

ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ő.
İSTANBUL – BEYOĞLU
MAĞAZA VE BÜRO
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 31.12.2019

Rapor Numarası: SEKR-2019-00001



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ő.

i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Şeker Proje Geliştirme Ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Değerleme Tarihi:	:	27.12.2019
Rapor Tarihi	:	31.12.2019
Rapor Numarası	:	SEKR-2019-00001
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Ömer Avni Mahallesi 5 Ada 7 Parselde Kayıtlı “Üç Bodrum Zemin Altı Normal Katlı Kargir İş Hanı” nitelikli ana taşınmazda yer alan 6 Adet Büro ve 3 Adet Mağaza
Çalışmanın Konusu	:	Konu Gayrimenkullerin Güncel Pazar ve Kira Değerinin Belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	Banka: Ömer Avni Mahallesi, İnönü Caddesi No:36A, Beyoğlu/İstanbul Bürolar: Ömer Avni Mahallesi, İnönü Caddesi No:36 Kat 1,2 ve 3 Beyoğlu/İstanbul
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	560,63 m2
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı	:	Mağazalar Toplamı: 1.362,78 m ² Bürolar Toplamı: 1.491 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Turizm+Hizmet+Ticaret Alanı

31.12.2019 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	33.510.000
KDV Dâhil	36.190.800

	Gayrimenkullerin Aylık Toplam Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	122.614
KDV Dâhil	144.685

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı satışta % 8 kirada %18 olarak kabul edilmiştir.

Değerlemede Görev Alan Kişiler

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

Uygunluk Beyanı

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

Varsayımlar

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

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

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

ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	1
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	1
1.3	Değerleme Tarihi	1
1.4	Dayanak Sözleşmesi	1
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	2
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	2
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	2
2.4	İşin Kapsamı.....	2
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	3
3.1	Değer Tanımları	3
3.1.1	Pazar Değeri.....	3
3.1.2	Pazar Kirası	3
3.2	Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı	3
3.2.1	Pazar Yaklaşımı	3
3.2.2	Maliyet Yaklaşımı.....	4
3.2.3	Gelir Yaklaşımı	5
4	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	6
4.1	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	6
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu.....	8
4.2.1	Beyoğlu İlçesi	10
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	11
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	11
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	12

5.3	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	13
5.4	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	13
5.5	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	13
5.6	Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi	13
5.6.1	Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar.....	14
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	14
5.8	Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	15
5.9	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	15
5.10	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	15
5.11	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	16
5.12	Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri	16
5.13	Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler	16
5.14	Gayrimenkullerin Kullanım Durumu.....	17
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	18
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	18
6.2	SWOT Analizi	18
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	18
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	18
6.4.1	Pazar Yaklaşımı	19
6.4.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri	19
6.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	24
6.4.3	Gelir Yaklaşımı	24

6.5	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	29
6.6	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	29
6.7	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	30
6.8	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	30
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	31
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	31
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	31
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	32
7.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	32
7.5	Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	32
7.6	Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	32
8	SONUÇ	34
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	34
8.2	Nihai Değer Takdiri	34
9	EKLER	35

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 31.12.2019

Rapor Numarası : SEKR-2019-00001

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

SPK Kapsamı : Evet

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Kemal ÇETİN

Raporu Onaylayan : Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 07.11.2019 tarihinde çalışmalara başlanmış 31.12.2019 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş. arasında 04.11.2019 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

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



2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

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

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Şeker Proje Geliştirme Ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

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

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

2.4 İşin Kapsamı

Bu rapor İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Ömer Avni Mahallesi 5 Ada 7 Parselde Kayıtlı Üç Bodrum Zemin Altı Normal Katlı Kargir İş Hanı nitelikli Ana Taşınmazda yer alan 2.Bodrum katta yer alan 1 Bağımsız Bölüm nolu Mağaza, 1.Bodrum katta yer alan 2 Bağımsız Bölüm nolu Mağaza, Zemin Katta yer alan 3 Bağımsız Bölüm nolu Mağaza, 1.normal katta yer alan 4 ve 5 Bağımsız Bölüm nolu Bürolar, 2.normal katta yer alan 6 ve 7 Bağımsız Bölüm nolu Bürolar, 3.normal katta yer alan 8 ve 9 Bağımsız Bölüm nolu Büroların Güncel Pazar Değeri ve Pazar Kirasının tespitine yönelik hazırlanmıştır.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 Değer Tanımları

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

3.1.1 Pazar Değeri

Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

3.1.2 Pazar Kirası

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

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

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

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

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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

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

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

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

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

3.2.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

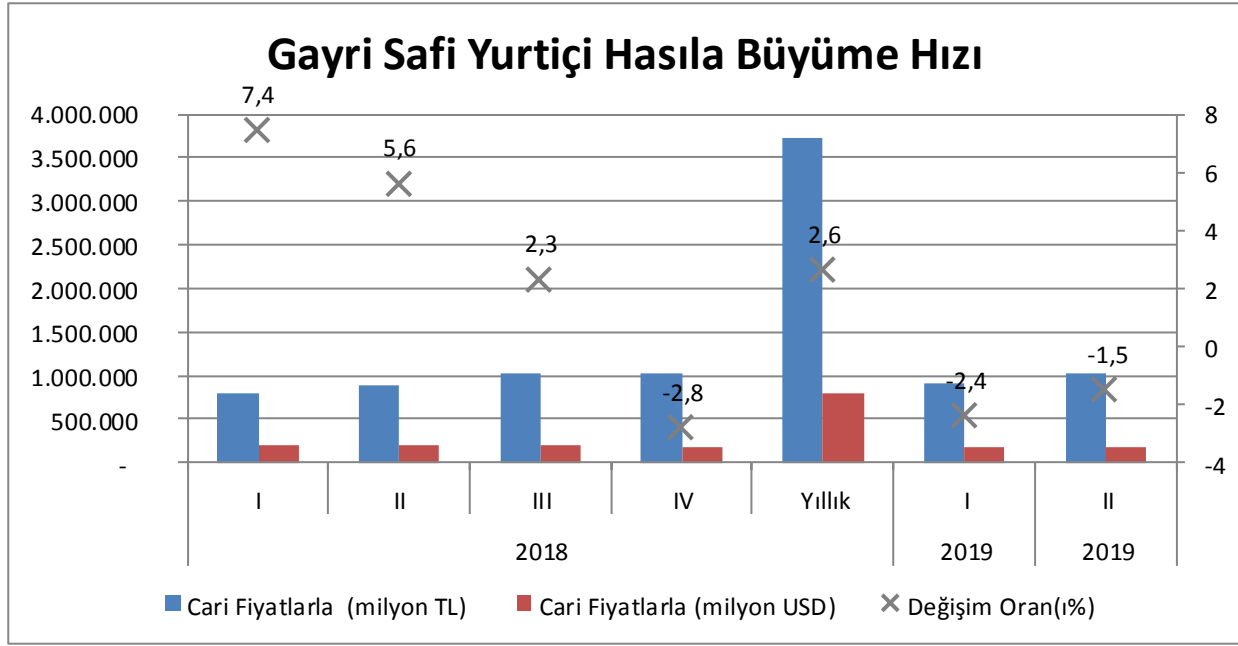
4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

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

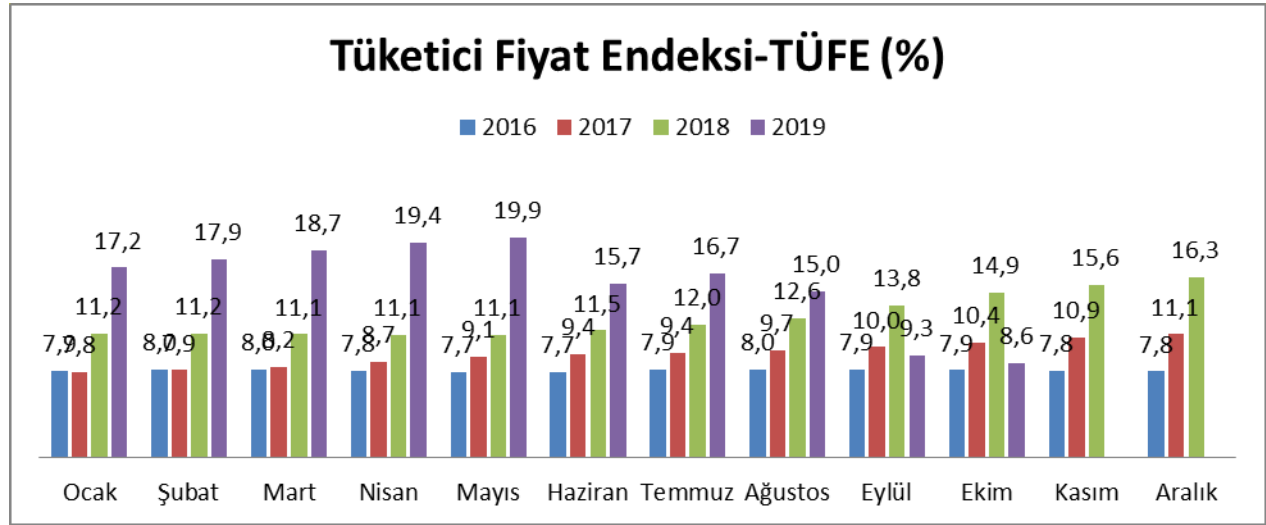
Türkiye, Dünya Bankası 2017 yılı Nisan ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu verilerine göre 2016 yılında, satın alma gücü paritesine (SGP) göre dünyanın 13. ve Avrupa'nın 5. büyük ekonomisidir.

Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama % 6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibarıyla finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sektöre uğramasına neden olmuştur. 2018'in son çeyreğinde yüzde 3 daralmaya yaşayan Türkiye ekonomisi 2019'un ilk çeyreğinde yüzde 2,6 daralmıştır. En fazla daralan sektör yüzde 10,9 ile inşaat olmuştur.

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,5 azalmış, üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla, 2019 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla %12 artarak 1 Trilyon 24 milyar 224 milyon TL olmuştur.



2018 yılında 2000'lerin başından bu yana en yüksek düzeylerine çıkan enflasyon 2018 yılını TÜFE'de %16,3 düzeyinde tamamlamıştır. TÜFE'de gerilemenin belirginleşmesi 2019 yılı 2.yarisını bulabilecektir. Yılın son çeyreğinde enflasyonda düşme beklenmektedir.



Uluslararası Para Fonu IMF'in Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda, 2019 yılında Türkiye'nin ekonomik büyümesi yüzde 2,5'luk bir daralma yaşayacağı, 2020'de yıllık büyümenin yüzde 2,5 artacağı ve orta vade de 2024'e doğru yüzde 3,5'i yakalayacağı öngörülmüştür. Ancak özellikle ABD ve Avrupa merkez bankalarının parasal genişlemeye geçme düşüncesi, döviz kurlarının stabil hale gelmesi ve faiz oranlarındaki beklenen düşüşün gerçekleşmesi ile Türkiye ekonomisi içerisinde bulunduğu kriz ortamından çıkma eğilimine girmiştir.

Türkiye ekonomisi üretim odaklı bir yaklaşımla yüksek katma değer oluşturan ve ithalata bağımlı olmayan bir üretim modeli ortaya koyması ile sağlıklı bir büyüme modeline kavuşabilecektir.

Uygulamaya konulan sıkı para ve maliye politikalarının devam ettirilmesi, TL'deki stabilizasyonun sürdürülmesi durumunda enflasyondaki geri çekilmelerin devam etmesi, büyüme rakamlarının toparlanması gibi etkenlerle 2020 yılında Türkiye ekonomisi gelişmekte olan ülkelerden pozitif ayrışacaktır.

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Dünya genelinde şehirleşme hızı yavaşlamakla birlikte şehirleşme artışını sürdürürken, ülkelerin inşaat sektörü de uzun vadede büyümeye devam etmektedir. Ancak kısa vadede küresel büyümeye yönelik kaygılar, inşaat sektörü üzerindeki riskleri dünya genelinde arttırmaktadır. Dünya ticaretindeki korumacı eğilimler finansal piyasaların ve ekonomik karar alıcıların güvenini zedelerken, konut başta olmak üzere inşaat harcamalarına ve gayrimenkul yatırımlarına yönelik kararların ötelenmesine yol açabilmektedir. Bununla birlikte, belirsizlikler ve artan kısa vadeli riskler hükümetlerin altyapı yatırımlarının da ertelenmesine neden olabilmektedir.

Gelişmekte olan ekonomilerin inşaat sektörlerinde doğal olarak büyüme potansiyeli yüksek olsa da gelişmiş ekonomilerdeki belirsizlikler ve risklerden kaynaklı kısa vadeli zorluklarla karşılaşmaktadır.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşımaktadır. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşmektedir. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülmektedir.

İnşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine bakıldığında genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğunu söylenebilir. İnşaat sektörünün makroekonomik büyüme ile olan yüksek korelasyonu faiz ve girdi maliyetlerinin düşük olduğu dönemlerde yüksek büyüme sağlarken, tersi durumda küçülme ile kendisini göstermektedir. Buna bağlı olarak geçtiğimiz 15 yıl boyunca, Türkiye’de inşaat sektörü ekonominin büyümesine paralel bir genişleme yaşamıştır.

Bu süreçte yaşanan görece hızlı büyüme dönemi, 2018 yılındaki ekonomik dalgalanmaların etkisiyle yerini kırılgan bir görünüme bırakmış, gayrimenkul fiyatlarındaki artış sert bir şekilde yavaşlama eğilimine girmiştir. 2019 yılının 2. Yarisından itibaren Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası’nın faiz oranlarında indirime gitmesi sonucunda borçlanma maliyetinin düşmesi ve buna paralel olarak kamu bankalarının konut kredilerine uygulamakta oldukları faiz oranlarında indirime gitmeleri, konuta olan

talebi arttırmış ve bunun sonucunda 2019 yılı Eylül ayından itibaren konut satışlarında önemli oranda artış gerçekleştirmiştir.

Türkiye'deki yüksek genç nüfus oranı, hızlı şehirleşme, çalışan nüfusun artması, tamamlanan ve devam eden büyük altyapı projeleri gayrimenkul sektörünün gelişimini desteklemekte, ayrıca devlet bankalarının konut kredilerinde faiz oranlarını düşürmesi satışlara yönelik iyileştirici bir yaklaşım sunmaktadır. Konut alan yabancılara vatandaşlık için uygulanan 1 milyon dolarlık sınırın 250.000 dolara çekilmesi, İstanbul'un cazibe merkezi özelliğini koruması, Ortadoğu açısından Türkiye'nin bir güvenli liman olarak görülmesi ve kur artışı yabancılardan Türkiye'de konut edinimini daha cazip hale getirmiştir.

Türkiye'de de kentsel dönüşüm, gayrimenkul yatırım fonlarına ilişkin mevzuat, taşınmaz ticareti hakkında yönetmelik ve imar barışı gibi alanlarda önemli düzenlemeler yapılmış olup hükümetçe açıklanan Yeni Ekonomik Plan'da ilerleyen dönem için kapsamlı değişiklikler yapılacağı belirtilmektedir.

Ayrıca son yıllarda doğrudan Türkiye'de gayrimenkul yatırımı gibi geleneksel yatırım yöntemlerinin yanı sıra dolaylı gayrimenkul yatırım araçlarına talepte de artış olmaktadır. Bu talebe yönelik gelişen Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, (GYO), Gayrimenkul Yatırım Fonları, Gayrimenkul Sertifikaları ve Kira Sertifikaları (sukuk), tapu sigortası ve inşaat tamamlanma sigortası gibi finansal enstrümanların çoğalmasıyla birlikte gayrimenkul sektörü de derinlik kazanmaktadır.

Merkez Bankası'nın faiz indirimi ve ardından kamu bankalarının konut kredisi faizlerini %1'in altına çekmesi sektörde son dönemde bir miktar hareketlenmeye neden olmuştur. Piyasa faizlerinde oluşabilecek genel bir düşüşün, sektöre önemli katkı sağlayacağı değerlendirilmektedir.

Kaynak: KPMG ve GYODER Sektör analizleri.

4.2.1 Beyoğlu İlçesi

Beyoğlu, İstanbul'un Avrupa yakasında bulunan ilçelerinden biri. Beyoğlu ilçesini kuzeybatıdan Kâğıthane, kuzeyden Şişli, doğudan Beşiktaş ve İstanbul Boğazı, güneyden ve batıdan Haliç çevrelemektedir. Yüzölçümü 8.76 km²'dir. İlçe 45 mahalleden oluşmaktadır. Adını, Pera da



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

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

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

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

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

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

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

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

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

Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı	Niteliği	Maliki	Kat
1	248/4000	Mağaza	Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi	2.Bodrum
2	416/4000	Mağaza	Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi	1.Bodrum
3	416/4000	Mağaza	Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi	Zemin
4	240/4000	Büro	Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi	1.Kat
5	240/4000	Büro	Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi	1.Kat
6	240/4000	Büro	Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi	2.Kat
7	240/4000	Büro	Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi	2.Kat
8	240/4000	Büro	Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi	3.Kat
9	240/4000	Büro	Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi	3.Kat

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt örneklerine göre değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde aşağıdaki kayıtların bulunduğu görülmektedir.

Beyanlar Hanesinde

- Yönetim Planı:10.07.1987

5.4 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

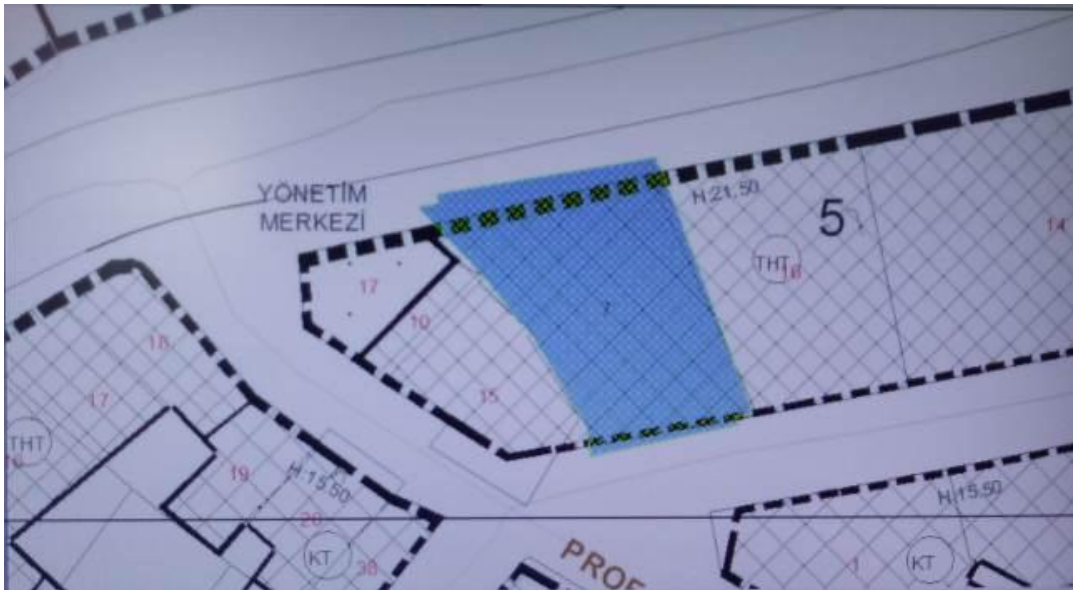
Değerleme konusu taşınmazlar Şekerbank T.A.Ş. adına kayıtlı iken, tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden 16.04.2018 tarih 3787 yevmiye numarası ile Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

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

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

5.6 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Beyoğlu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Ömer Avni Mahallesi, 5 ada 7 numaralı parsel; 21.12.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beyoğlu Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında bitişik nizam, hmax:21,50 m olan turizm+hizmet+ticaret lejandında kalmaktadır.



5.6.1 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

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

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

Görölmüştür.

Röleve proje üzerinde, imar affı yasası olarak bilinen 24. 12.1984 tarih 2981 sayılı yasaya göre verilmiş 19.03.1987 tarihli ruhsat ve iskân verilmiş olduğuna dair ibare bulunmaktadır. Ancak dosyasında 2981 sayılı yasaya göre verilmiş yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine rastlanmamıştır. Taşınmazın bulunduğu binada kat mülkiyeti tesis edilmiş olup 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu gereği yapı kullanma izin belgesi olmadan kat mülkiyeti kurulamamaktadır. Bu yüzden taşınmazın yapı kullanma izin belgesinin bulunduğu düşünülmektedir.

Kurul'un iSPK.48.8 (16.08.2018 tarihli ve 38/991 s.k.) sayılı İlke Kararına göre,

3194 sayılı İmar Kanunu'na eklenen Geçici 16. madde kapsamında;

a) Yapı Kayıt Belgesi almış yapıların, ilgili düzenlemelerde yer alan diğer koşullar saklı kalmak kaydıyla, III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (GYO Tebliği) 22. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde ve III52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (GYF Tebliği) 18. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde yer alan "yapı kullanma izni alınmış olması"na ilişkin şartı sağladığının kabul edilmesi kararlaştırılmıştır. Bu sebeple 2 ve 3 nolu bağımsız bölümlerin birleştirilmesine yönelik yapı kayıt belgesinin tebliğ açısından aykırı olmadığı düşünülmektedir.

Gayrimenkullere ait enerji verimliliği sertifikası (enerji kimlik belgesi) bulunmamaktadır.

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

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

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

Beyoğlu Belediyesi'nden alınan bilgiye göre son 3 yıl içerisinde gayrimenkulün imar durumunda herhangi bir değişiklik söz konusu değildir.

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

Mevzuat uyarınca alınması gereken izin, belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup yasal gerekliliği olan belgelerin bir kısmı imar arşiv dosyasında bulunamamıştır. Fakat yapının kat mülkiyetine geçmiş olması sebebiyle imar affı sonrasında yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerinin alındığı düşünülmektedir. Fakat imar arşiv dosyasında yapılan incelemede ilgili belgelere rastlanmamıştır.

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

“Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.Maddesi, “b” bendinde; “Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.” ibaresi yer almaktadır.

Taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul; yapı kullanım izin belgesi alınmış ve kat mülkiyeti tesis edilmiştir. İmar Kanunun geçici 16. Maddesi uyarınca konu bağımsız bölüm için Yapı Kayıt Belgesi de bulunduğu görülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 16.08.2018 tarihli ve 38/991 sayılı İlke Kararı'nda 3194 sayılı İmar Kanunu'na eklenen Geçici 16. madde kapsamında; a) Yapı Kayıt Belgesi almış yapıların, ilgili düzenlemelerde yer alan diğer koşullar saklı kalmak kaydıyla, III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (GYO Tebliği) 22. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde ve III52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (GYF Tebliği) 18. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde yer alan “yapı kullanma izni alınmış olması”na ilişkin şartı sağladığının kabul edilmesine, b) Yapı Kayıt Belgesi alınması ve gerekli olması durumunda tapuda cins değişikliği ile kat mülkiyetinin tesis edilmesinin GYO Tebliği'nin 34. maddesinin birinci fıkrası ve GYF Tebliği'nin

28. maddesinin birinci fıkrası kapsamında değerlendirme gerektiren işlem olarak belirlenmesine karar verilmiştir.

Bu nedenle taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakıncasının bulunmadığı değerlendirilmektedir.

5.11 Projeyle İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

5.12 Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri

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

5.13 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmazlar 15 adet bağımsız bölümden oluşan Tümşah Han’da yer alan farklı büyüklük ve katlardaki 9 bağımsız bölümdür.
- Taşınmazın bulunduğu iş hanı İnönü Caddesi ile Dümen Sokak’a cephesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu bağımsız bölümler iş hanının 2.bodrum, 1.bodrum, zemin, asma, 1,2. ve 3. normal katlarında yer almakta olup, mağaza ve büro niteliğindedir.

- 2. bodrum kat boş vaziyettedir.
- Binaya giriş 1.bodrum kattan yapılmakta olup, 2 ve 3 nolu mağaza girişi zemin kattan ve İnönü Caddesi üzerinden yapılmaktadır.
- Taşınmazların bulunduğu parselde kot farkı bulunmaktadır. Mağazalar 2. bodrum, 1.bodrum, zemin ve asma kattan oluşmaktadır. Bürolar ise ana girişten ulaşılarak 1, 2. ve 3. normal katlarda yer almaktadır.
- Mağaza nitelikli 2 ve 3 nolu bağımsız bölümlerden (yapı kayıt belgesine sahip) oluşan banka içerisinde zeminler granit seramik kaplı duvarlar saten boyalıdır. Tavan asma tavandır.
- Katlar ihtiyaca göre cam ve alüminyum doğrama ile bölümlendirilmiştir. Asma katın ve 1.normal katın bir kısmı bankadan ayrıştırılmış olup ayrıştırılmış kısma ana bina girişinden ulaşılmaktadır. Bankadan ulaşılan 1.bodrum katta kasa dairesi, arşiv, sistem odası, teknik alanları ve jeneratör odası bulunmaktadır. Bankadan ulaşılan asma katta ise şube müdürünün odası yer almaktadır.
- Bankadan ayrıştırılan 1.bodrum katta cam ve demir kapılarla bölümlenmiş odalardan oluşan ve halihazırda boş olan alan yer almakla birlikte bankadan ayrılan asma katta ise cam ile bölümlendirilen odalardan oluşan alan yer almaktadır.
- Normal katlarda yer alan tüm bağımsız bölümler ise halihazırda boş olmakla birlikte zeminleri kısmi seramik, kısmi lamine parke olup duvarlar plastik boyadır. Islak hacimlerin zemin ve duvarları fayans kaplıdır.
- Taşınmazın içerisindeki bölümlendirmeler basit tadilat ile projesine uygun hale dönüştürülebilir niteliktedir.

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

5.14 Gayrimenkullerin Kullanım Durumu

Değerleme konusu taşınmazlardan 2 ve 3 nolu bölümlerin bir kısmı banka şubesi, diğer kısmı ise bankaya ait ofis olarak kullanılmaktadır. Normal katlar ofis(büro) olarak kullanılmaktadır. Ancak 2. bodrum katta yer alan mağaza nitelikli alan boş vaziyettedir.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

6.2 SWOT Analizi

Güçlü Yönler

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

Zayıf Yönler

- Taşınmazların bulunduğu bölgede önemli bir otopark sorunu vardır.

Fırsatlar

- Taksim meydana ulaşılan en önemli caddelerden biri olan İnönü Caddesi üzerinde olması nedeniyle kiralanması kolay olup bu durumda gayrimenkulde hızlı değer artışına neden olabilir.

Tehditler

- Makroekonomik verilerde gerçekleşecek bir bozulma ya da jeopolitik riskler gelecekte gayrimenkul piyasalarını olumsuz etkileyebilir.

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazların mağaza ve büro nitelikli olması sebebi ile konu gayrimenkuller için pazar ve gelir yaklaşımları kullanılmıştır.

6.4.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

6.4.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri

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

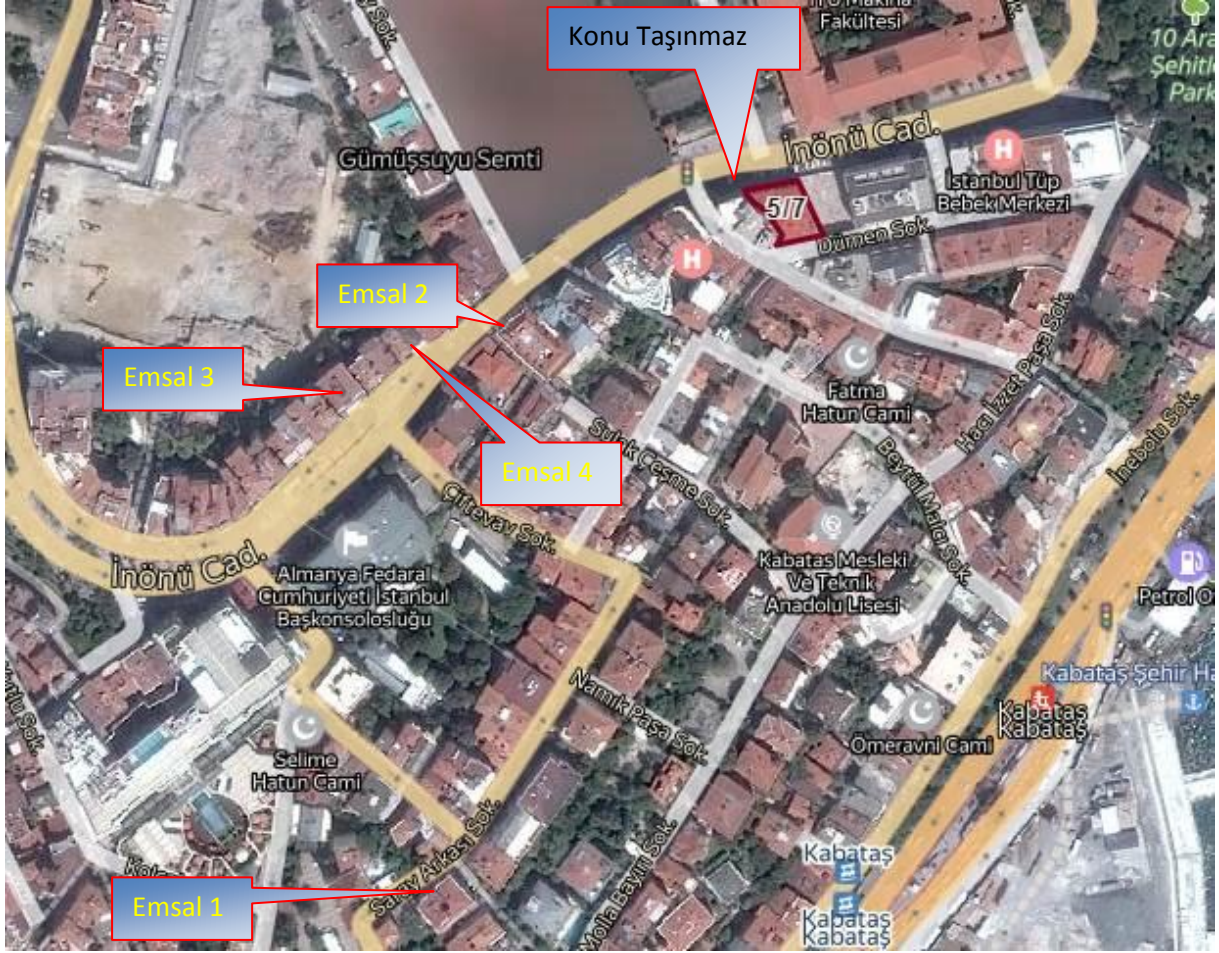
Dükkanlar için bulunan emsallerde, sadece zemin katta alanı bulunmayan dükkan emsalleri ve konu taşınmazın diğer katları için zemin kat düzeltmesi yapılmıştır.

Bodrum katlar 0,40 oranında, asma katlar 0,60 oranında zemin kata indirgenmiş ve buna göre zemin kata indirgenmiş alanları hesaplanmıştır.

Konu taşınmazda da aynı oranlar kullanılmıştır. 2 Bodrum katta yer alan taşınmaz için ise, bu oran 0,20 olarak kabul edilmiştir.

SATILIK İŞYERİ EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Almanya Konsoloslugu'nun arkasında konumlu	380	320	3.000.000 TL	9.375 TL	Nuray Ceylan Emlak 0 (533) 368 67 62	Daha kötü konumda zemin katta konumlanan dükkan ,17.000 TL kira getirisi mevcuttur. 280 m ² zemin ve 100 m ² depodan oluşmaktadır.
2	İnönü Caddesi üzerinde	870	642	8.000.000 TL	12.461 TL	Konut Emlak 0 (532) 216 03 59	Gümüşsuyu inönü caddesi üzerinde, niteliği tapuda dükkan kayıtlı, depo + zemin kat + asma kat, toplam 870 m2, arka cephede küçük bir bahçe alanı mevcuttur. Bodrum katı, 100 m2 , asma katı 420 m2 , zemin katı 350 m2 olan ofis.
3	Gümüşsuyu'nda caddeye yakın mesafede	125	125	2.100.000 TL	16.800 TL	Konut Emlak 0 (532) 516 36 90	Gümüşsuyu'nda caddeye yakın meafede, yüksek giriş dükkan, 5000 TL kira getirisi mevcut
4	İnönü Caddesinde	300	300	6.000.000 TL	20.000 TL	Konut Emlak 0 (532) 516 36 90	İnönü Caddesi üzerinde Migros kiracılı daha iyi konumlu dükkan

Bulunan emsal dükkanlar konu taşınmaza yakın mesafededir. Emsal 1 ve Emsal 3 caddeye cepheli değildirler, bu sebeple düzeltme tablosunda konum düzeltmesi yapılmıştır. Büyüklük açısından düzeltme tablosunda 587,73 m2 olan 2 ve 3 nolu taşınmaz dikkate alınarak Emsal 3'te düzeltme yapılmıştır. Emsal 4 ise İnönü Caddesi'ne cepheli olup, içinde kurumsal kiracı vardır. Konu taşınmaza göre daha avantajlıdır. Emsal 1 ara sokakta yer aldığı için görünürlük açısından daha dezavantajlıdır.



Satılık Dükkan Emsal Krokisi

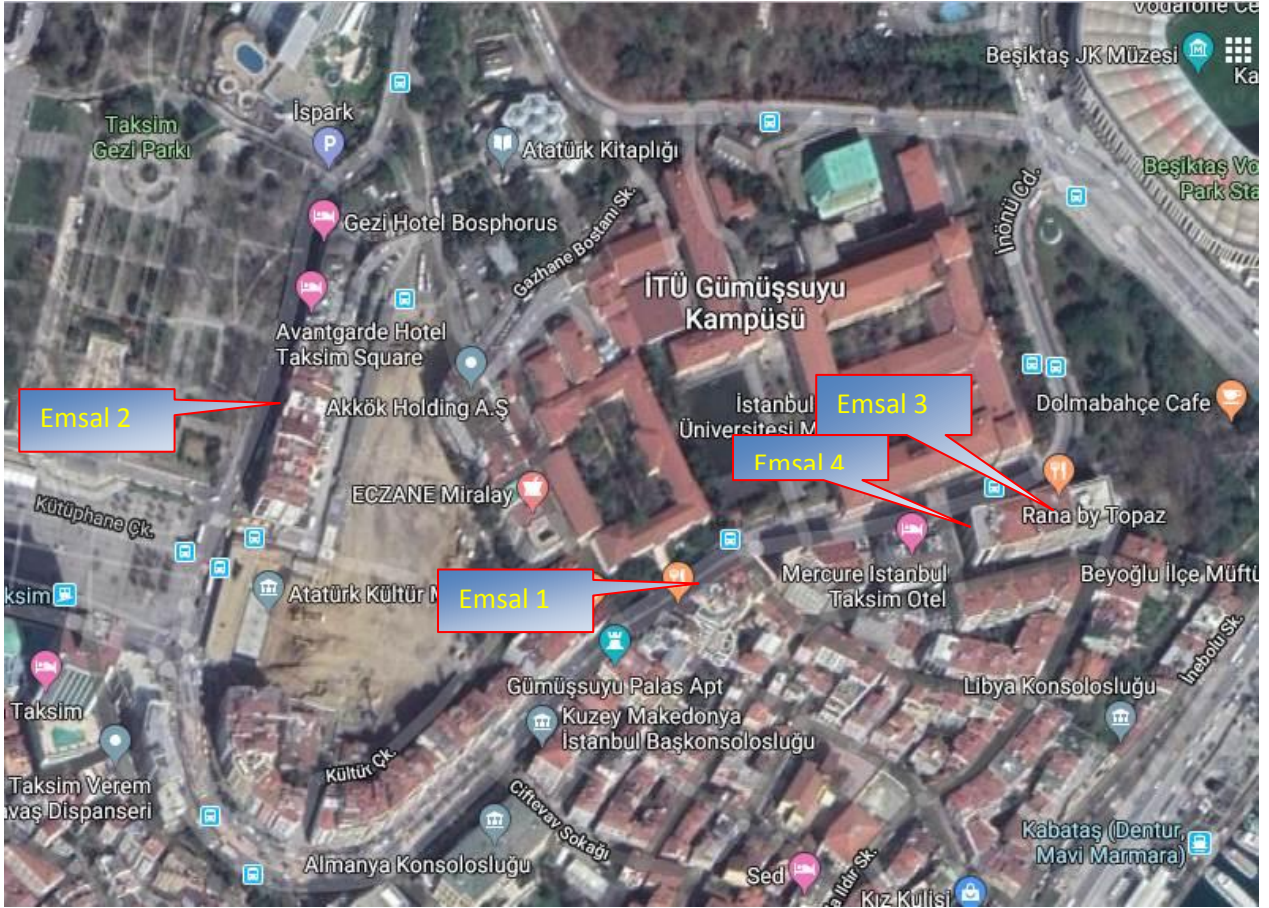
Satılık Dükkan Emsalleri Düzeltme Tablosu				
SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Fiyat(TL)	3.000.000	8.000.000	2.100.000	6.000.000
Pazarlık Payı	7%	7%	17%	7%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	2.800.000	7.500.000	1.800.000	5.580.000
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	320	642	125	300
Birim M2 Değeri	8.750	11.682	14.400	18.600
Konum Düzeltmesi	50%	10%	20%	-5%
Büyüklük Düzeltmesi	0%	0%	-7%	0%
Nitelik		20%		15%
Görünürlük	25%	0%	25%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	75%	30%	38%	10%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	15.313	15.187	19.872	20.460
Ortalama	17.708 TL			

Konu taşınmazlardan 2-3 nolu bağımsız bölümlerin birim metrekare satış değeri 17.708 TL belirlenmiş olup, 1 nolu taşınmaz 411,74 m2 olduğu için birim metrekare satış değeri %20 kadar arttırılarak 21.249 TL olarak takdir edilmiştir. Dükkan nitelikli taşınmazların toplam değeri 12.157.000 TL olarak tahmin ve tespit edilmiştir.

Bağımsız Bölüm No	Büyükölük (m2)	Düzeltilmiş Büyükölük (m2)	Birim m2 Satış Fiyatı (TL)	Pazar Değeri (TL)
2 ve 3	951,04	587,73	17.708 TL	10.407.000 TL
1	411,74	82,35	21.249 TL	1.750.000 TL
Toplam	1362,78	670,08	19.479 TL	12.157.000 TL

Çevrede yapılan araştırmalarda tespit edilen ofis emsalleri aşağıda gösterilmiştir.

SATILIK OFİS EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	İnönü Caddesi'nde	275	275	4.250.000 TL	15.455 TL	Remax Pro 0 (533) 215 84 10	Benzer konumda 2. kat ofis
2	Gezi Parkı karşısında	75	75	2.750.000 TL	36.667 TL	Luna Gayrimenkul 0 (541) 616 49 10	Yeni binada, Gezi Parkı karşısında konumlu ofis
3	Konu taşınmaza yakın Mithatpaşa'da	280	280	6.000.000 TL	21.429 TL	Konut Emlak 0 (532) 516 36 90	Manzaralı ofis, konu taşınmaza 3-4 bina mesafede
4	Konu taşınmaza yakın mesafede	90	90	1.500.000 TL	16.667 TL	Konut Emlak 0 (532) 516 36 90	Manzaralı ofis



Bölgede yakın ve uzak konumda değerlemeye konu ofis/büro fonksiyonlu emsal olarak değerlendirilebilecek 4 farklı ofis/büro bulunmuştur. Bölgede satılık ofis/büro emsali kısıtlıdır. Tabloda yer alan 2 numaralı emsal ise Taksim Gezi Parkı'nın hemen karşısında, yaya trafiğinin yoğun olduğu cadde üzerinde ve yeni binada olma duruma göre değerlendirilmiştir. Emsal 3 konu taşınmaza 3 bina mesafede daha aşağıda yer almaktadır. Emsal 4 konu taşınmaza çok yakın mesafede bir ofistir.

Satılık Ofis Emsalleri Düzeltme Tablosu				
SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Fiyat(TL)	4.250.000	2.750.000	6.000.000	1.500.000
Pazarlık Payı	10%	15%	20%	10%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	3.825.000	2.337.500	4.800.000	1.350.000
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	275	75	280	90
Birim M2 Değeri	13.909	31.167	17.143	15.000
Konum Düzeltmesi	0%	-25%	0%	0%
Büyüklük Düzeltmesi	0%	-10%	0%	-7%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	-20%	0%	0%
Manzara Düzeltmesi	0%	0%	-10%	-10%
Toplam Düzeltme Katsayısı	0%	-55%	-10%	-17%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	13.909	14.025	15.429	12.450
Ortalama	13.953 TL			

Ofis/Büro birim m2 değeri 13.953 TL olarak hesaplanmış olup Pazar yaklaşımı ile hesaplanan banka nitelikli bağımsız bölümlerin değeri konumuna göre değerlendirilerek hesaplanmış ve aşağıda paylaşılmıştır. Bağımsız bölümlerin kat ve kattaki konumu dikkate alınarak şerefiyelendirme yapılmış ve buna bağlı olarak bağımsız bölümlerin birim değerleri değişmiştir.

Bağımsız Bölüm No	Kat	Büro Alanı, m2	Birim Değeri, m2/TL	Pazar Değeri, TL
4	1. normal	262	13.953 TL	3.656.000 TL
5		235	13.256 TL	3.115.000 TL
6	2. normal	262	14.651 TL	3.839.000 TL
7		235	13.953 TL	3.279.000 TL
8	3. normal	262	15.383 TL	4.030.000 TL
9		235	14.614 TL	3.434.000 TL
Toplam		1.491		21.353.000 TL

6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

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

6.4.3 Gelir Yaklaşımı

Konu gayrimenkuller için uygulanan ikinci yöntem gelir yaklaşımıdır. 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.

Gelir yaklaşımı piyasada hem satılık, hem kiralık mülk bulunduğu zaman uygulanabilmektedir. Kapitalizasyon oranına ulaşmak üzere yıllık ortalama birim kira değeri, ortalama birim satış değerine bölünür. Taşınmazların yıllık net geliri kapitalizasyon oranına bölünerek konu gayrimenkullerin birim/m² pazar değerine ulaşılmıştır.

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

KİRALIK İŞYERİ EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Aylık Kirası	Birim m ² Kirası	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Almanya Konsolosluğu'nun arkasında konumlu	380	380	17.000 TL	45 TL	NURAY CEYLAN EMLAK 0 (533) 368 67 62	Daha kötü konumda zemin katta konumlanan dükkan
2	Gümüşsuyu Hastanesi girişine karşı konumda	40	40	2.500 TL	63 TL	Konut Realty 0532 130 16 95	Daha kötü konumda, birkaç merdiven inilerek giriş sağlanan dükkan
3	Emektar Sokak üzerinde konumlu	41	41	1.900 TL	46 TL	Endüstriyel Emlak Arsa 0 (532) 326 82 87	Daha kötü konumda, birkaç merdiven inilerek giriş sağlanan dükkan
4	Gezi Parkı karşısında konumlu	40	40	9.000 TL	225 TL	COLDWELL BANKER ANGEL 0 (533) 165 84 02	Daha iyi konumda, yaya trafiğinin iyi olduğu lokasyonda

Bölgede yakın ve uzak konumda değerlemeye konu mağaza/dükkan fonksiyonlu emsal olarak değerlendirilebilecek dört farklı mağaza/dükkan bulunmuştur. Bölgede satılık mağaza/dükkan emsali kısıtlıdır.

- 1 numaralı emsal Almanya Konsolosluğu'nun arkasında sokak arasında konumlanarak konu gayrimenkule göre daha kötü konumda ve değerdedir.
- 2 numaralı emsal Gümüşsuyu Hastanesi'nin girişine karşı konumda yer almaktadır. Konum olarak birebir olmasa da yakın konumdadır. Ancak cephe genişliği, bulunduğu sokak ve merdivenle aşağı inilerek girişin yapılması dikkate alınarak konu gayrimenkule göre daha kötü konumda ve değerdedir.
- 3 numaralı emsal Emektar Sokak üzerindedir. Sokak üzerinde konumlanması ve merdivenle aşağı inilerek girişin yapılması dikkate alınarak konu gayrimenkule göre daha kötü konumda ve değerdedir.

- 4 numaralı emsal Gezi Parkı'nın karşısında, yaya trafiğinin yoğun olduğu konumdadır.



	Kiralık Dükkan Emsalleri			
KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Kira(TL)	17.000	2.500	1.900	9.000
Pazarlık Payı	5%	5%	5%	5%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	16.150	2.375	1.805	8.550
Büyükölük(m2)	380	40	41	40
Birim M2 Kirası	43	59	44	214
Konum Düzeltmesi	40%	40%	40%	-30%
Büyükölük Düzeltmesi	0%	-20%	-20%	-20%
Şerefiye Düzeltmesi	30%	30%	40%	-10%
Toplam Düzeltme Katsayısı	70%	50%	60%	-60%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	72	89	70	86
Ortalama	79 TL			

Çevredeki mağazalar için amorti süresi beklentilerinin 22-23 yıl civarında olduğu ve çevrede yapılan pazar araştırması neticesinde (bölgedeki satılık kiralık mülkler üzerinden kapitalizasyon oranı çıkarılacak kapitalizasyon oranı % 4,25 olarak kabul edilmiş olup buna göre taşınmazın gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri aşağıdaki gibidir.

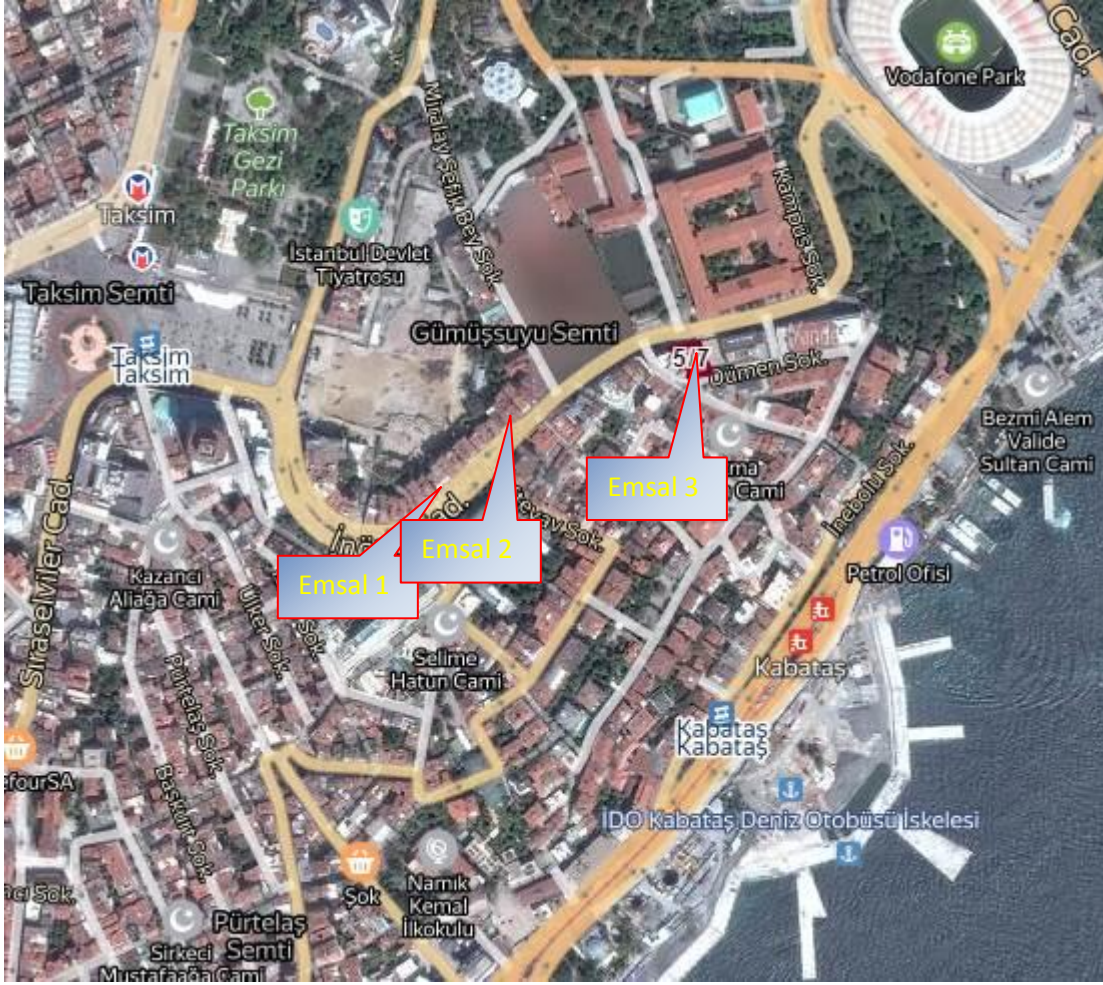
Gayrimenkulün Değeri= Net Faaliyet Geliri / Kapitalizasyon Oranı (Kapitalizasyon Oranı =Yıllık Net Gelir / Gayrimenkulün Değeri)

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

Bağımsız Bölüm No	Alan (m2)	Düzeltilmiş Alanı(m2)	Birim m2 Kirası	Aylık Kira Değeri	Yıllık Pazar Kirası	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri
2 ve 3	951,04	587,728	79 TL	46.614 TL	559.373 TL	0,043	13.162.000 TL
1	411,74	82,348	95 TL	8.000 TL	96.000 TL	0,043	2.259.000 TL
	1362,78			54.614 TL	655.373 TL		15.421.000 TL

Yapılan araştırmalarda elde edilen ofis/büro emsalleri ve ofis/büro düzeltme tablosu aşağıda gösterilmiştir.

KİRALIK OFİS EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Aylık Kirası	Birim m ² Kirası	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	İnönü Caddesi'nde	500	500	28.000 TL	56 TL	RealtyONE Business & Life 0 (532) 688 97 97	Benzer konumda 2. kat ofis
2	Konu Gayrimenkule yakın konumda	165	165	13.500 TL	82 TL	İstiklal Caddesi Gayrimenkul 0 (532) 730 79 77	Daha kötü konumda, bağımsız girişi bulunan, eşyalı, giriş katındaki ofis
3	İnönü Caddesi'nde	500	500	20.000 TL	40 TL	Konut Realty 0532 130 16 95	Aynı binada, deniz manzaralı, bakımlı, 4. kat ofis



- 1 numaralı emsal konu gayrimenkul ile aynı cadde üzerinde yer almakla birlikte tadilatı yeni tamamlanmıştır. Stadyuma yakın konumda yer alan emsal konu gayrimenkule benzer niteliktedir.
- 2 numaralı emsal konu gayrimenkule yakın konumda yer almakta birlikte eşyalı ve giriş katında kendine ait girişi bulunan ofis niteliğindeki taşınmazdır.
- 3 numaralı emsal ise konu gayrimenkul ile aynı işhanında yer almaktadır. Konu gayrimenkul ile benzer niteliktedir.

	Ofis		
KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
İstenen Kira(TL)	28.000	13.500	20.000
Pazarlık Payı	20%	20%	10%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	22.400	10.800	18.000
Büyükölük(m2)	500	165	500
Birim M2 Kirası	45	65	36
Konum Düzeltmesi	-5%	-5%	0%
Büyükölük Düzeltmesi	15%	0%	15%
Eşyalı Olma Düzeltmesi		-20%	
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>10%</i>	<i>-25%</i>	<i>15%</i>
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	49	49	41
Ortalama	47 TL		

Ofis birim m2 kirası 47 TL olarak takdir edilmiş olup ofis kapitalizasyon oranı %4,25 olarak tespit edilmiştir. Gelir yaklaşımı ile hesaplanan ofis değeri aşağıda gösterilmiştir.

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

Bağımsız Bölüm No	Büro Alanı	Birim m2 Kirası	Aylık Pazar Kirası	Yıllık Pazar Kirası	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri
4	262	47 TL	12.000 TL	144.000 TL	0,043	3.388.000 TL
5	235	42 TL	10.000 TL	120.000 TL	0,043	2.824.000 TL
6	262	49 TL	13.000 TL	156.000 TL	0,043	3.671.000 TL
7	235	44 TL	10.000 TL	120.000 TL	0,043	2.824.000 TL
8	262	49 TL	13.000 TL	156.000 TL	0,043	3.671.000 TL
9	235	44 TL	10.000 TL	120.000 TL	0,043	2.824.000 TL
Toplam			68.000 TL	816.000 TL		19.202.000 TL

6.5 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerlemeye konu işyeri vasıflı taşınmazların gelir getirici mülk olmaları nedeniyle bir yıllık kira gelirleri hesaplanmıştır.

Konu taşınmazların elde edeceği bir yıllık net kira geliri 5.4.3 bölümde hesaplanmış olup, buna göre değerlendirme konusu mağazaların aylık toplam kirası 54.614 TL ve büroların aylık toplam kirası 68.000 TL olarak takdir edilmiştir.

6.6 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.



6.7 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Parsel üzerindeki yapı en verimli ve en iyi kullanımı sağlamaktadır.

6.8 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazın müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

Mağaza niteliğinde olan taşınmazlar için iki yönetime bağlı bulunan değerler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Bağımsız Bölüm No	Gelir Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	Pazar Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer
2 ve 3	13.162.000 TL	10.407.000 TL
1	2.259.000 TL	1.750.000 TL
Toplam	15.421.000 TL	12.157.000 TL

Büro nitelikli taşınmazların değeri aşağıdaki gibidir.

Bağımsız Bölüm No	Gelir Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	Pazar Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer
4	3.388.000 TL	3.656.000 TL
5	2.824.000 TL	3.115.000 TL
6	3.671.000 TL	3.839.000 TL
7	2.824.000 TL	3.279.000 TL
8	3.671.000 TL	4.030.000 TL
9	2.824.000 TL	3.434.000 TL
Toplam	19.202.000 TL	21.353.000 TL

Taşınmazların ticari niteliklidir. Son dönemde gayrimenkul piyasasında yaşanan gerileme özellikle kira değerlerine yansımıştır. Bu sebeple emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlenen değer esas alınmıştır.

Buna göre değerlendirme konusu taşınmazların toplam değeri, 33.510.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Rapor konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önce değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

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

Değerlemeye konu gayrimenkullerin sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde “Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne” işyeri olarak dâhil edilmesinde bir engel bulunmamaktadır.

7.5 Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin devredilmelerine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

III-48.1 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22.maddesinin “r” bendinde göre; “Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır”.

Konu taşınmazlar bu açıdan değerlendirildiğinde herhangi bir uyumsuzluğun olmadığı görülmektedir.

Değerleme konusu 2-3 nolu taşınmazların birleştirilerek kullanıldığı ve bu durum için imar barışı kapsamında yapı kayıt belgesi alındığı görülmektedir. Yapılan değişiklik binanın ortak alanlarını etkileyen bir değişiklik olmadığı için ve sadece 2 bağımsız bölümün birleştirilmesi sonucu yapı kayıt belgesi alındığı için bu açıdan portföye alınmasında bir sakınca görülmemiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin İlke Kararları” içerisinde Kurul’un iSPK.48.8 (16.08.2018 tarihli ve 38/991 s.k.) sayılı İlke Kararı ile 3194 sayılı İmar Kanunu’na eklenen Geçici 16. madde kapsamında;

“a) Yapı Kayıt Belgesi almış yapıların, ilgili düzenlemelerde yer alan diğer koşullar saklı kalmak kaydıyla, III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin (GYO Tebliği) 22. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde ve III52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin (GYF Tebliği) 18. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde yer alan “yapı kullanma izni alınmış olması”na ilişkin şartı sağladığının kabul edilmesine,

b) Yapı Kayıt Belgesi alınması ve gerekli olması durumunda tapuda cins değişikliği ile kat mülkiyetinin tesis edilmesinin GYO Tebliği’nin 34. maddesinin birinci fıkrası ve GYF Tebliği’nin 28. maddesinin



birinci fıkrası kapsamında değerleme gerektiren işlem olarak belirlenmesine karar verilmiştir.” Hükümü bulunmaktadır.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Nihai Değer Takdiri

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

31.12.2019 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	33.510.000
KDV Dâhil	36.190.800

	Gayrimenkullerin Aylık Toplam Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	122.614
KDV Dâhil	144.685

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı satışta % 8 kirada %18 olarak kabul edilmiştir.

Hazırlayan

Kemal ÇETİN

Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 404903



Onaylayan

Neşecan ÇEKİCİ

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400177



9 EKLER

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

Tapu Fotokopileri

ANA GAYRİMENKULÜN	İl		İSTANBUL		<i>Türkiye Cumhuriyeti</i>  TAPU SENEDİ		Fotoğraf											
	İlçe		BEYOĞLU															
	Mahalle		ÖMERAYNI															
	Köy																	
	Sokağı																	
	Mevki		İNÖNÜ CADDESİ															
	Pafta No.		Ada No.		Parsel No.		Niteliği		Yüzölçümü									
		3		7		DÜZ BODRUM ZEMİN ALTI NORMAL KATLI KARGIRIŞ HANE		560,63 m2										
Sınırı		Plasandadır																
Zemin Sıra No : 21371339																		
KAT MÜLKİYETİ			☒			KAT İRTİFAKI			☐			DEVRE MÜLK			☐			
Satış Bedeli				Niteliği				Arsa Payı				Blok No.		Kat No.		Bağimsiz Blm. No.		
0,00				Mücade				345/4000				1		2.BODRUM		1		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Tanrı ŞEKERBANK T.A.Ş. adına kayıtlı İKİ ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına Tuzl Kışkıkta Çıkarı Değişikliği İlemlerinde, YÖNPLANI:YÖNETİM PLANI:10/071987																	
	Edinme Sebebi																	
	ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ																	
Geldisi		Yatırıma No.		Cilt No.		Sahife No.		Sıra No.		Tarih		Gittisi						
Cilt No.		3087		14		341				16/04/2011								
Sahife No.												Sahife No.						
Sıra No.												Sıra No.						
Tarih												Tarih						
NOT : *Mülkiyet geçişinde bu tapu ile ilgili her türlü hukuki işlem yapılmıştır. ** Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İstanbul İl Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.																		

İli		İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İlçesi		BEYOĞLU				TAPU SENEDİ	
Mahallesi		ÖMERAYNE					
Köyü							
Sokağı							
Mevki		İNÖNÜ CADDESİ					
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü		
	5	7	OK BODRUM ZEMİN ALTI NORMAL KATILIM KARGISIZ İKİ HANE		ha	m²	dm²
Sınırı					Zemin Sistem No : 31342265		
KAT MÜLKİYETİ ☒					KAT İRTİFAKI ☐		
DEVRE MÜLK ☐							
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağimsiz Blm. No.
0,80		Nispet		4164000	4-	3.BODRUM	2
Edinme Sebebi Tapınan ŞEKERBANK T.A.Ş. adına kayıtlı İKON ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına Tazet Kışildarın Üzerine Değişikliği İşleminde, YÖNÜPLANI :YÖNETİM PLANI:10/07/1987							
ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ Tazet Kışildarın Üzerine Değişikliği İşleminde, YÖNÜPLANI :YÖNETİM PLANI:10/07/1987							
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	3387	14	342		16/04/2018	Cilt No.	
Sahife No.	Sicil No: 10/07/1987 Mustafa K. Kışildar Yetkili İmza 					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	

İli		İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İlçesi		BEYOĞLU					
Mahallesi		ÖMERAYNI					
Köyü							
Sokağı							
Mevkii		İNÖNÜ CADDESİ		TAPU SENEDİ			
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteligi		Yüzölçümü		
					ha	m²	dm²
37	5	7	OC BODRUM ZEMİN ALTI NORMAL KATLILANCIĞI İÇİ		369,63 m²		
Sınırı		Planındadır					
Zemin Sistem No : 21240266							
KAT MÜLKİYETİ		☒		KAT İRTİFAKI		☐	
DEVRE MÜLK		☐					
Satış Bedeli		Niteligi		Arsa Payı		Blok No.	Kat No.
0,00		Nispete		4164000		4	2000
Edinme Sebebi		Ticaret: ŞEKERBANK T.A.Ş. adına kayıtlı İKON ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına Tazeli Kâğıdının Üzerine Değiştirilgi İşlenilerek, YON PLANI / YÖNETİM PLANI 18/07/1987					
ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ		Tarih: _____					
Sahibi		ŞİRKETİ					
Geldiği	Yerliye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi	
Cilt No.	3197	4	143		16/04/2018	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	

D.M.O. Başarı İy. M.

Dönör Sermaye İşletmesi tarafından basılmıştır.

Stok No 199

İl		İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
İlçesi		BEYOĞLU					
Mahallesi		ÖMERAYNI					
Köyü							
Sokağı							
Mevkii		İNÖNÜ CADDESİ					
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteligi		Yatılıgı		
87	5	7	ÜÇ BODRUM ZEMİN ALTI NORMAL KATLI SAĞCIKT İYİ HURİT		ha	m ²	dış
Sınır		Plazmedadır		Zemin Sıra No : 21377341			
KAT MÜLKİYETİ		☒		KAT İRTİFAKI		☐	
DEVRE MÜLK		☐					
Satış Bedeli		Niteligi		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Ölç. No.
8,00		Büro		240/4668	1	1	5
Edinme Sebebi		Ticaret ŞİRKERİBANK T.A.Ş. adına kayıtlı İKON ŞİKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına Tuzi Kışkidein Devrin Değiştirilgi İşleniliden. YON PLANI : YONETİM PLANI:19/07/1987					
Sahibi		ŞİKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gibisi	
Cilt No.	1787	14	1143		16/04/2018	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	

DMO Basm. İlg. Md.

Ödner Sarıya İşlenmesi tarafından basdırılmıştır.

Stok No 199

İl		İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
İlçe		BEYOĞLU					
Mahalle		ÖMERAYNI					
Köyü							
Sokağı							
Mevki		İNÖNÜ CADDESİ					
Pafis No.	Ada No.	Parsel No.	Niteligi		Yatırımı		
					ha	m²	dnp
5	7		OÇ BODRUM ZEMİN ALTI NORMAL KATLILIKLIKLIĞI HENNE			560,63 m²	
Sınır		Planındadır					
Zemin Sicil No : 21377342							
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK			
Sahş Bedeli		Niteligi		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağimsiz Bln. No.
6,00		Bire		240/1000	1	2	5
Edinme Sebabi		Tescilli SEKERBANK T.A.Ş. adına kayıtlı İKON ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Önemli Değişikliği İşlemleri, YÖN. PLANI : YÖNETİM PLANI 18/07/1987					
Sahibi		SEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	3787	14	1346		15/04/2018	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	

DM-O Barm İç. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Sıra No 199

İl		İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İlçe		BEYOĞLU					
Mahalle		ÖMERAYIN					
Köy							
Sokağı							
Mevki		İNÖNÜ CADESİ		TAPU SENEDİ			
Pafta No.	Ada No.	Pafta No.	Niteligi		Yüzölçümü		
57	5	7	İÇ BODUR ZEMİN ALTI NORMAL KATLI KARGI 15 PLANI		ha	m²	dm²
Sizinti		Planıdır		Zemin Sitası No : 21377343			
KAT MÜLKİYETİ		☒		KAT İRTİFAKI		☐	
DEVRE MÜLK		☐					
Satış Bedeli		Niteligi		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.
0,00		Sıra		2404000	4	2	T
Edinme Sebebi		Ticaret ŞEKERBANK T.A.Ş. adına kayıtlı İsm ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişilerin Üzerinden Değişikliği İşlenmiştir. YÖN PLANI : YÖNETİM PLANI:1607/1587					
Sahibi		ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi	Yatırımcı No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	1987	14	1347		16/04/2018	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	

DM.O Başarı İpt. Mtd. Döner Sermaye İşlemesi tarafından basılmıştır. Blok No 199

İl		STANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İlçesi		BEYOĞLU					
Mahallesi		ÖMERAYNI					
Köyü							
Sokağı							
Mevkii		NÖNÜ CADDESI		TAPU SENEDİ			
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü		
	3	7	ÇÇ BODRUM ZEMİN ALTI NORMAL KATLI KARGIRIŞ HANE		ha	m²	dm²
Sınırı					Plasandadır		
Zemin Sınırı No : 21377345							
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Etn. No.
0,00		Bina		2400000	4	3	9
Edinme Sebabi							
Fenice ŞEKERBANK T.A.Ş. adına kayıtlı İnce ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişilikler Arası Değişikliği ile planlanmıştır. YON PLANI : YÖNETİM PLANI : 10/07/1987							
Sahibi							
ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ							
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi	
Cilt No.	3787	14	1348		16/04/2018	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : * Kaldırılmış parçaların tamamı veya bir kısmı, tapu siciline kaydedilmiştir. ** Tapu Sicil Kurumu Başkanlığı tarafından 16/04/2018 tarihinde 74 sayılı karar ile iptal edilmiştir.							

DMO Basın İş. M.İ.

Dünya Sarıya İşlenmesi tarafından basılmıştır.

Stok No 199

Tapu Kayıt Belgesi

Kayıd Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 07/11/2019 11:03

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
010419204991	2019-11-07-10.57.02.030641	20499

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	5/7
Taşınmaz ID:	21377339	AT Yüzölçümü (m²):	560.63
İl / İlçe	İSTANBUL/BEYOĞLU	Taşınmaz Nitelik:	Mağaza
Kurum Adı:	Beyoğlu TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2.BODRUM/1
Mahalle / Köy Adı:	ÖMERAVNI	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat Mülkiyeti
Mevkii:	İNÖNÜ CADDESİ	Arsa Pay / Payda	248/4000
Cilt / Sayfa	14/1341	Ana Taşınmaz Nitelik	ÜÇ BODRUM ZEMİN ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	1/58

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	YÖNETİM PLANI:10/07/1987			

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
424818666	(SN:8140436) SEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Beyoğlu TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği Yev: 3787 Tarih: 16/04/2018	

1 / 1

Kayıd Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 07/11/2019 11:03

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
010419205004	2019-11-07-10.57.30.786482	20500

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	5/7
Taşınmaz ID:	21242265	AT Yüzölçümü (m²):	560.63
İl / İlçe	İSTANBUL/BEYOĞLU	Taşınmaz Nitelik:	Mağaza
Kurum Adı:	Beyoğlu TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1.BODRUM/2
Mahalle / Köy Adı:	ÖMERAVNI	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat Mülkiyeti
Mevkii:	İNÖNÜ CADDESİ	Arsa Pay / Payda	416/4000
Cilt / Sayfa	14/1342	Ana Taşınmaz Nitelik	ÜÇ BODRUM ZEMİN ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	1/58

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	YÖNETİM PLANI:10/07/1987			

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
424818667	(SN:8140436) SEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Beyoğlu TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği Yev: 3787 Tarih: 16/04/2018	

1 / 1

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
010419205014	2019-11-07-10.57.46.625050	20501

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	5/7
Taşınmaz ID:	21242266	AT Yüzölçümü (m²):	560.63
İl / İlçe	İSTANBUL/BEYOĞLU	Taşınmaz Nitelik:	Mağaza
Kurum Adı:	Beyoğlu TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN/3
Mahalle / Köy Adı:	ÖMERAVNI	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat Mülkiyeti
Mevkii:	İNÖNÜ CADDESİ	Arsa Pay / Payda	416/4000
Cilt / Sayfa	14/1343	Ana Taşınmaz Nitelik	ÜÇ BODRUM ZEMİN ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	1/58

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	YÖNETİM PLANI:10/07/1987			

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
424818668	(SN:8140436) ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Beyoğlu TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği Yev: 3787 Tarih: 16/04/2018	

1 / 1

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
010419205024	2019-11-07-10.58.01.556654	20502

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	5/7
Taşınmaz ID:	21377340	AT Yüzölçümü (m²):	560.63
İl / İlçe	İSTANBUL/BEYOĞLU	Taşınmaz Nitelik:	Büro
Kurum Adı:	Beyoğlu TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1/4
Mahalle / Köy Adı:	ÖMERAVNI	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat Mülkiyeti
Mevkii:	İNÖNÜ CADDESİ	Arsa Pay / Payda	240/4000
Cilt / Sayfa	14/1344	Ana Taşınmaz Nitelik	ÜÇ BODRUM ZEMİN ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	1/58

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	YÖNETİM PLANI:10/07/1987			

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
424818659	(SN:8140436) ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Beyoğlu TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği Yev: 3787 Tarih: 16/04/2018	

1 / 1

Kayıd Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 07/11/2019 11:04

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
010419205044	2019-11-07-10.58.23.155205	20504
Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:
Taşınmaz ID:	21377341	AT Yüzölçümü (m²):
İli / İlçe	İSTANBUL/BEYOĞLU	Taşınmaz Nitelik:
Kurum Adı:	Beyoğlu TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:
Mahalle / Köy Adı:	ÖMERAVNİ	Bağımsız Bölüm Tipi:
Mevki:	İNÖNÜ CADDESİ	Arsa Pay / Payda
Cilt / Sayfa	14/1345	Ana Taşınmaz Nitelik
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	YÖNETİM PLANI:10/07/1987			

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
424818661	(SN:8140436) ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Beyoğlu TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği Yev: 3787 Tarih: 16/04/2018	

1 / 1

Kayıd Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 07/11/2019 11:04

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
010419205054	2019-11-07-10.58.58.434366	20505
Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:
Taşınmaz ID:	21377342	AT Yüzölçümü (m²):
İli / İlçe	İSTANBUL/BEYOĞLU	Taşınmaz Nitelik:
Kurum Adı:	Beyoğlu TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:
Mahalle / Köy Adı:	ÖMERAVNİ	Bağımsız Bölüm Tipi:
Mevki:	İNÖNÜ CADDESİ	Arsa Pay / Payda
Cilt / Sayfa	14/1346	Ana Taşınmaz Nitelik
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	YÖNETİM PLANI:10/07/1987			

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
424818662	(SN:8140436) ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Beyoğlu TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği Yev: 3787 Tarih: 16/04/2018	

1 / 1

Kayıd Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 07/11/2019 11:04

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
010419205064	2019-11-07-10.59.17.651531	20506

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	5/7
Taşınmaz ID:	21377343	AT Yüzölçümü (m²):	560.63
il / İlçe	İSTANBUL/BEYOĞLU	Taşınmaz Nitelik:	Büro
Kurum Adı:	Beyoğlu TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2/17
Mahalle / Köy Adı:	ÖMERAVNI	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat Mülkiyeti
Mevkii:	İNÖNÜ CADDESİ	Arsa Pay / Payda	240/4000
Cilt / Sayfa	14/1347	Ana Taşınmaz Nitelik	ÜÇ BODRUM ZEMİN ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	1/58

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	YÖNETİM PLANI:10/07/1987			

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
424818663	(SN:8140436) SEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Beyoğlu TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği Yev: 3787 Tarih: 16/04/2018	

1 / 1

Kayıd Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 07/11/2019 11:04

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
010419205074	2019-11-07-10.59.33.565769	20507

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	5/7
Taşınmaz ID:	21377344	AT Yüzölçümü (m²):	560.63
il / İlçe	İSTANBUL/BEYOĞLU	Taşınmaz Nitelik:	Büro
Kurum Adı:	Beyoğlu TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/3/18
Mahalle / Köy Adı:	ÖMERAVNI	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat Mülkiyeti
Mevkii:	İNÖNÜ CADDESİ	Arsa Pay / Payda	240/4000
Cilt / Sayfa	14/1348	Ana Taşınmaz Nitelik	ÜÇ BODRUM ZEMİN ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	1/58

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	YÖNETİM PLANI:10/07/1987			

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
424818664	(SN:8140436) SEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Beyoğlu TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği Yev: 3787 Tarih: 16/04/2018	

1 / 1

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 07/11/2019 11:05

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
010419205094	2019-11-07-11.00.09.604678	20509

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	5/7
Taşınmaz ID:	21377345	AT Yüzölçümü (m²):	560.63
İl / İlçe	İSTANBUL/BEYOĞLU	Taşınmaz Nitelik:	Büro
Kurum Adı:	Beyoğlu TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/3/9
Mahalle / Köy Adı:	ÖMERAVNI	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat Mülkiyeti
Mevkii:	İNÖNÜ CADDESİ	Arsa Pay / Payda	240/4000
Cilt / Sayfa	14/1349	Ana Taşınmaz Nitelik	ÜÇ BODRUM ZEMİN ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	1/58

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	YÖNETİM PLANI:10/07/1987			

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
424818665	(SN:8140436) ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Beyoğlu TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği Yev: 3787 Tarih: 16/04/2018	

İmar Durum Belgesi



**İMAR VE
ŞEHİRCİLİK
MÜDÜRLÜĞÜ**

T.C.
BEYOĞLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

20.11.2019

Birimi : Yapı Ruhsat Şefliği

Sayı : 85296374/310.05.01/E/2019-9691

Konu : İmar Durumu.

60.5483

G 832222

....../....../2019

Q-11812

ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL
YATIRIM A.Ş. adına
Vekaleten
Sayın Barış Can YILDIRIMER
Emniyet Evleri Mh.Akarsu Cd.Promese Sit.D.Kapısı Apt.No:3/51 K:11
Kağıthane-İST.

İlgi : 07.11.2019 tarih ve 9691 sayılı dilekçe

Beyoğlu, Ömeravni Mahallesi, İnönü Caddesi, 87 pafta, 5 ada, 7 parsel sayılı yer,
21.12.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kentsel Sit alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında,
H:21.50mt.irtifalı, bitişik nizam, Turizm+Hizmet+Ticaret (THT) alanında kalmaktadır.

Söz konusu parselin korunması gerekli kültür varlığı olarak tescilli eski eser komşuluğu
bulunduğundan Koruma Bölge Kurulundan alınacak karar doğrultusunda imar uygulaması
yapılabileceği hususunu bilgilerinize rica ederim.

Levent ÇETİN
İmar ve Şehircilik Müdürü



Bu evrak 5070 Sayılı Kanun gereğince E-imza ile imzalanmıştır.
Bu belgenin kontrolü 157416029207591 belge takip no ile www.beyoglu.bel.tr - E-Belediye uygulaması üzerinden sağlanabilir.



Şahkulu Mah. Mesrutiyet Cad. No:121
34430 Şişhane / Beyoğlu / İstanbul

444 0 160
www.beyoglu.bel.tr

**GÜMÜŞSUYU'NDA
BÜRO BİNASI**

TANERİ ALPPAY CANDAN BATUR
mimarlık müşavirlik atölyesi

duman sokak no:1/3 gümüşsuyu İSTANBUL Tel: 44.02.26

MÜTEAHHİT **ANTEL**
İNŞAAT SAN. ve TİC. A.Ş.

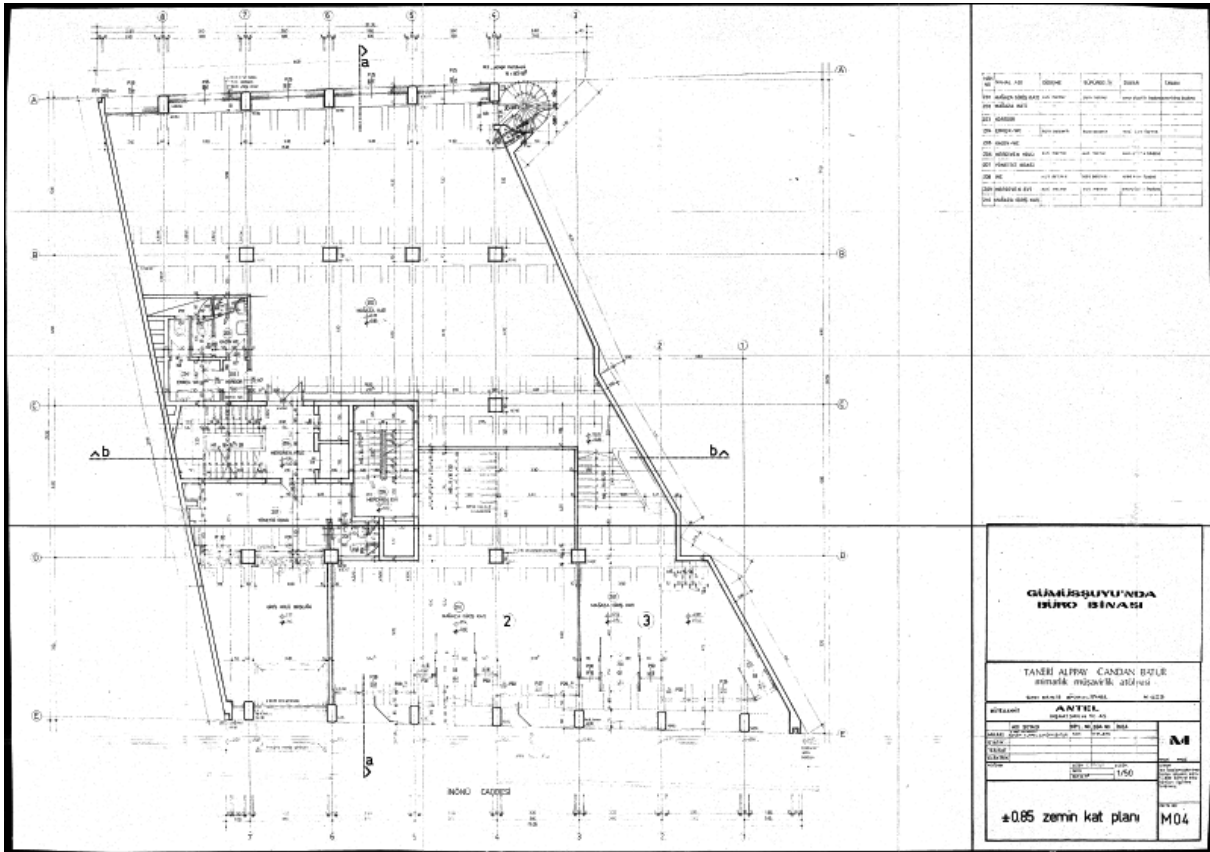
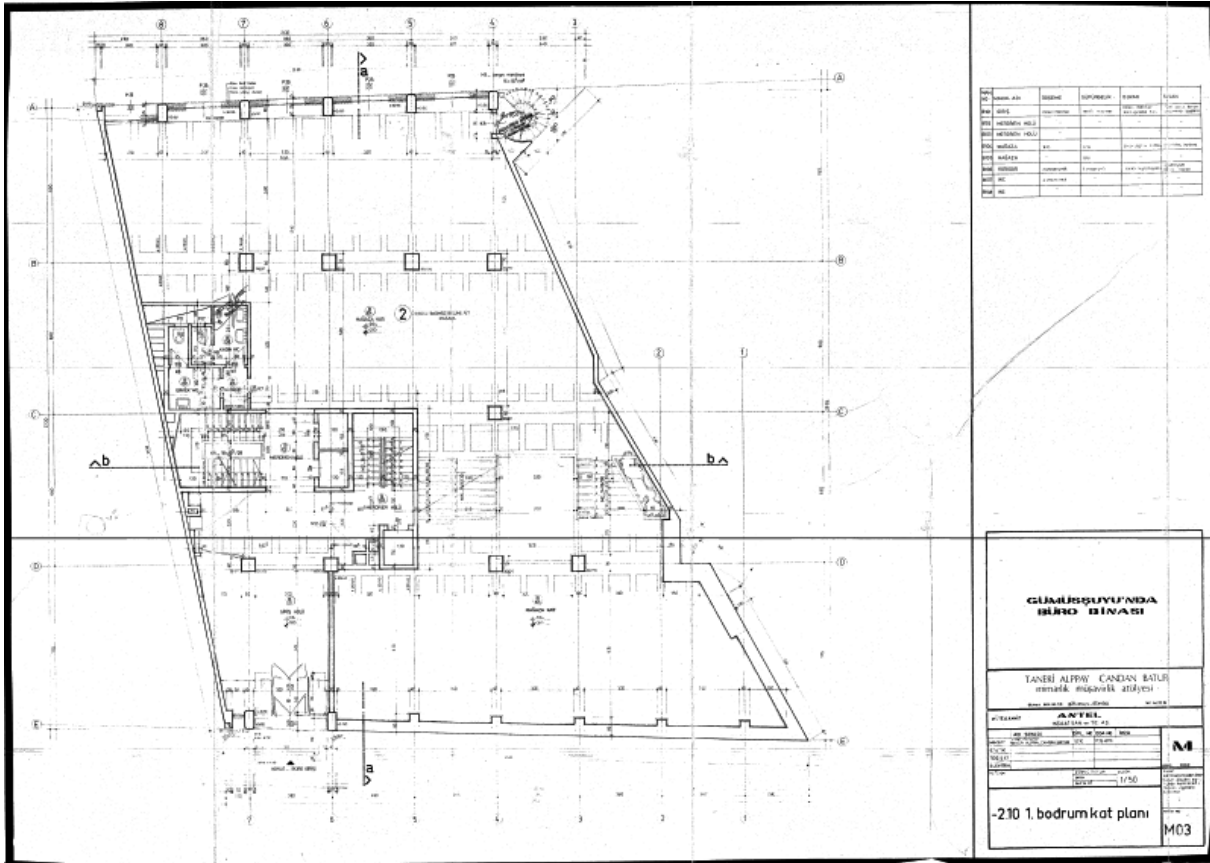
ADI SOYADI:	DİPL. NO	ODA NO	İMZA
TANERİ ALPPAY CANDAN BATUR	5210	1735-875	
MİMARİ			
STATİK			
TESİSAT			
ELEKTRİK			
HEVİZİYON			

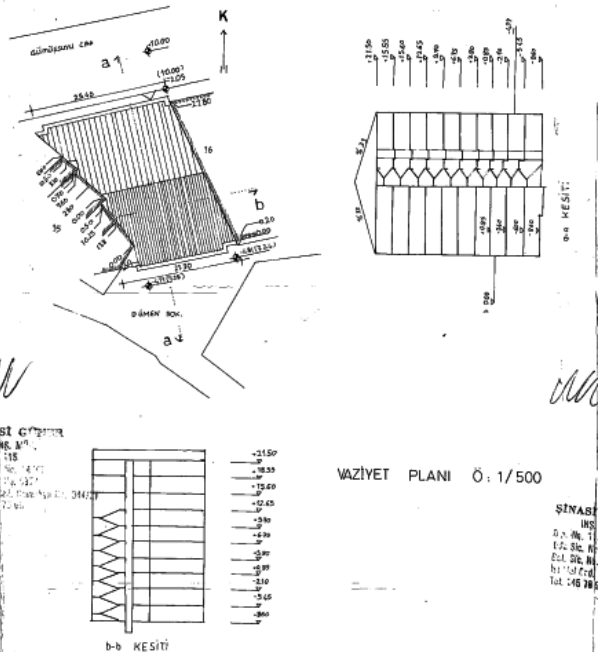
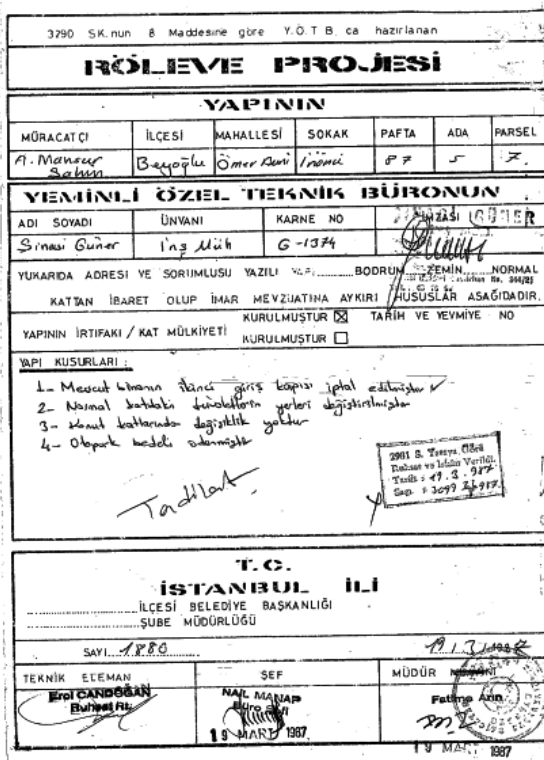
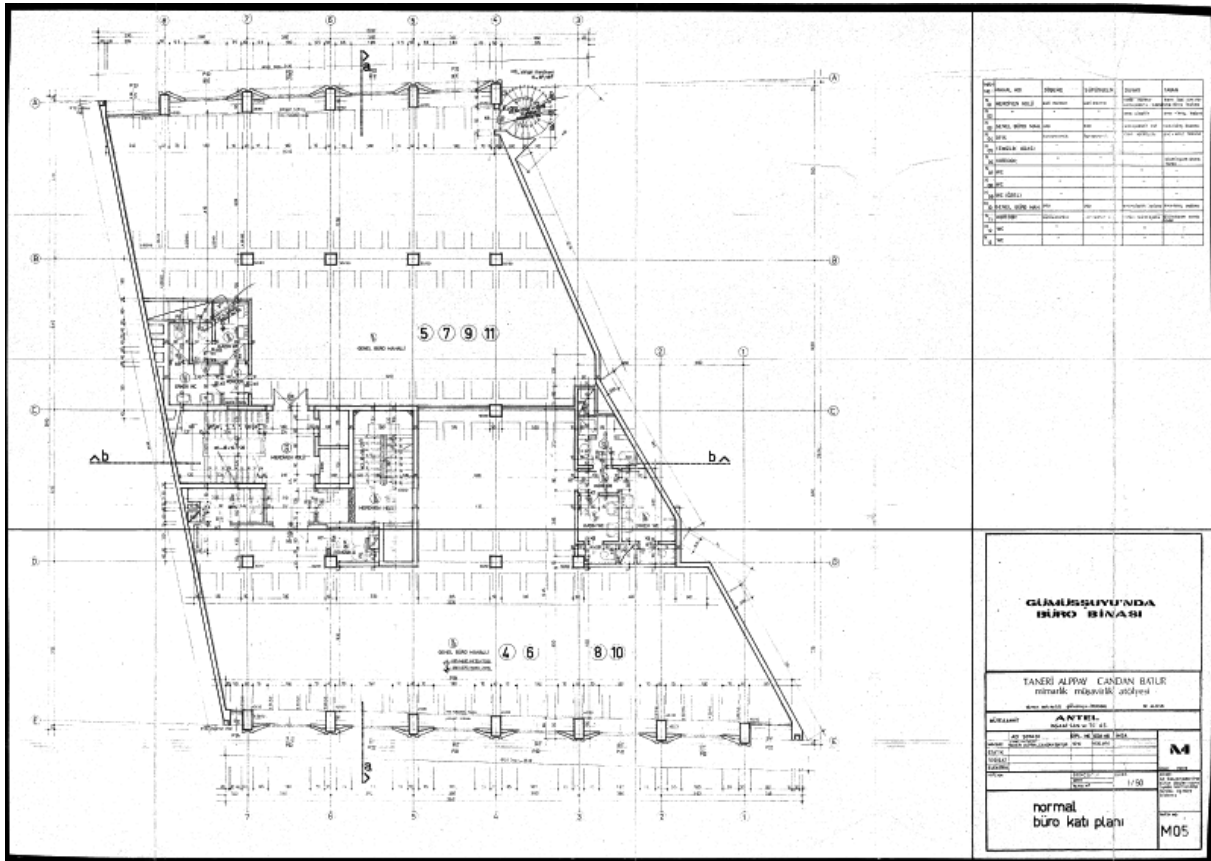
M

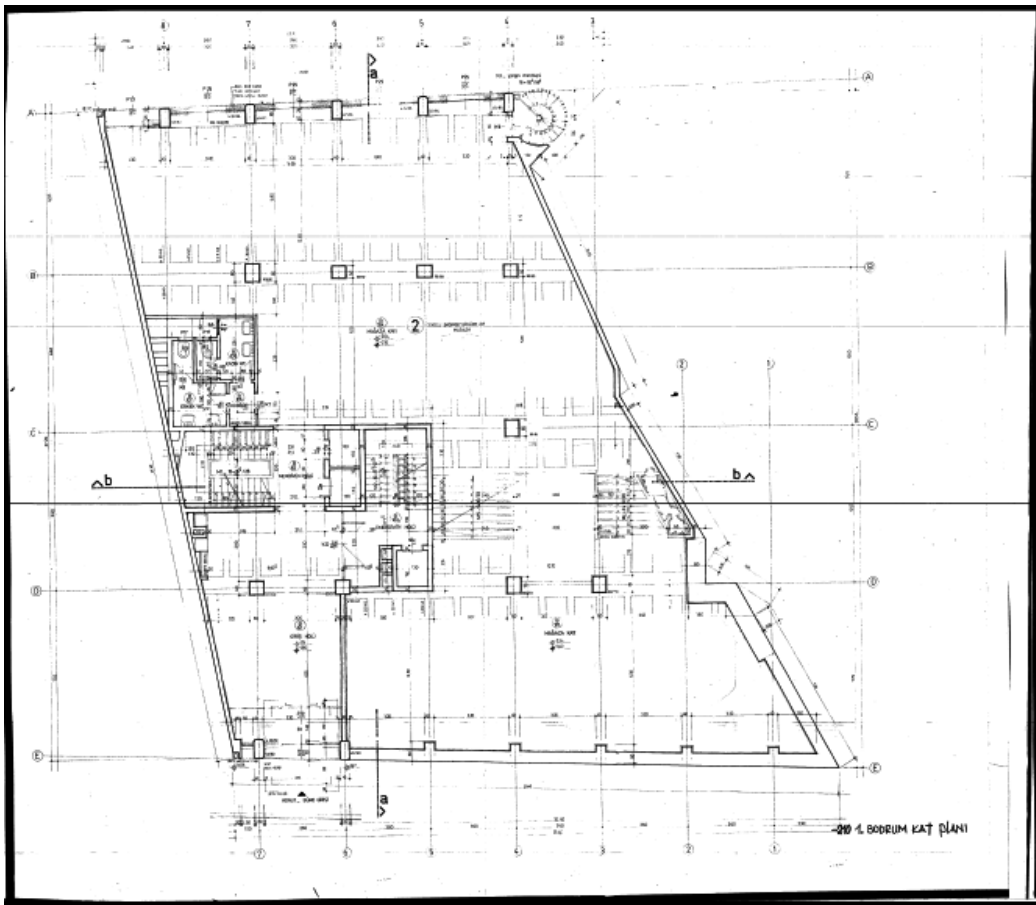
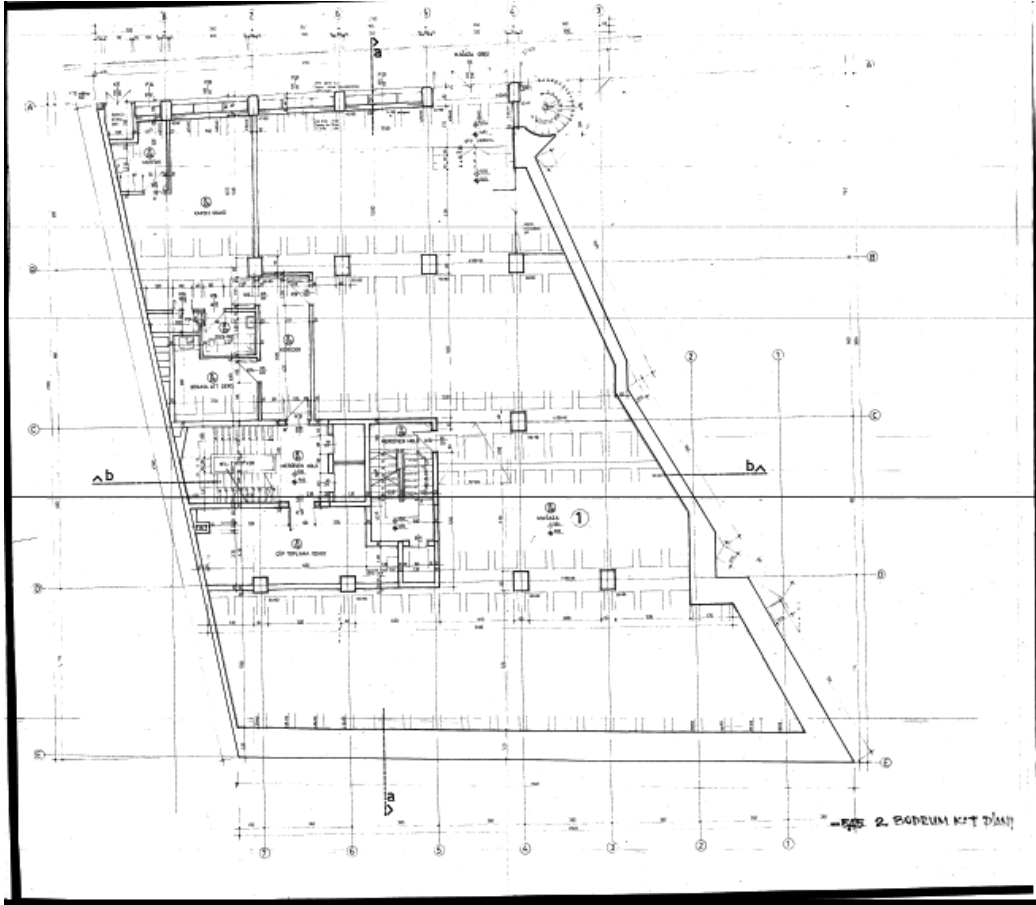
DİKKAT
Bu belgenin imzaları
bulunmaksızın
yasadışı olarak
kullanılmamalıdır
Bilginiz

**MİMARİ UYGULAMA
PROJESİ**

PAFTA NO









Y. 6.
DIYANIRI BELGESİ

Sh. Mda

bu YAPI İZİN BELGESİ (Yapı Rukusu)

İmaratın YAPI YERİNDE BULUNDURULACAKTIR

BÖLÜM : I — Yapının yeri (Adres) :

Yer, Mahalle : ...

Yapı, His Kapı No : ...

Mahalle : ... Pafta : ... Ada : ... Parsel : ...

BÖLÜM : III — İmarat ruhsatı ile ilgili kısımlar :

1 - Yeri yapı ile veriliştir. ☐ KOT

2 - Kot yapı yapı ile veriliştir. ☐

3 - Tavan ile ☐ 4 - Tavan ile veriliştir. ☐

5 - Zemin ile veriliştir. ☐

BÖLÜM : V

Yapı	Yapı	Yapı	Yapı
Ad	Yapı	Ad	Yapı
Yapı	26.3.04 1254	Yapı	7.2.03 5735
Yapı	26.2.84 2124	Yapı	3.11.03
Yapı	26.2.84 2124	Yapı	3.11.03 2036
Yapı		Yapı	7.12.07 1302
Yapı		Yapı	27.12.03 1302

BÖLÜM : VII — Yapının kullanma amacı ve yapıldığı :

Kullanma Amacı	Yapı	Kullanma Amacı	Yapı
(M2)	(M2)	(M2)	(M2)
1. Ev Apartmanı		7. Dükkan	
2. Dükkan		8. Dükkan	
3. Dükkan		9. Dükkan	
4. Dükkan		10. Dükkan	
5. Dükkan		11. Dükkan	
6. Dükkan		12. Dükkan	
7. Dükkan		13. Dükkan	
8. Dükkan		14. Dükkan	
9. Dükkan		15. Dükkan	
10. Dükkan		16. Dükkan	
11. Dükkan		17. Dükkan	
12. Dükkan		18. Dükkan	
13. Dükkan		19. Dükkan	
14. Dükkan		20. Dükkan	
15. Dükkan		21. Dükkan	
16. Dükkan		22. Dükkan	
17. Dükkan		23. Dükkan	
18. Dükkan		24. Dükkan	
19. Dükkan		25. Dükkan	
20. Dükkan		26. Dükkan	
21. Dükkan		27. Dükkan	
22. Dükkan		28. Dükkan	
23. Dükkan		29. Dükkan	
24. Dükkan		30. Dükkan	
25. Dükkan		31. Dükkan	
26. Dükkan		32. Dükkan	
27. Dükkan		33. Dükkan	
28. Dükkan		34. Dükkan	
29. Dükkan		35. Dükkan	
30. Dükkan		36. Dükkan	
31. Dükkan		37. Dükkan	
32. Dükkan		38. Dükkan	
33. Dükkan		39. Dükkan	
34. Dükkan		40. Dükkan	
35. Dükkan		41. Dükkan	
36. Dükkan		42. Dükkan	
37. Dükkan		43. Dükkan	
38. Dükkan		44. Dükkan	
39. Dükkan		45. Dükkan	
40. Dükkan		46. Dükkan	
41. Dükkan		47. Dükkan	
42. Dükkan		48. Dükkan	
43. Dükkan		49. Dükkan	
44. Dükkan		50. Dükkan	
45. Dükkan		51. Dükkan	
46. Dükkan		52. Dükkan	
47. Dükkan		53. Dükkan	
48. Dükkan		54. Dükkan	
49. Dükkan		55. Dükkan	
50. Dükkan		56. Dükkan	
51. Dükkan		57. Dükkan	
52. Dükkan		58. Dükkan	
53. Dükkan		59. Dükkan	
54. Dükkan		60. Dükkan	
55. Dükkan		61. Dükkan	
56. Dükkan		62. Dükkan	
57. Dükkan		63. Dükkan	
58. Dükkan		64. Dükkan	
59. Dükkan		65. Dükkan	
60. Dükkan		66. Dükkan	
61. Dükkan		67. Dükkan	
62. Dükkan		68. Dükkan	
63. Dükkan		69. Dükkan	
64. Dükkan		70. Dükkan	
65. Dükkan		71. Dükkan	
66. Dükkan		72. Dükkan	
67. Dükkan		73. Dükkan	
68. Dükkan		74. Dükkan	
69. Dükkan		75. Dükkan	
70. Dükkan		76. Dükkan	
71. Dükkan		77. Dükkan	
72. Dükkan		78. Dükkan	
73. Dükkan		79. Dükkan	
74. Dükkan		80. Dükkan	
75. Dükkan		81. Dükkan	
76. Dükkan		82. Dükkan	
77. Dükkan		83. Dükkan	
78. Dükkan		84. Dükkan	
79. Dükkan		8	

Yapı Kayıt Belgesi


T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI


07001000014341791

YAPI KAYIT BELGESİ

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

Belgenin Kapsamı : Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : KARMA (KONUT + TİCARİ)
Yapının Adresi : İSTANBUL, İpe BEYOĞLU, Mahalle ÖMER
AVNİ, Caddesi/Sokakı/İNÖNÜ CADDESİ, Dış Kapı
No 36, Ada 5, Parsel 7
Arsa Alanı : 560,83 m²
Bağımsız Bölüm Alanı : 951,00 m²
Bağımsız Bölüm Numarası : 2 ve 3

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

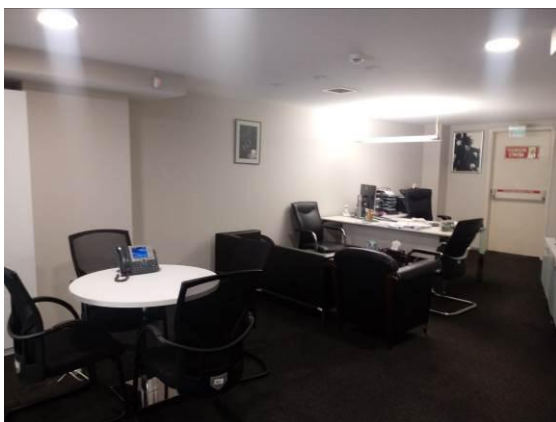
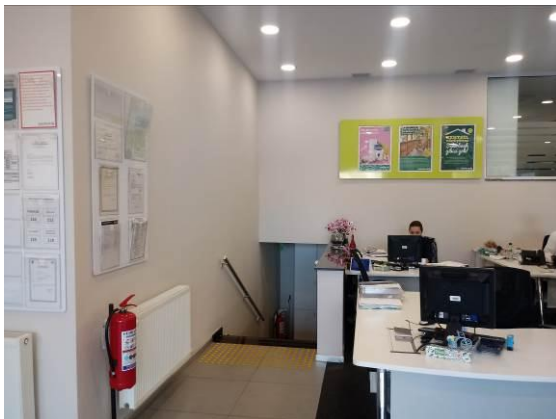
*Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-harita-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki barkod
okutulurak kontrol edilebilir.*



Anahtar Mülkiyet Durumu	Özel Mülkiyet
Ayrıntılı Nitelik:	
1. Bodrum katta ve zemin katta yer alan 2 No'lu bağımsız bölüm, zemin katta konumlu 3 no.lu bağımsız bölüm ile birleştirilmiştir. Ayrıca zemin katta yer alan 30 m² alana sahip galeri boşluğu kapatılarak ofis olarak kullanılmaktadır. Bağımsız bölüm iç zenginleştirilmelerinde ve merdivenlerde değişiklik yapılmıştır.	
Yapıya Ait Fotoğraflar	
Şişirici ekranında yüklediğiniz yapıya ait fotoğrafları görüntülemek için tıklayınız.	









SPK Lisans Belgeleri

Tarih : 10.09.2015

No : 404903

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Kemal ÇETİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 12.01.2004

No : 400177

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

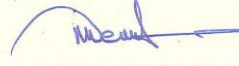
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Şicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Neşe Can ÇEKİCİ

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER



Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 30.10.2019

Belge No: 2019-01.2087

Sayın Kemal ÇETİN

(T.C. Kimlik No: 28588934838 - Lisans No: 404903)

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2534

Sayın Neşe Can ÇEKİCİ

(T.C. Kimlik No: 56014635448 - Lisans No: 400177)

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan