

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

Rapor Tarihi: 07.07.2020

Değer Tarihi: 30.06.2020

Rapor Numarası: SKR-2020-00048



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:	:	15.06.2020-30.06.2020
Rapor Tarihi	:	07.07.2020
Rapor Numarası	:	SKR-2020-00048
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Ömer Avni Mahallesi 5 Ada 7 Parselde Kayıtlı “Üç Bodrum Zemin Altı Normal Katlı Kargir İş Hanı” nitelikli ana taşınmazda yer alan 6 Adet Büro ve 3 Adet Mağaza
Çalışmanın Konusu	:	Konu gayrimenkullerin güncel pazar ve kira değerinin belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	Banka: Ömer Avni Mahallesi, İnönü Caddesi No:36A, Beyoğlu/İstanbul Bürolar: Ömer Avni Mahallesi, İnönü Caddesi No:36 Kat 1,2 ve 3 Beyoğlu/İstanbul
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	560,63 m2
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı	:	Mağazalar Toplamı: 1.362,78 m ² Bürolar Toplamı: 1.491 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Turizm+Hizmet+Ticaret Alanı

30.06.2020 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	33.667.000
KDV Dâhil	39.727.060

	Gayrimenkullerin Aylık Toplam Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	121.800
KDV Dâhil	143.724

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

Değerlemede Görev Alan Kişiler

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

Uygunluk Beyanı

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

Varsayımlar

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

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

- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili 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	9
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	10
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	10
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	11

5.3	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	11
5.4	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	12
5.5	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	12
5.6	Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi	12
5.6.1	Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar.....	13
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	13
5.8	Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	13
5.9	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	14
5.10	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	14
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	15
5.12	Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri	15
5.13	Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler	15
5.14	Gayrimenkullerin Kullanım Durumu.....	16
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	17
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	17
6.2	SWOT Analizi	17
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	17
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	17
6.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar	18
6.5.1	Pazar Yaklaşımı	19
6.5.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri	19

6.5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	21
6.5.3	Gelir Yaklaşımı	21
6.6	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	23
6.7	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	23
6.8	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	24
6.9	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	24
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	25
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	25
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	25
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	25
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	25
7.5	Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	26
7.6	Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	26
8	SONUÇ	27
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	27
8.2	Nihai Değer Takdiri	27
9	EKLER	28

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 07.07.2020

Rapor Numarası : SKR-2020-00048

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

SPK Kapsamı : Evet

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Kemal ÇETİN

Raporu Onaylayan : Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 15.06.2020 tarihinde çalışmalara başlanmış 07.07.2020 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 21.04.2020 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 gayrimenkullerin güncel pazar ve kira değerinin belirlenmesi talep edilmiş olup müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

2.4 İşin Kapsamı

Bu rapor İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Ömer Avni Mahallesi 5 Ada 7 parselde kayıtlı “Üç Bodrum Zemin Altı Normal Katlı Kargir İş Hanı” nitelikli ana taşınmazda 2.bodrum katta yer alan 1 bağımsız bölüm no’lu mağaza, 1.bodrum katta yer alan 2 bağımsız bölüm no’lu mağaza, zemin katta yer alan 3 bağımsız bölüm no’lu mağaza, 1.normal katta yer alan 4 ve 5 bağımsız bölüm no’lu bürolar, 2.normal katta yer alan 6 ve 7 bağımsız bölüm no’lu bürolar, 3.normal katta yer alan 8 ve 9 bağımsız bölüm no’lu büroların pazar değeri ve pazar kirası tespiti

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 kiralınması 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.

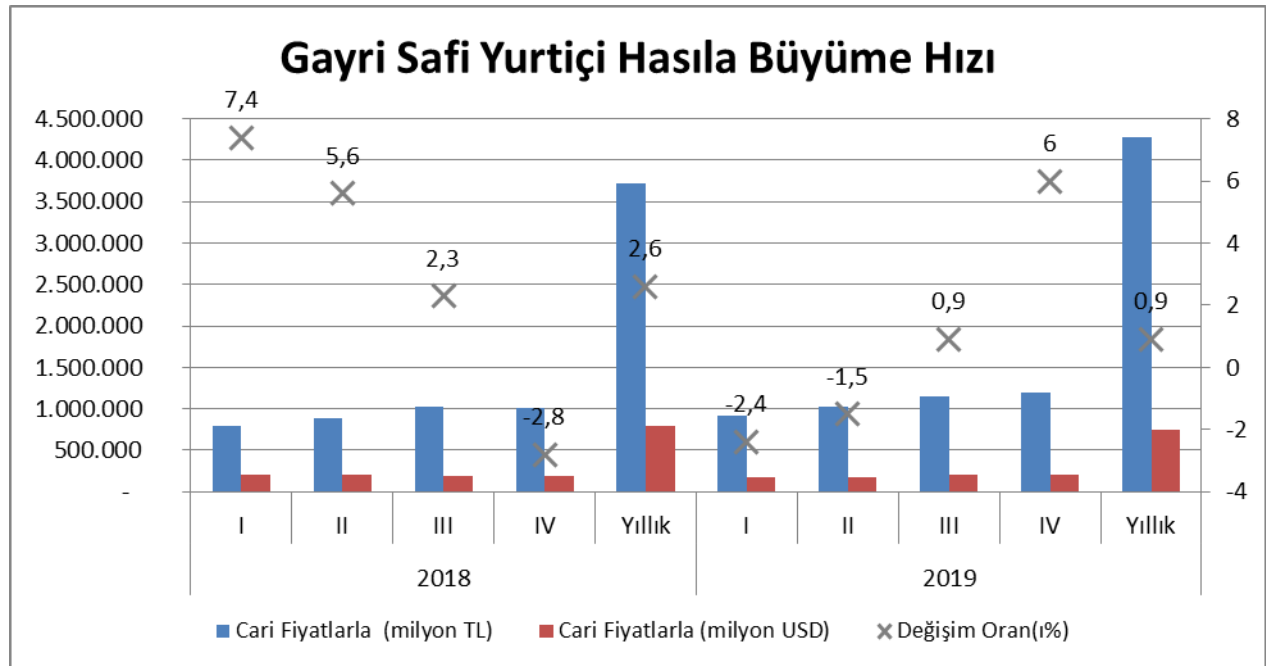
4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

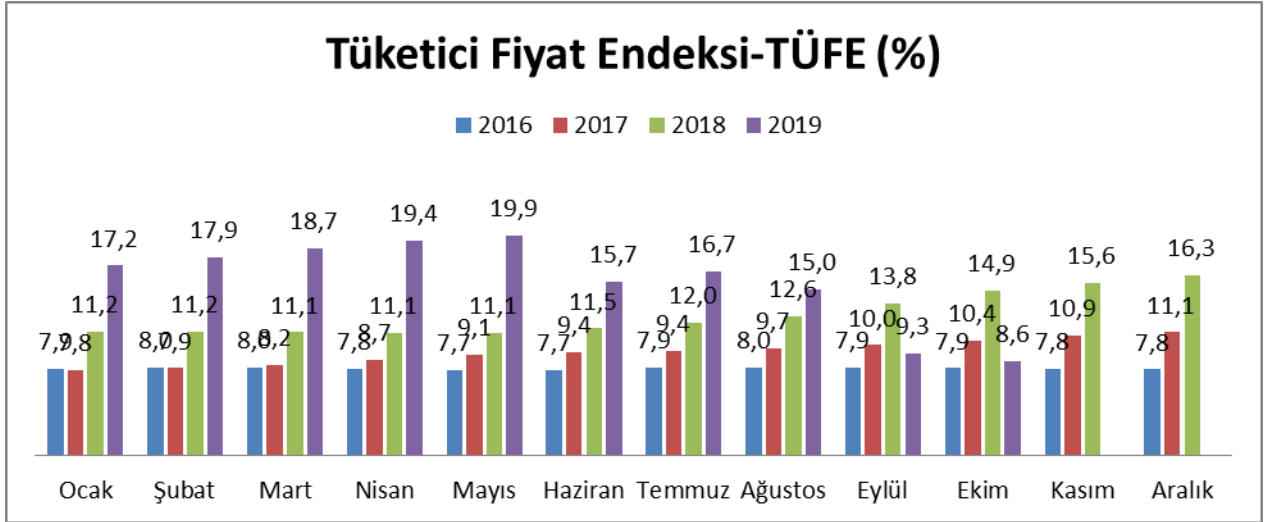
Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı 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 daralma yaşayan Türkiye 2019'da yüzde 0,9 , 2019 yılı son çeyreğinde yüzde 6 büyüme kaydetti. Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla GSYH, 2019'da bir önceki yıla göre yüzde 14,9 artarak 4 trilyon 280 milyar 381 milyon lira olarak gerçekleşmiştir.



2018 yılında 2000'lerin başından bu yana en yüksek düzeylerine çıkan enflasyon 2018 yılını TÜFE'de %16,3 düzeyinde tamamlamıştır. Aralık 2019 itibarıyla 12 aylık ortalamalar dikkate alındığında, tüketici fiyatları yüzde 15,18, yurt içi üretici fiyatları yüzde 17,56 artmıştır.



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

Gayrimenkul sektörü, bileşenleri ile birlikte makro ve mikro ekonomik şartlardan oldukça çabuk etkilenmekte olup, meydana gelen değişikliklerin de en fazla hissedildiği sektörlerden birisidir. Sektör, ekonomik gelişmelerin dışında gelecek beklentisi, risk algısı ve beğeni gibi niceliksel olarak ölçülmesi daha zor olan faktörlerden de etkilenebilmektedir.

2018 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla yaşanan kur atağı ve faizler yükselmesi ve enflasyon baskısı tüm sektörler gibi inşaat sektörünü de etkilemiştir. 2019 yılının son çeyreğine kadar geçen süreçte sektörde negatif bir eğilim yaşansa da bu trend giderek azalarak 2019 yılı son çeyreğinde toparlanma bariz olarak hissedilmeye başlamıştır. 2019 yılı geneli itibarıyla gayrimenkul ve inşaat sektörü 2018 yılına göre dengelenme çabasının hissedildiği özellikle son çeyrekte ise toparlanmanın daha da arttığı bir dönem olmuştur.

2019 yılı sonunda Çin'de ortaya çıkan ve 2020 ilk çeyreğinde tüm dünyayı etkisi altına alan Covid 19 pandemisi başta Çin, ABD ve Avrupa ekonomisi olmak üzere tüm dünya ekonomilerini doğrudan etkilemiştir. COVID-19 pandemisinin yansıması olarak finansal ve reel sektör güven endeksleri belirgin düzeyde azalış gösterirken, küresel salgından kaynaklı olarak yılsonu büyüme tahminlerinde geniş bir belirsizliğe neden olmaktadır. Bu süreçten Türkiye'de Mart ayının ortasından itibaren etkilenmeye başlarken Nisan ayının ilk dönemlerinde bu etki daha fazla hissedilmeye başlanmıştır. Covid 19 pandemisinin etkilerine göre ise bu ekonomik zorlanma sürenin bir süre daha uzayabileceği tahmin edilmektedir. Belirsizlik sürecinin artmasıyla birlikte yatırımcılar bu süreçte yatırım planlarını ertelemekte ve nakitte kalmayı tercih etmektedirler.

Hükümet tarafından açıklanan destek paketi kapsamında 500.000 TL nin altındaki konutların kredilendirilmesinde, kredi miktarının yüzde 90'a çıkartılması ve asgari peşinatın yüzde 10'a düşürülmesi, faiz oranlarındaki düşüş, bankaların daha fazla kredi vermeye teşvik edilmesi alt ve orta gelir grubundaki alıcılar için bir fırsat oluşturmuştur.

COVID-19 salgınının gayrimenkul piyasası üzerindeki kesin etkileri şu anda tam olarak öngörülememekle birlikte 2020 yılı üçüncü çeyreğine kadar sektörde bir yavaşlama olacağı daha sonra makroekonomideki gelişmeler ile paralel olarak bir toparlanma sürecine gireceği beklenmektedir.

4.2.1 Beyoğlu İlçesi

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



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

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

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

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

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

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

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

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

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

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

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



Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

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

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

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

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt örneklerine göre değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir takyidat bulunmadığı, yalnızca beyanlar hanesinde 10.07.1987 tarihli yönetim planı kaydı olduğu görülmüştür.

5.4 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

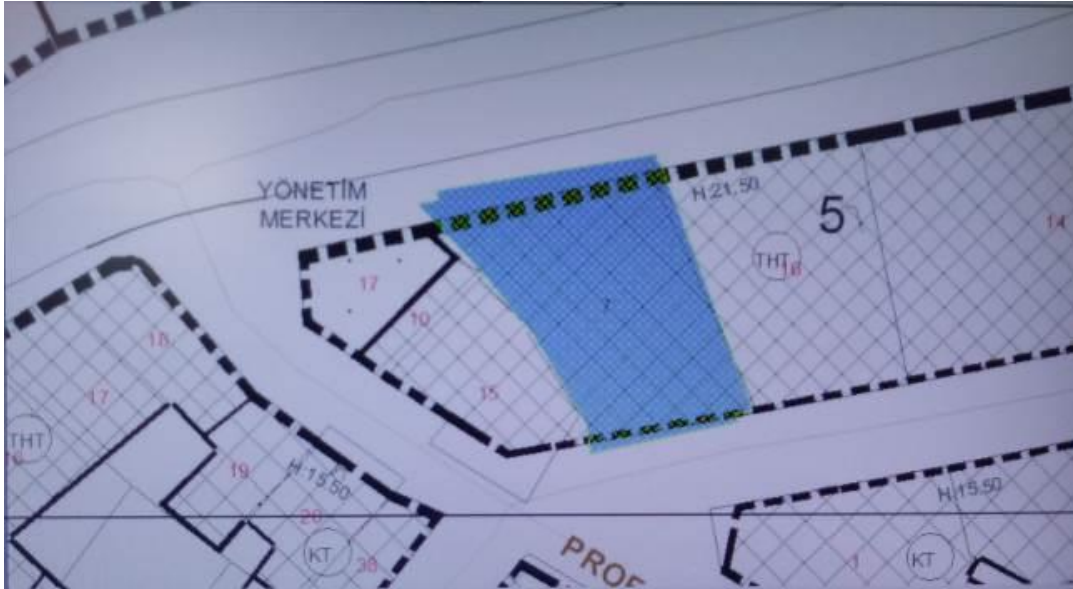
Değerleme konusu taşınmazlar Şekerbank T.A.Ş. adına kayıtlı iken, tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden 16.04.2018 tarih 3787 yevmiye numarası ile Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi adına tescil edilmiş olup 14.01.2020 tarihinde 590 yevmiye numarası ile tüzel kişiliklerin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

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

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

5.6 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi

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



5.6.1 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

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

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

Görölmüştür.

Röleve proje üzerinde, imar affı yasası olarak bilinen 24.12.1984 tarih 2981 sayılı yasaya göre 19.03.1987 tarihli ruhsat ve iskân verilmiş olduğuna dair ibare bulunmaktadır. Ancak dosyasında 2981 sayılı yasaya göre verilmiş yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine rastlanmamıştır. Müşteriden, taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkule ait 2981 Sayılı imar affı kanunu kapsamında verilmiş 19.03.1987 tarih 22 cilt 8 sayfa numaralı yapı ruhsatı/yapı kullanma izin belgesi (birlikte) temin edilmiştir. Söz konusu belgenin doğruluğu Beyoğlu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden teyit edilmiştir.

2 ve 3 Bağımsız bölüm numaralı taşınmazların birleştirilmiş ve 30 m² lik galeri boşluğunun bağımsız bölümlere dahil edilmiş olmasına yönelik yapı kayıt belgesi mevcut olup, taşınmazlarda yapı kayıt belgesi sonrası 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat almayı gerektiren bir değişiklik yoktur.

Gayrimenkullere ait 29.02.2020 tarih M2234A1593591 numaralı enerji verimliliği sertifikası (enerji kimlik belgesi) mevcut olup bina enerji performansı ve sera gazı emisyonu E grubu olarak sınıflandırılmıştır. İlgili belge rapor ekinde sunulmuştur. Gayrimenkuller için alınmış bir durdurma kararı, yıkım kararı riskli yapı tespiti vb durum bulunmamaktadır.

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

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

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

Gayrimenkullerin hukuki durumunda son üç yılda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

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

Mevzuat uyarınca alınması gereken izin, belgeler tam ve eksiksiz olarak mevcut olup 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. Ayrıca yine aynı maddeye göre, 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkarda yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir. Taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkulde; yapı kullanma izin belgesi alınmış, kat mülkiyeti tesis edilmiştir. Yapı kullanma izin belgesi sonrası yapılan değişiklikler için İmar Kanunun geçici 16. Maddesi uyarınca alınmış yapı kayıt belgesi de bulunduğu görülmektedir.

Bu nedenle taşınmazların imar bilgileri açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne işyeri olarak alınmasında herhangi bir sakıncasının bulunmadığı değerlendirilmektedir.

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

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

5.12 Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri

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

5.13 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmazlar 15 adet bağımsız bölümden oluşan Tümşah Han’da yer alan farklı büyüklük ve katlardaki 9 bağımsız bölümdür.
- Taşınmazların bulunduğu işhanının İnönü Caddesi ile Dümen Sokak’a cephesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu bağımsız bölümler iş hanının 2.bodrum, 1.bodrum, zemin, asma, 1,2. ve 3. normal katlarında yer almakta olup, mağaza ve büro niteliğindedir.
- 2. bodrum kat boş vaziyettedir.
- Binaya giriş 1.bodrum kattan yapılmakta olup, 2 ve 3 no’lu mağaza girişi zemin kattan ve İnönü Caddesi üzerinden yapılmaktadır.
- Taşınmazların bulunduğu parselde kot farkı bulunmaktadır. Mağazalar 2. bodrum, 1.bodrum, zemin ve asma kattan oluşmaktadır.

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

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

5.14 Gayrimenkullerin Kullanım Durumu

Değerleme konusu taşınmazlardan 1 No'lu bağımsız bölüm boştur. 2 ve 3 no'lu bölümlerin bir kısmı banka şubesi, diğer kısmı ise bankaya ait ofis olarak kullanılmaktadır. Normal katlarda yer alan ofisler boş olarak görülmüştür.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

6.2 SWOT Analizi

Güçlü Yönler

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

Zayıf Yönler

- Taşınmazların bulunduğu bölgede önemli bir otopark sorunu vardır.

Fırsatlar

- Taksim meydana ulaşılan en önemli caddelerden biri olan İnönü Caddesi üzerinde olması nedeniyle kiralanması kolay olup bu durumda gayrimenkulde hızlı değer artışına neden olabilir.
- Covid 19 salgını nedeniyle ekonomik durumu bozulan şirketler A sınıfı ofislerden, konu mülkler ile benzer nitelikteki B sınıfı ofislere yönelebilir. Bu durum gelecekte B sınıfı ofislere talebi arttırabilir.

Tehditler

- Dünyada ilan edilen Covid 19 pandemisinin ülkemizi etkilemesi ile alınan önlemlerin uzun vadede ekonomiyi olumsuz etkileme, bunun da yakın gelecekte gayrimenkul piyasalarını olumsuz etkileme potansiyeli bulunmaktadır.

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.

6.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmaz/taşınmazların değer tespiti için yakın çevrede konu mülkler ile ortak temel özelliklere sahip benzer nitelikli emsaller araştırılmıştır. Emsal tablosunda tam mülkiyet yapısına sahip emsaller seçilmiş olup farklı bir durumla karşılaştırılması durumunda(hisse satışı, üst hakkı devri, devre mülk vs) söz konusu durum emsal analizinde değerlendirilmiştir. Emsalin değerini etkileyen pazar dışı koşulların bulunması durumunda emsal tablosu ve emsal düzeltme tablosunda belirtilerek değere olan etkisi analiz edilmiştir.

Pazar yaklaşımı ve/veya gelir yaklaşımı ile yapılan hesaplamalar içerisinde yer alan emsal tablolarında yer alan emsallerin, değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak düzeltmeleri yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Söz konusu tablo vasıtası ile değerlendirme çalışmasında çevreden elde edilen satılık/kiralık emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırılmıştır. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller konum/büyükölçü/yaş/ınşaat kalitesi/fiziksel özellik ve mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilerek düzeltmeye gidilmiştir. Emsal tablosunda yer alan gayrimenkul konu mülke göre "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, konu mülke göre "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmıştır. Emsallerin her birinin değerlendirme konusu taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzeltme tablosunda yer alan oranların karşılıkları aşağıda gösterilmiştir. Emsal gayrimenkulün alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyükölçü düzeltmesi (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de tabloda belirtilen özellikleri karşılaştırılmış olup, mesleki deneyimlerimiz, sektör araştırmaları, şirketimiz veri tabanındaki diğer veriler ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm öğeler dikkate alınarak düzeltme oranları takdir edilmiştir. Raporda kullanılan emsal düzeltme tabloları değer takdirinde kullanılan yaklaşıma ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir.

KONU GAYRİMENKULE GÖRE DURUMU		DÜZELTME ORANI
Çok Kötü	Çok Büyük	%25 Üzeri
Kötü	Büyük	%11-%25
Orta Kötü	Orta Büyük	%1-%10
Benzer	Benzer	%0
Orta İyi	Orta Küçük	-%10 - (-%1)
İyi	Küçük	-%25 - (-%11)
Çok İyi	Çok Küçük	-%25 Üzeri

6.5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

SATILIK EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı(m ²)	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1(dükkan)	Gümüşsuyu'nda caddeye yakın mesafede	125	125	1.690.000 TL	13.520 TL	Konut Emlak 0 (532) 516 36 90	Kısmi bodrum tek kat dükkan
2(dükkan)	Gümüşsuyu'nda caddeye yakın mesafede	125	125	2.100.000 TL	16.800 TL	Konut Emlak 0 (532) 516 36 90	Yüksek giriş tek kat dükkan, (5000 TL kira getirisi mevcut)
3(dükkan)	İnönü Caddesinde	300	300	6.000.000 TL	20.000 TL	Konut Emlak 0 (532) 516 36 90	İnönü Caddesi üzerinde Migros kiracılı daha iyi konumlu tek kat dükkan
4 (ofis)	İnönü Caddesi'nde	550	550	9.350.000 TL	17.000 TL	Nurtaş İnşaat 0532 413 09 36	Benzer konumda lüks dekore edilmiş 5. kat ofis
5(ofis)	İnönü Caddesi üzeri	275	275	4.500.000 TL	16.364 TL	Remax Pro 0212 216 36 86	Çok yakın konumda benzer nitelikte 4. kat ofis(uzun süredir satışta)
6(ofis)	İnönü Caddesi Şok Market üzeri	275	275	8.000.000 TL	29.091 TL	Mal Sahibi 0212 942 25 00	1. kat ofis(uzun süredir satışta)
7 (ofis)	İnönü Caddesi üzeri	250	250	7.500.000 TL	30.000 TL	Konut Realty 0212 251 87 87	Çok yakın konumda, lüks dekore edilmiş boğaz manzaralı ofis(uzun süredir satışta)

Bağımsız Bölüm No	Büyüklik (m2)	Düzeltilmiş Büyüklik (m2)	Birim m2 Değeri	Şerefiye Katsayısı	Pazar Değeri
1	411,74	82,35	18.166 TL	1,20	1.795.000 TL
2 ve 3	951,04	587,73	18.166 TL	1,00	10.677.000 TL
4	262	262	14.440 TL	1,00	3.783.000 TL
5	235	235	14.440 TL	0,90	3.054.000 TL
6	262	262	14.440 TL	1,050	3.972.000 TL
7	235	235	14.440 TL	0,945	3.207.000 TL
8	262	262	14.440 TL	1,050	3.972.000 TL
9	235	235	14.440 TL	0,945	3.207.000 TL
Toplam	2.853,78	2.161			33.667.000 TL

6.5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

6.5.3 Gelir Yaklaşımı

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

Gelir yaklaşımı piyasada hem satılık, hem kiralık mülk bulunduğu zaman uygulanabilmektedir..

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

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

KİRALIK İŞYERİ EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Aylık Kirası	Birim m ² Kirası	Kaynak	Emsal Özellikleri
1(dükkan)	Mete Caddesi Üzeri	550	370	45.000 TL	82 TL	Akgüç Emlak 0212 252 41 15	Daha iyi konumda 200 m2 bodrum 200 m2 zemin 150 m2 asma kat kullanımı olan dükkan
2(dükkan)	Mete Caddesi Üzeri	200	184	30.000 TL	163 TL	Endüstriyel Emlak Arsa 0 (532) 326 82 87	Daha iyi konumda 174 m2 giriş 26 m2 bodrum kat kullanımı olan dükkan
3(dükkan)	İnönü Caddesi üzeri	82	82	5.900 TL	72 TL	Ortis Emlak 0212 266 68 88	Kısmi bodrum kat tek katlı dükkan (ödenen kira)
4(ofis)	Cumhuriyet Caddesi üzeri	100	100	5.000 TL	50 TL	İz Gayrimenkul 0212 236 96 18	Benzer konumda 3. kat ofis
5(ofis)	Gümüşsuyu Miralay Şefik Bey Sokak	170	170	7.500 TL	44 TL	Konut Realty 0212 251 87 87	Ara sokakta asansörlü binada 6. Kat ofis
6(ofis)	Gümüşsuyu Çiftehav Sokak	145	145	6.000 TL	41 TL	Real One Property 0212 982 54 11	Ara sokakta 2. Kat ofis
7(ofis)	Gümüşsuyu Alman Konsoloslugu Karşısı	135	135	6.500 TL	48 TL	Remax Forever 0212 252 84 34	Benzer konumda, tarihi binada 6. kat ofis



Kiralık Emsal Krokisi

	Kiralık Dükkan Emsalleri			Kiralık Ofis Emsalleri			
KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7
İstenen Kira(TL)	45.000	30.000	5.900	5.000	7.500	6.000	6.500
Pazarlık Payı	5%	5%	0%	5%	5%	10%	5%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	42.750	28.500	5.900	4.750	7.125	5.400	6.175
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	370	184	82	100	170	145	135
Birim M2 Kirası	116	155	72	48	42	37	46
Konum Düzeltmesi	-35%	-30%	25%	0%	10%	20%	0%
Büyüklük Düzeltmesi	0%	-15%	-20%	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-35%	-45%	5%	0%	10%	20%	0%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	75	85	76	48	46	45	46
Ortalama	79 TL			46 TL			

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

Ofislerde ön arka cephe olmalarına göre ve kat/manzara faktörüne bağlı olarak şerefiyelendirme yapılmış ve her bir bağımsız bölüm için birim kira değeri takdir edilmiştir.

Çevredeki işyerleri için amorti süresi beklentilerinin 22-23 yıl civarında olduğu tespit edilmiş olup çevrede yapılan pazar araştırması neticesinde (bölgedeki satılık kiralık mülkler üzerinden) kapitalizasyon oranı çıkarılarak kapitalizasyon oranı % 4,25 olarak belirlenmiştir.

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

Gelir yaklaşımı ile hesaplanan değerler aşağıda gösterilmiştir.

Bağımsız Bölüm No	Büyüklük (m2)	Düzeltilmiş Büyüklük (m2)	Birim m2 Kirası	Şerefiye Katsayısı	Aylık Pazar Kirası	Yıllık Pazar Kirası	Pazar Değeri
1	411,74	82,35	79 TL	1,20	7.800 TL	93.600 TL	2.202.000 TL
2 ve 3	951,04	587,73	79 TL	1,0	46.000 TL	552.000 TL	12.988.000 TL
4	262	262	46 TL	1,0	12.000 TL	144.000 TL	3.388.000 TL
5	235	235	46 TL	0,90	10.000 TL	120.000 TL	2.824.000 TL
6	262	262	46 TL	1,05	13.000 TL	156.000 TL	3.671.000 TL
7	235	235	46 TL	0,95	10.000 TL	120.000 TL	2.824.000 TL
8	262	262	46 TL	1,05	13.000 TL	156.000 TL	3.671.000 TL
9	235	235	46 TL	0,95	10.000 TL	120.000 TL	2.824.000 TL
Toplam	2.853,78	2.161			121.800 TL	1.461.600 TL	34.392.000 TL

6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazların kira değeri raporumuzun “6.5.3 gelir yaklaşımı” bölümünde hesaplanmış olup, buna göre değerlendirme konusu taşınmazların aylık toplam kirası 121.800 TL olarak takdir edilmiştir.

6.7 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.



6.8 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Parsel üzerindeki yapı en verimli ve en iyi kullanımı sağlamaktadır.

6.9 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 toplam değerleri aşağıda gösterilmiştir.

Gelir Yaklaşımı İle Hesaplanan Toplam Değer	Pazar Yaklaşımı İle Hesaplanan Toplam Değer
34.392.000 TL	33.667.000 TL

Taşınmazlar ticari niteliklidir. Bölgede kira değerleri ve kapitalizasyon oranları değişkenlik göstermekte olup oturmuş belli bir rayiç bulunmamaktadır. Yeterli sayıda ve güvenilir emsaller bulunması durumunda pazar yaklaşımı genellikle doğru sonuç vermektedir. Ayrıca pazar yaklaşımında daha az değişken bulunmaktadır. Bu yüzden nihai değer takdirinde pazar yaklaşımı ile hesaplanan değer kullanılmıştır.

Buna göre değerlendirme konusu taşınmazların toplam değeri, 33.667.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Rapor konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından 31.12.2019 tarihinde SEKR-2019-00001 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmış olup söz konusu rapor müşteri unvan değişikliği nedeniyle 04.03.2020 tarihinde SEKR-2020-00001 rapor numarası ile revize edilmiştir.

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendine göre, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan

otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, aynı maddeye göre 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkarda yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

Konu taşınmazlar bu açıdan değerlendirildiğinde herhangi bir uyumsuzluğun olmadığı görülmektedir.

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

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

7.5 Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin devredilmelerine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

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

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

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Nihai Değer Takdiri

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

30.06.2020 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	33.667.000
KDV Dâhil	39.727.060

	Gayrimenkullerin Aylık Toplam Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	121.800
KDV Dâhil	143.724

3. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
4. KDV oranı %18 olarak kabul edilmiştir.

Hazırlayan

Kemal ÇETİN

Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 404903



Onaylayan

Neşecan ÇEKİCİ

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400177



9 EKLER

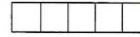
1. Tapu Fotokopileri
2. Tapu Kayıt Örnekleri
3. İmar Durum Belgesi
4. Onaylı Mimari Proje Kapak Sayfası ve Kat Planı
5. Yapı Kullanma İzin Belgesi
6. Yapı Kayıt Belgesi
7. Enerji Kimlik Belgesi
8. Fotoğraflar
9. SPK Lisans Örnekleri
10. Mesleki Tecrübe Belgeleri

Tapu Fotokopileri

ANA GAYRİMENKULÜN		İli	İSTANBUL		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf						
		İlçesi	BEYOĞLU										
		Mahallesi	OMERAVNI										
		Köyü											
		Sokağı											
		Mevkii											
		İNÖNÜ CADDESİ	Parsel No.	87	5	7	ÜÇ BODRUM ZEMİN ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI	Niteliği	Yüzölçümü	ha	m²	dm²	
		Pafta No.	Ada No.	87	5	7	ÜÇ BODRUM ZEMİN ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI		560,63 m2				
		Sınırı	Planındadır										
		Zemin Sistem No : 21377339 ORKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.											
		KAT MÜLKİYETİ		☐		KAT İRTİFAKI		☐		DEVRE MÜLK		☐	
		Satış Bedeli		X		Niteliği		Arsa Payı		Blok No.		Kat No.	
		0,00		Mağaza		248/4000		/		2.BODRUM		1	
		Edinme Sebebi		Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden. YÖN.PLANI : YÖNETİM PLANI:10/07/1987									
		Sahibi		ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam									
		Geldisi		Yevmiye No.		Cilt No.		Sahife No.		Sıra No.		Tarihi	
		Cilt No.		590		14		1341				14/01/2020	
		Sahife No.										Sahife No.	
		Sıra No.										Sıra No.	
		Tarih										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.

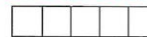


Stok No 199

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

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Stok No 199

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

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Stok No 199

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

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Stok No 199

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

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Stok No 199

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

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Stok No 199

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

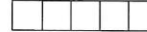


Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	BEYOĞLU					
	Mahallesi	OMERAVNI					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii	İNÖNÜ CADDESİ					
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		
					ha	m ²	dm ²
	87	5	7	ÜÇ BODRUM ZEMİN ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI	560,63	m2	
	Sınırı	Planındadır					
Zemin Sistem No : 21377344 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	Büro		240/1000	4	3	8
	Edinme Sebebi	Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden. YÖN.PLANI : YÖNETİM PLANI:10/07/1987					
	Sahibi	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		590	14	1348		14/01/2020	Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur. Eray ŞAHİN Yetkili Müdür Yardımcısı					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih		NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile gerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.					Tarih

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

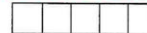


Stok No 199

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

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Stok No 199

Tapu Kayıt Örnekleri

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 05/05/2020 12:24

MakbuzNo	DokümanNo	BaşvuruNo
010420077654	2020-05-04-20.16.46.206348	7765
Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:
Taşınmaz ID:	21377339	AT Yüzölçümü (m²):
İl / İlçe	İSTANBUL/BEYOĞLU	Taşınmaz Niteliği:
Kurum Adı:	Beyoğlu TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:
Mahalle / Köy Adı:	ÖMERAVNI	Bağımsız Bölüm Tipi:
Mevki:	İNÖNÜ CADDESİ	Alan Pay / Payda
Cilt / Sayfa	14/1341	Ana Taşınmaz Nitelik
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

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

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Teslis İşlem	Terklin İşlem
515201108	(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	

1 / 1

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 05/05/2020 12:24

MakbuzNo	DokümanNo	BaşvuruNo
010420077664	2020-05-04-20.17.11.364180	7766
Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:
Taşınmaz ID:	21242265	AT Yüzölçümü (m²):
İl / İlçe	İSTANBUL/BEYOĞLU	Taşınmaz Niteliği:
Kurum Adı:	Beyoğlu TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:
Mahalle / Köy Adı:	ÖMERAVNI	Bağımsız Bölüm Tipi:
Mevki:	İNÖNÜ CADDESİ	Alan Pay / Payda
Cilt / Sayfa	14/1342	Ana Taşınmaz Nitelik
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

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

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Teslis İşlem	Terklin İşlem
515201110	(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	

1 / 1

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 05/05/2020 12:25

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
010420077674	2020-05-04-20.17.35.696365	7767

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

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

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

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesle İşlem	Terkin İşlem
515201111	(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	

1 / 1

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 05/05/2020 12:25

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo	
010420077684	2020-05-04-20.17.57.251130	7768	
Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	5/7
Taşınmaz ID:	21377340	AT Yüzölçümü (m²):	560.63
İl / İlçe	İSTANBUL/BEYOĞLU	Taşınmaz Niteliği:	Büro
Kurum Adı:	Beyoğlu TM	Blık/Kat/Giriş/BBNo:	/1/4
Mahalle / Köy Adı:	ÖMERAVNI	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat Mülkiyeti
Mevki:	İNÖNÜ CADDESİ	Alan Pay / Payda	240/4000
Cilt / Sayfa	14/1344	Ana Taşınmaz Nitelik	ÜÇ BODRUM ZEMİN ALTI NORMAL KATLI KARGİR İS HANI
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	1/58

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

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

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesle İşlem	Terkin İşlem
515201099	(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	

1 / 1

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Keydi Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 05/05/2020 14:09

MaldüzNo	DokümanNo	BaşvuruNo
010420078090	2020-05-05-13.34.18.499262	7809
Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:
Taşınmaz ID:	21377341	AT Yüzölçümü (m²):
İl / İlçe	İSTANBUL/BEYOĞLU	Taşınmaz Niteliği:
Kurum Adı:	Beyoğlu TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:
Mahalle / Köy Adı:	ÖMERAVNI	Bağımsız Bölüm Tipi:
Mevki:	İNÖNÜ CADDESİ	Arsa Pay / Payda
Cilt / Sayfa	14/1345	Ana Taşınmaz Nitelik
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

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

Mülkiyet

StatemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesels İşlem	Terkid İşlem
515201100	(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	

1 / 1

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Keydi Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 05/05/2020 12:28

MaldüzNo	DokümanNo	BaşvuruNo
010420077694	2020-05-04-20.18.19.563966	7769
Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:
Taşınmaz ID:	21377342	AT Yüzölçümü (m²):
İl / İlçe	İSTANBUL/BEYOĞLU	Taşınmaz Niteliği:
Kurum Adı:	Beyoğlu TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:
Mahalle / Köy Adı:	ÖMERAVNI	Bağımsız Bölüm Tipi:
Mevki:	İNÖNÜ CADDESİ	Arsa Pay / Payda
Cilt / Sayfa	14/1346	Ana Taşınmaz Nitelik
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

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

Mülkiyet

StatemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesels İşlem	Terkid İşlem
515201102	(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	

1 / 1

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Keydi Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 05/05/2020 12:28

MakbuzNo	DokümanNo	BeyuruNo
010420077705	2020-05-04-20.18.52.867551	7770
Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:
Taşınmaz ID:	21377343	AT Yüzölçümü (m²):
İl / İlçe	İSTANBUL/BEYOĞLU	Taşınmaz Niteliği:
Kurum Adı:	Beyoğlu TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:
Mahalle / Köy Adı:	ÖMERAVNI	Bağımsız Bölüm Tipi:
Mevki:	İNÖNÜ CADDESİ	Ara Pay / Payda
Cilt / Sayfa	14/1347	Ana Taşınmaz Nitelik
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

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

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesle İşlem	Terkin İşlem
515201104	(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	

1 / 1

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Keydi Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 05/05/2020 12:28

MakbuzNo	DokümanNo	BeyuruNo
010420077715	2020-05-04-20.19.49.778193	7771
Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:
Taşınmaz ID:	21377344	AT Yüzölçümü (m²):
İl / İlçe	İSTANBUL/BEYOĞLU	Taşınmaz Niteliği:
Kurum Adı:	Beyoğlu TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:
Mahalle / Köy Adı:	ÖMERAVNI	Bağımsız Bölüm Tipi:
Mevki:	İNÖNÜ CADDESİ	Ara Pay / Payda
Cilt / Sayfa	14/1348	Ana Taşınmaz Nitelik
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

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

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesle İşlem	Terkin İşlem
515201105	(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	

1 / 1

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 05/05/2020 12:28

MaldüzNo	DoküNo	BaşvuruNo
010420077725	2020-05-04-20.11.775187	7772

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

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

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

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesle İşlem	Terkin İşlem
515201107	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Bevoğlu TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği Yev: 590 Tarih: 14/01/2020	



**İMAR VE
ŞEHİRCİLİK
MÜDÜRLÜĞÜ**

**T.C.
BEYOĞLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü**

Birimi : Yapı Ruhsat Şefliği

Sayı : 85296374/310.05.01/E/2020-2864 S.D. 2058 G. 845896

Konu : İmar Durumu.

12 Nisan 2020

Q4631

**ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL
YATIRIM A.Ş. adına
Vekaleten**

Sayın Barış Can YILDIRIMER

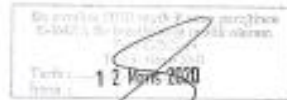
Emniyet Evleri Mh.Akarsu Cd.Promese Sit.D.Kapısı Apt.No:3/51 K:11
Kağıthane-İST.

İlgi : 28.04.2020 tarih ve 2864 sayılı dilekçe

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

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

Levent ÇETİN
İmar ve Şehircilik Müdürü



Bu evrak 5070 Sayılı Kanun gereğince E-imza ile imzalanmıştır.
Bu belgenin kontrolü 15891971786881 belge takip no ile www.beyoglu.bel.tr - E-Belediye uygulaması üzerinden sağlanabilir.

Şahada Mah. Mevziyei Cadd. No:121
34430 Şişli/Beşiktaş / Beyoğlu / İstanbul

444 0 160
www.beyoglu.bel.tr



Onaylı Mimari Proje Kapak Sayfası

**GÜMÜŞSUYU'NDA
BÜRO BİNASI**

TANERİ ALPPAY CANDAN BATUR
mimarlık müşavirlik atölyesi

dış mek. sok. no. 1/3 gümüşsuyu - İSTANBUL Tel. 44.02.26

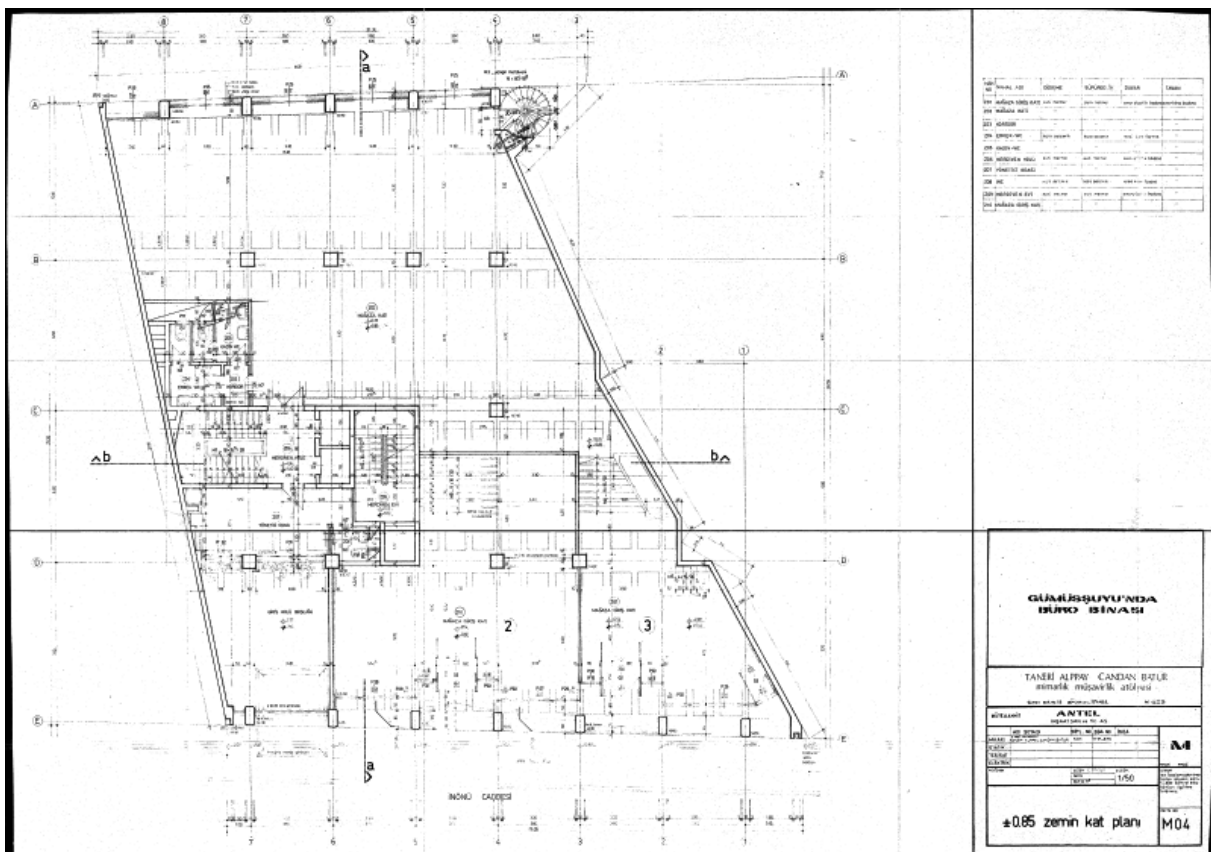
ANTEK
İNŞAAT SAN. ve TİC. A.Ş.

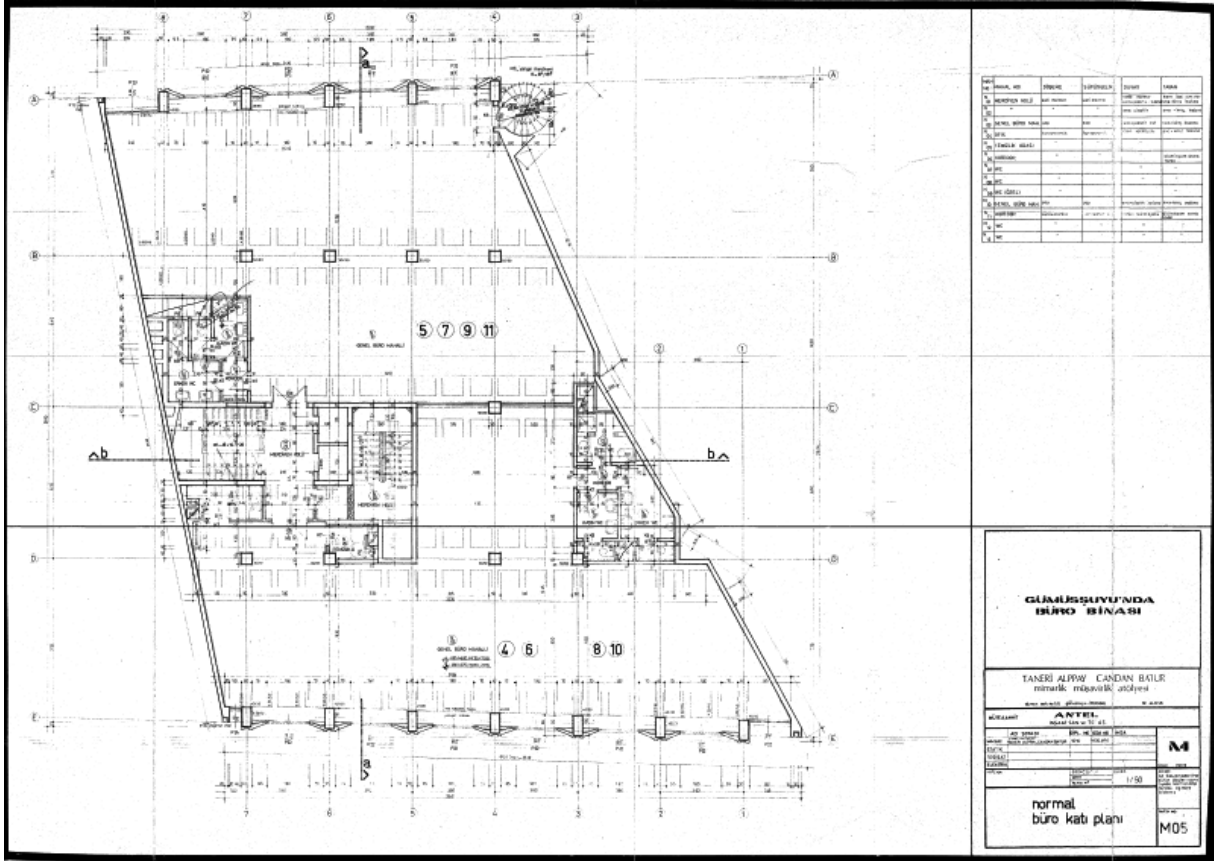
ADI SOYADI:	DİPL. NO	ODA NO	İMZA
TANERİ ALPPAY CANDAN BATUR	5210	1735-875	
STATİK			
TEŞİSAT			
ELEKTRİK			
NOTASYON	ÇİZİM	DUYURU	
	SARFI		
	PAFTA NO		

**MİMARİ UYGULAMA
PROJESİ**

PAFTA NO

Vaziyet Planı





3790 SK.nun 8 Maddesine göre YÖT.B ca hazırlanan

RÖLİVE PROJESİ

YAPININ

MÜRACATÇI	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAK	PAFTA	ADA	PARSEL
A. Maner Sahin	Beyoğlu	Ömer Rami	İsmail	8 F	5	7

YEMİNLİ ÖZEL TEKNİK BÜRONUN

ADI SOYADI	ÜNVANI	KARNE NO	İMZA
Sinasi Güner	İng Müh	G-1374	

YUKARIDA ADRESİ VE SORİMLUSU YAZILI YERİ... BODRUM ZEMİN NORMAL

KATMAN İBARET OLUP İMAR MEVZUATINA AYKIRI... HUSUSLAR AŞAĞIDADIR.

YAPININ İRTİFAKI / KAT MÜLKİYETİ

KURULMUŞTUR ☒ TARİH VE YEMİNE NO

KURULMUŞTUR ☐

YAPI KUSURLARI:

- 1- Mevcut katman planı giriş kapısı iptal edilmiştir ✓
- 2- Normal katmanlı duvarların yerleri değiştirilmiştir
- 3- Katman katmanları değiştirilmiştir
- 4- Otopark katmanlıdır

Tadilat

2001 S. Eseri, 0568
Tadilat ve İmar Verili
Tarih: 19.3.1997
Sayı: 3093 24917

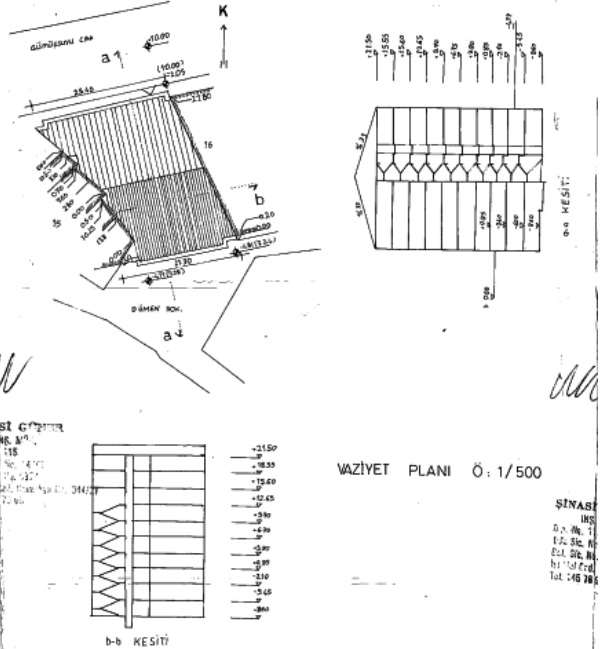
T.C. İSTANBUL İLİ

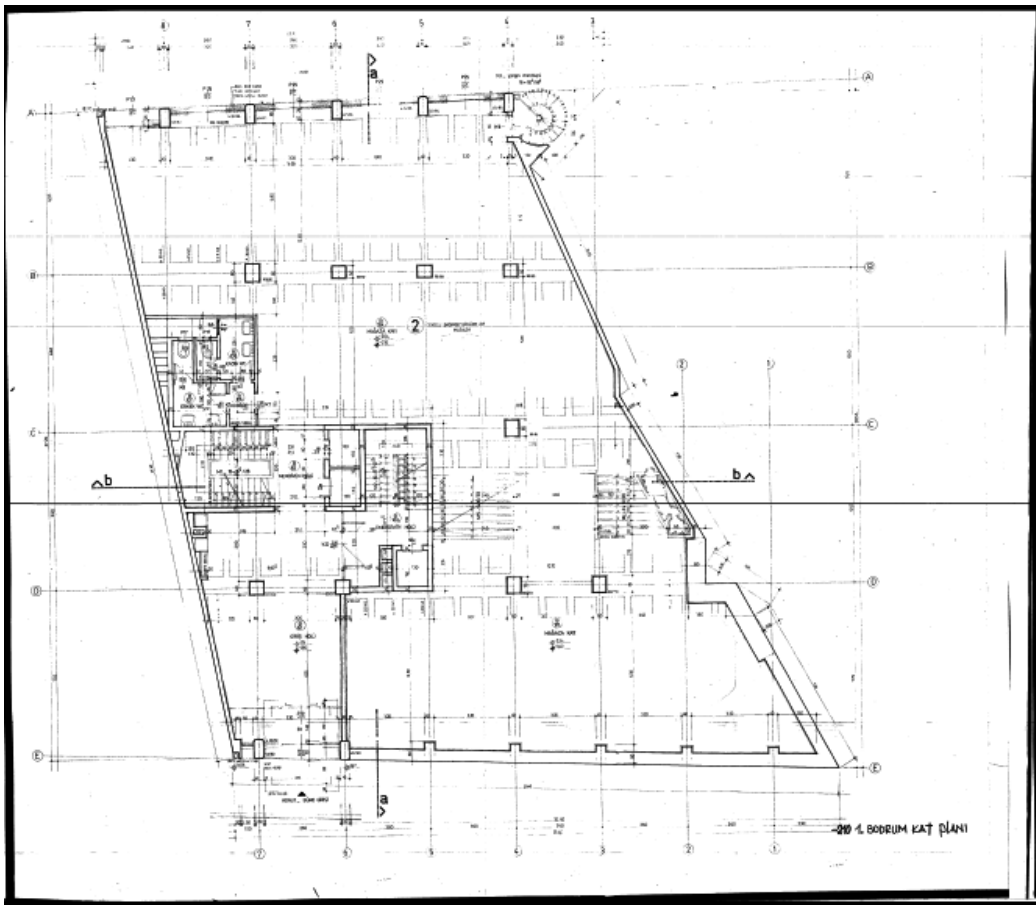
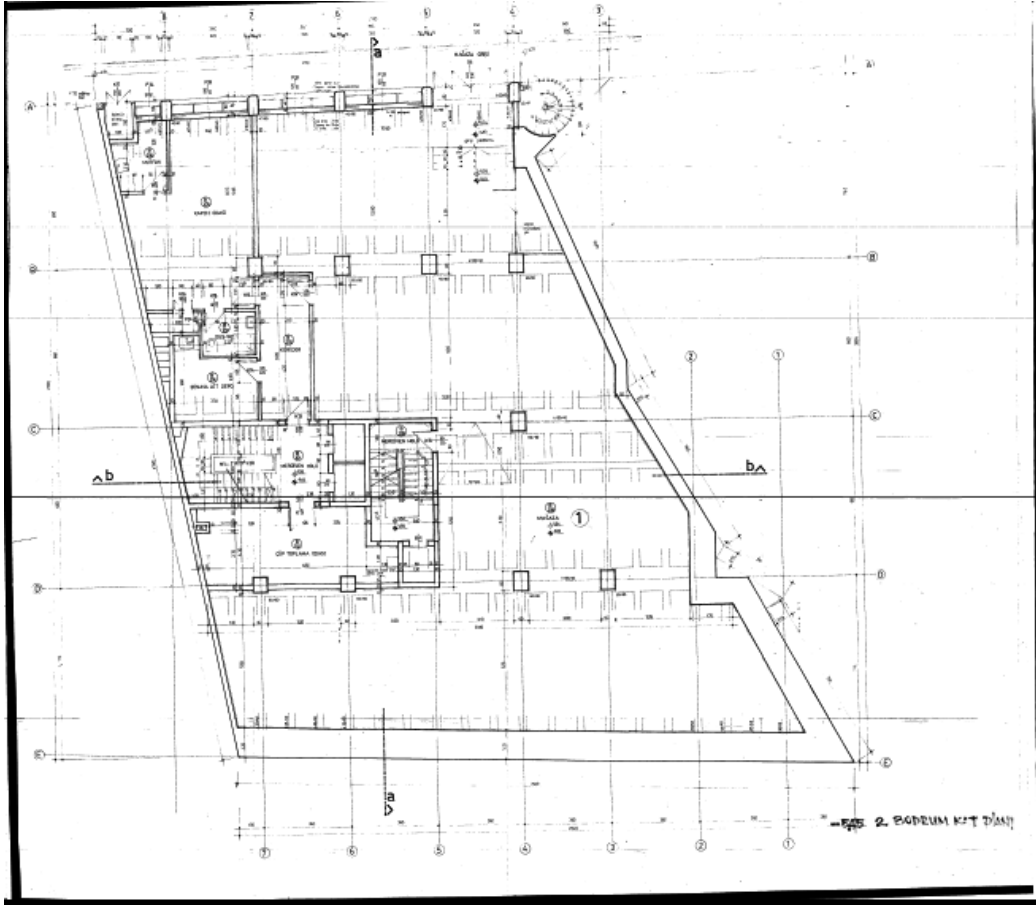
İLÇESİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

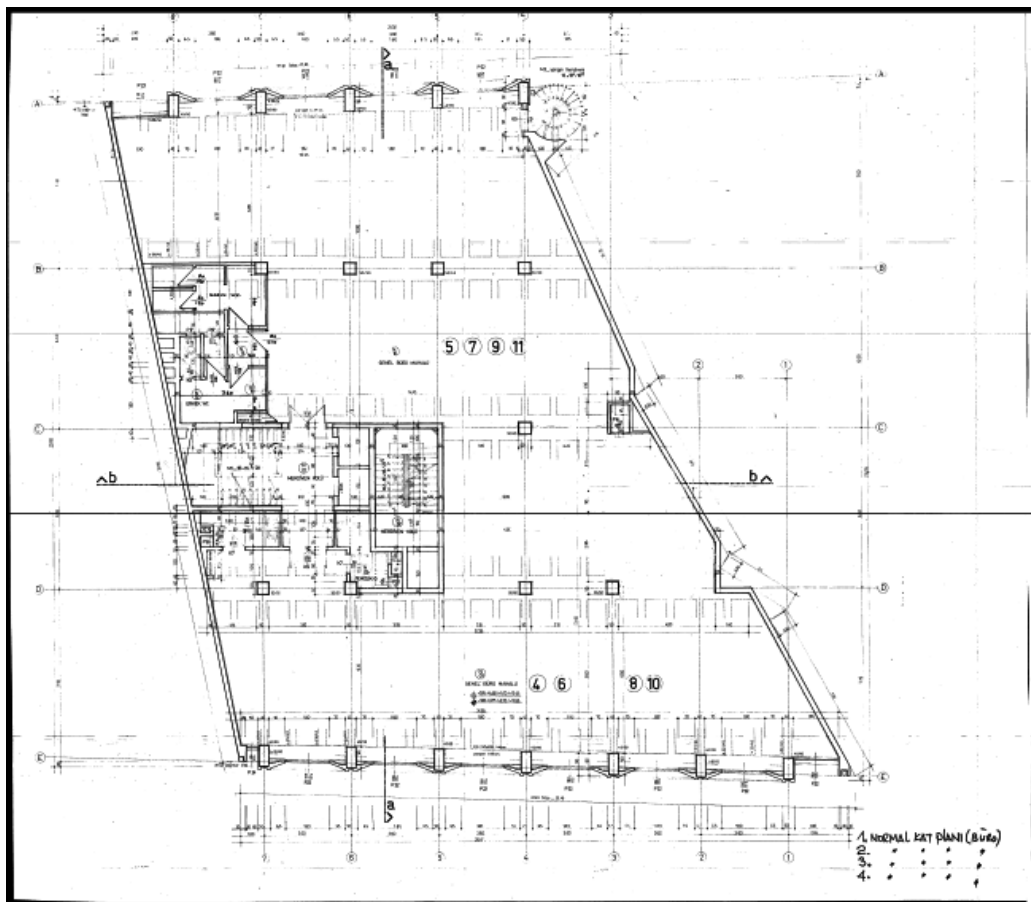
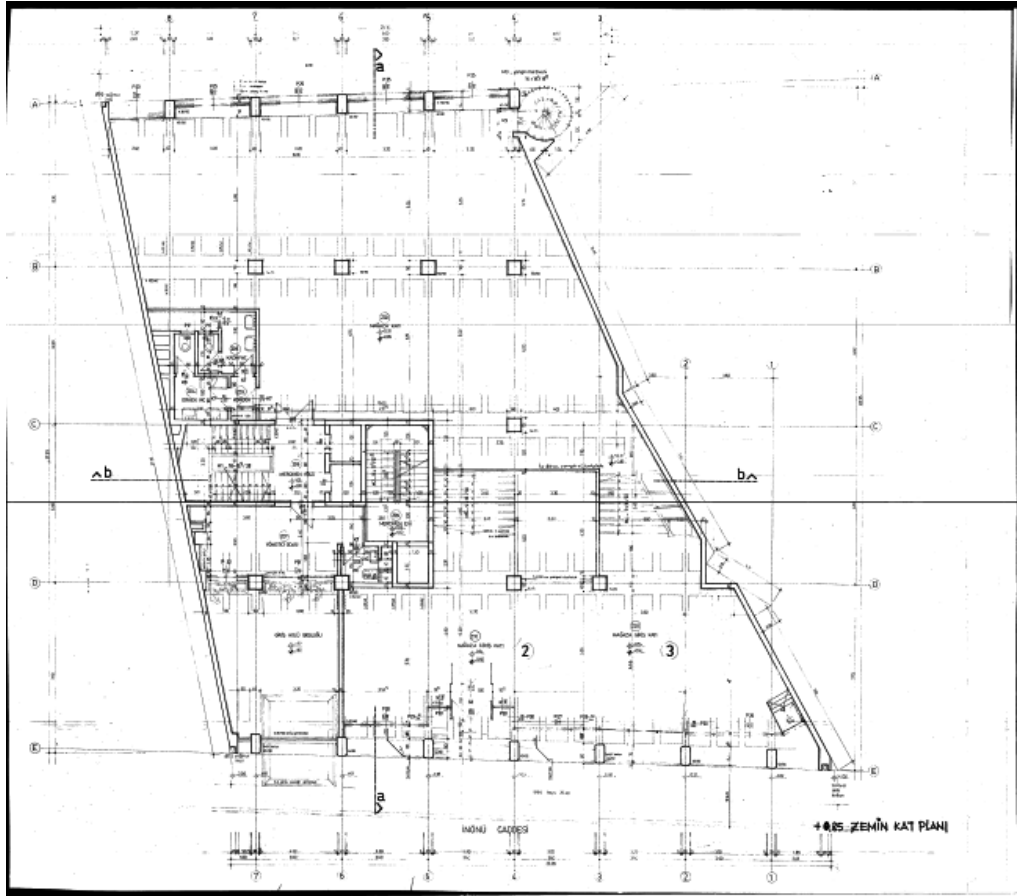
SAYI: 1880

TEKNİK ELEMAN	ŞEF	MÜDÜR
Erol CANBOĞAN Bünyeli R.	MAR. MANAP Bünyeli R.	Fatma ARIK Bünyeli R.

19 MART 1997







Y. 2.
DIYANIRI BELGESİ

Sh. Mda

bu YAPI İZİN BELGESİ (Yapı Rıdusu)

İmaratın YAPI YERİNDE BULUNDURULACAKTIR

BÖLÜM : I — Yapının yeri (Adres) :

Yer, Mahalle

Yapı, His Kapı No. : 1000

Yerleşim : Pafta 07 Ada 5 Parcel 7

BÖLÜM : III — İmarat ruhsatı ile ilgili kısıtlamalar :

1- Yeri yapı için veriliştir. ☒ KOT

2- Kot veya yapı seviyesi için veriliştir. ☐

3- Taahhüt için ☐ 4- Taahhüt için veriliştir. ☐

5- İmarat ruhsatı ile veriliştir. ☐

BÖLÜM : V

Yapı	Yapı	Yapı	Yapı
A. 1	Yapı	A. 1	Yapı
Yapı	26.3.04 1254	Yapı	7.2.03 5735
Yapı	26.2.84 2124	Yapı	3.11.03
Yapı	26.2.84 2124	Yapı	3.11.03 2036
Yapı	7.12.07 1302	Yapı	7.12.07 1302
Yapı	7.12.07 1302	Yapı	7.12.07 1302

BÖLÜM : VII — Yapının kullanma amacı ve yapıldığı :

Kullanma Amacı	Yapı	Kullanma Amacı	Yapı
1. Ev Apartmanı	5700	7. Dışarıya	5700
2. Dışarıya		8. Dışarıya	
3. Dışarıya		9. Dışarıya	
4. Dışarıya		10. Dışarıya	
5. Dışarıya		11. Dışarıya	
6. Dışarıya		12. Dışarıya	
7. Dışarıya		13. Dışarıya	
8. Dışarıya		14. Dışarıya	
9. Dışarıya		15. Dışarıya	
10. Dışarıya		16. Dışarıya	
11. Dışarıya		17. Dışarıya	
12. Dışarıya		18. Dışarıya	
13. Dışarıya		19. Dışarıya	
14. Dışarıya		20. Dışarıya	
15. Dışarıya		21. Dışarıya	
16. Dışarıya		22. Dışarıya	
17. Dışarıya		23. Dışarıya	
18. Dışarıya		24. Dışarıya	
19. Dışarıya		25. Dışarıya	
20. Dışarıya		26. Dışarıya	
21. Dışarıya		27. Dışarıya	
22. Dışarıya		28. Dışarıya	
23. Dışarıya		29. Dışarıya	
24. Dışarıya		30. Dışarıya	
25. Dışarıya		31. Dışarıya	
26. Dışarıya		32. Dışarıya	
27. Dışarıya		33. Dışarıya	
28. Dışarıya		34. Dışarıya	
29. Dışarıya		35. Dışarıya	
30. Dışarıya		36. Dışarıya	
31. Dışarıya		37. Dışarıya	
32. Dışarıya		38. Dışarıya	
33. Dışarıya		39. Dışarıya	
34. Dışarıya		40. Dışarıya	
35. Dışarıya		41. Dışarıya	
36. Dışarıya		42. Dışarıya	
37. Dışarıya		43. Dışarıya	
38. Dışarıya		44. Dışarıya	
39. Dışarıya		45. Dışarıya	
40. Dışarıya		46. Dışarıya	
41. Dışarıya		47. Dışarıya	
42. Dışarıya		48. Dışarıya	
43. Dışarıya		49. Dışarıya	
44. Dışarıya		50. Dışarıya	
45. Dışarıya		51. Dışarıya	
46. Dışarıya		52. Dışarıya	
47. Dışarıya		53. Dışarıya	
48. Dışarıya		54. Dışarıya	
49. Dışarıya		55. Dışarıya	
50. Dışarıya		56. Dışarıya	
51. Dışarıya		57. Dışarıya	
52. Dışarıya		58. Dışarıya	
53. Dışarıya		59. Dışarıya	
54. Dışarıya		60. Dışarıya	
55. Dışarıya		61. Dışarıya	
56. Dışarıya		62. Dışarıya	
57. Dışarıya		63. Dışarıya	
58. Dışarıya		64. Dışarıya	
59. Dışarıya		65. Dışarıya	
60. Dışarıya		66. Dışarıya	
61. Dışarıya		67. Dışarıya	
62. Dışarıya		68. Dışarıya	
63. Dışarıya		69. Dışarıya	
64. Dışarıya		70. Dışarıya	
65. Dışarıya		71. Dışarıya	
66. Dışarıya		72. Dışarıya	
67. Dışarıya		73. Dışarıya	
68. Dışarıya		74. Dışarıya	
69. Dışarıya		75. Dışarıya	
70. Dışarıya		76. Dışarıya	
71. Dışarıya		77. Dışarıya	
72. Dışarıya		78. Dışarıya	
73. Dışarıya		79. Dışarıya	
74. Dışarıya		80. Dışarıya	
75. Dışarıya		81. Dışarıya	

2981 Sayılı Yasa Kapsamında Yapı Ruhsatı/ Kullanma İzin Belgesi

[illegible]

Yapı Kayıt Belgesi



000000021041701

**T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI**

YAPI KAYIT BELGESİ

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

Belgenin Kapsamı : Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : KARIMA (KONUT + TİCARİ)
Yapının Adresi : İL:İSTANBUL, İlçe:BEYOĞLU, Mahalle:ÖMER
AVNI, Caddesi/Sokak:İNÖNÜ CADDESİ, Diğ Kapı
No:36, Ada:5, Parsel:7
Arsa Alanı : 560,63 m²
Bağımsız Bölüm Alanı : 951,00 m²
Bağımsız Bölüm Numarası : 2 ve 3

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

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



Anımsın Mülkiyet Durumu

Özel Mülkiyet

Ayırıldığı Nitelik:

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

Yapıya Ait Fotoğraflar

Başvuru sırasında yüklediğiniz yapıya ait fotoğrafları görüntülemek için tıklayınız.

bina enerji performansı

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın	Belgenin	Binanın Görüntüsü
Tipi: Apartman İnşaat Ruhsat Tarihi: 17.2.1984 Tadilat Tarihi: 29.2.2020 Toplam Alan: 5.678,13 Ada/Parsel/Pafta: 5 / 7 / 87 UAVT Bina No: 270098932 Adı: Tümpahan Apartmanı Adresi: ÖMER AVNİ MAH. İNÖNÜ CAD. NO: 36 BEYOĞLU/İSTANBUL	Veri Tarihi: 9.3.2020 Geçerlilik Tarihi: 9.3.2030 Performans Sınıfı: E Emisyon Sınıfı: E	

Sahibinin Adı Soyadı: Tümpahan Apartmanı

ENERJİ PERFORMANSI

Yüksek ORAN

A	0 - 39
B	40 - 79
C	80 - 99
D	100 - 119
E	120 - 139
F	140 - 174
G	175 - ...

121

Düşük

SERA GAZİ EMİSYONU

Düşük ORAN

A	0 - 39
B	40 - 79
C	80 - 99
D	100 - 119
E	120 - 139
F	140 - 174
G	175 - ...

120

Yüksek

YENİLENEBİLİR ENERJİ KULLANIMI

ORAN

% 0.00

SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ		SINIFI
	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m²/yıl)	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m²/yıl)	
Toplam	787.339,92	197,04	0,00	0,00	E
Isıtma	698.099,39	174,71	0,00	0,00	E
Sıhhi Sıcak Su	73.191,06	18,32	0,00	0,00	C
Soğutma	2.995,71	0,75	0,00	0,00	A
Havalandırma	0,00	0,00			D
Aydınlatma	13.053,76	3,27			A
Kojenarasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fotovoltaik			0,00	0,00	

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası: M2234A1593591	Adı Soyadı: HASAN ERDOĞAN	
Veri Tarihi: 9.3.2020	Firma: HASAN ERDOĞAN	
Son Geçerlilik Tarihi: 9.3.2030	Sertifika No: ATLASLT-06-0169	
İptal Edilen EKB No:	İmza:	

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

BİNA BİLGİLERİ

Toplam Kat Adedi:	10	Duvar Ağırlıklı U Değeri:	1,19	LEJANT:	Bina dış bölge	Bina içi bölge	Toprak
Bodrum Kat Adedi:	3	Kolon Ağırlıklı U Değeri:	3,02		Siveler, Şaplar ve Diğer Harç Tabakaları		
Ortalama Kat Yüksekliği(m):	3,00	Kiriş Ağırlıklı U Değeri:	3,02		Beton Yapı Elemanı		
Toplam Bina Alanı(m²):	5.678,13	Taban Döşeme Ağırlıklı U Değeri:	1,93		Kağıt Duvarlar (Harç fugalan-derzleri dahil)		
İklimlendirilen Alan(m²):	3.995,76	Konsol Döşeme Ağırlıklı U Değeri:	0,00		Değai Zeminler (Değai Nemlikte)		
Net Alan(m²):	3.791,34	Çatı Ağırlıklı U Değeri:	3,43		Kaplamalar		
Toplam Zon Adedi:	30	Pencere Ağırlıklı U Değeri:	2,90				
İklimlendirilen Zon Adedi:	15	Kapı Ağırlıklı U Değeri:	5,50				

BİNA DIŞ KABUĞUNDA EN FAZLA KULLANILAN YAPI BİLEŞENLERİ

Toplam Dış Duvar Alanı(m²): 2.265,64			
Tipi:	Dolgu Duvar		
Alanı(m²):	2.265,64		
U Değeri:	1,19		
Kalınlık(m):	0,02 / 0,20 / 0,02		
Toplam Dış Betonarme Eleman Alanı(m²): 568,97			
Tipi:	Kolon/Barme		
Alanı(m²):	50,00	Kiriş	518,97
U Değeri:	3,02		3,02
Kalınlık(m):	0,02 / 0,25 / 0,02		0,02 / 0,25 / 0,02
Toplam Döşeme Alanı(m²): 567,81			
Tipi:	Temel		
Alanı(m²):	567,81		
U Değeri:	1,93		
Kalınlık(m):	0,05 / 0,10 / 0,01 / 0,50 / 0,03		
Toplam Çatı Alanı(m²): 567,81			
Tipi:	Kırma		
Alanı(m²):	567,81		
U Değeri:	3,43		
Kalınlık(m):	0,03 / 0,10 / 0,02		
Toplam Pencere Alanı(m²): 261,98			
Tipi:	2011 Öncesi - Renksiz Yalıtım Camı (4+12mmHava+4)	Alüminyum Çerçeve	Alanı(m²): 261,98

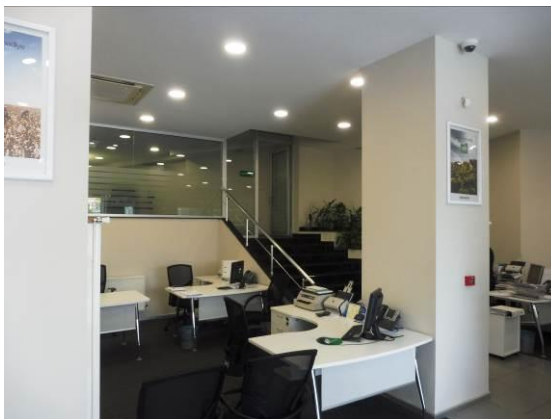
Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası:	M2234A1593591	Adı Soyadı: HASAN ERDOĞAN
Veriliş Tarihi:	9.3.2020	Firması: HASAN ERDOĞAN
Son Geçerlilik Tarihi:	9.3.2030	
İptal Edilen EKB No:		Sertifika No: ATLASLT-06-0169
	İmza:	

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

MEKANİK SİSTEMLER		İklimlendirilen Zon Adedi: 15	
Binanın Isıtma Sistemi		Sıcak Su Sistemi	
Isıtılacak Zon Adedi: 15		15	
Sistemin Konumu: Merkez		Mahal	
Sistemin Tipi: Yoğuşmalı Kazanlar		Yoğuşmalı Kombi	
Sistemin Gücü (kW): 240		24	
Yakıt tipi: Doğal Gaz		Gaz	
Güneş Enerjisi Katkısı: Yok			
Binanın Soğutma Sistemi		Havalandırma Sistemi	
Isıtılacak Zon Adedi: 9	3	Isıtılacak Zon Adedi:	
Sistemin Konumu: Mahal	Mahal	Sistemin Tipi:	
Sistemin Tipi: Ayrık (Split) Sistemler	Ayrık (Split) Sistemler	Isı Eşanjörü:	
Sistemin Gücü (kW): 1	2		
Aydınlatma Sistemi			
En Fazla Kullanılan Armatür Tipi ve Adedi:	En Fazla Kullanılan Lamba Tipi ve Adedi:		
A (Çıplak) - 30	Kompakt Floresan (20 W) (1200 lümen)		
Toplam Aydınlatma Gücü (kW): 12.100,00	605		
Toplam Aydınlatma Lümeni: 726.000,00			
Kojen, Sistem Üretilen Enerji		Fotovoltaik Sistem Üretilen Enerji	
Isı Geri Kazanımı (kWh): 0,00		Pik Güç (kW): 0	
Elektrik Güç Çıkışı (kW): 0		Alan (m²): 0	
Isıl Güç Çıkışı (kW): 0			
Yakıt Tüketimi (kW): 0			
Yakıt Tipi:			
TAVSİYELER/AÇIKLAMALAR			
Kırmızı renkle gösterilen mekanik sistemler binada bulunmayıp referans binadan alınmıştır.			
Belgenin		Belge Düzenleyenin	
Numarası: M2234A1593591	Adı Soyadı: HASAN ERDOĞAN		
Veriliş Tarihi: 9.3.2020	Firması: HASAN ERDOĞAN		
Son Geçerlilik Tarihi: 9.3.2030	Sertifika No: ATLASLT-06-0169		
İptal Edilen EKB No:	İmza:		

Fotoğraflar









Tarih : 10.09.2015

No : 404903

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Kemal ÇETİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 12.01.2004

No : 400177

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Neşe Can ÇEKİCİ

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER



Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 30.10.2019

Belge No: 2019-01.2087

Sayın Kemal ÇETİN

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

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2534

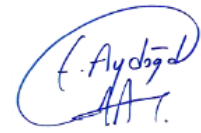
Sayın Neşe Can ÇEKİCİ

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

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan