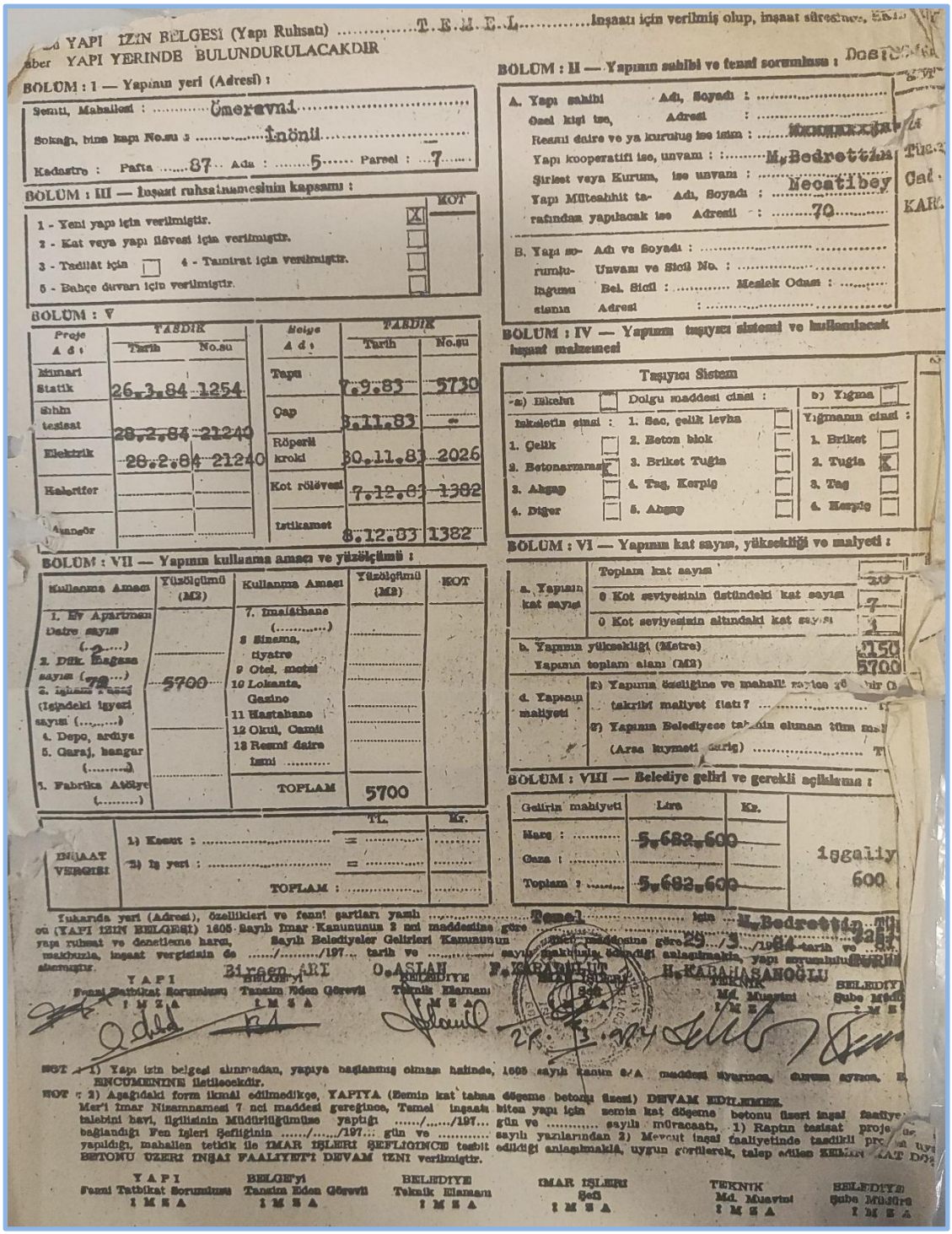
NOT : 2) Aşağıdaki form ikmal edilmedikçe, YAPIYA (Zemin kat tahta döşeme betonu üzeri) DEVAM EDİLEMEZ.
Meri'i İmar Nizamnamesi 7 nci maddesi gereğince, Temel inşaatı biten yapı için zemin kat döşeme betonu üzeri inşaî faaliyete devam talebini havi, ilgilisinin Müdürlüğümüze yaptığı .28/3./1986 gün ve .3856. sayılı müracaatı, 1) Raptın tesisat projesine uygun bağlandığı Fen İşleri Şefliğinin .22/1../1985 gün ve .1585. sayılı yazılarından 2) Mevcut inşaî faaliyetinde tasdikli projesi uyarınca yapıldığı, mahallen tetkik ile İMAR İŞLERİ ŞEFLİĞİNCE tesbit edildiği anlaşılmakla, uygun görülerek, talep edilen ZEMİN KAT DÖŞEME BETONU ÜZERİ İNŞAİ FAALİYETE DEVAM İZNİ verilmiştir.

YAPI Fennî Tatbikat Sorumlusu İMZA — BELGE'yi Tanzim Eden Görevli İMZA — BELEDİYE Teknik Elemanı İMZA — İMAR İŞLERİ Şefi İMZA — TEKNİK Md. Muavini İMZA — BELEDİYE Şube Müdürü İMZA

Yapı Kont.Şf. İmar.Pl.Md.V. Bel.Başkanı

Yapı Kullanma İzin Belgesi

7.YAPI RUHSATI



YAPI İZİN BELGESİ (Yapı Ruhsatı) .....T.E.M.E.L.....inşaatı için verilmiş olup, inşaat sürecinde, ekte
aber YAPI YERİNDE BULUNDURULACAKDIR

BÖLÜM : I — Yapının yeri (Adresi) :
Semti, Mahalleci : Ömeravni
Sokağı, bine kapı No.su : İnönü
Kadastro : Pafta 87 Ada : 5 Parsel : 7

BÖLÜM : II — Yapının sahibi ve fenni sorumlusu :
A. Yapı sahibi — Adı, Soyadı : ; Özel kişi ise, Adresi : ; Resmi daire ve ya kuruluş ise isim : ; Yapı kooperatifi ise, unvanı : M.Bedrettin ; Şirket veya Kurum, ise unvanı : ; Yapı Müteahhit tarafından yapılacak ise Adı, Soyadı : Necatibey ; Adresi : 70
B. Yapı sorumlusu — Adı ve Soyadı : ; Unvanı ve Sicil No. : ; Bel. Sicil : ..... Meslek Odası : ..... ; Adresi :

BÖLÜM : III — İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı :
1 - Yeni yapı için verilmiştir. [X]
2 - Kat veya yapı ilâvesi için verilmiştir.
3 - Tadilât için [ ] 4 - Tamirat için verilmiştir.
5 - Bahçe duvarı için verilmiştir.

BÖLÜM : IV — Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemesi
Taşıyıcı Sistem
a) Hakeltı [ ] — Dolgu maddesi cinsi : — b) Yığma [ ]
Hakeletin cinsi : 1. Çelik [ ] 2. Beton blok [ ] 3. Betonarmaraz [X] 3. Ahşap [ ] 4. Diğer [ ] 5. Ahşap [ ]
Yığmanın cinsi : 1. Briket [ ] 2. Tuğla [X] 3. Taş [ ] 4. Kerpiç [ ]

BÖLÜM : V

Proje Adı	TASDİK Tarih	TASDİK No.su	Belge Adı	TASDİK Tarih	TASDİK No.su
Mimari Statik	26.3.84	1254	Tapu	7.9.83	5730
Sıhhi tesisat	28.2.84	21240	Çap	3.11.83	—
Elektrik	28.2.84	21240	Röperli kroki	30.11.83	2026
Kalorifer			Kot rölevesi	7.12.83	1382
Asansör			İstikamet	8.12.83	1382

BÖLÜM : VI — Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti :
a. Yapının kat sayısı — Toplam kat sayısı : 20 ; 0 Kot seviyesinin üstündeki kat sayısı : 7 ; 0 Kot seviyesinin altındaki kat sayısı : 1
b. Yapının yüksekliği (Metre) : 21,50
Yapının toplam alanı (M2) : 5700
d. Yapının maliyeti — E) Yapının özelliğine ve mahalli rayiclere göre bir (B) takribi maliyet fiatı ? ..... TL
F) Yapının Belediyece tahmin olunan tüm maliyeti (Arsa kıymeti hariç) ..... TL

BÖLÜM : VII — Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü :

Kullanma Amacı	Yüzölçümü (M2)	Kullanma Amacı	Yüzölçümü (M2)	KOT
1. Ev Apartman Daire sayısı (2)		7. İmalâthane (.....)		
2. Dükkân Ofis sayısı (72)		8 Sinema, tiyatro		
3. İşlem Büro (İşindeki işyeri sayısı (.....)	5700	9 Otel, motel		
4. Depo, ardiye		10 Lokanta, Gazino		
5. Garaj, hangar (.....)		11 Hastahane		
6. Fabrika Atölye (.....)		12 Okul, Cami		
		13 Resmi daire İsmi		
		TOPLAM	5700	

BÖLÜM : VIII — Belediye gelirl ve gerekli açıklama :

Gelirin mahiyeti	Lira	Kr.
Harç :	5.682.600	
Ceza :		
Toplam :	5.682.600	

İşgaliye 600

İNŞAAT VERGİSİ	TL.	Kr.
1) Kesat : ..... =	.....	.....
2) İş yeri : ..... =	.....	.....
TOPLAM :	.....	.....

Yukarıda yeri (Adresi), özellikleri ve fenni şartları yazılı ..... Temel ..... için ..... M.Bedrettin ..... tü
ü (YAPI İZİN BELGESİ) 1605 Sayılı İmar Kanununun 2 nci maddesine göre ..... 18 nci maddesine göre 29 / 3 / 1984 tarih ve 7254
yapı ruhsat ve denetleme harcı, Sayılı Belediyeler Gelirleri Kanununun ..... sayılı cetvelinde belirtildiği anlaşılmakla, yapı sorumlusu ..... Bürü
mahfuzla, inşaat vergisinin de ...../...../197... tarih ve ..... sayılı makbuzla ödendiği anlaşılmakla, yapı ruhsatı verilmesi
olunmuştur.

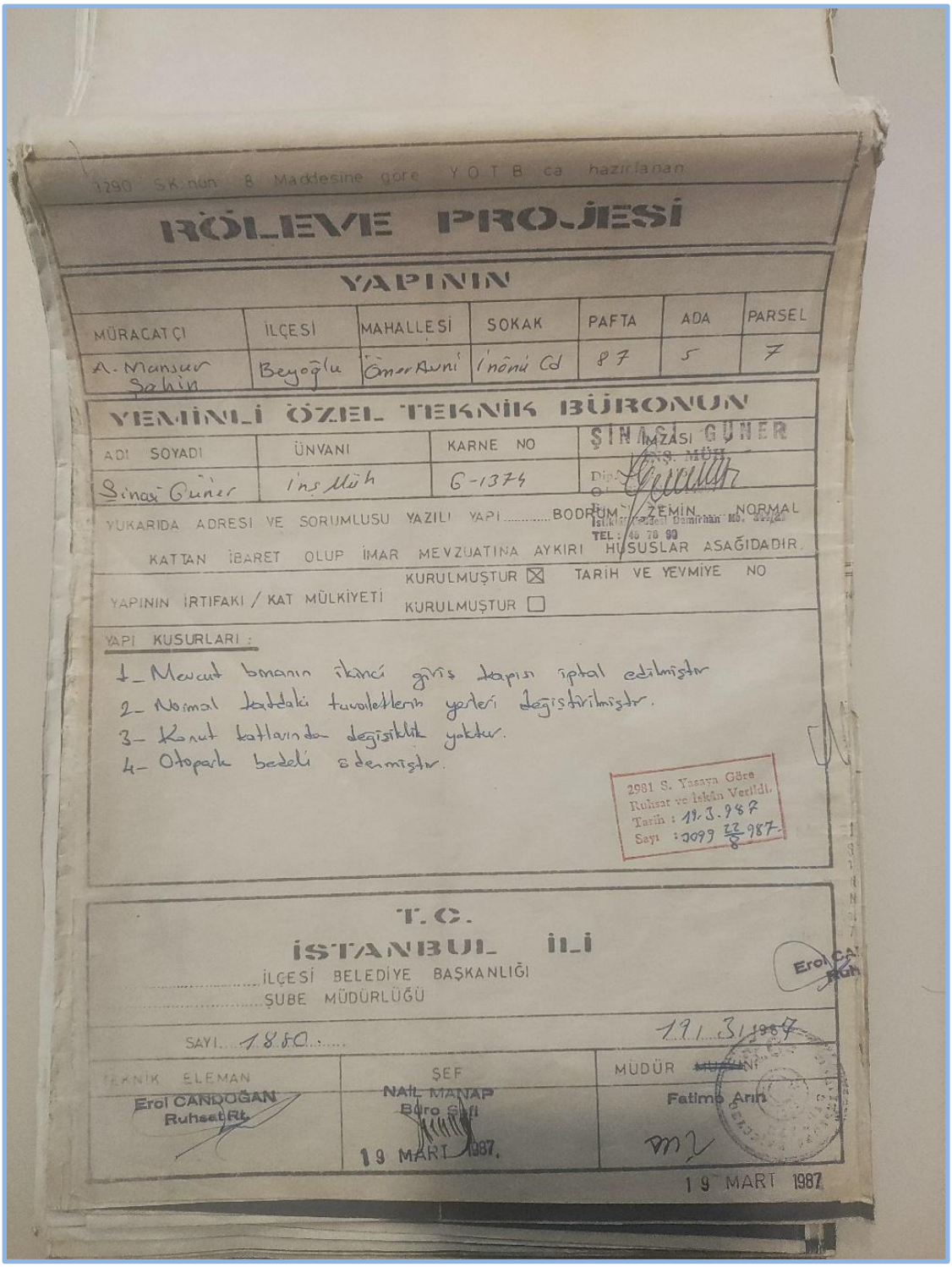
Birgen ARI — YAPI Fenni Tatbikat Sorumlusu İMZA
O.ASLAN — BELDİYE Tanzim Eden Görevli İMZA
F.KARABULUT — BELDİYE Teknik Elemanı İMZA
İMAR İŞLERİ Şefi İMZA
H.KARAHASANOĞLU — TEKNİK Md. Muavini İMZA
BELDİYE Şube Müdürü İMZA

NOT : 1) Yapı izin belgesi alınmadan, yapıya başlanmış olması halinde, 1605 sayılı Kanun 8/A maddesi uyarınca, durum ayrıca, B. ENCÜMENİNE iletilecekdir.
NOT : 2) Aşağıdaki form ikmal edilmedikçe, YAPIYA (Temin kat tahta döşeme betonu üzeri) DEVAM EDİLEMEZ.
Mer'i İmar Nizamnamesi 7 nci maddesi gereğince, Temel inşaatı biten yapı için temin kat döşeme betonu üzeri inşaat faaliyeti talebini havi, ilgilisinin Müdürlüğümüze yaptığı ...../...../197... gün ve ..... sayılı müracaatı, 1) Raptın tesisat projesi ile bağlandığı Fen İşleri Şefliğinin ...../...../197... gün ve ..... sayılı yazılarından 2) Mevcut inşaat faaliyetinde tasdikli projesi uyg yapıldığı, mahallen tetkik ile İMAR İŞLERİ ŞEFLİĞİNCE tesbit edildiği anlaşılmakla, uygun görülerek, talep edilen TEMİN KAT DÖŞ BETONU ÜZERİ İNŞAİ FAALİYETİ DEVAM İZNİ verilmiştir.

YAPI Fenni Tatbikat Sorumlusu İMZA — BELDİYE Tanzim Eden Görevli İMZA — BELDİYE Teknik Elemanı İMZA — İMAR İŞLERİ Şefi İMZA — TEKNİK Md. Muavini İMZA — BELDİYE Şube Müdürü İMZA

Yapı Temel Ruhsatı

8. MİMARİ PROJE



2290 S.K.nun 8 Maddesine göre Y.O.T.B.ca hazırlanan

RÖLEVE PROJESİ

YAPININ

MÜRACAATÇI	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAK	PAFTA	ADA	PARSEL
A. Mansur Şahin	Beyoğlu	Ömer Avni	İnönü Cd	87	5	7

YEMİNLİ ÖZEL TEKNİK BÜRONUN

ADI SOYADI	ÜNVANI	KARNE NO	İMZASI
Sinasi Güner	İns. Müh	6-1374	ŞİNASİ GÜNER İNŞ. MÜH.

YUKARIDA ADRESİ VE SORUMLUSU YAZILI YAPI ..... BODRUM ZEMİN NORMAL KATTAN İBARET OLUP İMAR MEVZUATINA AYKIRI HUSUSLAR AŞAĞIDADIR.

YAPININ İRTİFAKI / KAT MÜLKİYETİ KURULMUŞTUR ☒ KURULMUŞTUR ☐ TARİH VE YEVMİYE NO

YAPI KUSURLARI :

1_ Mevcut binanın ikinci giriş kapısı iptal edilmiştir
2_ Normal kattaki tuvaletlerin yerleri değiştirilmiştir.
3_ Kanat katlarında değişiklik yoktur.
4_ Otopark bedeli ödenmiştir.

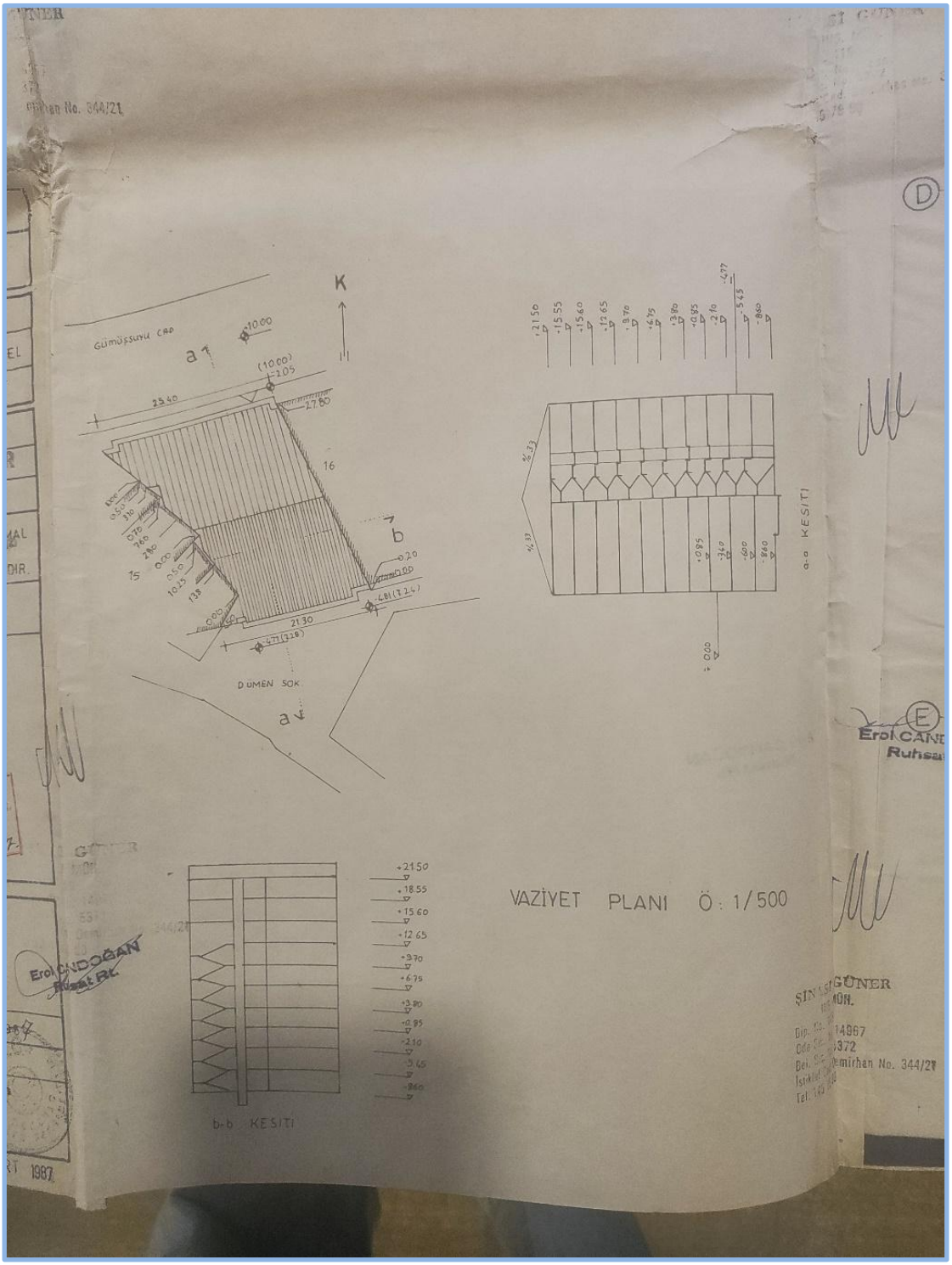
2981 S. Yasaya Göre Ruhsat ve İskân Verildi. Tarih : 19.3.987 Sayı : 3099 22/8-987

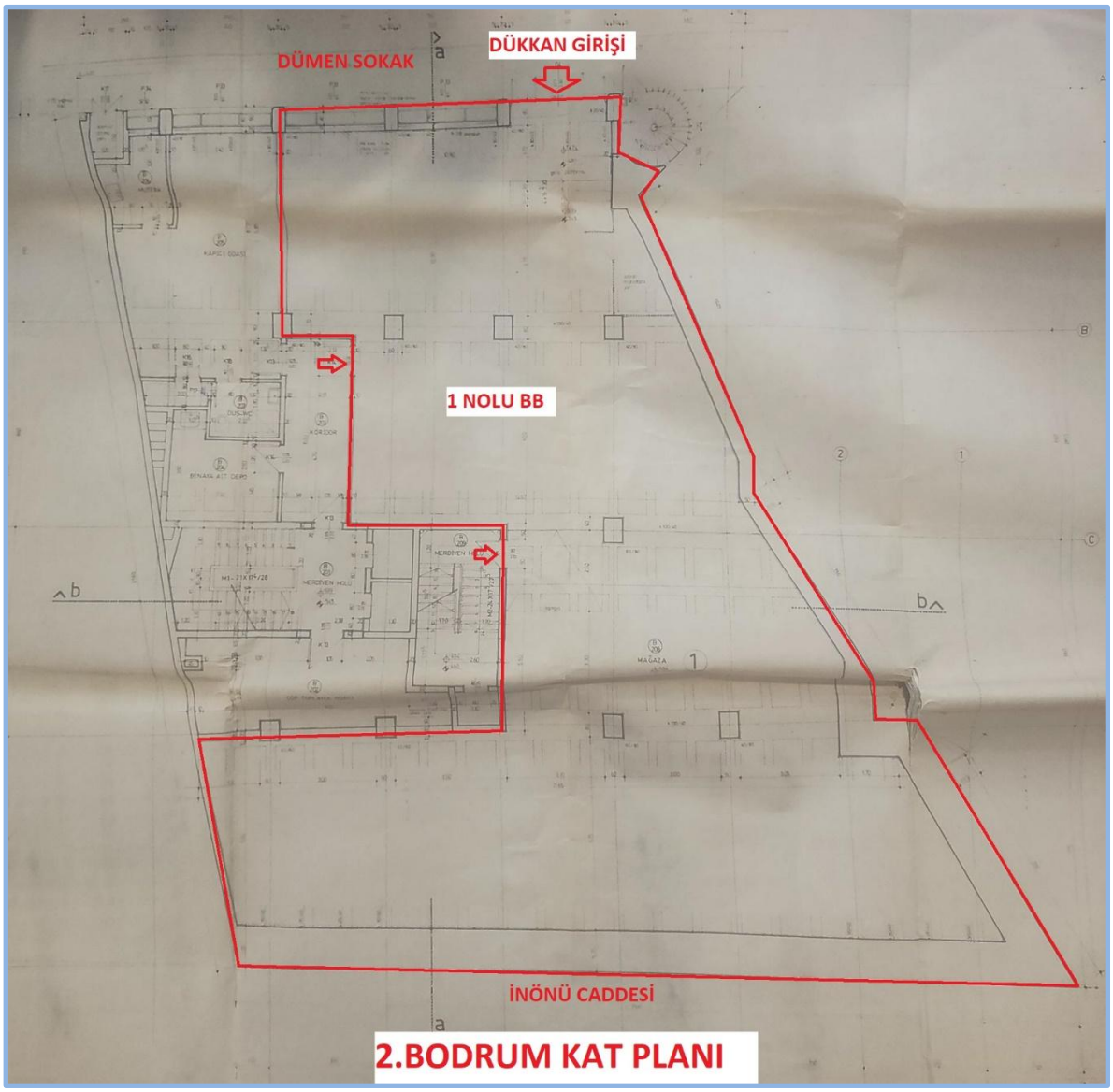
T.C.
İSTANBUL İLİ
..... İLÇESİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
..... ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

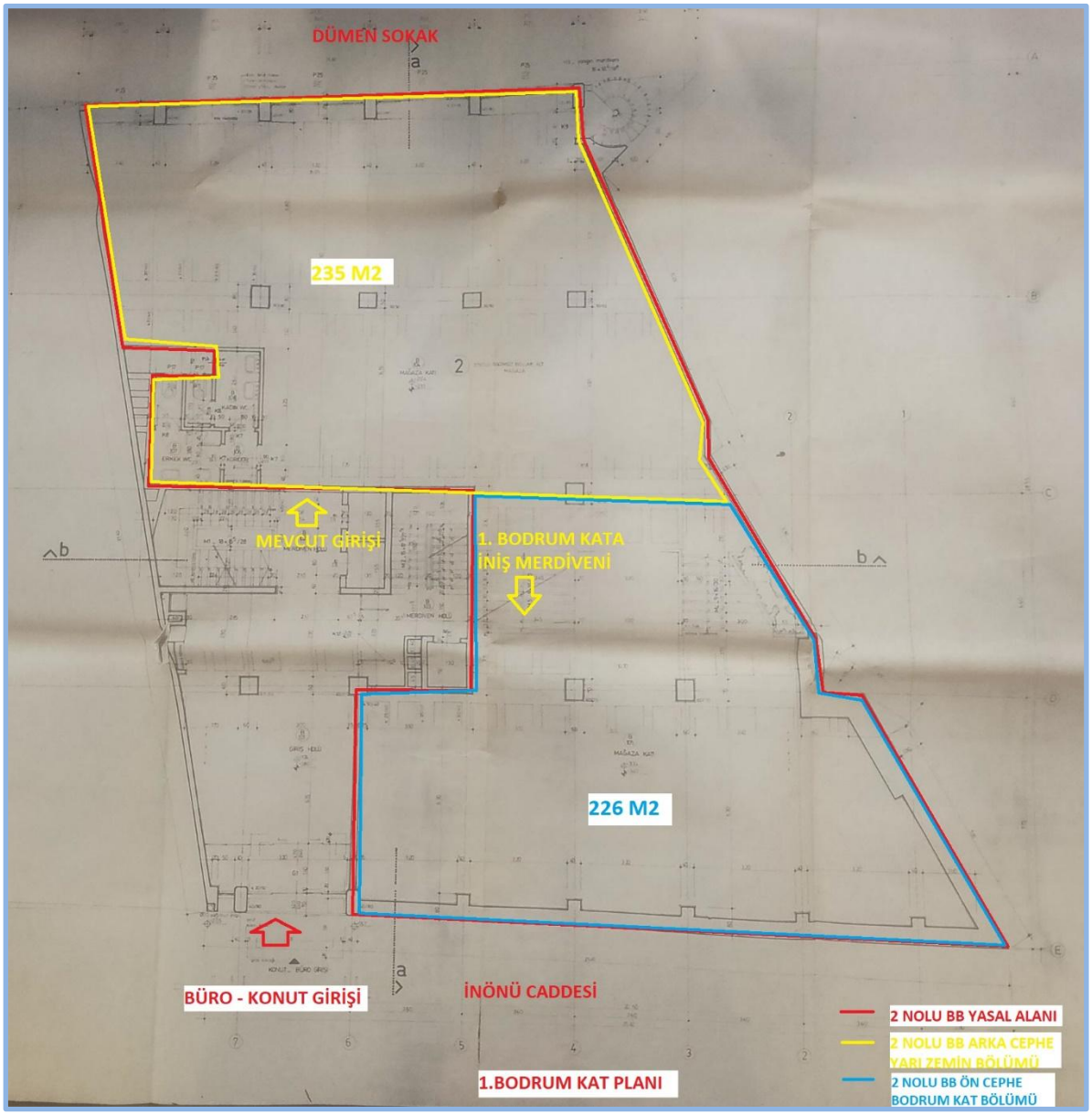
SAYI 1880 19.3.1987

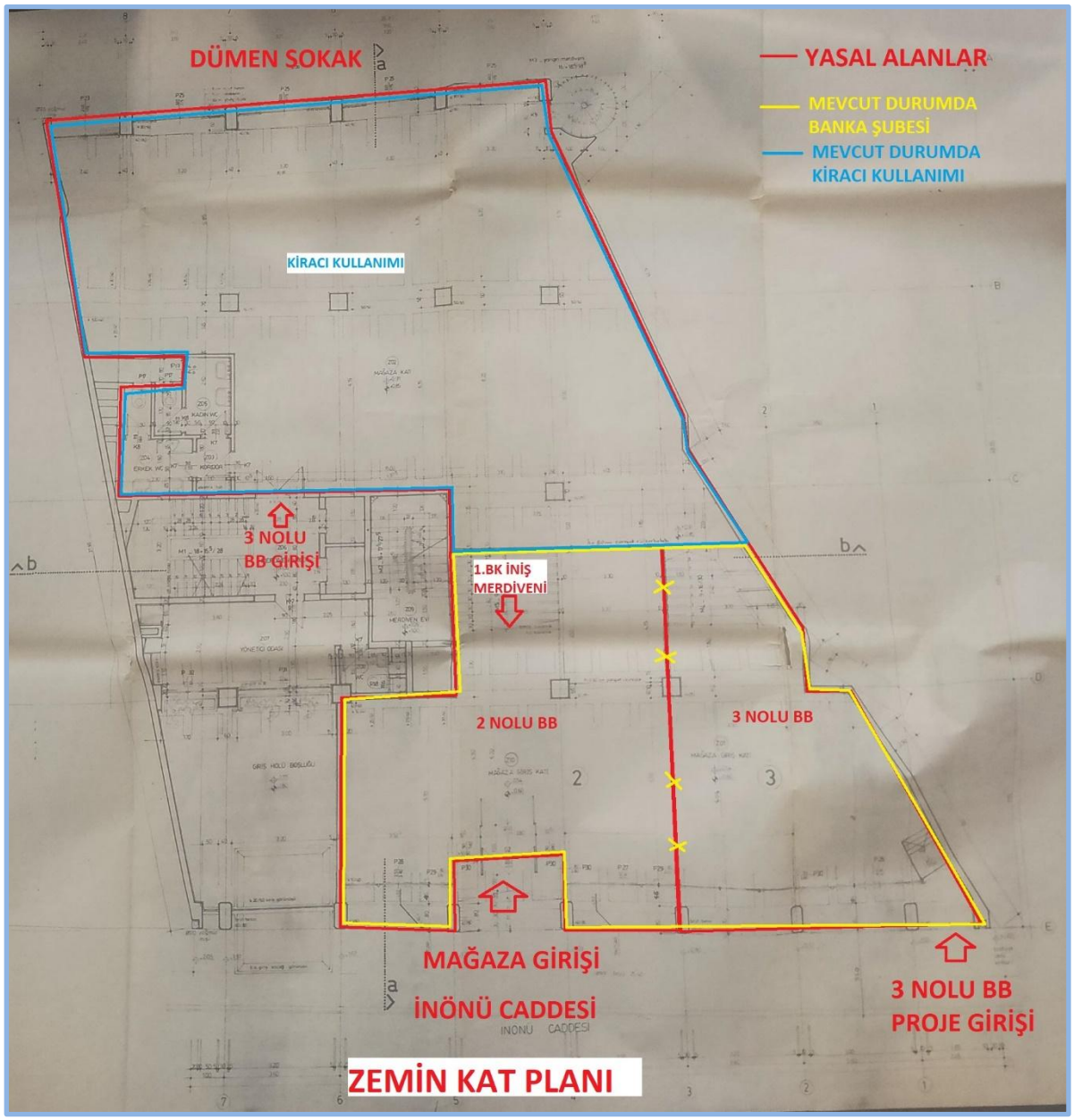
TEKNİK ELEMAN	ŞEF	MÜDÜR
Erol CANDOĞAN Ruhsat Rt.	NAİL MANAP Büro Şefi 19 MART 1987.	Fatma Arın

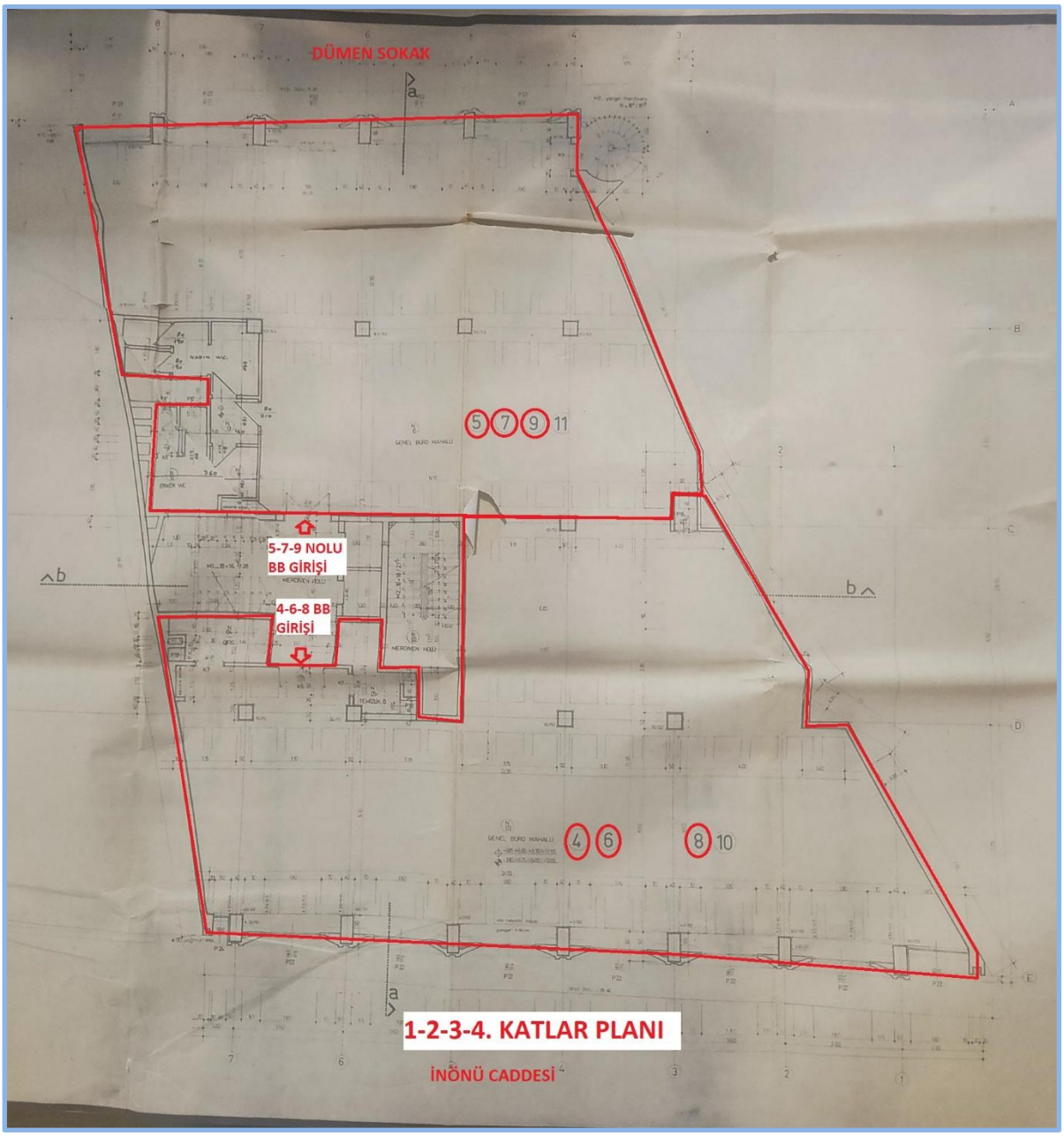
19 MART 1987


K
Gümüşsuyu CAD
a
b
25.40
27.80
16
15
21.30
DÜMEN SOK
a-a KESITI
b-b KESITI
VAZIYET PLANI Ö: 1/500
Erol CANDOĞAN
Ruhsat No. 344/21
1967


DÜMEN SOKAK
DÜKKAN GİRİŞİ
1 NOLU BB
İNÖNÜ CADDESİ
2.BODRUM KAT PLANI

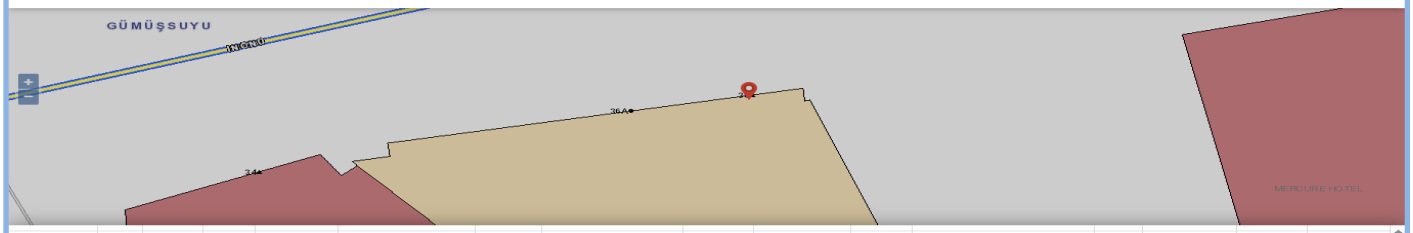

DÜMEN SOKAK
235 M2
MEVCUT GİRİŞİ
1. BODRUM KATA
İNİŞ MERDİVENİ
226 M2
BÜRO - KONUT GİRİŞİ
İNÖNÜ CADDESİ
1.BODRUM KAT PLANI
2 NOLU BB YASAL ALANI
2 NOLU BB ARKA CEPHE
YARI ZEMİN BÖLÜMÜ
2 NOLU BB ÖN CEPHE
BODRUM KAT BÖLÜMÜ


DÜMEN SOKAK
YASAL ALANLAR
MEVCUT DURUMDA BANKA ŞUBESİ
MEVCUT DURUMDA KİRACI KULLANIMI
KİRACI KULLANIMI
3 NOLU BB GİRİŞİ
1.BK İNİŞ MERDİVENİ
2 NOLU BB
3 NOLU BB
MAĞAZA GİRİŞİ
İNÖNÜ CADDESİ
3 NOLU BB PROJE GİRİŞİ
ZEMİN KAT PLANI


DÜMEN SOKAK
5 7 9 11
5-7-9 NOLU
BB GİRİŞİ
4-6-8 BB
GİRİŞİ
4 6
8 10
1-2-3-4. KATLAR PLANI
İNÖNÜ CADDESİ

9-ADRES SORGU

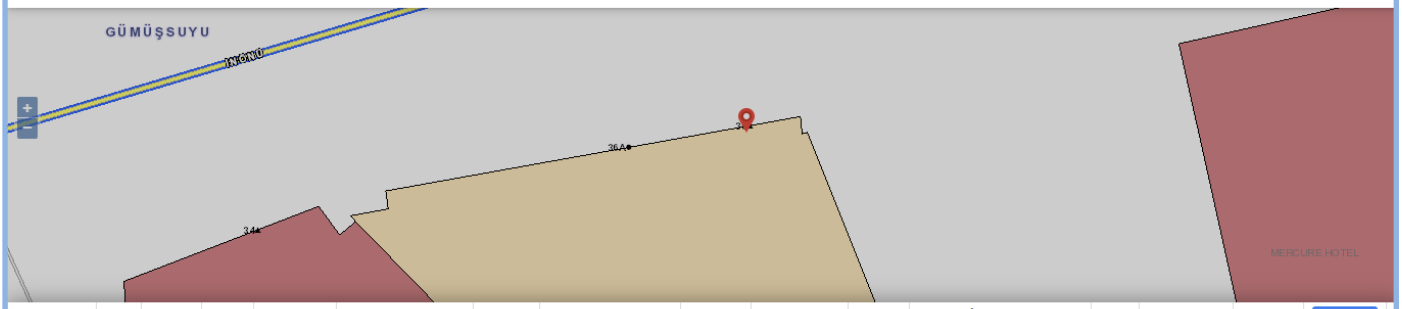
İSTANBUL / BEYOĞLU / ÖMER AVNİ MAHALLESİ / İNÖNÜ (Cadde) / 36 - Mesken - Bina Ana Giriş - Bilinmeyen



270098932	5	7	-	-	Bina Ana Giriş	-	-	36	2577104058	1	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	-	Doğrula
270098932	5	7	-	-	Bina Ana Giriş	-	-	36	2576804062	2	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	-	Doğrula
270098932	5	7	-	-	Bina Ana Giriş	-	-	36	2575904095	3	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	-	Doğrula
270098932	5	7	-	-	Bina Ana Giriş	-	-	36	2575604109	4	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	-	Doğrula

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 2585503770

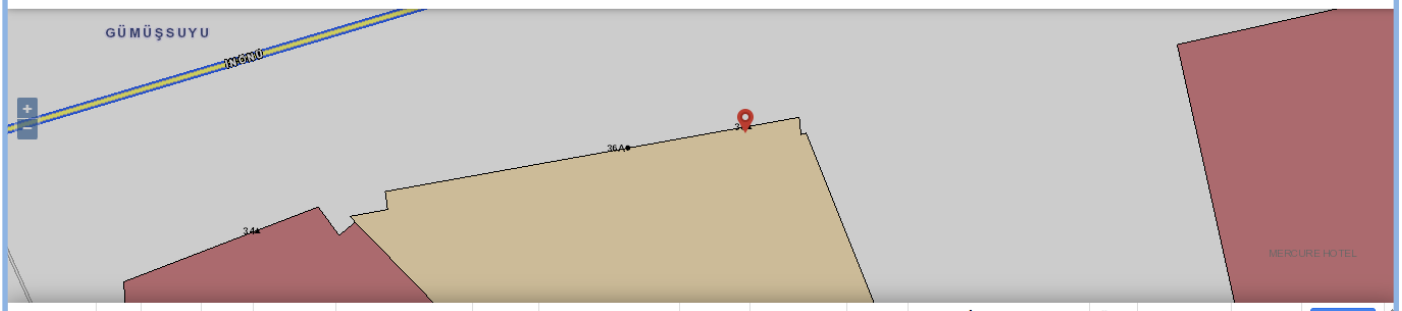
İSTANBUL / BEYOĞLU / ÖMER AVNİ MAHALLESİ / İNÖNÜ (Cadde) / 36 - Mesken - Bina Ana Giriş - Bilinmeyen



270098932	5	7	-	-	Bina Ana Giriş	-	-	36	2575304114	5	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	-	Doğrula
270098932	5	7	-	-	Bina Ana Giriş	-	-	36	2575004128	6	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	-	Doğrula
270098932	5	7	-	-	Bina Ana Giriş	-	-	36	2574704132	7	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	-	Doğrula
270098932	5	7	-	-	Bina Ana Giriş	-	-	36	2574404147	8	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	-	Doğrula
270098932	5	7	-	-	Bina Ana Giriş	-	-	36	2574104150	9	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	-	Doğrula

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 2585503770

İSTANBUL / BEYOĞLU / ÖMER AVNİ MAHALLESİ / İNÖNÜ (Cadde) / 36 - Mesken - Bina Ana Giriş - Bilinmeyen



270098932	5	7	-	-	Bina Ana Giriş	-	-	36	2576504076	11	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	-	Doğrula
270098932	5	7	-	-	Bina Ana Giriş	-	-	36	2576204081	12	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	-	Doğrula
270098932	5	7	-	-	Bina Ana Giriş	-	-	36	2358444988	13	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	-	Doğrula
684406739	5	7	-	-	Bağımsız Ana Giriş	-	-	36A	1310883747	-	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	-	Doğrula

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 2585503770

10-ENERJİ KİMLİK BELGESİ

M2234A1593591 Ara Temizle

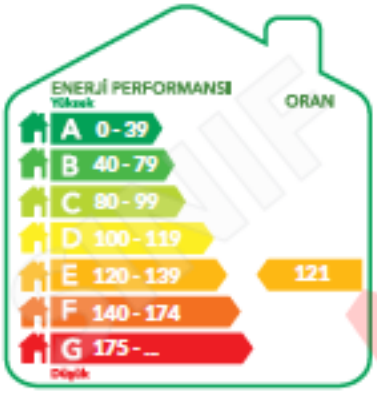
Proje No	Uavt Kod/No	Ruhsat Tarihi	Tadilat Tarihi	Proje Tarihi	Proje Durumu	Bina Adı	İl	İlçe	Tipoloji	Kullanım Alanı(m2)	Toplam Sınıf	Karbon Sınıf	Geçerlilik Tarihi
600009	17999200 /	17.02.1984	29.02.2020	09.03.2020	Otomatik	Tümşahan	İSTANBUL	BEYOĞLU	Apartman	3,995.76	E	E	09.03.2030

bep TR bina enerji performansı

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın		Belgenin	
Tipi:	Apartman	Veriliş Tarihi:	9.03.2020
İnşaat Ruhsat Tarihi:	17.02.1984	Geçerlilik Tarihi:	9.03.2030
Tadilat Tarihi:	29.02.2020	Performans Sınıfı:	E
Toplam Alan:	5.678,13	Emisyon Sınıfı:	E
Ada/Parsel/Pafta:	5 / 7 / 87		
UAVT Bina No:	270098932		
Adı:	Tümşahan Apartmanı		
Adresi:	ÖMER AVNİ MAH. İNÖNÜ CAD. NO: 36 BEYOĞLU/İSTANBUL		
Sahibinin Adı Soyadı:	Tümşahan Apartmanı		

Binanın Görüntüsü



SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ		SİNİFİ
	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	
Numarası:	M2234A1593591	Adı Soyadı:	HASAN ERDOĞAN
Veriliş Tarihi:	9.03.2020	Firması:	HASAN ERDOĞAN
Son Geçerlilik Tarihi:	9.03.2030		
İptal Edilen EKB No:		Sertifika No:	ATLASLT-06-0169
		İmza:	

Kare Kod

BİLGİ AMAÇLIDIR

bep TR
bina enerji performansı

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

BİNA BİLGİLERİ

Toplam Kat Adedi:	10	Duvar Ağırlıklı U Değeri:	1,19
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

LEJANT: Bina dışı bölge | Bina içi bölge | Toprak
- Sıvalar, Şaplar ve Diğer Harç Tabakaları
- Beton Yapı Elemanı
- Kagir Duvarlar (Harç fugaları-derzleri dahil)
- Doğal Zeminler (Doğal Nemlilikte)
- Kaplamalar

BİNA DIŞ KABUĞUNDA EN FAZLA KULLANILAN YAPI BİLEŞENLERİ

Toplam Dış Duvar Alanı(m²): 2.265,64

Tipi: Dolgu 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/Barme
Alanı(m²): 50,00
U Değeri: 3,02
Kalınlık(m): 0,02 / 0,25 / 0,02

Kiriş
518,97
3,02
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): 261,98

Tipi		Alanı(m²)
2011 Öncesi - Renksiz Yalıtım Camı (4+12mmHava+4)	Alüminyum Çerçeve	261,98

Belgenin		Belge Düzenleyenin		Kare Kod
Numarası:	M2234A1593591	Adı Soyadı:	HASAN ERDOĞAN	
Veriliş Tarihi:	9.03.2020	Firması:	HASAN ERDOĞAN	
Son Geçerlilik Tarihi:	9.03.2030			
İptal Edilen EKB No:		Sertifika No:	ATLASLT-06-0169	
		İmza:		

Sayfa 2/3

BİLGİ AMAÇLIDIR

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 Fluoresan (20 W) (1200 lümen)	605
Toplam Aydınlatma Gücü (W): 12.100,00		
Toplam Aydınlatma Lümeni: 726.000,00		

Kojen. Sistemi Üretilen Enerji		Fotovoltaik Sistem Üretilen Enerji	
Isı Geri Kazanımı (kWh):	0,00	Pik Güç (kW):	0
Elektrik Güç Çıktısı (kW):	0	Alan (m²):	0
Isıl Güç Çıktısı (kW):	0		
Yakıt Tüketimi (kW):	0		
Yakıt Tipi:			

Birincil Enerji Kazancı
% 0,00

TAVSİYELER/AÇIKLAMALAR

Kırmızı renk ile gösterilen mekanik sistemler binada bulunmayıp referans binadan alınmıştır.

Belgenin		Belge Düzenleyenin		Kare Kod
Numarası:	M2234A1593591	Adı Soyadı:	HASAN ERDOĞAN	
Veriliş Tarihi:	9.03.2020	Firması:	HASAN ERDOĞAN	
Son Geçerlilik Tarihi:	9.03.2030			
İptal Edilen EKB No:		Sertifika No:	ATLASLT-06-0169	
		İmza:		

Sayfa 3 /3

BİLGİ AMAÇLIDIR

11. GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSLARI ve TECRÜBE BELGELERİ

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:05.03.2020 **Belge No: 2019-01.3138**

Sayın Mehmet Onur ÇAKMAKLI
(T.C. Kimlik No: 53851514608 - Lisans No: 401232)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme 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

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:05.03.2020 **Belge No: 2019-01.3138**

Sayın Mehmet Onur ÇAKMAKLI
(T.C. Kimlik No: 53851514608 - Lisans No: 401232)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme 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

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 15.09.2008 No : 400812

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Fatih TOSUN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

,

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:04.03.2020 **Belge No: 2019-01.3136**

Sayın Fatih TOSUN

(T.C. Kimlik No: 15803466496 - Lisans No: 400812)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme 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