

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

Rapor Tarihi: 31.12.2019

Revize Rapor Tarihi:04.03.2020

Revize Rapor Numarası: SEKR-2020-00001



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ő.

i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Değerleme Tarihi:	:	27.12.2019
Rapor Tarihi	:	31.12.2019
Revize Rapor Tarihi	:	04.03.2020
Revize Rapor Numarası	:	SEKR-2020-00001
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Ömer Avni Mahallesi 5 Ada 7 Parselde Kayıtlı “Üç Bodrum Zemin Altı Normal Katlı Kargir İş Hanı” nitelikli ana taşınmazda yer alan 6 Adet Büro ve 3 Adet Mağaza
Çalışmanın Konusu	:	Konu Gayrimenkullerin Güncel Pazar ve Kira Değerinin Belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	Banka: Ömer Avni Mahallesi, İnönü Caddesi No:36A, Beyoğlu/İstanbul Bürolar: Ömer Avni Mahallesi, İnönü Caddesi No:36 Kat 1,2 ve 3 Beyoğlu/İstanbul
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	560,63 m2
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı	:	Mağazalar Toplamı: 1.362,78 m ² Bürolar Toplamı: 1.491 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Turizm+Hizmet+Ticaret Alanı

31.12.2019 Tarihi İtibariyle

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

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

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

Değerlemede Görev Alan Kişiler

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

Uygunluk Beyanı

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

Varsayımlar

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

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

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

ii. İÇİNDEKİLER

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

5.3	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	12
5.4	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	13
5.5	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	13
5.6	Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi	13
5.6.1	Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar.....	13
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	14
5.8	Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	15
5.9	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	15
5.10	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	15
5.11	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	16
5.12	Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri	16
5.13	Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler	16
5.14	Gayrimenkullerin Kullanım Durumu.....	17
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	18
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	18
6.2	SWOT Analizi	18
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	18
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	18
6.4.1	Pazar Yaklaşımı	18
6.4.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri	19
6.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	23
6.4.3	Gelir Yaklaşımı	23

6.5	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	28
6.6	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	28
6.7	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	29
6.8	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	29
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	30
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	30
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	31
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	31
7.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	31
7.5	Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	31
7.6	Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	32
8	SONUÇ	33
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	33
8.2	Nihai Değer Takdiri	33
9	EKLER	34

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 31.12.2019

Revize Rapor Numarası: SEKR-2020-00001

Revize Rapor Tarihi : 04.03.2020

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

SPK Kapsamı : Evet

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Kemal ÇETİN

Raporu Onaylayan : Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için 07.11.2019 tarihinde çalışmalara başlanmış 31.12.2019 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır. Rapor 04.03.2020 tarihinde revize edilmiştir.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 17.01.2020 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

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

2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

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

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

2.4 İşin Kapsamı

Bu rapor İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Ömer Avni Mahallesi 5 Ada 7 Parselde Kayıtlı Üç Bodrum Zemin Altı Normal Katlı Kargir İş Hanı nitelikli Ana Taşınmazda yer alan 2.Bodrum katta yer alan 1 Bağımsız Bölüm nolu Mağaza, 1.Bodrum katta yer alan 2 Bağımsız Bölüm no'lu Mağaza, Zemin Katta yer alan 3 Bağımsız Bölüm nolu Mağaza, 1.normal katta yer alan 4 ve 5 Bağımsız Bölüm nolu Bürolar, 2.normal katta yer alan 6 ve 7 Bağımsız Bölüm nolu Bürolar, 3.normal katta yer alan 8 ve 9 Bağımsız Bölüm nolu Bürolar için şirketimizce hazırlanan 31.12.2019 tarih SKR-2019-00001 No'lu değerleme raporundaki müşterinin unvan değişikliği nedeniyle ve müşteri talebi üzerine revize edilmiş olup, raporda yer alan değerler ile diğer bilgi ve belgelerde değişiklik yapılmamıştır.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 Değer Tanımları

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

3.1.1 Pazar Değeri

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

3.1.2 Pazar Kirası

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

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

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

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

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

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

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

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

3.2.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

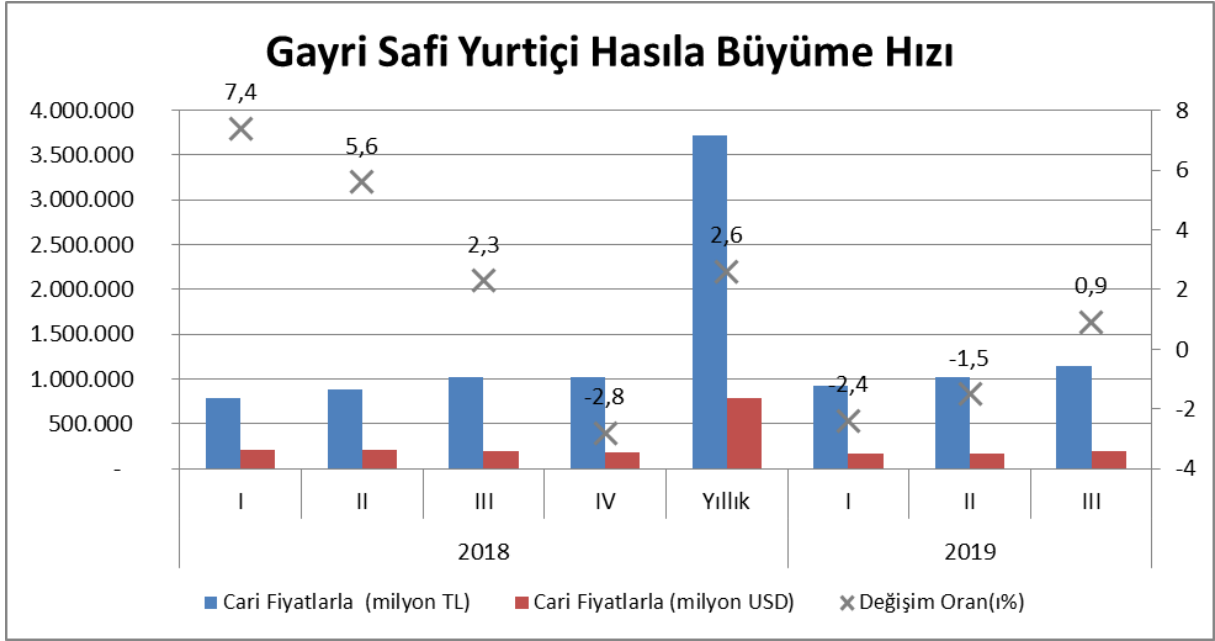
4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

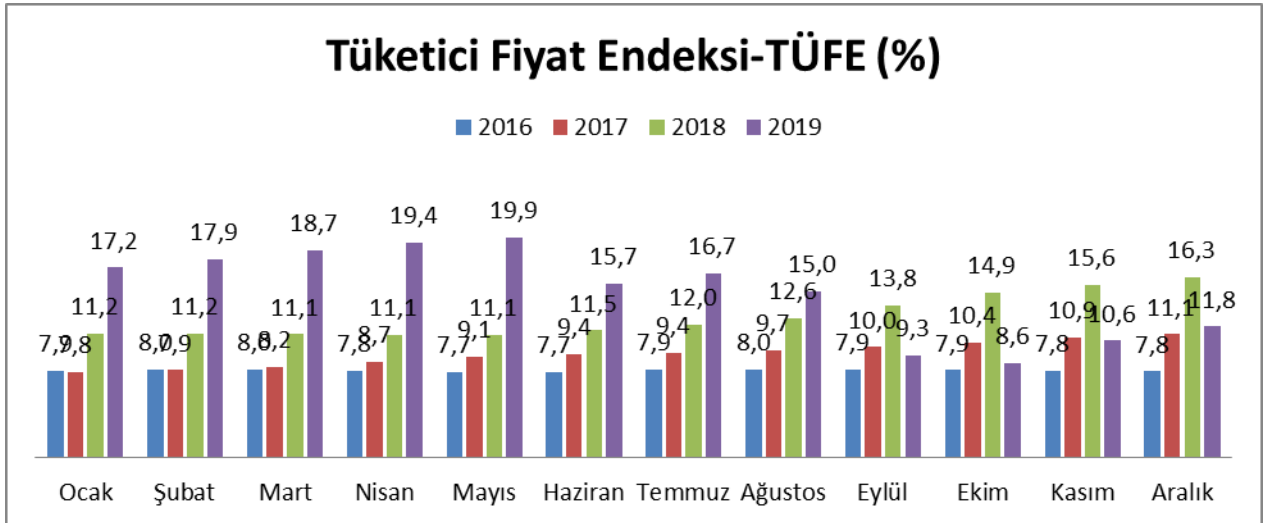
Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı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

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

Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama % 6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibarıyla finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sekteye uğramasına neden olmuştur. 2018'in son çeyreğinde yüzde 3 daralmaya yaşayan Türkiye ekonomisi 2019'un ilk çeyreğinde yüzde 2,6 daralmıştır. Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla 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. Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla 2019 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %0,9 artmıştır. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla tahmini, 2019 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla %11,5 artarak 1 trilyon 145 milyar 99 milyon TL olmuştur.



2018 yılında 2000'lerin başından bu yana en yüksek düzeylerine çıkan enflasyon 2018 yılını TÜFE'de %16,3 düzeyinde tamamlamıştır. TÜFE 2019 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre yüzde 0,74, geçen yılın aynı ayına göre yüzde 11,84 ve 12 aylık ortalamalara göre yüzde 15,18 artış göstermiştir.



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

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

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

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kaynak: KPMG ve GYODER Sektör analizleri.

4.2.1 Beyoğlu İlçesi

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



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

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

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

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

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

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

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

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

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

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

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



Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

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

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

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

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

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

Beyanlar Hanesinde

- Yönetim Planı:10.07.1987

5.4 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

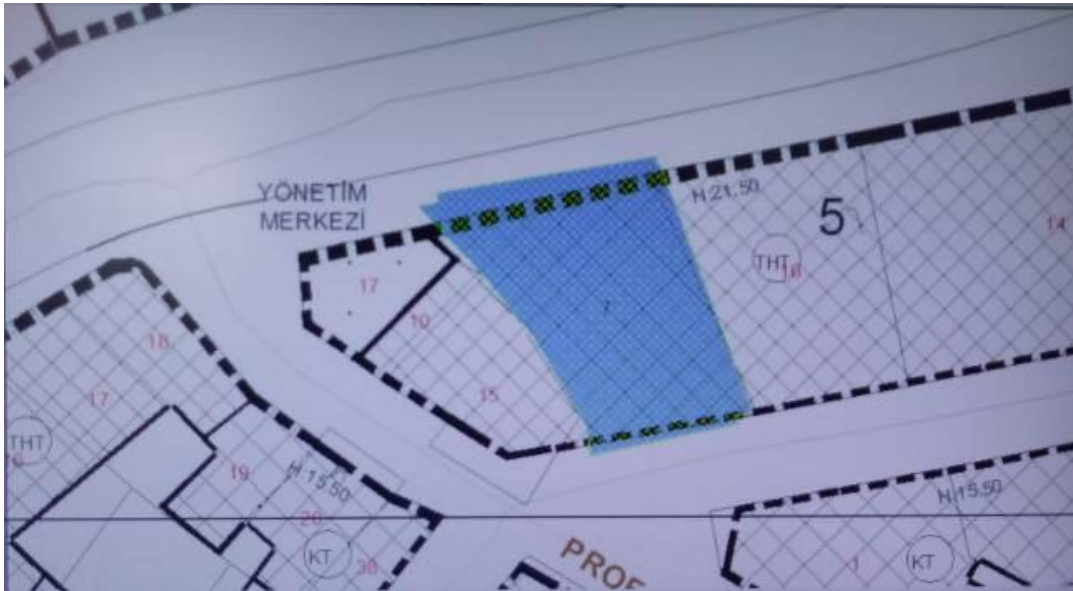
Değerleme konusu taşınmazlar Şekerbank T.A.Ş. adına kayıtlı iken, tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden 16.04.2018 tarih 3787 yevmiye numarası ile Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi adına tescil edilmiş olup 14.01.2020 tarihinde 590 yevmiye numarası ile tüzel kişiliklerin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

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

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

5.6 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi

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



5.6.1 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

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

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

Görölmüştür.

Röleve proje üzerinde, imar affı yasası olarak bilinen 24. 12. 1984 tarih 2981 sayılı yasaya göre 19.03.1987 tarihli ruhsat ve iskân verilmiş olduğuna dair ibare bulunmaktadır. Ancak dosyasında 2981 sayılı yasaya göre verilmiş yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine rastlanmamıştır. Taşınmazın bulunduğu binada kat mülkiyeti tesis edilmiş olup 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu gereği yapı kullanma izin belgesi olmadan kat mülkiyeti kurulamamaktadır. Bu yüzden taşınmazın yapı kullanma izin belgesinin bulunduğu düşünülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliğinin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendine göre, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca tebliğin aynı maddesine göre 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkarda yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

Bu sebeple 2 ve 3 nolu bağımsız bölümlerin birleştirilmesine yönelik yapı kayıt belgesinin tebliğ açısından aykırı olmadığı düşünülmektedir. Taşınmazlarda yapı kayıt belgesi sonrası 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat almayı gerektiren bir değişiklik yoktur.

Gayrimenkullere ait enerji verimliliği sertifikası (enerji kimlik belgesi) bulunmamaktadır. Dosyasında gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir olumsuz evraka rastlanmamıştır.

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

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

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

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

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

Mevzuat uyarınca alınması gereken izin, belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup yasal gerekliliği olan belgelerin bir kısmı imar arşiv dosyasında bulunamamıştır. Fakat yapının kat mülkiyetine geçmiş olması sebebiyle 2981 sayılı yasa ile imar affı sonrasında yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerinin alındığı düşünülmektedir. Fakat imar arşiv dosyasında yapılan incelemede ilgili belgelere rastlanmamıştır.

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

“Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 22.Maddesi, “b” bendinde; “Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.” ibaresi yer almaktadır. Ayrıca yine aynı maddeye göre , 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkarda yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir. Taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkulde; kat mülkiyeti tesis edilmiştir. İmar Kanunun geçici 16. Maddesi uyarınca alınmış, konu bağımsız bölüm için Yapı Kayıt Belgesi de bulunduğu görülmektedir.

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

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

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

5.12 Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri

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

5.13 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmazlar 15 adet bağımsız bölümden oluşan Tümşah Han’da yer alan farklı büyüklük ve katlardaki 9 bağımsız bölümdür.
- Taşınmazların bulunduğu iş hanı İnönü Caddesi ile Dümen Sokak’a cephesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu bağımsız bölümler iş hanının 2.bodrum, 1.bodrum, zemin, asma, 1,2. ve 3. normal katlarında yer almakta olup, mağaza ve büro niteliğindedir.
- 2. bodrum kat boş vaziyettedir.
- Binaya giriş 1.bodrum kattan yapılmakta olup, 2 ve 3 nolu mağaza girişi zemin kattan ve İnönü Caddesi üzerinden yapılmaktadır.
- Taşınmazların bulunduğu parselde kot farkı bulunmaktadır. Mağazalar 2. bodrum, 1.bodrum, zemin ve asma kattan oluşmaktadır.

- Bürolar ise ana girişten ulaşılarak 1, 2. ve 3. normal katlarda yer almaktadır.
- Mağaza nitelikli 2 ve 3 nolu bağımsız bölümlerden (yapı kayıt belgesine sahip) oluşan banka içerisinde zeminler granit seramik kaplı duvarlar saten boyalıdır. Tavan asma tavandır.
- Katlar ihtiyaca göre cam ve alüminyum doğrama ile bölümlendirilmiştir. Asma katın ve 1.normal katın bir kısmı bankadan ayrıştırılmış olup ayrıştırılmış kısma ana bina girişinden ulaşılmaktadır. Bankadan ulaşılan 1.bodrum katta kasa dairesi, arşiv, sistem odası, teknik alanları ve jeneratör odası bulunmaktadır. Bankadan ulaşılan asma katta ise şube müdürünün odası yer almaktadır.
- Bankadan ayrıştırılan 1.bodrum katta cam ve demir kapılarla bölümlenmiş odalardan oluşan ve hâlihazırda boş olan alan yer almakla birlikte bankadan ayrılan asma katta ise cam ile bölümlendirilen odalardan oluşan alan yer almaktadır.
- Normal katlarda yer alan tüm bağımsız bölümler ise hâlihazırda boş olmakla birlikte zeminleri kısmi seramik, kısmi lamine parke olup duvarlar plastik boyadır. Islak hacimlerin zemin ve duvarları fayans kaplıdır.
- Taşınmazın içerisindeki bölümlendirmeler basit tadilat ile projesine uygun hale dönüştürülebilir niteliktedir.
- Asma katta yer alan 30 m² galeri boşluğu kapatılarak ofis yapılmış ancak bu durum yapı kayıt belgesi ile yasalığa kavuşturulmuştur.

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

5.14 Gayrimenkullerin Kullanım Durumu

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

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

6.2 SWOT Analizi

Güçlü Yönler

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

Zayıf Yönler

- Taşınmazların bulunduğu bölgede önemli bir otopark sorunu vardır.

Fırsatlar

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

Tehditler

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

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

Hâsılât paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerleme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

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

6.4.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

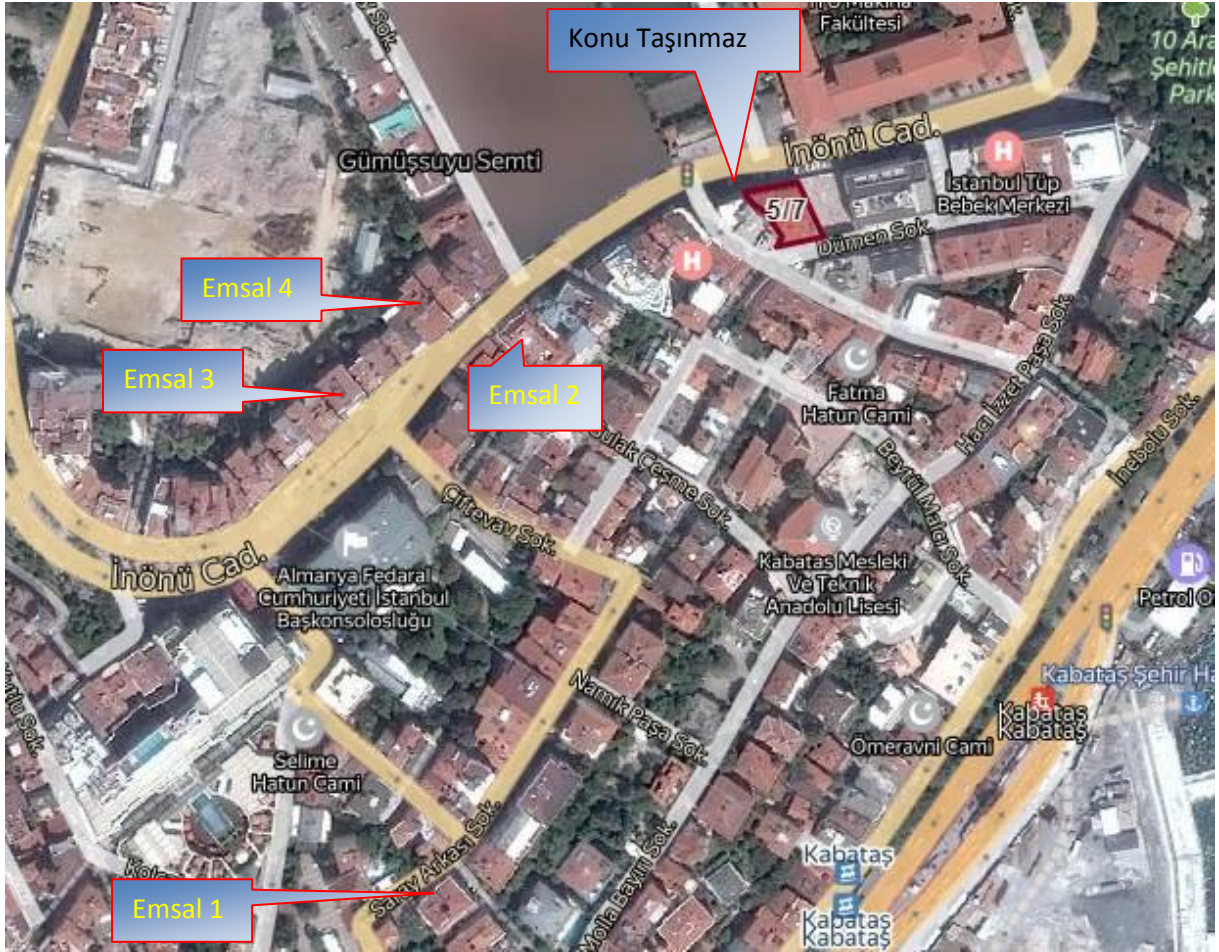
Dükkanlar için bulunan emsallerde, sadece zemin katta alanı bulunmayan dükkan emsallerinde ve konu taşınmazların diğer katları için zemin kat düzeltmesi yapılmıştır.

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

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

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

Bulunan emsal dükkânlar konu taşınmaza yakın mesafededir. Emsal 1 ve Emsal 3 caddeye cepheli değildirler, bu sebeple düzeltme tablosunda konum düzeltmesi yapılmıştır. Büyüklük açısından düzeltme tablosunda 587,73 m2 olan 2 ve 3 nolu taşınmaz dikkate alınarak Emsal 3'te düzeltme yapılmıştır. Emsal 4 ise İnönü Caddesi'ne cepheli olup, içinde kurumsal kiracı vardır. Konu taşınmaza göre daha avantajlıdır. Emsal 1 ara sokakta yer aldığı için görünürlük açısından daha dezavantajlıdır. Emsal 2 'nin bir kısmı ofis olarak kullanıldığı için ve bodrum katı geniş olduğu için nitelik düzeltmesi yapılmıştır. Emsal 4 ise, tapudaki kaydının konut olarak kayıtlı olduğu öğrenilmiştir, bu sebeple nitelik düzeltmesi yapılmıştır.



Satılık Dükkân Emsal Krokisi

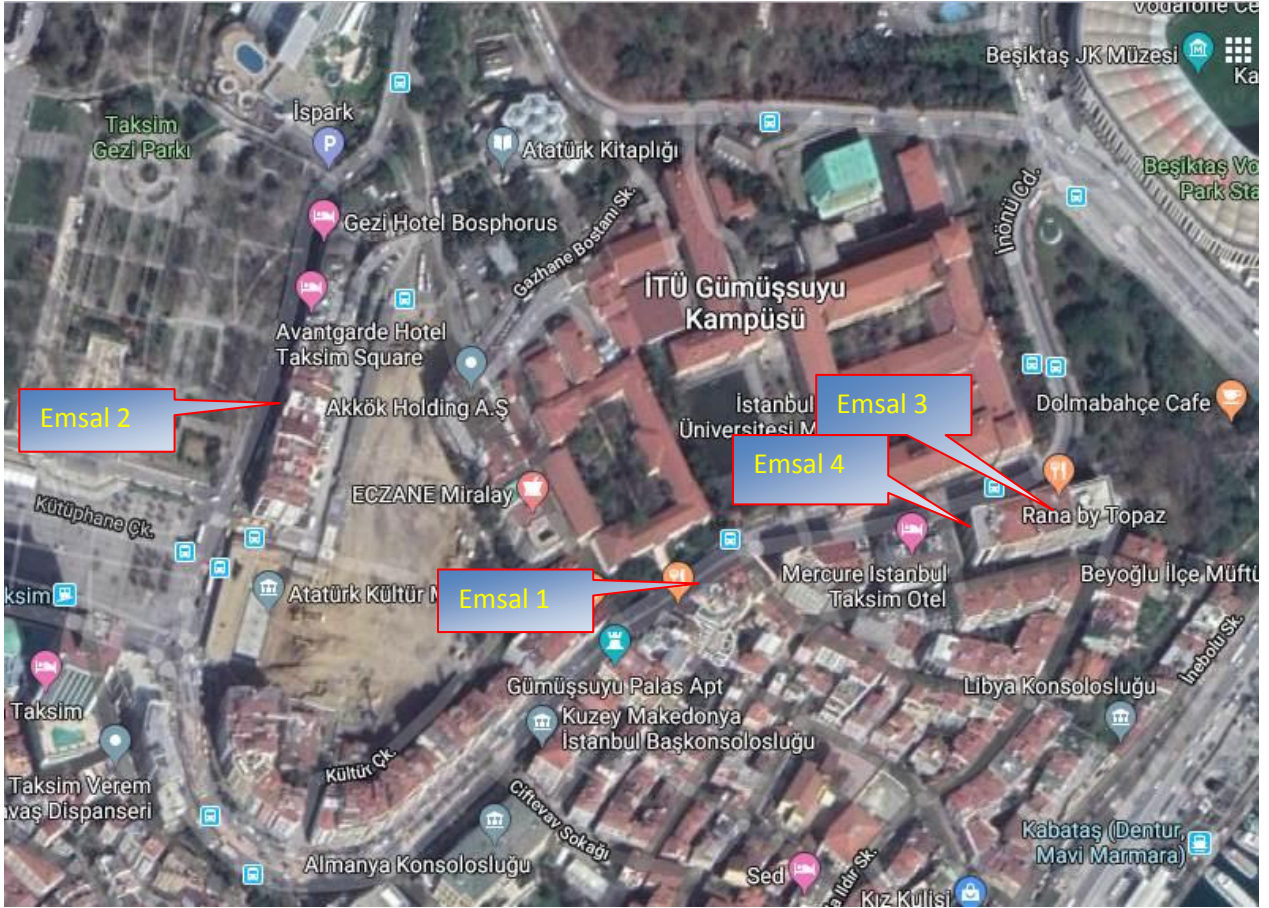
Satılık Dükkan Emsalleri Düzeltme Tablosu				
SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Fiyat(TL)	3.000.000	8.000.000	2.100.000	6.000.000
Pazarlık Payı	7%	7%	17%	7%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	2.800.000	7.500.000	1.800.000	5.580.000
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	320	642	125	300
Birim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

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

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

Çevrede yapılan araştırmalarda tespit edilen ofis emsalleri aşağıda gösterilmiştir.

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



Bölgede yakın ve uzak konumda değerlemeye konu ofis/büro fonksiyonlu emsal olarak değerlendirilebilecek 4 farklı ofis/büro bulunmuştur. Bölgede satılık ofis/büro emsali kısıtlıdır. Tabloda yer alan 1 numaralı emsal, konu taşınmazlara çok benzerdir, bu sebeple herhangi bir düzeltme yapılmamıştır. 2 numaralı emsal ise Taksim Gezi Parkı'nın hemen karşısında, yaya trafiğinin yoğun olduğu cadde üzerinde ve yeni binada olma duruma göre değerlendirilmiştir. Emsal 3 konu taşınmaza 3 bina mesafede daha aşağıda yer almaktadır. Emsal 4 konu taşınmaza çok yakın mesafede bir ofistir.

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

Ofis/Büro birim m2 değeri 1. Normal kattaki 4 no'lu taşınmaz için belirlenmiş olup, diğer taşınmazlar için manzara ve kata göre şerefiyelendirme yapılmış ve birim metrekare satış değerleri hesaplanmıştır.

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

6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

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

6.4.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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



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

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

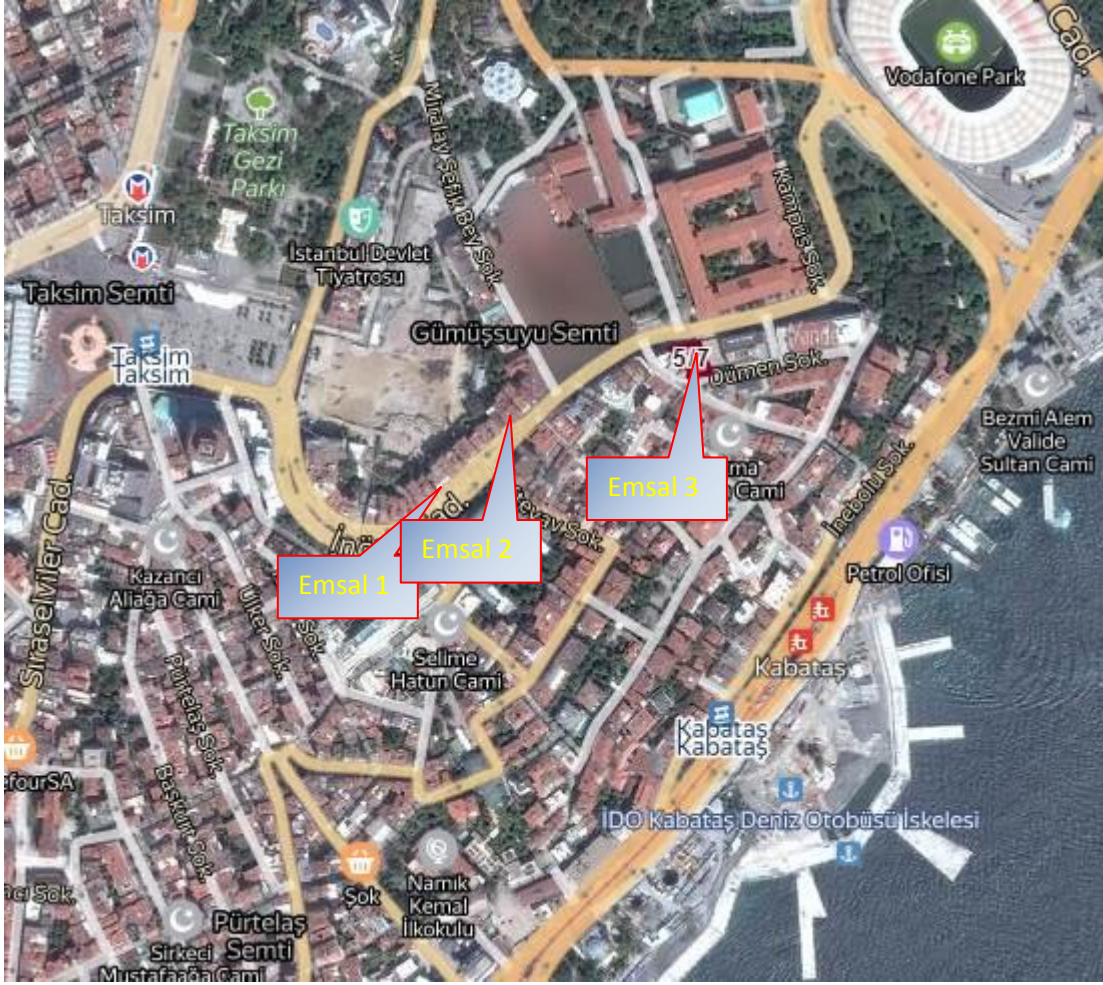
Gayrimenkulün Değeri= Net Faaliyet Geliri / Kapitalizasyon Oranı (Kapitalizasyon Oranı =Yıllık Net Gelir / Gayrimenkulün Değeri)

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

Bağımsız Bölüm No	Alan (m2)	Düzeltilmiş Alanı(m2)	Birim m2 Kirası	Aylık Kira Değeri	Yıllık Pazar Kirası	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri
2 ve 3	951,04	587,728	79 TL	46.614 TL	559.373 TL	0,0425	13.162.000 TL
1	411,74	82,348	95 TL	8.000 TL	96.000 TL	0,0425	2.259.000 TL
	1362,78			54.614 TL	655.373 TL		15.421.000 TL

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

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



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

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

Ofis birim m2 kirası 4 no'lu taşınmaz için 47 TL olarak takdir edilmiş olup, kat ve manzara faktörüne bağlı olarak şerefiyelendirme yapılmış ve her bir bağımsız bölüm için birim kira değeri takdir edilmiştir. ofis kapitalizasyon oranı %4,25 olarak tespit edilmiştir. Gelir yaklaşımı ile hesaplanan ofis değeri aşağıda gösterilmiştir.

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

Bağımsız Bölüm No	Büro Alanı	Birim m2 Kirası	Aylık Pazar Kirası	Yıllık Pazar Kirası	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri
4	262	47 TL	12.000 TL	144.000 TL	0,0425	3.388.000 TL
5	235	42 TL	10.000 TL	120.000 TL	0,0425	2.824.000 TL
6	262	49 TL	13.000 TL	156.000 TL	0,0425	3.671.000 TL
7	235	44 TL	10.000 TL	120.000 TL	0,0425	2.824.000 TL
8	262	49 TL	13.000 TL	156.000 TL	0,0425	3.671.000 TL
9	235	44 TL	10.000 TL	120.000 TL	0,0425	2.824.000 TL
Toplam			68.000 TL	816.000 TL		19.202.000 TL

6.5 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazların kira değeri raporumuzun “6.4.3 gelir yaklaşımı” bölümünde hesaplanmış olup, buna göre değerlendirme konusu mağazaların aylık toplam kirası 54.614 TL ve büroların aylık toplam kirası 68.000 TL olarak takdir edilmiştir.

6.6 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.



6.7 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Parsel üzerindeki yapı en verimli ve en iyi kullanımı sağlamaktadır.

6.8 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazın müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

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

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

Büro nitelikli taşınmazların değeri aşağıdaki gibidir.

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

Gelir Yaklaşımı İle Hesaplanan Toplam Değer	Pazar Yaklaşımı İle Hesaplanan Toplam Değer
34.623.000 TL	33.510.000 TL

Taşınmazlar ticari niteliklidir. Son dönemde gayrimenkul piyasasında yaşanan gerileme özellikle kira değerlerinde dengesizliğe sebep olmuştur. Bu sebeple Pazar yaklaşımına göre elde edilen değer daha sağlıklı olarak değerlendirilmiştir.

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

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Rapor konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından 31.12.2019 tarihinde SKR-2019-00001 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

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

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendine göre, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, aynı maddeye göre 3.5.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkarda yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

Konu taşınmazlar bu açıdan değerlendirildiğinde herhangi bir uyumsuzluğun olmadığı görülmektedir.

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

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

7.5 Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin devredilmelerine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

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

Gayrimenkullerin tapudaki niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dâhil edilme nitelikleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22.maddesinin “r” bendinde belirtildiği 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 teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu, hava – ışık – manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna bağlı olarak değerleme konusu taşınmazın değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

31.12.2019 Tarihi İtibariyle

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

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

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

Hazırlayan

Kemal ÇETİN

Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 404903



Onaylayan

Neşecan ÇEKİCİ

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400177



9 EKLER

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

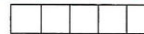


Tapu Fotokopileri

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

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

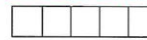


Stok No 199

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

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		 TAPU SENEDİ	Fotoğraf						
	İlçesi	BEYOĞLU									
	Mahallesi	ÖMERKAVNI									
	Köyü										
	Sokağı										
	Mevkii										
	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.					Niteliği	Yüzölçümü		
	87	5	7					ÜÇ BODRUM ZEMİN ALTI NORMAL KATLI KARGIRIŞ HANI	ha	m ²	dm ²
Sınırı				Planındadır							
Zemin Sistem No : 21242266 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.											
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK							
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.				
0.00		Mağaza		416/4000	-/-	ZEMİN	3				
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden. YÖN.PLANI :YÖNETİM PLANI:10/07/1987									
	Sahibi	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam									
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi				
Cilt No.		590	14	1343		14/01/2020	Cilt No.				
Sahife No.		Siciline Uygundur. Eray ŞAHİN Yetkili Müdür Yardımcısı					Sahife No.				
Sıra No.							Sıra No.				
Tarih		NOT : * Mülkiyetin gayri aynı haklar ile şartlar için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.					Tarih				

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN		İli	İSTANBUL		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
		İlçesi	BEYOĞLU					
		Mahallesi	ÖMERAVNI					
		Köyü						
		Sokağı						
		Mevkii						
Pafta No.		İNÖNÜ CADDESİ	Parsel No.		Niteliği	Yüzölçümü		
		Ada No.				ha	m²	dm²
87		5	7	ÜÇ BODRUM ZEMİN ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI			560,63 m2	
Sınırı		Planındadır						
Zemin Sistem No : 21377340 ORKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.								
KAT MÜLKİYETİ ☒			KAT İRTİFAKI ☐			DEVRE MÜLK ☐		
Satış Bedeli			Niteliği			Arsa Payı	Blok No.	Kat No.
0,00			Düze			240/1000	1	4
BAĞIMSIZ BÖLÜM		Edinme Sebebi Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden. YÖN.PLANI :YÖNETİM PLANI:10/07/1987						
Sahibi		ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		590	14	1344		14/01/2020	Cilt No.	
Sahife No.		Siciline Uygundur.					Sahife No.	
Sıra No.		Eray ŞAHİN					Sıra No.	
Tarih		Yetkili Müdür Yardımcısı					Tarih	
NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile serhiller için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.								

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Stok No 199

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

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
	İlçesi	BEYOĞLU						
	Mahallesi	ÖMERAVNİ						
	Köyü							
	Sokağı							
	Mevkii	İNÖNÜ CADDESİ						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		ha	m ²	dm ²
87	5	7	ÜÇ BODRUM ZEMİN ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI	560,63 m2				
Sınırı	Planındadır					Zemin Sistem No : 21377342 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.		
KAT MÜLKİYETİ ☒ KAT İRTİFAKI ☐ DEVRE MÜLK ☐								
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.		
	0,00	Büro	240/4000	-/-	2	6		
	Edinme Sebebi	Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden. YÖN.PLANI :YÖNETİM PLANI:10/07/1987						
	Sahibi	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi		
Cilt No.	590	14	1346		14/01/2020	Cilt No.		
Sahife No.	Siciline Uygundur. Eray ŞAHİN Yetkili Müdür Yardımcısı					Sahife No.		
Sıra No.						Sıra No.		
Tarih	NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.					Tarih		

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Stok No 199

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

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
	İlçesi	BEYOĞLU						
	Mahallesi	OMERAVNI						
	Köyü							
	Sokağı							
	Mevkii							
PAFTA NO.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü				
	ha	m ²	dm ²					
	87	5	7	ÜÇ BODRUM ZEMİN ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI	560,63 m ²			
	Sınırı	Planındadır						
Zemin Sistem No : 21377344 ORKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.								
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK				
X								
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.	
0,00		Bare		240/1000	4	3	8	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden. YÖN.PLANI : YÖNETİM PLANI:10/07/1987						
	Sahibi	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		590	14	1348		14/01/2020	Cilt No.	
Sahife No.		Siciline Uygundur.					Sahife No.	
Sıra No.		Eray ŞAHİN					Sıra No.	
Tarih		Yetkili Müdür Yardımcısı					Tarih	
NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile gerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.								

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

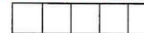


Stok No 199

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

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Stok No 199

Tapu Kayıt Belgeleri

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 21/01/2020 11:51

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
010420012559	2020-01-21-10.07.02.958208	1255
Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:
Taşınmaz ID:	21377339	AT Yüzölçümü (m²):
İli / İlçe	İSTANBUL/BEYOĞLU	Taşınmaz Nitelik:
Kurum Adı:	Beyoğlu TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:
Mahalle / Köy Adı:	ÖMERAYNI	Bağımsız Bölüm Tipi:
Mevki:	İNÖNÜ CADESİ	Arsa Pay / Payda
Cilt / Sayfa	14/1341	Ana Taşınmaz Nitelik
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

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

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
515201108	(SN:8259146) SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Beyoğlu TM Tüzeli Kısıtlıların Ünvan Değişikliği Yev: 590 Tarih: 14/01/2020	

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 21/01/2020 11:52

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
010420012569	2020-01-21-10.07.39.157166	1256

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

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

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

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
515201110	(SN:8259146) SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Beyoğlu TM Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği Yev: 590 Tarih: 14/01/2020	

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 21/01/2020 11:53

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
010420012579	2020-01-21-10.06.27.101339	1257
Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:
Taşınmaz ID:	21242266	AT Yüzölçümü (m²):
İl / İlçe	İSTANBUL/BEYOĞLU	Taşınmaz Nitelik:
Kurum Adı:	Beyoğlu TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:
Mahalle / Köy Adı:	ÖMERAYNI	Bağımsız Bölüm Tipi:
Mevki:	İNÖNÜ CADDESİ	Arsa Pay / Payda
Cilt / Sayfa	14/1343	Ana Taşınmaz Nitelik
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

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

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
515201111	(SN:8259146) SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Beyoğlu TM Tüzel Kişilerinin Unvan Değişikliği Yev: 590 Tarih: 14/01/2020	

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 21/01/2020 11:53

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
010420012589	2020-01-21-10.09.00.536146	1258
Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:
Taşınmaz ID:	21377340	AT Yüzölçümü (m²):
İl / İlçe	İSTANBUL/BEYOĞLU	Taşınmaz Nitelik:
Kurum Adı:	Beyoğlu TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:
Mahalle / Köy Adı:	ÖMERAYNI	Bağımsız Bölüm Tipi:
Mevki:	İNÖNÜ CADDESİ	Arsa Pay / Payda
Cilt / Sayfa	14/1344	Ana Taşınmaz Nitelik
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

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

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
515201099	(SN:8259146) SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Beyoğlu TM Tüzel Kişilerinin Unvan Değişikliği Yev: 590 Tarih: 14/01/2020	

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 21/01/2020 11:55

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
010420012610	2020-01-21-10.11.43.055963	1261
Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:
Taşınmaz ID:	21377341	AT Yüzölçümü (m²):
İl / İlçe	İSTANBUL/BEYOĞLU	Taşınmaz Niteliği:
Kurum Adı:	Beyoğlu TM	Blot/Kat/Giriş/BBNo:
Mahalle / Köy Adı:	ÖMERAYNI	Bağımsız Bölüm Tipi:
Mevki:	İNÖNÜ CADDESİ	Arsa Pay / Payda
Cilt / Sayfa	14/1345	Ana Taşınmaz Nitelik
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

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

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
515201100	(SN:8259146) SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Beyoğlu TM Tüzel Kişilerinin Unvan Değişikliği Yev: 590 Tarih: 14/01/2020	

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 21/01/2020 11:57

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
010420012620	2020-01-21-10.14.32.964078	1262
Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:
Taşınmaz ID:	21377342	AT Yüzölçümü (m²):
İl / İlçe	İSTANBUL/BEYOĞLU	Taşınmaz Niteliği:
Kurum Adı:	Beyoğlu TM	Blot/Kat/Giriş/BBNo:
Mahalle / Köy Adı:	ÖMERAYNI	Bağımsız Bölüm Tipi:
Mevki:	İNÖNÜ CADDESİ	Arsa Pay / Payda
Cilt / Sayfa	14/1345	Ana Taşınmaz Nitelik
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

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

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
515201102	(SN:8259146) SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Beyoğlu TM Tüzel Kişilerinin Unvan Değişikliği Yev: 590 Tarih: 14/01/2020	

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİLCİ

Tarih: 21/01/2020 11:58

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
010420012630	2020-01-21-10.15.09.319602	1263
Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:
Taşınmaz ID:	21377343	AT Yüzölçümü (m²):
İli / İlçe	İSTANBUL/BEYOĞLU	Taşınmaz Nitelik:
Kurum Adı:	Beyoğlu TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:
Mahalle / Köy Adı:	ÖMERAVNİ	Bağımsız Bölüm Tipi:
Mevki:	İNÖNÜ CADESİ	Arsa Pay / Payda
Cilt / Sayfa	14/1347	Ana Taşınmaz Nitelik
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

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

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
515201104	(SN:8259146) SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Beyoğlu TM Tüzel Kişilerin Ünvan Değişikliği Yev: 590 Tarih: 14/01/2020	

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİLCİ

Tarih: 21/01/2020 11:58

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
010420012640	2020-01-21-10.15.54.876114	1264
Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:
Taşınmaz ID:	21377344	AT Yüzölçümü (m²):
İli / İlçe	İSTANBUL/BEYOĞLU	Taşınmaz Nitelik:
Kurum Adı:	Beyoğlu TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:
Mahalle / Köy Adı:	ÖMERAVNİ	Bağımsız Bölüm Tipi:
Mevki:	İNÖNÜ CADESİ	Arsa Pay / Payda
Cilt / Sayfa	14/1348	Ana Taşınmaz Nitelik
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

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

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
515201105	(SN:8259146) SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Beyoğlu TM Tüzel Kişilerin Ünvan Değişikliği Yev: 590 Tarih: 14/01/2020	

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 21/01/2020 11:59

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
010420012650	2020-01-21-11.08.55.024332	1265

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

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

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

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
515201107	(SN:8259146) SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Beyoğlu TM Tüzet Kişilerinin Ünvan Değişikliği Yev: 590 Tarih: 14/01/2020	

İmar Durum Belgesi



**İMAR VE
ŞEHİRCİLİK
MÜDÜRLÜĞÜ**

T.C.
BEYOĞLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

20.11.2019

Birimi : Yapı Ruhsat Şefliği

Sayı : 85296374/310.05.01/E/2019-9691

Konu : İmar Durumu.

60.5483

G 832222

.../.../2019

Q-11812

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

İlgi : 07.11.2019 tarih ve 9691 sayılı dilekçe

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

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

Levent ÇETİN
İmar ve Şehircilik Müdürü



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



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

444 0 160
www.beyoglu.bel.tr

**GÜMÜŞSUYU'NDA
BÜRO BİNASI**

TANERİ ALPPAY CANDAN BATUR
mimarlık müşavirlik atölyesi

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

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

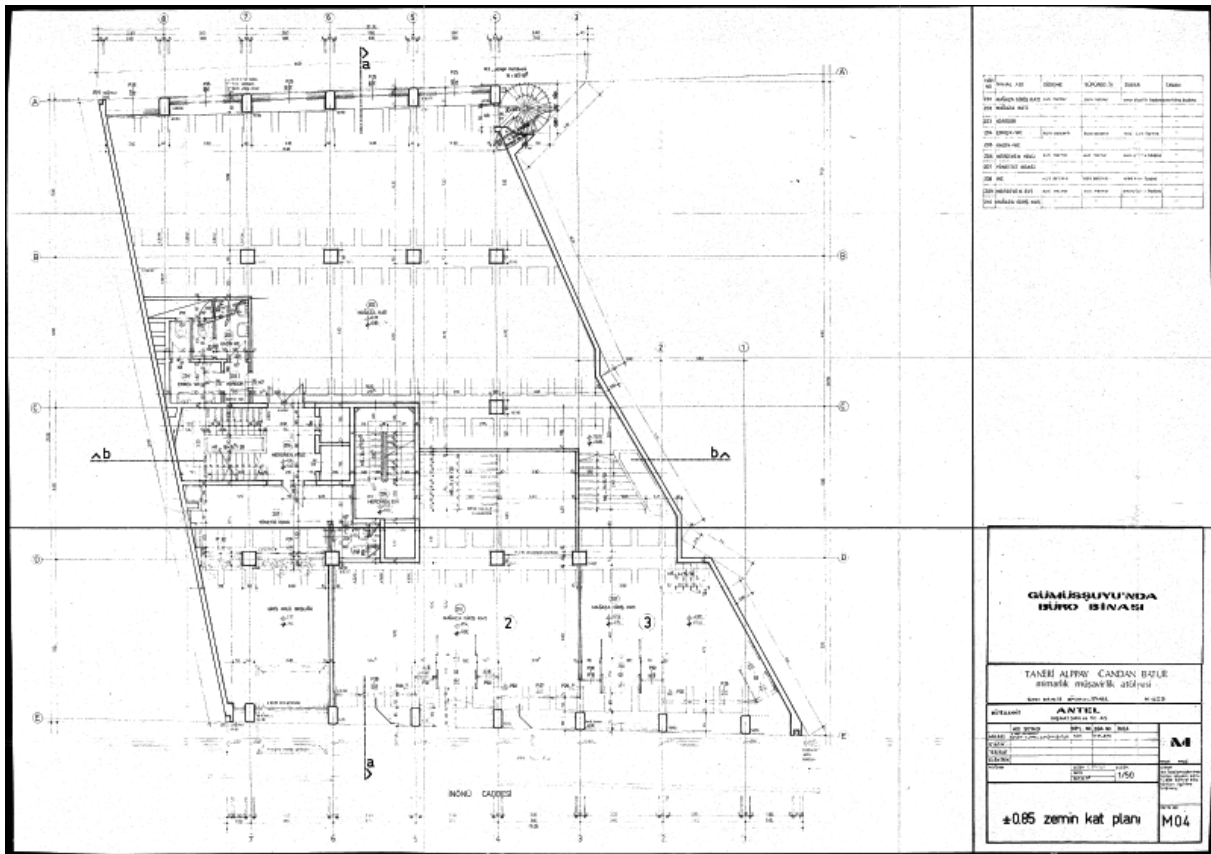
ADI SOYADI:	DİPL. NO	ODA NO	İMZA
TANERİ ALPPAY CANDAN BATUR	5210	1735-875	
MİMARİ			
STATİK			
TESİSAT			
ELEKTRİK			
HEVİZİYON			

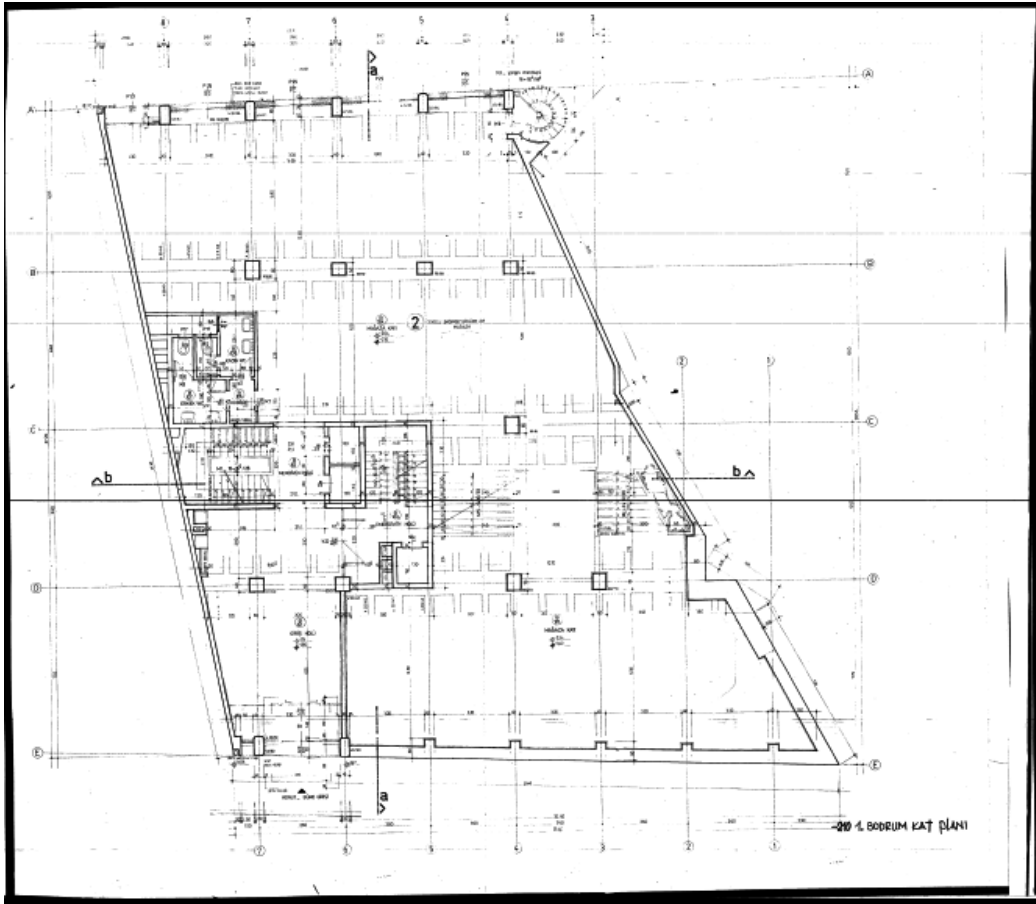
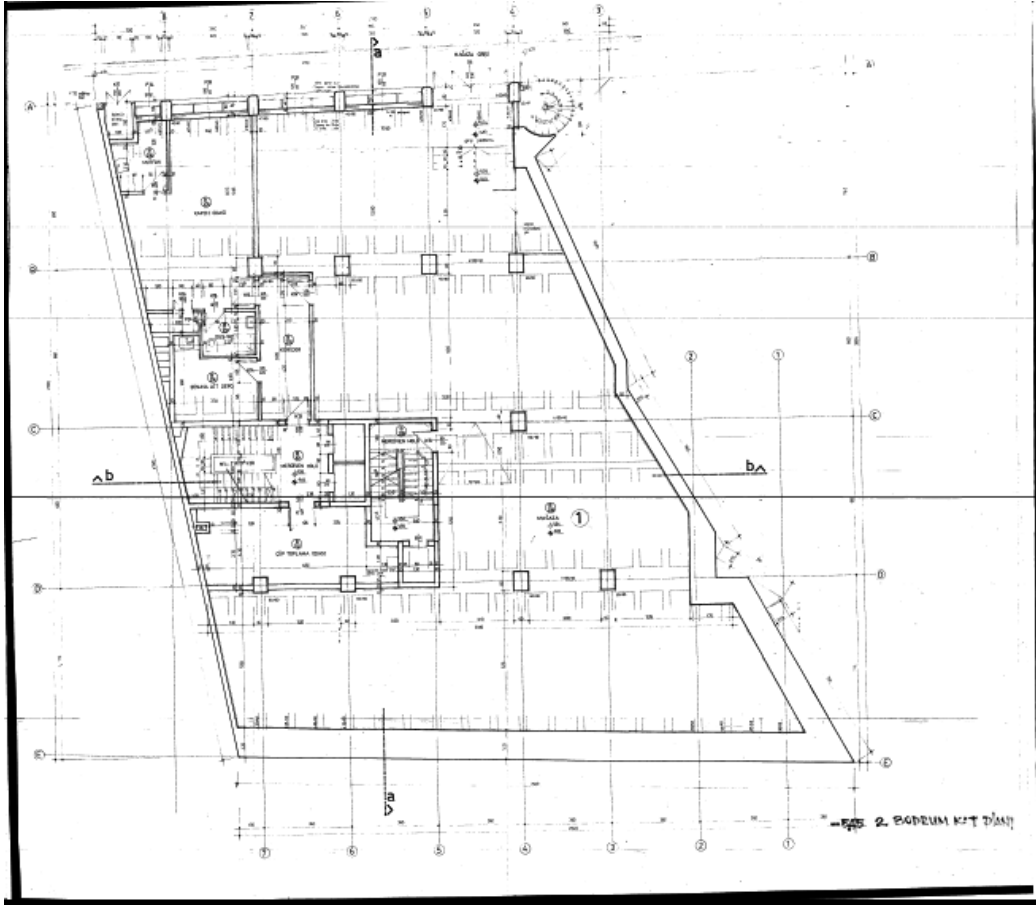
M

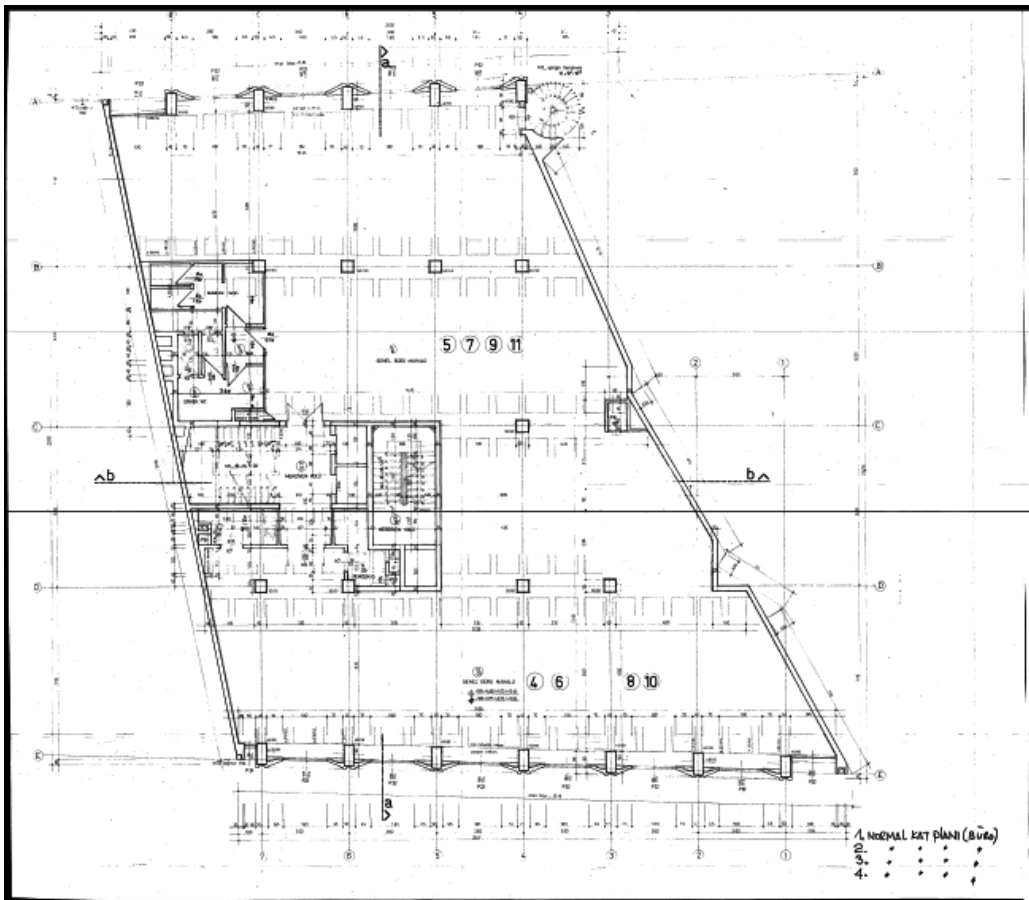
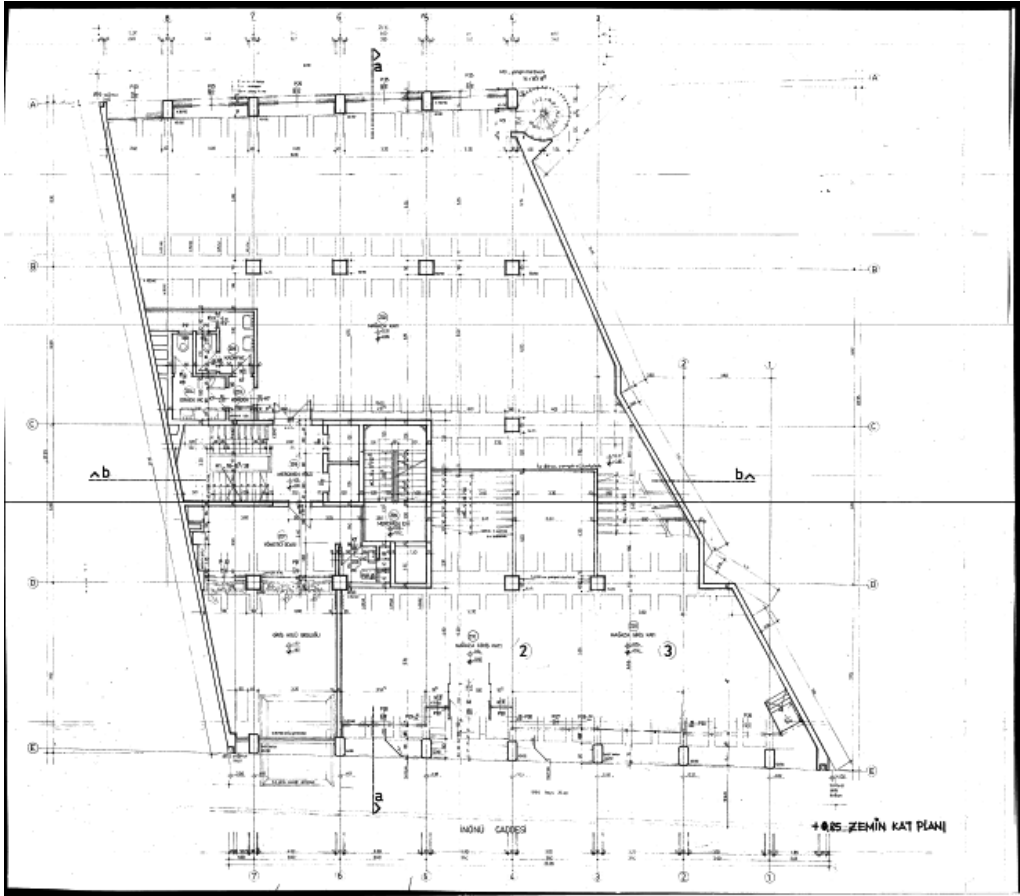
DİKKAT
Bu belgenin imzaları
bulunmaksızın
yasadışı olarak
kullanılmamalıdır
Bilginiz

**MİMARİ UYGULAMA
PROJESİ**

PAFTA NO







YAPI İZİN BELGESİ
(Yeni, Dış, Tadilat İşleri İçin Geçerlidir)
KURULATNAME

1. YAPI İZİN BELGESİ (Yeni Kuruluş)
İmarat YAPIL YERİNDE BULUNDURULACAKTIR

BÖLÜM : I — Yapının yeri (Adres) :
Sokak, Mahalle

BÖLÜM : II — İmarat ruhsatı alan alanı kapsayan :
1. Yeni yapı için verilmektedir.
2. Kiriş yapı için verilmektedir.
3. Tadilat için 4. Tadilat için verilmektedir.
5. Diğer işler için verilmektedir.

BÖLÜM : III — İmarat ruhsatı alan alanı kapsayan :
1. Yeni yapı için verilmektedir.
2. Kiriş yapı için verilmektedir.
3. Tadilat için 4. Tadilat için verilmektedir.
5. Diğer işler için verilmektedir.

BÖLÜM : IV — Yapının inşaatı için gerekli olan alanı kapsayan :
1. Yeni yapı için verilmektedir.
2. Kiriş yapı için verilmektedir.
3. Tadilat için 4. Tadilat için verilmektedir.
5. Diğer işler için verilmektedir.

BÖLÜM : V — Yapının inşaatı için gerekli olan alanı kapsayan :
1. Yeni yapı için verilmektedir.
2. Kiriş yapı için verilmektedir.
3. Tadilat için 4. Tadilat için verilmektedir.
5. Diğer işler için verilmektedir.

BÖLÜM : VI — Yapının inşaatı için gerekli olan alanı kapsayan :
1. Yeni yapı için verilmektedir.
2. Kiriş yapı için verilmektedir.
3. Tadilat için 4. Tadilat için verilmektedir.
5. Diğer işler için verilmektedir.

BÖLÜM : VII — Yapının inşaatı için gerekli olan alanı kapsayan :
1. Yeni yapı için verilmektedir.
2. Kiriş yapı için verilmektedir.
3. Tadilat için 4. Tadilat için verilmektedir.
5. Diğer işler için verilmektedir.

BÖLÜM : VIII — Yapının inşaatı için gerekli olan alanı kapsayan :
1. Yeni yapı için verilmektedir.
2. Kiriş yapı için verilmektedir.
3. Tadilat için 4. Tadilat için verilmektedir.
5. Diğer işler için verilmektedir.

2. YAPI İZİN BELGESİ (Yeni Kuruluş)
İmarat YAPIL YERİNDE BULUNDURULACAKTIR

BÖLÜM : I — Yapının yeri (Adres) :
Sokak, Mahalle

BÖLÜM : II — İmarat ruhsatı alan alanı kapsayan :
1. Yeni yapı için verilmektedir.
2. Kiriş yapı için verilmektedir.
3. Tadilat için 4. Tadilat için verilmektedir.
5. Diğer işler için verilmektedir.

BÖLÜM : III — İmarat ruhsatı alan alanı kapsayan :
1. Yeni yapı için verilmektedir.
2. Kiriş yapı için verilmektedir.
3. Tadilat için 4. Tadilat için verilmektedir.
5. Diğer işler için verilmektedir.

BÖLÜM : IV — Yapının inşaatı için gerekli olan alanı kapsayan :
1. Yeni yapı için verilmektedir.
2. Kiriş yapı için verilmektedir.
3. Tadilat için 4. Tadilat için verilmektedir.
5. Diğer işler için verilmektedir.

BÖLÜM : V — Yapının inşaatı için gerekli olan alanı kapsayan :
1. Yeni yapı için verilmektedir.
2. Kiriş yapı için verilmektedir.
3. Tadilat için 4. Tadilat için verilmektedir.
5. Diğer işler için verilmektedir.

BÖLÜM : VI — Yapının inşaatı için gerekli olan alanı kapsayan :
1. Yeni yapı için verilmektedir.
2. Kiriş yapı için verilmektedir.
3. Tadilat için 4. Tadilat için verilmektedir.
5. Diğer işler için verilmektedir.

BÖLÜM : VII — Yapının inşaatı için gerekli olan alanı kapsayan :
1. Yeni yapı için verilmektedir.
2. Kiriş yapı için verilmektedir.
3. Tadilat için 4. Tadilat için verilmektedir.
5. Diğer işler için verilmektedir.

BÖLÜM : VIII — Yapının inşaatı için gerekli olan alanı kapsayan :
1. Yeni yapı için verilmektedir.
2. Kiriş yapı için verilmektedir.
3. Tadilat için 4. Tadilat için verilmektedir.
5. Diğer işler için verilmektedir.

Yapı Kayıt Belgesi


T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI


07001000014341791

YAPI KAYIT BELGESİ

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

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

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

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



Anasana Mülkiyet Durumu	Özel Mülkiyet
-------------------------	---------------

Ayrıntılı Nitelik:

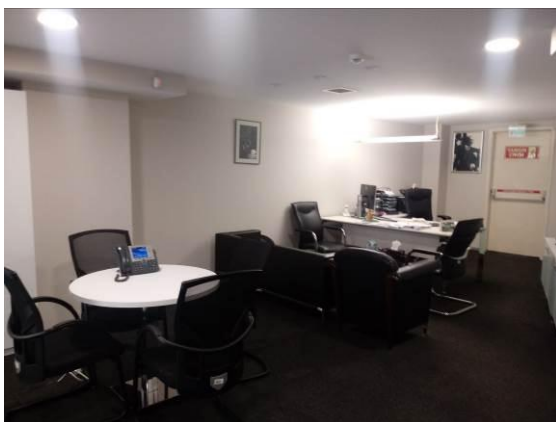
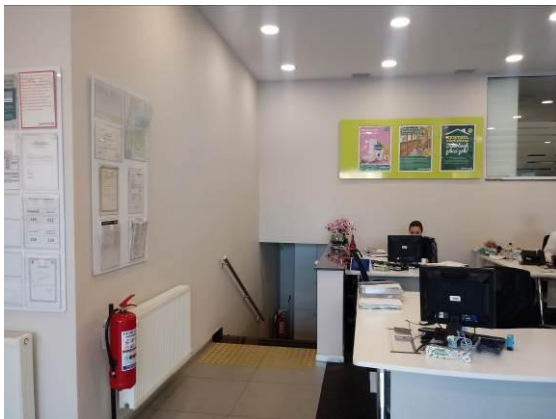
1. Bodrum katta ve zemin katta yer alan 2 No'lu bağımsız bölüm, zemin katta konumlu 3 no.lu bağımsız bölüm ile birleştirilmiştir. Ayrıca asma katta yer alan 30 m² alana sahip galeri boşluğu kapatılarak ofis olarak kullanılmaktadır. Bağımsız bölüm iç zenginleştirilmelerinde ve merdivenlerde değişiklik yapılmıştır.

Yapıya Ait Fotoğraflar

Bölgörü zmnasında yüklediğiniz yapıya ait fotoğrafları görüntülemek için tıklayınız.











Tarih : 10.09.2015

No : 404903

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Kemal ÇETİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 12.01.2004

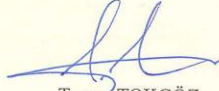
No : 400177

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

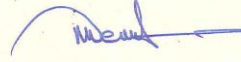
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Şicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Neşe Can ÇEKİCİ

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER



Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 30.10.2019

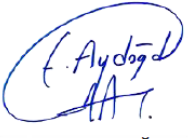
Belge No: 2019-01.2087

Sayın Kemal ÇETİN

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

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

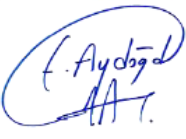
Belge No: 2019-01.2534

Sayın Neşe Can ÇEKİCİ

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

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan