

ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş
İSTANBUL – BEYOĞLU
13 ADET İŞ YERİ
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 31.12.2019

Rapor Numarası: SEKR-2019-00002



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş.

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	:	SKR-2019-00002
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Hacimimi Mahallesi 127 Ada 33 Parselde Kayıtlı Bir Bodrum Bir Zemin Yedi Normal Kat ile Bir Asma Kattan ibaret Kargir İş Yeri nitelikli Ana Taşınmazda yer alan Zemin katta yer alan 2 nolu, 1. Normal katta yer alan 10-13 nolu bağımsız bölümler ve 3. normal katta yer alan 23-30 nolu bağımsız bölümlü İş Yerleri
Çalışmanın Konusu	:	Konu Gayrimenkulün Güncel Pazar ve Kira Değerinin Belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	Banka: Hacimimi Mahallesi, Kemeraltı Caddesi No:44, Beyoğlu/İstanbul İşyerleri: Hacimimi Mahallesi, Kemeraltı Caddesi No:44 Kat:1 ve 3 Beyoğlu/İstanbul
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	793,00 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı	:	Banka: 357 m ² İşyerleri Toplamı: 1.235,73 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Turizm+Hizmet+Ticaret Alanı

31.12.2019 Tarihi İtibarıyle

Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)	
KDV Hariç	24.957.000
KDV Dâhil	26.953.560

Gayrimenkullerin Aylık Toplam Pazar Kirası (TL)	
KDV Hariç	92.900
KDV Dâhil	109.622

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

Değerlemede Görev Alan Kişiler

Hazırlayan	:	Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER
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 mülk herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacağındır.
- 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, değerlendirme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları(UDES) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgiye 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 edilebilindiği 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 değerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan - bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapıılırken

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 belirtildiği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanın zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme yapılması 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	14
5.4	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	14
5.5	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklısı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı ÇerçeveSinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	14
5.6	Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi	14
5.6.1	Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar.....	15
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	15
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.....	16
5.10	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklısı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı ÇerçeveSinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	16
5.11	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	16
5.12	Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri	16
5.13	Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler	17
5.14	Gayrimenkullerin Kullanım Durumu.....	18
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	19
6.1	Değerleme İşlemi Olumsuz Yände Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	19
6.2	SWOT Analizi	19
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	19
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	19
6.4.1	Pazar Yaklaşımı	19
6.4.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri	20
6.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	24
6.4.3	Gelir Yaklaşımı	24

6.5	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	30
6.6	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	30
6.7	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	30
6.8	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	31
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	32
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının UyumlAŞtırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	32
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	32
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	33
7.5	Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş 33	
7.6	Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	33
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-2019-00002

Raporun Türü : İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Hacımimi Mahallesi 127 Ada 33 Parselde Kayıtlı Bir Bodrum Bir Zemin Yedi Normal Kat ile Bir Asma Kattan ibaret Kargir İş Yeri nitelikli Ana Taşınmazda yer alan Zemin katta yer alan 2 nolu, 1. Normal katta yer alan 10-13 nolu bağımsız bölümler ve 3. normal katta yer alan 23-30 nolu bağımsız bölümlü İş Yerlerin 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 Taner DÜNER

Raporu Onaylayan : Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 07.11.2019 tarihinde çalışmalara başlanmış 11.12.2019 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 gayrimenkulün 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 Hacımimi Mahallesi 127 Ada 33 Parselde Kayıtlı Bir Bodrum Bir Zemin Yedi Normal Kat ile Bir Asma Kattan ibaret Kargir İş Yeri nitelikli Ana Taşınmazda yer alan Zemin katta yer alan 2 nolu, 1. Normal katta yer alan 10-13 nolu bağımsız bölümler ve 3. normal katta yer alan 23-30 nolu bağımsız bölümlü İş Yerlerin 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 gereklili 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 gereklili 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 bekłentisi 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 karşılaşılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

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

Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyülüklük, 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 değerlendirmesinde 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 değerlendirmeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerde 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, elverisizlik, 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 yaklaşımıdır. 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 değeriörneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

- (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.
- (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin 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 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 gereklidir:

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsuru 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 kavamlar 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

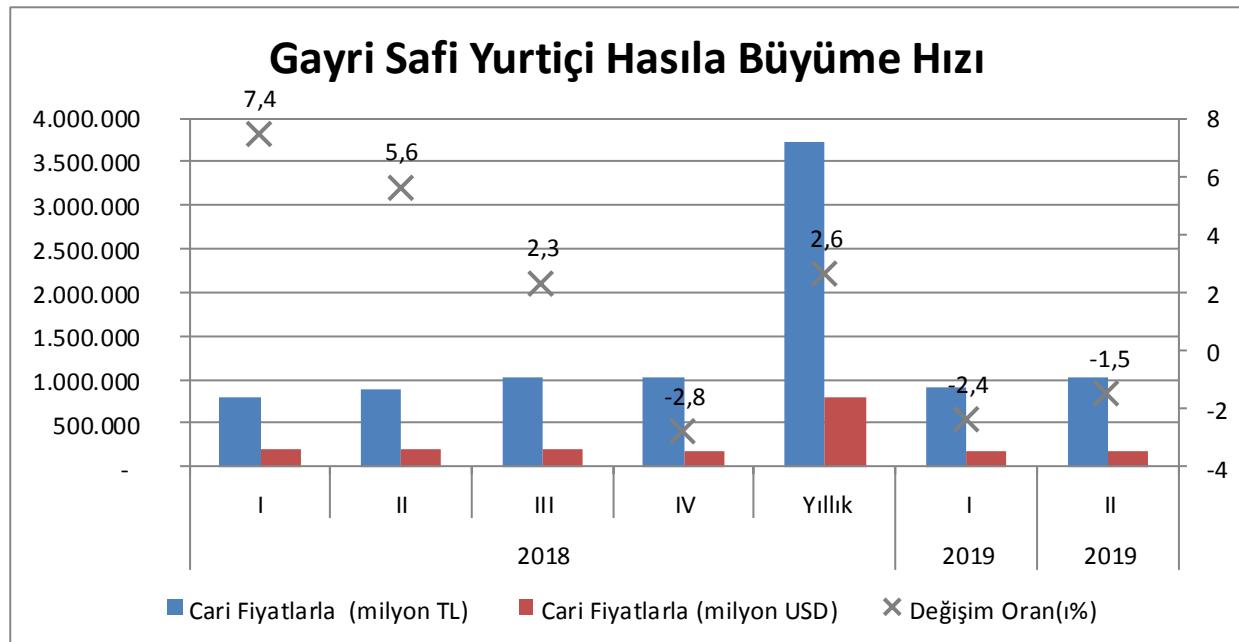
4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

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 yaridan 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 uyumlaşmıştır ve kamu hizmetlerine erişimi artırılmıştır. Bu arada 2008/2009 küresel krizinin etkilerinden de hızlı bir şekilde toparlanmıştır.

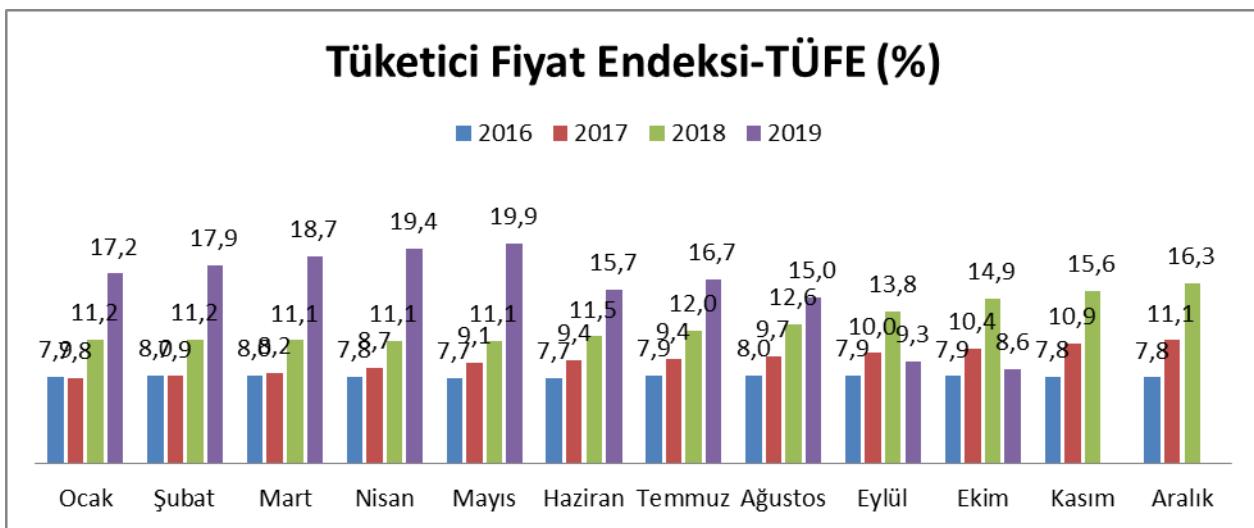
Türkiye, Dünya Bankası 2017 yılı Nisan ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu verilerine göre 2016 yılında, satın alma gücü paritesine (SGP) göre dünyanın 13. ve Avrupa'nın 5. büyük ekonomisidir.

Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama % 6,3 olan büyümeye performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyümeye gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibarıyle finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sektöre ugramasına 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.yarısını 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 büyümeyenin yüzde 2,5 artacağı ve orta vade de 2024'e doğru yüzde 3,5'i yakalayacağı öngörmüştür. 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 büyümeye modeline kavuşabilecektir.

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

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 büyümeye potansiyeli yüksek olsa da gelişmiş ekonomilerdeki belirsizlikler ve risklerden kaynaklı kısa vadeli zorluklarla karşılaşılmaktadır.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye'de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümeyen 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 büyümeye tempusuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülmektedir.

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

Bu süreçte yaşanan görece hızlı büyümeye dönemi, 2018 yılındaki ekonomik dalgalanmaların etkisiyle yerini kırılgan bir görünüme bırakmış, gayrimenkul fiyatlarındaki artış sert bir şekilde yavaşlama eğilimine girmiştir. 2019 yılının 2. Yarısından itibaren Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası 'nın faiz oranlarında indirime gitmesi sonucunda borçlanma maliyetinin düşmesi ve buna paralel olarak kamu banklarının 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 yabancıların 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 yapılacakları belirtilmektedir.

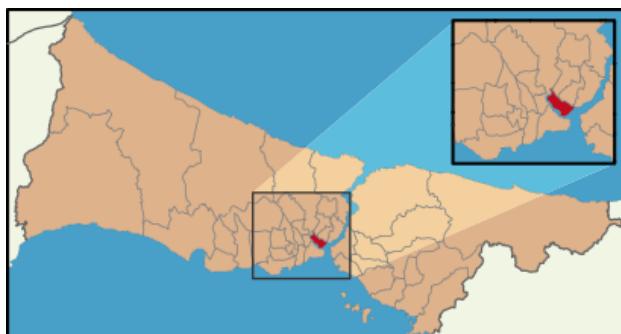
Ayrıca son yıllarda doğrudan Türkiye'de gayrimenkul yatırımı gibi geleneksel yatırım yöntemlerinin yanı sıra dolaylı gayrimenkul yatırım araçlarına talepte de artış olmaktadır. Bu talebe yönelik gelişen Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, (GYO), Gayrimenkul Yatırım Fonları, Gayrimenkul Sertifikaları ve 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 kredisini %1'in altına çekmesi sektörde son dönemde bir miktar hareketlenmeye neden olmuştur. Piyasa faizlerinde oluşabilecek genel bir düşüşün, sektörde 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 Hıristiyanlarla 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 getirmiştir, 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 azalttı.

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 olması 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 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Konu taşınmaz Beyoğlu ilçesi Karaköy semtinde yer almaktadır. Taşınmaza Karaköy'den Beşiktaş istikametine doğru Kemeraltı Caddesi üzerinden devam ederken Tophane tramvay istasyonuna gelmeden konu gayrimenkul caddenin sağ tarafında yer almaktadır.

Kabataş ile Beşiktaş arasında, Karaköy'den Tophane'ye uzanan Necatibey Caddesi ile Kemeraltı Caddesi'nin birleştiği noktada yer almaktadır. Konu gayrimenkulün yakın çevresinde Tophane Meydan Çeşmesi, Galataport İstanbul, Tophane-i Amire Kültür ve Sanat Merkezi gibi birçok tarihi ve sanatsal alanların dışında çeşitli otel ve B sınıfı ofis binaları yer almaktadır. Ayrıca Karaköy son yılların eğlence ve yeme-içme mekanları ile tercih edilen semtlerdendir.

Konu gayrimenkulün cephe aldığı Kemeraltı Caddesi üzerinde oteller, ofis binaları ve iç kısımlarda ise konut binaları yer almaktadır.

Taşınmaz Karaköy meydanına 650 m, İstanbul Çağdaş Sanat Müzesi'ne 250 m ve Karaköy sahil hattına 250 m mesafededir.



Uydu Görüntüsü



Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Beyoğlu
Mahallesi	Hacimimi
Mevkii	Necatibey Caddesi ve Hisar
Pafta No	-
Ada No	127
Parsel No	33
Yüzölçümü	793,00 m ²
Niteliği	Bir Bodrum Bir Zemin Yedi Normal Kat ile Bir Asma Kattan İbaret Kargır İş Yeri

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

Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı	Niteligi	Maliki	Kat	Cilt/ Sahife
2	117/5931	Asma Katlı İş Yeri	Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi	Zemin	3/248
10	45/5931	İş Yeri	Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi	1.Kat	3/256
11	66/5931	İş Yeri	Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi	1.Kat	3/257
12	35/5931	İş Yeri	Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi	1.Kat	3/258
13	35/5931	İş Yeri	Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi	1.Kat	3/259
23	65/5931	İş Yeri	Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi	3.Kat	3/269
24	45/5931	İş Yeri	Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi	3.Kat	3/270
25	82/5931	İş Yeri	Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi	3.Kat	3/271
26	35/5931	İş Yeri	Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi	3.Kat	3/272
27	35/5931	İş Yeri	Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi	3.Kat	3/273
28	32/5931	İş Yeri	Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi	3.Kat	3/274
29	32/5931	İş Yeri	Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi	3.Kat	3/275
30	35/5931	İş Yeri	Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi	3.Kat	3/276

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: 09/03/1981 (10 nolu bağımsız bölüm hariç tüm bağımsız bölümler için)

Serhler Hanesinde

- İstanbul Belediyesi I.E.T.T. Genel Müdürlüğü lehine Kira Şerhi 1 TL 99 Yıl Müddetle (05/08/1977 Tarih ve 6160 Yevmiye ile) (Tüm bağımsız bölümler için)

5.4 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Taşınmaz 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 Çerçeveinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Binada kat mülkiyeti tesis edilmiş olup, taşınmazlar üzerindeki takyidatlar tasarrufu engelleyecek ya da gayrimenkulün değerine herhangi etkide bulunacak nitelikte değildir. 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, Hacımimi Mahallesi, 127 ada 33 numaralı parsel; 21.12.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda istikamet kesintili, hmax:18,50 m irtifalı olan Turizm +Hizmet+Ticaret lejandında kalmaktadır. Ayrıca kayıp anıt taraması bulunduğuundan Koruma Kurulundan alınacak karar doğrultusunda imar uygulaması yapılacaktır. Yazılı imar durumu rapor ekinde sunulmuştur.



5.6.1 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

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

- 14.05.2019 tarih 5180046 başvuru numaralı yapı kayıt belgesi (2 nolu bağımsız bölüm için)
- 09.10.1985 tarih 85/12282 sayılı mimari tadilat projesi,
- 22.07.1975 tarih 75/5413 sayılı mimari tadilat projesi,
- 02.03.1979 muayene tarihli yapı kullanma izin belgesi,

görlülmüştür.

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

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Parsel üzerindeki yapı, 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'un 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

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak, onaylı tadilat mimari projesi, yapı kullanma izin belgesi ve yapı kayıt belgesi görülmüş, gerekli tüm izin ve belgeler alınmıştır. Yasal gerekliliği olan belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

5.10 İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçeveinde, 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.

2 Nolu taşınmaz için yapı kayıt belgesi alınmış olup, 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 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 22.maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde yer alan “yapı kullanma izni alınmış olması”na ilişkin şartı sağladığının kabul edilmesine karar verilmiştir.

Taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul; yapı kullanım izin belgesi alınmış ve kat mülkiyeti tesis edilmiştir 2 Nolu Bağımsız Bölüm için yapı kayıt belgesi alınmış olup, tebliğ gereğinde taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklısı portföyüne alınmasında herhangi bir sakıncasının bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

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

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlendirme” kapsamında bulunmamaktadır.

5.12 Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Bitişik
Binanın Kat Adedi	:	Bodrum+ Zemin+ Asma Kat+ 7 Normal Kat
Yaşı	:	~44
Brüt Alanı	:	2 No'lu Banka: 357,33 m ² 10 No'lu İşyeri: 146,01 m ² 11 No'lu İşyeri: 256,32 m ² 12 No'lu İşyeri: 77,58 m ² 13 No'lu İşyeri: 77,58 m ² 23 No'lu İşyeri: 92,5 m ² 24 No'lu İşyeri: 112,71 m ² 25 No'lu İşyeri: 162,82 m ² 26 No'lu İşyeri: 89,49 m ² 27 No'lu İşyeri: 51,34 m ² 28 No'lu İşyeri: 51,34 m ² 29 No'lu İşyeri: 52,48 m ² 30 No'lu İşyeri: 65,56 m ²
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Isınma	:	Var
Kanalizasyon	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Yangın Merdiveni	:	Mevcut
Otopark	:	Var
Yangın Söndürme Tesisatı	:	Var
Su Deposu	:	Var
Jeneratör	:	Mevcut

5.13 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmazlardan banka binanın zemin ve asma katında, işyerleri ise binanın 1. ve 3. katında yer alan farklı büyüklükteki bağımsız bölümlerdir.
- Taşınmazın bulunduğu iş hanı Kemeraltı Caddesi ile Necatibey Caddesi'ne cephesi bulunmaktadır.
- Binanın girişi ve bankanın girişi zemin kattan ve Kemeraltı Caddesi üzerinden yapılmaktadır.
- Bankanın girişi ana bina girişinden olmayıp Kemeraltı Caddesi ile Necatibey Caddesi'nin birleştiği aradan, zemin kattan sağlanmaktadır. Katlarda yer alan işyerlerine ise ana bina girişinden ulaşılmaktadır.
- Banka olarak kullanılmış ancak hâlihazırda boş olan asma katlı 2 no'lu bağımsız bölüm için yapı kayıt belgesi alınmıştır. 2 no'lu bağımsız bölüm zemin kat ve asma kattan oluşmaktadır. Onaylı mimari projesine göre zemin katı 207,86 m², asma katı 104,47 m²'dir. Zemin kat, projesi ile uyumludur. Asma kat galeri boşluğununa doğru 45 m² büyütülmüştür. Toplam alan 357,33 m²'ye yükselmiştir. Dükkanın zemin ve asma katında zeminler kısmi granit seramik, kısmi lamine parke kaplı duvarlar saten boyalıdır. Tavan asma tavandır. Islak hacimlerin zemin

ve duvarları fayans kaplıdır. Katlarda ihtiyaça göre cam ve alçıpanla bölümlendirmeler yapılmıştır.

- Normal katlarda yer alan tüm bağımsız bölümler ise hâlihazırda kullanılmamakla birlikte zeminleri kısmi seramik, kısmi lamine parke olup duvarlar plastik boyadır. Islak hacimlerin zemin ve duvarları fayans kaplıdır.
- 2 No'lu bağımsız bölüm içerisindeki proje harici büyümeler yapı kayıt belgesi ile yasallığa kavuşturulmuştur.

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

5.14 Gayrimenkullerin Kullanım Durumu

Değerleme konusu taşınmazların tamamı hâlihazırda kullanılmamaktadır.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemi Olumsuz Yände 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 Kemeraltı Caddesi'ne cephelidir.
- Taksim, Kabataş ve Karaköy gibi merkezlere yakın konumdadır.
- Bölgeye özel araç ve toplu ulaşım araçları ile ulaşım kolaydır.
- Tophane tramvay durağına yürüme mesafesindedir.
- Bankanın cephe genişliği ve caddeden görülebilirliği oldukça yüksektir.

Zayıf Yönler

- Taşınmazların bulunduğu bölgede otopark sorunu vardır.

Fırsatlar

- Karaköy – Beşiktaş arasındaki ulaşımı sağlayan Kemeraltı 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 ticari 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 yaklaşımada izlenen prosedürlerdir.

Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyülüklük, 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 ve dükkanlar dikkate alınmıştır. Emsallerin konumu, yaşı gibi faktörler değerlendirilmiştir 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 taşınmazın bulunduğu iş hanında konu taşınmazlara emsal teşkil edebilecek nitelikte büro/ofis ve dükkan/mağaza emsalleri bulunmuş ve takip eden tabloda bilgileri derlenmiştir. Bölgede benzer büyülüklük ve nitelikte ticari işyerlerinin emsalleri çok kısıtlıdır.

EMSA L	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı (m ²)	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Galataport Projesi'ne yakın	40	40	2.850.000 TL	71.250 TL	Coldwell Banker Duru 0 (535) 721 59 90	Galataport projesine 100 m uzaklıkta hâlihâzırda 7000 TL kiracısı bulunan dükkan
2	Karaköy'de	350	161	12.000.000 TL	74.534 TL	Optimum Gayrimenkul 0 (532) 264 78 52	Karaköy cafe-barların yoğun olduğu sokak üzerinde tamamı restoran olarak kullanılmış 5 katlı bina
3	Galataport Projesi'ne yakın	375	225	12.100.000 TL	53.778 TL	Vaa Gayrimenkul Ltd. 0 (532) 683 38 40	Galataport projesine yakın konumda 175 m ² dükkan ve üst katta 200 m ² ofis satışadır.
4	Galataport Projesi'ne yakın	330	87	3.140.000 TL	36.092 TL	PM International 0 (549) 471 22 44	330 m ² kapalı alana sahip turizm hizmet ve ticaret amacıyla kullanılabilir. 30 m ² oturumlu vitrin cephe 10 katlı asansörlü bina 4. kattan sonra boğaz ve tarihi yarım ada manzarasına hâkimdir.

Bölgede yakın ve uzak konumda değerlendirmeye konu mağazaya emsaller incelenmiştir. Bölgede dükkan/mağaza emsali kısıtlıdır. Emsallerde normal katlar 25/100, asma katlar 50/100 oranında, bodrum katlar ise 30/100 oranında zemin kata indirgenmiş ve buna göre zemin kata indirgenmiş alanları hesaplanmıştır. Emsal 5 10 katlı olduğu için, 4. Kata kadar 25/100, 5 kattan itibaren 15/100 oranında zemine indirgenmiştir.



Satılık Dükkan Emsal Krokisi

Tabloda yer alan 1 numaralı emsal Galataport projesine yakın konumda olduğu ifade edilen dükkanın halihazırda kiracının 7.000 TL kira ödediği bilgisi alınmıştır. Galataport projesinin açılmasıyla değer kazanan bölgede talep edilen satış bedelinin yüksek olduğu düşünülmektedir.

Tabloda yer alan 2 numaralı emsal Karaköy'ün cafe-barların yoğun olduğu sokak üzerinde tamamı restoran olarak kullanılmış olan, her katın 70 m² olduğu ifade edilen toplam 350 m² alanlı binadır.

Tabloda yer alan 3 numaralı emsal Galataport projesine yakın konumda, ana caddeye cepheli dükkan ve üst katın 200 m² alanlı ofis kullanımlı alandır. Konu gayrimenkule göre emsal çok daha değerlidir.

Tabloda yer alan 4 numaralı emsal konu taşınmazın arkasında yer almaktadır. 30 m² oturumlu zemin+10 katlı binadır.

Emsallerin konum, büyülüklük ve inşaat kalitesi dikkate alınarak emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmış ve birim değer hesaplanmıştır.

Satılık Dükkan Emsalleri				
SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Fiyat(TL)	2.850.000	12.000.000	12.100.000	3.140.000
Pazarlık Payı	30%	30%	30%	30%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	1.995.000	8.400.000	8.470.000	2.198.000
Düzeltilmiş Büyüklük(m ²)	40	161	225	87
Birim M2 Değeri	49.875	52.174	37.644	25.264
Konum Düzeltmesi	5%	-20%	-20%	10%
Büyüklük Düzeltmesi	-35%	-10%	0%	20%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	-5%	-5%	5%	-15%
Kullanım Kolaylığı Düzeltmesi				20%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	-35%	-35%	-15%	35%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	32.419	33.913	31.998	34.107
Ortalama	33.109 TL			

Dükkan/Mağaza birim m² değeri 33.109 TL olarak hesaplanmış olup Pazar yaklaşımı ile hesaplanan bankanın değeri konumuna göre değerlendirilerek hesaplanmış ve aşağıda paylaşılmıştır:

2 Nolu Bağımsız Bölüm Alanı (m ²)-Dükkan	2 No'lu Bağımsız Bölüm Düzeltilmiş Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri (TL)	Pazar Değeri (TL)
357,33	282,595	33.109 TL	9.356.000 TL

2 Bağımsız bölüm numaralı taşınmaz için 9.356.000 TL değer tahmin ve takdir edilmiştir.

Çevrede yapılan araştırmalarda tespit edilen ofis emsalleri aşağıda gösterilmiştir.

SATILIK OFİS EMSAL LİSTESİ							
Emsal	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı (m ²)	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Konu Gayrimenkule yakın	168	168	1.620.000 TL	9.643 TL	Realty Property 0212 982 54 41	Konu gayrimenkulün arka tarafında kalan, normal katta konumlu ofis (kısa süre önce satılmış)
2	Galata Kulesi'ne yakın	125	125	1.700.000 TL	13.600 TL	Remax Pro 0 (532) 357 15 59	Konumu, manzarası, tarihi ve tasarımları konusunda konu gayrimenkule nazaran çok iyi olan ofis
3	Galata port Projesinin Merkezinde	55	55	1.250.000 TL	22.727 TL	Serdar Aslan 0 (532) 701 02 76	Karaköy'de Fransız Geçidi ve Galata port gibi merkezi bir konumda olan, tarihi binada, yüksek tavan deniz gören büro ve ofis olarak kullanılabilen, 55 metrekare ön cephe ofis.
4	Kılıçalı Mahallesi	63	63	1.156.000 TL	18.349 TL	T.C. Ziraat Bankası AŞ. 0312 584 55 72	Meclis'i Mebusan Caddesi üzerinde konu taşınmaza yakın mesafede 4. kat
5	Şişhane'de	165	165	2.250.000 TL	13.636 TL	Remax Beta 0530 561 22 81	Büyük Hendek Caddesi üzerinde 3.kat

Bölgelerde yakın ve uzak konumda değerlendirmeye konu ofis emsalleri incelenmiştir. Bölgede ofis/büro emsali kısıtlıdır.

Tabloda yer alan 1 numaralı emsal konu gayrimenkule yakın konumda, normal katta konumlu ofisin kısa süre satılmış olduğu beyan edilmiştir.

Tabloda yer alan 2 numaralı emsal Galata Kulesi'ne yakın konumda, tarihi ve tadilatı yeni tamamlanmış ofistir. Konu gayrimenkule göre emsal çok daha iyi konumdadır.

Tabloda yer alan 3 numaralı emsal Galataport projesine yakın konumda, ticari kullanılmış 5 katlı binadır. Halihazırda bulunan ve tüm bina için öddediği kira 20.000 TL'dir.



Satılık Ofis Emsal Krokisi

Emsallerin konum, büyülüklük ve inşaat kalitesi dikkate alınarak emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmış ve birim değer hesaplanmıştır.

Satılık Ofis Emsalleri				
Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
1.620.000	1.700.000	1.250.000	1.156.000	2.250.000
0%	20%	35%	20%	15%
1.620.000	1.360.000	812.500	924.800	1.912.500
168	125	55	63	165
9.643	10.880	14.773	14.679	11.591
8%	8%	0%	0%	8%
-7%	-9%	-16%	-16%	-7%
0%	0%	0%	0%	0%
1%	-1%	-16%	-16%	1%
9.706	10.766	12.409	12.331	11.666
11.375 TL				

Ofis/Büro birim m² değeri 11.375 TL olarak hesaplanmış olup Pazar yaklaşımı ile hesaplanan bağımsız bölümlerin değeri konumuna göre değerlendirilerek hesaplanmış ve aşağıda paylaşılmıştır: Bu birim 11 nolu bağımsız bölüm için belirlenmiş, diğer bağımsız bölümlerin sadece büyülüklükleri dikkate alınarak şerefiyelendirme yapılmış ve buna bağlı olarak bağımsız bölümlerin birim değerleri takdir edilmiştir.

Bağımsız Bölüm No	Kat	Büro Alanı, m ²	Birim Değeri, m ² /TL	Pazar Değeri, TL
10	1. normal	146,01	12.172 TL	1.777.000 TL
11	1. normal	256,32	11.375 TL	2.916.000 TL
12	1. normal	77,58	13.082 TL	1.015.000 TL
13	1. normal	77,58	13.082 TL	1.015.000 TL
23	3. normal	92,5	13.082 TL	1.210.000 TL
24	3. normal	112,71	12.172 TL	1.372.000 TL
25	3. normal	162,82	12.172 TL	1.982.000 TL
26	3. normal	89,49	13.082 TL	1.171.000 TL
27	3. normal	51,34	14.241 TL	731.000 TL
28	3. normal	51,34	14.241 TL	731.000 TL
29	3. normal	52,48	14.241 TL	747.000 TL
30	3. normal	65,56	14.241 TL	934.000 TL
Toplam		1235,73	13.098 TL	15.601.000 TL

12 adet taşınmazın toplam değeri 15.601.000TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Buna göre dükkan ve ofislerin değeri toplamı 24.957.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Dükkan	9.356.000 TL
Bürolar	15.601.000 TL
TOPLAM	24.957.000 TL

6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin niteliği sebebiyle 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	Alani (m ²)	Düzeltilmiş Alani	Aylık Kirası	Birim m ² Kirası	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Sakızcılar Sokak'ta	25	25	2.000 TL	80 TL	Remax Karun 0 (532) 464 08 35	Sakızcılar Sokak 'ta kiralıktır
2	Kemeraltı Caddesi'ne paralel sokakta	350	212,46	29.500 TL	139 TL	Coldwell Banker Angel Fatih / Beyoğlu 0 (544) 239 20 08	Aynı cadde üzerinde, bodrum, zemin ve 1.normal kattan oluşan binanın tamamı kiralıktır.
3	Necatibey Caddesi'nde	120	78	20.000 TL	256 TL	Optimum Gayrimenkul 0 (532) 471 61 99	Cafelerin yoğun olduğu noktada, Necati Bey Caddesine yakın
4	Necatibey Caddesi'nde	360	219,96	27.000 TL	123 TL	Remax Extra2 0 (553) 238 77 60	Necatibey Caddesi üzerinde bodrum, zemin ve asma kattan oluşan dükkan.

Bölgедe yakın ve uzak konumda değerlēmeye konu mağazaya emsal olarak değerlendirilebilecek sayıda çok fazla emsal bulunamamıştır. Bölgедe konu gayrimenkule benzer nitelikte dükkan emsali kısıtlıdır.



Tabloda yer alan 1 numaralı emsal konu Sakızcılar Sokak'a cepheli olup, konu taşınmaza göre çok küçük bir alana sahiptir .

Tabloda yer alan 2 numaralı emsal Kemeraltı Caddesi'ne 1 parsel uzaklıkta, bodrum, zemin ve 1.normal kattan oluşan binadır. Binanın tamamı ticari kullanıma uygundur.

Tabloda yer alan 3 numaralı emsal Necatibey Caddesi'ne cepheli, zemin ve asma kattan oluşan dükkanıdır. Emsal konu gayrimenkule göre daha kötü konumdadır.

Tabloda yer alan 4 numaralı emsal Necatibey Caddesi'ne cepheli, bodrum, zemin ve asma katan oluşan dükkanıdır. Konu gayrimenkule benzer niteliktedir.

Emsallerin konum, büyülüklük ve şerefiyesi dikkate alınarak emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmış ve birim değer hesaplanmıştır.

Bölgede yakın ve uzak konumda değerlendirmeye konu mağazaya emsaller incelenmiştir. Bölgede dükkan/mağaza emsali kısıtlıdır. Emsallerde normal katlar 25/100, asma katlar 50/100 oranında, bodrum katlar ise 30/100 oranında zemin kata indirgenmiş ve buna göre zemin kata indirgenmiş alanları hesaplanmıştır.

Kiralık Dükkan Emsalleri				
KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Kira(TL)	2.000	29.500	20.000	27.000
Pazarlık Payı	5%	5%	10%	5%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	1.900	28.025	18.000	25.650
Düzeltilmiş Büyüülüklük(m ²)	25	212,46	78	219,96
Birim M2 Kirası	76	132	231	117
Konum Düzeltmesi	60%	5%	10%	10%
Büyüülüklük Düzeltmesi	-10%	0%	-20%	0%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi			-30%	0%
Kullanım Kolaylığı Düzeltmesi	10%			
Toplam Düzeltme Katsayısi	60%	5%	-40%	10%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	122	139	138	128
Ortalama	132 TL			

Zemine indirgenmiş birim m² değeri 2 nolu bağımsız bölüm için 132 TL olarak hesaplanmış olup çevredeki mağazalar için amorti süresi bekletilerinin 220-250 ay civarında olduğu ve çevrede yapılan pazar araştırması neticesinde öğrenilmiştir. Satılık emsallerden 1 numaralı emsal aynı zamanda kira geliri üretmektedir. Bu örnek üzerinden kapitalizasyon değeri %4-%5 aralığında hesaplanmaktadır.

Konu taşınmazın konumu ve piyasa değeri göz önünde bulundurularak kapitalizasyon oranı %5 olarak tahmin ve takdir edilmiştir. Buna göre taşınmazın gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri aşağıdaki gibidir.

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

Dükkan/Mağaza aaylık birim m² kira değeri 132 TL olarak hesaplanmış olup gelir yaklaşımı ile hesaplanan bankanın değeri konumuna göre değerlendirilerek hesaplanmış ve aşağıda paylaşılmıştır:

Bağımsız Bölüm No	Düzeltilmiş Alanı(m ²)	Birim m ² Kirası	Aylık Kira Değeri	Yıllık Pazar Kirası	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri
2	282,595	132 TL	37.200 TL	446.400 TL	0,050	8.928.000 TL

2 Bağımsız bölüm numaralı taşınmaz için 8.928.000 TL değer tahmin ve takdir edilmiştir.

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 (m ²)	Aylık Kirası (TL)	Birim m ² Kirası (TL)	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Arapoğlu Sokakta	40	40	1.800	45	Vizyon Gayrimenkul 0530 354 81 15	Arapoğlu Sokakta 3 katta
2	Kemankeş Caddesinde	160	160	10.000	63	Realty One 0532 563 83 45	Kemankeş Caddesi üzerinde 2 katta konumlu ofis
3	Hoca Tahsin Sokakta	170	170	7.500	44	Berkay Emlak 0532 246 43 93	Hoca Tahsin Sokak'ta 170 m ² net alanlı 1. katta
4	Necatibey Caddesinde	450	450	15.000	37,5	Berkay Emlak 0532 246 43 93	Necati Bey Caddesinde 3 katta

Yakın konumda değerlendirmeye konu ofislere benzer emsaller incelenmiştir.



Kiralık Ofis Emsal Krokisi

Tabloda yer alan 1 numaralı emsal konu gayrimenkul Arapoğlu Sokak'ta yer almaktır, ana caddeye yakındır. 3. katta konumlu ofistir. Konum olarak, değerlendirme konusu taşınmaza göre daha düşük şerefiyesi mevcuttur.

Tabloda yer alan 2 numaralı emsal Kemankeş Caddesi üzerinde Güllüoğlu'na yakın mesafededir. İçi bakımlıdır. Konum olarak, değerlendirme konusu taşınmaza göre daha düşük şerefiyesi mevcuttur.

Tabloda yer alan 3 numaralı emsal Hoca Tahsin Sokak'a cepheli, konu taşınmaza göre daha dezavantajlı bir konumdadır.

Tabloda yer alan 4 numaralı emsal Necatibey Caddesi ve Maliye Caddesi'nin kesiminde yer almaktadır. Konum olarak, değerlendirme konusu taşınmaza göre daha düşük şerefiyesi mevcuttur, fakat emsal mülkün bulunduğu yerde tercih gören bir konumdur. Ana arter üzerindedir.

Emsallerin konum, büyülüklük ve şerefiyesi dikkate alınarak Pazar yakışımı kullanılmış ve birim değer hesaplanmıştır.

KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Kiralık Ofis Emsalleri			
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Kira(TL)	1.800	10.000	7.500	15000
Pazarlık Payı	5%	15%	15%	10%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	1.710	8.500	6.375	13.500
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	40	160	170	400
Birim M2 Kirası	43	53	38	34
Konum Düzeltmesi	15%	5%	10%	5%
Büyüklük Düzeltmesi	-20%	-10%	-10%	10%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		-20%	0%	0%
Reklam Kapasitesi		5%	10%	0%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	-5%	-20%	10%	15%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	41	43	41	39
Ortalama	41 TL			

Ofis/Büro aylık birim m2 kira değeri 41 TL olarak hesaplanmış olup gelir yaklaşımı ile hesaplanan bağımsız bölümlerin değeri konumuna göre değerlendirilerek hesaplanmış ve aşağıda paylaşılmıştır: Bu birim metrekare 256,32 m2 (11 no'lu bağımsız bölüm) için belirlenmiş, ardından bağımsız bölümlerin büyüklükleri dikkate alınarak şerefiyelendirme yapılmış ve buna bağlı olarak bağımsız bölümlerin birim değerleri değişmiştir.

Çevredeki ofisler için amortı süresi bekentilerinin 220 - 250 ay civarında olduğu ve çevrede yapılan pazar araştırması neticesinde tespit edilmiştir.

Konu taşınmazlar içinkapitalizasyon oranı % 5 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)

Bağımsız Bölüm No	Büro Alanı	Birim m2 Kirası	Aylık Pazar Kirası	Yıllık Pazar Kirası	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri
10	146,01	44 TL	6.400 TL	76.800 TL	0,050	1.536.000 TL
11	256,32	41 TL	10.500 TL	126.000 TL	0,050	2.520.000 TL
12	77,58	47 TL	3.700 TL	44.400 TL	0,050	888.000 TL
13	77,58	47 TL	3.700 TL	44.400 TL	0,050	888.000 TL
23	92,5	47 TL	4.400 TL	52.800 TL	0,050	1.056.000 TL
24	112,71	44 TL	5.000 TL	60.000 TL	0,050	1.200.000 TL
25	162,82	44 TL	7.200 TL	86.400 TL	0,050	1.728.000 TL
26	89,49	47 TL	4.200 TL	50.400 TL	0,050	1.008.000 TL
27	51,34	48 TL	2.500 TL	30.000 TL	0,050	600.000 TL
28	51,34	48 TL	2.500 TL	30.000 TL	0,050	600.000 TL
29	52,48	48 TL	2.500 TL	30.000 TL	0,050	600.000 TL
30	65,56	48 TL	3.100 TL	37.200 TL	0,050	744.000 TL
Toplam	1235,73	46 TL	55.700 TL	668.400 TL		13.368.000 TL

Gelir yaklaşımına göre 3 kattaki 12 adet taşınmazın toplam değeri 13.368.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Gelir yaklaşımına göre 1 adet dükkan ve 12 adet işyeri nitelikli taşınmazın toplam değeri 22.296.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Dükkan	8.928.000 TL
Bürolar	13.368.000 TL
TOPLAM	22.296.000 TL

6.5 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazların kira değeri raporumuzun “6.4.3 Gelir Yaklaşımı” bölümde hesaplanmış olup, buna göre değerlendirme konusu dükkan/mağazanın aylık kirası 37.200 TL ve büroların aylık toplam kirası 55.700 TL olmak üzere toplam 92.900 TL olarak takdir edilmiştir.

6.6 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlendirme” 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 yaklaşımı ile hesaplanan değerleri aşağıda gösterilmiştir. Buna göre büro nitelikli taşınmazların değeri aşağıdaki gibidir.

Bağımsız Bölüm No	Gelir Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	Pazar Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer
2	8.928.000 TL	9.356.000 TL
10	1.536.000 TL	1.777.000 TL
11	2.520.000 TL	2.916.000 TL
12	888.000 TL	1.015.000 TL
13	888.000 TL	1.015.000 TL
23	1.056.000 TL	1.210.000 TL
24	1.200.000 TL	1.372.000 TL
25	1.728.000 TL	1.982.000 TL
26	1.008.000 TL	1.171.000 TL
27	600.000 TL	731.000 TL
28	600.000 TL	731.000 TL
29	600.000 TL	747.000 TL
30	744.000 TL	934.000 TL
Toplam	22.296.000 TL	24.957.000 TL

Son dönemde gayrimenkul piyasasında yaşanan gerileme , özellikle kiralardan gerilemesine sebep olmuş, bölgedeki kira değerlerinde dengesiz bir arza sebep olmuştur. Taşınmaz sahipleri kira değeri üzerinden belirlenen Pazar değeri üzerinden satışa yanaşmamakta, mülkün kira değerinin ekonomideki düzelmeye sonrası hızlıca artacağını ifade etmektedir.

Bu sebeple Pazar yaklaşımı ile ulaşılan değer daha sağlıklı bulunmuş ve esas alınmıştır.Buna göre konu taşınmazların toplam pazar değeri 24.957.000 TL olarak 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 Çerçeveinde 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”.

Gayrimenkulün tapudaki niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme nitelikleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliğinin 22.maddesinin “r” bendinde belirtiltiği şekilde birbiriyle uyumludur.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkürül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapıının 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 İtibarıyle

Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)	
KDV Hariç	24.957.000
KDV Dâhil	26.953.560

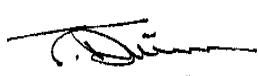
Gayrimenkullerin Aylık Toplam Pazar Kirası (TL)	
KDV Hariç	92.900
KDV Dâhil	109.622

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

Hazırlayan

Taner DÜNER

Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401431



Onaylayan

Neşecan ÇEKİCİ

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400177



9 EKLER

- Tapu Fotokopileri
- Tapu Kayıt Örnekleri
- Onaylı Mimari Proje Kapak Sayfası ve Kat Planı
- Vaziyet Planı
- Yapı Ruhsatları
- Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Yapı Kayıt Belgesi
- Fotoğraflar
- SPK Lisans Örnekleri
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

ANA GAYRİMENKULÜN BAĞIMSIZ BÖLÜMİ	İl:	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti				
	İlçesi:	BEYOĞLU						
	Mahallesi:	HACIMİMİ						
	Köyü:							
	Sokağı:							
	Mevkii:	NECATİBEY CADDESİ VE						
Pafta No.		Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü		
115		27	33			ha	m ²	dm ²
				BİR BODRUM BİR ZEMİN YEDİ NORMAL KAT ILER DİR ASMA KATTAN İBARET KARGIR İŞ YERİ		793,00 m ²		
		Sınırı Planındadır						
Zemin Sistem No : 21351234								
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/> KAT İRTİFAKİ <input type="checkbox"/> DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>								
Satış Bedeli			Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00			ASMA KATLI İŞ YERİ		1/7/5931	+	ZEMİN	2
<small>Tanımına ŞEKERBANK T.A.S. adına kayıtlı iken ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına Tuzel Kılıfları Ünvan Değişikliği işleminden. YÖN.PLANI :YÖNETİM PLANI:99/03/1981</small>								
<small>ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ</small>								
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		3787	1	288		16/04/2018		
Sahife No.								
Sıra No.								
Tarih								
<small>NOT: * Mülkiyetin gayri mülkiyetle sınırlı olduğu konusuna işaret edilmiştir. ** Tətbiq Karanfil İdarəti tərəfindən təsdiq edilmişdir. İlgili Tapu Büro Mədəniyyətine təsdiq olunur.</small>								

D.M.O Basım İst. Mđ.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından basılmıştır.

Stok No 199

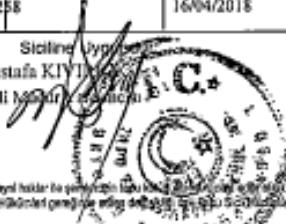
ANA GAYRİMENKULÜN 115	İl: İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf			
	İlçesi: BEYOĞLU						
	Mahallesi: HACIMİMİ						
	Köyü:						
	Sokağı:						
	Mevkil: NECATİBEY CADDESİ VE						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteligi	Yüzölçümü			
				ha m ² dm ²			
127	33	BİR BODRUM BİR ZEMİN YEDİ NORMAL KATILE BIR ASMA KATTAN İBARET KARGIR İŞ YERİ		793,00 m ²			
Sınırları: Planlıdır							
Zemin Sistem No : 21351238							
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/> X		KAT İRTİFAKİ <input type="checkbox"/>	DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>				
Satış Bedeli		Niteligi	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.		
0,00		İş Yeri	45/5931	-	BİRİNCİ 10		
Tatami ŞEKERBANK T.A.S. adına kayıtlı iken ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına Titel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.							
Edinme Sebebi							
ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM — Tem Sahibi ŞİRKETİ							
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi	
Cilt No.	3987	3	256		16/04/2018	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
Sicilno: 1111111111111111 Mustafa KIVANCI Yetkili Name: 1111111111111111 <small>NOT: * Mülkiyetin gayri özel hizmetleri ve teknolojileri kullanılmaması istenildiği takdirde ** Belgeyi Kullanıcı Hizmetleri AŞ'ya devredileceğinde 300 TL Müşteri Hizmeti Ücreti ödenmektedir.</small>							
Döner Semaye İşletmesi tarafından basılmıştır.						Stock No	199

İl: ISTANBUL İlçe: BEYOĞLU Mahalle: HACIMİMİ Köy: Sokağı: Mevkii: ANA GAYRİMENKULÜN	TÜRKİYE CUMHURİYETİ  TAPU SENEDİ	Fotoğraf NECATİBEY CADDESİ VE Pafta No. Ada No. Persel No. Niteliği Yüzölçümü ha m ² dm ² 115 127 33 BİR BODRUM BİR ZEMİN YEDİ NORMAL KAT İLE BİR ASMA KATTAN İDARET KARGIR İŞ YERİ 793,00 m ² Sınıfı: Planlıdadır Zemin Sistem No : 21351239 KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKİ <input type="checkbox"/> DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/> X Satış Bedelli Niteliği Arsa Payı Blok Kat Bağımsız 0,00 İş Yeri 66/5931 A BİRİNCİ 11 BAĞIMSIZ BÖLÜM Edinme Sebebi ŞEKER-PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ Sahib ŞİRKETİ Geldisi Yevmiye No. Cilt No. Sahife No. Sıra No. Tarihi Gittisi Cilt No. 3787 3 257 16/04/2018 Cilt No. Sahife No. Sıra No. Tarih <small>MOT: * Milliyetin onay hattı boşaltılmıştır. İstihdamı müzakere edilmelidir. - Tebliğ Kurulu Hükümleri genelgenin adres deşifredeki Ajit Tapu İstif Uzmanlığına bildirilecektir.</small>
--	--	---

D.M.O Basım İgl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stock No 199

ANA GAYRİMENKULÜN İLÇESİ MAHALLESİ KÖYÜ SOKAĞI MEVKİSİ 15	İl: İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti					
	İlçesi: BEYOĞLU		Mehmet MİMI					
	Mahalle: HAGIMİMİ				Fotoğraf			
	Köyü:							
	Sokak: 15							
	NECATİREY CADDESİ VE Pafta No. Ada No. Parsel No.		Niteliği		Yüzölçümü			
127 33		BİR BODRUM BİR ZEMİN YEDİ NORMAL KAT İLE BİR ASMA-KATTAN-İBARET KARGIR İŞ YERİ		793,00 m ²	ha m ² dm ²			
Sınırı Planlıadır								
Zemine Sistem No : 21351240								
Bağımsız Bölüm	KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKİ <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
	Satış Bedelli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.		
	0,00		İş Yeri		35/5931	Kat No.		
					+	BİRİNCİ		
						12		
	Tamamı ŞEKERBANK T.A.Ş. adına kayıtlı iken ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL, YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına Tuzel Kişiİklerin Ünvan Değişikliği işleminden. YÖNPLANI :YÖNETİM PLANI:09/03/1981							
Edinme Sebebi Sahibe ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ								
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi	
Cilt No.	3787	3	258		16/04/2018		Cilt No.	
Sahife No.							Sahife No.	
Sıra No.							Sıra No.	
Tarih							Tarih	
 <small>NOT: * Mülkiyetin genel hukuki hükümleri bu sayfada yer almamaktadır. ** Telgraf Konusuna İhtiyaç duyan genelde bu maddede belirtilen servis firmalarına başvurulmalıdır.</small>								

D.M.O Basım İgl. Mđ.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından basılmıştır.

Stock No 199

<p style="text-align: center;">ANA GAYRİMENKULÜN</p> <p>İl: İSTANBUL İlçesi: BÜYÜKÇLU Mahallesi: HACIMİMLİ Köyü: Sokağı: Mevkii: NECATİBEY CADDESİ VE</p>	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>		<p>Fotoğraf</p>					
	Pafta No.	Ada No.		Parcel No.	Niteliği	Yüzölçümü		
	115	127		33		ha	m ²	dm ²
Sınır: Planıoadadır								
Zemin Sistem No : 21351241								
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKİ <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>				
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.		
0,00		İş Yeri		35/5931	4-	DİRİNCİ		
Edinme Sebebi								
SEKER-PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL-YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ								
Sahibeğinketi								
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi		
Cilt No.	3787	3	259	16/04/2018		Cilt No.		
Sahife No.						Sahife No.		
Sıra No.						Sıra No.		
Tarih						Tarih		
<p>NOT : * Mülkiyetin geçerliliği ve sahibinin haklarının korunması için gerekli. ** Tabagat Kavramı ve İmza İmzası konusunda TAPU SENEDİ İLE İLGİLİ BİLGİLERİNİZİ İZLEYİN.</p>								

D.M.O Basım İzl. Msi.

Döner Semmaya İşletmesi tarafından basılmıştır.

Stock No 199

ANA GAYRİMENKULÜN İLİ İlçesi Mahallesi Köyü Sokağı Mevkii	İSTANBUL		BEYOĞLU		HACIMİMİ		TURKIYE CUMHURİYETİ		Fotoğraf
115	NECATİBEY CADDESİ VE 127 33 BİR BODRUM BİR ZEMİN YEDİ NORMAL KAT İLE BİR ASMA-KATTAN İBARET KARGIR İŞ YERİ		Niteliği		Yüzölçümü ha m ² dm ²				
	Sının	Planimdadır				793,00 m ²			
Zemin Sistem No : 21351250									
BAĞIMSIZ BÖLÜM	KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKİ <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>				
	Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.	
	0,00		İş Yeri		68/5931	+	OÇUNCU	23	
Turizm ŞEKERBANK T.A.S. adına kayıtlı iken ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına Tuzel Kişilerin Onay Değişikliği işleminden. YÖNPLANI :YÖNETİM PLANI:09/03/1981									
ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ Tam									
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi		
Cilt No.	3787	3	269		16/04/2018		Cilt No.		
Sahife No.							Sahife No.		
Sıra No.							Sıra No.		
Tarih							Tarih		
NOT : * Mükemmeliyet istenilende, bu belgeyi doldurmak gereklidir. - Teştip Kararı (İş Yeri) konusunda, TAPU İŞLETMESİ TAPU İŞLETMESİ'nde birleşecek.									

ANA GAYRİMENKULÜN BAĞIMSIZ BÖLÜM	İli	İSTANBUL				Türkiye Cumhuriyeti			 TAPU SENEDİ Fotoğraf
	İlçesi	BEYOĞLU							
	Mahallesi	HACIMİMLİ							
	Köyü								
	Sokağı:								
	Mevkii	NECATİBEG CADDESİ VE							
	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü			
	115	27	33			ha	m ²	dm ²	
	BİR BODRUM BİR ZEMİN YEDİ NORMAL KAT İLE BİR ASMA-KATTAN İBARET KARGIR İŞ YERİ					793,00 m ²			
	Sınırı Pİsondadır					Zemîn Sistem No : 21351251			
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>			KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>			DEVRE MULK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli			Niteliği			Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	
0,00			İş Yeri			45/5931	+	001NO	
Edinme Sebebi									
ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ									
Geldisi			Yevmîye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	3187	3	200	 Şeker Proje Mustafa KÜVİTÇİ Yetkili Muamiletçi 1982 1993 1994 1995 1996 1997 1998 1999 2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030 2031 2032 2033 2034 2035 2036 2037 2038 2039 2040 2041 2042 2043 2044 2045 2046 2047 2048 2049 2050 2051 2052 2053 2054 2055 2056 2057 2058 2059 2060 2061 2062 2063 2064 2065 2066 2067 2068 2069 2070 2071 2072 2073 2074 2075 2076 2077 2078 2079 2080 2081 2082 2083 2084 2085 2086 2087 2088 2089 2090 2091 2092 2093 2094 2095 2096 2097 2098 2099 20100 20101 20102 20103 20104 20105 20106 20107 20108 20109 20110 20111 20112 20113 20114 20115 20116 20117 20118 20119 20120 20121 20122 20123 20124 20125 20126 20127 20128 20129 20130 20131 20132 20133 20134 20135 20136 20137 20138 20139 20140 20141 20142 20143 20144 20145 20146 20147 20148 20149 20150 20151 20152 20153 20154 20155 20156 20157 20158 20159 20160 20161 20162 20163 20164 20165 20166 20167 20168 20169 20170 20171 20172 20173 20174 20175 20176 20177 20178 20179 20180 20181 20182 20183 20184 20185 20186 20187 20188 20189 20190 20191 20192 20193 20194 20195 20196 20197 20198 20199 20200 20201 20202 20203 20204 20205 20206 20207 20208 20209 20210 20211 20212 20213 20214 20215 20216 20217 20218 20219 20220 20221 20222 20223 20224 20225 20226 20227 20228 20229 20230 20231 20232 20233 20234 20235 20236 20237 20238 20239 20240 20241 20242 20243 20244 20245 20246 20247 20248 20249 20250 20251 20252 20253 20254 20255 20256 20257 20258 20259 20260 20261 20262 20263 20264 20265 20266 20267 20268 20269 20270 20271 20272 20273 20274 20275 20276 20277 20278 20279 20280 20281 20282 20283 20284 20285 20286 20287 20288 20289 20290 20291 20292 20293 20294 20295 20296 20297 20298 20299 20300 20301 20302 20303 20304 20305 20306 20307 20308 20309 20310 20311 20312 20313 20314 20315 20316 20317 20318 20319 20320 20321 20322 20323 20324 20325 20326 20327 20328 20329 20330 20331 20332 20333 20334 20335 20336 20337 20338 20339 20340 20341 20342 20343 20344 20345 20346 20347 20348 20349 20350 20351 20352 20353 20354 20355 20356 20357 20358 20359 20360 20361 20362 20363 20364 20365 20366 20367 20368 20369 20370 20371 20372 20373 20374 20375 20376 20377 20378 20379 20380 20381 20382 20383 20384 20385 20386 20387 20388 20389 20390 20391 20392 20393 20394 20395 20396 20397 20398 20399 20400 20401 20402 20403 20404 20405 20406 20407 20408 20409 20410 20411 20412 20413 20414 20415 20416 20417 20418 20419 20420 20421 20422 20423 20424 20425 20426 20427 20428 20429 20430 20431 20432 20433 20434 20435 20436 20437 20438 20439 20440 20441 20442 20443 20444 20445 20446 20447 20448 20449 20450 20451 20452 20453 20454 20455 20456 20457 20458 20459 20460 20461 20462 20463 20464 20465 20466 20467 20468 20469 20470 20471 20472 20473 20474 20475 20476 20477 20478 20479 20480 20481 20482 20483 20484 20485 20486 20487 20488 20489 20490 20491 20492 20493 20494 20495 20496 20497 20498 20499 20500 20501 20502 20503 20504 20505 20506 20507 20508 20509 20510 20511 20512 20513 20514 20515 20516 20517 20518 20519 20520 20521 20522 20523 20524 20525 20526 20527 20528 20529 20530 20531 20532 20533 20534 20535 20536 20537 20538 20539 20540 20541 20542 20543 20544 20545 20546 20547 20548 20549 20550 20551 20552 20553 20554 20555 20556 20557 20558 20559 20560 20561 20562 20563 20564 20565 20566 20567 20568 20569 20570 20571 20572 20573 20574 20575 20576 20577 20578 20579 20580 20581 20582 20583 20584 20585 20586 20587 20588 20589 20590 20591 20592 20593 20594 20595 20596 20597 20598 20599 20600 20601 20602 20603 20604 20605 20606 20607 20608 20609 20610 20611 20612 20613 20614 20615 20616 20617 20618 20619 20620 20621 20622 20623 20624 20625 20626 20627 20628 20629 20630 20631 20632 20633 20634 20635 20636 20637 20638 20639 20640 20641 20642 20643 20644 20645 20646 20647 20648 20649 20650 20651 20652 20653 20654 20655 20656 20657 20658 20659 20660 20661 20662 20663 20664 20665 20666 20667 20668 20669 20670 20671 20672 20673 20674 20675 20676 20677 20678 20679 20680 20681 20682 20683 20684 20685 20686 20687 20688 20689 20690 20691 20692 20693 20694 20695 20696 20697 20698 20699 20700 20701 20702 20703 20704 20705 20706 20707 20708 20709 20710 20711 20712 20713 20714 20715 20716 20717 20718 20719 20720 20721 20722 20723 20724 20725 20726 20727 20728 20729 20730 20731 20732 20733 20734 20735 20736 20737 20738 20739 20740 20741 20742 20743 20744 20745 20746 20747 20748 20749 20750 20751 20752 20753 20754 20755 20756 20757 20758 20759 20760 20761 20762 20763 20764 20765 20766 20767 20768 20769 20770 20771 20772 20773 20774 20775 20776 20777 20778 20779 20780 20781 20782 20783 20784 20785 20786 20787 20788 20789 20790 20791 20792 20793 20794 20795 20796 20797 20798 20799 20800 20801 20802 20803 20804 20805 20806 20807 20808 20809 20810 20811 20812 20813 20814 20815 20816 20817 20818 20819 20820 20821 20822 20823 20824 20825 20826 20827 20828 20829 20830 20831 20832 20833 20834 20835 20836 20837 20838 20839 20840 20841 20842 20843 20844 20845 20846 20847 20848 20849 20850 20851 20852 20853 20854 20855 20856 20857 20858 20859 20860 20861 20862 20863 20864 20865 20866 20867 20868 20869 20870 20871 20872 20873 20874 20875 20876 20877 20878 20879 20880 20881 20882 20883 20884 20885 20886 20887 20888 20889 20890 20891 20892 20893 20894 20895 20896 20897 20898 20899 20900 20901 20902 20903 20904 20905 20906 20907 20908 20909 20910 20911 20912 20913 20914 20915 20916 20917 20918 20919 20920 20921 20922 20923 20924 20925 20926 20927 20928 20929 20930 20931 20932 20933 20934 20935 20936 20937 20938 20939 20940 20941 20942 20943 20944 20945 20946 20947 20948 20949 20950 20951 20952 20953 20954 20955 20956 20957 20958 20959 20960 20961 20962 20963 20964 20965 20966 20967 20968 20969 20970 20971 20972 20973 20974 20975 20976 20977 20978 20979 20980 20981 20982 20983 20984 20985 20986 20987 20988 20989 20990 20991 20992 20993 20994 20995 20996 20997 20998 20999 20100 20101 20102 20103 20104 20105 20106 20107 20108 20109 20110 20111 20112 20113 20114 20115 20116 20117 20118 20119 20120 20121 20122 20123 20124 20125 20126 20127 20128 20129 20130 20131 20132 20133 20134 20135 20136 20137 20138 20139 20140 20141 20142 20143 20144 20145 20146 20147 20148 20149 20150 20151 20152 20153 20154 20155 20156 20157 20158 20159 20160 20161 20162 20163 20164 20165 20166 20167 20168 20169 20170 20171 20172 20173 20174 20175 20176 20177 20178 20179 20180 20181 20182 20183 20184 20185 20186 20187 20188 20189 20190 20191 20192 20193 20194 20195 20196 20197 20198 20199 20200 20201 20202 20203 20204 20205 20206 20207 20208 20209 20210 20211 20212 20213 20214 20215 20216 20217 20218 20219 20220 20221 20222 20223 2022					

ANA GAYRİMENKULÜN BAĞIMSIZ BÖLÜM	İl: İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		 TAPU SENEDİ
	İlçesi: BEYOĞLU				
	Mahalle: HACIMİMİ				
	Köyü:				
	Sokağı:				
	Mevkii: NECATİBEY CADDESİ VE 115				
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteligi	Yüzölçümü	
				ha	m ²
	127	33	BİR BODRUM BİR ZEMİN YEDİ NORMAL KAT İLE BİR ASMA KATTAN İBARET KARGIR İŞ YERİ	793,00 m ²	
Sınırlı	Planlıdadır				
Zemin Sistem No : 21351252					
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKİ <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>	
<input checked="" type="checkbox"/> Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No. Kat No. Bağımsız Blm. No.
0,00		İş Yeri		82/5931	+ EÇONCU 25
<small>Tanınmış ŞEKERBANK T.A.Ş. adına kayndı İken ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına TİCİD KİŞİLLİKLERİ OTOVİ DEĞİŞİKLİĞİ işleminden. YÖNÜPLANI : YÖNETİM PLANI:09/03/1981</small>					
<small>ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ</small>					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.
Cilt No.	3987	3	271		Tarihi
Sahife No.	<small>Sicilin Uyundur.</small> <small>Mustafa KARAKOÇ</small> <small>Yetkili / İmza / İmza / İmza</small>				Sıra No.
Sıra No.					
Tarih	<small>NOT : * NOKYerin gittiği tarih ** Tescit Kararı Hükümleri gereğince bilirilecektir.</small>				Tarih
					

D.M.O Basım İğ. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından basılmıştır.



Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN BAĞIMSIZ BÖLÜM	III İSTANBUL			Türkiye Cumhuriyeti					
	İlçesi BEYOĞLU						Fotograf		
	Mahalle HACIMİMLİ								
	Köyü			TAPU SENEDİ NECATİBEY CADDESİ VE					
	Sokağı								
	Mevkii			NECATİBEY CADDESİ VE 115 127 33 BİR BODRUM BİR ZEMİN YEDİ NORMAL KAT İLE BİR ASMA KATTAN İBARET KARGIR İŞ YERİ			Yüzölçümü ha m ² dm ²		
	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.						
	Niteliği			ha	m ²	dm ²			
				793,00	m ²				
	Sınırı Planıdadır			Zemin Sistem No : 21351253					
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>			KAT İRTİFAKİ <input type="checkbox"/>			DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli			Niteliği			Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımızsız Blm. No.
0,00			İş Yeri			35/5931	-	030NC0	26
Teman: ŞEKERBANK T.A.Ş. adına kayıtlı iken ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına Titiz Kışılıkların Onun Değişikliği ilemenden. YÖNPLANI :YÖNETİM PLANI:09/03/1981									
Edinme Sebebi									
ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ									
Geldisi Cilt No. 3787			Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi Cilt No.	
Sahife No.			 Sicil No. Uyruk Num. 272 Mustafa K. / 16/04/2018 Yetkili Mezuniyet				Sahife No.		
Sıra No.							Sıra No.		
Tarih							Tarih		
<small> NOT : * Mülkiyetin gayr aynı hâllerde işlenmesi ve satılması yasaktır. ** Tətbiq Karanıza Mükemmət şəraitdən istifadə etmək və ya tətbiq etmək Mülkiyyətinə baxılsın. </small>									

D.M.O Basım İgl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından basılmıştır.



Stok No 199

ANA GAYRİMENKÜLLÜN İl: İSTANBUL İlçesi: BEYOĞLU Mahalle: HACIMİMI Köyü: Sokagi: Mevkii: NECATİBEY CADDESİ VE	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf 		
BAĞIMSIZ BÖLÜM Edinme Sebebi	Pafta No. Ada No. Parsel No. Niteliği Yüzölçümü 115 127 33 BİR BODRUM BİR ZEMİN YEDİ NORMAL KAPİ BİR ASMA-KATTAN İBARET KARGIR İŞ YERİ ha m ² dm ² Sınırları: Planlıdır				
Zemin Sistem No : 21351254					
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/> KAT İRTİFAKİ <input type="checkbox"/> DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/> Satış Bedelli Niteliği Arsa Payı Blok Kat 0,00 İş Yeri 35/5931 No. No. No. SEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ	Satış Bedelli Niteliği Arsa Payı Blok Kat 0,00 İş Yeri 35/5931 No. No. No. SEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ				
* İmzalı gayri menkulun sahibi, bu tapu senedini imzalamıştır. * Tüdük Kurulu İmzalı şahitlik belgesi, bu tapu senedini imzalamıştır. MOT: * İmzalı gayri menkulun sahibi, bu tapu senedini imzalamıştır. * Tüdük Kurulu İmzalı şahitlik belgesi, bu tapu senedini imzalamıştır.					
					
D.M.O Basım İgl. Md. Dâner Sermaye İşletmesi tarafından basılmıştır. Stock No 199					

ANA GAYRİMENKULÜN BAĞIMSIZ BÖLÜM	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti 			Fotoğraf		
	İlçesi	BEYOĞLU							
	Mahalle	HACIMİMİ							
	Köy								
	Sokağı								
	Mevkii	NECATİBEY CADDESİ VE							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği			Yüzölçümü			
115	127	33				ha	m ²	dm ²	
			BİR BODRUM BİR ZEMİN YEDİ NORMAL KAT-ILE-BİR ASMA-KATTAN-İBARET KARGIR İŞ YERİ			790,00 m ²			
Sınırları Planlaşdırılmıştır									
Zemin Sistem No : 21351135									
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>			KAT İRTİFAKİ <input type="checkbox"/>			DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedelli			Niteliği			Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00			İş Yeri			32/5931	+	0ÇÖNCÖ	28
Teminat: ŞEKERBANK T.A.Ş. adına kayıtlı iken ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına Tützel Kigiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden. YÖN.PLANI: YÖNETİM PLANI:09/03/1981									
ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ									
* Mülkiyetin geçici süre hâlindeki tarih ve sahifelerin resmiyeti edilmesi. ** Tescipat Kararname Hükümleri gereğince gerekli olan Tapu Bulanıklığına bittiğinde.									
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi		
Cilt No.		3787	3	274		16/04/2018		Cilt No.	
Sahife No.								Sahife No.	
Sıra No.								Sıra No.	
Tarih								Tarih	

D.M.O Baskın İst. Mı.

Döner Sermaye İslotmesi tarafından bestimlendi.

Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN İl: İSTANBUL İlçesi: BEYOĞLU Mahallesi: HACIMİMİ Köyü: Sokağı: Mevkii:	Türkiye Cumhuriyeti					
						
	Fotoğraf					
	TAPU SENEDİ					
	NECATİBEY CADDESİ VE					
115	Pafta No.	Ada No.	Parcel No.	Niteliği		
				Yüzölçümü		
	127	33	BİR BODRUM BİR ZEMİN YEDİ NORMAL KAT İLE BİR ASMA KATTAN İBARET KAROİR İŞ YERİ	793,00 m ²		
Sınırları	Planlandırır			Zemine Sistem No : 21351255		
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKİ <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>		
Satış Bedelli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.
0,00		İş Yeri		32/5931	-	0ÇÜNCÜ 29
Tümüm ŞEKERBANK T.A.S. adına kayıtlı iken ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına Titre Kılıkların Ünvan Değişikliği işleminden. YÖN.PLANI : YÖNETİM PLANI:09/03/1981						
Edinme Sebebi						
ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi
Cilt No.	3787	3	275		16/04/2018	Cilt No.
Sahife No.	Sicilne / 16/04/2018 Mustafa KILIÇ - 1111-4 Yetkili M. No.: 1111-4 					Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
NOT: * Mülkiyetin payı ayrı hukuki plakalar olmamakla birlikte mevcuttur. ** Tələbat Nameyi Hökumətə göndərən şəxslərin adı və soyadı və tətbiq etdiyi Mənzərəsi mənəvədədir.						

ANA GAYRİMENKULÜN İl: ISTANBUL İlçesi: BEYOĞLU Mahallesi: HAKCIMMI Köyü: Sokağı: Mevkii: NECATİBEY CADDESİ VE Pafta No.: 115 Ada No.: 127 Parsel No.: 33	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf						
			Niteliği		Yüzölçümü				
			ha	m ²	dm ²				
					795,00 m ²				
			BİR BODRUM BİR ZEMİN YEDİ NORMAL, KAT İLE BİR ASMA KATTAN İBARET KARGIR İŞ YERİ						
			Sınırlı: Planlıdadır						
			Zemin Sistem No : 21351256						
	KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKİ <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>				
	X Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.			
0,00		İş Yeri		15/5931	Kat No.				
Edinme Sebebi				Bağımsız Blm. No.	Bağımsız Blm. No.				
SEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ									
Sahibliketi									
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi		
Cilt No.		3987	3	276			16/04/2018	Cilt No.	
Sahife No.								Sahife No.	
Sıra No.								Sıra No.	
Tarih								Tarih	
NOT: * Milliyetin payı ayıl hizmeti yapılmamıştır. Bu ayıl hizmeti yapılmamıştır. ** Taşıt Konusu Hükümlü ve yetkilidir. Taşıt konusu işbu Tapu Senedi ile birlikte bildirilecektir.									

D.M.O Basım İgl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından basılmıştır.

Stok No 199

Tapu Kayıt Örnekleri

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 07/11/2019 11:01

MakbuNo	DekontNo	BasvuruNo
010419204618	2019-11-07-10.52.07.290679	20461

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	127/33
Taşınmaz ID:	21351234	AT Yüzölçüm (m²):	793.00
İl / İlçe	İSTANBUL/BEYOĞLU	Taşınmaz Nitelik:	ASMA KATLI İŞ YERİ
Kurum Adı:	Beyoğlu TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN/2
Mahalle / Köy Adı:	HACİMİMİ	Bağımsız Bölüm Tip:	Kat Mülkiyeti
Mevkii:	NECATİBEY CADDESİ VE HISAR	Arsa Pay / Payda	117/5931
Cilt / Sayfa	3/248	Ana Taşınmaz Nitelik	BİR BODRUM BİR ZEMİN YEDİ NORMAL KAT İLE BİR ASMA KATTAN IBARET KARGIR İŞ YERİ
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	8/850

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifa)

Tip	S.B.I. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	YÖNETİM PLANI:09/03/1981			

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
424818644	(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	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifa)

Tip	S.B.I. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Serh	İSTANBUL BELEDİYESİ İ.E.T.T. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KIRA ŞERHI 1 TL 99 YIL MÜDDET.05/08/1977 TARİH 6160 YEV.	(SN:2859505) İSTANBUL BUYUKSEHIR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Beyoğlu TM Kira Şerhinin Tesisi Yev: 6160 Tarih: 05/08/1977	

1 / 1

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 07/11/2019 18:58

MakbuNo	DekontNo	BasvuruNo
010419205933	2019-11-07-18.56.44.125200	20593

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	127/33
Taşınmaz ID:	21351238	AT Yüzölçüm (m²):	793.00
İl / İlçe	İSTANBUL/BEYOĞLU	Taşınmaz Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Beyoğlu TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/BİRİNCİ/10
Mahalle / Köy Adı:	HACİMİMİ	Bağımsız Bölüm Tip:	Kat Mülkiyeti
Mevkii:	NECATİBEY CADDESİ VE HISAR	Arsa Pay / Payda	45/5931
Cilt / Sayfa	3/256	Ana Taşınmaz Nitelik	BİR BODRUM BİR ZEMİN YEDİ NORMAL KAT İLE BİR ASMA KATTAN IBARET KARGIR İŞ YERİ
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	8/850

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
424818654	(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	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifa)

Tip	S.B.I. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Serh	İSTANBUL BELEDİYESİ İ.E.T.T. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KIRA ŞERHI 05,08,1977 YEV : 6160	(SN:2859505) İSTANBUL BUYUKSEHIR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Beyoğlu TM Kira Şerhinin Tesisi Yev: 6160 Tarih: 05/08/1977	

1 / 1

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 07/11/2019 11:01

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
010419204678	2019-11-07-10.53.01.224261	20467

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	127/33
Taşınmaz ID:	21351239	AT Yüzölçüm (m²):	793.00
İl / İlçe	İSTANBUL/BEYOĞLU	Taşınmaz Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Beyoğlu TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/BİRİNCİ/11
Mahalle / Köy Adı:	HACİMİMI	Bağımsız Bölüm Tip:	Kat Mülkiyeti
Mevkii:	NECATİBEY CADDESİ VE HİSAR	Arsa Pay / Payda	66/5931
Cilt / Sayfa	3/257	Ana Taşınmaz Nitelik	BİR BODRUM BİR ZEMİN YEDİ NORMAL KAT İLE BİR ASMA KATTAN İBARET KARGIR İŞ YERİ
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	8/850

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifa)

Tip	S.B.i. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	YÖNETİM PLANI:09/03/1981			

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
424818657	(SN:8140436) SEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKÜL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet / 1 / 1		Beyoğlu TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği Yev: 3787 Tarih: 16/04/2018	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifa)

Tip	S.B.i. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Serh	İSTANBUL BELEDİYESİ İ.E.T.T. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHINE KIRA ŞERHI 1 TL 99 YIL MÜDDET.05/08/1977 TARİH 6160 YEV.	(SN:2859505) İSTANBUL BUYUKSEHIR BELEDİYESİ VKN:4810024824		Beyoğlu TM Kira Şerhinin Tesisi Yev: 6160 Tarih: 05/08/1977

1 / 1

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 07/11/2019 11:01

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
010419204668	2019-11-07-10.52.47.073980	20466

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	127/33
Taşınmaz ID:	21351240	AT Yüzölçüm (m²):	793.00
İl / İlçe	İSTANBUL/BEYOĞLU	Taşınmaz Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Beyoğlu TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/BİRİNCİ/12
Mahalle / Köy Adı:	HACİMİMI	Bağımsız Bölüm Tip:	Kat Mülkiyeti
Mevkii:	NECATİBEY CADDESİ VE HİSAR	Arsa Pay / Payda	35/5931
Cilt / Sayfa	3/258	Ana Taşınmaz Nitelik	BİR BODRUM BİR ZEMİN YEDİ NORMAL KAT İLE BİR ASMA KATTAN İBARET KARGIR İŞ YERİ
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	8/850

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifa)

Tip	S.B.i. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	YÖNETİM PLANI:09/03/1981			

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
424818647	(SN:8140436) SEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKÜL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet / 1 / 1		Beyoğlu TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği Yev: 3787 Tarih: 16/04/2018	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifa)

Tip	S.B.i. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Serh	İSTANBUL BELEDİYESİ İ.E.T.T. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHINE KIRA ŞERHI 1 TL 99 YIL MÜDDET.05/08/1977 TARİH 6160 YEV.	(SN:2859505) İSTANBUL BUYUKSEHIR BELEDİYESİ VKN:4810024824		Beyoğlu TM Kira Şerhinin Tesisi Yev: 6160 Tarih: 05/08/1977

1 / 1

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKICI

Tarih: 07/11/2019 11:03

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
010419204688	2019-11-07-10.53.18.429047	20468

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	127/33
Taşınmaz ID:	21351241	AT Yüzölçüm (m²):	793.00
İl / İlçe	İSTANBUL/BEYOĞLU	Taşınmaz Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Beyoğlu TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/BİRİNCİ//13
Mahalle / Köy Adı:	HACIMİMİ	Bağımsız Bölüm Tip:	Kat Mülkiyeti
Mevkii:	NECATİBEY CADDESİ VE HİSAR	Arsa Pay / Payda	35/5931
Cilt / Sayfa	3/259	Ana Taşınmaz Nitelik	BİR BODRUM BİR ZEMİN YEDİ NORMAL KAT İLE BİR ASMA KATTAN IBARET KARGIR İŞ YERİ
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	8/850

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.i. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	YÖNETİM PLANI:09/03/1981			

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
424818648	(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	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.i. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Serh	İSTANBUL BELEDİYESİ İ.E.T.T. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KIRA ŞERHİ 1 TL 99 YIL MUDDET:05/08/1977 TARİH 6160 YEV.	(SN:2859505) İSTANBUL BUYUKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Beyoğlu TM Kira Şerhinin Tesisi Yev: 6160 Tarih: 05/08/1977	

1 / 1

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKICI

Tarih: 07/11/2019 11:03

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
010419204698	2019-11-07-10.53.33.652814	20469

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	127/33
Taşınmaz ID:	21351250	AT Yüzölçüm (m²):	793.00
İl / İlçe	İSTANBUL/BEYOĞLU	Taşınmaz Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Beyoğlu TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ÜCUNCÜ//23
Mahalle / Köy Adı:	HACİMİMİ	Bağımsız Bölüm Tip:	Kat Mülkiyeti
Mevkii:	NECATİBEY CADDESİ VE HİSAR	Arsa Pay / Payda	65/5931
Cilt / Sayfa	3/269	Ana Taşınmaz Nitelik	BİR BODRUM BİR ZEMİN YEDİ NORMAL KAT İLE BİR ASMA KATTAN IBARET KARGIR İŞ YERİ
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	8/850

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.i. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	YÖNETİM PLANI:09/03/1981			

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
424818656	(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	

Hisse (Serh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.i. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Serh	İSTANBUL BELEDİYESİ İ.E.T.T. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KIRA ŞERHİ 1 TL 99 YIL MUDDET:05/08/1977 TARİH 6160 YEV.	(SN:2859505) İSTANBUL BUYUKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Beyoğlu TM Kira Şerhinin Tesisi Yev: 6160 Tarih: 05/08/1977	

1 / 1

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKICI

Tarih: 07/11/2019 11:03

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
010419204719	2019-11-07-10.55.29.301925	20471

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	127/33
Taşınmaz ID:	21351251	AT Yüzölçüm (m²):	793.00
İl / İlçe	İSTANBUL/BEYOĞLU	Taşınmaz Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Beyoğlu TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ÜCUNCÜ//24
Mahalle / Köy Adı:	HACIMİMİ	Bağımsız Bölüm Tip:	Kat Mülkiyeti
Mevkii:	NECATİBEY CADDESİ VE HİSAR	Arsa Pay / Payda	45/5931
Cilt / Sayfa	3/270	Ana Taşınmaz Nitelik	BİR BODRUM BİR ZEMİN YEDİ NORMAL KAT İLE BİR ASMA KATTAN IBARET KARGIR İŞ YERİ
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	8/850

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	YÖNETİM PLANI:09/03/1981			

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
424818655	(SN:8140436) SEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Beyoğlu TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği Yé: 3787 Tarh: 16/04/2018	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Serh	İSTANBUL BELEDİYESİ İ.E.T.T. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KIRA ŞERHI 1 TL 99 YIL MÜDDET.05/08/1977 TARİH 6160 YEV.	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824		Beyoğlu TM Kira Şerhinin Tesisi Yev: 6160 Tarh: 05/08/1977

1 / 1

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKICI

Tarih: 07/11/2019 11:03

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
010419204729	2019-11-07-10.55.43.247266	20472

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	127/33
Taşınmaz ID:	21351252	AT Yüzölçüm (m²):	793.00
İl / İlçe	İSTANBUL/BEYOĞLU	Taşınmaz Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Beyoğlu TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ÜCUNCÜ//25
Mahalle / Köy Adı:	HACIMİMİ	Bağımsız Bölüm Tip:	Kat Mülkiyeti
Mevkii:	NECATİBEY CADDESİ VE HİSAR	Arsa Pay / Payda	82/5931
Cilt / Sayfa	3/271	Ana Taşınmaz Nitelik	BİR BODRUM BİR ZEMİN YEDİ NORMAL KAT İLE BİR ASMA KATTAN IBARET KARGIR İŞ YERİ
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	8/850

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	YÖNETİM PLANI:09/03/1981			

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
424818658	(SN:8140436) SEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Beyoğlu TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği Yé: 3787 Tarh: 16/04/2018	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Serh	İSTANBUL BELEDİYESİ İ.E.T.T. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KIRA ŞERHI 1 TL 99 YIL MÜDDET.05/08/1977 TARİH 6160 YEV.	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824		Beyoğlu TM Kira Şerhinin Tesisi Yev: 6160 Tarh: 05/08/1977

1 / 1

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 07/11/2019 11:03

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
010419204739	2019-11-07-10.55.56.282059	20473

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	127/33
Taşınmaz ID:	21351253	AT Yüzölçüm (m²):	793.00
İl / İlçe	İSTANBUL/BEYOĞLU	Taşınmaz Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Beyoğlu TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ÜÇUNCÜ//26
Mahalle / Köy Adı:	HACIMİMİ	Bağımsız Bölüm Tip:	Kat Mülkiyeti
Mevkii:	NECATİBEY CADDESİ VE HİSAR	Arsa Pay / Payda	35/5931
Cilt / Sayfa	3/272	Ana Taşınmaz Nitelik	BİR BODRUM BİR ZEMİN YEDİ NORMAL KAT İLE BİR ASMA KATTAN IBARET KARGIR İŞ YERİ
Kavıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	8/850

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	YÖNETİM PLANI:09/03/1981			

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
424818649	(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	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Serh	İSTANBUL BELEDİYESİ İ.E.T.T. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KIRA ŞERHI 1 TL 99 YIL MUDDET:05/08/1977 TARİH 6160 YEV.	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKSEHIR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Beyoğlu TM Kira Serhinin Tesisi Yev: 6160 Tarih: 05/08/1977	

1 / 1

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 07/11/2019 11:03

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
010419204749	2019-11-07-10.56.10.354205	20474

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	127/33
Taşınmaz ID:	21351254	AT Yüzölçüm (m²):	793.00
İl / İlçe	İSTANBUL/BEYOĞLU	Taşınmaz Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Beyoğlu TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ÜÇUNCÜ//27
Mahalle / Köy Adı:	HACIMİMİ	Bağımsız Bölüm Tip:	Kat Mülkiyeti
Mevkii:	NECATİBEY CADDESİ VE HİSAR	Arsa Pay / Payda	35/5931
Cilt / Sayfa	3/273	Ana Taşınmaz Nitelik	BİR BODRUM BİR ZEMİN YEDİ NORMAL KAT İLE BİR ASMA KATTAN IBARET KARGIR İŞ YERİ
Kavıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	8/850

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	YÖNETİM PLANI:09/03/1981			

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
424818651	(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	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Serh	İSTANBUL BELEDİYESİ İ.E.T.T. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KIRA ŞERHI 1 TL 99 YIL MUDDET:05/08/1977 TARİH 6160 YEV.	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKSEHIR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Beyoğlu TM Kira Serhinin Tesisi Yev: 6160 Tarih: 05/08/1977	

1 / 1

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 07/11/2019 18:58

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
010419205943	2019-11-07-18.56.18.735472	20594

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	127/33
Taşınmaz ID:	21351135	AT Yüzölçüm (m²):	793.00
İl / İlçe	İSTANBUL/BEYOĞLU	Taşınmaz Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Beyoğlu TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ÜCUNCÜ//28
Mahalle / Köy Adı:	HACİMİMİ	Bağımsız Bölüm Tip:	Kat Mülkiyeti
Mevkii:	NECATİBEY CADDESİ VE HİSAR	Arsa Pay / Payda	32/5931
Cilt / Sayfa	3/274	Ana Taşınmaz Nitelik	BİR BODRUM BİR ZEMİN YEDİ NORMAL KAT İLE BİR ASMA KATTAN IBARET KARGIR İŞ YERİ
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	8/850

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifa)

Tip	S.B.i. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	YÖNETİM PLANI:09/03/1981			

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
424818645	(SN:8140436) SEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Beyoğlu TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği Yev: 3787 Tarh: 16/04/2018	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifa)

Tip	S.B.i. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Serh	İSTANBUL BELEDİYESİ İ.E.T.T. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KIRA ŞERHİ 1 TL 99 YIL MUDDET.05/08/1977 TARİH 6160 YEV.	(SN:2859505) İSTANBUL BUYUKSEHIR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Beyoğlu TM Kira Serhinin Tesisi Yev: 6160 Tarh: 05/08/1977	

1 / 1

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 07/11/2019 11:03

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
010419204769	2019-11-07-10.56.24.558616	20476

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	127/33
Taşınmaz ID:	21351255	AT Yüzölçüm (m²):	793.00
İl / İlçe	İSTANBUL/BEYOĞLU	Taşınmaz Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Beyoğlu TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ÜCUNCÜ//29
Mahalle / Köy Adı:	HACİMİMİ	Bağımsız Bölüm Tip:	Kat Mülkiyeti
Mevkii:	NECATİBEY CADDESİ VE HİSAR	Arsa Pay / Payda	32/5931
Cilt / Sayfa	3/275	Ana Taşınmaz Nitelik	BİR BODRUM BİR ZEMİN YEDİ NORMAL KAT İLE BİR ASMA KATTAN IBARET KARGIR İŞ YERİ
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	8/850

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifa)

Tip	S.B.i. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	YÖNETİM PLANI:09/03/1981			

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
424818646	(SN:8140436) SEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Beyoğlu TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği Yev: 3787 Tarh: 16/04/2018	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifa)

Tip	S.B.i. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Serh	İSTANBUL BELEDİYESİ İ.E.T.T. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KIRA ŞERHİ 1 TL 99 YIL MUDDET.05/08/1977 TARİH 6160 YEV.	(SN:2859505) İSTANBUL BUYUKSEHIR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Beyoğlu TM Kira Serhinin Tesisi Yev: 6160 Tarh: 05/08/1977	

1 / 1

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
010419204779	2019-11-07-10.56.45.903672	20477

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	127/33
Taşınmaz ID:	21351256	AT Yüzölçüm (m²):	793.00
İl / İlçe	İSTANBUL/BEYOĞLU	Taşınmaz Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Beyoğlu TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ÜCUNCÜ//30
Mahalle / Köy Adı:	HACIMİMİ	Bağımsız Bölüm Tip:	Kat Mülkiyeti
Mevkii:	NECATİBEY CADDESİ VE HİSAR	Arsa Pay / Payda	35/5931
Cilt / Sayfa	3/276	Ana Taşınmaz Nitelik	BİR BODRUM BİR ZEMİN YEDİ NORMAL KAT İLE BİR ASMA KATTAN İBARET KARGIR İŞ YERİ
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	8/850

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.i. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	YÖNETİM PLANI:09/03/1981			

Mülkiyet

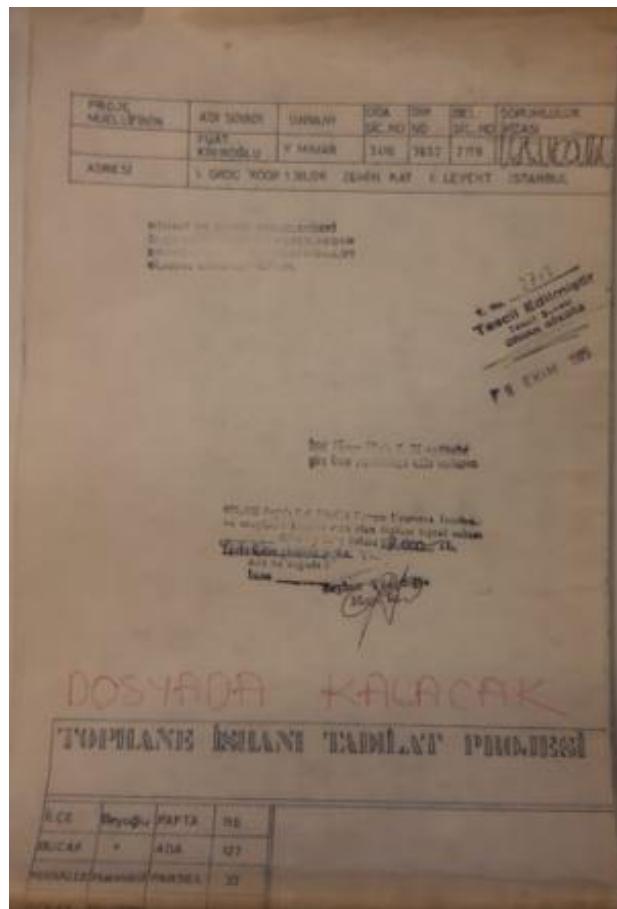
SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
424818653	(SN:8140436) SEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ /VKN:8010706615	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Beyoğlu TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği Yev: 3787 Tarh: 16/04/2018	

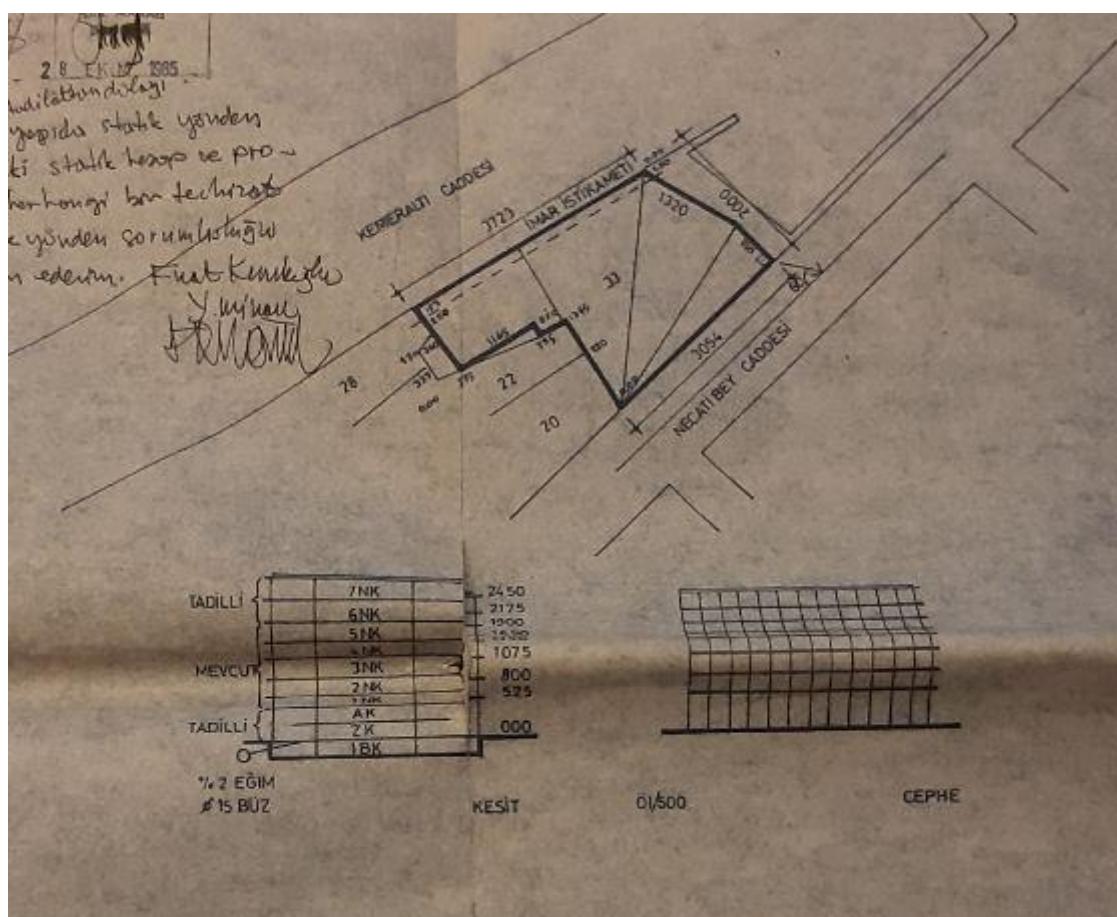
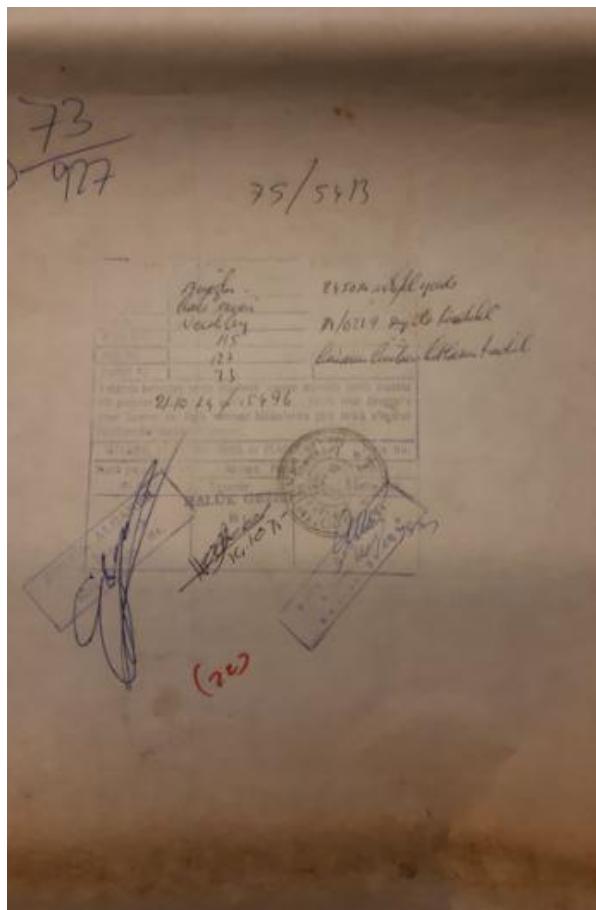
Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

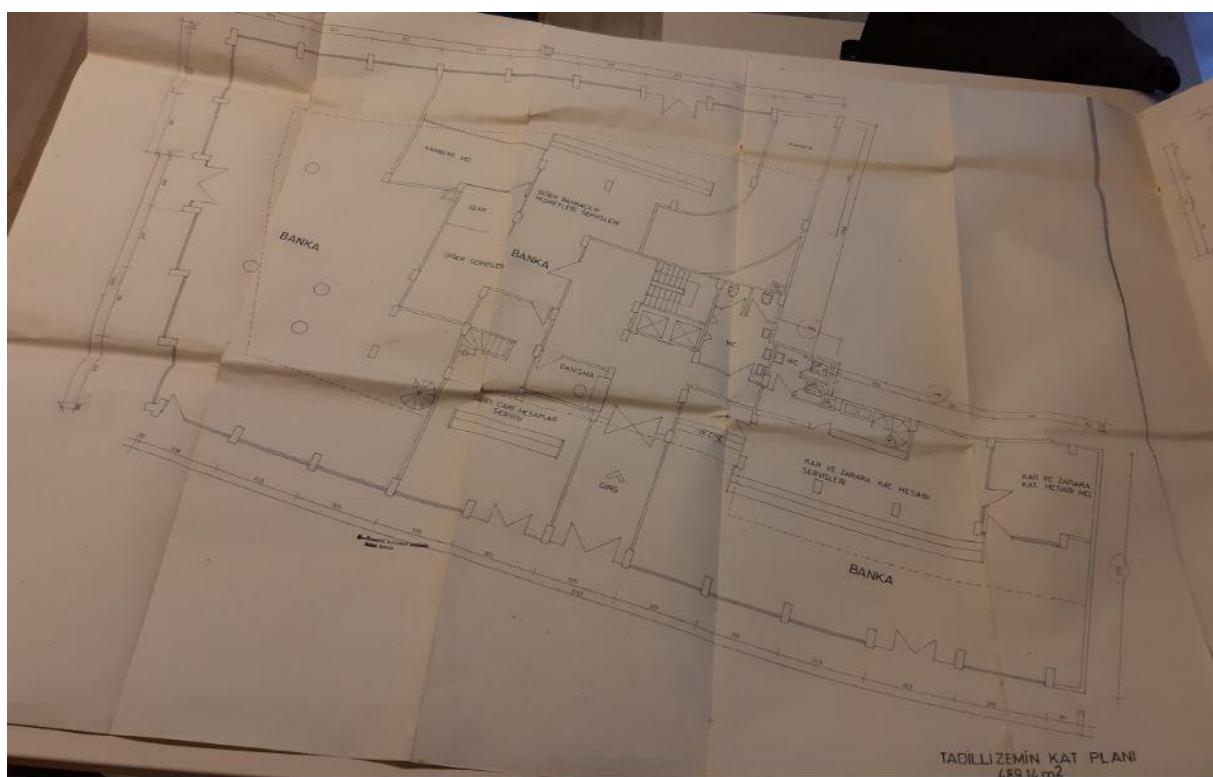
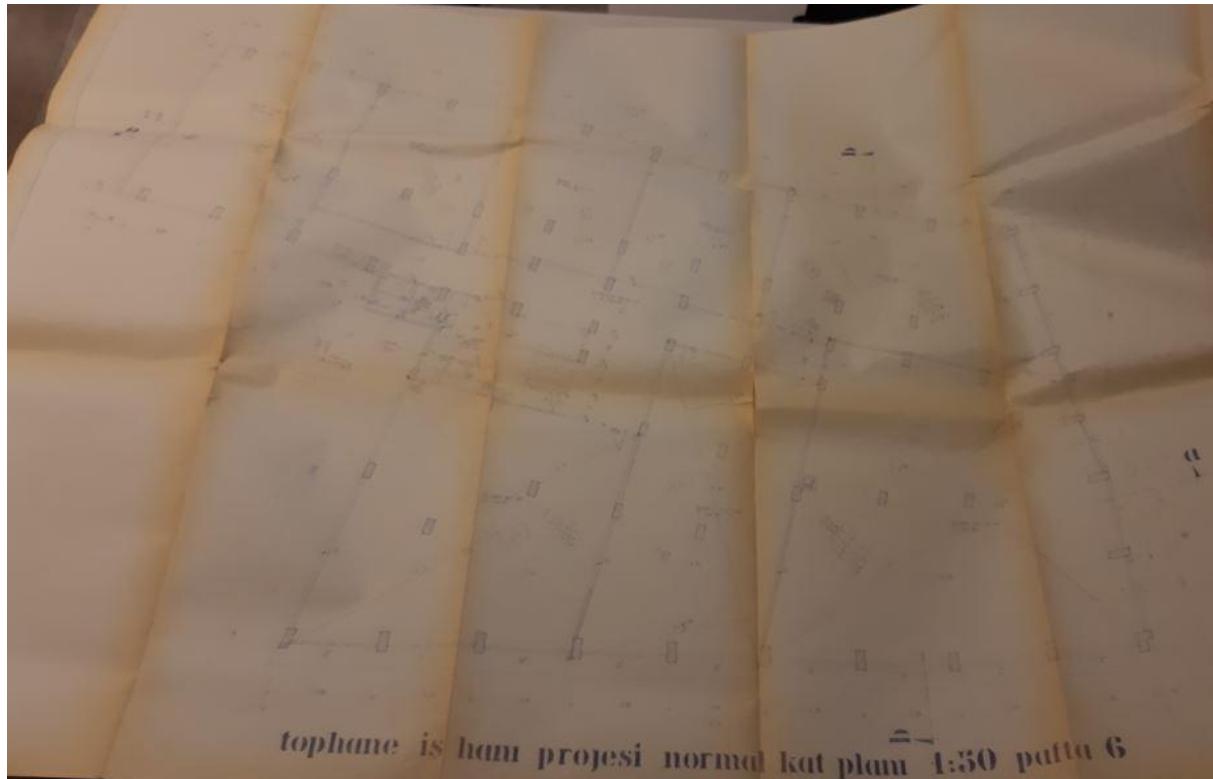
Tip	S.B.i. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Serh	İSTANBUL BELEDİYESİ İ.E.T.T. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KIRA ŞERHI 1 TL 99 YIL MUDDET:05/08/1977 TARİH 6160 YEV.	(SN:2859505) İSTANBUL BUYUKSEHIR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Beyoğlu TM Kira Şerhinin Tesisi Yev: 6160 Tarh: 05/08/1977	

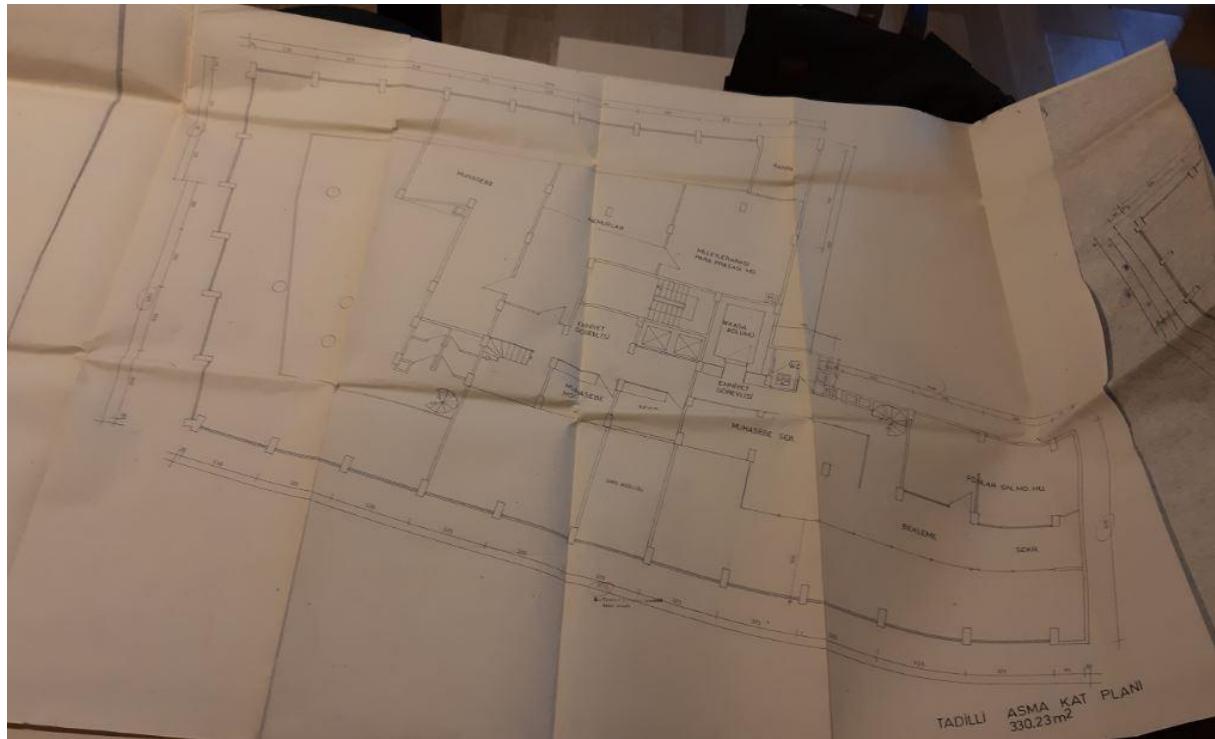
1 / 1

Onaylı Mimari Proje Kapak Sayfası ve Kat Planı





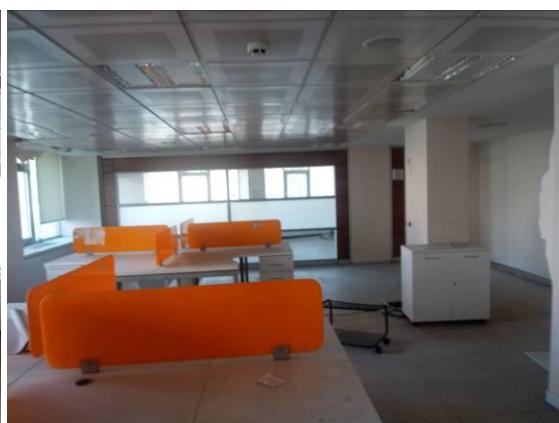


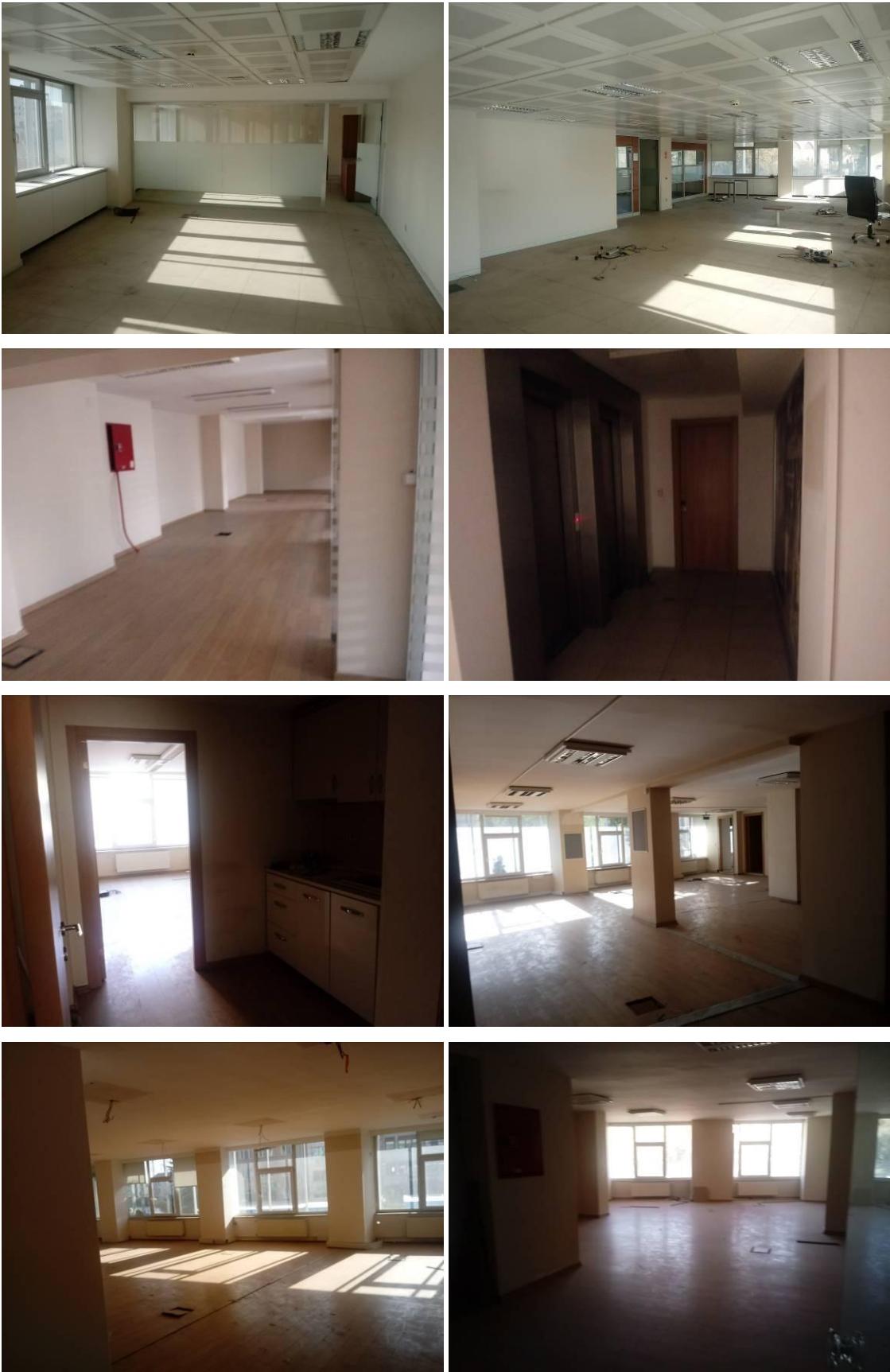


Yapı Kullanma İzin Belgesi













**TSPAkB TÜRKİYE SERMAYE PİYASAŞI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 04.08.2010

No : 401431

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

Taner DÜNER

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkyak ARIKAN
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

**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 Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" i uyarınca

Neşe Can ÇEKİCİ

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER



Müslüm DEMİRBILEK
BİRLİK BAŞKANI

**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2533

Sayın Taner DÜNER

(T.C. Kimlik No: 23903721704 - Lisans No: 401431)

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 SekreterEncan AYDOĞDU
Başkan

Google Chrome

**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 SekreterEncan AYDOĞDU
Başkan