

ŐKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.
İSTANBUL – BEYOĞLU
13 ADET İŐ YERİ
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 31.12.2019

Revize Rapor Tarihi: 04.03.2020

Revize Rapor Numarası: SEKR-2020-00002



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-2020-00002
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Hacımimi Mahallesi 127 Ada 33 Parselde Kayıtlı Bir Bodrum Bir Zemin Yedi Normal Kat ile Bir Asma Kattan ibaret Kargir İş Yeri nitelikli Ana Taşınmazda yer alan Zemin katta yer alan 2 nolu, 1. Normal katta yer alan 10-13 nolu bağımsız bölümler ve 3. normal katta yer alan 23-30 nolu bağımsız bölümlü İş Yerleri
Çalışmanın Konusu	:	Konu Gayrimenkulün Güncel Pazar ve Kira Değerinin Belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	Banka: Hacımimi Mahallesi, Kemeraltı Caddesi No:44, Beyoğlu/İstanbul İşyerleri: Hacımimi Mahallesi, Kemeraltı Caddesi No:44 Kat:1 ve 3 Beyoğlu/İstanbul
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	793,00 m2
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı	:	Banka: 357 m2 İşyerleri Toplamı: 1.235,73 m2
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Turizm+Hizmet+Ticaret Alanı

31.12.2019 Tarihi İtibariyle

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

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

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

Değerlemede Görev Alan Kişiler

Hazırlayan	:	Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER
Onaylayan	:	Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

Uygunluk Beyanı

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

Varsayımlar

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

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

- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme 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 değerlendirme 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	14
5.4	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	14
5.5	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	14
5.6	Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi	14
5.6.1	Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar.....	15
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	15
5.8	Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	16
5.9	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	16
5.10	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	16
5.11	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	16
5.12	Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri	17
5.13	Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler	17
5.14	Gayrimenkullerin Kullanım Durumu.....	18
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	19
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	19
6.2	SWOT Analizi	19
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	19
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	19
6.4.1	Pazar Yaklaşımı	19
6.4.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri	20
6.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	25
6.4.3	Gelir Yaklaşımı	25

6.5	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	30
6.6	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	30
6.7	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	30
6.8	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	30
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	32
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	32
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	32
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	32
7.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	33
7.5	Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	33
7.6	Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	33
8	SONUÇ	34
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	34
8.2	Nihai Değer Takdiri	34
9	EKLER	35

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 31.12.2019

Revize Rapor Tarihi : 04.03.2020

Revize Rapor Numarası: SEKR-2020-00002

Raporun Türü : İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Hacımimi Mahallesi 127 Ada 33 Parselde Kayıtlı Bir Bodrum Bir Zemin Yedi Normal Kat ile Bir Asma Kattan ibaret Kargir İş Yeri nitelikli ana taşınmazda yer alan zemin katta yer alan 2 nolu, 1. normal katta yer alan 10-13 nolu bağımsız bölümler ve 3. normal katta yer alan 23-30 nolu bağımsız bölümlü işyerlerin Güncel Pazar Değeri ve Pazar Kirası Tespiti

SPK Kapsamı : Evet

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER

Raporu Onaylayan : Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için 07.11.2019 tarihinde çalışmalara başlanmış 11.12.2019 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 gayrimenkulün güncel pazar ve kira değerinin belirlenmesi talep edilmiş olup müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

2.4 İşin Kapsamı

Bu rapor İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Hacımimi Mahallesi 127 Ada 33 Parselde Kayıtlı Bir Bodrum Bir Zemin Yedi Normal Kat ile Bir Asma Kattan ibaret Kargir İş Yeri nitelikli Ana Taşınmazda yer alan Zemin katta yer alan 2 nolu, 1. Normal katta yer alan 10-13 nolu bağımsız bölümler ve 3. normal katta yer alan 23-30 nolu bağımsız bölümlü işyerleri için şirketimiz tarafından hazırlanan 31.12.2019 tarih ve SEKR-2019-00002 numaralı değerleme raporunun, müşteri unvan değişikliği nedeniyle revizesi olup, raporda müşteri ve malik adı dışında bir 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 değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve

karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

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

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

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

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

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

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

3.2.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

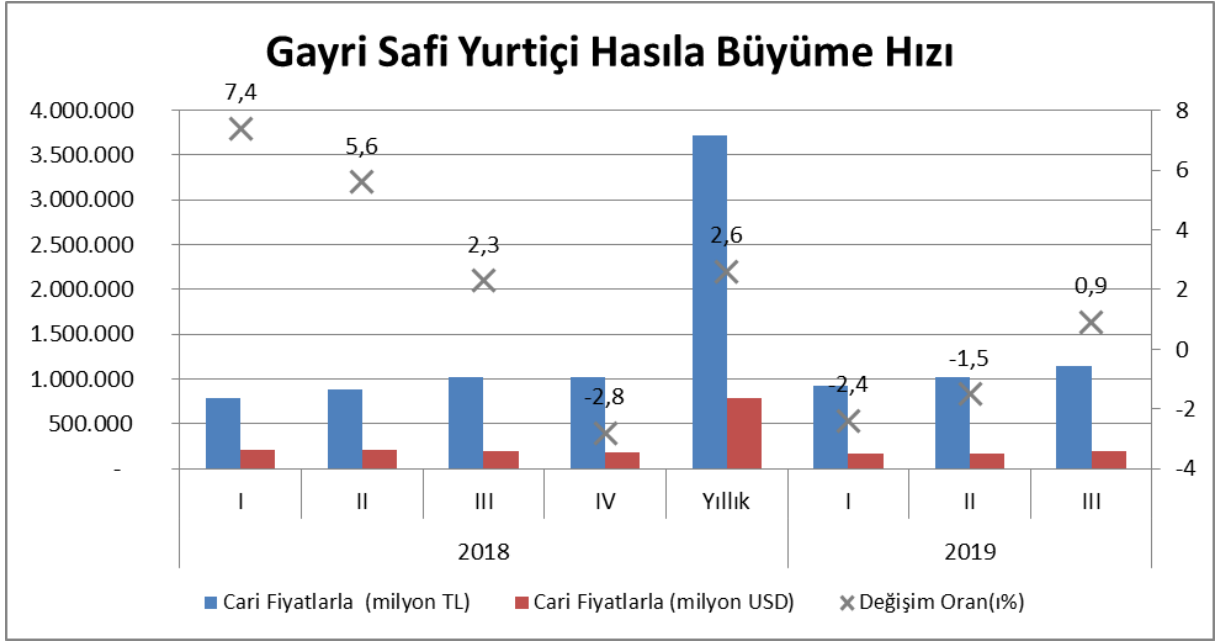
4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

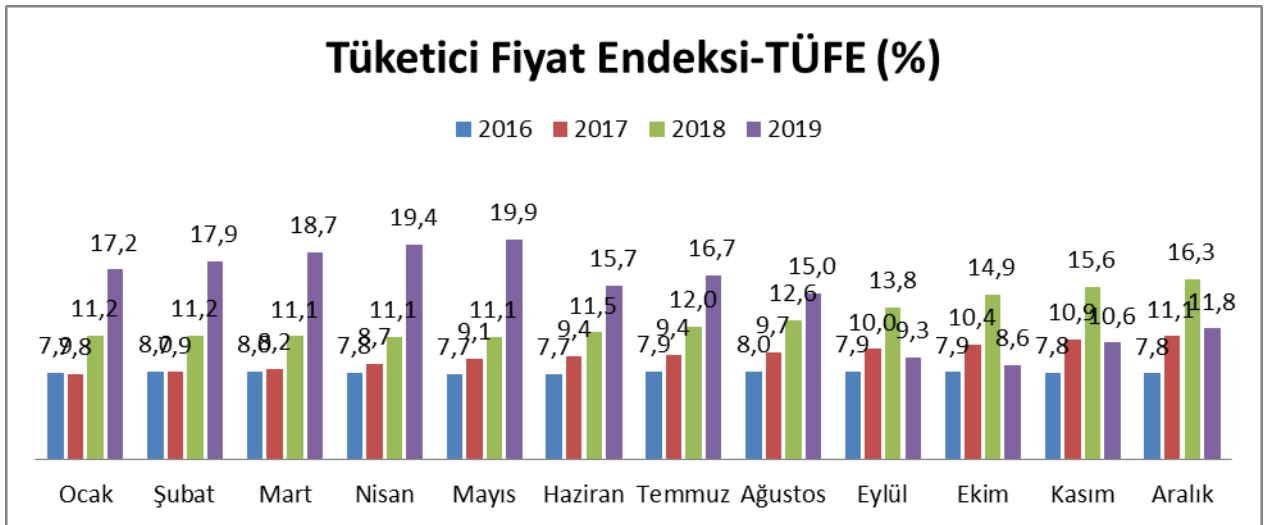
Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı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

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

Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama % 6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibarıyla finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sektöre uğramasına neden olmuştur. 2018'in son çeyreğinde yüzde 3 daralmaya yaşayan Türkiye ekonomisi 2019'un ilk çeyreğinde yüzde 2,6 daralmıştır. 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 yabancıların Türkiye'de konut edinimini daha cazip hale getirmiştir.

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

Beyoğlu, ilk önceleri bir diplomasi merkezi olarak gelişmiş, fakat daha sonraları yabancı ticaretinin, ekonomik kontrolünün artması ve burada yoğunlaşması sonucu İstanbul'un ticaret merkezi durumuna dönüşmüştür. Ticaretin yanı sıra eğlence, kültür kuruluşlarının da burada yer 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 Karaköy semtinde yer almaktadır. Taşınmazların yer aldığı bina, Karaköy'den Beşiktaş istikametine doğru Kemeraltı Caddesi üzerinden devam ederken Tophane tramvay istasyonuna gelmeden caddenin sağ tarafında yer almaktadır.

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

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

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



Uydu Görüntüsü



Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

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

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

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

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

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

Beyanlar Hanesinde

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

Şerhler Hanesinde

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

5.4 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

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 edilmişlerdir.

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 üzerindeki takyidatlar tasarrufu engelleyecek ya da gayrimenkulün değerine herhangi etkide bulunacak nitelikte değildir. Buna göre taşınmazların tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatınca bir engel bulunmamaktadır.

5.6 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Beyoğlu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Hacımimi Mahallesi, 127 ada 33 numaralı parsel; 21.12.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda istikamet kesintili, hmax:18,50 m irtifalı olan Turizm +Hizmet+Ticaret lejandında kalmaktadır. Ayrıca kayıp anıt taraması bulunduğundan Koruma Kurulundan alınacak karar doğrultusunda imar uygulaması yapılacaktır. Yazılı imar durumu rapor ekinde sunulmuştur.



5.6.1 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

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

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

Görölmüştür.

Gayrimenkullere ait enerji verimliliği sertifikası(enerji kimlik belgesi) bulunmamaktadır. Taşınmazda yapı kayıt belgesi sonrası 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat almayı gerektiren bir değişiklik yoktur. Gayrimenkul için alınmış herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb bulunmamaktadır.

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

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

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

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

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

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

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

2 Nolu taşınmaz için yapı kayıt belgesi alınmış olup Sermaye Piyasası Kurulu’nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendine göre 3.5.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir. Taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul; yapı kullanım izin belgesi alınmış ve kat mülkiyeti tesis edilmiştir. 2 Nolu Bağımsız Bölüm için yapı kayıt belgesi alınmış olup, tebliğ gereğince taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakıncasının bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

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

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

5.12 Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri

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

5.13 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

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

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

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

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

5.14 Gayrimenkullerin Kullanım Durumu

Değerleme konusu taşınmazlar tamamı hâlihazırda kullanılmamaktadır.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

6.2 SWOT Analizi

Güçlü Yönler

- Taşınmaz trafik yoğunluğunun yüksek olduğu Kemeraltı Caddesi'ne cephelidir.
- Taksim, Kabataş ve Karaköy gibi merkezlere yakın konumdadır.
- Bölgeye özel araç ve toplu ulaşım araçları ile ulaşım kolaydır.
- Tophane tramvay durağına yürüme mesafesindedir.
- Bankanın cephe genişliği ve caddeden görülebilirliği oldukça yüksektir.

Zayıf Yönler

- Taşınmazların bulunduğu bölgede otopark sorunu vardır.

Fırsatlar

- Karaköy – Beşiktaş arasındaki ulaşımı sağlayan Kemeraltı Caddesi üzerinde olması nedeniyle kiralınması kolay olup bu durumda gayrimenkulde hızlı değer artışına neden olabilir.

Tehditler

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

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerleme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

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

6.4.1 Pazar Yaklaşımı

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

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve

karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

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

Taşınmazın mahallinde yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan ofisler ve dükkanlar 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 taşınmazın bulunduğu iş hanında konu taşınmazlara emsal teşkil edebilecek nitelikte büro/ofis ve dükkan/mağaza emsalleri bulunmuş ve takip eden tabloda bilgileri derlenmiştir. Bölgede benzer büyüklük ve nitelikte ticari işyerlerinin emsalleri çok kısıtlıdır.

EMSA L	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı (m ²)	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Galataport Projesi'ne yakın	40	40	2.850.000 TL	71.250 TL	Coldwell Banker Duru 0 (535) 721 59 90	Galataport projesine 100 m uzaklıkta hâlihazırda 7000 TL kiracısı bulunan dükkân
2	Karaköy'de	350	161	12.000.000 TL	74.534 TL	Optimum Gayrimenkul 0 (532) 264 78 52	Karaköy cafe-barların yoğun olduğu sokak üzerinde tamamı restoran olarak kullanılmış 5 katlı bina
3	Galataport Projesi'ne yakın	375	225	12.100.000 TL	53.778 TL	Vaa Gayrimenkul Ltd. 0 (532) 683 38 40	Galataport projesine yakın konumda 175 m2 dükkân ve üst katta 200 m2 ofis satışta.
4	Galataport Projesi'ne yakın	330	87	3.140.000 TL	36.092 TL	PM International 0 (549) 471 22 44	330 m2 kapalı alana sahip turizm hizmet ve ticaret amacıyla kullanılabilir. 30 m2 oturumlu vitrin cephe 10 katlı asansörlü bina 4. kattan sonra boğaz ve tarihi yarım ada manzarasına hâkimdir.

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



Satılık Dükkan Emsal Krokisi

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

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

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

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

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

Satılık Dükkan Emsalleri				
SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Fiyat(TL)	2.850.000	12.000.000	12.100.000	3.140.000
Pazarlık Payı	30%	30%	30%	30%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	1.995.000	8.400.000	8.470.000	2.198.000
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	40	161	225	87
Birim M2 Değeri	49.875	52.174	37.644	25.264
Konum Düzeltmesi	5%	-20%	-20%	10%
Büyüklük Düzeltmesi	-35%	-10%	0%	20%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	-5%	-5%	5%	-15%
Kullanım Kolaylığı Düzeltmesi				20%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>-35%</i>	<i>-35%</i>	<i>-15%</i>	<i>35%</i>
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	32.419	33.913	31.998	34.107
Ortalama	33.109 TL			

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

2 Nolu Bağımsız Bölüm Alanı (m2)- Dükkan	2 Nolu Bağımsız Bölüm Düzeltilmiş Alanı (m2)	Birim m2 Değeri (TL)	Pazar Değeri (TL)
357,33	282,595	33.109 TL	9.356.000 TL

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

Çevrede yapılan araştırmalarda tespit edilen ofis emsalleri aşağıda gösterilmiştir.

SATILIK OFİS EMSAL LİSTESİ							
Emsal	Yeri	Alanı (m²)	Düzeltilmiş Alanı (m²)	Fiyatı	Birim m² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Konu Gayrimenkule yakın	168	168	1.620.000 TL	9.643 TL	Değerleme raporu	Konu gayrimenkulün arka tarafında kalan, normal katta konumlu ofis
2	Galata Kulesi'ne yakın	125	125	1.700.000 TL	13.600 TL	Remax Pro 0 (532) 357 15 59	Konumu, manzarası, tarihi ve tasarımı konusunda konu gayrimenkule nazaran çok iyi olan ofis
3	Galata port Projesinin Merkezinde	55	55	1.250.000 TL	22.727 TL	Serdar Aslan 0 (532) 701 02 76	Karaköy'de Fransız Geçidi ve Galata port gibi merkezi bir konumda olan, tarihi binada, yüksek tavan deniz gören büro ve ofis olarak kullanılabilen, 55 metrekare ön cephe ofis.

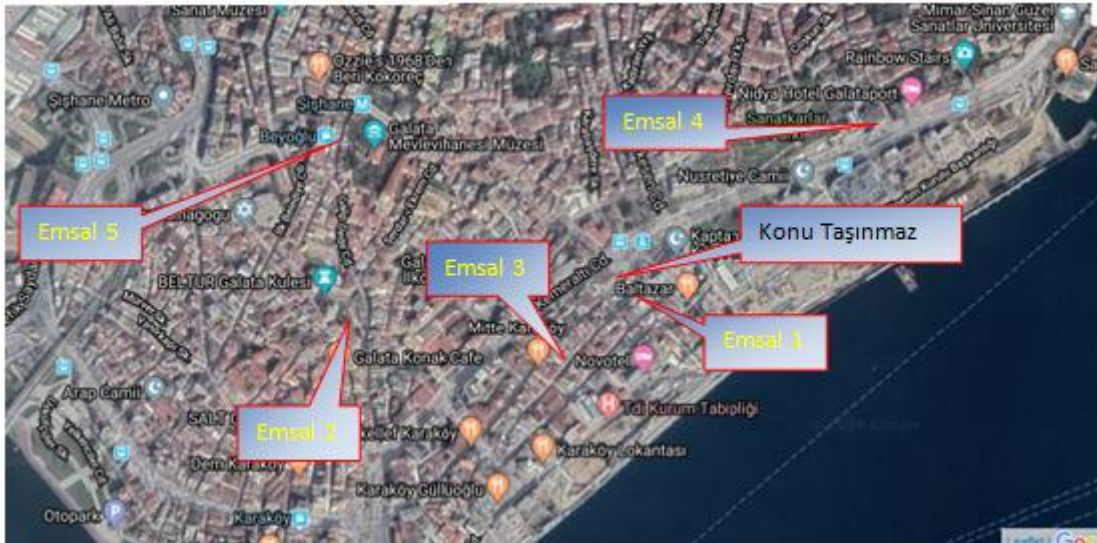
SATILIK OFİS EMSAL LİSTESİ							
Emsal	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı (m ²)	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
4	Kılıçlı Mahallesi	63	63	1.156.000 TL	18.349 TL	T.C. Ziraat Bankası AŞ. 0312 584 55 72	Meclis'i Mebusan Caddesi üzerinde konu taşınmaz yakın mesafede 4. kat
5	Şişhane'de	165	165	2.250.000 TL	13.636 TL	Remax Beta 0530 561 22 81	Büyük Hendek Caddesi üzerinde 3.kat

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

Tabloda yer alan 1 numaralı emsal konu gayrimenkule yakın konumda, normal katta konumlu ofis için değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

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

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



Satılık Ofis Emsal Krokisi

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

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

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

Bağımsız Bölüm No	Kat	Büro Alanı, m2	Birim Değeri, m2/TL	Pazar Değeri, TL
10	1. normal	146,01	12.172 TL	1.777.000 TL
11	1. normal	256,32	11.375 TL	2.916.000 TL
12	1. normal	77,58	13.082 TL	1.015.000 TL
13	1. normal	77,58	13.082 TL	1.015.000 TL
23	3. normal	92,5	13.082 TL	1.210.000 TL
24	3. normal	112,71	12.172 TL	1.372.000 TL
25	3. normal	162,82	12.172 TL	1.982.000 TL
26	3. normal	89,49	13.082 TL	1.171.000 TL
27	3. normal	51,34	14.241 TL	731.000 TL
28	3. normal	51,34	14.241 TL	731.000 TL
29	3. normal	52,48	14.241 TL	747.000 TL
30	3. normal	65,56	14.241 TL	934.000 TL
Toplam		1235,73	13.098 TL	15.601.000 TL

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

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

Dükkan	9.356.000 TL
Bürolar	15.601.000 TL
TOPLAM	24.957.000 TL

6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin niteliği sebebiyle değerleme çalışmasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.4.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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



Kiralık Dükkan Emsal Krokisi

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

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

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

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

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

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

KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Kiralık Dükkan Emsalleri			
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Kira(TL)	2.000	29.500	20.000	27.000
Pazarlık Payı	5%	5%	10%	5%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	1.900	28.025	18.000	25.650
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	25	212,46	78	219,96
Birim M2 Kirası	76	132	231	117
Konum Düzeltmesi	60%	5%	10%	10%
Büyüklük Düzeltmesi	-10%	0%	-20%	0%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi			-30%	0%
Kullanım Kolaylığı Düzeltmesi	10%			
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>60%</i>	<i>5%</i>	<i>-40%</i>	<i>10%</i>
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	122	139	138	128
Ortalama	132 TL			

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

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

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

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

Bağımsız Bölüm No	Düzeltilmiş Alanı(m2)	Birim m2 Kirası	Aylık Kira Değeri	Yıllık Pazar Kirası	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri
2	282,595	132 TL	37.200 TL	446.400 TL	0,050	8.928.000 TL

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

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

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

Bölgede yakın ve uzak konumda değerlemeye konu ofislere benzer emsaller incelenmiştir.



Kiralık Ofis Emsal Krokisi

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

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

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

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

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

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

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

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

Konu taşınmazlar içinkapitalizasyon oranı % 5 olarak kabul edilmiş olup buna göre taşınmazın gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri aşağıdaki gibidir.

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

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

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

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

Dükkan	8.928.000 TL
Bürolar	13.368.000 TL
TOPLAM	22.296.000 TL

6.5 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

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

6.6 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje 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. Buna göre büro nitelikli taşınmazların değeri aşağıdaki gibidir.

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

İki yöntem ile hesaplanan değerler arasındaki fark yaklaşık %12 seviyelerinden ortaya çıkmaktadır. Son dönemde gayrimenkul piyasasında yaşanan gerileme , özellikle kiralara gerilemesine sebep olmuş, bölgedeki kira değerlerinde dengesiz bir arza sebep olmuştur. Taşınmaz sahipleri kira değeri üzerinden belirlenen Pazar değeri üzerinden satışa yanaşmamakta, mülkün kira değerinin ekonomideki düzelme sonrası hızlıca artacağını ifade etmektedir.

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

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Rapor konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından 31.12.2019 tarihinde SKR-2019-00002 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

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

7.5 Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin devredilmelerine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

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

Gayrimenkulün tapudaki niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye 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 değerlendirme konusu taşınmazın değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

31.12.2019 Tarihi İtibariyle

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

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

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

Hazırlayan

Taner DÜNER

Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401431



Onaylayan

Neşecan ÇEKİCİ

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400177



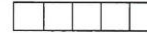
9 EKLER

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

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf					
	İlçesi	BEYOĞLU									
	Mahallesi	HACİMİMİ									
	Köyü										
	Sokağı										
	Mevkii	NECATİBEY CADDESİ VE									
	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü						
	115	127	33	BİR BODRUM BİR ZEMİN YEDİ NORMAL KAT İLE BİR ASMA KATTAN İBARET KARGIR İŞ YERİ	ha	m ²	dm ²				
Sınırı	Planındadır				793,00 m ²						
Zemin Sistem No : 21351234 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		ASMA KATLI İŞ YERİ		117/5931		-/-	ZEMİN	2			
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden. YÖN.PLANI :YÖNETİM PLANI:09/03/1981									
	Sahibi	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam									
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi				
Cilt No.		590	3	248		14/01/2020	Cilt No.				
Sahife No.		Siciline Uygundur. Eray ŞAHİN Yetkili Müdür Yardımcısı					Sahife No.				
Sıra No.							Sıra No.				
Tarih							Tarih				
NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile serhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kararını 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			 TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	İSTANBUL					
	Mahallesi	BEYOĞLU					
	Köyü	HACİMİMİ					
	Sokağı						
	Mevkii						
ANA GAYRİMENKULÜN	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		
					ha	m²	dm²
	115	127	33	BİR BODRUM BİR ZEMİN YEDİ NORMAL KAT İLE BİR ASMA KATTAN İBARET KARGIR İŞ YERİ		793,00 m2	
	Sınırı	Planındadır					
Zemin Sistem No : 21351238 QR Kodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.							
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK			
Satış Bedeli ^x		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00		İş Yeri		45/5931	-/-	BİRİNCİ	10
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.					
	Sahibi	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ — Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		590	3	256		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 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	HACİMİMİ					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		
115	127	33	BİR BODRUM BİR ZEMİN YEDİ NORMAL KAT İLE BİR ASMA KATTAN İBARET KARGİR İŞ YERİ	ha	m ²	dm ²	
Sınırı	Planındadır			793,00 m ²			
Zemin Sistem No : 21351239 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		İş Yeri		66/5931	-/-	BİRİNCİ	11
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:09/03/1981					
	Sahibi	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		590	3	257		14/01/2020	Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur. Eray ŞAHİN Yetkili Müdür Yardımcısı					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih		NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.					Tarih

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN		İli	İSTANBUL		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
		İlçesi	BEYOĞLU						
		Mahallesi	HACİMİMİ						
		Köyü							
		Sokağı							
		Mevkii							
		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
						ha	m ²	dm ²	
		15	127	33	BİR BODRUM BİR ZEMİN YEDİ NORMAL KAT İLE BİR ASMA KATTAN İBARET KARGIR İŞ YERİ		793,00 m ²		
		Sınırı	Planındadır						
Zemin Sistem No : 21351240 ORKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.									
KAT MÜLKİYETİ ☐			KAT İRTİFAKI ☐			DEVRE MÜLK ☐			
BAĞIMSIZ BÖLÜM		Satış Bedeli	Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.	
		0,00	İş Yeri		35/5931	-/-	BİRİNCİ	12	
		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:09/03/1981						
		Sahibi	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ — Tam —						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi		
Cilt No.		590	3	258		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 şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tefligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.									

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

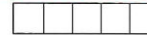


Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN		İli			 TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
		İlçesi	İSTANBUL						
		Mahallesi	BEYOĞLU						
		Köyü	HACİMİMİ						
		Sokağı							
		Mevkii							
Pafta No.		NECATİBEY CADDESİ VE	Niteliği		Yüzölçümü		ha	m²	dm²
15		127	33	BİR BODRUM BİR ZEMİN YEDİ NORMAL KAT İLE BİR ASMA KATTAN İBARET KARGIR İŞ YERİ		793,00 m2			
Sınırı		Planındadır							
Zemin Sistem No : 21351241 QR Kodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.									
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK					
Satış Bedeli ^X		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.		
0,00		İş Yeri		35/5931	-/-	BİRİNCİ	13		
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 :YONETİM PLANI:09/03/1981							
Sahibi		ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam							
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi			
Cilt No.	590	3	259		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	STANBUL		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
	İlçesi	BEYOĞLU						
	Mahallesi	HACİMİMİ						
	Köyü							
	Sokağı							
	Mevkii	NECATİBEY CADDESİ VE						
	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		ha	m ²
15	127	33	BİR BODRUM BİR ZEMİN YEDİ NORMAL KAT İLE BİR ASMA KATTAN İBARET KARGİR İŞ YERİ		793,00 m2			
Sınırı	Planındadır		Zemin Sistem No : 21351250 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	İş Yeri		65/5931	-/-	ÜÇÜNCÜ	23	
	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:09/03/1981						
	Sahibi	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi		
Cilt No.	590	3	269		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 şartlar için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.						Tarih	

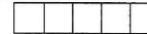
D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. ☐ ☐ ☐ ☐ Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	BEYOĞLU					
	Mahallesi	HACİMİMİ					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü		
115	127	33	BİR BODRUM BİR ZEMİN YEDİ NORMAL KAT İLE BİR ASMA KATTAN İBARET KARGIR İŞ YERİ		ha	m ²	dm ²
Sınırı	Planındadır						
Zemin Sistem No : 21351251 ORKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.							
KAT MÜLKİYETİ ☒		KAT İRTİFAKI ☐		DEVRE MÜLK ☐			
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Satış Bedeli	Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
	0,00	İş Yeri		45/5931	-/-	ÜÇÜNCÜ	24
	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:09/03/1981					
	Sahibi	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		590	3	270		14/01/2020	Cilt No.
Sahife No.	Siciline Uygunudur. Eray ŞAHİN Yetkili Müdür Yardımcısı						Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih	NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile senhler 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	HACIMIMI									
	Köyü										
	Sokağı										
	Mevkii										
	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.					Niteliği	Yüzölçümü		
	15	127	33					BİR BODRUM BİR ZEMİN YEDİ NORMAL KAT İLE BİR ASMA KATTAN İBARET KARGİR İŞ YERİ	ha	m²	dm²
Sınırı	Planındadır			Zemin Sistem No : 21351252 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		İş Yeri		82/5931	-/-	ÜÇÜNCÜ	25				
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:09/03/1981									
	Sahibi	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ									
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi				
Cilt No.		590	3	271		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 Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.											

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

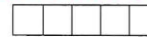


Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN		İli	İSTANBUL		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
		İlçesi	BEYOĞLU					
		Mahallesi	HACİMİMİ					
		Köyü						
		Sokağı						
		Mevkii						
		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		
						ha	m ²	dm ²
		15	127	33	BİR BODRUM BİR ZEMİN YEDİ NORMAL KAT İLE BİR ASMA KATTAN İBARET KARGİR İŞ YERİ		793,00 m2	
		Sınırı	Planındadır					
Zemin Sistem No : 21351253 QR Kodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.								
KAT MÜLKİYETİ ☐			KAT İRTİFAKI ☐			DEVRE MÜLK ☐		
BAĞIMSIZ BÖLÜM		Satış Bedeli	Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
		0,00	İş Yeri		35/5931	-/-	ÜÇÜNCÜ	26
		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:09/03/1981					
		Sahibi	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
		Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
		Cilt No.	590	3	272		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. ** 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	HACİMİMİ						
	Köyü							
	Sokağı							
	Mevkii							
	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		ha	m ²
115	127	33	BİR BODRUM BİR ZEMİN YEDİ NORMAL KAT İLE BİR ASMA KATTAN İBARET KARGIR İŞ YERİ	793,00 m ²				
Sınırı	Planındadır							
Zemin Sistem No : 21351254 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		İş Yeri		35/5931	-/-	ÜÇÜNCÜ	27	
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:09/03/1981						
	Sahibi	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		590	3	273		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 serhler 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	HACİMİMİ					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.				
115	127	33	BİR BODRUM BİR ZEMİN YEDİ NORMAL KAT İLE BİR ASMA KATTAN İBARET KARGİR İŞ YERİ	ha	m ²	dm ²	
Sınırı				Planındadır			
Zemin Sistem No : 21351135 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		İş Yeri		32/5931	-/-	ÜÇÜNCÜ	28
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:09/03/1981					
	Sahibi	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		590	3	274		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 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.

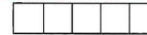


Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf					
	İlçesi	BEYOĞLU									
	Mahallesi	HACİMİMİ									
	Köyü										
	Sokağı										
	Mevkii										
	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü						
115	127	33	BİR BODRUM BİR ZEMİN YEDİ NORMAL KAT İLE BİR ASMA KATTAN İBARET KARGİR İŞ YERİ	ha	m²	dm²					
Sınırı	Planındadır										
Zemin Sistem No : 21351255 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.											
KAT MÜLKİYETİ		☐		KAT İRTİFAKI		☐		DEVRE MÜLK		☐	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Satış Bedeli	X		Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.			
	0,00	İş Yeri		32/5931	-/-	ÜÇÜNCÜ	29				
	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:09/03/1981									
	Sahibi	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ									
	Tam										
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi					
Cilt No.	590	3	275		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 senhler 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	HACIMIMI					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.				
115	127	33	BİR BODRUM BİR ZEMİN YEDİ NORMAL KAT İLE BİR ASMA KATTAN İBARET KARGİR İŞ YERİ	ha	m ²	dm ²	
Sınırı	Planındadır						
Zemin Sistem No : 21351256 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		İş Yeri		35/5931	-/-	ÜÇÜNCÜ	30
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	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:09/03/1981					
	Sahibi	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 1 am					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		590	3	276		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 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

Tapu Kayıt Örnekleri

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 21/01/2020 12:11

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
010420012731	2020-01-21-10.20.06.153846	1273
Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:
Taşınmaz ID:	21351234	AT Yüzölçümü (m²):
İl / İlçe	İSTANBUL/BEYOĞLU	Taşınmaz Nitelik:
Kurum Adı:	Beyoğlu TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:
Mahalle / Köy Adı:	HACIMIMI	Bağımsız Bölüm Tipi:
Mevki:	NECATİBEY CADDESİ VE HİSAR	Arsa Pay / Payda
Cilt / Sayfa	3/248	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:09/03/1981			

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
515201074	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Beyoğlu TM Tüzel Kişilerin Orman Değişikliği Yev: 590 Tarih: 14/01/2020	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

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

1 / 1

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 21/01/2020 12:12

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
010420012751	2020-01-21-10.20.41.875312	1275
Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:
Taşınmaz ID:	21351236	AT Yüzölçümü (m²):
İl / İlçe	İSTANBUL/BEYOĞLU	Taşınmaz Nitelik:
Kurum Adı:	Beyoğlu TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:
Mahalle / Köy Adı:	HACIMIMI	Bağımsız Bölüm Tipi:
Mevki:	NECATİBEY CADDESİ VE HİSAR	Arsa Pay / Payda
Cilt / Sayfa	3/256	Ana Taşınmaz Nitelik
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
515201090	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Beyoğlu TM Tüzel Kişilerin Orman Değişikliği Yev: 590 Tarih: 14/01/2020	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Serh	İSTANBUL BELEDİYESİ İ.E.T.T. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KİRA ŞERHİ 05.08.1977 YEV : 6160	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Beyoğlu TM Kira Şerhinin Tesisi Yev: 6160 Tarih: 05/08/1977	

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 21/01/2020 12:13

MakbuzNo	DokümanNo	BaşvuruNo
010420012761	2020-01-21-10.21.26.626281	1276
Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:
Taşınmaz ID:	21351239	AT Yüzölçümü (m²):
İl / İlçe	İSTANBUL/BEYOĞLU	Taşınmaz Nitelik:
Kurum Adı:	Beyoğlu TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:
Mahalle / Köy Adı:	HACIMIMI	Bağımsız Bölüm Tipi:
Mevki:	NECATİBEY CADDESİ VE HİSAR	Arsa Pay / Payda
Cilt / Sayfa	3/257	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:09/03/1981			

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
515201096	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Beyoğlu TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği Yev: 590 Tarih: 14/01/2020	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

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

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 21/01/2020 12:13

MakbuzNo	DokümanNo	BaşvuruNo
010420012781	2020-01-21-10.22.04.174308	1278
Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:
Taşınmaz ID:	21351240	AT Yüzölçümü (m²):
İl / İlçe	İSTANBUL/BEYOĞLU	Taşınmaz Nitelik:
Kurum Adı:	Beyoğlu TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:
Mahalle / Köy Adı:	HACIMIMI	Bağımsız Bölüm Tipi:
Mevki:	NECATİBEY CADDESİ VE HİSAR	Arsa Pay / Payda
Cilt / Sayfa	3/258	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:09/03/1981			

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
515201079	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Beyoğlu TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği Yev: 590 Tarih: 14/01/2020	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

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

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 21/01/2020 12:15

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
010420012802	2020-01-21-10.23.21.780559	1280
Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:
Taşınmaz ID:	21351241	AT Yüzölçümü (m²):
İl / İlçe	İSTANBUL/BEYOĞLU	Taşınmaz Niteliği:
Kurum Adı:	Beyoğlu TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:
Mahalle / Köy Adı:	HACIMIMI	Bağımsız Bölüm Tipi:
Mevki:	NECATİBEY CADESİ VE HİSAR	Arsa Pay / Payda
Cilt / Sayfa	3/259	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:09/03/1981			

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
515201082	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Beyoğlu TM Tüzel Kişilerinin Ornan Değişikliği Yev: 590 Tarih: 14/01/2020	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

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

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 21/01/2020 12:15

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
010420012812	2020-01-21-10.23.50.056553	1281
Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:
Taşınmaz ID:	21351250	AT Yüzölçümü (m²):
İl / İlçe	İSTANBUL/BEYOĞLU	Taşınmaz Niteliği:
Kurum Adı:	Beyoğlu TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:
Mahalle / Köy Adı:	HACIMIMI	Bağımsız Bölüm Tipi:
Mevki:	NECATİBEY CADESİ VE HİSAR	Arsa Pay / Payda
Cilt / Sayfa	3/269	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:09/03/1981			

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
515201094	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Beyoğlu TM Tüzel Kişilerinin Ornan Değişikliği Yev: 590 Tarih: 14/01/2020	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

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

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 21/01/2020 12:16

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
010420012822	2020-01-21-10.24.18.324099	1282

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	127/33
Taşınmaz ID:	21351251	AT Yüzölçümü (m²):	793.00
İl / İlçe	İSTANBUL/BEYOĞLU	Taşınmaz Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Beyoğlu TM	Blot/Kat/Giriş/BBNo:	/ÜÇÜNCÜ/24
Mahalle / Köy Adı:	HACIMIMI	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat Mülkiyeti
Mevki:	NECATİBEY CADDESİ VE HİSAR	Arsa Pay / Payda	45/5931
Cilt / Sayfa	3/270	Ana Taşınmaz Nitelik	BİR BODRUM BİR ZEMİN YERİ NORMAL KAT İLE BİR ASMA KATTAN İBARET KARGIR İŞ YERİ
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	8/650

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

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

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
515201092	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Beyoğlu TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği Yev: 590 Tarih: 14/01/2020	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

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

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 21/01/2020 12:17

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
010420012842	2020-01-21-10.24.59.092689	1284

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	127/33
Taşınmaz ID:	21351252	AT Yüzölçümü (m²):	793.00
İl / İlçe	İSTANBUL/BEYOĞLU	Taşınmaz Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Beyoğlu TM	Blot/Kat/Giriş/BBNo:	/ÜÇÜNCÜ/25
Mahalle / Köy Adı:	HACIMIMI	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat Mülkiyeti
Mevki:	NECATİBEY CADDESİ VE HİSAR	Arsa Pay / Payda	82/5931
Cilt / Sayfa	3/271	Ana Taşınmaz Nitelik	BİR BODRUM BİR ZEMİN YERİ NORMAL KAT İLE BİR ASMA KATTAN İBARET KARGIR İŞ YERİ
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	8/650

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

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

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
515201097	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Beyoğlu TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği Yev: 590 Tarih: 14/01/2020	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

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

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 21/01/2020 12:17

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
010420012862	2020-01-21-10.25.27.167468	1286

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	127/33
Taşınmaz ID:	21351253	AT Yüzölçümü (m²):	793.00
İ / İlçe	İSTANBUL/BEYOĞLU	Taşınmaz Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Beyoğlu TM	Blot/Kat/Giriş/BBNo:	/ÖCÜNCÜ/26
Mahalle / Köy Adı:	HACIMIMI	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat Mülkiyeti
Mevki:	NECATİBEY CADDESİ VE HİSAR	Arsa Pay / Payda	35/5931
Cilt / Sayfa	3/272	Ana Taşınmaz Nitelik	BİR BODRUM BİR ZEMİN YERİ NORMAL KAT İLE BİR ASMA KATTAN İBARET KARGIR İŞ YERİ
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	8/850

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

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

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
515201084	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Beyoğlu TM Tüzel Kişilerin Onvan Değişikliği Yev: 590 Tarih: 14/01/2020	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

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

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 21/01/2020 12:18

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
010420012872	2020-01-21-10.26.00.159855	1287

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	127/33
Taşınmaz ID:	21351254	AT Yüzölçümü (m²):	793.00
İ / İlçe	İSTANBUL/BEYOĞLU	Taşınmaz Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Beyoğlu TM	Blot/Kat/Giriş/BBNo:	/ÖCÜNCÜ/27
Mahalle / Köy Adı:	HACIMIMI	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat Mülkiyeti
Mevki:	NECATİBEY CADDESİ VE HİSAR	Arsa Pay / Payda	35/5931
Cilt / Sayfa	3/273	Ana Taşınmaz Nitelik	BİR BODRUM BİR ZEMİN YERİ NORMAL KAT İLE BİR ASMA KATTAN İBARET KARGIR İŞ YERİ
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	8/850

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

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

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
515201086	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Beyoğlu TM Tüzel Kişilerin Onvan Değişikliği Yev: 590 Tarih: 14/01/2020	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

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

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 21/01/2020 12:18

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
010420012882	2020-01-21-10.26.43.304570	1288

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	127/33
Taşınmaz ID:	21351135	AT Yüzölçümü (m²):	793.00
İl / İlçe	İSTANBUL/BEYOĞLU	Taşınmaz Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Beyoğlu TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ÖCÜNCÜ/28
Mahalle / Köy Adı:	HACIMIMI	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat Mülkiyeti
Mevki:	NECATİBEY CADESİ VE HİSAR	Arsa Pay / Payda	32/5931
Cilt / Sayfa	3/274	Ana Taşınmaz Nitelik	BİR BODRUM BİR ZEMİN YEDİ NORMAL KAT İLE BİR ASMA KATTAN İBARET KARGIR İŞ YERİ
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	8/650

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

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

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
515201076	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Beyoğlu TM Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği Yev: 590 Tarih: 14/01/2020	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

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

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 21/01/2020 12:19

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
010420012892	2020-01-21-10.27.14.342188	1289

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	127/33
Taşınmaz ID:	21351255	AT Yüzölçümü (m²):	793.00
İl / İlçe	İSTANBUL/BEYOĞLU	Taşınmaz Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Beyoğlu TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ÖCÜNCÜ/29
Mahalle / Köy Adı:	HACIMIMI	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat Mülkiyeti
Mevki:	NECATİBEY CADESİ VE HİSAR	Arsa Pay / Payda	32/5931
Cilt / Sayfa	3/275	Ana Taşınmaz Nitelik	BİR BODRUM BİR ZEMİN YEDİ NORMAL KAT İLE BİR ASMA KATTAN İBARET KARGIR İŞ YERİ
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	8/650

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

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

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
515201078	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Beyoğlu TM Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği Yev: 590 Tarih: 14/01/2020	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

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

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 21/01/2020 12:20

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
010420012903	2020-01-21-10.27.39.761906	1290
Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:
Taşınmaz ID:	21351256	AT Yüzölçümü (m²):
İl / İlçe	İSTANBUL/BEYOĞLU	Taşınmaz Nitelik:
Kurum Adı:	Beyoğlu TM	Blot/Kat/Giriş/BENo:
Mahalle / Köy Adı:	HACIMIMI	Bağımsız Bölüm Tipi:
Mevki:	NECATİBEY CADDESİ VE HİSAR	Arsa Pay / Payda
Cilt / Sayfa	3/276	Ana Taşınmaz Nitelik
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

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

Mülkiyet

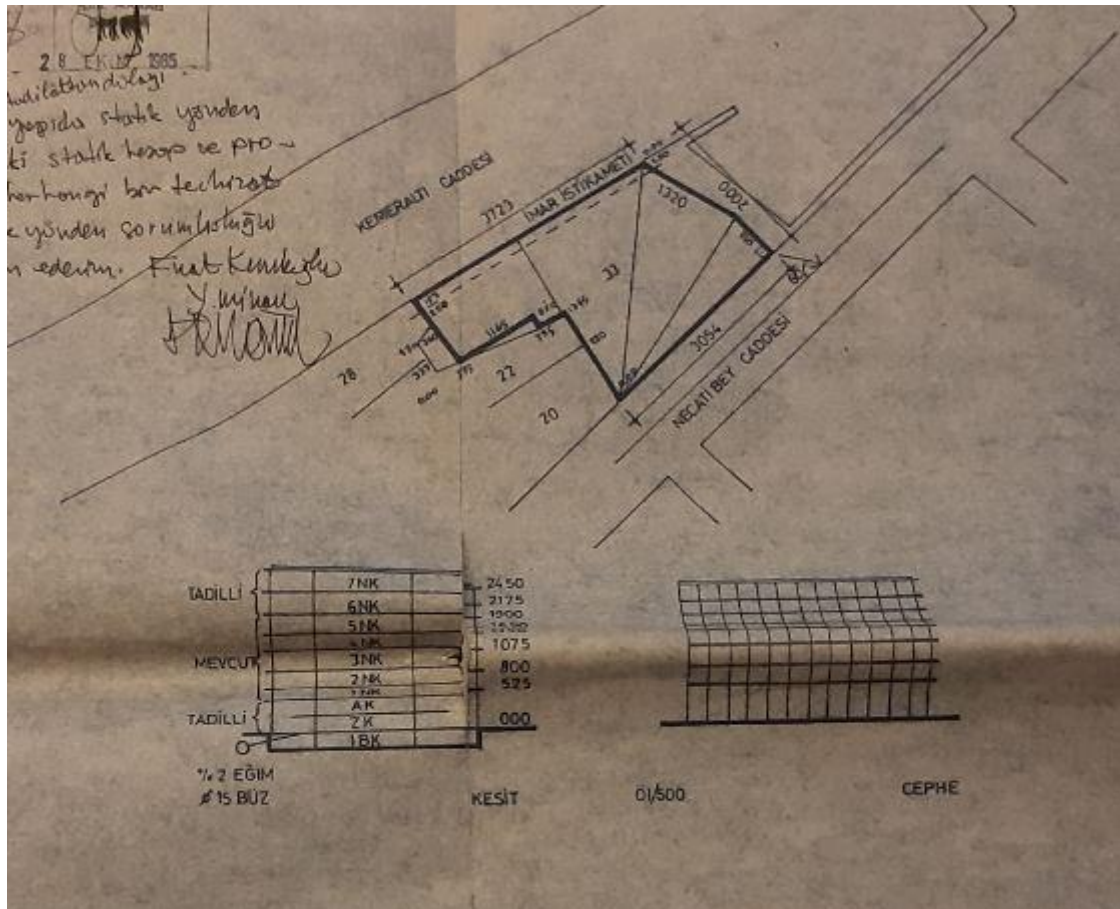
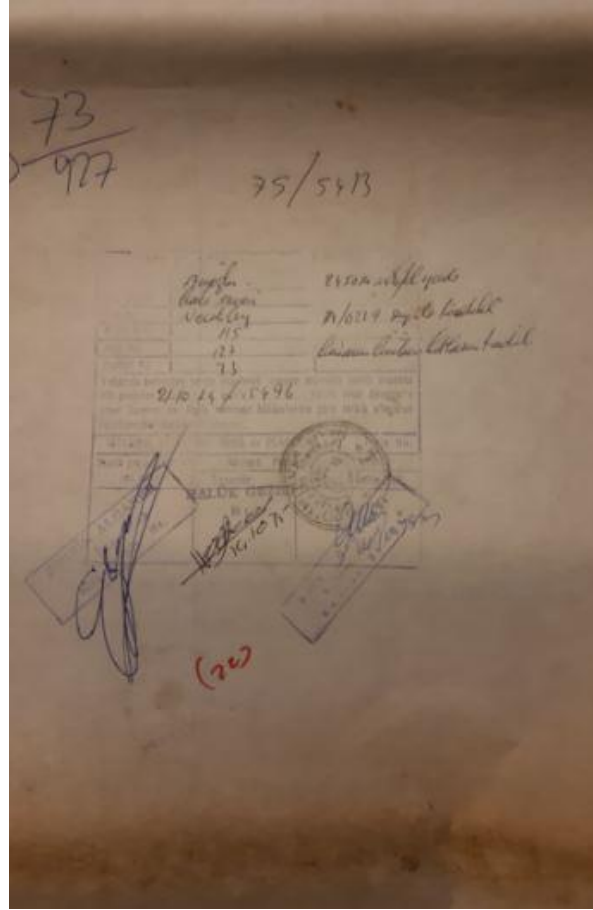
SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Testis İşlem	Terkin İşlem
S15201088	(SN:3259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Beyoğlu TM Tüzet Kişilerinin Onvan Değişikliği Yev: 590 Tarih: 14/01/2020	

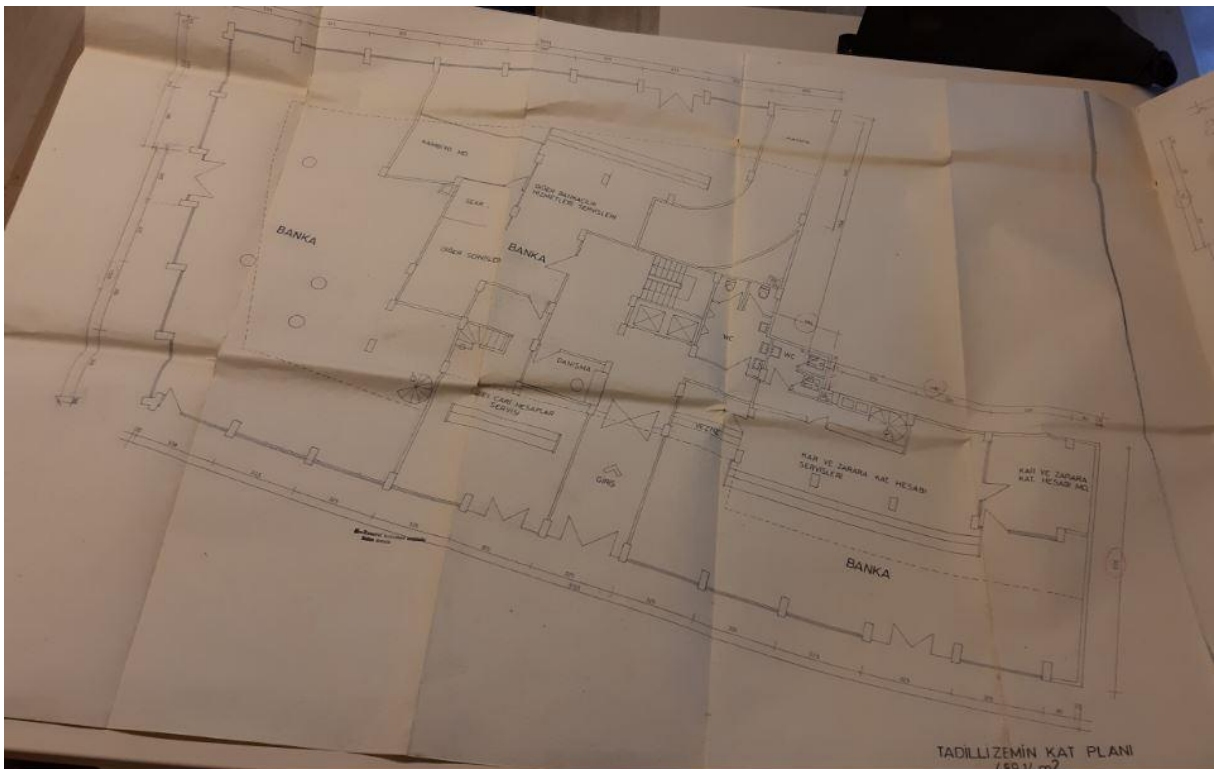
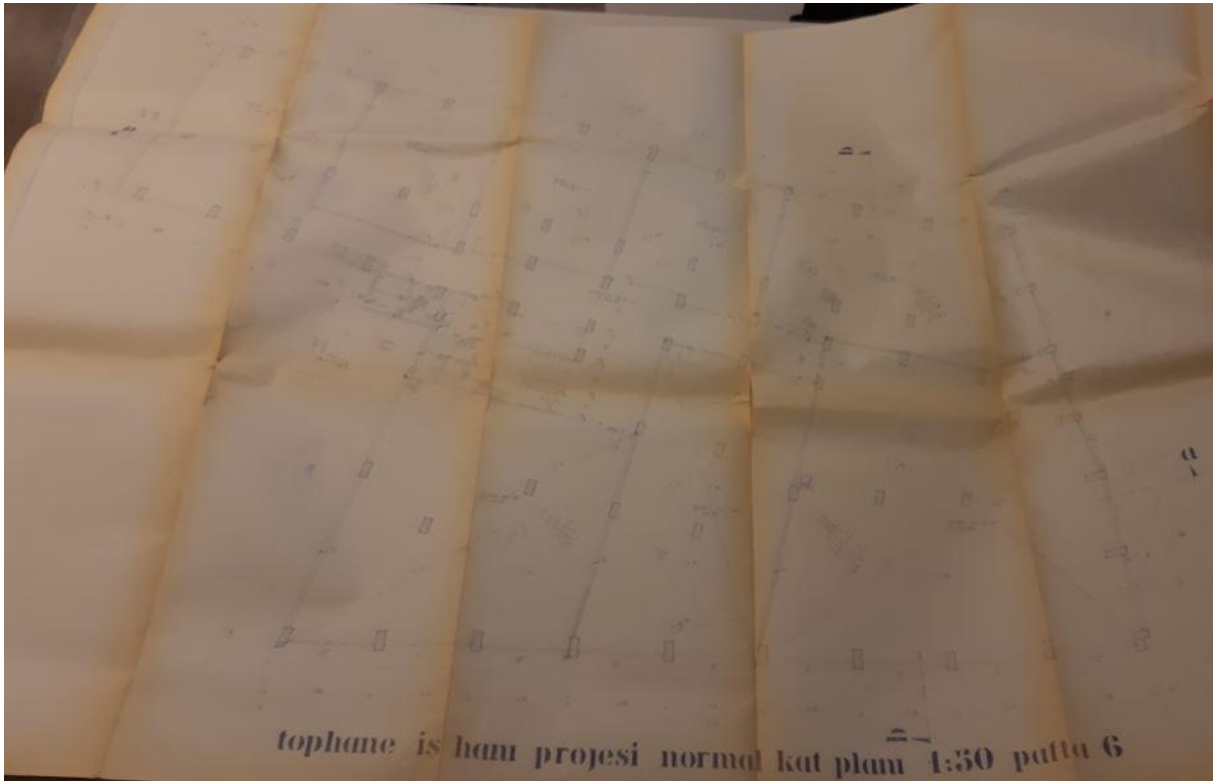
Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

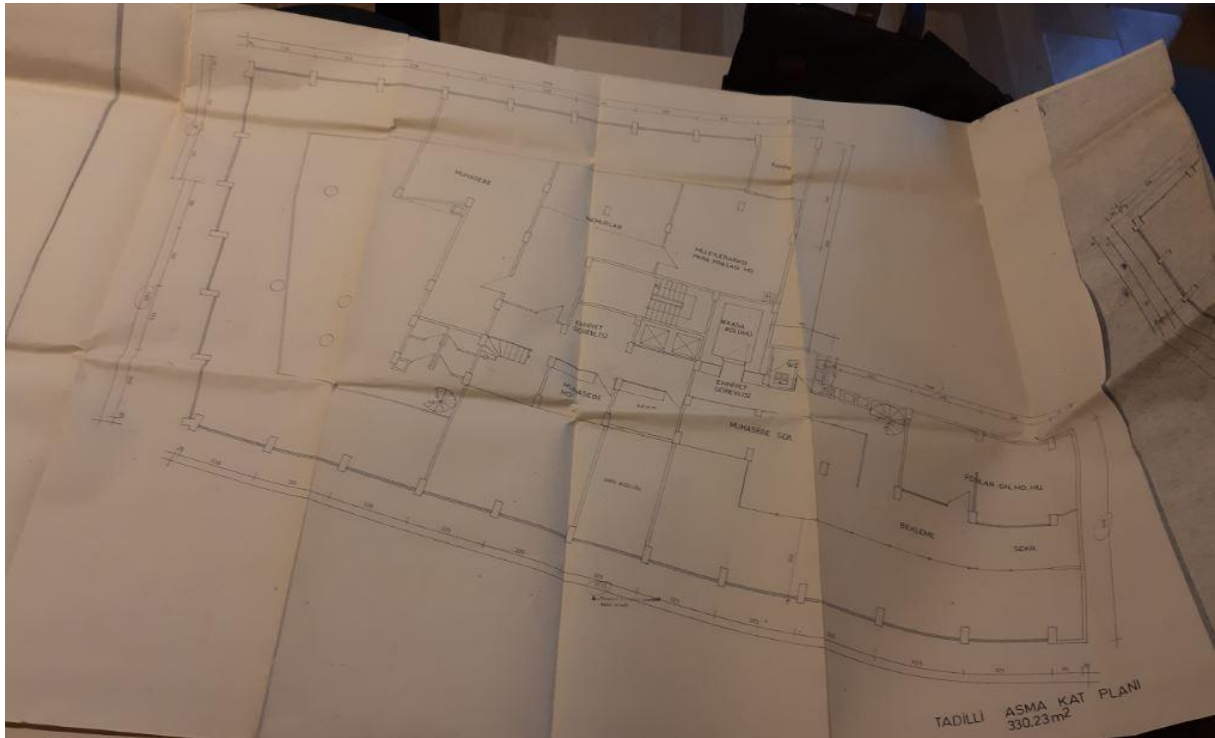
Tip	S.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Testis İşlem	Terkin İşlem
Serh	İSTANBUL BELEDİYESİ İ.E.T.T. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KİRA ŞERHİ 1 TL 99 YIL MÜDDET.05/09/1977 TARİH 6160 YEV.	(SN:2869506) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Beyoğlu TM Kira Şerhinin Testisi Yev: 6160 Tarih: 05/09/1977	

Onaylı Mimari Proje Kapak Sayfası ve Kat Planı

[illegible]







Yapı Kullanma İzin Belgesi

[illegible]


T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI


YAPILARIN KAYIT NO

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : 5509KMAS
Başvuru Numarası : 5100046
Düzenleme Tarihi : 14.05.2019

Belgenin Kapsamı : Bağımsız Bölüm için verimlidir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İSTANBUL, Ege-BEYOĞLU, Mahalle-HACIİSMİ
Caddesi/Sokak-KEMERALTI CADDESİ, Oış Kapı
No:46, Ada:127, Parsel:33
Arsa Alanı : 793,00 m²
Bağımsız Bölüm Alanı : 357,33 m²
Bağımsız Bölüm Numarası : 2

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

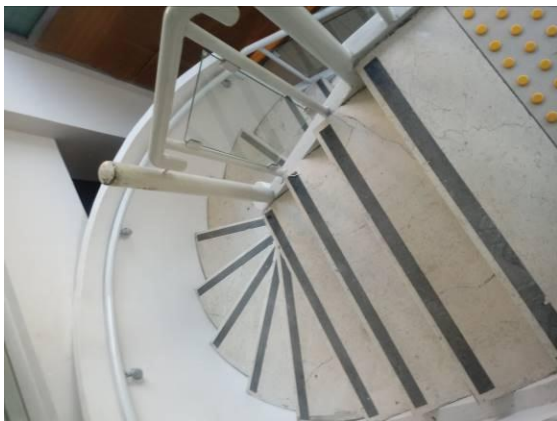
*Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/esh-imar-harita-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod
okutularak kontrol edilebilir.*





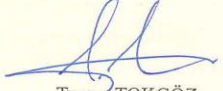








TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 04.08.2010	No : 401431
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca	
Taner DÜNER	
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlkyay ARIKAN GENEL SEKRETER	 E.Nevzat ÖZTANGUT BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 12.01.2004	No : 400177
DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca	
Neşe Can ÇEKİCİ	
Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 Turgut TOKGÖZ GENEL SEKRETER	 Müslüm DEMİRBİLEK BİRLİK BAŞKANI

Mesleki Tecrübe Belgeleri


MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

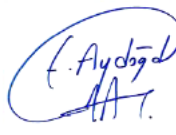
Belge No: 2019-01.2533

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde

“Sorumlu Değerleme Uzmanı” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan

Google Chrome


MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

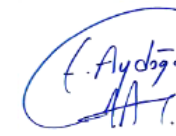
Belge No: 2019-01.2534

Sayın Neşe Can ÇEKİCİ
(T.C. Kimlik No: 56014635448 - Lisans No: 400177)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde

“Sorumlu Değerleme Uzmanı” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan