

Gayrimenkul Değerleme Raporu

9 Adet Bağımsız Bölüm

Ömeravni Mahallesi

5 Ada 7 Parsel

Ömeravni Mahallesi

Beyoğlu / İstanbul



Rapor Tarihi;

30.06.2026

Rapor No;

2026_877

Sunulan;

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Hazırlayan;

Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



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	25.06.2026
Rapor Tarihi ve Numarası	30.06.2026 / 2026_877
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 m ² 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 (30.06.2026 tarihli) Tam Hisse Değeri

9 Adet Bağımsız Bölüm Toplam	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
Pazar Değeri	454.110.000	544.932.000	TL

* % 20 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları;

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

Değerleme Uzmanı**Sorumlu Değerleme Uzmanı****Süleyman IŞIKGÖZ**
Lisans No: 411411**Fatih TOSUN**
Lisans No:400812

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası	6
1.2 Müşteriyi Tanımlı 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 Gerekliği 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 Ünvanı, 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	17
3.2.4 Ulaşım	17
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 Projeye 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 Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	23
5.4 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar	23
6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	27
6.1 Pazar Yaklaşımı	27
6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler	27
6.1.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin 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 Çıkarılmış, 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 Çıktıların 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 Gerekçesi 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 Kapitalizasyon 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 Aresaların 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	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 Gereklilerin 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 Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	34
8.1.4	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fili 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 30.06.2026 tarihinde 2026_877 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Müşteriyi Tanıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerlendirme 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. "Ord. Prof. Fahrettin Kerim Gökay Caddesi, Ekşi İş Merkezi, No:12, D:9, Üsküdar / İstanbul" adresinde faaliyet göstermektedir. 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 değerlendirme 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 gayrimenkulün Pazar Değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.7 Raporu Hazırlayanlar

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

1.8 Değerleme Tarihi

Bu rapor, 21.05.2026 ila 30.06.2026 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 27.04.2026 tarihli ve 2026.109 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 Hakkında Bilgi

	Rapor - 1	Rapor - 2	Rapor- 3
Rapor Amacı	Gayrimenkul Değerleme	Gayrimenkul Değerleme	-
Rapor Tarihi	30.06.2025 /	31.12.2025 /	-
Rapor Numarası	2025_677	2025_1841	-
Raporu Hazırlayanlar	Mehmet Onur ÇAKMAKLI	Mehmet Onur ÇAKMAKLI	-
Toplam Değer (TL) (KDV hariç)	380.000.000	418.800.000	-
Toplam Değer (TL) (KDV dahil)	456.000.000	502.560.000	-
Şeker GYO A.Ş. Hisse Değeri (TL) (KDV hariç)	380.000.000	418.800.000	-
Şeker GYO A.Ş. Hisse Değeri (TL) (KDV dahil)	456.000.000	502.560.000	-

Bu rapora konu olmuş gayrimenkul için yukarıda belirtilen 2 adet rapor şirketimiz tarafından değerlendirme 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 konumlanmaktadır. 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, 25.06.2026 tarihli "Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı" belgelerinden edinilmiştir.

Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri	Tarih	Yev.
Beyan		
Yönetim Planı : 10/07/1987 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	-	-
Diğer (Konusu: Beyoğlu Kentsel Sit Alanı içerisinde kalmaktadır.) (22.04.2025 - 7065)		

2.2.1.2 Gayrimenkul ile 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 sınırlandıracak 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

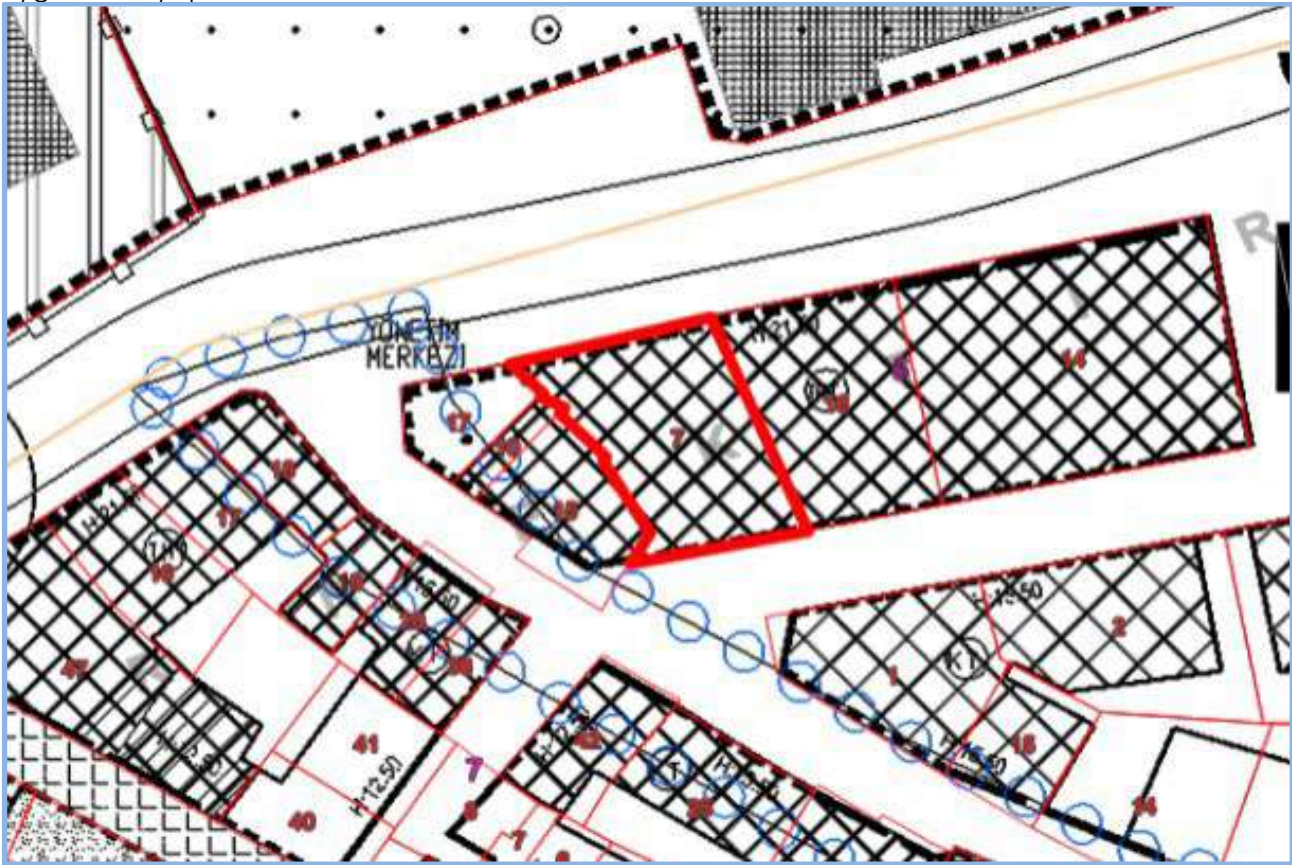
İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Gayrimenkul değerlendirme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi 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-85296374-754-236319
Konu : 5 Ada, 7 Parsel

22.05.2026

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
(Emniyet Evleri Mahallesi Akarsu Cad. Promesa Sit. D Kapsi Apt. No: 3/51 Kağıthane/İSTANBUL)

İlgi : 11.05.2026 tarihli ve 24071 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.

Bilgilerinize rica ederim.

Ahmet AYGÜN
İmar ve Şehircilik Müdür V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: ffe917ad-bc9f-44c4-8d51-bd0d8a26344c
Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

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, değerlendirme tarihi itibarıyla, 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 değerlendirme 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

2026 yılının ilk çeyreğinde küresel büyüme görünümü ılımlı bir seyir izlemektedir. IMF, Nisan 2026 Dünya Ekonomik Görünüm Güncellemesi'nde küresel büyüme tahminini 2026 için %3,1 düzeyinde korurken; OECD Mart 2026 Ara Görünüm Raporu'nda küresel büyümenin %2,9'a yumuşayacağını öngörmüştür. ABD ekonomisinde dezenflasyon süreci sürmekte, FED politika faizini %4,25–4,50 bandında tutmakta; Avrupa Merkez Bankası ise Mart 2026 toplantısında politika faizinde 25 baz puanlık indirime giderek mevduat faizini %2,50'ye çekmiştir. Şubat ayında başlayan İran savaşı ve Hürmüz Boğazı krizi nedeniyle ve ateşkes ve barış görüşmeleri doğrultusunda Brent petrol varil başına 80–120 ABD doları bandında sert dalgalı seyrini korurken, jeopolitik risk primi küresel yatırım iştahını sınırlayan temel faktör olmayı sürdürmektedir.

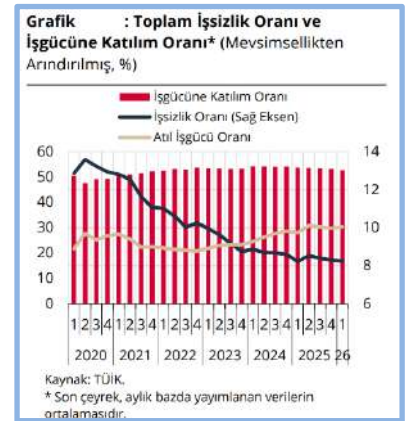
Şubat ayı sonunda başlayan ABD/İsrail-İran Savaşı sonrası enerji fiyatları keskin bir şekilde artarken küresel ekonomik görünüme ilişkin belirsizlikler yükselmiştir. Körfez ülkelerine İran tarafından yapılan misilleme saldırıları ve Hürmüz Boğazı'ndan tanker geçişinin durması ile enerji arzında aksamalar ve nakliye maliyetlerinde artışlar görülmüştür. Enerji fiyatlarındaki artışın geçtiğimiz yılın haziran ayında gerçekleşen ABD/İsrail-İran Savaşı'na kıyasla çok daha belirgin olduğu görülmektedir.

ABD'de yürürlükte olan gümrük tarifelerinin bir bölümü, yargı süreci sonrasında iptal edilmiştir. İptal edilen tarifelerin yerine yenileri getirilmiş olsa da süreç sonrasında ortalama tarife oranlarının gerilediği görülmektedir. Bu olumlu gelişmeye rağmen, artan jeopolitik riskler nedeniyle nisan ayı küresel bileşik PMI endeksi şubat ayına göre 1,6 puan gerilemiştir. Öncü göstergeler girdi maliyetlerinde artışlara ve tedarik zincirlerinde aksamalara işaret etmektedir. Mart ayında, ilgili PMI endeksi, imalat sanayinde tedarik sürelerinin uzadığını işaret ederek 2022 yılı üçüncü çeyreğinden bugüne kadar olan en düşük düzeyine gerilemiştir. Girdi fiyatları endeksindeki artış eğilimi dikkat çekicidir.

Türkiye ekonomisi 2025 yılını %3,6 büyümeyle tamamlamıştır. Yılın son çeyreğinde yıllıklandırılmış büyüme %2,8 düzeyinde gerçekleşmiş, IMF, Nisan 2026 Görünümü'nde Türkiye için 2026 büyüme tahminini %3,4'e revize etmiştir (önceki tahmin %3,6 idi); OECD beklentisiyse %3,2 seviyesindedir. TÜFE yıllık bazda Aralık 2025 sonunda %28,5 iken Mart 2026 sonunda %27,4'e gerilemiş, aylık enflasyon serisi birinci çeyrek boyunca %2,4 (Ocak) – %2,1 (Şubat) – %1,9 (Mart) eğilimiyle yumuşama işareti vermiştir. Bu çerçevede Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası, 2026 brinci çeyrekte ölçülü bir parasal gevşeme patikasına geçmiş; Ocak 2026 PPK toplantısında politika faizini %40'tan %39'a, Mart toplantısında ise %39'dan %37'ye indirmiştir (2025 dördüncü çeyrek itibarıyla %38 seviyesindeydi). Gecelik borç verme faizi %41,50'den %40,00'a, borçlanma faizi %37,00'den %35,50'ye çekilmiştir.

Gelişmekte olan ülkelere sermaye akımları birinci çeyrek boyunca ılımlı pozitif seyrini korumuş; JP Morgan EMBI spread'leri 310-340 baz puan bandında yataylaşmıştır. Uluslararası yatırımcıların Türkiye'deki sabit getirili varlıklara portföy girişleri birinci çeyrek boyunca net pozitif kalırken, borsa tarafında yabancı payı %35 seviyesinin hafif altında seyretmiştir. Küresel emlak ve emtia piyasalarında önemli bir yapısal şok gözlenmemiş; altın fiyatlarındaki yıllık bazda yüksek seyreden prim ise dolarizasyon dinamiklerine yatay etki etmektedir.

ABD/İsrail-İran Savaşı'nın etkisiyle finansal piyasalarda yüksek oynaklık gözlenmiş ve başta emtia piyasaları olmak üzere finansal piyasalarda belirsizlik artmıştır. Bu durum, finansal varlık fiyatlamalarının ve portföy hareketlerinin seyrinde etkili olmuştur. Türkiye CDS primi, artan belirsizlikle beraber GOÜ risk primlerine benzer biçimde yükselerek, 11 Mayıs itibarıyla 226 baz puan seviyesine gelmiştir. TCMB brüt uluslararası rezervleri, 52,7 milyar ABD doları azalarak 165,5 milyar ABD doları seviyesine gerilemiştir.



2025 yılının dördüncü çeyreğinde yıllık ve çeyreklik bazda büyüme oranları gerilemiş, iktisadi faaliyet potansiyelinin altında bir büyüme kaydetmiştir. Dördüncü çeyrekte Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), yıllık bazda yüzde 3,4, çeyreklik bazda ise yüzde 0,4 oranında artmıştır. ZEL tüketim ve toplam yatırımlar yıllık büyümeye pozitif katkı vermiştir. Çeyreklik bazda ise özel tüketimde artış olurken toplam yatırımlar sınırlı olarak gerilemiştir. Söz konusu dönemde, mal ve hizmet ithalatında artış, ihracatında ise düşüş gerçekleşmiştir. Böylelikle net ihracatın çeyreklik büyümeye katkısı negatif yönde olmuştur. Bu çerçevede, iktisadi faaliyet, son çeyrekte hız kesmeye devam ederek potansiyelinin altında bir büyüme sergilemiştir. 2025 yılı genelinde ise büyüme yüzde 3,6 oranında gerçekleşmiştir. Özel tüketimin yıllık büyümeye verdiği katkı sınırlı olarak gerilemiş, yatırımların katkısı artmış, net ihracat ise büyümeyi sınırlamıştır.

2026 yılının ilk çeyreğine ilişkin göstergeler iktisadi faaliyette ivme kaybına işaret etmekte, talep koşullarının dezenflasyon sürecine verdiği desteğin sürdüğünü ima etmektedir. Söz konusu dönemde, altın hariç perakende satışların büyümesi bir önceki çeyreğin sınırlı üzerinde gerçekleşmiş; ancak satışlar uzun dönem eğiliminin altında seyretmeye devam etmiştir. Beyaz eşya ve otomobil satışları ilk çeyrekte azalmıştır. Aynı dönemde kartla yapılan harcamalar çeyreklik bazda sınırlı bir artış göstermekle birlikte, harcamaların çeyreklik büyümesi yavaşlamıştır. Nisan ayına ilişkin veriler, kart harcamalarındaki zayıf seyrin sürdüğünü işaret etmektedir. Tüketim harcamalarına ilişkin firma görüşmelerinden elde edilen bulgular da yurt içi satışlarda yılın ilk çeyreğinde yavaşlama olduğunu ima etmektedir. Üretim tarafında ise sanayi üretimi ilk çeyrekte yataya yakın seyretmiştir. Tipik oynaklık sergileyen sektörler dışlandığında sanayi üretimi çeyreklik bazda sınırlı olarak gerilemiştir.

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

2022				2023				2024				2025				2026
I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
7,8	7,6	4,1	3,1	4,0	4,6	6,5	4,9	5,3	2,3	2,8	3,2	2,5	4,7	3,8	3,4	2,5

Tüketici enflasyonu nisan ayında yüzde 32,37 olarak gerçekleşmiştir. Son üç aylık dönemdeki gelişmeler alt kalem bazında değerlendirildiğinde, yıllık enflasyona enerji ve gıda grupları artırıcı yönde katkıda bulunurken temel mallar ile alkol-tütün-altın gruplarının katkısı azaltıcı yönde olmuştur. Rapor döneminde yaşanan jeopolitik gelişmeler hem belirsizliğe hem de arz şoklarına yol açarak enflasyonist baskıları artırmıştır. Yurt içi enerji fiyatları küresel enerji emtia fiyatlarındaki gelişmeler sonucu önemli ölçüde yükselmiştir. Küresel Arz Zinciri Baskı Endeksi tarihsel ortalamasının üzerinde seyrederken Hürmüz Boğazı'ndaki gelişmeler, alternatif rota arayışları nedeniyle teslimat sürelerini uzatmış, artan güvenlik riskleri sigorta primleri ve navlun maliyetlerini yükseltmiştir. Diğer taraftan, Türk lirasında dönem boyunca gözlenen istikrarlı seyir maliyet baskılarını sınırlamıştır. Bu görünüm altında emtia kanalının etkisiyle üretici fiyatları kaynaklı maliyet baskıları güçlenmiştir.

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

	May.25	Haz.25	Tem.25	Ağu.25	Eyl.25	Eki.25	Kas.25	Ara.25	Oca.26	Şub.26	Mar.26	Nis.26
TÜFE	35,4	35,0	33,5	33,0	33,3	32,9	31,1	30,9	30,7	31,5	30,9	32,4
Yİ-ÜFE	23,1	24,5	24,2	25,2	26,6	27,0	27,2	27,7	27,2	27,6	28,1	28,6

Enflasyon tahmini 2026 yıl sonunda yüzde 26, 2027 yıl sonunda ise yüzde 15 olarak yukarı yönlü güncellenmiştir. Enflasyonun, 2028 yıl sonunda yüzde 9'a geriledikten sonra orta vadede yüzde 5 enflasyon hedefi etrafında istikrar kazanacağı öngörülmektedir.

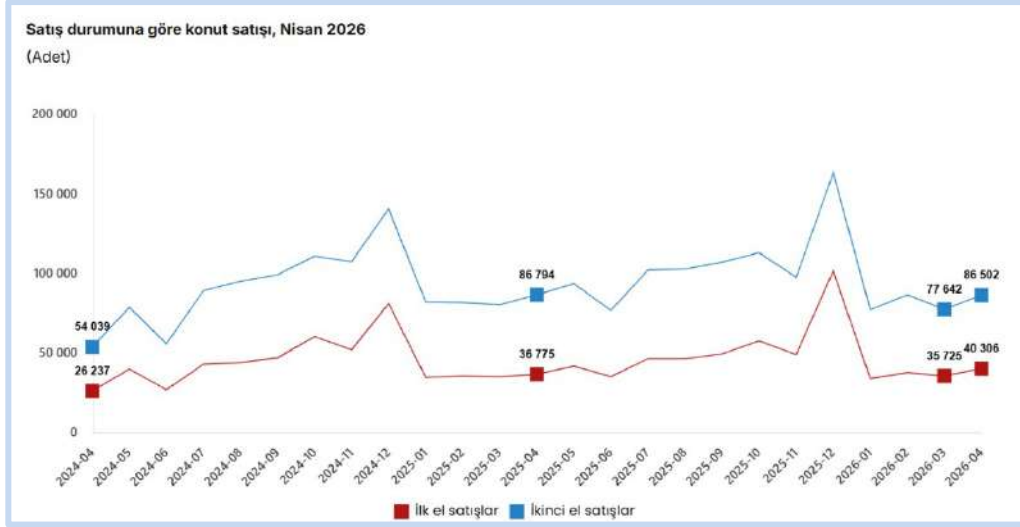
3.1.1 Gayrimenkul Piyasası

2026 yılının ilk çeyreği, Türkiye gayrimenkul piyasasının iki yıllık sıkılaştırma döngüsünden çıkış patikasına girdiği geçiş dönemi olarak nitelendirilebilir. Politika faizinin %38'den %37'ye indirilmesi, aylık enflasyonun Mart'ta %1,9'a çekilmesi ve ipotekli kredi maliyetlerindeki gevşeme, talep tarafında kredili alımların payını tek çeyrekte yaklaşık 7 puan artırarak toplam satışların beşte birine yaklaştırmıştır. Buna karşılık nominal fiyat artışları hâlâ enflasyonun altında kalmakta, yeni kiracı kiralara ise enflasyon üzerinde seyrederken yatırımcı açısından kira getirisini iyileştirmektedir. Yabancı satışlarındaki zayıflık ise kurun reel değerlenmesi ve uluslararası gayrimenkul pazarlama düzenlemelerinin sıkılaştırılmasının birleşik etkisidir. Sonuç olarak 2026 birinci çeyrek; hacim anlamında mevsimsel normalleşme, kompozisyon anlamında ipoteğe dönüş, değerlendirme anlamında reel düzeltmenin sonlarına yaklaşılması ve getiri anlamında kiradan sermaye kazancına kayış dönemi olmuştur.

Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, yurtiçi göçler ile yurtdışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişimlerden dolayı sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjonktüre göre fazlalaşıp azalabilmektedir. Ancak değişen



sosyolojik şartlar, özellikle Z kuşağında mal sahipliğinden çok kullanım eğilimini dünya genelinde artırmış görünmektedir. Diğer bir husus da konut sahipliği oranının özellikle orta gelir grubunda erişilebilirlik sorununa bağlı olarak devam ettiğidir. Buna karşılık başta kamu olmak üzere çeşitli kurumlar, orta gelir düzeyindeki kişilerin ev sahibi olabilmesi için çalışmalarını devam ettirmektedir.



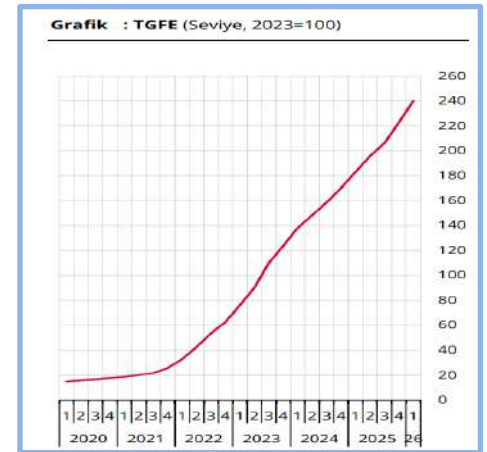
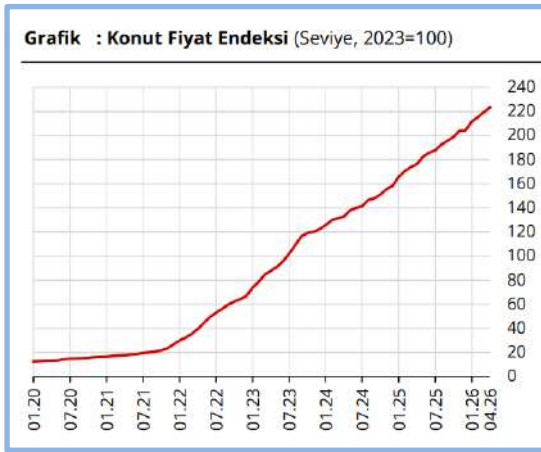
2025, Türkiye konut piyasasında belirgin bir toparlanmanın gerçekleştiği bir yıl olmuş; yıl genelinde toplam 1.688.910 konut satışı yapılmış, bu da 2024'e kıyasla %14,3'lük bir artışa işaret etmiştir. Aralık 2025 tek başına 254.777 satışla yılın en yüksek hacimli ayı olmuş; ipotekli satışlar aynı ayda 29.149 adet, yabancılara satış ise 2.541 adet düzeyinde gerçekleşmiştir. 2026 yılının ilk çeyreğinde toplam konut satışı 349.396 adet olarak gerçekleşmiş; bu rakam 2025 dördüncü çeyrek toplamı olan 560.183'e kıyasla %37,6 düşüşe karşılık gelmekle birlikte, söz konusu düşüşün önemli bir kısmı Aralık ayının tarihsel olarak yılın zirvesi, Ocak-Şubat'ın ise mevsimsel dip olması gerçeğiyle açıklanabilir. Mart 2026'da tek başına 113.367 adet satış gerçekleşmiş ve yıllık bazda %25,8 artış kaydedilmiştir.

Satışların kompozisyonu üç önemli eğilimi yansıtmaktadır. Birincisi, ikinci el konut piyasası 2026 birinci çeyrekte 241.817 adetle toplamın %69,2'sini oluşturarak likidite üstünlüğünü sürdürmüştür; ilk el satışlar 107.579 adetle %30,8 paya sahiptir. İkincisi, ipotekli satışlardaki dönüşüm dikkat çekicidir: 2025 dördüncü çeyrekte ipotekli satış toplamı 73.871 adet ve toplam satışın %13,2'si iken, 2026 birinci çeyrekte 71.276 adet satışla pay %20,4'e yükselmiş, Mart 2026 tek başına 25.978 ipotekli satışla yıllık %35,9'luk artış sergilemiştir. Bu yükseliş, TCMB'nin faiz indirim döngüsüne geçişiyle birlikte ticari kredi faiz oranlarındaki gevşeme ve bankaların 3 milyon TL'ye kadar olan segmentte uygun koşullu kampanyalara yönelmesinin doğrudan sonucudur. Üçüncüsü, yabancılara satış baskı altında kalmış; Mart 2026'da 1.353 adet ile yıllık -%6,7 düşüş kaydedilmiş, 2025 yılı toplamı 21.534 adet ile 2013 sonrasının en düşük seviyesine inmiştir.

Düzenleyici cephede Şubat 2026'da yürürlüğe giren Kat Mülkiyeti Kanunu değişikliği ve Kentsel Dönüşüm Başkanlığı yönetmelikleri çerçevesinde riskli yapı tespit kararlarında 50+1 kat malik çoğunluk kuralının uygulamaya alınması, dönüşüm hızını artırıcı en önemli yapısal adım olmuştur. TOKİ'nin 100.000 sosyal konut projesi kapsamında 25 Nisan 2026 tarihinde yapılması planlanan kura çekilişi, ikinci çeyrek başında sektörel beklenti oluşturan bir mihenk taşı niteliğindedir. Coğrafi dağılımda 2026 birinci çeyrekte satışların yaklaşık %17,5'i İstanbul'da, %9,8'i Ankara'da, 6,2'si İzmir'de gerçekleşmiş; Antalya, Bursa, Kocaeli ve ersin illerindeki satışlar toplam satışların yaklaşık %20'sini oluşturmuştur.

TCMB Konut Fiyat Endeksi, Mart 2026'da yıllık bazda nominal %23,8 artış kaydetmiş; ancak TÜFE'deki %27,4'lük artışın altında kalması nedeniyle reel bazda yıllık yaklaşık -%3,4 düzeyinde erime yaşanmıştır. Bu, 2021-2023 döneminde biriken reel değerlendirme fazlasının kademeli olarak düzeltilmeye devam ettiğine işaret etmektedir. TCMB Yeni Kiracı Kira Endeksi ise Mart 2026'da yıllık nominal %31,2 artışla enflasyonun yaklaşık 3,8 puan üzerinde seyretmiş ve reel bazda yaklaşık +%2,7 artış üretmiştir. Bu tablo, konut piyasasında son on iki ayın baskın teması olan "fiyatlar reel erirken kiralara reel yükseldiği" pozitif kira getirisi dönüşümünü 2026 birinci çeyrekte de sürdürdüğünü göstermektedir; yatırımcı perspektifinden brüt kira getiri oranı ülke genelinde ortalama %5,2'den %5,8'e doğru genişlemiştir. İnşaat tarafında Şubat 2026 İnşaat Maliyet Endeksi yıllık %29,5 artış, İnşaat Üretim Endeksi ise yıllık %7,1 artış kaydetmiştir; maliyet baskısının girdi enflasyonunu aştığı bu dönemde yeni proje başlangıçlarındaki ivme kaybı sürmektedir.





Arz tarafında yapı ruhsatı ve yapı kullanma izinleri, önceki yılın gerisinde seyretmektedir. 2025 yılı genelinde verilen yapı ruhsatı yüzölçümü bir önceki yıla kıyasla yaklaşık %4,8 daralmış; yapı kullanma izin belgesi yüzölçümü ise %2,3 oranında gerilemiştir. 2026 birinci çeyrek öncü verileri, Ocak-Şubat döneminde yeni ruhsat başvurularında toparlanma sinyali verse de çimento iç satışlarındaki %1,4'lük yıllık artışın geçmiş döngülere kıyasla zayıf kaldığı, inşaat tarafının fiyat düzeltilmesi ve maliyet baskısı altında ihtiyatlı bir duruş sürdürdüğü gözlenmektedir. Bu durum, önümüzdeki 12-18 ayda yeni konut arzında sınırlı kalma beklentisini güçlendirmekte; orta vadede fiyat tabanı oluşumuna destek verecek yapısal bir unsur olarak öne çıkmaktadır.

Ticari gayrimenkul segmentinde 2026 birinci çeyrek tablosu karışıktr. A sınıfı ofis piyasasında İstanbul merkez iş alanlarında boşluk oranı %11,2 düzeyinde yataylaşmış, metrekare kira bedelleri ABD doları bazında yıllık %4-5 artış kaydetmiştir. Organize perakende segmentinde AVM ziyaret trafiği yıllık bazda hafif artış (+%2,1) gösterirken, ciro endeksi reel bazda yatay seyretmiştir. Lojistik gayrimenkul alt segmentinde Kuzey Marmara-İstanbul Havalimanı aksı başta olmak üzere depolama alanlarında boşluk oranı %4'ün altında kalmakta; bu segment yatırımcı ilgisi açısından ofis ve AVM'den ayrıışan en güçlü alt pazar olmayı sürdürmektedir.

Kaynak: TCMB Araştırma Raporları ve GYODER / Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2026 1.Çeyrek Raporu

3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

3.2.1 İstanbul ili

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. İsmi 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 itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme 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 yüzölçümüne 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 konumlanmaktadır.

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 Hani" dir.

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. 235 m² lik alanı ise kiracı tarafından kullanılmaktadır. Mevcut durumda kat mimari projesi ile alansal olarak uyumludur, ancak iç bölümlendirmelerde kullanım ihtiyacı doğrultusunda farklılıklar 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 konumlanmaktadır. 3 nolu bağımsız bölümün 156 m² si ve 2 nolu bağımsız bölümün 110 m² lik alanı birleştirilerek banka şubesi olarak kullanılmakta, 3 nolu bağımsız bölümün 225m² lik kalan alanı ise başka kullanıcı tarafından kiralanmıştır. Mevcut durumda kat mimari projesi ile alansal olarak uyumludur. Ancak iç bölümlendirmelerde



kullanım ihtiyacı doğrultusunda faklılıklar oluşturulmuştur. 2 numaralı ve 3 numaralı bağımsız bölümler kısmen 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 değerlendirme 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 m ² (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 kısmi 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 görülebilmektedir.

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 Projeye 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 konumlanmaktadır. 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 değerlendirme 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, değerlendirme 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 değerlendirme temeli ile tanımlanan değerlemeye ulaşmak için bir veya daha fazla değerlendirme 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 değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

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



- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

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

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

- (a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) değerlendirme 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 değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları; değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya 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 değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini 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 değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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

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



5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER

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

SWOT Analizi

Güçlü Yönleri

- + Toplu taşıma ve özel araçlarla yüksek erişilebilirliğe sahip olması
- + Şehir merkezinde konumlu olması
- + Prestijli bölgede bulunması

Zayıf Yönleri

- * Yeni deprem yönetmeliğinden önce yapılmış olması

Fırsat

- + Bölgede ofis ihtiyacının artması

Tehditler

- * 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.

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
1	Kocatepe	Bodrum + Zemin Kat + Asma kat	260	140	37.500.000	144.231	267.857	Değerleme konusu taşınmazla aynı mevkide Yedlikuyular caddesinde, benzer yapıda konumlu olan 320 m² beyan edilen 260 m² (100 m² bodrum + 100 m² zemin + 60 m² asma kat) olduğu düşünülen 3 katlı dükkan, 37.500.000 TL bedelle satılmıştır. Bodrum katı zemin kata indirmek için 1/5 oranı, Asma katı indirmek için 1/3 oranı uygulanmıştır, (zemin kata indirgenmiş alan : 100/5=20 m², 60/3=20m² toplam zemin kata indirgenmiş alan: 100 m²+20m² + 20 m²= 140 m²)
2	Kocatepe	Zemin Kat + Asma kat	210	117	38.500.000	183.333	329.059	Değerleme konusu taşınmazla aynı mevkide Cumhuriyet caddesinde, benzer yapıda konumlu olan 210 m² beyan edilen 170 m² (90 m² zemin + 80 m² asma kat) olduğu düşünülen 2 katlı dükkan, 38.500.000 TL bedelle satılmıştır. Asma katı zemin kata indirmek için 1/3 oranı uygulanmıştır, (zemin kata indirgenmiş alan : 80/3=27 m², toplam zemin kata indirgenmiş alan: 90 m²+27m² = 117 m²)
3	Harbiye	Bodrum + Zemin Kat + Asma kat	300	153	72.000.000	240.000	470.588	Değerleme konusu taşınmazla aynı mevkide Cumhuriyet caddesinde, benzer yapıda konumlu olan 330 m² beyan edilen 300 m² (100 m² bodrum + 100 m² zemin + 100 m² asma kat) olduğu düşünülen 3 katlı dükkan, 72.000.000 TL bedelle satılmıştır. Bodrum katı zemin kata indirmek için 1/5 oranı, Asma katı indirmek için 1/3 oranı uygulanmıştır, (zemin kata indirgenmiş alan : 100/5=20 m², 100/3=33m² toplam zemin kata indirgenmiş alan: 100 m²+20m² +33 m²= 153 m²)
4	Harbiye	Zemin Kat	250	210	75.000.000	300.000	357.142	Değerleme konusu taşınmazla aynı mevkide, benzer yapıda konumlu olan 250 m² beyan edilen 210 m² olduğu düşünülen zemin katta konumlu dükkan, 75.000.000 TL bedelle satılmıştır.



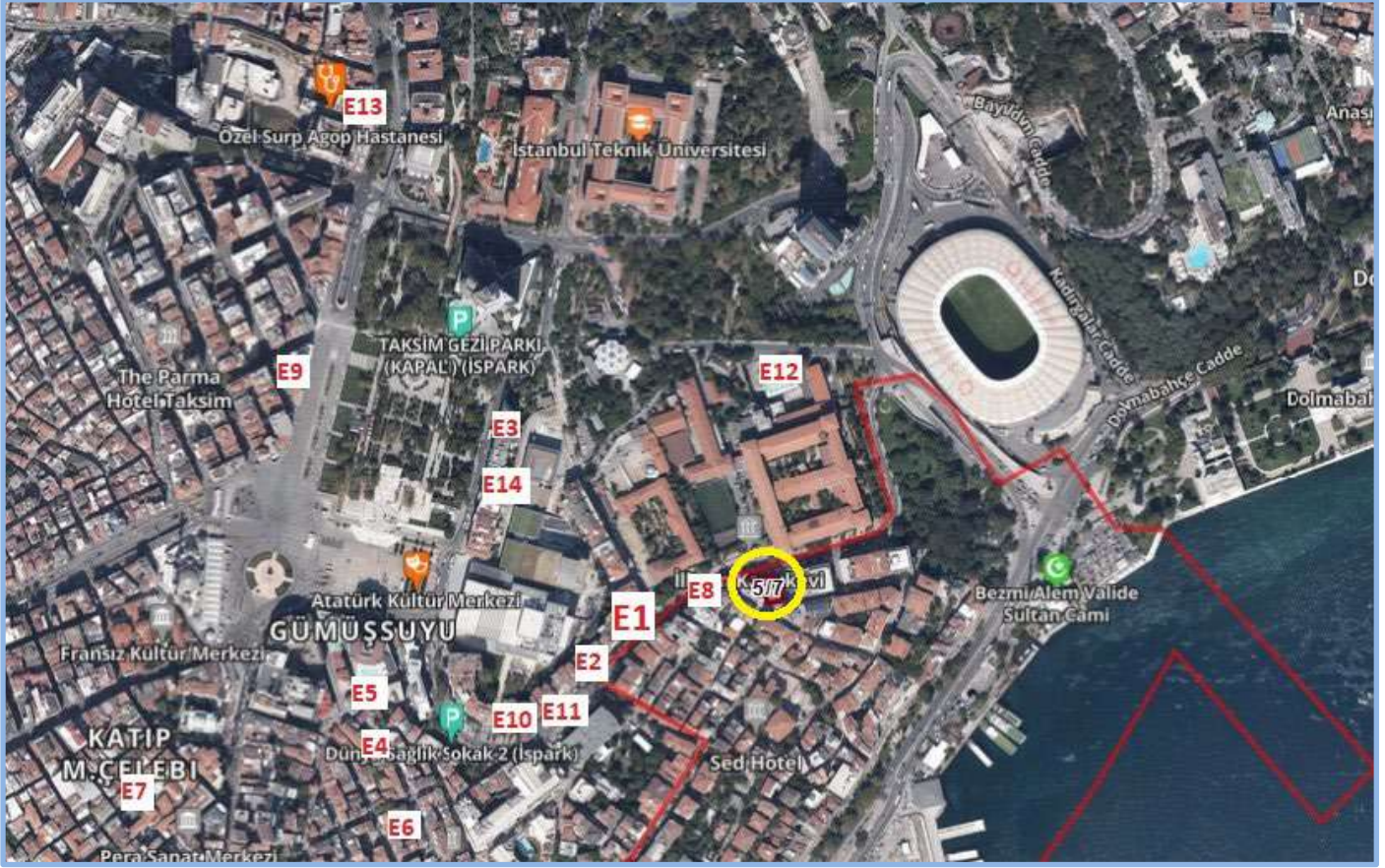
No	Konum	Bulunduğu Kat	Beyan Edilen Alanı (m²)	Tahmin Edilen Alanı (m²)	Beyan Edilen Fiyatı (TL)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/m²)	*Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m²)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri
5	Aynı Cadde	5. Kat	250	220	38.500.000	154.000	175.000	Değerleme konusu taşınmazla aynı caddede benzer yapıda konumlu olan 250 m² beyan edilen 220 m² olduğu düşünülen 5.katta konumlu 5+1 ofis, 38.500.000 TL bedelle satılıktır.
6	Cumhuriyet Caddesi	3.Kat	180	140	19.750.000	109.722	141.071	Değerleme konusu taşınmazla aynı mevkide, Cumhuriyet caddesinde benzer yapıda konumlu olan 180 m² beyan edilen 140 m² olduğu düşünülen 3. katta konumlu 4+1 ofis, 19.750.000 TL bedelle satılıktır.
7	Mete Caddesi	1. Kat	195	160	30.000.000	153.846	187.500	Değerleme konusu taşınmazla aynı mevkide Taksim Gezi Parkının karşısında caddede konumlu olan 195 m² beyan edilen 160 m² olduğu düşünülen 1.katta konumlu 5+1 ofis, 30.000.000 TL bedelle satılıktır.
8	Aynı Cadde	5. Kat	400	330	66.000.000	165.000	200.000	Değerleme konusu taşınmazla aynı caddede benzer yapıda konumlu olan 400 m² beyan edilen 330 m² olduğu düşünülen 5. katta konumlu birleşik 2 ofis, 66.000.000 TL bedelle satılıktır.

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
9	Aynı mevki	Zemin Kat	895	850	1.350.000	1.508	1.588	Değerleme konusu taşınmazla aynı mevkide Süzer Plaza cadde kısmında, konumlu olan 895 m² beyan edilen 850 m² olduğu düşünülen, giriş katta konumlu dükkan, 1.350.000 TL bedelle kiralıktır.
10	Cumhuriyet Caddesi	Zemin Kat + bodrum kat	576	520	700.000	1.215	1.346	Değerleme konusu taşınmazla aynı mevkide Cumhuriyet Caddesinde Orduvi karşısında konumlu olan 1.080 m² beyan edilen 1.000 m² (400 m² zemin +600 m² bodrum kat) olduğu düşünülen giriş+bodrum katta konumlu 2 katlı dükkan, 700.000 TL bedelle kiralıktır. Bodrum katı zemin kata indirmek için 1/5 oranı uygulanmıştır, (zemin kata indirgenmiş alan : 600/5=120 m², toplam zemin kata indirgenmiş alan: 400 m²+120m²= 520 m²)
11	Mete Caddesi	Zemin Kat	380	287	330.000	868	1.150	Değerleme konusu taşınmazla aynı caddede, benzer yapıda konumlu olan 520 m² beyan edilen 400m² (230 m² zemin + 170 m² asma kat) olduğu düşünülen giriş + asma katta konumlu dükkan, 330.000 TL bedelle kiralıktır.. Asma katı zemin kata indirmek için 1/3 oranı uygulanmıştır, (zemin kata indirgenmiş alan : 170/3=57 m², toplam zemin kata indirgenmiş alan: 230 m²+57m²= 287 m²)

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
12	Aynı cadde	7. Kat	200	190	160.000	800	684	Değerleme konusu taşınmazla aynı caddede benzer yapıda konumlu olan 200 m² beyan edilen 190 m² olduğu düşünülen 7.katta konumlu 3+1 ofis, 160.000 TL bedelle kiralıktır.
13	Cumhuriyet caddesi	5.Kat	125	100	55.000	440	500	Değerleme konusu taşınmazla aynı mevkide Cumhuriyet Caddesinde konumlu olan 125 m² beyan edilen 100 m² olduğu düşünülen 5.katta konumlu 3+1 ofis, 55.000 TL bedelle kiralıktır. Pazarlıkla fiyatının 50.000 TL olabileceği düşünülmektedir.
14	Aynı cadde	6.Kat	140	140	130.000	928	785	Değerleme konusu taşınmazla aynı caddede konumlu olan 140 m² beyan edilen 140 m² olduğu düşünülen 6. katta konumlu 3+1 ofis, 130.000 TL bedelle kiralıktır.



5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, 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 arzi 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 160.000 TL/m² - 170.000 TL/m² aralığında olduğu, Satılık Dükkan emsallerinin ise beyan edilen alan ve fiyatlara göre satış bedellerinin 260.000 TL/m² - 300.000 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 Çıkarılmış, 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, değerlendirme 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, değerlendirme konusu gayrimenkule göre "Daha İyi Konumda, Daha İyi İnşaat 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)	37.500.000	38.500.000	72.000.000	75.000.000	TL
Pazarlık Payı	10%	17%	24%	17%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	33.750.000	31.862.600	54.720.000	62.625.000	TL
Pazarlanan Alan (C)	176	157	169	250	m ²
Alan Düzeltmesi	26%	34%	10%	19%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	140	117	153	210	m ²
Düzeltilme Öncesi Değer (A/C)	144.231	183.333	240.000	300.000	TL/m ²
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	241.071	272.330	357.647	298.214	TL/m ²
Konuma İlişkin Düzeltme	15%	10%	-11%	-5%	%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	%
Mimari Özellik Düzeltme	0%	0%	0%	0%	%
Alana İlişkin Düzeltme	0%	0%	-3%	-3%	%
Toplam Düzeltme	15%	10%	-14%	-8%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer Ortalaması	277.232	299.563	307.576	274.357	TL/m ²
	289.682				TL/m ²

Dükkanların ortalama satış değerinin zemin katlar için ~289.680 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)	38.500.000	19.750.000	30.000.000	66.000.000	TL
Pazarlık Payı	10%	9%	17%	15%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	34.650.000	17.972.500	24.900.000	56.100.000	TL
Pazarlanan Alan (C)	250	180	195	400	m ²
Alan Düzeltmesi	14%	29%	22%	21%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	220	140	160	330	m ²
Düzeltilme Öncesi Değer (A/C)	154.000	109.722	153.846	165.000	TL/m ²
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	157.500	128.375	155.625	170.000	TL/m ²
Konuma İlişkin Düzeltme	0%	15%	-5%	-10%	%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	5%	0%	5%	0%	%
Mimari Özellik Düzeltme	0%	2%	10%	0%	%
Alana İlişkin Düzeltme	0%	0%	0%	15%	%
Toplam Düzeltme	5%	17%	10%	5%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	165.375	150.199	171.188	178.500	TL/m ²
Ortalaması	166.315				TL/m ²

Değerleme konusu ofislerin ortalama satış değerinin ~166.260 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)	1.350.000	700.000	330.000	TL/Ay
Pazarlık Payı	15%	14%	9%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	1.150.000	600.000	300.000	TL/Ay
Pazarlanan Alan (C)	895	576	380	m ²
Alan Düzeltmesi	5%	11%	32%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	850	520	287	m ²
Düzeltilme Öncesi Değer (A/C)	1.508	1.215	868	TL/m ² /Ay
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	1.353	1.154	1.045	TL/m ² /Ay
Konuma İlişkin Düzeltme	-5%	10%	-5%	%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	-15%	0%	0%	%
Mimari Özellik Düzeltme	-5%	5%	5%	%
Alana İlişkin Düzeltme	15%	5%	5%	%
Toplam Düzeltme	-10%	20%	5%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	1.218	1.385	1.098	TL/m ² /Ay
Ortalaması	1.233,27			TL/m ² /Ay

Dükkan ortalama kira değerinin cephe ve alanına göre 1.233 TL/m²/Ay 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)	160.000	55.000	130.000	TL/Ay
Pazarlık Payı	19%	9%	15%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	130.000	50.000	110.000	TL/Ay
Pazarlanan Alan (C)	200	125	140	m ²
Alan Düzeltmesi	5%	25%	0%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	190	100	140	m ²
Düzeltilme Öncesi Değer (A/C)	800	440	929	TL/m ² /Ay
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	684	500	786	TL/m ² /Ay
Konuma İlişkin Düzeltme	-20%	12%	-10%	%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	-20%	%
Mimari Özellik Düzeltme	5%	5%	5%	%
Alana İlişkin Düzeltme	-5%	-7%	-7%	%
Toplam Düzeltme	-20%	10%	-32%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	547	550	534	TL/m ² /Ay
Ortalaması	543,88			TL/Ay/m ²

Ofislerin ortalama kira birim değerinin cephesine göre 544 TL/m²/Ay 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 değerlendirme 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 değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

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

- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

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 İçin Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi

Bu değerlendirme 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 değerlendirme 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; " değerlendirme 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, değerlendirme 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 (m ²)	BB Toplam Alan(m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	BB Değer (TL)	BB Toplam Değer (TL)
1	2.Bodrum Kat	Mağaza	412	412	96.594	39.796.728	39.795.000
2	Zemin Kat	Mağaza (Şube)	110	571	289.680	31.864.800	82.265.000
	1.Bodrum Kat	Mağaza	235		144.840	34.037.400	
	1.Bodrum Kat	Mağaza(Şube Depo)	226		72.420	16.366.920	
3	Zemin Kat	Mağaza	381	381	257.856	98.243.136	98.245.000
4	1.Normal Kat	Büro	262	262	166.260	43.560.120	43.560.000
5	1.Normal Kat	Büro	235	235	146.268	34.372.980	34.375.000
6	2.Normal Kat	Büro	262	262	166.260	43.560.120	43.560.000
7	2.Normal Kat	Büro	235	235	146.268	34.372.980	34.375.000
8	3.Normal Kat	Büro	262	262	166.260	43.560.120	43.560.000
9	3.Normal Kat	Büro	235	235	146.268	34.372.980	34.375.000
Toplam			2.855	2.855		454.108.284	454.100.000

Taşınmazların toplam pazar değerinin **454.110.000 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 değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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

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

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

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

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) değerlendirme 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 değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları; değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya 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 değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi, uygun indirim oranının belirlenmesi ve indirim oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini 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 İndirim/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 Kapitalizasyon 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 (m ²)	BB Toplam Alan(m ²)	Kira Değeri (TL/m ²)	BB Kira Değeri (TL/Ay)	BB Toplam Aylık Kira Değeri (TL)
1	2.Bodrum Kat	Mağaza	412	412	400	164.800	165.000
2	Zemin Kat	Mağaza(Şube)	110		1.200	132.000	
	1.Bodrum Kat	Mağaza	235	571	554	130.190	325.000
	1.Bodrum Kat	Mağaza(Şube Depo)	226		277	62.602	
3	Zemin Kat	Mağaza	381	381	1.040	396.240	396.000
4	1.Normal Kat	Büro	262	262	544	142.528	143.000
5	1.Normal Kat	Büro	235	235	480	112.800	113.000
6	2.Normal Kat	Büro	262	262	544	142.528	143.000
7	2.Normal Kat	Büro	235	235	480	112.800	113.000
8	3.Normal Kat	Büro	262	262	544	142.528	143.000
9	3.Normal Kat	Büro	235	235	480	112.800	113.000
Toplam			2.855	2.855			1.654.000

Taşınmazın toplam pazar kira değerinin **1.654.000 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 değerlendirme 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 değerlendirme çalışması yapılmamıştır. Rapor bina bazında Pazar değeri tespiti için hazırlanmış olup, raporda boş arsa ve proje değeri tespit edilmemiştir.

6.4.10 En 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 üretilmeyeceği dikkate alınır.

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 getiriye 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.

6.4.11 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Rapora konu gayrimenkulün müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirilmesi 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	454.110.000 TL
Maliyet Yaklaşımı	Yapı Pazar Değeri	Uygulanmamıştır.
Gelir Yaklaşımı	Yapı Pazar Değeri	Uygulanmamıştır.
Pazar Yaklaşımı	Yapı Pazar Kira Değeri	1.654.000 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 **454.110.000-TL (Dört Yüz Elli Dört Milyon Yüz On 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 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, gayrimenkullerin devrini sınırlayabilecek başkaca herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

Rapor konusu gayrimenkulün tapu incelemesi itibarıyla, 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 Gerekli 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 Gereklemektedir.)

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 hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı 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 Tebliği"nin 7. Bölüm 22. Maddesi 1. Fıkrasının (a) bendi "(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir." ve (b) bendi "(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir." Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16'ncı maddesi kapsamında "yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." 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 Cumhurbaşkanlığı 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 Cumhurbaşkanlığı 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 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² den Fazla Olan Kısım İçin		20%
Net Alanın 150 m ² ye Kadar Olan Kısım İçin *		10%
Net Alanı 150 m ² ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		20%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
	499 TL'ye kadar ise	1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının	500 - 999 TL ise	10%
Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve Üzeri	20%
	1.000 TL'ye kadar ise	1%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı	1.000-2.000 TL ise	10%
Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	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 değer in 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 itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi, projenin değerleme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden yapılacak değer takdirine ise gerekirse bilgi amaçlı olarak ayrıca yer verilmesi (Çalışmada proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır.)

Değer Tablosu (30.06.2026 tarihli)

Tam Hisse Değeri

9 Adet Bağımsız Bölüm Toplam	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*
Pazar Değeri	454.110.000	544.932.000 TL

*% 20 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.

- o Değer görüşü arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden belirlenmiştir.
- o Bu değerlendirme 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.
- o Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- o KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır. Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- o 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 değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme 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.
- o Kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Süleyman IŞIKGÖZ
Lisans No: 411411

Fatih TOSUN
Lisans No: 400812



11. EKLER

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

1.EMSALLER**Satılık Dükkan Emsalleri**

No	Konum	Bulunduğu Kat	Beyan Edilen Alanı (m ²)	Tahmin Edilen Alanı (m ²)	Beyan Edilen Fiyatı (TL)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/m ²)	*Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m ²)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri	Tel. No.
1	Kocatepe	Bodrum + Zemin Kat + Asma kat	260	140	37.500.000	144.231	267.857	Değerleme konusu taşınmazla aynı mevkide Yedikuyular caddesinde, benzer yapıda konumlu olan 320 m ² beyan edilen 260 m ² (100 m ² bodrum + 100 m ² zemin + 60 m ² asma kat) olduğu düşünülen 3 katlı dükkan, 37.500.000 TL bedelle satılıktır. Bodrum katı zemin kata indirmek için 1/5 oranı, Asma katı indirmek için 1/3 oranı uygulanmıştır, (zemin kata indirgenmiş alan : 100/5=20 m ² , 60/3=20m ² toplam zemin kata indirgenmiş alan: 100 m ² +20m ² + 20 m ² = 140 m ²)	Turyap Emlak – 0532 612 57 18
2	Kocatepe	Zemin Kat + Asma kat	210	117	38.500.000	183.333	329.059	Değerleme konusu taşınmazla aynı mevkide Cumhuriyet caddesinde, benzer yapıda konumlu olan 210 m ² beyan edilen 170 m ² (90 m ² zemin + 80 m ² asma kat) olduğu düşünülen 2 katlı dükkan, 38.500.000 TL bedelle satılıktır. Asma katı zemin kata indirmek için 1/3 oranı uygulanmıştır, (zemin kata indirgenmiş alan : 80/3=27 m ² , toplam zemin kata indirgenmiş alan: 90 m ² +27m ² = 117 m ²)	Better Home Emlak – 0533 389 23 23
3	Harbiye	Bodrum + Zemin Kat + Asma kat	300	153	72.000.000	240.000	470.588	Değerleme konusu taşınmazla aynı mevkide Cumhuriyet caddesinde, benzer yapıda konumlu olan 330 m ² beyan edilen 300 m ² (100 m ² bodrum + 100 m ² zemin + 100 m ² asma kat) olduğu düşünülen 3 katlı dükkan, 72.000.000 TL bedelle satılıktır. Bodrum katı zemin kata indirmek için 1/5 oranı, Asma katı indirmek için 1/3 oranı uygulanmıştır, (zemin kata indirgenmiş alan : 100/5=20 m ² , 100/3=33m ² toplam zemin kata indirgenmiş alan: 100 m ² +20m ² +33 m ² = 153 m ²)	Vip Guide Emlak – 0533 301 35 65
4	Harbiye	Zemin Kat	250	210	75.000.000	300.000	357.142	Değerleme konusu taşınmazla aynı mevkide, benzer yapıda konumlu olan 250 m ² beyan edilen 210 m ² olduğu düşünülen zemin katta konumlu dükkan, 75.000.000 TL bedelle satılıktır.	Satya Emlak – 0532 433 64 99



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	5. Kat	250	220	38.500.000	154.000	175.000	Değerleme konusu taşınmazla aynı caddede benzer yapıda konumlu olan 250 m² beyan edilen 220 m² olduğu düşünülen 5.katta konumlu 5+1 ofis, 38.500.000 TL bedelle satılıktır.	Luxury Emlak – 0546 638 59 55
6	Cumhuriyet Caddesi	3.Kat	180	140	19.750.000	109.722	141.071	Değerleme konusu taşınmazla aynı mevkide, Cumhuriyet caddesinde benzer yapıda konumlu olan 180 m² beyan edilen 140 m² olduğu düşünülen 3. katta konumlu 4+1 ofis, 19.750.000 TL bedelle satılıktır.	Armada Emlak – 0546 775 00 00
7	Mete Caddesi	1. Kat	195	160	30.000.000	153.846	187.500	Değerleme konusu taşınmazla aynı mevkide Taksim Gezi Parkının karşısında caddede konumlu olan 195 m² beyan edilen 160 m² olduğu düşünülen 1.katta konumlu 5+1 ofis, 30.000.000 TL bedelle satılıktır.	Konut Reality Emlak – 0532 130 16 95
8	Aynı Cadde	5. Kat	400	330	66.000.000	165.000	200.000	Değerleme konusu taşınmazla aynı caddede benzer yapıda konumlu olan 400 m² beyan edilen 330 m² olduğu düşünülen 5. katta konumlu birleşik 2 ofis, 66.000.000 TL bedelle satılıktır.	Platin Emlak – 0531 784 59 10

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	895	850	1.350.000	1.508	1.588	Değerleme konusu taşınmazla aynı mevkide Süzer Plaza cadde kısmında, konumlu olan 895 m² beyan edilen 850 m² olduğu düşünülen, giriş katta konumlu dükkan, 1.350.000 TL bedelle kiralıktır.	Platin Emlak – 0531 784 59 10
10	Cumhuriyet Caddesi	Zemin Kat + bodrum kat	576	520	700.000	1.215	1.346	Değerleme konusu taşınmazla aynı mevkide Cumhuriyet Caddesinde Orduvi karşısında konumlu olan 1.080 m² beyan edilen 1.000 m² (400 m² zemin +600 m² bodrum kat) olduğu düşünülen giriş+bodrum katta konumlu 2 katlı dükkan, 700.000 TL bedelle kiralıktır. Bodrum katı zemin kata indirmek için 1/5 oranı uygulanmıştır, (zemin kata indirgenmiş alan : 600/5=120 m², toplam zemin kata indirgenmiş alan: 400 m²+120m²= 520 m²)	Aygut Emlak – 0535 307 23 39
11	Mete Caddesi	Zemin Kat	380	287	330.000	868	1.150	Değerleme konusu taşınmazla aynı caddede, benzer yapıda konumlu olan 520 m² beyan edilen 400m² (230 m² zemin + 170 m² asma kat) olduğu düşünülen giriş + asma katta konumlu dükkan, 330.000 TL bedelle kiralıktır.. Asma katı zemin kata indirmek için 1/3 oranı uygulanmıştır, (zemin kata indirgenmiş alan : 170/3=57 m², toplam zemin kata indirgenmiş alan: 230 m²+57m²= 287 m²)	KW Emlak – 0530 400 20 24

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	7. Kat	200	190	160.000	800	684	Değerleme konusu taşınmazla aynı caddede benzer yapıda konumlu olan 200 m² beyan edilen 190 m² olduğu düşünülen 7.katta konumlu 3+1 ofis, 160.000 TL bedelle kiralıktır.	Yavuz Bey – 0533 613 13 00
13	Cumhuriyet caddesi	5.Kat	125	100	55.000	440	500	Değerleme konusu taşınmazla aynı mevkide Cumhuriyet Caddesinde konumlu olan 125 m² beyan edilen 100 m² olduğu düşünülen 5.katta konumlu 3+1 ofis, 55.000 TL bedelle kiralıktır. Pazarlık fiyatının 50.000 TL olabileceği düşünülmektedir.	Remax Oluşum Emlak –0553 277 46 11
14	Aynı cadde	6.Kat	140	140	130.000	928	785	Değerleme konusu taşınmazla aynı caddede konumlu olan 140 m² beyan edilen 140 m² olduğu düşünülen 6. katta konumlu 3+1 ofis, 130.000 TL bedelle kiralıktır.	Tev – 0553 376 73 76



2.FOTOĞRAFLAR





3.TAPU ÖRNEĞİ

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		 TAPU SENEDİ	Fotoğraf		
	İlçesi	BEYOĞLU					
	Mahallesi						
	Köyü	OMERAVNI					
	Sokağı						
	Mevkii						
	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.				
87	5	7	ÜÇ BODRUM ZEMİN ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI	ha	m ²	dm ²	
				560,63	m ²		
Sınırı	Planındadır						
Zemin Sistem No : 21377139. ORKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.							
KAT MÜLKİYETİ		☐		KAT İRTİFAKI		☐	
DEVRE MÜLK		☐					
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Satış Bedeli	X		Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.
	0,00	Milyon		248/4000	✓	2 BODRUM	
	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						
	Edinme Sebebi						
Sahibi	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	590	14	1341		14/01/2020		Cilt No.
Sahife No.	Siciline Uygundur.						Sahife No.
Sıra No.	Eray ŞAHİN						Sıra No.
Tarih	Yetkili Müdür Yardımcısı						Tarih
NOT : * Mülkiyetin gayri aynı haklar ile yerler için tapu hüviğine müraaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne							



ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	BEYOĞLU					
	Mahallesi	ÖMERAYNI					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii	İNÖNÜ CADDESİ					
	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		
87	5	7	ÜÇ BODRUM ZEMİN ALTI NORMAL KATLI KARGIRIŞ HANI	ha	m²	dm²	
				560,63 m2			
Sınırı	Planındadır						
Zemin Sistem No : 21242265 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.							
KAT MÜLKİYETİ ☐		KAT İRTİFAKI ☐		DEVRE MÜLK ☐			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0.00		Mağaza		416/4000	1	BODRUM	2
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden. 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.					Sahife No.
Sıra No.		Eray ŞAHİN					Sıra No.
Tarih		Yetkili Müdür Yardımcısı					Tarih
NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile çerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							



ANA GAYRİMENKULÜN			Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf		
İli	İSTANBUL						
İlçesi	BEYOĞLU						
Mahallesi	ÖMERAYNI						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii	İNÖNÜ CADDESİ		TAPU SENEDİ				
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.					
Niteliği							
Yüzölçümü							
ha							m²
87	5	7	ÜÇ BODRUM ZEMİN ALTI NORMAL KATLI KARGIRIŞ HANI		560,63 m2		
Sınırı	Planındadır						
Zemin Sistem No : 21242266 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.							
KAT MÜLKİYETİ ☒		KAT İRTİFAKI ☐		DEVRE MÜLK ☐			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0.00		Mağaza		416/4000	-/-	ZEMİN	3
Edinme Sebebi		Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Üçün 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.		Sicline Uygundur. Eray ŞAHİN Yetkili Müdür Yardımcısı					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.



ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf						
	İlçesi	BEYOĞLU										
	Mahallesi	OMERAVNİ										
	Köyü											
	Sokağı											
	Mevkii											
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü								
	ha	m ²		dm ²								
87	5	7	İÇ BODRUM ZEMİN ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI	560,63	m ²							
Sınırı	Planındadır											
Zemin Sistem No : 21177340 ORKodu kullanarak (teslimatın haritasına ulaşabilirsiniz).												
KAT MÜLKİYETİ		☐		KAT İRTİFAKI		☐		DEVRE MÜLK		☐		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Satış Bedeli	X		Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.				
	0,00	Bina		240/4000								
	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											
	Edinme Sebebi											
	Sahibi	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam										
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi					
Cilt No.		590	14	1344		14/01/2020		Cilt No.				
Sahife No.		Siciline Uygundur.						Sahife No.				
Sıra No.		Eray ŞAHİN Yetkili Müdür Yardımcısı						Sıra No.				



ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	BEYOĞLU					
	Mahallesi	ÖMERAVNI					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii	İNÖNÜ CADDESİ					
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		
					ha	m ²	dm ²
	87	5	7	ÜÇ BODRUM ZEMİN ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI		560,63 m2	
	Sınırı	Planındadır					
Zemin Sistem No : 21377341 QR Kodu 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	Bire		240/4000	1	1	5
	Edinme Sebebi	Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı olan 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	1343		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 peşler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.				Tarih	



ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf					
	İlçesi	BEYOĞLU									
	Mahallesi	ÖMERAYNI									
	Köyü										
	Sokağı										
	Mevkii	İNÖNÜ CADDESİ									
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü						
					ha	m ²	dm ²				
83	5	7	ÜÇ BODRUM ZEMİN ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI			360,63 m ²					
Sınırı	Planındadır										
Zemin Sistem No : 21377342 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.											
KAT MÜLKİYETİ		☒		KAT İRTİFAKI		☐		DEVRE MÜLK		☐	
Satış Bedeli		X		Niteliği		Arsa Payı		Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.	
0.00		Boru				240/4000		1	2	6	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı olan 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									
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 gayri ayrı haklar ile peşveler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu HGA'sında gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.											



ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf					
	İlçesi	BEYOĞLU									
	Mahallesi	ÖMERAVNI									
	Köyü										
	Sokağı										
	Mevkii	İNÖNÜ CADDESİ									
	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü						
				ha	m ²	dm ²					
87		5	7	OÇ BODRUM ZEMİN ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI		560,63 m ²					
Sınırı				Planındadır							
Zemin Sistem No : 21377343 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.											
KAT MÜLKİYETİ		☐		KAT İRTİFAKI		☐		DEVRE MÜLK		☐	
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı		Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.			
0,00		Büro		240/4000		-/-	7	7			
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tümünü 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									
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								Tarih			
NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile senhler için tapu kütüğüne müracaatı edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.											



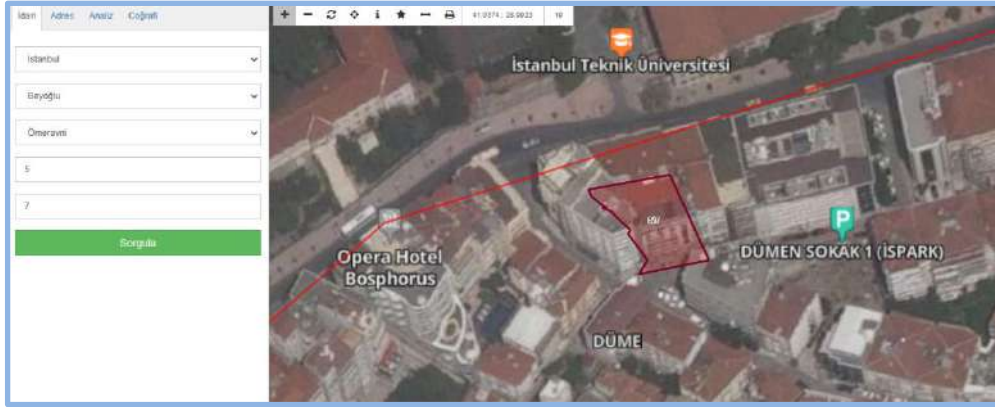
ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	BEYOĞLU					
	Mahallesi	ÖMERAVNI					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii	İNÖNÜ CADESİ					
	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		
87	5	7	ÜÇ BODRUM ZEMİN ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI	ha	m ²	dm ²	
Sınırı	Planındadır						
Zemin Sistem No : 21377344 ORKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz							
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK			
X							
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00		Bere		240/4000	4	3	8
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden. 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		NOT : * Mülkiyetin gayri ayrı haklar ile şahıslar için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliği Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.					Tarih



ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
	İlçesi	BEYOĞLU					
	Mahallesi	OMERAVNI		TAPU SENEDİ			
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii	İNÖNÜ CADDESİ					
	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		
				ha	m ²	dm ²	
87	5	7	ÜÇ BODRUM ZEMİN ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI		560,63 m2		
Sınırı	Planındadır			QR Kodu			
Zemin Sistem No : 21377345 ORKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.							
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK			
☒		☐		☐			
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.	
	0,00	Bare	240/4000				
	Edinme Sebebi						
	Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı İken 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					1 am	
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.					Sahife No.
Sıra No.		Eray ŞAHİN					Sıra No.
Tarih		Yetkili Müdür Yardımcısı					Tarih
NOT : * Mülkiyetin gayri ayri haklar ile paylar için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							



4. TKGM PARSEL SORGULAMA GÖRÜNTÜLERİ



Öznitelik Bilgisi	
Öznitelik Bilgisi	Bina/BB Listesi
İl	İstanbul
İlçe	Beyoğlu
Mahalle/Köy	Ömerani
Mahalle No	28593
Ada	5
Parsel	7
Tapu Alanı	560,83
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



5.GAYRİMENKULE AİT TAPU KAYDI

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2026-09:48



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 2

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	-	-	Şirketlerin Unvan 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) PDWFwqplwep kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2026-09:48



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 2

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
515201110	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Şirketlerin Unvan 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) j0tCvRXVZqS kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2026-09:48

**Kayıt Oluşturan: BARIŞ CAN YILDIRIMER (ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 2

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	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
515201111	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Şirketlerin 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) GQxAhhnHWKL1 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2026-09:47



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 2

Beyan	YÖNETİM PLANI:10/07/1987(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			
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	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
515201099	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Şirketlerin 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) qU7pbZ7jhn kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2026-09:47



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 2

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	-	-	Şirketlerin 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) N3z-kf9JbCg kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2026-09:47

**Kayıd Oluşturan: BARIŞ CAN YILDIRIMER (ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 2

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
515201102	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Şirketlerin 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) kJsFUfmGkBI kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2026-09:48



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	5/7
Taşınmaz Kimlik No:	21377343	AT Yüzölçümü(m2):	560.63
İl/ilçe:	İSTANBUL/BEYOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Büro
Kurum Adı:	Beyoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÖMERAVNI	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 KARGIR İŞ HANI

TAŞINMAZA AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 2

Beyan	YÖNETİM PLANI:10/07/1987(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		
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	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
515201104	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Şirketlerin 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) lbPMA57Z85IJ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2026-09:48

**Kayıd Oluşturan: BARIŞ CAN YILDIRIMER (ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 2

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	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
515201105	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Şirketlerin 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) mXVdiRLP5Kc kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2026-09:48

**Kayıd Oluşturan: BARIŞ CAN YILDIRIMER (ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 2

Beyan	YÖNETİM PLANI:10/07/1987(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			
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	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
515201107	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Şirketlerin 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) EKMjaw2RQDo kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2



6. İMAR DURUMU





T.C.
BEYOĞLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-85296374-754-236319
Konu : 5 Ada, 7 Parsel

22.05.2026

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
(Emniyet Evleri Mahallesi Akarsu Cad. Promesa Sit. D Kapisi Apt. No: 3/51 Kağıthane/İSTANBUL)

İlgi : 11.05.2026 tarihli ve 24071 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. Bilgilerinize rica ederim.

Ahmet AYGÜN
İmar ve Şehircilik Müdür V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: ffe917ad-bcff-44c4-8d51-bdcd8a26344c

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: Mertcan TOPAL
Büro Personeli
Telefon No: -



9. MİMARİ PROJE

1290 Sayılı 8 Maddesine göre YÖTB ca hazırlanan

RÖLEME PROJESİ

YAPININ

MÜRACATCI	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAK	PAFTA	ADA	PARSEL
A. Mansur Sahin	Beyoğlu	Ömer Ayni	İnönü Cd	87	5	7

YEMİNLİ ÖZEL TEKNİK BÜRONUN

ADI SOYADI	UNVANI	KARNE NO	İMZA
Sinasi Güner	İns Müh	6-1374	SINASI GÜNER

YUKARIDA ADRESİ VE SORUMLUSU YAZILI YAPI..... BODRUM ZEMİN..... NORMAL

KATTAN İBARET OLUP İMAR MEVZUATINA AYKIRI HUSUSLAR AŞAĞIDIR.

YAPININ İRTİFAKI / KAT MÜLKİYETİ KURULMUŞTUR ☒ TARİH VE YEVME NO

KURULMUŞTUR ☐

YAPI KUSURLARI:

- 1- Mevcut binanın ikinci girişi kapısı iptal edilmiştir.
- 2- Normal katteki tuvaletlerin yerleri değiştirilmiştir.
- 3- Kat katlarından değişiklik yoktur.
- 4- Otopark bedeli ödenmiştir.

2931 S. Yasaya Göre
Ruhsat ve İskân Verildi.
Tarih : 12.3.1987
Sayı : 0097 / 87

T.C. İSTANBUL İLİ

İLÇESİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

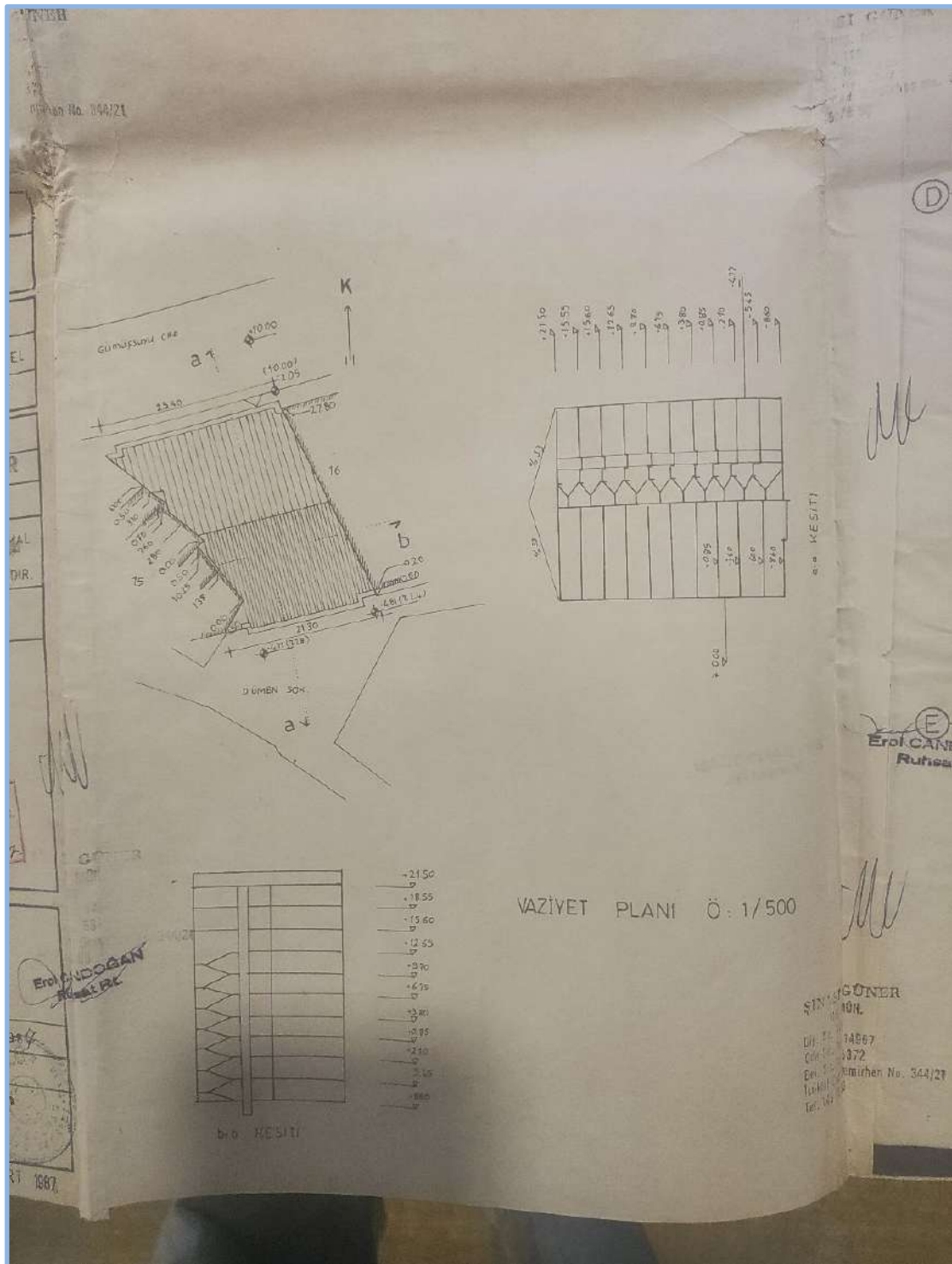
SAYI: 18.801

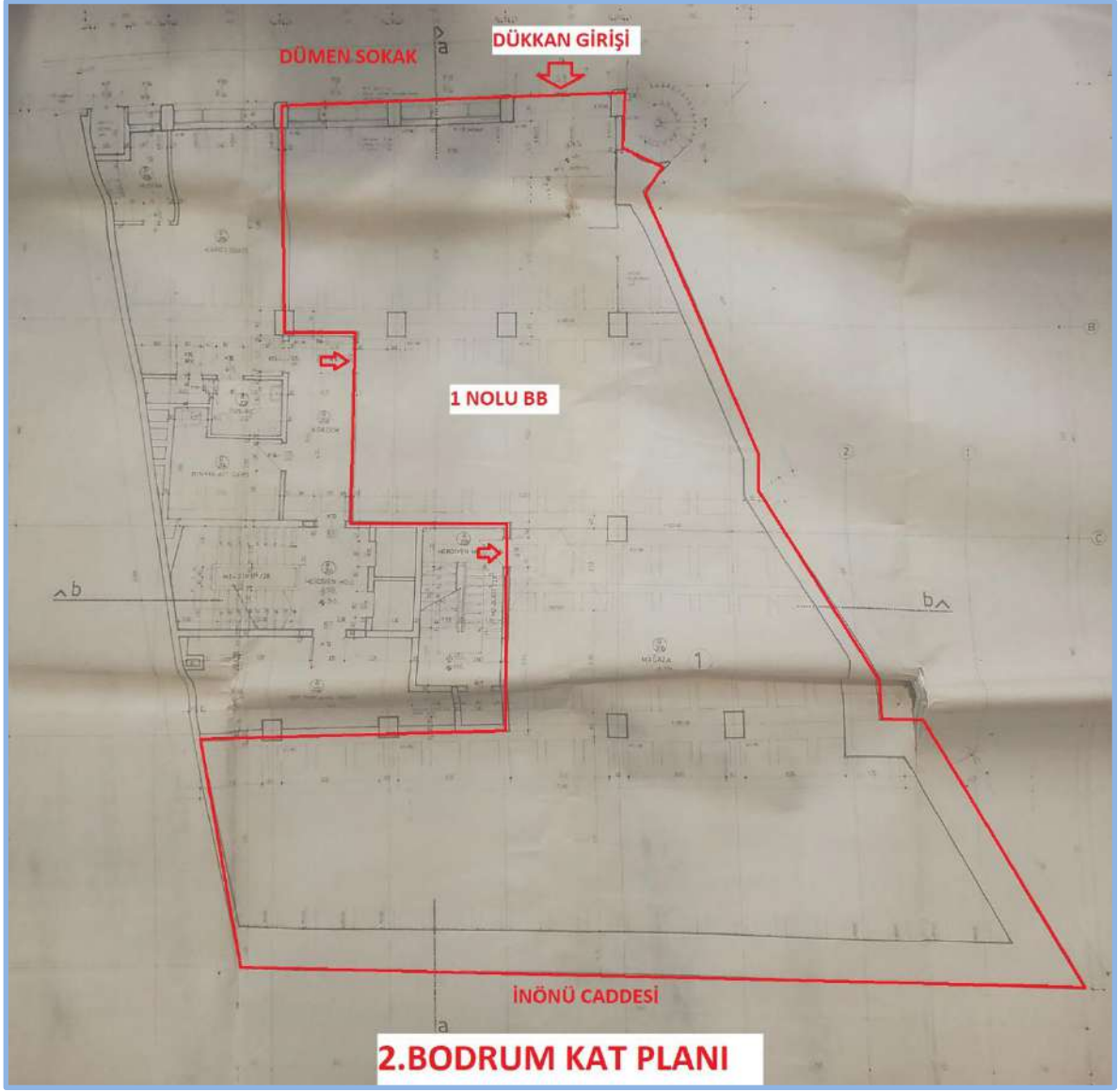
1913/1987

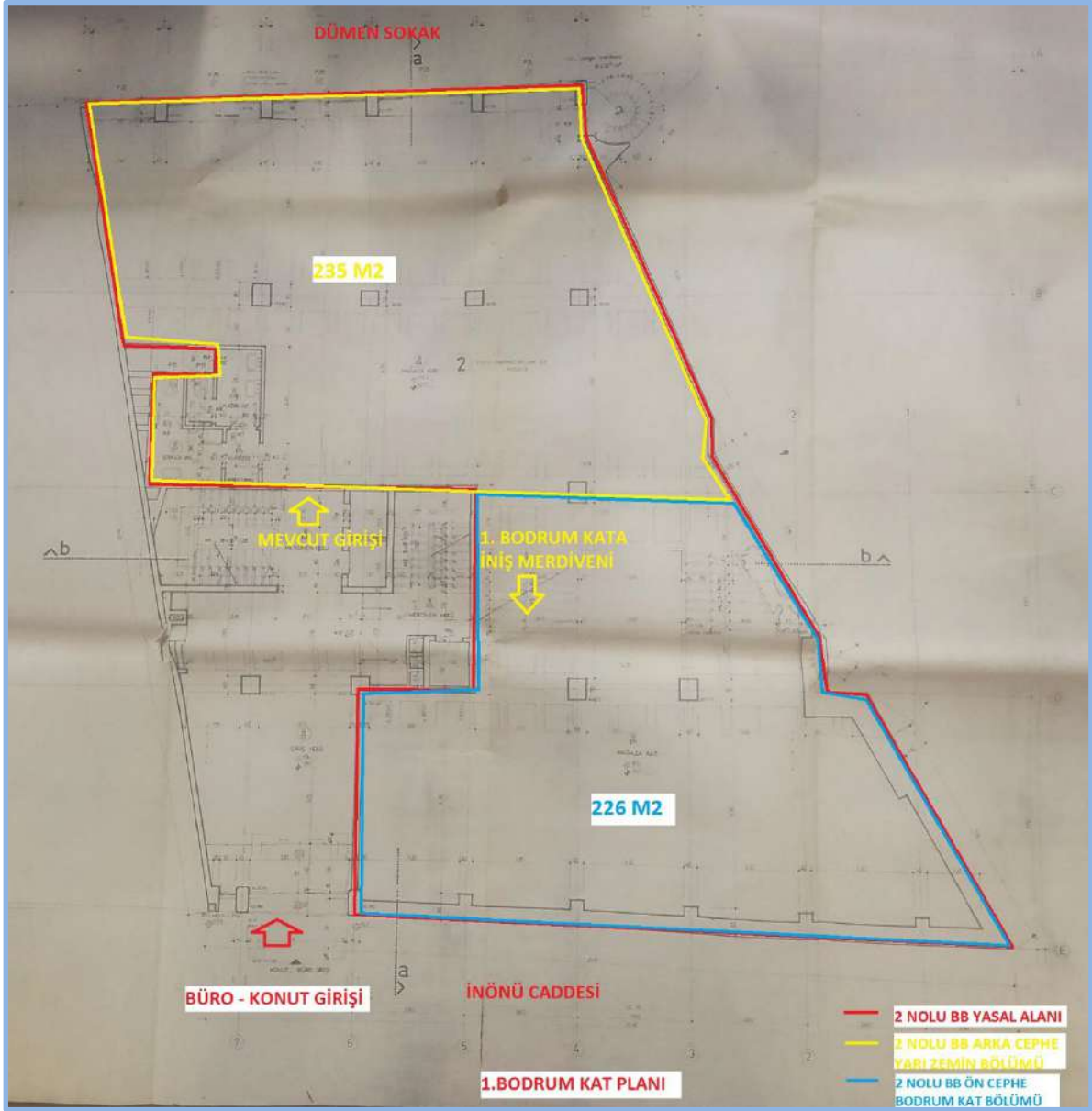
TEKNİK ELEMAN	ŞEF	MÜDÜR
Erol CANDOĞAN Ruhsat/Rt	NAIL MANAP Büro Şefi	Fatma Ann

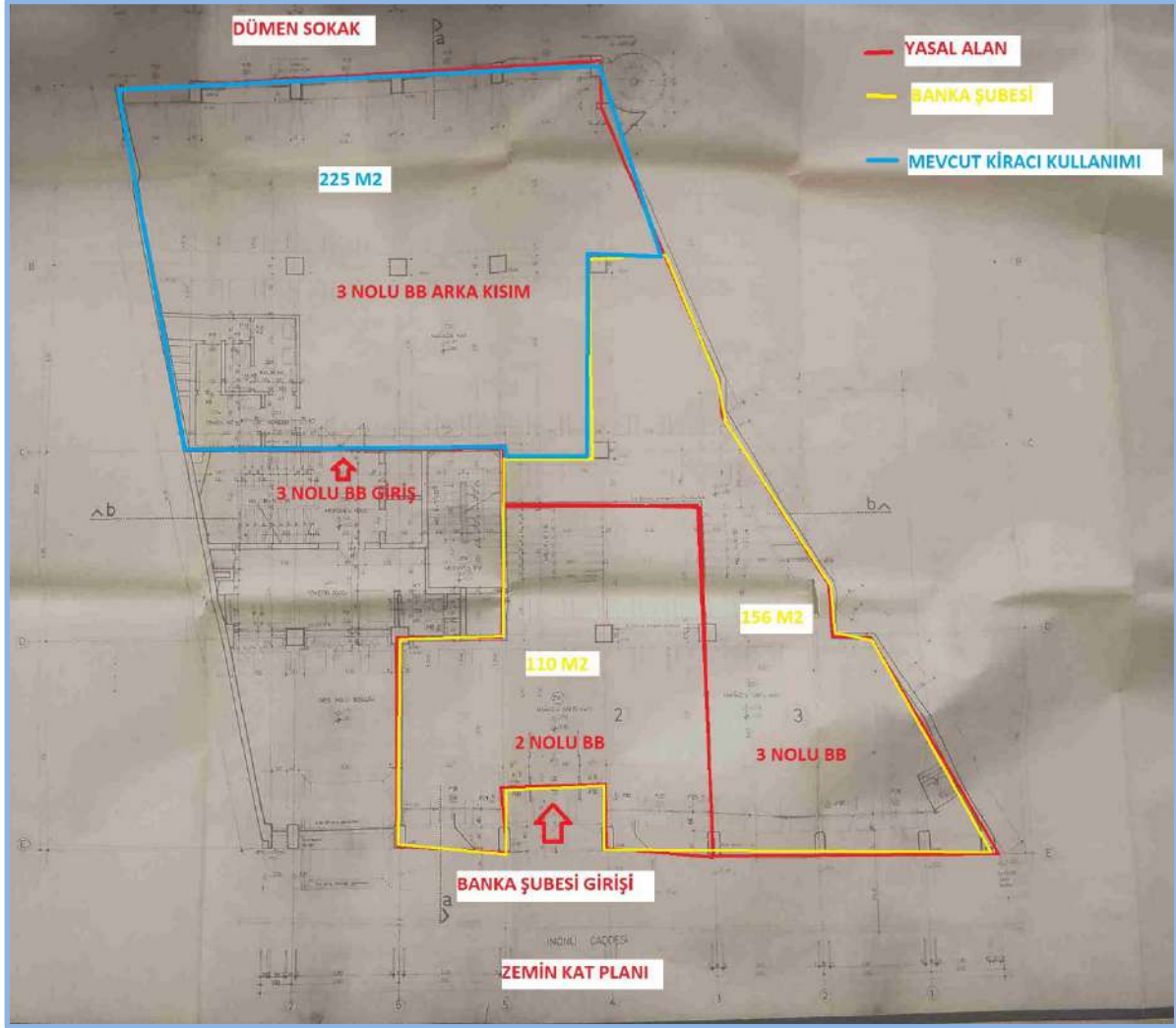
19 MART 1987

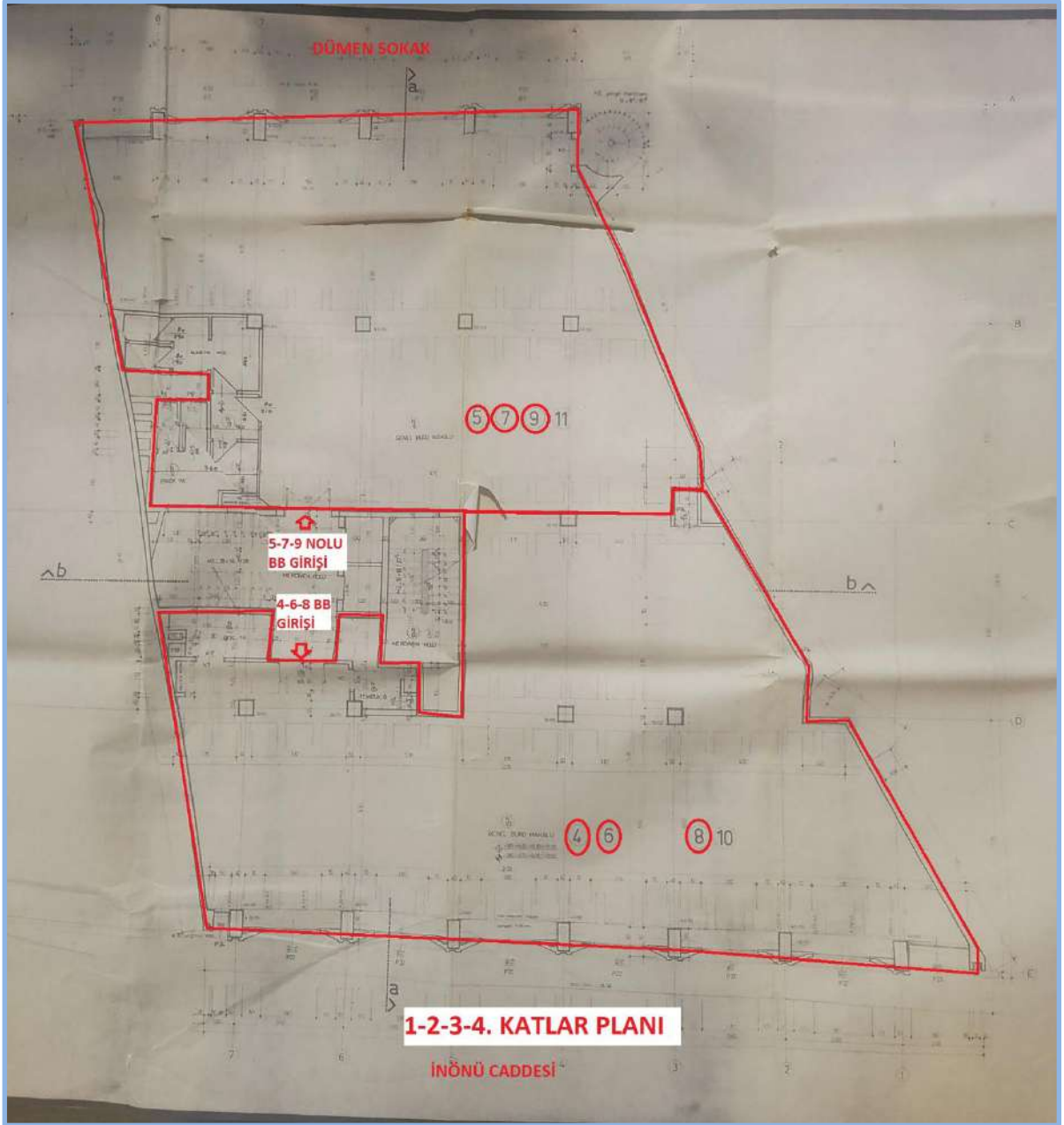
19 MART 1987





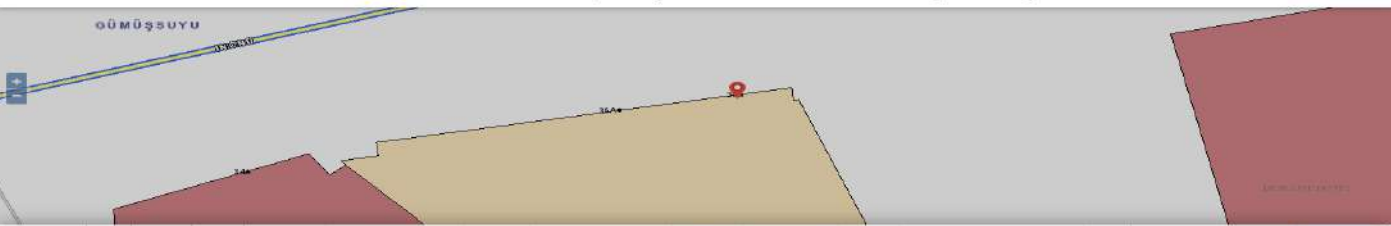






10-ADRES SORGU

İSTANBUL / BEYOĞLU / ÖMER AVNİ MAHALLESİ / İNÖNÜ (Cadde) / 36 - Məskən - 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 - Məskən - 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 - Məskən - 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



11-ENERJİ KİMLİK BELGESİ

M2234A1593591													
Ara Temide													
Proje No	Uavt Kod/No	Ruhsat Tarihi	Tadilat Tarihi	Proje Tarihi	Proje Durumu	Bina Adı	il	ilçe	Tipoloji	Kullanım Alanı(m2)	Toplam Sınıf	Karbon Sınıf	Geçerlilik Tarihi
600009	17999200 /	17.02.1984	29.02.2020	09.03.2020	Otomatik	Tümçahan	İSTANBUL	BEYOĞLU	Apartman	3,995.76	E	E	09.03.2030



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın

Tipi: Apartman

İnşaat Ruhsat Tarihi: 17.02.1984

Tadilat Tarihi: 29.02.2020

Toplam Alan: 5.678,13

Ada/Paralel/Paflar: 5 / 7 / 87

UAVT Bina No: 270098932

Ada: Tümçahan Apartmanı

Adres: ÖMER AVNİ MAH. İNÖNÜ CAD. NO: 36 BEYOĞLU/İSTANBUL

Belgenin

Veriliş Tarihi: 9.03.2020

Geçerlilik Tarihi: 9.03.2030

Performans Sınıfı: E

Emisyon Sınıfı: E

Binanın Görüntüsü



Sahibinin Adı Soyadı: Tümçahan Apartmanı

ENERJİ PERFORMANSI

Yüksek

ORAN

A 0-39

B 40-79

C 80-99

D 100-139

E 120-139

F 140-174

G 175-...

Değer

121

SERA GAZİ EMİSYONU

Yüksek

ORAN

A 0-39

B 40-79

C 80-99

D 100-119

E 120-139

F 140-174

G 175-...

Yüksek

46,51

120

YENİLENEBİLİR ENERJİ KULLANIM ORANI

% 0,00

SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ		SINIFI
	Ortalama (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m²/yıl)	Birimli (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m²/yıl)	
Toplam	787.339,92	197,04	0,00	0,00	E
Isınma	698.099,39	174,71	0,00	0,00	E
Sıhhi Sıcak Su	73.191,06	18,32	0,00	0,00	C
Soğutma	2.095,71	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

Numerası: M2234A1593591

Veriliş Tarihi: 9.03.2020

Son Geçerlilik Tarihi: 9.03.2030

İptal Edilen EKB No:

Belge Düzenleyenin

Adı Soyadı: HASAN ERDOĞAN

Firması: HASAN ERDOĞAN

Sertifika No: ATLASLT-06-0169

İmza:

Kare Kod



Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 71 |



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

BİNA BİLGİLERİ

Toplam Kat Adedi:	10	Duvar Ağırlığı U Değeri:	1,19
Bodrum Kat Adedi:	3	Kolon Ağırlığı U Değeri:	3,02
Ortalama Kat Yüksekliği(m):	3,00	Kiriş Ağırlığı U Değeri:	3,02
Toplam Bina Alanı(m²):	5.678,13	Tavan Döşeme Ağırlığı U Değeri:	1,93
İklimlendirilen Alan(m²):	3.995,76	Konsol Döşeme Ağırlığı U Değeri:	0,00
Net Alan(m²):	3.791,34	Çatı Ağırlığı U Değeri:	3,43
Toplam Zon Adedi:	30	Pencere Ağırlığı U Değeri:	2,90
İklimlendirilen Zon Adedi:	15	Kapı Ağırlığı U Değeri:	5,50

LEGANT: ■ Bina dışı bölge ■ Bina içi bölge ■ Toprak

- Sıvalar, Şaplar ve Diğer Harç Tabakaları
- Beton Yapı Elemanı
- Kağıt Duvarlar (Harç fugaları dahil)
- Doğal Zeminler (Doğal Nemlilik)
- Kaplamalar

BİNA DIŞI KABUĞUNDA EN FAZLA KULLANILAN YAPI BİLEŞENLERİ

Toplam Dış Duvar Alanı(m²): 2.255,64			
Tipi:	Dolgu Duvar		
Alanı(m²):	2.255,64		
U Değeri:	1,19		
Kalınlık(m):	0,02 / 0,20 / 0,02		
Toplam Dış Betonarme Çiğnen 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:	Tamam		
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:	Katma		
Alanı(m²):	567,81		
U Değeri:	3,43		
Kalınlık(m):	0,03 / 0,10 / 0,02		
Toplam Pencere Alanı(m²): 261,98			
Tipi:	2011 Öncesi - Renksiz Yalıtım Camı (4+12mmHava+4)	Alüminyum Çerçeve	Alanı(m²)
			261,98

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası:	M2234A1503591	Adı Soyadı: HASAN ERDOĞAN
Veri Tarihi:	9.03.2020	Firması: HASAN ERDOĞAN
Son Geçerlilik Tarihi:	9.03.2030	Sertifika No: ATLASLT-06-0169
İptal Edilen EKB No:		İmza:





ENERJİ KİMLİK BELGESİ

MEKANİK SİSTEMLER		İklimlendirme 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		Soğuk Su Sistemi
Bağlı Zon Adedi:	9	3
Sistemin Konumu:	Mahal	Mahal
Sistemin Tipi:	Ayrık (Split) Sistemler	Ayrık (Split) Sistemler
Sistemin Gücü (kW):	1	2
Aydınlatma Sistemi		
En Fazla Kullanılan Armatür Tipi ve Adedi:		En Fazla Kullanılan Lamba Tipi ve Adedi:
A (Çıplak) - 30		Kompakt Floresan (20 W) (1200 lümen)
Toplam Aydınlatma Gücü (W): 12.100,00		605
Toplam Aydınlatma Lüksü: 726.000,00		

Koşan Sistemin Ürettiği Enerji	Fotovoltaik Sistemin Ürettiği 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:	

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:	0.03.2020	Firması: HASAN ERDOĞAN
Son Geçerlilik Tarihi:	0.03.2030	
İptal Edilen EKB No:		Sertifika No: ATLASLT-06-0169
	İmza:	

Sayfa 7/8

12. GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSLARI ve TECRÜBE BELGELERİ



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 değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “**Sorumlu Değerleme Uzmanı**” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:05.03.2020

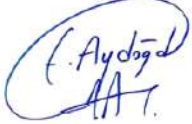
Belge No: 2019-01.3138

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

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan



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.


İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



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

