

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İSTANBUL – ŞİŞLİ
8 ADET OFİS
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 31.12.2019

Revize Rapor Tarihi: 04.03.2020

Revize Rapor Numarası: SEKR-2020-00010



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş.

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-2020-00010
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	İstanbul İli, Şişli İlçesi Mecidiyeköy Mahallesi 1946 Ada 132 Parselde Kayıtlı Dört Bloklu Kargir Bina nitelikli Ana Taşınmazda yer alan 10, 11, 12 ve 13. Normal katlarda yer alan 176-177-178-179-180-181-182-183 Nolu Ofisler
Çalışmanın Konusu	:	Konu Gayrimenkullerin Güncel Pazar ve Kira Değerinin Belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	Levent Mahallesi, Büyükdere Caddesi No:171, Şişli/ İstanbul
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	24.277,71 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı	:	Toplam Brüt 2.884 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Ticaret

31.12.2019 Tarihi İtibarıyle

Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)	
KDV Hariç	59.680.000
KDV Dâhil	64.454.400

Gayrimenkullerin Aylık Toplam Pazar Kirası (TL)	
KDV Hariç	298.000
KDV Dâhil	351.640

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

Değerlemede Görev Alan Kişiler

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

Uygunluk Beyanı

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

Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgiye değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebilindiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan - bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yetkililiğine 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 belirtildiği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanın zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme yapılması yapılmıştır.

ii. İÇİNDEKİLER

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

5.3	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	13
5.4	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	14
5.5	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklısı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı ÇerçeveSinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	14
5.6	Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi	14
5.6.1	Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar.....	14
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	15
5.8	Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	15
5.9	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	15
5.10	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklısı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı ÇerçeveSinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	15
5.11	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	16
5.12	Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri	16
5.13	Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler	16
5.14	Gayrimenkullerin Kullanım Durumu.....	17
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	18
6.1	Değerleme İşlemi Olumsuz Yände Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	18
6.2	SWOT Analizi	18
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.....	22
6.4.3	Gelir Yaklaşımı	22

6.5	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	25
6.6	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	25
6.7	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	25
6.8	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	25
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	26
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının UyumlAŞtırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	26
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	26
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	26
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	26
7.5	Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	27
7.6	Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	27
8	SONUÇ	28
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	28
8.2	Nihai Değer Takdiri.....	28
9	EKLER	29



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-2020-00010

Raporun Türü : İstanbul İli, Şişli İlçesi Mecidiyeköy Mahallesi 1946 Ada 132 Parselde Kayıtlı

Dört Bloklu Kargir Bina nitelikli Ana Taşınmazda yer alan 10, 11, 12 ve 13. Normal katlarda yer alan

176-177-178-179-180-181-182-183 nolu 8 adet ofisin Güncel Pazar Değeri ve Pazar Kirası Tespiti

SPK Kapsamı : Evet

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER

Raporu Onaylayan : Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 05.12.2019 tarihinde çalışmalara başlanmış 31.12.2019 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır. 04.03.2020 tarihinde rapor revize edilmiştir.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

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

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

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



2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

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

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Şeker 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, Şişli İlçesi Mecidiyeköy Mahallesi 1946 Ada 132 Parselde Kayıtlı Dört Bloklu Kargir Bina nitelikli ana taşınmazda yer alan 10, 11, 12 ve 13. Normal katlarda yer alan 176-177-178-179-180-181-182-183 nolu 8 adet ofisin için şirketimiz tarafından hazırlanan 31.12.2019 tarih ve SEKR-2019-00010 numaralı değerlendirme 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 gereklili görülen tahmini tutardır.

3.1.2 Pazar Kirası

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

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

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

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

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

- (a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya

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

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

- (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.
- (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.
- (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

3.2.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

- (a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsuru olması,
- (b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

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

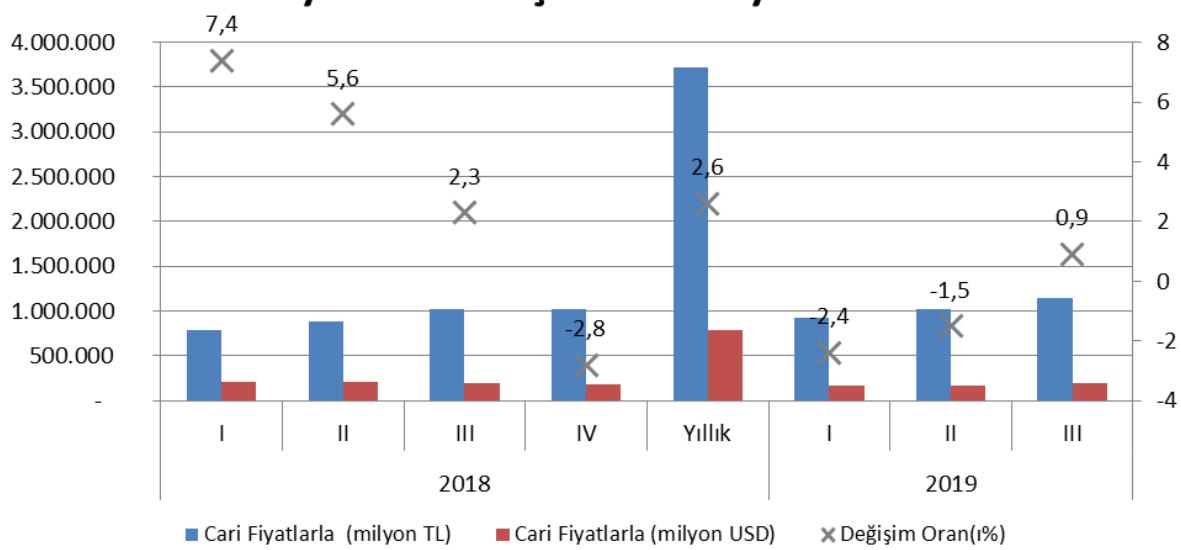
4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

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 iddiyalı reformların uygulanması konusunda uzun vadeli bir yaklaşım üzerinde odaklanmaktadır ve hükümet programları kırılgan grupları ve dezavantajlı bölgeleri hedeflemektedir. 2002 ile 2015 yılları arasında yoksulluk oranı yaridan daha aşağıya inmiş, aşırı yoksulluk oranı daha da hızlı düşmüştür. Bu süre zarfında Türkiye çarpıcı bir şekilde şehirleşmiş, dış ticarete ve finansa açılmış, birçok kanun ve yönetmeliğini büyük ölçüde Avrupa Birliği (AB) standartları ile uyumlaşmıştır ve kamu hizmetlerine erişimi artırılmıştır. Bu arada 2008/2009 küresel krizinin etkilerinden de hızlı bir şekilde toparlanmıştır.

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

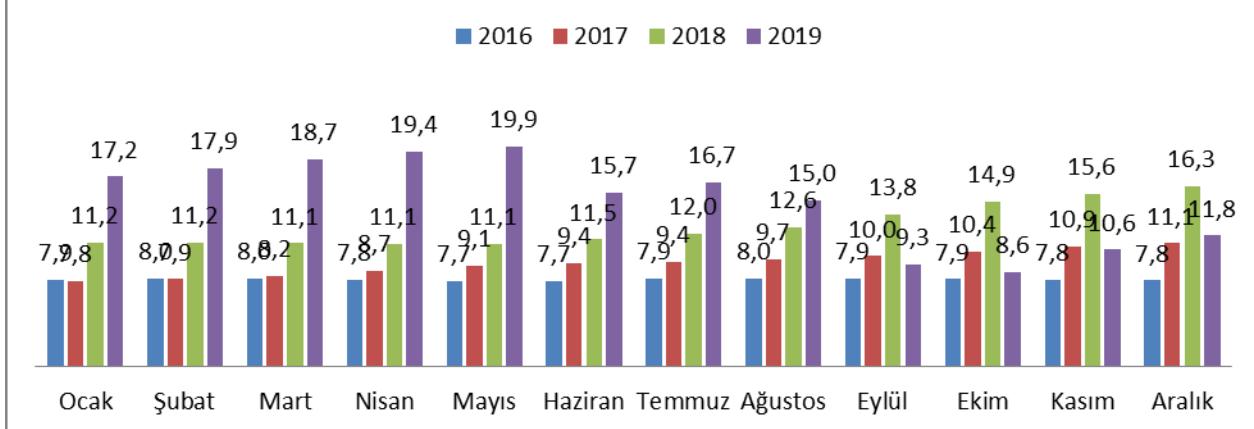
Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama % 6,3 olan büyümeye performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyümeye gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibarıyle finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sektöre ugramasına neden olmuştur. 2018'in son çeyreğinde yüzde 3 daralmaya yaşayan Türkiye ekonomisi 2019'un ilk çeyreğinde yüzde 2,6 daralmıştır. 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.

Gayri Safi Yurtiçi Hasıla Büyüme Hızı



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 ortalama lara göre yüzde 15,18 artış göstermiştir.

Tüketici Fiyat Endeksi-TÜFE (%)



Uluslararası Para Fonu IMF'in Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda, 2020'de yıllık büyümeyenin yüzde 2,5 artacağı ve orta vade de 2024'e doğru yüzde 3,5'i yakalayacağı öngörlülmüştür. 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 çıkışa eğilimine girmiştir.

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

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

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

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

Gelişmekte olan ekonomilerin inşaat sektörlerinde doğal olarak büyümeye 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 büyümeyen itici gücünü oluşturma özelliğini de taşımaktadır. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşmektedir. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyümeye tempusuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülmektedir.

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

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

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 görülmESİ 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.

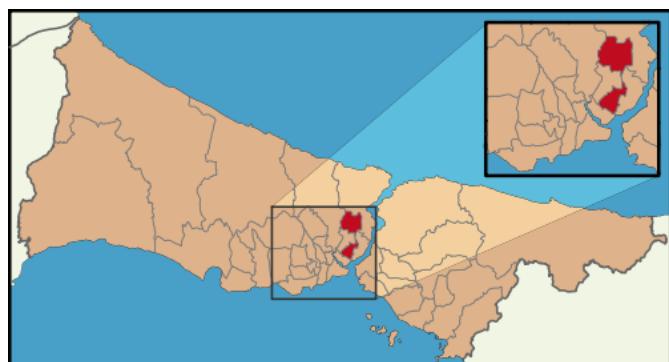
Merkez Bankası'nın faiz indirimi ve ardından kamu bankalarının konut kredisini faizlerini %1'in altına çekmesi sektörde son dönemde bir miktar hareketlenmeye neden olmuştur. Piyasa faizlerinde oluşabilecek genel bir düşüşün, sektörde önemli katkı sağlayacağı değerlendirilmektedir.

Kaynak: KPMG ve GYODER Sektör analizleri.

4.2.1 Şişli İlçesi

Şişli, İstanbul ilinin Avrupa Yakası'nda yer almaktadır. 25 mahallesi bulunan Şişli, doğuda Beşiktaş, kuzeyde ve batıda Kâğıthane ve güneyde Beyoğlu ilçeleri ile komşu konumundadır.

Denize sahili olmayan Şişli ilçesinde çok sayıda tarihî eser, iş yeri, modern ticaret merkezi, kültür ve sanat merkezi bulunmaktadır. 1954'te ilçe olan Şişli ilçesi, 1987'de Kâğıthane'nin ayrı bir ilçe olup ayrılmasıyla coğrafi olarak ikiye bölündü. Kuzeyde yer alan Ayazağa, Maslak ve Huzur mahalleleri bir öbek oluştururken geride kalan diğer mahalleler yine ayrı bir öbek oluşturdu. Büyükdere Caddesi'yle birbirine bağlı olan bu iki öbekten kuzeyde olanı 2012 yılında Şişli'den ayrılarak Sarıyer'e bağlandı.



Birçok sinema ve tiyatro salonu bulunan Şişli, İstanbul'un başlıca kültür merkezlerinden biridir. İlçedeki önemli kurumlarından en önemlileri Harbiye Açıkhava Tiyatrosu, Cemal Reşit Rey Konser Salonu, Lütfi Kırdar Kongre ve Sergi Sarayıdır. Bunlar dışında Harbiye Muhsin Ertuğrul Sahnesi, Gönül Ülkü-Gazenfer Özcan Tiyatrosu, Kenter Tiyatrosu, Harbiye Cep Tiyatrosu, Profilo Kültür Merkezi, Stüdyo Tiyatrosu, Tiyatrokare ve Efe Sanat Evi diğer tiyatro ve performans mekanlarıdır.

İstanbul'un iki yakasını birbirine bağlayan köprülerden 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'nün bağlantı yolu olan O-1 Otoyolu, Zincirlikuyu-Mecidiyeköy-Çağlayan güzergahını izledikten sonra Kâğıthane İlçesi'ne girer. Şişli Camii'nden başlayıp Sarıyer İlçesi'ne kadar uzanan Büyükdere Caddesi Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'nün bağlantı yolu olan O-2 Otoyoluyla da kesişir. Piyalepaşa Bulvarı ile Halaskargazi Caddesi diğer önemli ulaşım akslarıdır.

Şişli ilçesinin nüfusu İstanbul'un bütün diğer ilçeleri gibi sürekli bir nüfus artısına sahne oldu. 1965-1985 arasında ikiye katlanan nüfus, 1987'de Kâğıthane'nin ayrılmasıyla yarı yarıya düşmüştür. 2011 ADNKS'ne göre ilçe sınırları içinde 320.763 kişi yaşamaktaydı. 2012 yılında Ayazağa, Maslak ve Huzur mahallelerinden oluşan kuzey kesiminin Şişli İlçesi'nde ayrılımasından sonra ilçe nüfusu 2014 ADNKS verilerine göre 272.380 kişidir. Son olarak açıklanan 2018 yılı ADNKS verilerine göre Şişli İlçesi'nin toplam nüfusu 274.289 kişidir.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Konu taşınmaz Şişli ilçesi Levent Mahallesi'nde yer almaktadır. Taşınmaza Maslak'tan Beşiktaş yönüne doğru Büyükdere Caddesi üzerinden devam edildiğinde ulaşılınmakta olup, cadde üzerinde konu taşınmaz sağ tarafta yer almaktadır.

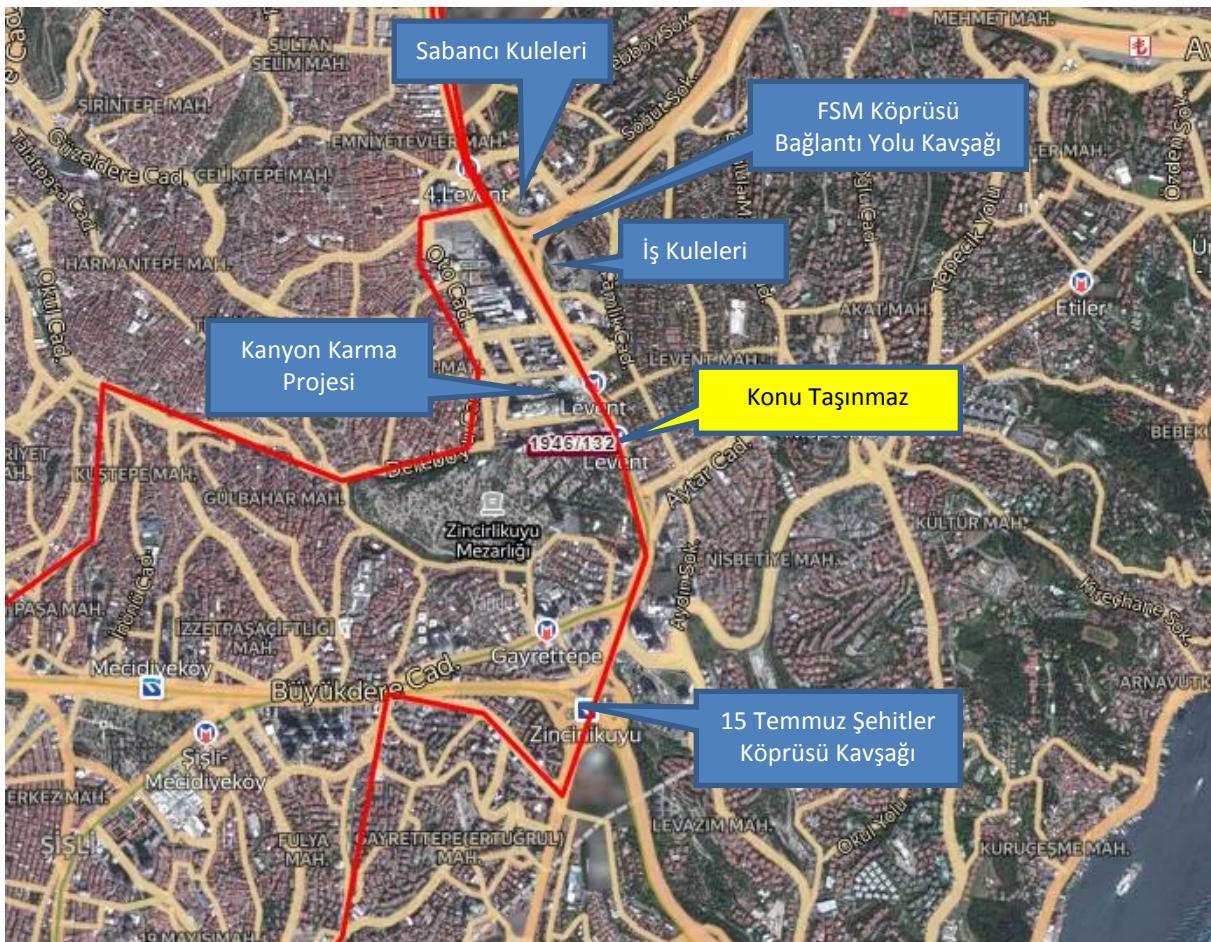
Konu gayrimenkul İstanbul'un önemli Merkezi İş Alanı (MİA) olarak belirtilen A ve A+ ofislerin, nitelikli alışveriş merkezlerinin, karma projelerin yer aldığı Büyükdere Caddesi üzerinde konumlanmaktadır. Cadde üzerinde ve hatta İstanbul İl sınırları içinde ilk açılan alışveriş merkezlerinden biri olması nedeniyle projenin bilinirliği yüksektir.

Konu gayrimenkulün cephesinin olduğu Büyükdere Caddesi'ne cephe, konu gayrimenkul gibi karma proje olarak inşa edilmiş ve konu gayrimenkul ile rekabet halinde olan projeleri; Kanyon ve Özdilek olarak sıralayabiliriz. Ayrıca İş Bankası Kuleleri, Yapı Kredi Blokları, Sabancı Kuleleri, Zorlu Levent, Nida Tower, Ferko Signature gibi birçok ofis kuleleri de konu gayrimenkule yürüme mesafesindedir.

Konu gayrimenkullerin yer aldığı Metrocity projesi, alışveriş merkezi ve 1 adet ofis ve iki adet konut bloğundan oluşmaktadır. Konu gayrimenkuller ise Büyükdere Caddesi'ne yakın konumda olan A Blok'ta yer almaktadır.

Büyükdere Caddesi ile 15 Temmuz Şehitler Köprüsü ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne ulaşım kolaydır. Bu nedenle günün her saatinde cadde üzerinde trafiğin olduğu görülmektedir.

Konu gayrimenkullerin de içinde bulunduğu Metrocity, 15 Temmuz köprü kavşağına 1,2 km, FSM köprü bağlantı yolu kavşağına 750 m uzaklığındadır.



Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Şişli
Mahallesi	Mecidiyeköy
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	1946
Parsel No	132
Yüzölçümü	24.277,71 m ²
Niteliği	Dört Bloklu Kargir Bina

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

Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı	Niteligi	Maliki	Kat	Blok	Cilt/Sahife
176	121/100000	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş	10.Kat	A	98/9607
177	104/100000	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş	10.Kat	A	98/9608
178	188/100000	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş	10.Kat	A	98/9609
179	121/100000	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş	11.Kat	A	98/9610
180	104/100000	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş	11.Kat	A	98/9611
181	188/100000	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş	11.Kat	A	98/9612
182	413/100000	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş	12.Kat	A	98/9613
183	413/100000	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş	13.Kat	A	98/9614

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

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

İrtifak Hanesinde

- M: 2.669,78 m² lik kısmının intifa hakkı İstanbul belediyesine aittir. 30.06.1995 tarih ve 7675 yevmiye ile
- A H: Krojisinde Gösterilen 1946 Ada 130 Parselden Geçit Hakkı (Yev:7675 Tarih: 30.06.1995)

Beyanlar Hanesinde

- Diğer (Konusu: Kısmi bölünme suretiyle taşınmaz Seker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş aynı sermaye olarak konulmuştur.) Tarih: 03.01.2018 Sayı: 937-2130 (Yev: 529 Tarih:08.01.2018)
- Yönetim Planı: 11.05.2004
- İşbu gayrimenkul Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir. (Yev: 2653 Tarih:15.03.2005)

Serhler Hanesinde

- Trafo Merkezi Yerinin 99 Yılığı 1TL Bedelle Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş Lehine Kira Şerhi (Yev: 6877 Tarih:12.11.1998)

5.4 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

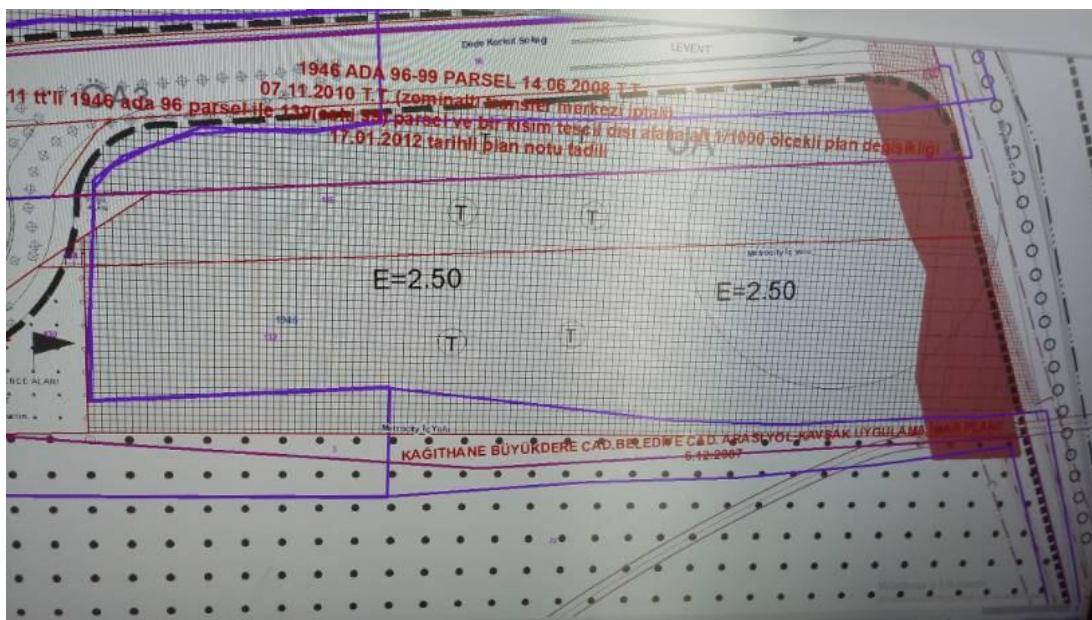
Taşınmazlar Şekerbank T.A.Ş adına kayıtlı iken ticaret şirketlerine aynı sermaye konulması işleminden 16.04.2018 tarih 6380 yevmiye numarası ile Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi adına tescil edilmiş olup 14.01.2020 Tarihinde 898 Yevmiye numarası ile tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

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

Binada kat mülkiyeti tesis edilmiş olup, taşınmazlar üzerindeki takyidatlar tasarrufu engelleyecektir 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

Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1946 ada 132 numaralı parsel; 24.06.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı kapsamında Emsal:2,50, hmax: serbest, ayrık nizam ve ticaret alanında kalmaktadır.



5.6.1 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin olarak Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik yapılan incelemede taşınmazın bulunduğu binaya ait

- 07.08.1996 tarih 2-40 sayılı ruhsatlı projenin tadilat projesi
- 07.08.1996 tarih 2-40 sayılı yeni yapı ruhsatı,
- 10.05.2000 tarih 1/84 sayılı tadilat yapı ruhsatı,
- 29.11.2004 tarih 04/7644-24907 sayılı yapı kullanma izin belgesi,

Görülmüştür. Gayrimenkuller için alınmış bir durdurma kararı, yıkım kararı riskli yapı tespiti vb. durum bulunmamaktadır.

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

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Parsel üzerindeki yapı, Fahrettin Kerim Gökay Cad. Çifçi Apartmanı No:275/3 Göztepe Kadıköy İstanbul adresinde faaliyet gösteren Tekden Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından denetlenmiştir.

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

Son 3 yıl içerisinde gayrimenkullerin 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 uygulama mimari projesi, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi yer almaktır olup, gerekli tüm izin ve belgeler alınmıştır. Yasal gerekliliği olan belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

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

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

Taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul; yapı kullanım izin belgesi alınmış ve kat mülkiyeti tesis edilmiştir. Bu nedenle taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklıği portföyüne alınmasında herhangi bir sakıncasının bulunmadığı kanaatindeyiz

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

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlendirme” kapsamında bulunmamaktadır.

5.12 Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas																		
İnşaat Nızamı	:	Ayrık																		
Binanın Kat Adedi	:	6 Bodrum+ Zemin+ 24 Normal Kat (A Blok)																		
Yaşı	:	~15																		
Brüt Alanı	:	<table> <thead> <tr> <th>Bağımsız Bölüm No</th> <th>Brüt Alan(m²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>176</td><td>204,93</td></tr> <tr> <td>177</td><td>195,74</td></tr> <tr> <td>178</td><td>321,23</td></tr> <tr> <td>179</td><td>204,93</td></tr> <tr> <td>180</td><td>195,74</td></tr> <tr> <td>181</td><td>321,23</td></tr> <tr> <td>182</td><td>721,7</td></tr> <tr> <td>183</td><td>721,7</td></tr> </tbody> </table>	Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan(m²)	176	204,93	177	195,74	178	321,23	179	204,93	180	195,74	181	321,23	182	721,7	183	721,7
Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan(m²)																			
176	204,93																			
177	195,74																			
178	321,23																			
179	204,93																			
180	195,74																			
181	321,23																			
182	721,7																			
183	721,7																			
Elektrik	:	Mevcut																		
Su	:	Mevcut																		
Isınma	:	Var																		
Kanalizasyon	:	Mevcut																		
Asansör	:	Var																		
Yangın Merdiveni	:	Var																		
Otopark	:	Var																		
Yangın Söndürme Tesisatı	:	Var																		
Su Deposu	:	Var																		
Jeneratör	:	Var																		

5.13 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmazlar Ofis, Residence, AVM karma projesi olan Metro City ofis bloğunun 10, 11, 12 ve 13. Normal katlarında yer alan 8 adet ofistir.
- Bağımsız bölümlerde kullanım duruma yönelik olarak cam ve alçıpan malzemeyle farklı bölümlenmeler yapıldığı görülmüştür.
- Kadın-erkek tuvaletleri, tesisat odaları ve merdivenler, yapının çekirdeğinde yer almaktadır.

- Tüm katlarda manzara faktörü bulunmaktadır. Büyükdere Caddesi, Levent ve Zincirlikuyu Mezarlığı (yeşil alan) manzara faktörleridir.
- Değerleme konusu bağımsız bölümlerden 176, 177 ve 178 no'lu bağımsız bölümler 10. Katta, 179, 180 ve 181 no'lu bağımsız bölümler 11. Katta, 182 no'lu bağımsız bölüm 12. Katta ve 183 nolu bağımsız bölüm 13. Katta yer almaktır olup ofis niteliğindedir.
- Ofis bloklarına giriş Büyükdere Caddesi'ni dik kesen sokak üzerinden yapılmakla birlikte alışveriş merkezinden de ulaşım mümkündür.
- Bağımsız bölümlerin zeminler halifleks, duvarlar plastik boyadır.

Gayrimenkuller içerisinde yapılan dekoratif 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 taşınmazdan 12.katta bulunan 182 nolu bağımsız bölüm kiracısı tarafından ofis olarak kullanılmaktadır. 10, 11. ve 13. Katlarda yer alan bağımsız bölümler her biri hâlihazırda boş durumdadır.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemi Olumsuz Yände Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

6.2 SWOT Analizi

Güçlü Yönler

- Taşınmazlar Büyükdere Caddesi'ne cephe konumdadır.
- Bölgeye özel araç ve toplu ulaşım araçları ile ulaşım kolaydır.
- Köprü kavşaklarına yakın konumdadır.
- Nitelikli ofis blokları ve karma projelere yakın konumdadır.
- Katlarda manzara faktörü yer almaktadır.

Zayıf Yönler

- Bölgedeki ilk karma proje konumundadır. Bu nedenle diğer projelere nazaran popüleritesini kaybetmiş durumdadır.

Fırsatlar

- İstanbul'un en nitelikli ve en yüksek değerleri içeren ve yüksek talebin olduğu Büyükdere Caddesi üzerinde yer almaktadır. Bölgeye olan yerli ve yabancı firmaların talebi her daim yüksek olacaktır.

Tehditler

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

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

Hâsîlat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazların ofis 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 karşılaşılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

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

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

Taşınmazın mahallinde yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan ofisler 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 taşınmazlara emsal teşkil edebilecek nitelikte ofis emsalleri bulunmuş ve takip eden tabloda bilgileri derlenmiştir.

EMSAL	Yeri	Alanı (m²)	Fiyatı	Birim m² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Metrocity	721	24.000.000 TL	33.287 TL	M.Haydar GENÇ 0 (530) 781 01 64	A blokta konumlu 16. katın tamamında konumlu ofis
2	Apa Nef Plazada	762	18.500.000 TL	24.278 TL	Go Gayrimenkul 0533 247 6160	Kanyon'a yakın mesafede Büyükdere Caddesi'nden içerisinde ofis bölgesi Apa Nef Plazada dekorasyonsuz ofis katı
3	İstanbulloom	375	12.500.000 TL	33.333 TL	Sefa Gayrimenkul 0212 324 24 54	Zincirlikuyu mezarlığı yanında 3 yıllık A sınıfı ofis binasında 5 . Kat ofis
4	Ferko Signature	557	16.500.000 TL	29.623 TL	Turyap Maya Uptown 0532 277 0036	Komşu Plaza olan Ferko Signature 11. katta yarımkat ofis alanı
5	Apa Giz Plaza	285	7.400.000 TL	25.965 TL	Go Gayrimenkul 0533 247 6160	Büyükdere Cad. Cepheli APA Giz Plazada yarımkat ofis alanı 23. katta

Bölgедe yakın konumda değerlēmeye konu ofis fonksiyonlu emsaller liste olarak sıralanmıştır.

1 numaralı emsal Metrocity A Blokta konumlu 16.katın tamamının kullanımına uygun olan ofistir. Emsal konu gayrimenkule göre benzer durumda olup istenen değer piyasa rayıcılarına göre yüksektir. Uzun süredir satışadır. Bu yüzden pazarlık payı yüksek tutulmuştur. Tam kat ofis olması nedeniyle %5 büyülüklük düzeltmesi yapılmıştır.

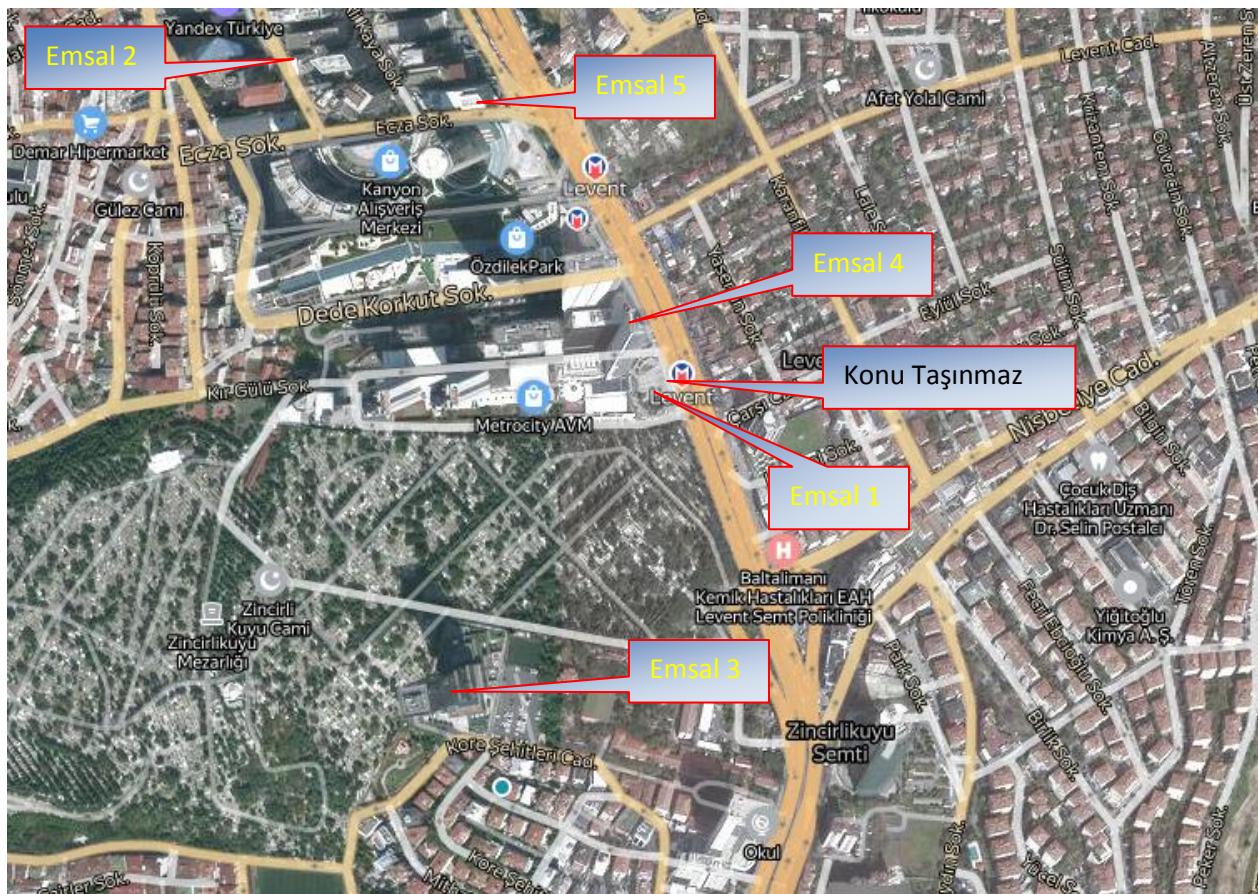
2 numaralı emsal Kanyon'a yakın konumdaki Apa Nef Plazada daha yeni tamamlanmış ve daha nitelikli bir yapıda yer almaktadır. Bu yüzden yaş/inşaat kalitesi düzeltmesine gidilmiştir. Konum ve manzara olarak konu taşınmaza göre emsal daha düşük şerefiyeli durumdadır.

3 numaralı emsal Metrocity'e çok yakın konumlu 3 yıl önce tamamlanan İstanbulloom projesinde konumludur. İnşaat kalitesi ve kullanılan teknoloji Metrocity'e göre daha iyidir.

4 numaralı emsal konu taşınmazlara komşu olan Ferko Signature binasında konumlu olup yarımkat kullanımına sahiptir. Konu yapı çok yakın tarihte hizmete alınmıştır. Nitelik olarak konu taşınmazlara kıyasla daha iyi bir durumdadır. Manzara ve konumları çok benzerdir.

5 numaralı emsal Kanyon AVM'nin yanında konumlu Apa Giz'da konumludur. Emsal doğrudan Büyükdere caddesine cepheli konumda ancak caddenin daha az şerefiyeli bölümündedir. İnşaat kalitesi olarak da konu taşınmazlara göre daha kötü durumdadır.

Yukarıda yapılan açıklamalara göre hazırlanmış emsal düzeltme tablosu aşağıda gösterilmiştir.



Satılık Ofis Emsal Krokisi

SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
İstenen Fiyat(TL)	24.000.000	18.500.000	12.500.000	16.500.000	7.400.000
Pazarlık Payı	35%	10%	20%	20%	25%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	15.600.000	16.650.000	10.000.000	13.200.000	5.550.000
Büyükük(m ²)	721	762	375	557	285
Birim M ² Değeri	21.637	21.850	26.667	23.698	19.474
Konum Düzeltmesi	0%	10%	-5%	0%	10%
Büyükük Düzeltmesi	5%	5%	0%	5%	0%
Yaş /İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	-10%	-15%	-10%	10%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	5%	5%	-20%	-5%	20%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	22.718	22.943	21.333	22.513	23.368
Ortalama	22.575 TL				

Ofislerin birim m² değeri 22.575 TL olarak hesaplanmış, olup 12 ve 13. Katlarda yer alan ofislerin büyük alanı olmaları nedeniyle %5 büyükük düzeltmesi yapılmıştır. Buna göre pazar yaklaşımı ile hesaplanan değerler aşağıdaki gibidir.

Kat	Bağımsız Bölüm	Brüt Kiralanabilir Alan(m ²)	Birim m ² Değeri	Hesaplanan Değer
10	176	204,93	22.575 TL	4.626.000 TL
10	177	195,74	22.575 TL	4.419.000 TL
10	178	321,23	22.575 TL	7.252.000 TL
11	179	204,93	22.575 TL	4.626.000 TL
11	180	195,74	22.575 TL	4.419.000 TL
11	181	321,23	22.575 TL	7.252.000 TL
12	182	721,7	21.446 TL	15.478.000 TL
13	183	721,7	21.446 TL	15.478.000 TL
TOPLAM		2.887,20		63.550.000 TL

Sekiz adet taşınmazın pazar yaklaşımına göre toplam değeri 63.550.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

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

6.4.3 Gelir Yaklaşımı

Konu gayrimenkuller için uygulanan ikinci yöntem gelir yaklaşımıdır. Gelir yaklaşımı, göstergeniteliğindeki 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 OFİS EMSAL LİSTESİ						
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Aylık Kirası	Birim m ² Kirası	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	İstanbloom	375	49.000 TL	131 TL	Go Gayrimenkul 0533 247 6160	Zincirlikuyu mezarlığı yanında 3 yıllık A sınıfı ofis binasında 5. Kat ofis (ödenen kira)
2	Metrocity	160	19.100 TL	119 TL	SEZER GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK 0 (532) 426 43 83	Metrocity Ofis Bloğunda 4+1,160 m ² , yüksek katta bulunan ofis
3	Metrocity	157	18.000 TL	115 TL	HUGAŞ 0 (533) 048 63 49	Metrocity Ofis Bloğunda 4+1,160 m ² , 7. katta konumlu ofis
4	Ferko Signature	561	80.000 TL	143 TL	Indeed Gayrimenkul 0535 418 2222	Ferko Signature'da natamam yarımmkat ofis katı
5	Ferko Signature	1720	245.000 TL	142 TL	Indeed Gayrimenkul 0535 418 2222	Ferko Signature'da natamam tam ofis katı

Bölgедe yakın konumda değerlемeye konu ofis fonksiyonlu emsaller liste olarak sıralanmıştır.

Bölgедe yakın konumda değerlемeye konu ofis fonksiyonlu emsal olarak değerlendirilebilecek beş farklı ofis bulunmaktadır.

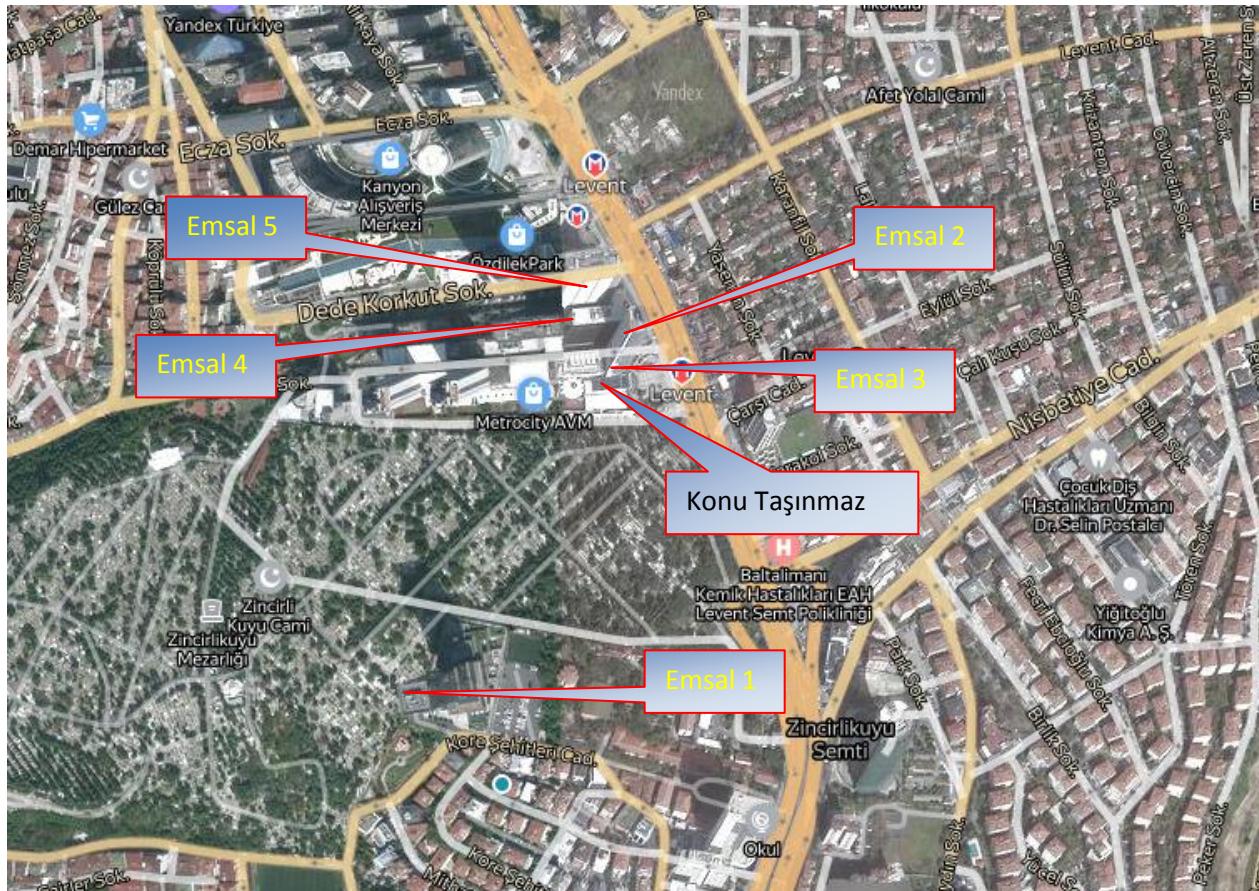
1 numaralı emsal emsal MetroCity'e çok yakın konumlu 3 yıl önce tamamlanan İstanbloom projesinde konumludur. İnşaat kalitesi ve kullanılan teknoloji Metrocity'e göre daha iyidir. Ödenmeye olan kira olduğundan pazarlı payı düşülmemiştir.

2 numaralı emsal Metrocity A Blokta konumlu ön cephede bulunan ofislerdir. Emsal konu gayrimenkule ile benzer durumdadır.

3 numaralı emsal Metrocity A Blokta konumlu ön cephede bulunan ofislerdir. Emsal konu gayrimenkule ile benzer durumdadır.

4 ve 5 numaralı emsaller konu parsele yakın konumda bulunan çok yeni tarihte hizmete alınmış Ferko Signature binasında yer alan ofislerdir. Emsaller daha üst katlarda olup binanın niteliği rapora konu taşınmazlara kıyasla daha iyidir.

Tüm emsallerin konumları aşağıdaki harita paylaşılmıştır.



Kiralık Ofis Emsal Krokisi

KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
İstenen Kira(TL)	49.000	19.100	18.000	80.000	245.000
Pazarlık Payı	0%	10%	10%	20%	25%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	49.000	17.190	16.200	64.000	183.750
Büyülü(m ²)	375	160	157	561	1720
Birim M2 Kirası	131	107	103	114	107
Konum Düzelmesi	-5%	0%	0%	0%	0%
Büyülü Duzeltmesi	0%	0%	0%	5%	10%
Yaş /İnşaat Kalitesi Duzeltmesi	-15%	0%	0%	-10%	-10%
Toplam Duzeltme Katsayısı	-20%	0%	0%	-5%	0%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	105	107	103	108	107
Ortalama					106 TL

Ofislerin birim m² kirası 106 TL olarak hesaplanmış, olup 12 ve 13. Katlarda yer alan ofislerin büyük alanlı olmaları nedeniyle %5 büyülü duzeltmesi yapılmıştır. Buna göre gelir yaklaşımı ile hesaplanan değerler aşağıdaki gibidir.

Bölgelerde yapılan pazar araştırmaları ve ofis aracılık firmaları, gayrimenkul servis ve bilgi sağlayıcıları ve periyodik olarak yayımlanan sektörel raporlara göre bölgedeki kapitalizasyon oranının %6 ila %6,5 Aralığında tespit edilmiştir. Değerleme çalışması kapsamında konu taşınmazlar için kapitalizasyon oranı %6 olarak 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)

Kat	Bağımsız Bölüm	Brüt Kiralanabilir Alan(m ²)	Birim m ² Kirası	Aylık Kira	Yıllık Kira	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri
10	176	204,93	106,0 TL	21.723 TL	260.671 TL	0,06	4.345.000 TL
10	177	195,74	106,0 TL	20.748 TL	248.981 TL	0,06	4.150.000 TL
10	178	321,23	106,0 TL	34.050 TL	408.605 TL	0,06	6.810.000 TL
11	179	204,93	106,0 TL	21.723 TL	260.671 TL	0,06	4.345.000 TL
11	180	195,74	106,0 TL	20.748 TL	248.981 TL	0,06	4.150.000 TL
11	181	321,23	106,0 TL	34.050 TL	408.605 TL	0,06	6.810.000 TL
12	182	721,7	100,7 TL	72.675 TL	872.102 TL	0,06	14.535.000 TL
13	183	721,7	100,7 TL	72.675 TL	872.102 TL	0,06	14.535.000 TL
TOPLAM		2.887,20		298.393 TL	3.580.718 TL		59.680.000 TL

Gelir yaklaşımı ile 8 adet taşınmazın değeri 59.680.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

6.5 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerlemeye konu işyeri vasıflı taşınmazların gelir getirici mülk olmaları nedeniyle bir yıllık kira gelirleri hesaplanmıştır. Konu taşınmazların elde edeceği kira geliri 6.4.3 bölümde hesaplanmış olup, buna göre değerleme konusu ofislerin aylık toplam kirası 298.000 TL olarak takdir edilmiştir.

6.6 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlendirme” kapsamında bulunmamaktadır.

6.7 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Parsel üzerindeki yapı en verimli ve en iyi kullanımı sağlamaktadır.

6.8 Müşterek veya Bölünmüş Kısmaların 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 yaklaşımı ile toplam değeri 63.550.000 TL olarak gelir yaklaşımı ile değeri 59.680.000 TL olarak hesaplanmıştır. .

Ofis nitelikli gayrimenkulün gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri ile pazar yaklaşımı ile hesaplanan değerler birbirlerine yakın olup gelir yaklaşımı uygulanırken konu mülk ile daha fazla benzeşen emsaller üzerinden yapılan çalışmanın konu taşınmazın pazar değerine daha uygun bir değer olduğu kanaatindeyiz.

Konu taşınmazın nihai değeri olarak gelir yaklaşımı ile ulaşılan değer tahmin ve takdir edilmiştir.

Kat	Bağımsız Bölüm	Pazar Değeri
10	176	4.345.000 TL
10	177	4.150.000 TL
10	178	6.810.000 TL
11	179	4.345.000 TL
11	180	4.150.000 TL
11	181	6.810.000 TL
12	182	14.535.000 TL
13	183	14.535.000 TL
TOPLAM		59.680.000 TL

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-2019-00010 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”.

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

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Nihai Değer Takdiri

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

31.12.2019 Tarihi İtibarıyle

	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	59.680.000
KDV Dâhil	64.454.400

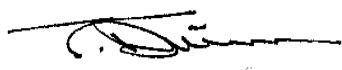
	Gayrimenkullerin Aylık Toplam Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	298.000
KDV Dâhil	351.640

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

Hazırlayan

Taner DÜNER

Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401431



Onaylayan

Neşecan ÇEKİCİ

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400177



9 EKLER

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



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

İl:	İSTANBUL	
İlçe:	ŞİŞLİ	
Mahalle/Köy: MECİDİYEKÖY		
Ada:	1946	Parsel: 132
Yüz Ölçümü: 24.277,71 m ²		
Niteliği: DÖRT BLOKLУ KARGIR BİNA		

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Niteliği: OFİS	Arsa Payı: 121/100000	Proje m ² :
Blok/Giriş/Kat No: A/- / 10	Bağımsız Bölüm No: 176	Cilt/Sayfa No: 98 - 9607

MALİK BİLGİLERİ

Adı Soyadı/Baba Adı: Hissesi:
ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM Tam
ŞİRKETİ

TESCILE İLİŞKİN BİLGİLER

Taşınmaz Tipi/No: 25632169	Edinme Nedeni: Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	İşlem Bedeli:
Kat Mülkiyeti		

Konum Bilgisi: 	Tescil Tarihi/Yevmiye No: 14/01/2020 - 898	Siciline Uygundur Verilis Tarihi: 14/01/2020 Savas KAYA Yetkili Müdür Yardımcısı
--------------------	---	---

M:2669.78 M²LİK KISMININ İNTİFA HAKKI İSTANBUL BELEDİYESİNE AİTTİR, LEHTAR:
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ALEYHTAR :ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ

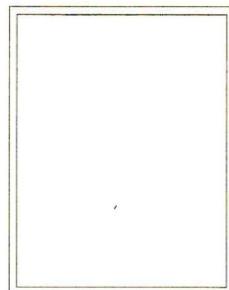
Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

İl:	İSTANBUL	
İlçe:	ŞİŞLİ	
Mahalle/Köy: MECİDİYEKÖY		
Ada:	1946	Parsel: 132
Yüz Ölçümü: 24.277,71 m ²		
Niteliği: DÖRT BLOKLУ KARGIR BİNA		



**BAĞIMSIZ
BÖLÜM**

Niteliği: OFİS	Arsa Payı: 104/100000	Proje m ² :
Blok/Giriş/Kat No: A/- / 10	Bağımsız Bölüm No: 177	Cilt/Sayfa No: 98 - 9608

**MALİK
BİLGİLERİ**

Adı Soyadı/Baba Adı: ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM Tam ŞİRKETİ	Hissesı:
--	----------

**TESCİLE İLİŞKİN
BİLGİLERİ**

Taşınmaz Tipi/No: 24680459	Edinme Nedeni: Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	İşlem Bedeli:
Konum Bilgisi: 	Tescil Tarihi/Yevmiye No: 14/01/2020 - 898	Sicilne Uygundur Verilis Tarihi: 14/01/2020 Savas AYA Yekilli Müdürü Yardımcısı

M:2669.78 M²LİK KISMININ İNTİFA HAKKI İSTANBUL BELEDİYESİNE AİTTİR. LEHTAR: İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ALEYHTAR. ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl: İSTANBUL
	İlçe: ŞİŞLİ
Mahalle/Köy: MECİDİYEKÖY	
Ada: 1946	Parsel: 132
Yüz Ölçümü: 24.277,71 m ²	
Niteliği: DÖRT BLOKLУ KARGIR BİNA	

BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği: OFİS	Arsa Payı: 188/100000	Proje m ² :
	Blok/Giriş/Kat No: A/- / 10	Bağımsız Bölüm No: 178	Cilt/Sayfa No: 98 - 9609

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı: Hissesi: ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM Tam ŞİRKETİ
------------------------	---

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No: 24680460	Edinme Nedeni: Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	İşlem Bedeli:
	Kat Mülkiyeti	Tescil Tarihi/Yevmiye No: 14/01/2020 - 898	Siciline Uygundur Veriliş Tarihi: 14/01/2020 Savaş KAYA Yetkili Müdür Yardımcısı

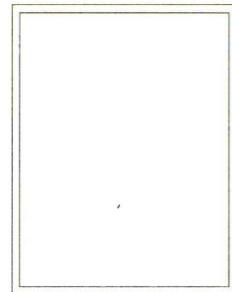
M:2669.78 M²LİK KISMININ İNTİFA HAKKI İSTANBUL BELEDİYESİNE AİTTİR. LEHTAR: İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ALEYHTAR. ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl: İSTANBUL
	İlçe: ŞİŞLİ
Mahalle/Köy: MECİDİYEKÖY	
Ada: 1946	Parsel: 132
Yüz Ölçümü: 24.277,71 m ²	
Niteliği: DÖRT BLOKLU KARGIR BİNA	



BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği: OFİS	Arsa Payı: 121/100000	Proje m ² :
	Blok/Giriş/Kat No: A/- / 11	Bağımsız Bölüm No: 179	Cilt/Sayfa No: 98 - 9610

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı: ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM Tam ŞİRKETİ	Hissesi:
------------------------	--	----------

TESCILE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No: 24680461	Edinme Nedeni: Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	İşlem Bedeli:
	Kat Mülkiyeti		
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No: 14/01/2020 - 898	Siciline Uygundur Verilis Tarihi : 14/01/2020 Sıva KAYA Yetkili Müdür Yardımcısı

M:2669.78 M²LİK KİSMİNİN İNTİFA HAKKI İSTANBUL BELEDİYESİNE AİTTİR. LEHTAR: İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ALEYHTAR :ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

İl:	İSTANBUL	
İlçe:	ŞİŞLİ	
Mahalle/Köy: MECİDİYEKÖY		
Ada:	1946	Parsel: 132
Yüz Ölçümü: 24.277,71 m ²		
Niteliği: DÖRT BLOKLU KARGİR BİNA		

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Niteliği: OFİS	Arsa Payı: 104/100000	Proje m ² :
Blok/Giriş/Kat No: A/- / 11	Bağımsız Bölüm No: 180	Cilt/Sayfa No: 98 - 9611

MALİK BİLGİLERİ

Adı Soyadı/Baba Adı: Hissesi:
ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM Tam
ŞİRKETİ

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER

Taşınmaz Tipi/No: 24680462	Edinme Nedeni: Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	İşlem Bedeli:
Konum Bilgisi: 	Tescil Tarihi/Yevmiye No: 14/01/2020 - 898	Sicilne Uygundur Veriliş Tarihi: 14/01/2020 Savaş ODAYA Yetkili Müdür Yardımcısı

M:2669.78 M²LİK KISMININ İNTİFA HAKKI İSTANBUL BELEDİYESİNE AİTTİR. LEHTAR:
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ALEYHTAR :ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

İl:	İSTANBUL		
İlçe:	ŞİŞLİ		
Mahalle/Köy: MECİDİYEKÖY			
Ada:	1946	Parsel:	132
Yüz Ölçümü:	24.277,71 m ²		
Niteligi:	DÖRT BLOKLУ KARGIR BİNA		

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Niteligi: OFİS	Arsa Payı: 188/100000	Proje m ² :
Blok/Giriş/Kat No: A/- / 11	Bağımsız Bölüm No: 181	Cilt/Sayfa No: 98 - 9612

MALİK BİLGİLERİ

Adı Soyadı/Baba Adı: Hissesi:
ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM Tam
ŞİRKETİ

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER

Taşınmaz Tipi/No: Edinme Nedeni: İşlem Bedeli:

24680463 Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği

Kat Mülkiyeti



Tescil Tarihi/Yevmiye No:

14/01/2020 - 898

Sicilne Uygundur

Veriliş Tarihi : 14/01/2020
Sayın KAYA
Yötkili Müdür Yardımcısı

M:2669.78 M²LİK KISMININ İNTİFA HAKKI İSTANBUL BELEDİYESİNE AİTTİR. LEHTAR:
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ALEYHTAR :ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ

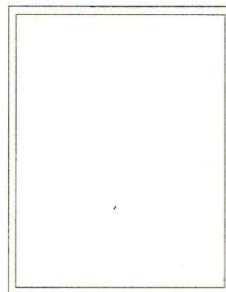
Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu sicilne müraacaat edilmemesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

İl:	İSTANBUL	
İlçe:	ŞİŞLİ	
Mahalle/Köy: MECİDİYEKÖY		
Ada:	1946	Parcel: 132
Yüz Ölçümü: 24.277,71 m ²		
Niteliği: DÖRT BLOKLU KARGİR BİNA		


BAĞIMSIZ BÖLÜM

Niteliği: OFİS	Arsa Payı: 413/100000	Proje m ² :
Blok/Giriş/Kat No: A/- / 12	Bağımsız Bölüm No: 182	Cilt/Sayfa No: 98 - 9613

MALİK BİLGİLERİ

Adı Soyadı/Baba Adı: SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM Tam ŞİRKETİ	Hissesı:
--	----------

TESCILE İLİŞKİN BİLGİLER

Taşınmaz Tipi/No: 24680464	Edinme Nedeni: Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	İşlem Bedeli:
Kat Mülkiyeti		
Konum Bilgisi: 	Tescil Tarihi/Yevmiye No: 14/01/2020 - 898	Sicilne Uygundur Verilis Tarihi : 14/01/2020 Sayas KAYA Yetkili Müdür Yardımcısı

M:2669.78 M²LİK KISMININ İNTİFA HAKKI İSTANBUL BELEDİYESİNE AİTTİR. LEHTAR: İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ALEYHTAR: SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

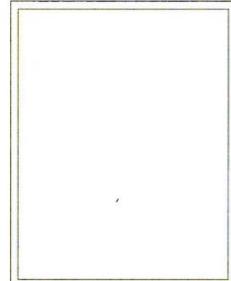
Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

İl:	İSTANBUL	
İlçe:	ŞİŞLİ	
Mahalle/Köy: MECİDİYEKÖY		
Ada:	1946	Parsel: 132
Yüz Ölçümü: 24.277,71 m ²		
Niteliği: DÖRT BLOKLУ KARGIR BİNA		


BAĞIMSIZ BÖLÜM

Niteliği: OFİS	Arsa Payı: 413/100000	Proje m ² :
Blok/Giriş/Kat No: A/- / 13	Bağımsız Bölüm No: 183	Cilt/Sayfa No: 98 - 9614

MALİK BİLGİLERİ

Adı Soyadı/Baba Adı: Hissesi:
SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM Tam ŞİRKETİ

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER

Taşınmaz Tipi/No:
24680465

Edinme Nedeni:
Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği

İşlem Bedeli:

Konum Bilgisi:

Tescil Tarihi/Yevmiye No:

Sicilne Uygundur



14/01/2020 - 898

Veriliş Tarihi : 14/01/2020
Savaş KAYA
Yetkili Müdüri Yardımcısı

M:2669.78 M²LİK KISMININ İNTİFA HAKKI İSTANBUL BELEDİYESİNE AİTTİR. LEHTAR:
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ALEYHTAR SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtlı Oluşuran: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 21/01/2020 12:50

MakbuzNo	DekonNo	BaşvuruNo
182320019627	2020-01-21-10.37.21.214457	1962

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	1946/132
Taşınmaz ID:	25632169	AT Yüzdeğim (m²):	24277.71
İl / İlçe	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Taşınmaz Niteliğ:	OFİS
Kurum Adı:	Sıslı TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/10/176
Mahale / Köy Adı:	MECIDİYEKÖY	Bağımsız Bölüm Tip:	Kat Mülkiyeti
Mevkii:		Arsa Pay / Payda	121/100000
Cilt / Sayfa	98/9607	Ana Taşınmaz Niteliğ:	DÖRT BLOKLU KARGIR BINA
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	119/11686

Ana Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.I. Metin	Malk/Lehtar	Tesis İşlem	Tenkín İşlem
İrtifak	A H: KROKISİNDE GÖSTERİLEN 1946 ADA 130 PARSELDEN GEÇİT HAKKI		Sıslı 2.Bölge(Kapatıldı) TM Geçit Hakkının Tesisi Yev: 7675 Tarih: 30/06/1995	

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.I. Metin	Malk/Lehtar	Tesis İşlem	Tenkín İşlem
Beyan	YÖNETİM PLANI:11/05/2004			
Beyan	Düzen (Konusu: KOSMI BÖLÜNME SURETİYLE TASINMAZ SEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. AYNİ SERMAYE OLARAK KONULMUŞTUR.) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 937-2130	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810040485	Sıslı TM Diğer Beyanların Tesisi Yev: 529 Tarih: 08/01/2018	

Mülkiyet

SistemNo	Malk	Tip / İstirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Tenkín İşlem
515188263	(SN:8259146) SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Sıslı TM Tüzel Kişiliklerin Ürfvan Değişikliği Yev: 698 Tarih: 14/01/2020	

Hisse (Serh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.I. Metin	Malk/Lehtar	Tesis İşlem	Tenkín İşlem
İrtifak	M:2669.78 M2LİK KİSMİNİN İNTİFA HAKKI İSTANBUL BELEDİYESİNE AİTTİR.	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Sıslı 2.Bölge(Kapatıldı) TM İntifa Hakkının Tesisi Yev: 7675 Tarih: 30/06/1995	
Serh	TRAFO MERKEZİ YERİNİN 99 YILLİĞİ 1TL BEDELLE BOĞAZICI ELEKTRİK DAGİTİM A.Ş LEHNE KIRA ŞERHI 12/11/1998 Y:6877	(SN:4758287) BOĞAZİÇİ ELEKTRİK DAGİTİM A.Ş (BEDAŞ) VKN:8330030866	Sıslı 2.Bölge(Kapatıldı) TM Kira Şerhinin Tesisi Yev: 6877 Tarih: 12/11/1998	
Beyan	İS BU GAYRİ MENKUL KAT MÜLKİYETİNE ÇEVİRİLMİŞTİR. 15/03/2005 YEV:2653		Sıslı 2.Bölge(Kapatıldı) TM Diğer Beyanların Tesisi Yev: 2653 Tarih: 15/03/2005	

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 21/01/2020 12:52

MakbuzNo	DekontNo	BasvuruNo
182320019647	2020-01-21-10.38.06.160274	1964

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	1946/132
Taşınmaz ID:	24680459	AT Yüzölçüm (m²):	24277.71
il / İlçe	İSTANBUL/SİŞLİ	Taşınmaz Niteliğ:	OFİS
Kurum Adı:	SİŞLİ TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/10/I/177
Mahalle / Köy Adı:	MECIDİYEKÖY	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat Mülkiyet
Mevkii:		Arsa Pay / Payda	104/100000
Cilt / Sayfa	98/9608	Ana Taşınmaz Niteliğ:	DORT BLOKLU KARGIR BİNA
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	119/11686

Ana Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.I. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
İrtifak	A H: KROKISİNDE GÖSTERİLEN 1946 ADA 130 PARSELDEN GEÇTİ HAKKI		Sığlı 2.Bölge(Kapatıldı) TM Geçit Hakkının Tesis Yev: 7675 Tarih: 30/06/1995	

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.I. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Dİğer (Konusu: KİSMİ BÖLÖNME SURETİYLE TAŞINMAZ SEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. AYNI SERMAYE OLARAK KONULMUŞTUR.) Tarih: 03/01/2016 Sayı: 937-2130	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MODÜRLÜĞÜ VKN:4810040485	Sığlı TM Diğer Beyanının Tesis Yev: 529 Tarih: 08/01/2018	

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
515188256	(SN:8259146) SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAĞLI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet / 1 / 1		Sığlı TM Tümel Kısıtlıkların Örnek Değişikligi Yev: 898 Tarih: 14/01/2020	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.I. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
İrtifak	M:2669,78 M2LİK KİSMİNİN İNTİFA HAKKI İSTANBUL BELEDİYESİNE AİTTİR.	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Sığlı 2.Bölge(Kapatıldı) TM İntifa Hakkının Tesisli Yev: 7675 Tarih: 30/06/1995	

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 21/01/2020 12:52

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
182320019657	2020-01-21-10.38.52.921831	1965

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	1946/132
Taşınmaz ID:	24680460	AT Yüzölçüm (m²):	24277.71
İl / İlçe	İSTANBUL/SİSÜ	Taşınmaz Niteliğ:	OFİS
Kurum Adı:	Sıslı TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/10/I/178
Mahalle / Köy Adı:	MECIDİYEKÖY	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat Mülkiyeti
Mevkil:		Arsa Pay / Payda	188/100000
Cilt / Sayfa	98/9609	Ana Taşınmaz Niteliğ:	DÖRT BLOKLU KARGIR BİNA
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	119/11686

Ana Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.I. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
İrtifak	A.H. KROKISİNDE GÖSTERİLEN 1946 ADA 130 PARSELDEN GEÇTİ HAKKI		Sıslı 2.Bölge(Kapatıldı) TM Geçit Hakkının Tesisi Yev: 7675 Tarih: 30/06/1995	

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.I. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Diğer Konusu: KISMİ BÖLÖNME SURETİYLE TAŞINMAZ SEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. AYNI SERMAYE OLARAK KONULMUŞTUR.) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 937- 2130	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810040485	Sıslı TM Diğer Beyanının Tesisi Yev: 529 Tarih: 08/01/2018	

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
515188257	(SN:8259146) SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Sıslı TM Tüzel Kişiİlerin Ünvan Değişikliği Yev: 898 Tarih: 14/01/2020	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.I. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
İrtifak	M:2669,78 M2LİK KİSMİNİN İNTİFA HAKKI İSTANBUL BELEDİYESİNE AİTTİR.	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Sıslı 2.Bölge(Kapatıldı) TM İntifa Hakkının Tesisi Yev: 7675 Tarih: 30/06/1995	

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 21/01/2020 12:53

MakbuzaNo	DekonNo	BaşvuruNo
182320019677	2020-01-21-10.39.15.017220	1967

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsek:	1946/132
Taşınmaz ID:	24680461	AT Yüzdeğim (m²):	24277.71
İl / İlçe	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Taşınmaz Niteliğ:	OFİS
Kurum Adı:	Sıslı TM	Blok/Kat/Giriş/BIN No:	A/11/179
Mahalle / Köy Adı:	MECIDİYEKÖY	Bağımsız Bölüm Tip:	Kat Mülkiyeti
Mevkil:		Ana Pay / Payda	121/100000
Cilt / Sayfa	98/9610	Ana Taşınmaz Niteliğ:	DÖRT BLOKLU KARGIR BİNA
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	119/11686

Ana Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.I. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
İrtifak	A H: KROKİNDE GÖSTERİLEN 1946 ADA 130 PARSELDEN GEÇİT HAKKI		Sıslı 2.Bölge(Kapatıldı) TM Geçit Hakkının Tesisi Yev: 7675 Tarih: 30/06/1995	

Taşınmaz (Serh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.I. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Düer (Konus: KİSMİ BÖLÜNME SURETİYLE TASINMAZ SEKER PROJESİ GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.S. AYNI SERMAYE OLARAK KONULMUŞTUR.) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 937-2130	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MUDURLUGO VKN:4810040485	Sıslı TM Düer Beyanının Tesisi Yev: 529 Tarih: 08/01/2018	

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
515168258	(SN:8259145) SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Sıslı TM Tüzel Kişilerin Umvan Değişikliği Yev: 898 Tarih: 14/01/2020	

Hisse (Serh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.I. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
İrtifak	M:2669,78 M2LİK KİSMİNİN İNTİFA HAKKI İSTANBUL BELEDİYESİNE AİTTİR.	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Sıslı 2.Bölge(Kapatıldı) TM İntifa Hakkının Tesisi Yev: 7675 Tarih: 30/06/1995	

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 21/01/2020 12:54

MakbuzNo	DekonNo	BaşvuruNo
182320019706	2020-01-21-10.39.50.968288	1970

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	1945/132
Taşınmaz ID:	24680462	AT Yüzölçüm (m²):	24277.71
İl / İlçe	İSTANBUL/ŞİSLİ	Taşınmaz Niteliğ:	OFİS
Kurum Adı:	Şişli TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/11/I/180
Mahalle / Köy Adı:	MECİDİYEKÖY	Bağımsız Bölüm Tip:	Kat Mülkiyet
Mevkil:		Arsa Pay / Payda	104/100000
Cilt / Sayfa	98/9611	Ana Taşınmaz Niteliğ:	DÖRT BLOKLU KARGIR BİNA
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	119/11686

Ana Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.I. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
İrtifak	A.H. KROKISİNDE GÖSTERİLEN 1946 ADA 130 PARSELDEN GEÇİT HAKKI		Sıslı 2.Bölge(Kapalı) TM Geçit Hakkının Tesisi Yev: 7675 Tarih: 30/06/1995	

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.I. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Diger (Konusu: KİSMİ BÖLÜNME SURETİYLE TAŞINMAZ SEKER PROJESİ GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. AYNI SERMAYE OLARAK KONULMUŞTUR.) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 937-2130	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MODÜRLÜĞÜ VKN:4610040485	Sıslı TM Diğer Beyanının Tesis Yev: 529 Tarih: 08/01/2018	

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İstirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
515188259	(SN:8259146) SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Sıslı TM Tümeli Kisiliklerin Ünvan Değişikliği Yev: 898 Tarih: 14/01/2020	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.I. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
İrtifak	M:2669,78 M2LİK KİSMİNİN INTİFA HAKKI İSTANBUL BELEDİYESİNE AITTİR.	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4610024824		

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kaydi Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 21/01/2020 12:54

MakbuzaNo	DekontNo	BaşvuruNo
182320019716	2020-01-21-10.40.14.748458	1971

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	1946/132
Taşınmaz ID:	24680463	AT Yüzölçüm (m²):	24277.71
İl / İlçe:	İSTANBUL/İSLİ	Taşınmaz Niteliğ:	OFİS
Kurum Adı:	Sıhl TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/11/161
Mahalle / Köy Adı:	MECIDİYEKÖY	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat Mülkiyeti
Mevkil:		Arsa Pay / Payda:	188/100000
Cilt / Sayfa	98/9612	Ana Taşınmaz Niteliğ:	DÖRT BLOKLU KARGIR BİNA
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	119/11686

Ana Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.I. Metin	Malik/Lehtar	Tesil İşlem	Terkin İşlem
İrtifak	A H: KROKISİNDE GÖSTERİLEN 1946 ADA 130 PARSELDEN GEÇİT HAKKI		Sıhl 2.Bölge(Kapatıldı) TM Sıhl Hakkının Tesisi Yev: 7673 Tarih: 30/06/1995	

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.I. Metin	Malik/Lehtar	Tesil İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Diğer (Konusu: KISMİ BÖLÜNME SURETİYLE TAŞINMAZ SEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.S. AYNI SERMAYE OLARAK KONULMUŞTUR.) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 937-2130	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MUDURLUGU VKN:4610040465	Sıhl TM Diğer Beyanların Tesisi Yev: 529 Tarih: 08/01/2018	

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İstirakNo	Pay / Payda	Tesil İşlem	Terkin İşlem
515188260	(SN:8259146) SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet / 1 / 1		Sıhl TM Tüzel Kişilerin Urvan Değiskili Yev: 898 Tarih: 14/01/2020	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.I. Metin	Malik/Lehtar	Tesil İşlem	Terkin İşlem
İrtifak	M:2669,78 M2LIK KİSMİNİN İNTİFA HAKKI İSTANBUL BELEDİYESİNE AİTTİR.	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4610024824	Sıhl 2.Bölge(Kapatıldı) TM İntifa Hakkının Tesisi Yev: 7675 Tarih: 30/06/1995	

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 21/01/2020 12:55

MakbuzNo	DekontNo	BasvuruNo
162320019726	2020-01-21-10.40.38.618794	1972

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	1946/132
Taşınmaz ID:	24680464	AT Yüzdeğim (m²):	24277.71
İl / İlçe	İSTANBUL/ŞİSÜ	Taşınmaz Niteliğ:	OFİS
Kurum Adı:	Sıslı TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/12/I/182
Mahalle / Köy Adı:	MECIDİYEKÖY	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat Mülkiyeti
Mevki:		Arsa Pay / Payda:	413/100000
Cilt / Sayfa	98/9613	Ana Taşınmaz Niteliğ:	DÖRT BLOKLU KARGIR BİNA
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa:	119/11686

Ana Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.i. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
İrtifak	A H: KROKISİNDE GÖSTERİLEN 1946 ADA 130 PARSELDEN GEÇTİ HAKKI		Sıslı 2.Bölge(Kapatıldı) TM Geçit Hakkının Tesisi Yev: 7675 Tarih: 30/06/1995	

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.i. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Diğer (Konusu: KISMİ BÖLÖNME SURETİYLE TAŞINMAZ SEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.S. AYNI SERMAYE OLARAK KONULMUŞTUR.) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 937-2130	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810040485	Sıslı TM Diğer Beyanların Tesisi Yev: 529 Tarih: 08/01/2018	

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
515188261	(SN:8259146) SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Sıslı TM Tüzel Kişiİlerin Ürihan Değişiklik Yev: 898 Tarih: 14/01/2020	

Hisse (Serh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.i. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
İrtifak	M:2669.78 M2LİK KİSMİNİN İNTİFA HAKKI İSTANBUL BELEDİYESİNE AİTTİR.	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Sıslı 2.Bölge(Kapatıldı) TM İntifa Hakkının Tesisi Yev: 7675 Tarih: 30/06/1995	

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluştururan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 21/01/2020 12:23

MakbuzNo	DekonNo	BağvuruNo
182320019504	2020-01-21-10.31.59.403005	1950

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	1946/132
Taşınmaz ID:	24680465	AT Yüzölçüm (m²):	24277.71
İl / İlçe:	İSTANBUL/İSLİ	Taşınmaz Niteliğ:	OFİS
Kurum Adı:	SİSİL TM	Blok/Kat/Giriş/BBN:	A/13/183
Mahalle / Köy Adı:	MECİDİYEKÖY	Bağımsız Bölüm Tip:	Kat Mülkiyeti
Mevkii:		Arsa Pay / Payda:	413/100000
Cilt / Sayfa:	98/9614	Ana Taşınmaz Niteliğ:	DÖRT BLOKLU KARGIR BİNA
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa:	119/11686

Ana Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.I. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
İrtifak	A.H: KROKISİNDE GÖSTERİLEN 1946 ADA 130 PARSELDEN GEÇİT HAKKI		SİSİL 2.BÖLGE(KAPATILDI) TM Geçit Hakkının Tesisi Yev: 7675 Tarih: 30/06/1995	

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.I. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Diğer (Konusu: KİSMI BÖLÜNME GÜRETİYLE TAŞINMAZ SEKER PROJESİ GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.S. AYNİ SERMAYE OLARAK KONULMUŞTUR.) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 937-2130	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MUDURLOGO VKN:4610040465	SİSİL TM Diğer Beyanının Tesis Yev: 529 Tarih: 08/01/2018	

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İstirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
515188262	(SN:8259146) SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAĞlığı ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	SİSİL TM TÜZEL KİŞİLİKLERİN DİRİVAN DEĞİŞKLİĞİ YEV: 898 Tarih: 14/01/2020	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.I. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
İrtifak	M:2669,78 M2LIK KİSMİNİN İNTİFA HAKKI İSTANBUL BELEDİYESİNE AİTTİR.	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4610024624	SİSİL 2.BÖLGE(KAPATILDI) TM İntifa Hakkının Tesisi Yev: 7675 Tarih: 30/06/1995	



T.C.
ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : 17046730-115.01.03- E.32494
Konu : 1946 Ada 132 Parsel

11/11/2019

Sayın BARIŞ CAN YILDIRIMER
Emniyet Evleri Mahallesi, Akarsu Caddesi, Promesa Sitesi D Kapısı No:3/51 Kat:11
Kağıthane-İSTANBUL

İlgi : 07/11/2019 tarihli ve 48026 sayılı dilekçe.

ŞİŞLİ, MECİDİYEKÖY Mahallesi, Büyükdere Caddesi, 303 Pafta, 1946 ada, 132 parsel, sayılı yer; 06.12.2007 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Kağıthane-Büyükdere-Belediye Caddesi arası yol kavşak uygulama imar planında ve 24.06.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında; E=2,5 olmak üzere, H=sербест, Ayrık Nizam, Ticaret Alanında kalmakta olup, 1/1000 ölçekli imar planı örneği yazımız ekinde gönderilmektedir. Bilgi edinilmesini rica ederim.

E-İmzalıdır
Engin POLAT
Başkan Yardımcısı

Ek: Mecidiyeköy 1946 Ada 132 Parsel İmar Planı
Örneği (1 sayfa)

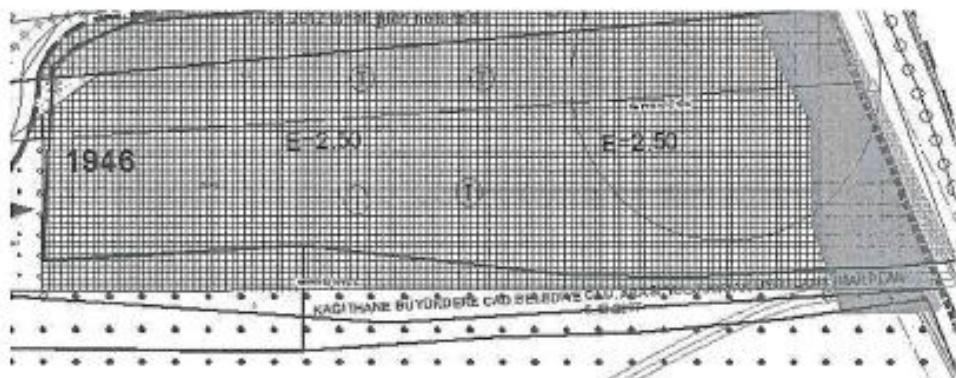
08/11/2019 Mimar
08/11/2019 İmar ve Şehircilik Müdürü

Saimre Gülcin DALOĞLU
Cahide Deniz BAYRAKTAR

Adres:Merkez Mah. Durmaliçeze Cad. No: 8 P.K : 34381
Telefon:(0212) 708 88 88
e-Posta:imarshehircilik@sisli.bel.tr Elektronik Ağ:https://www.sisli.bel.tr/
Evrakı Doğrulamak İçin:
<https://ebiyssorgula.sisli.bel.tr/belgeDogrulama.aspx?V=BELMTN35>

Aynınlık bilgi için intihat: Saimre Gülcin
DALOĞLU
Ünvanı: Mimar
Fin kodu:73051

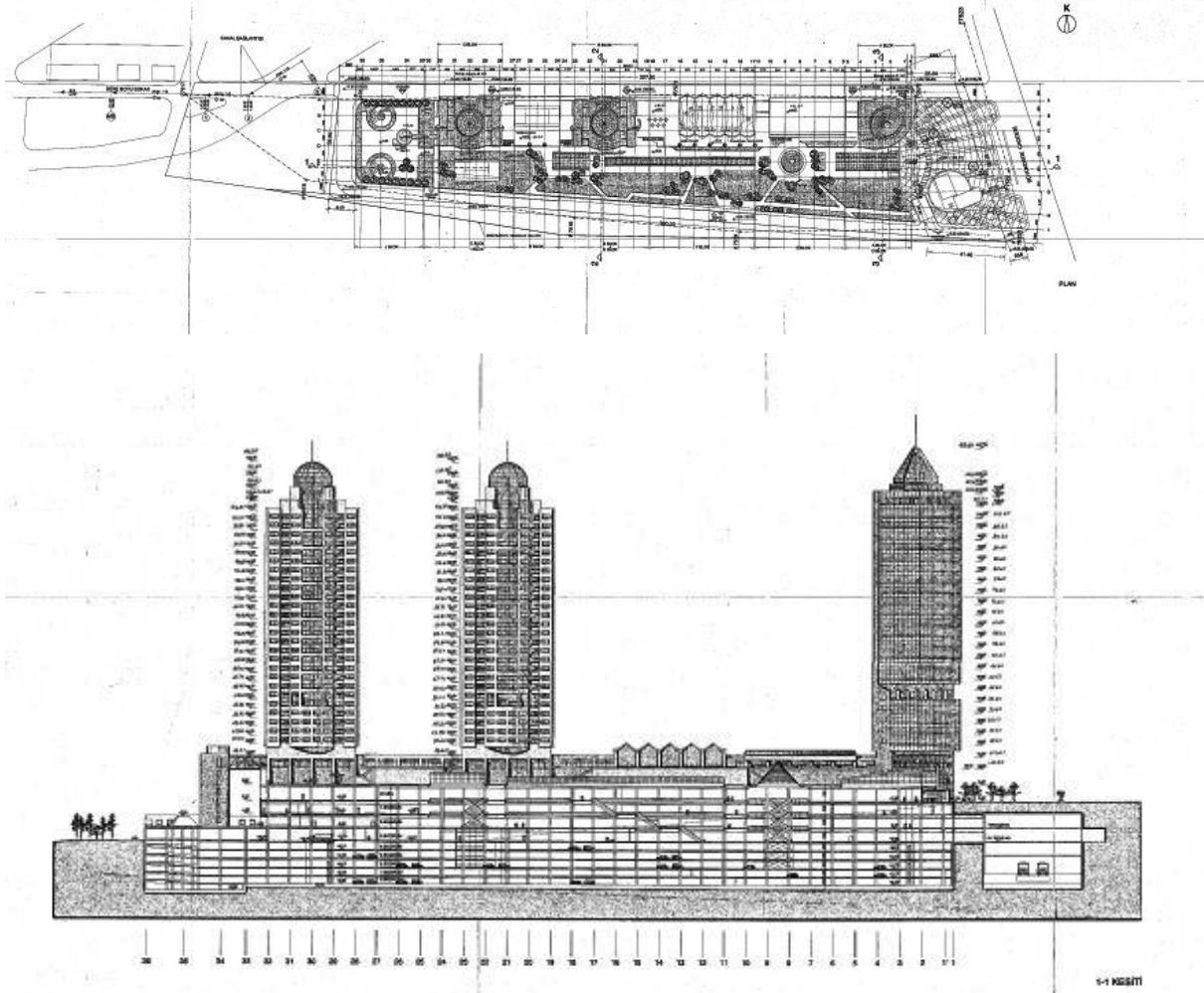
Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'nun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile inzalannmışır.

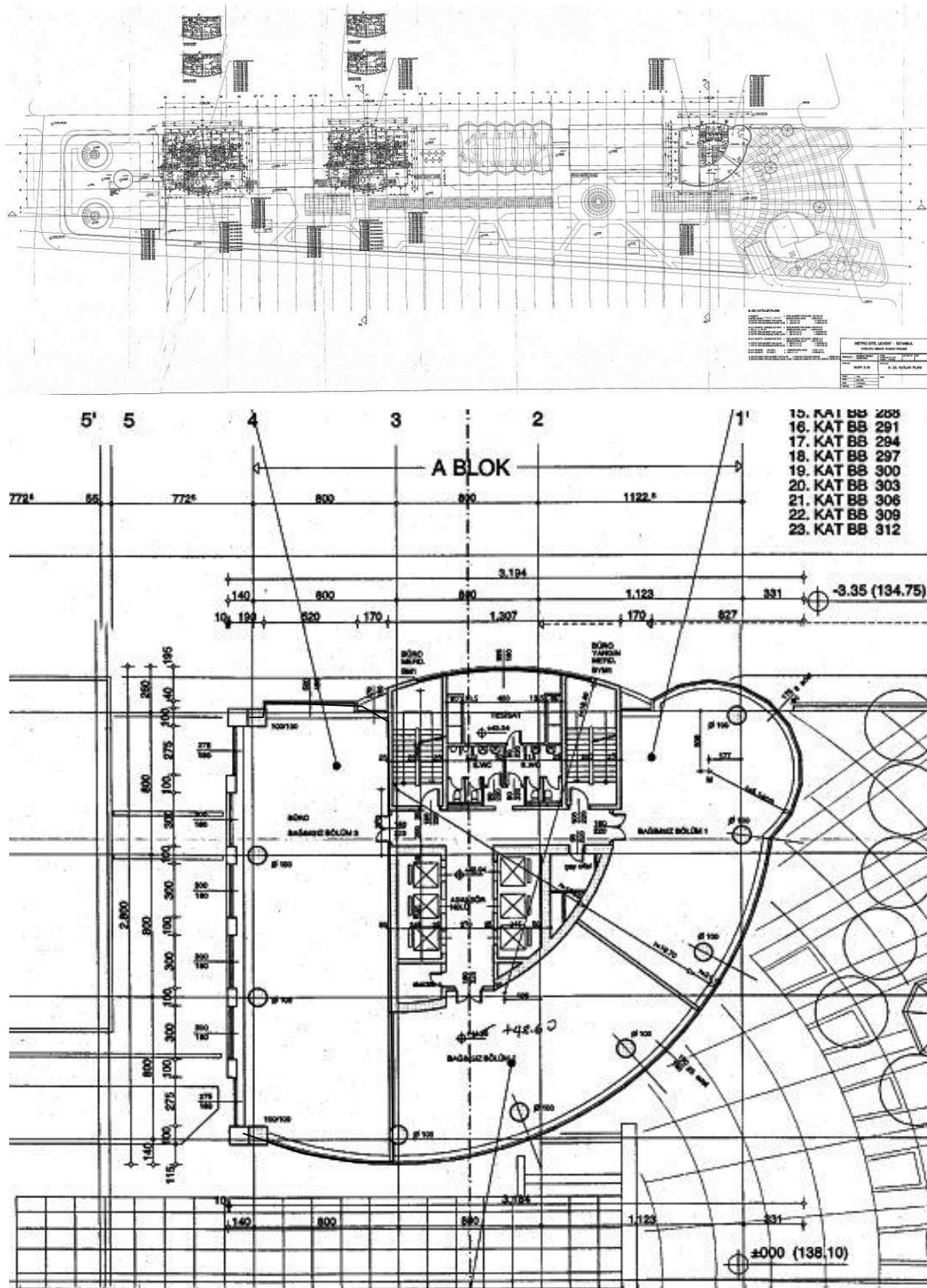


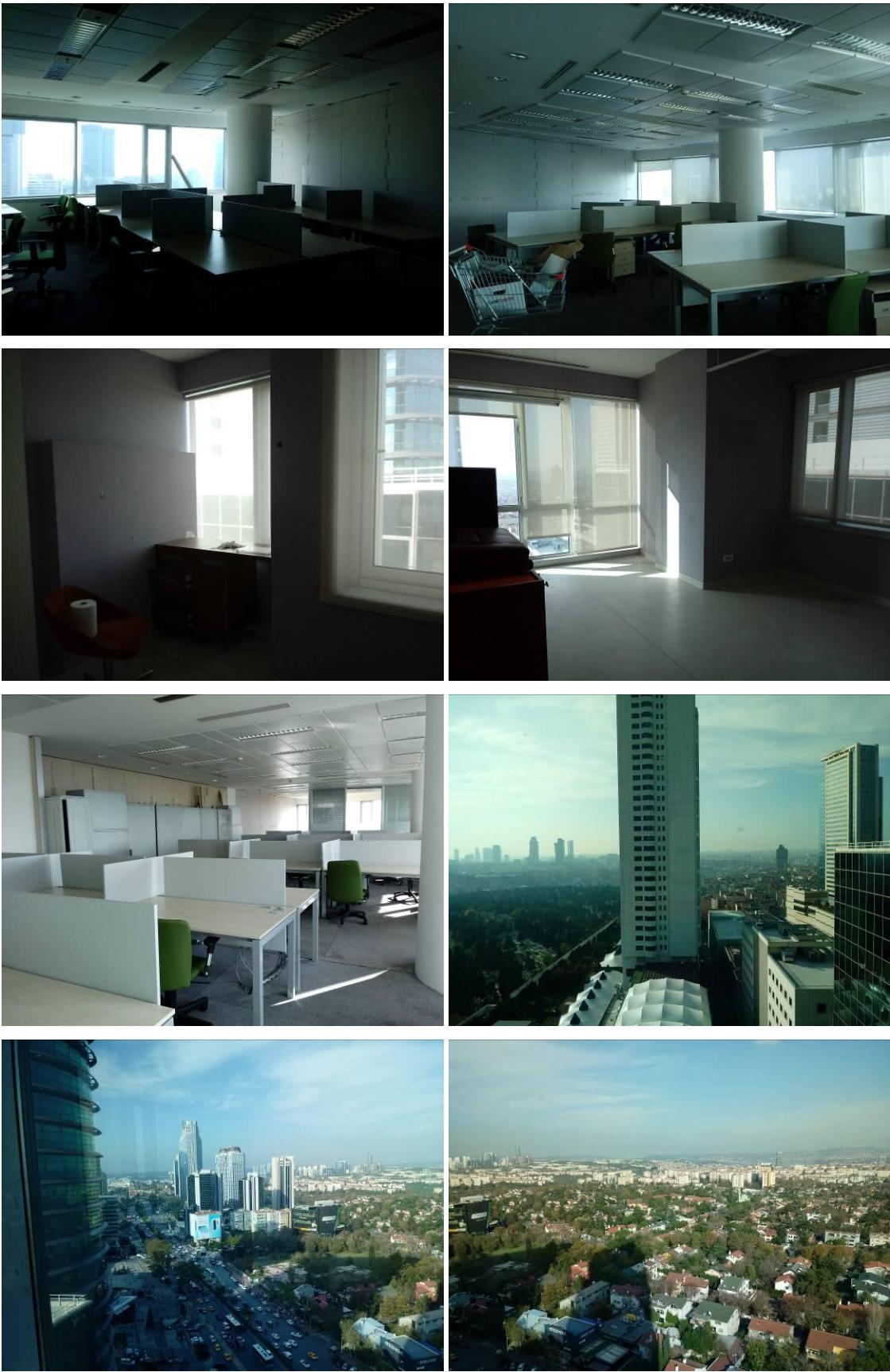
BİLGİLER			TAKİMLAMA ADRESİ			MÜŞTERİ DURUMU		
Yer Adı: İSTANBUL			Adres: İSTANBUL/İSTANBUL			Dönem: 2012/2013		
SIRA	STANZA	MÜŞTERİ İSMİ	ODA	ODEMİŞ	PARSEL	DETAL	DETAL	DETAL
			303	324	115102			
BİLGİLER								
Adı	Soyadı	İlçe	Kat	Yapı No.	Yapı tipi	Yapı no.	Yapı tipi	Yapı no.
RAUF	DOĞAN	ŞEHİT KEMAL	1	1	Betonarme			
Teknik Özellikler								
Yapı no.	Sınıfı	Yapı no.	Yapı tipi	Yapı no.	Yapı tipi	Yapı no.	Yapı tipi	
AA	1			25590.42				
Toplam Ağırlık Kütlesi	cm'lik karedeki kütleye	Toplam Yapı kütlesi	Nihai belgesi	Öncesi	Önisanset kötük	İkinci	Relevant	
16 t/m	6.00m.							
başvurma esasları								
Ogrek	MIMARI	RAUF DOĞAN TENELI	PROJESİ	R. Tunc				
	MİMARİ	RAUF DOĞAN TENELİ	PROJESİ	R. Tunc				
STATIK	İRFAN BALOĞLU	TARİH						
proje esasları								
proje esasları	adı Soyadı	İnv No.	dipno	oda no.	beldiye stci no.	vergi dairesi no.	imzal	
MİMARİ	RAUF DOĞAN	İ. H. M.	2310	67	1506	30605142	R. Tunc	
STATİK	İRFAN BALOĞLU	Y. M.						
TESİSAT	İSHMAİL CAN	Y. M.						
ELEKTRİK	DEBRİN YAVUZ	Y. M.						
eda vizesi								
MİMARİ				STATİK				
Projesi detaylıklärtiler tarafından iletecektir.								
R. Tunc								

N = Sebze, çiçeklerde 28.02.2003
tarif 22.12.2001/2-40 sayılı ayelle
rahmet projeksi onaylandı.

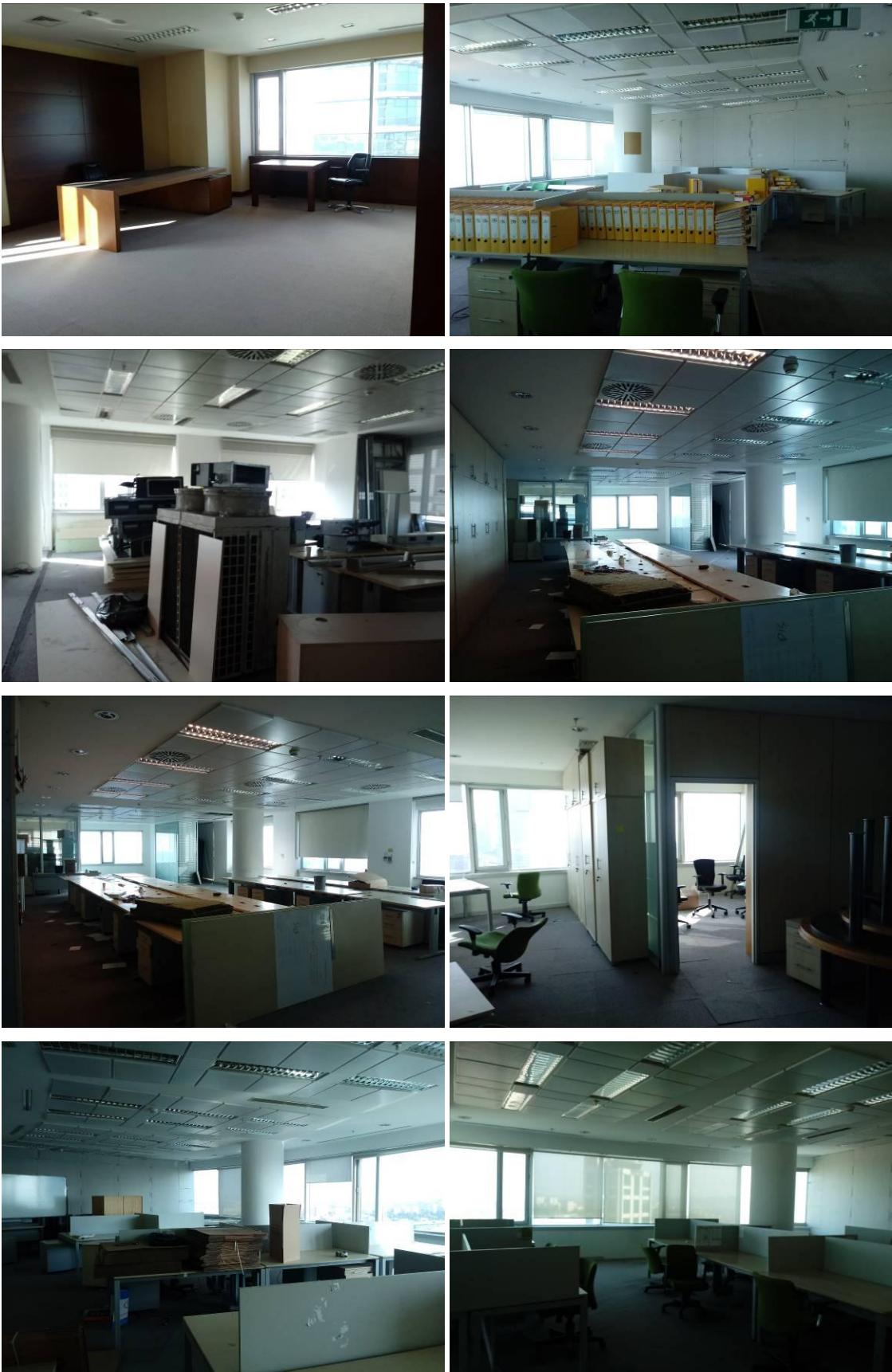
T.C. SİVAS BELEDİYE BAŞKANLIĞI		İmam ve Plânième Müdürliği	
Yapının Yeri:	Siirt Yerleşkesi, Gürsu	Daire Yerleşkesi:	İmam O. 12.11.1983/1-363
İncele:	SOGNET	İmza:	İm. O. 12.11.1983/1-363
Man. No:	15085	Taraf:	İmam O. 12.11.1983/1-363
Sokak:	Bülent Ecevit	İm. Yeri:	İm. O. 12.11.1983/1-363
Perfo:	1023	Adres:	İmam O. 12.11.1983/1-363
Aya:	1966	Telefon:	İmam O. 12.11.1983/1-363
Parcasi:	183	E-mail:	İmam O. 12.11.1983/1-363
Başta:	İ. H. M.	Posta:	İmam O. 12.11.1983/1-363
Proje No:	2310	Tarih:	İmam O. 12.11.1983/1-363
Yaniki teknik esasları projeksi, İmam imzası ile 22.12.2001 tarif 22.12.2001/2-40 sayılı ayelle, projeksi onaylandı. İmam, İmam Pasa, Yüzbaşılık ile diğer teknik bilgilere göre teknik onayla tarihi teknik onayla tarihi teknik onayla sözler geçer geçer olup, tarihi teknik onayla tarihi teknik onayla tarihi teknik onayla tarihi teknik onayla tarihi teknik onayla tarihi teknik onayla tarihi teknik onayla tarihi teknik onayla			
BAŞVURMA SÖZLÜĞÜ GİRLİKA DEĞERİ ADRESİ		SÖZLÜĞÜ GİRLİKA DEĞERİ ADRESİ	
SIGİNAK		SIGİNAK	
c) 7115 Seydişehir Belediyesi b) 1726.1986 tarif ve 1922 Gayri Yönetmeliş. c) 28.01.1986 tarif ve 1918 Gayri Değerli Yönetmeliş. d) 05.09.1991 tarif ve 2001 Gayri Değerli Yönetmeliş. Yazılı kaydedilen résim teknikeyle ayelleştirilebilir. gösterge kapasitesi teknikeyle ayelleştirilebilir. 23.02.1993			











**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



Müşlüm DEMİRBILEK
BİRLİK BAŞKANI



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.1682

Sayın Taner DÜNER

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübeinin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “Gayrimenkul Değerleme Uzmanı” olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2534

Sayın Neşe Can ÇEKİCİ

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübeinin 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